



## Möblierte Architektenvilla zur Miete im beliebten Hietzing

1130 Wien, Hietzing, Österreich



**Eckdaten Objektnummer 20260610**

**Nutzfläche:** ca. 481 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** ca. 1.265 m<sup>2</sup>

**Möbiliar:** möbliert

**Mietdauer:** 5 Jahre

**Beziehbar:** Juli 2026

**Eigentumsform:** Alleineigentum

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 2020

**Zustand:** gepflegt

**Zimmer:** 8

**Garten:** 1

**Terrassen:** 2 (ca. 55 m<sup>2</sup>)

**Loggia:** 1 (ca. 12 m<sup>2</sup>)

**Garage:** 1 (ca. 119 m<sup>2</sup>)

**Stellplätze:** 2

**Bäder:** 4

**WCs:** 6

**Gesamtmiete\*:** 11.713,83 €

**Miete:** 10.000,00 €

**Betriebskosten:** 572,75 €

**Umsatzsteuer:** 1.141,08 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 11.713,83 €

\* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

**Provision:** Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

**Energieausweis gültig bis:** 01.12.2025

**Heizwärmebedarf:** **B** 36,55 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **A** 0,77

### Ihr Ansprechpartner:



Mag. Patrizia Hunter-Kornherr

**Mobil:** +43 664 85121 33

**E-Mail:** patrizia.hunter@pkimmobilien.at

## Detailbeschreibung

### **Exklusive möblierte Villa für die ganze Familie - mit Aufzug, Geothermie, Wellnessbereich**

Diese außergewöhnliche Villa vereint repräsentative Architektur, großzügige Raumkonzepte und exklusive Ausstattungsmerkmale zu einem Wohnambiente auf höchstem Niveau. Auf vier Ebenen eröffnet sich ein durchdachtes Wohnkonzept, das Privatsphäre, Funktionalität und luxuriösen Komfort harmonisch miteinander verbindet.

Besonderes Augenmerk wurde dabei auf Nachhaltigkeit und Zukunftssicherheit gelegt. Die umweltfreundliche Energieversorgung mittels Geothermie gewährleistet ein energieeffizientes und ressourcenschonendes Wohnkonzept, das höchsten Wohnkomfort mit moderner Technik verbindet. Ergänzt wird dieses durch einen im gesamten Haus integrierten Aufzug, der sämtliche Etagen barrierefrei miteinander verbindet und ein komfortables Wohnen in jeder Lebensphase ermöglicht.

#### **Untergeschoss – Wellness, Fitness und maximale Funktionalität**

Bereits das Untergeschoss setzt Maßstäbe. Hier befindet sich eine großzügige Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge sowie ein privater Wellness- und Fitnessbereich mit Sauna – der perfekte Ort zum Entspannen und Regenerieren. Ergänzt wird diese Ebene durch einen geräumigen Hauswirtschaftsraum sowie umfangreiche Lager- und Nebenflächen, die für Ordnung und höchsten Wohnkomfort sorgen.

#### **Erdgeschoss – Großzügiges Wohnen und stilvolle Begegnungen**

Das Erdgeschoss empfängt mit einer beeindruckenden Offenheit und lichtdurchfluteten Räumen. Die weitläufige Wohn- und Essküche bildet das kommunikative Herzstück des Hauses und lädt zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Verweilen ein. Angrenzend schafft der außergewöhnliche Wintergarten mit integrierter Bibliothek einen eleganten Rückzugsort, der zu jeder Jahreszeit ein besonderes Wohngefühl vermittelt.

Das großzügige Wohnzimmer mit offenem Kamin überzeugt durch seine behagliche Atmosphäre und bietet den idealen Rahmen für entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Ein weiteres Highlight ist das separate Nanny- bzw. Gästezimmer mit eigenem Zugang über die Terrasse. Dieser unabhängig nutzbare Bereich eignet sich ebenso hervorragend als Gästesuite, Au-pair-Bereich oder stilvolles Homeoffice.

#### **Obergeschoss – Großzügiger Familienbereich**

Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügig geschnittene Schlafzimmer, die viel Raum für Familie, Gäste oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten bieten. Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer sowie zwei separate WCs sorgen für höchsten Komfort und ermöglichen auch bei voller Belegung ein entspanntes Zusammenleben. Die durchdachte Raumaufteilung verbindet Privatsphäre mit einem harmonischen Familienleben auf elegante Weise.

#### **Dachgeschoss – Private Master-Suite mit Grünblick**

Das Dachgeschoss ist vollständig der exklusiven Master-Suite gewidmet und schafft einen privaten Rückzugsort auf höchstem Niveau. Das großzügige Schlafzimmer mit elegantem Bad vermittelt ein außergewöhnliches Wohngefühl und vereint Ruhe, Luxus und Privatsphäre.

Ergänzt wird diese Ebene durch eine intime Dachterrasse mit schönem Grünblick, die den perfekten Rahmen für entspannte Morgenstunden, gesellige Abende und das exklusive Wohngefühl eindrucksvoll abrundet.

Mit ihrer außergewöhnlichen Architektur, der intelligenten Raumaufteilung, der nachhaltigen Energieversorgung durch Geothermie, dem barrierefreien Aufzug sowie den hochwertigen Ausstattungsmerkmalen vereint diese Villa repräsentatives Design mit modernster Technik und höchstem Wohnkomfort. Eine Immobilie für Menschen, die Großzügigkeit, Qualität, Nachhaltigkeit und Exklusivität in einer der schönsten Formen des Wohnens erleben möchten.

## Vermietungskonditionen

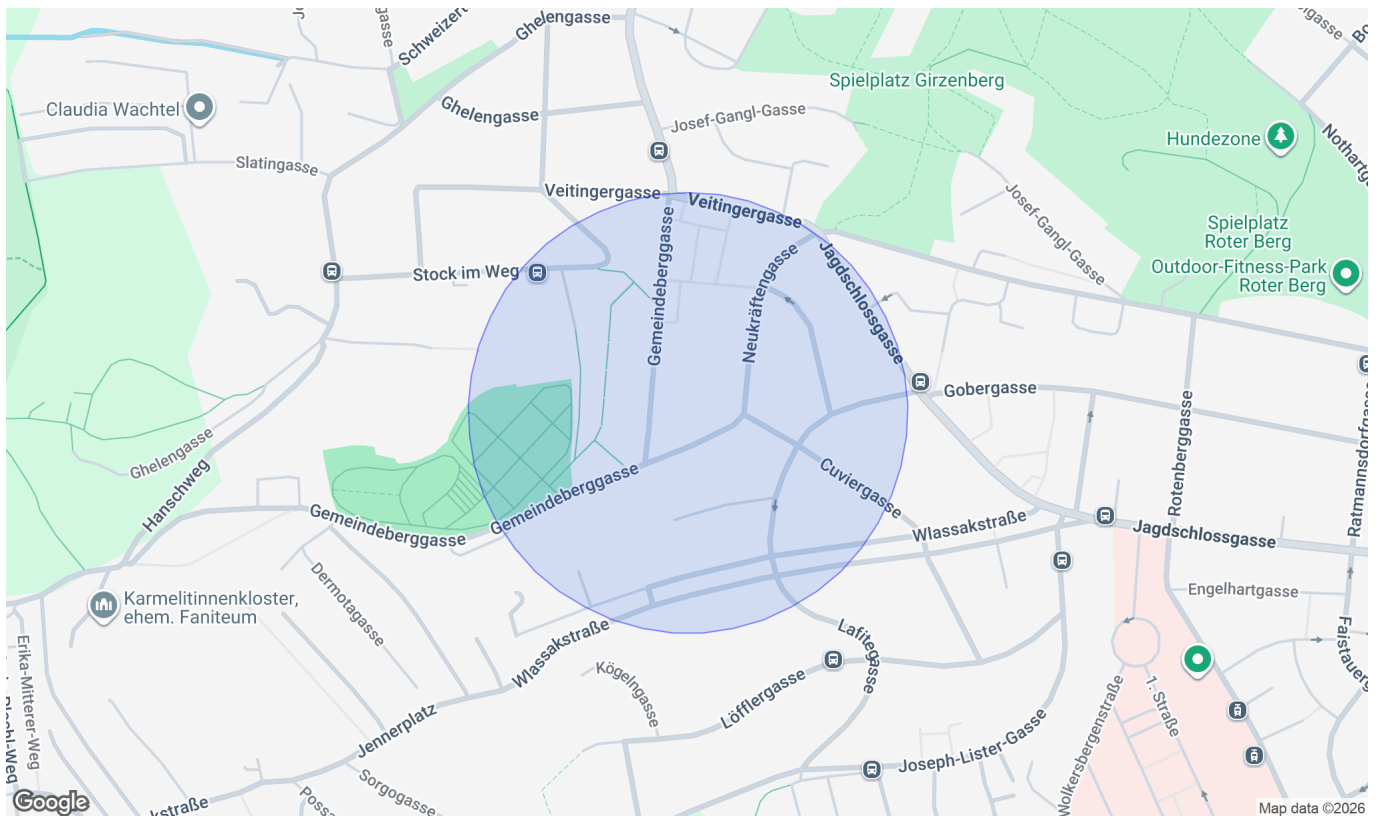
- Vermietung in möblierter Form
- Mietbeginn ab Juli 2026 möglich
- Mietvertrag befristet mit 5 Jahre
- Kautions 3BMM

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

## Lage

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens gelegen vereint diese außergewöhnliche Villa die Ruhe eines grünen Wohnviertels mit der hervorragenden Infrastruktur des 13. Bezirks.

1130 Wien, Hietzing





## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

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

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	4.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

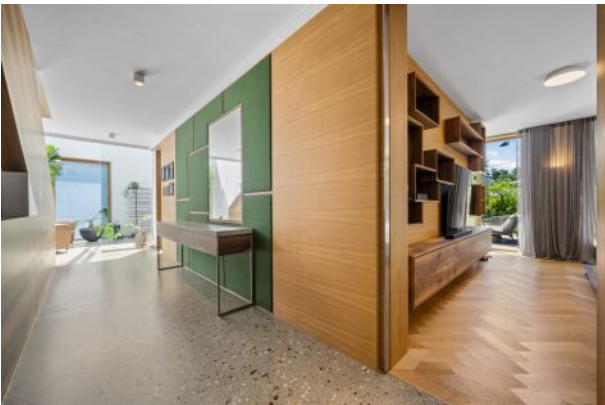
### Kinder & Schulen

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

### Sonstige

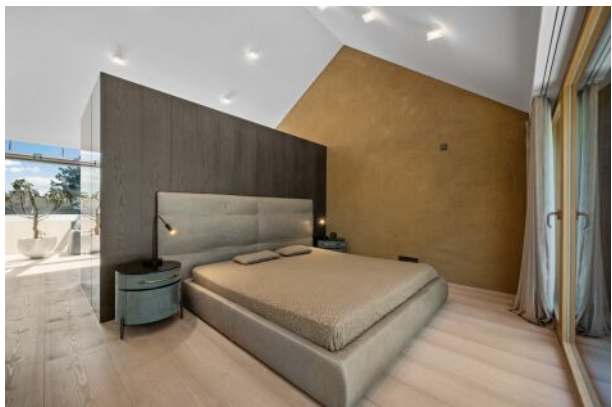
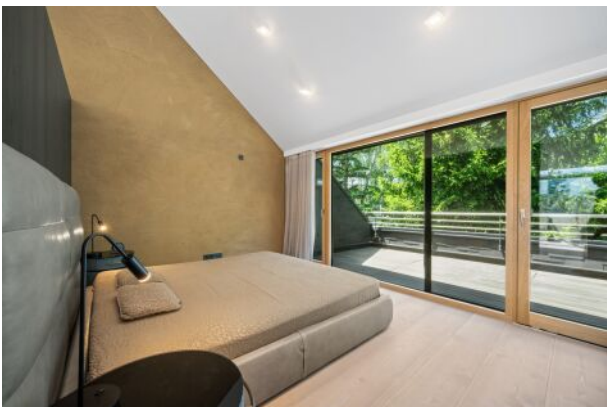
Geldautomat	1.500 m
Bank	1.500 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 m

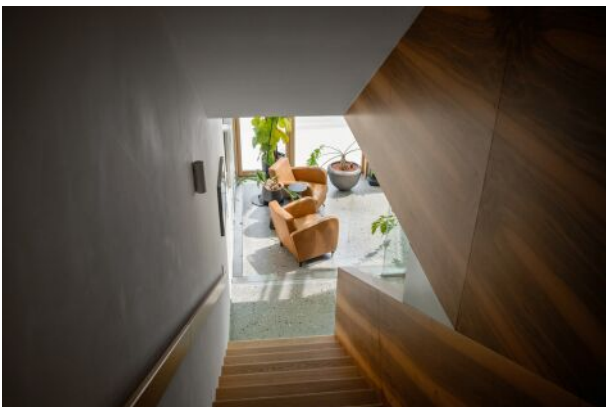
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap









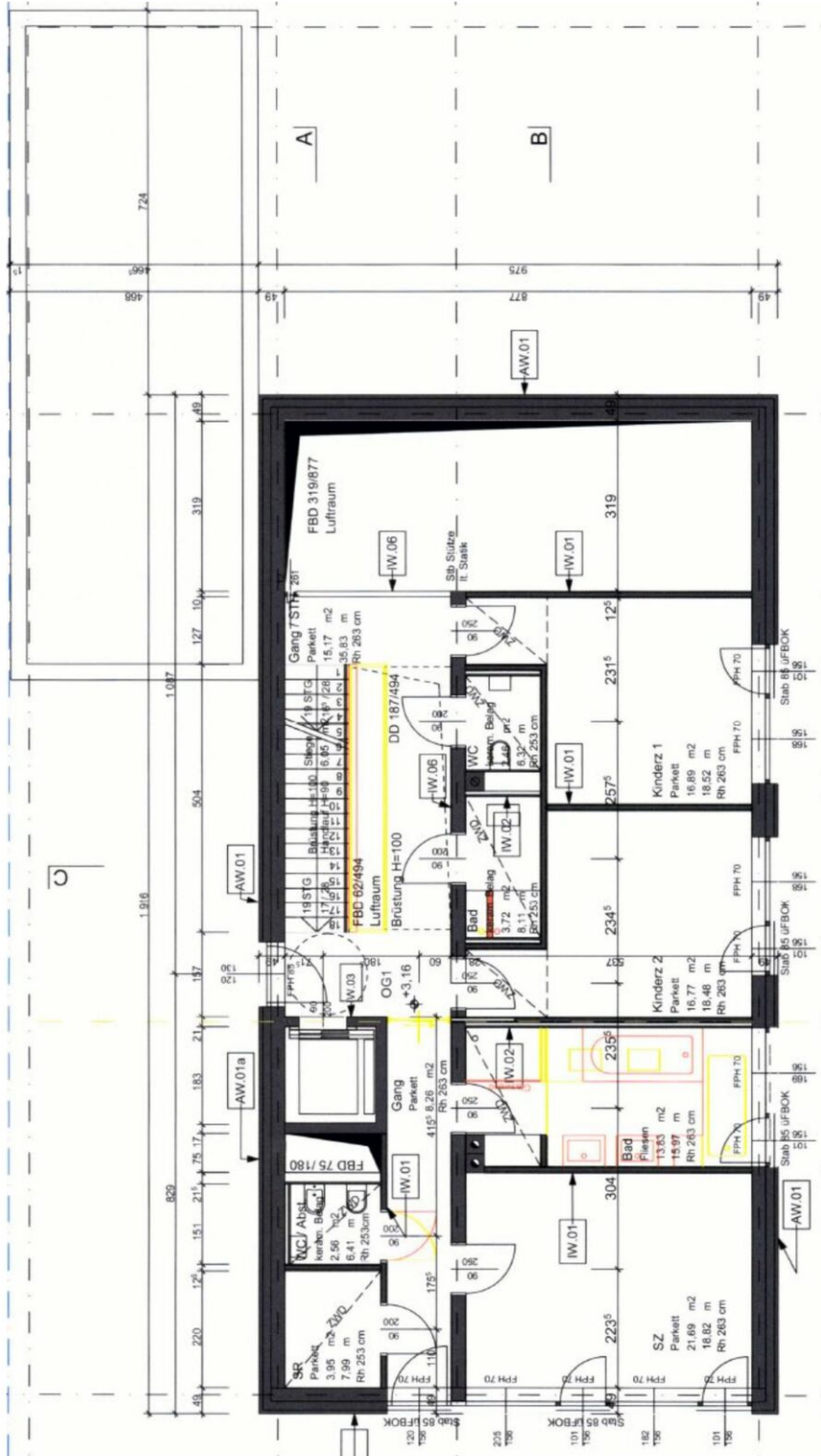








## Grundriss - 1. Obergeschoss





# 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 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

**§ 17 a. (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 (§ 189 a 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 § 30a 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 § 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 (formulärmäßig 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).