

4-Zimmer Wohnung mit großzügigem Balkon und Weitblick

1130 Wien, Österreich



Eckdaten Objektnummer 20221115115183

Wohnfläche: ca. 117,44 m²

Beziehbar: 2023

Bauart: Neubau

Heizung: Fußbodenheizung

Stockwerk: EG / Gartengeschoß

Lift: Personenaufzug

Zustand: Erstbezug

Zimmer: 4

Terrasse: 1 (ca. 63,86 m²)

Bäder: 2

WCs: 2

Gesamtmiete*: 3.987,72 €

Miete: 3.250,00 €

Betriebskosten: 375,20 €

Umsatzsteuer: 362,52 €

monatliche Gesamtbelastung: 3.987,72 €

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 14.09.2033

Heizwärmebedarf: B 38,72 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.

Bei Top 08 handelt es sich um eine **gut strukturierte 4 Zimmerwohnung** bestehend aus Voraum, Wohn-Essbereich, 3 Schlafzimmern, 2 Bäder und Terrasse.

Von allen Schlafräumen, sowie dem Wohn-Essbereich gelangen sie direkt auf die südseitige Terrasse, welche einen sensationellen Blick auf die Stadt und die umliegende Hügellandschaft eröffnet.

Der Wohnung ist zudem ein **Kellerabteil** zugeordnet.

In der hauseigenen **Tiefgarage** können Sie auf Wunsch einen Parkplatz anmieten. Die Kosten belaufen sich aktuell auf € 165/ Monat.

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

Besuchen Sie uns auch auf www.bellavista1130.at

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

Top 08 is a **well-structured 4-room apartment** consisting of an entrance hall, living/dining area, 3 bedrooms, 2 bathrooms, and a terrace.

All bedrooms and the living/dining area open directly onto the south-facing terrace, which offers a sensational view of the city and the surrounding hills.

The apartment also has a basement **storage room**.

You can rent a **parking space** in the building's underground car park on request. The cost is currently €165/month.

A **communal pool** completes this upscale package and invites you to relax and unwind.

Visit us at 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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, Fußbodenheizung, 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, Kinderspielfeld, Stahlbeton, Grünblick

Lage

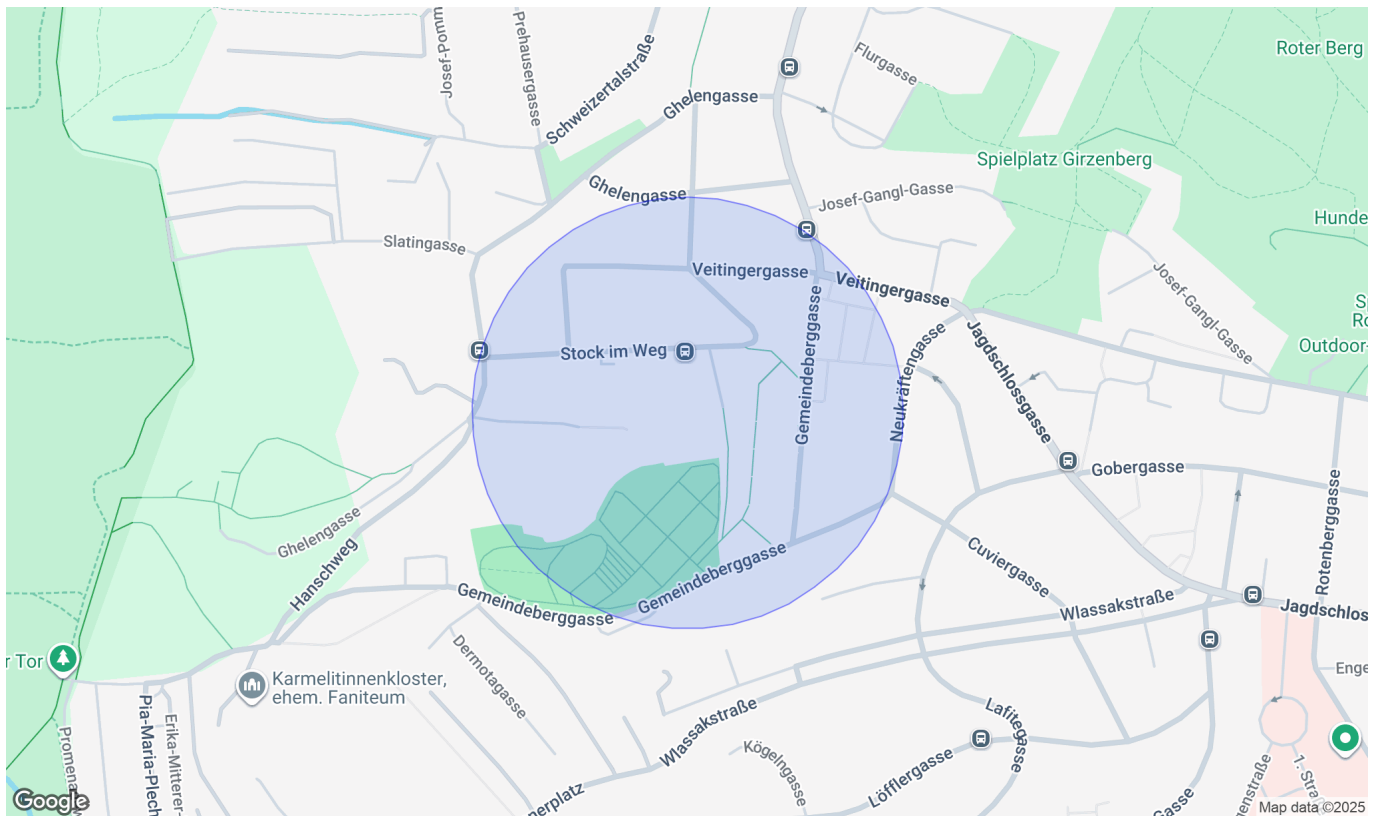
Auf einer Anhöhe des beliebten Bezirks Hietzing befindet sich dieser hochwertige Neubau.

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	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



LAGEPLAN

M=1:1000

0 10 20m

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 30

HIEZING

TOP 8

Bad	6,48
Bad/WC	6,77
Diele	5,50
Gard.	6,62
HWR	2,70
WC	2,10
Wohnküche	36,08
Zimmer 1	21,56
Zimmer 2	13,31
Zimmer 3	15,93
117,05 m²	

Terrasse	63,86
Parteienkeller	2,22

Raumhöhe 2,59 m



ERDGESCHOSS TOP 8

M=1:100 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

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

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



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreu-
händer, 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 er-
stellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Vorausset-
zung, 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 Miet-
wohnungen 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 Berechti-
gten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird
der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, viel-
mehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tä-
tig 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 Wohnungsmiet-
vertrags 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 Wohnungs-
mietvertrags beauftragt hat.

(3) Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Immobilienmak-
ler keine Provision vereinbaren, wenn

1. der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an ei-
nem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittel-
bar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Perso-
nen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder wenn der Immobilienmakler
am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbunde-
nen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwal-
ter 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 Makler-
vertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisio-
nspflichtig 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 Wohnungs-
mietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften
Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Woh-
nungssuchenden 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 pro-
visionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet oder
 2. den Wohnungssuchenden zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Ver-
mittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegen-
leistung 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 **innen 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 (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).