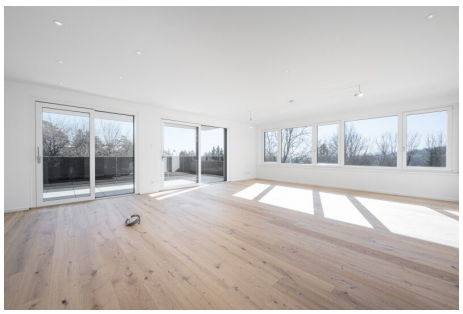
HEAVENLY AM SCHAFBERG

1170 Wien, Österreich



Eckdaten Objektnummer 2024102214

Wohnfläche: ca. 116,26 m²
Kellerfläche: ca. 7 m²

Beziehbar: 03.2024
Eigentumsform: Wohnungseigentum
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 2024
Stockwerk: 1. Etage
Lift: Personenaufzug
Zustand: Erstbezug
Zimmer: 3
Terrasse: ca. 61,03 m²
Bäder: 2
WCs: 2

Ihr Ansprechpartner:

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

Detailbeschreibung

DAS PROJEKT

Angesiedelt in einer der exklusivsten Wohngegenden wurde auf einer der Anhöhen des Schafbergs vor kurzem die Wohnhausanlage HEAVENLY AM SCHAFBERG fertiggestellt.

Der Neubau am Himmelmutterweg 23–25 umfasst 11 exklusive Eigentumswohnungen, aufgeteilt auf zwei Häuser mit jeweils 67 bis 190m² Wohnfläche.

Als Eckgrundstück in einer ruhigen Sackgasse gelegen, mit traumhaftem Ausblick auf die Weinberge, findet man hier Entspannung und ein wahrlich himmlisches Lebensgefühl. Die Wohnhausanlage vereint perfekt die Vorzüge von Citynähe und Erholung in der Natur.

Mit Wohnungsgrundrissen von 2 bis 6 Zimmern werden im HEAVENLY AM SCHAFBERG sowohl Singles mit gehobenen Ansprüchen als auch Familien fündig.

INFRASTRUKTUR

Straßenbahnlinie 43 in Gehweite (Intervall werktags 4 Minuten; 20 Minuten Fahrzeit bis Schottentor), Buslinie 42a in unmittelbarer Gehdistanz, in Zukunft zudem Anbindung via U5.

FUNKTIONALITÄT UND ELEGANZ

Alle Wohnungen sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet:

- Dielenparkettboden
- großformatige Feinsteinzeug-Fliesen in verschiedenen Farbwelten wählbar
- hochwertige Sanitäreinrichtung
- 3-Scheiben Isolierverglasung mit außenliegender Beschattung
- Fußbodenheizung

Jede Wohnung verfügt über eine attraktive Freifläche in Form von Balkon, Loggia, Terrasse und / oder Garten.

Zusätzlich ist jeder Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet.

GEBÄUDETECHNOLOGIE MIT NACHHALTIGKEIT

Mit der Niedrigenergiebauweise des Projekts, Tiefenbohrung und der Solaranlage am Dach – somit sind die Bewohner nicht mehr auf fossile Brennstoffe angewiesen – wird bei HEAVENLY AM SCHAFBERG nicht nur den Bedürfnissen der Menschen sondern auch der Umwelt Rechnung getragen.

GARAGE

PKW-Stellplätze stehen in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung.

FERTIGSTELLUNG

Das Projekt wurde bereits fertiggestellt und ist ab sofort bezugsfertig.

Gerne beraten wir Sie zu den konkreten Möglichkeiten und stehen Ihnen für ein unverbindliches Informationsgespräch sowie eine Besichtigung zur Verfügung.

Sie erreichen uns unter:

0664/ 8512133

info@heavenly-amschafberg.at

www.heavenly-amschafberg.at

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Das erwartet sie in Top 1.4

- die Wohnhausanlage ist in einer ruhigen Gasse gelegen
- exklusive Wohnung am Schafberg
- 116.26m² Wohnutzfläche Fläche mit großzügiger Raumaufteilung
- 3 Zimmer, 2 WCs, 2 Bäder, Hauswirtschaftsraum
- großzügige Ost / Süd ausgerichtete Terrasse mit Blick in Richtung Stadt
- Erstbezug
- hochwertiger geölter Eicheparkettboden
- Kühlung
- Fußbodenheizung
- nachhaltiges Energiesystem: Heizung und Kühlung über Tiefenbohrungen; sie bezahlen neben dem Mietpreis ein monatliches Mietakonto für Warmwasser, Heizung und Kühlung in Höhe von 319,40€;
  die Abrechnung erfolgt in weiterer Folge nach tatsächlichem Aufwand;
- Stromvertrag ist direkt vom Mieter mit dem gewünschten Anbieter anzuschließen
- Photovoltaikanlage
- Smart Home Steuerung der Elektriker: sie können so auch außerhalb der Wohnung über ihr Telefon Kühlung, Heizung, Licht ansteuern
- ieal für Familien oder Paare mit gehobenem Wohnanspruch

- in der hauseigenen Tiefgarage können zwei Stellplätze zu dieser Wohnung angemietet werden. Kosten je Stellplatz 203,64€

Mietkonditionen:

- befristeter Mietvertrag 3 Jahre

- 3 BMM Kaution

What you can expect in Top 1.4
- The residential complex is located in a quiet alley
- Exclusive apartment on Schafberg
- 116.26 m² of living space with a generous room layout
- 3 rooms, 2 WCs, 2 bathrooms, utility room
- Spacious east/south-facing terrace with a view of the city
- First occupancy
- High-quality oiled oak parquet flooring
- Cooling
- Underfloor heating
- Sustainable energy system: heating and cooling via deep boreholes; in addition to the rent, you pay a monthly rental account for hot water, heating, and cooling in the amount of €319.40;
billing will subsequently be based on actual consumption;
- Electricity contract must be set up directly by the tenant with the desired provider
- Photovoltaic system
- Smart home control system installed by electricians: you can control cooling, heating, and lighting from outside the apartment via your phone
- Ideal for families or couples with high living standards
- Two parking spaces can be rented for this apartment in the building's underground garage. Cost per parking space: €203.64

Rental conditions:
- Fixed-term rental agreement for 3 years
- 3 months' rent as deposit

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

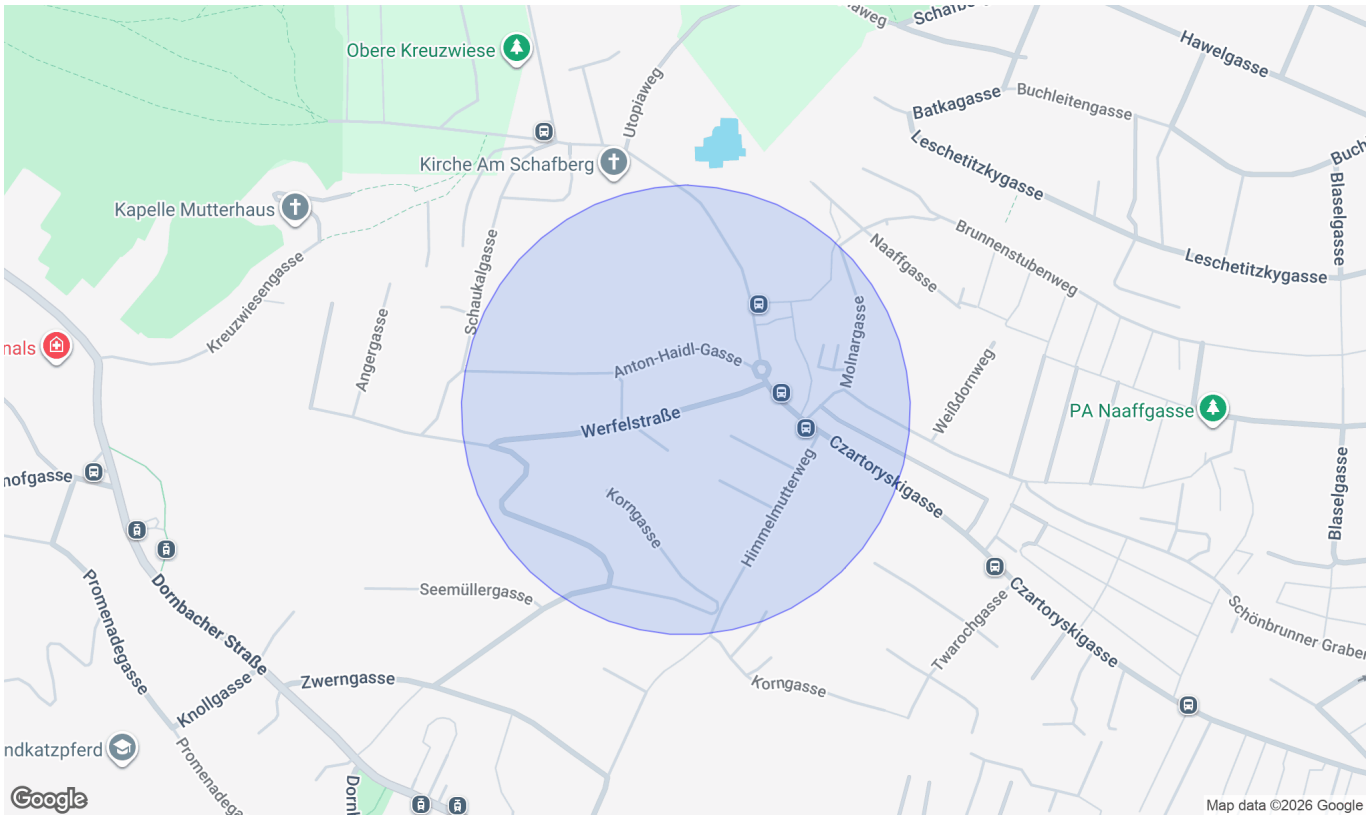
Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Ausstattung

Dielen, Parkett, Steinboden, Personenaufzug, Garage, Fernwärme, Massiv

Lage

1170 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.000 m
U-Bahn	2.000 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	5.000 m

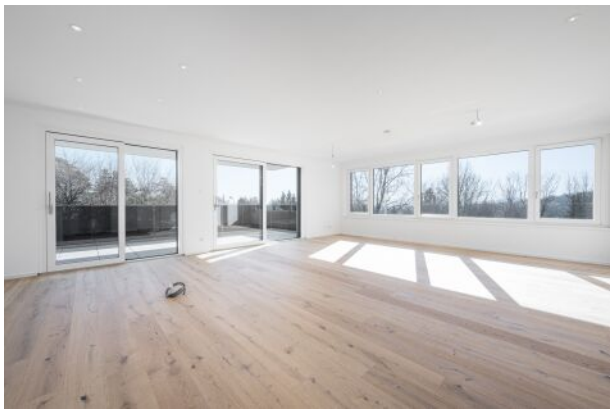
Kinder & Schulen

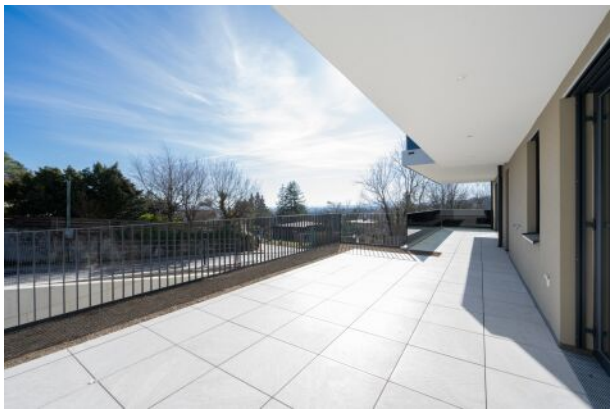
Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	2.500 m

Sonstige

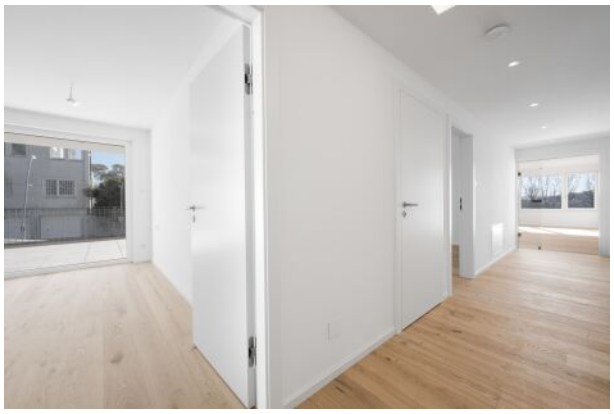
Geldautomat	1.500 m
Bank	2.000 m
Post	1.000 m
Polizei	2.000 m

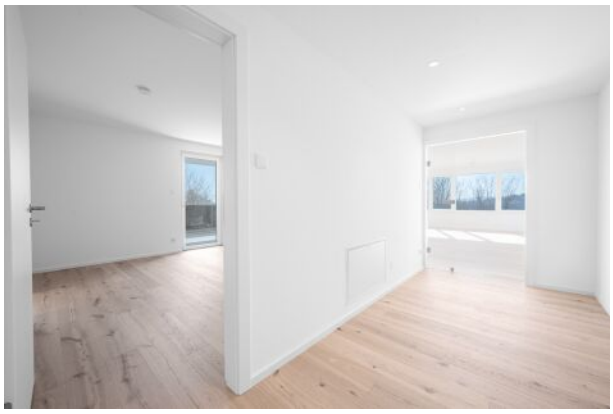
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

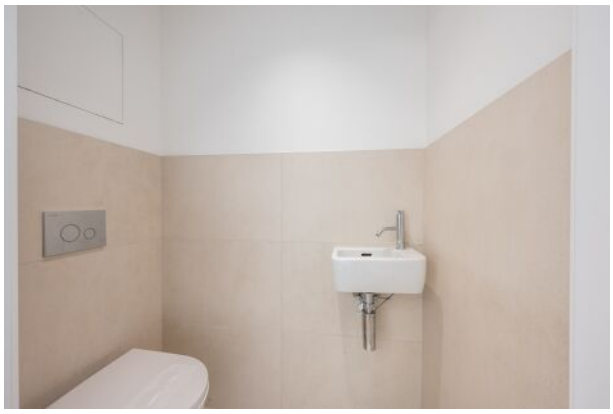


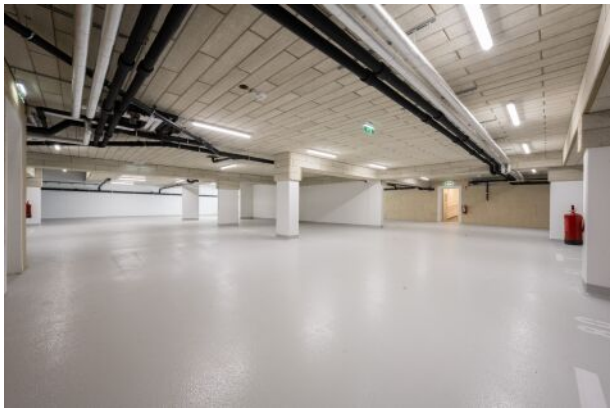


P. Kornherr Immobilien GmbH, Franz Schubertstraße 7, 2371 Hinterbrühl, Tel. +43 664 8512133, office@pkimmobilien.at, www.pkimmobilien.at
ATU 68870046, FN 420436p, Raiffeisenbank Günseldorf, IBAN: AT 943224700000015586 BIC:RLNWATWWGUE





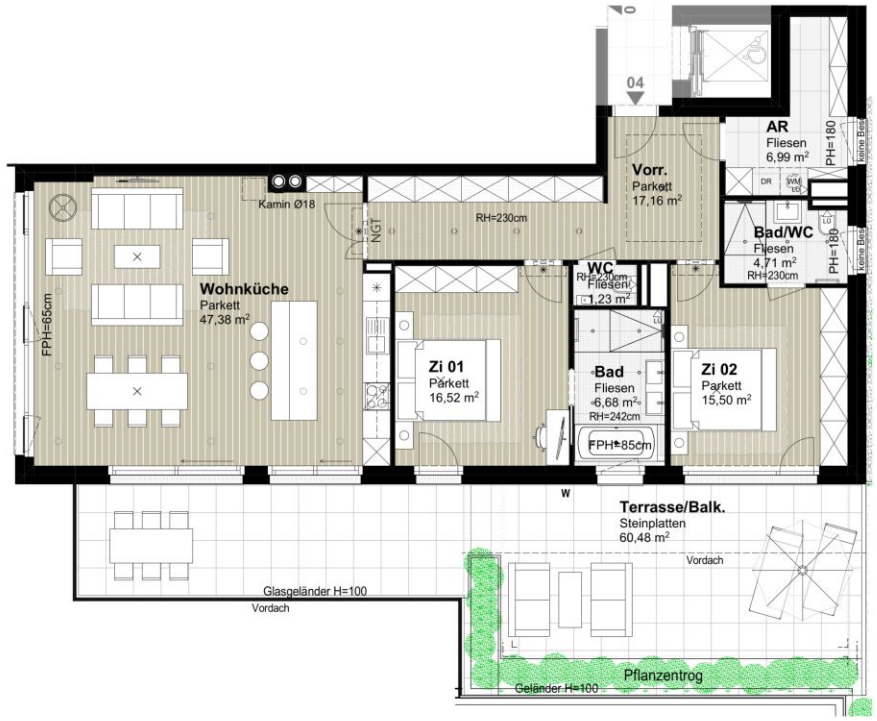




P. Kornherr Immobilien GmbH, Franz Schubertstraße 7, 2371 Hinterbrühl, Tel. +43 664 8512133, office@pkimmobilien.at, www.pkimmobilien.at
ATU 68870046, FN 420436p, Raiffeisenbank Günseldorf, IBAN: AT 943224700000015586 BIC:RLNWATWWGUE

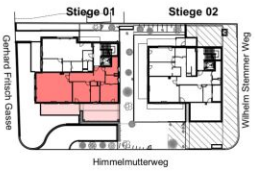
CUUBUUS
architects & developers

Heavenly
AM SCHAFBERG



Top 1.4		
	AR	6,99
	Bad	6,68
	Bad/WC	4,71
	Vorr.	17,16
	WC	1,23
	Wohnküche	47,38
	Zi 01	16,52
	Zi 02	15,50
		116,17 m²
	Terrasse/Balk.	60,48
	Parkeinkeller	ca. 7,00

Raumhöhe = 250 cm



1.Obergeschoß Stiege 1 Top 04

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

M=1:100 0 3m

VERKAUF: Fr. Mag. Patrizia Hunter / PK Immobilien / T: 0664 85 12 133 / M: patrizia.hunter@pkimmobilien.at

PLANUNG: CUUBUUS architects ZT GmbH © 2021

1170 Wien, Himmelmutterweg 23-25 07.02.2024

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).