Mieten mitten in Ebreichsdorf - 3 Zimmerwohnung mit Balkon

2483 Ebreichsdorf, Österreich

Eckdaten Objektnummer 20251028313324

Wohnfläche: ca. 74,63 m²
Nutzfläche: ca. 86,52 m²

Mobiliar: Küche
Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: 1.12.2026
Heizung: Fußbodenheizung
Stockwerk: 2. Etage
Zimmer: 3
Balkon: 1 (ca. 11,89 m²)
Bad: 1
WC: 1

Ihr Ansprechpartner:

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

Detailbeschreibung

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit westlichem Balkon

Zur Vermietung gelangt diese helle und gut strutkurierte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss des Mehrgenerationen-Wohnhauses „Solid #1“. Das Objekt liegt direkt im Zentrum von Ebreichsdorf am Hauptplatz 7. Hierdurch genießen Sie beste Infratstruktur und ideale Anbindung in die Umgebung und nach Wien. Sowohl Supermarkt, Drogerie, Post, Bank, Blumengeschäft etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Banhof ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Wohnung selbst ist hofseitig orientiert und können Sie so auf dem westlich orientierten Balkon die ruhigen Abendstunden genießen. Die Raumaufteilung der Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Familien, die zusätzlich ein Büro-, Kinder- oder Gästezimmer wünschen.

Ausstattung der Wohnung

- Moderne Küche mit Geschirrspüler, Backofen mit Cerankochfeld sowie Kühlschrank mit Gefrierkombination
- Fußbodenheizung für angenehme Wärme und Komfort
- Fenster mit 3-fach Isolierverglasung und außenliegenden Rollläden in den westorientierten Räumen
- Modern und zeitlos gestaltetes Badezimmer

Besonderheiten

- Zugang zur wunderschönen allgemeinen Dachterrasse mit eigenem Hochbeet für nachhaltigen Gemüseanbau
- Photovoltaikanlage am Dach, die einen Teil der Wärmeversorgung und Stromerzeugung des Hauses unterstützt
- Hauseigene Tiefgarage – ein Stellplatz kann auf Wunsch zusätzlich zur Wohnung angemietet werden
- Nachhaltige und hochwertige Bauweise im Niedrigenergiewohnhausstandard

Genießen Sie modernes und nachhaltiges Wohnen in einer zukunftsorientierten Wohnanlage mit optimaler Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtungen mit Wohlfühlfaktor.

Vermietungskonditionen:

- Befristeter Mietvertrag auf 5 Jahre
- 3 BMM Kaution
- Verfügbar ab 1.12.2026

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte und eine Besichtigung zur Verfügung.

Hinweis: Die Fotos im Exposé stammen von der Musterwohnung und sind daher exemplarisch zu verstehen.

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, Einbauküche, Westbalkon / -terrasse, Badewanne, 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

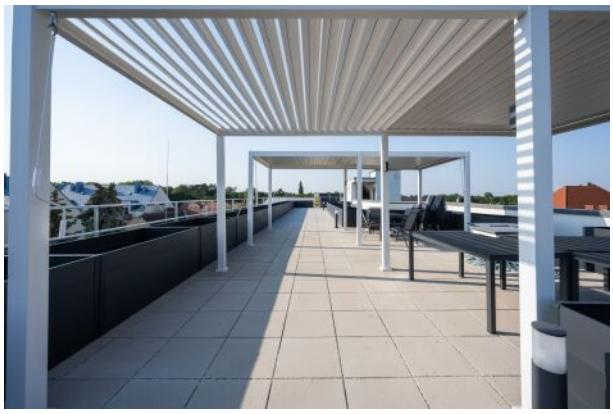
Kindergarten	500 m
Schule	500 m

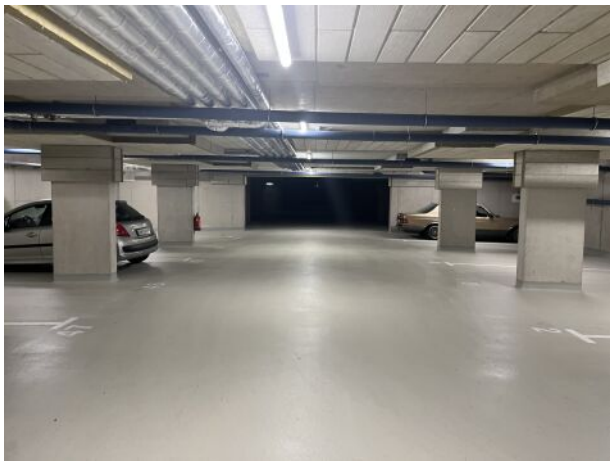
Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

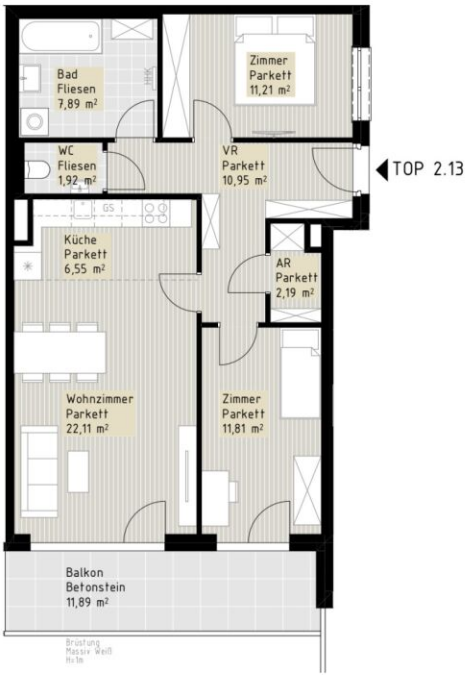
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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

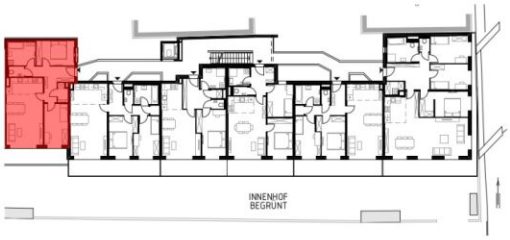


SOLID #1

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

CUUBUUS ARCHITECTS & DEVELOPERS

Top 2.13	
Wohnnutzfläche	**74,63 m²**
Balkon	11,89 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 2.13 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).