

1230 Wien | Wohnung | Objektnummer: 37334

# MODERN LIVING - NEUBAU ERSTBEZÜGE MIT GARAGE in 1230 WIEN



Ihr Ansprechpartner  
**Thomas Kopatsch**  
Immobilienberatung

+43 676 660 7817

tk@wohnpkonzept.immo  
www.wohnpkonzept.immo

# MODERN LIVING - NEUBAU ERSTBEZÜGE MIT GARAGE in 1230 WIEN



## Lage

Kellerberg / Shopping City Süd

## Beschreibung

### **MODERN LIVING - NEUBAU ERSTBEZÜGE MIT GARAGE - Nähe Naherholungsgebiet Kellerberg**

Im neu errichteten modernen Projekt entstanden **22 Erstbezüge aufgeteilt auf 2 Häuser von 40m<sup>2</sup> bis 80m<sup>2</sup> Wohnfläche**

sowie schönen Freiflächen in Form von Eigengärten/ Terrassen/ Loggien/ Balkonen oder Dachterrassen. In der hauseigenen Tiefgarage wurden 12 Stellplätze geschaffen.

Bei der Umsetzung wurde auf gute Grundrisse, qualitative Ausstattung sowie hochwertige Bauweise geachtet. In **Massivbauweise errichtet sowie mit Vollwärmeschutzfassade** ausgestattet bietet der Neubau eine Zentralheizung mittels Wärmepumpe sowie PV Anlage.

Schöne **Grünlage nahe Naherholungsgebiet Kellerberg und Schellensee** und doch sehr gut angebunden an den **öffentlichen Verkehr** wie die U-Bahn U6, sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten durch die Nahe gelegene SCS (Shopping City Süd).

### **RAUMAUFTeilUNG Dachwohnung mit Balkon Top 18:**

- zentraler Vorraum
- offene Wohnküche mit Ausgang auf den südwestseitigen Balkon
- 1 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche / Waschtisch / WC + WM Anschluss
- Balkon mit 8,47m<sup>2</sup>
- Kellerabteil

### AUSSTATTUNG:

- Massivbauweise - Vollwärmeschutzfassade
- Fußbodenheizung (Zentralheizung mittels Wärmepumpe + PV Anlage)
- Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung
- moderne neue Küche mit Geräten
- einbruchshemmende Sicherheitstüren
- Erdgeschoss + südseitige Fenster mit aussenliegenden Rollläden od. Raffstores mit elektrischer Steuerung
- restliche Fenster - Einbau für Raffstores vorbereitet
- Eichen Parkettböden
- weiße Sockelleisten
- Bad + WC in Feinsteinzeug 30x60
- Sanitärausstattung: LAUFEN & HANS GROHE
- Videogegensprechanlage
- hauseigene Tiefgarage mit 12 Stellplätzen sowie Leerverrohrung für eine 230V Steckdose je Stellplatz
- Aufzug
- Kinderwagen & Fahrradabstellräume

### LAGE & VERKEHRSANBINDUNG:

- Nähe Naherholungsgebiet Kellerberg / Schellensee
- Einkaufsmöglichkeiten in der nahe gelegenen Shopping City Süd
- Verkehrsanbindung: Autobus Linie 61A, 61B, U6 Siebenhirten, Badner Bahn

### ENERGIEAUSWEIS:

HWB: 29 kWh/m<sup>2</sup>a / Klasse B  
fGEE: 0,75 / Klasse A+  
gültig bis: 10.02.2031

### KONDITIONEN:

- Monatliche Gesamtmiete: € 889,35
- Kautions: 3 BMM
- Beziehbar: ab sofort
- Kosten für die Mietvertragserrichtung trägt der Mieter. Einmalige Gebühr bei Hausverwaltung IMV €360,--
- Mietdauer: bis zu 5 Jahre befristet
- **Der tatsächliche Betriebskostenkonto kann von den angegebenen Werten noch marginal abweichen!**

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Kopatsch unter 0676/660 78 17 oder tk@wohnbkonzept.immo gerne jederzeit zur Verfügung.**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 44,76 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 52,23 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	ab sofort
Gesamtfläche:	ca. 53,23 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	5 Jahre
Kellerfläche:	ca. 2,08 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Bad
Balkonfläche:	ca. 8,47 m <sup>2</sup>	Heizung:	Zentralheizung
Etage:	1. DG / 1. Dachgeschoss	Lagebewertung:	gut
Zimmer:	2	Bauart:	Neubau
Bäder:	1	Zustand:	Erstbezug
WCs:	1	Baujahr:	2024
Keller:	1	Ausrichtung:	Südwesten
Balkone:	1	Energieausweis	
Garagen:	1	Gültig bis:	10.02.2031
		HWB:	<b>B</b> 29 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A+</b> 0,63

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	WCs:	Toilette
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Befeurung:	Luftwärmepumpe	Stellplatzart:	Tiefgarage
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster		

## Preisinformationen

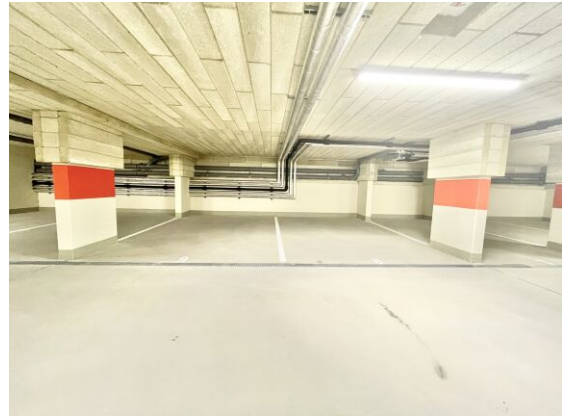
Gesamtmiete:	889,35 €	Kautions:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	710,50 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	98,00 €		
Umsatzsteuer:	80,85 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	889,35 €		

## Weitere Fotos



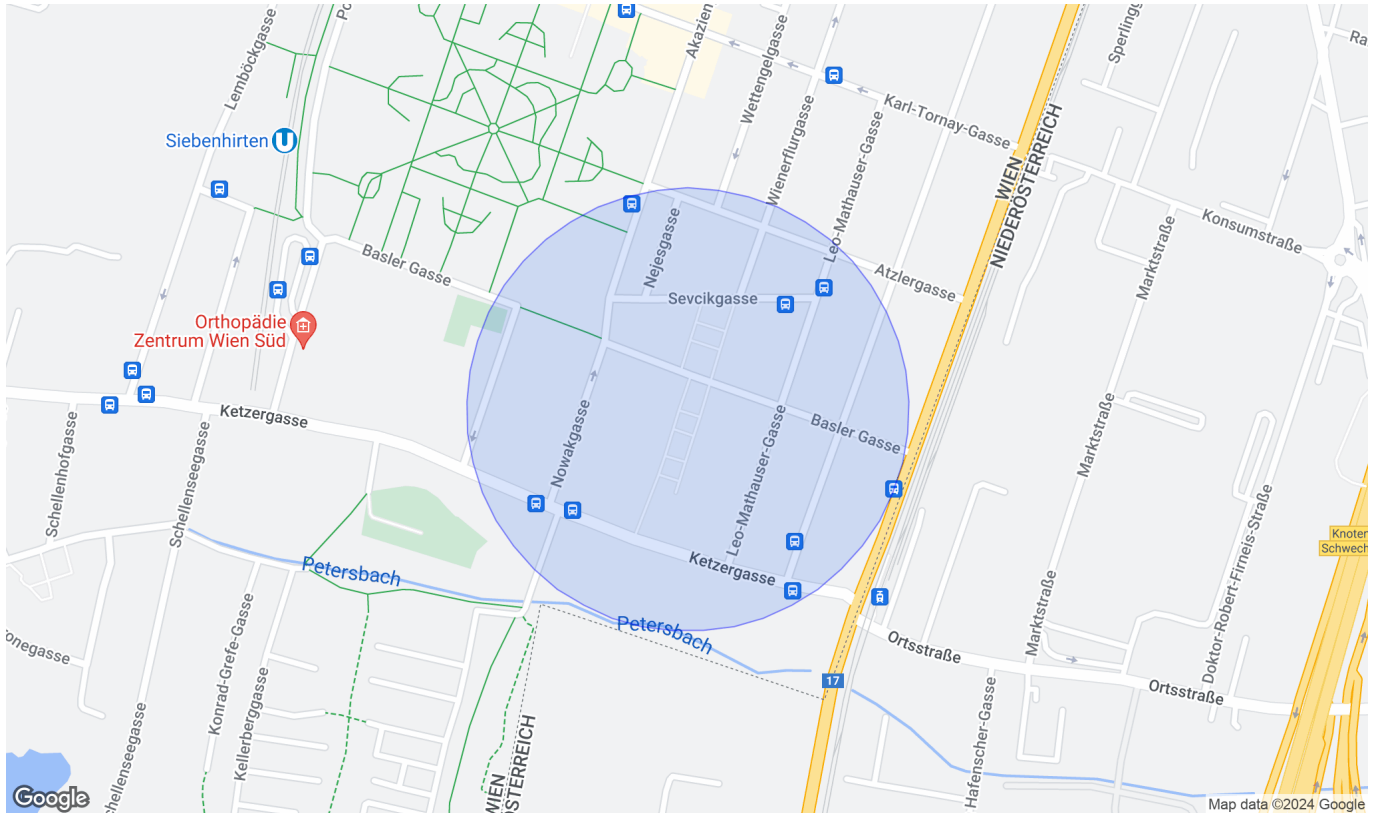






# Lage

1230 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	500 m
Klinik	3.000 m
Krankenhaus	3.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	4.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	6.000 m
Höhere Schule	6.000 m

### Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Plan

**BASLERGASSE 5 - 1230 WIEN  
TOP18 BT1 1.DACHGESCHOSS**

Wohnraum	rd. 25,83m <sup>2</sup>
Zimmer	rd. 14,25m <sup>2</sup>
Bad/WC	rd. 4,68m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>rd. 44,76m<sup>2</sup></b>
Balkon	rd. 8,47m <sup>2</sup>
Kellerabteil #18	rd. 2,08m <sup>2</sup>

Raumhöhe Aufenthaltsräume ≥ 2,50m

**Architekt**  
**Dipl.- Ing. Sascha Schroll**  
staatlich befähigter und beeideter Ziviltechniker  
 4. Stieglgasse 13  
 1040 Wien  
 0699 100 522 76 - office@schrollarchitektur.at

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen lediglich als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich im Zuge der Detailplanung und Bauausführung geringfügig ändern. Die in den Plänen angeführten Bemalungen sind Rohbemalungen und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln und Einbauelementen. Die Pläne sind Naturmaße zu nehmen und zu verwenden. Abhängige Decken und Platten nach Erdbeben (Abminderung der Raumhöhe). Unveränderte Plankopie, Änderungen vorbehalten.

Stand: April 2023

# Informationsblatt

## Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

ÖVI-Form Nr. 14M/07/2023

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters .....	2
II. Rücktrittsrechte .....	3

Das Mietobjekt wird Ihnen vom Immobilienmaklerunternehmen

vertreten durch ..... zur höchstpersönlichen Verwendung präsentiert. Eine Weitergabe von Geschäftsgelegenheiten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Immobilienmaklers.

**Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.**



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996 GZ 2023/05/05 – FVO Go/Pe – Form 14M/ÖVI

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft  
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2. OG/2 • E-Mail: office@ovi.at • www.ovi.at

Diese Informationsbroschüre wurde auf Basis der aktuellen Gesetzestexte und ständiger Rechtsprechung sorgfältig erstellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Voraussetzung, dass eine Haftung des Medieninhabers ausgeschlossen wird. Eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine individuelle Abänderung oder auszugsweise Verwendung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung.

## I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters

Mit der Einführung des sogenannten »Bestellerprinzips« bei der Vermittlung von Mietwohnungen geht der Gesetzgeber ab 01.07.2023 davon aus, dass der Immobilienmakler in der Regel nur mit dem Erstauftraggeber eine Provision vereinbaren kann. Wenn der Immobilienmakler zunächst vom Vermieter oder von einem von diesem dazu Berechtigten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

### Gesetzestext § 17 a Maklergesetz

#### Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

**§ 17 a. (1)** Wenn ein Vermieter oder ein von diesem dazu Berechtigter im eigenen Namen als erster Auftraggeber einen Immobilienmakler mit der Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags beauftragt hat, kann der Immobilienmakler nur mit dem Vermieter bzw. dem von diesem Berechtigten eine Provision vereinbaren.

**(2)** Mit einem Wohnungssuchenden kann ein Immobilienmakler nur dann eine Provision vereinbaren, wenn ihn dieser als erster Auftraggeber mit der Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags beauftragt hat.

**(3)** Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Immobilienmakler keine Provision vereinbaren, wenn

1. der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189 a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder wenn der Immobilienmakler am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder
2. der Vermieter oder eine in Z 1 erster Satz genannte Person vom Abschluss eines Maklervertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisionspflichtig wird, oder
3. der Immobilienmakler eine zu vermietende Wohnung mit Einverständnis des Vermieters inseriert oder zumindest für einen eingeschränkten Interessentenkreis auf andere Weise bewirbt.

**(4)** Der Immobilienmakler hat jeden Maklervertrag über die Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Wohnungssuchenden darzulegen, dass kein Fall des Abs. 1 oder des Abs. 3 vorliegt.

**(5)** Eine Vereinbarung ist unwirksam, soweit sie

1. den Wohnungssuchenden zu einer Provision oder sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags an den nicht provisionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet oder
2. den Wohnungssuchenden zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegenleistung an den früheren Mieter oder an einen sonstigen Dritten verpflichtet.

§ 27 MRG bleibt unberührt.

(6) Die Abs. 1 bis 5 und 7 gelten nicht für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen, die von Dienstgebern als Mieter geschlossen werden, um Dienstnehmern eine Dienst-, Natural- oder Werkswohnung (§ 1 Abs. 2 Z 2 MRG) zur Verfügung zu stellen.

(7) Sofern die Tat nicht bereits von § 27 Abs. 5 MRG erfasst ist, begeht eine Verwaltungsübertretung

1. wer als Immobilienmakler oder für ihn handelnder Vertreter entgegen Abs. 1, Abs. 3 oder Abs. 5 eine Provision oder sonstige Leistung vereinbart, fordert oder entgegennimmt,
  2. wer als Vermieter oder für ihn handelnder Vertreter, als früherer Mieter oder sonstiger Dritter entgegen Abs. 5 Leistungen vereinbart, fordert oder entgegennimmt, oder
  3. wer es als Immobilienmakler entgegen Abs. 4 unterlässt, einen Maklervertrag schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten
- und ist in den Fällen der Z 1 und Z 2 mit einer Geldstrafe bis 3600 Euro, im Fall der Z 3 mit einer solchen bis 1500 Euro zu bestrafen.

## II. Rücktrittsrechte

---

### 1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30a KSchG

Ein Verbraucher (§ 1 KSchG) kann binnen einer Woche seinen Rücktritt erklären, wenn,

- er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30a KSchG ist unwirksam.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).

### 2. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn

- ohne seine Veranlassung,
- maßgebliche Umstände,
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden,
- nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- steuerrechtliche Vorteile,
- eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

- Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formulärmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).