Top 2.16 – Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Westbalkon und Blick ins Grüne

2483 Ebreichsdorf, Österreich

Eckdaten Objektnummer 20260805

Wohnfläche: ca. 61,46 m²
Nutzfläche: ca. 74,03 m²

Mobiliar: Küche
Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: 1.12.2026
Heizung: Fußbodenheizung
Stockwerk: 2. Etage
Zimmer: 3
Balkon: 1 (ca. 12,57 m²)
Bad: 1
WC: 1

Gesamtmiete*:	1.207,36 €
Miete:	975,00 €
Betriebskosten:	122,60 €
Umsatzsteuer:	109,76 €
monatliche Gesamtbelastung:	**1.207,36 €**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner:

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

Strom & Haushaltsversicherung muss selbst abgeschlossen werden.
Heizwärmebedarf: B 34 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,76

Detailbeschreibung

Top 2.16 – Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Westbalkon und Blick ins Grüne

Diese hochwertig ausgestattete **3-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und einen großzügigen **Westbalkon mit rund 12 m²**. Mit einer Wohnfläche von **61,46 m²** bietet sie den idealen Wohnraum für Singles oder Paare, die modernes Wohnen in ruhiger Umgebung schätzen.

Der großzügige Balkon ist zum ruhigen, **begrünten Innenhof** ausgerichtet und bietet einen schönen Blick auf Bäume und gepflegte Grünflächen. Dank der **Westausrichtung** genießen Sie hier die Nachmittags- und Abendsonne – der ideale Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Ein weiteres Highlight der Wohnanlage ist die großzügige **Gemeinschaftsdachterrasse**. Hier können Sie sowohl stimmungsvolle Sonnenaufgänge als auch beeindruckende Sonnenuntergänge genießen. Jeder Wohnung ist zudem ein eigener Pflanzentrog zugeordnet, der zum **Urban Gardening** einlädt und Raum für den Anbau von Kräutern, Gemüse oder Blumen bietet.

Die Wohnung befindet sich in einer modernen Wohnhausanlage aus dem Jahr 2022 und vereint **zeitgemäßen Wohnkomfort mit entsprechender Energieeffizienz**. Das Wohnhaus wurde als **Niedrigenergiebau** konzipiert.

Highlights der Wohnung

- ca. **61,46 m² Wohnfläche**
- großzügiger **Westbalkon mit ca. 12,5 m²**
- ruhige Innenhoflage mit schönem Grünblick
- helle Wohnräume durch große Fensterflächen
- durchdachter Grundriss
- moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten (Geschirrspühler, Herd mit Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach)
- hochwertiger Eichenparkettboden in den Wohnräumen
- Badezimmer und WC mit zeitlosen Fliesen
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- elektrisch bedienbare Rollläden
- Beziehbar ab 01.12.2026

Die Wohnanlage

Die erst 2022 fertiggestellte Wohnhausanlage wurde nach modernen technischen und ökologischen Standards als Niedrigenergiehaus errichtet und überzeugt durch zahlreiche Annehmlichkeiten:

- moderne, energieeffiziente Bauweise
- Photovoltaikanlage zur Unterstützung der allgemeinen Stromversorgung und Reduktion der Betriebskosten
- großzügige Freiflächen für sämtliche Wohnungen
- attraktive Dachterrasse mit Urban-Gardening-Bereich und Hochbeeten zur gemeinschaftlichen Nutzung
- barrierefreie Ausführung
- hauseigene Tiefgarage; PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage können bei Bedarf angemietet werden. Die Kosten hierfür belaufen sich aktuell auf EUR 96,00 Brutto pro Monat.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Ebreichsdorf und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur.

- Bushaltestellen der Linien 4 und 200 direkt gegenüber der Wohnhausanlage
- Bahnhof Ebreichsdorf bequem fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und weitere Nahversorger in unmittelbarer Nähe
- Golfplatz Ebreichsdorf sowie das Schloss Ebreichsdorf befinden sich nur wenige Minuten entfernt und bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten

Vermietungskonditionen

- Befristeter Mietvertrag auf **5 Jahre**
- **Provisionsfrei** für den Mieter
- Kaution: **3 Bruttomonatsmieten**

Hinweis: Mit Jahreswechsel ist eine Anpassung der Betriebskosten von voraussichtlich rund **5 %** zu erwarten.

Bitte bachten Sie, dass die Fotos nur exemplarisch zu verstehen sind.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

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

Parkett, Fußbodenheizung, Westbalkon / -terrasse, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Tiefgarage, Rollladen, Gäste-WC, Doppel- / Mehrfachverglasung

Lage

2483 Ebreichsdorf

Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	10.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m
Bahnhof	1.000 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	500 m
Schule	500 m

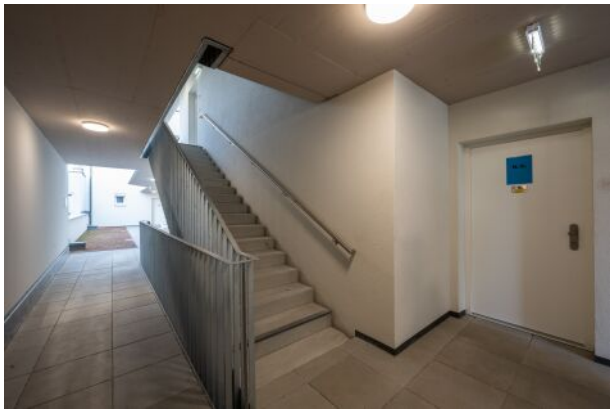
Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 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



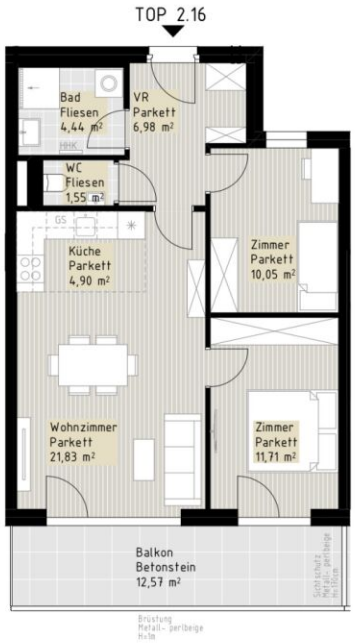
P. Kornherr Immobilien GmbH, Franz Schubertstraße 7, 2371 Hinterbrühl, Tel. +43 664 8512133, office@pkimmobilien.at, www.pkimmobilien.at
ATU 68870046, FN 420436p, Raiffeisenbank Günseldorf, IBAN: AT 943224700000015586 BIC:RLNWATWWGUE

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

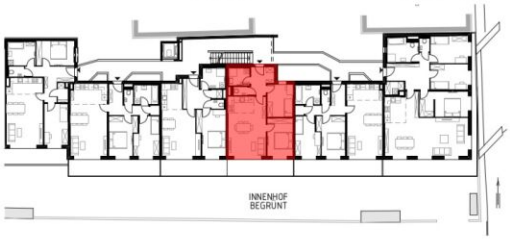
SOLID #1

CUUBUUS ARCHITECTS & DEVELOPERS

Solid Eins GmbH
Franz Schubert-Straße 7, 2371 Hinterbrühl
T +43 1 512 10 10
M solid@cuubuus.at
www.cuubuus.at



Top 2.16		
Wohnnutzfläche	**61,46**	**m²**
Balkon	12,57	m²



Generationenwohnhaus Ebreichsdorf

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung- ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch, WC und Küchenzeile - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.

M 1:100

Top 2.16 2.OG G02

0 3m

VERMIETUNG WOHNUNGEN: 0664 8512133 office@pkimmobilien.at **PLANUNG:** Koup Architekten in Kooperation mit Cuubuus architects ZT GmbH 2483 Ebreichsdorf, Hauptplatz 7 07.10.2020

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).