Großzügige 4-Zimmer Wohnung mit Terrasse und Garten

1130 Wien, Österreich

Eckdaten Objektnummer 2023063002

Wohnfläche: ca. 129,57 m²
Kellerfläche: ca. 2,22 m²

Mobiliar: Küche
Beziehbar: 2023
Eigentumsform: Wohnungseigentum
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 2023
Heizung: Fußbodenheizung
Stockwerk: Gartengeschoß
Lift: Personenaufzug
Zustand: Erstbezug
Zimmer: 4
Garten: 1 (ca. 82 m²)
Terrasse: 1 (ca. 49 m²)
Bäder: 2
WCs: 2

Gesamtmiete*:	3.755,84 €
Miete:	2.975,00 €
Betriebskosten:	443,30 €
Umsatzsteuer:	337,54 €
monatliche Gesamtbelastung:	**3.755,84 €**
Kaution:	3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 01.12.2029
Heizwärmebedarf: B 38,12 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,85

Ihr Ansprechpartner:

Mag. Patrizia Hunter-Kornherr
Mobil: +43 664 85121 33
E-Mail: patrizia.hunter@pkimmobilien.at

Detailbeschreibung

Angesiedelt in einer der exklusivsten Wohngegenden Wiens und doch mit dem Gefühl, mitten im Grünen zu residieren, befindet sich dieser Neubau mit insgesamt 20 hochwertigen Wohnungen.

Es finden sich großzügige 3-5 Zimmerlösungen für Familien ebenso wie gut strukturierte Studiogrundrisse für Singles und Paare.

Alle Wohnungen sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet:

- Dielenparkettboden
- großformatige Fliesen 45x90 von Gupi
- Santiärgegenstände von Laufen
- 3-Scheiben Insolierverglasung mit außenliegender Beschattung etc.

Jede Wohnung verfügt über einen großzügigen Außenbereich in Form von Balkon, Loggia, Terrasse und / oder Garten.
Ein zusätzliches Kellerabteil ist für jede Wohnung vorgesehen.

Die Wohnung wird vom Vermieter auf Wunsch mit einer Küche ausgestattet.

In der hauseigenen Tiefgarage können Sie auf Wunsch einen Parkplatz anmieten.

Ein Gemeinschaftspool rundet das gehobene Package ab und lädt zu erholsamen Stunden ein.

Mietkonditionen:

- befristeter Mietvertrag 4 Jahre

- Kaution: 3BMM

- Vermietung ab sofort möglich

Anmerkung: Das Video ist exemplarisch und stellt nicht notwendigerweiße die exakt selbe Wohnung dar. Es handelt sich hierbei um die Musterwohnung.

Besuchen Sie uns auch auf www.bellavista1130.at

Located in one of Vienna's most exclusive residential areas, yet with the feeling of residing amidst greenery, this new building comprises a total of 20 high-quality apartments.

The apartments offer spacious 3-5 room solutions for families, as well as well-structured studio layouts for singles and couples.

All apartments are equipped with premium materials, including:

- Parquet flooring in the hallways
- Large-format 45x90 tiles from Gupi, available in various color schemes
- Sanitary fixtures from Laufen
- Triple-glazed insulated windows with external shading, and more.

Each apartment comes with a generous outdoor area, such as a balcony, loggia, terrace, and/or garden. An additional cellar compartment is provided for each apartment.

Upon request, the landlord will furnish the apartment with a kitchen.

If desired, residents can rent a parking space in the in-house underground garage.

A communal pool adds the finishing touch to this upscale package and invites you to relax and unwind.

Visit us at www.bellavista1130.at for more information.

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

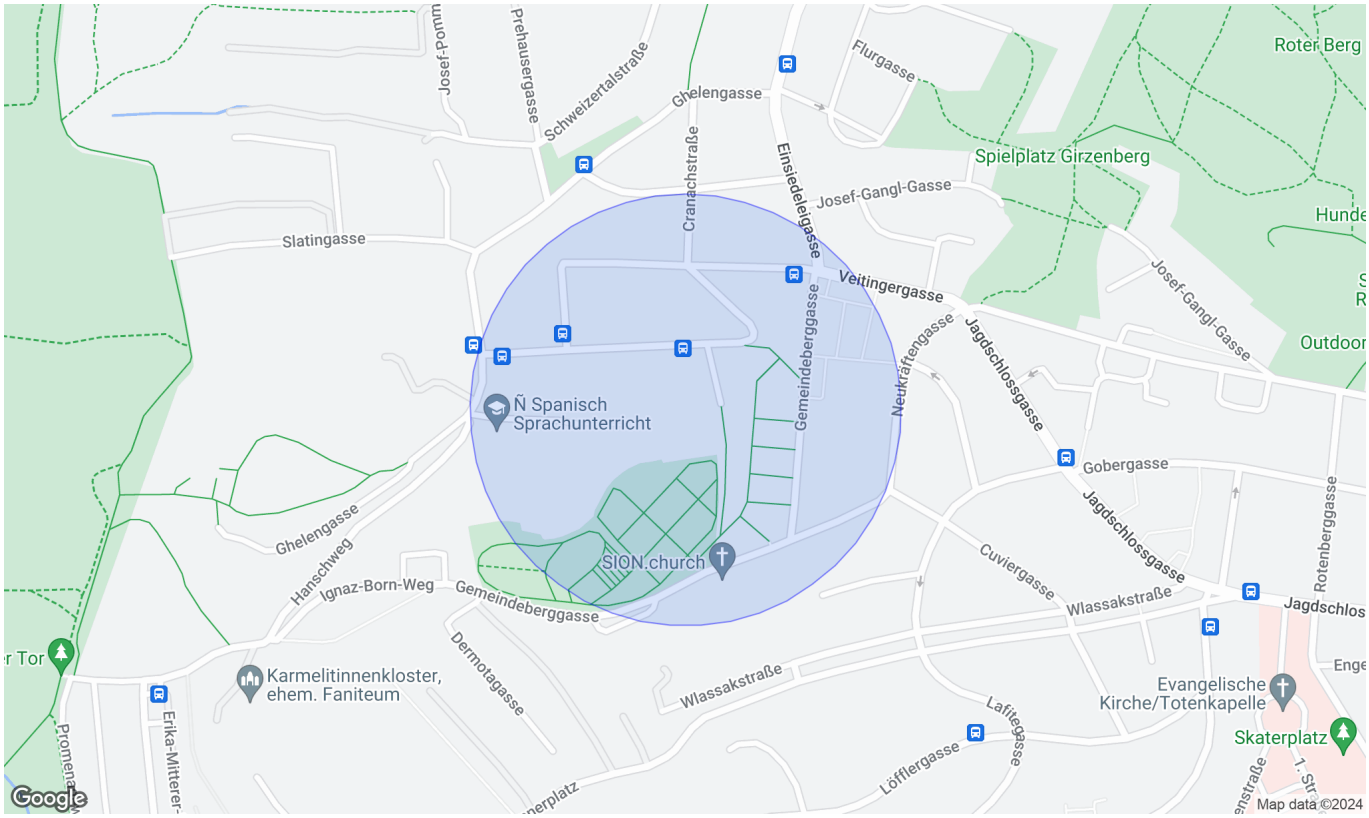
Ausstattung

Dielen, Parkett, Fußbodenheizung, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Südbalkon / -terrasse, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Garage, Swimmingpool, Luftwärmepumpe, Fahrradraum, Abstellraum, Niedrigenergiehaus, Trennwände Gipskarton, Außenliegender Sonnenschutz, Gäste-WC, Flachdach, Schlüsselfertig mit Keller, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kinderspielplatz, Stahlbeton, Grünblick

Lage

Auf einer Anhöhe des beliebten Bezirks Hietzing befindet sich dieser hochwertige Neubau.
Die Lage ist ideal für all jene, die sowohl Erholung im Grünen suchen, auf die Annehmlichkeiten der Großstadt aber dennoch nicht verzichten möchten.
Mit Bus und U-Bahn ist die Liegenschaft öffentlich gut angebunden.
Die wichtigsten Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

1130 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	5.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.000 m
U-Bahn	2.000 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	4.500 m

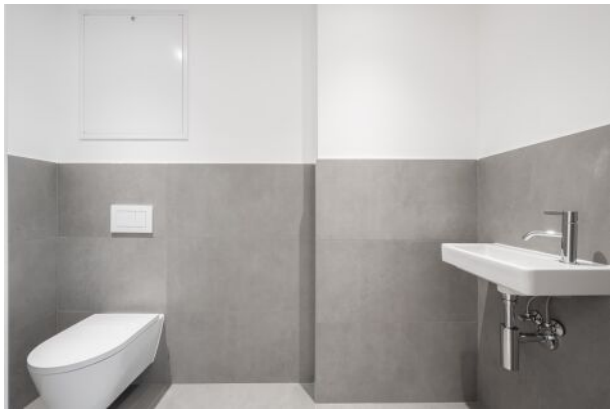
Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	5.500 m

Sonstige

Geldautomat	1.500 m
Bank	1.500 m
Post	1.500 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



CUUBUUS
architects & developers

BELLA VISTA
11 30
HIETZING

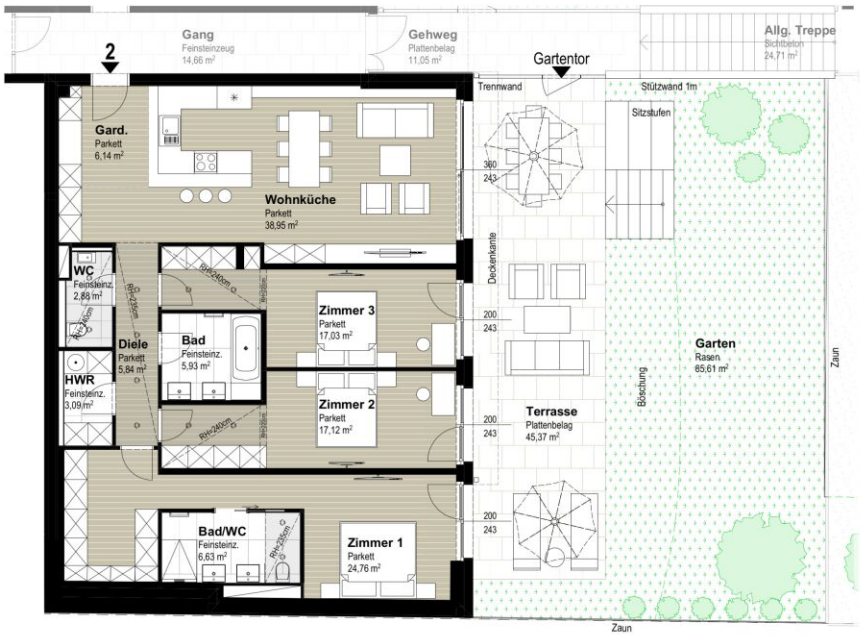
N

LAGEPLAN

M=1:1000 0 5 25m

VERKAUF: Fr. Mag. Patrizia Hunter / PK Immobilien / T: 0664 85 12 106 / M: patrizia.hunter@pkimmobilien.at **PLANUNG:** CUUBUUS architects ZT GmbH © 2021 **1130, Gemeindeberggasse 69** 01.06.2021

CUUBUUS
architects & developers



BELLA VISTA
11 30

HIETZING

TOP 2

Bad	5,93
Bad/WC	6,63
Diele	5,84
Gard.	6,14
HWR	3,09
WC	2,88
Wohnküche	38,95
Zimmer 1	24,76
Zimmer 2	17,12
Zimmer 3	17,03
	128,37 m²
Terrasse	45,37
Garten	85,61
Parteienkeller	2,22

Raumhöhe 2,59 m

2. GARTENGESCHOSS TOP 2

0 3m

Die dargestellte Möblierung ist nur ein Lösungsvorschlag. Sanitäreinrichtung und Küchenanschlüsse werden mitangeboten. Änderungen aus technischen oder baubehördlichen Gründen vorbehalten.

VERKAUF: Fr. Mag. Patrizia Hunter / PK Immobilien / T: 0664 85 12 106 / M: patrizia.hunter@pkimmobilien.at **PLANUNG:** CUUBUUS architects ZT GmbH © 2021 **1130, Gemeindeberggasse 69** 09.09.2021

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

P.Kornherr Immobilien GmbH
Franz Schubert Straße 7, 2371 Hinterbrühl
T: +43 664 8512133, E: office@pkimmobilien.at

vertreten durch Mag. Patrizia Hunter-Kornherr
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

§ 17a. (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 (§ 189a 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 § 30 a 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 § 30 a 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 (§ 3 a 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 (formularmäßig 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).