



Exklusives Wohnen im Grünen – Möblierte 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Garten und Gemeinschaftspool

1130 Wien, Österreich



Eckdaten Objektnummer 2026061201

Wohnfläche: ca. 106,07 m²

Lagerfläche: ca. 3,31 m²

Möbiliar: möbliert

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Bauart: Neubau

Heizung: Fußbodenheizung

Stockwerk: EG / Gartengeschoss

Lift: Personenaufzug

Zustand: Erstbezug

Zimmer: 4

Garten: 1 (ca. 139,71 m²)

Terrasse: 1 (ca. 48,02 m²)

Bäder: 2

WCs: 2

Gesamtmiete*: 3.853,88 €

Miete: 2.700,00 €

Betriebskosten: 476,25 €

Möbelmiete: 300,00 €

Umsatzsteuer: 377,63 €

monatliche Gesamtbelastung: 3.853,88 €

* 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

Energieausweis gültig bis: 14.09.2033

Heizwärmebedarf: **B** 38,72 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: **A+** 0,85

Detailbeschreibung

Exklusives Wohnen in Hietzing – Stilvolle möblierte 4-Zimmer-Gartenwohnung mit Pool

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens - Wien Hietzing - vereint diese moderne Wohnanlage urbanen Komfort mit einer Ruhelage im Grünen. Der hochwertige Neubau umfasst insgesamt 20 Wohnungen.

Die angebotene Top 01 überzeugt mit einem durchdachten Grundriss. Auf großzügiger Fläche erwarten Sie ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, drei Schlafzimmer, zwei elegante Badezimmer, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein separates Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit anschließendem Eigengarten. Sämtliche Wohn- und Schlafräume verfügen über einen direkten Zugang zum südseitig ausgerichteten Außenbereich und eröffnen einen wunderschönen Blick ins Grüne sowie über die Dächer der Stadt.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien und einer modernen Ausstattung versehen und erfüllt höchste Ansprüche an Design und Komfort. Die Wohnung wird möbliert vermietet.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Stellplätze können bei Bedarf in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden. Die monatliche Miete für einen Stellplatz beträgt derzeit € 165.

Ein exklusiver Gemeinschaftspool, der ausschließlich den Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohnanlage zur Verfügung steht, ergänzt das attraktive Gesamtangebot und schafft eine private Wohlfühlzone für entspannte Stunden an warmen Tagen.

Mietkonditionen

- Befristeter Mietvertrag auf 5 Jahre
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten
- inkl. hochwertiger Einbauküche und Möblierung
- Sofort verfügbar
- Ein Garagenstellplatz kann optional zusätzlich gemietet werden. Brutto gesamt kosten hierfür belaufen sich auf EUR 165,00 pro Monat

Exclusive Living in Hietzing – Stylish, Fully Furnished 4-Bedroom Garden Apartment with Pool

Located in one of Vienna's most sought-after residential areas—Vienna's Hietzing district—this modern residential complex combines urban convenience with a peaceful setting surrounded by greenery. The high-quality new building comprises a total of 20 apartments.

The featured Top 01 apartment impresses with its well-thought-out floor plan. Across a generous floor area, you'll find a light-filled living and dining area, three bedrooms, two elegant bathrooms, a utility room, and a separate guest restroom.

A special highlight is the spacious terrace with an adjoining private garden. All living and bedroom areas have direct access to the south-facing outdoor space and offer a beautiful view of the greenery and the city rooftops.

The apartment is finished with high-quality materials and modern amenities, meeting the highest standards of design and comfort. The apartment is rented furnished.

A private basement storage unit offers additional storage space. Parking spaces can be rented in the building's underground garage if needed. The monthly rent for a parking space is currently €165.

An exclusive communal pool, available exclusively to residents of the complex, complements the attractive overall offering and creates a private oasis of well-being for relaxing on warm days.

Lease Terms

- Fixed-term lease for 5 years
- Security deposit: 3 months' gross rent
- Includes high-quality built-in kitchen and furnishings
- Available immediately
- A garage parking space can be rented as an optional extra. The total gross cost for this is EUR 165.00 per month

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

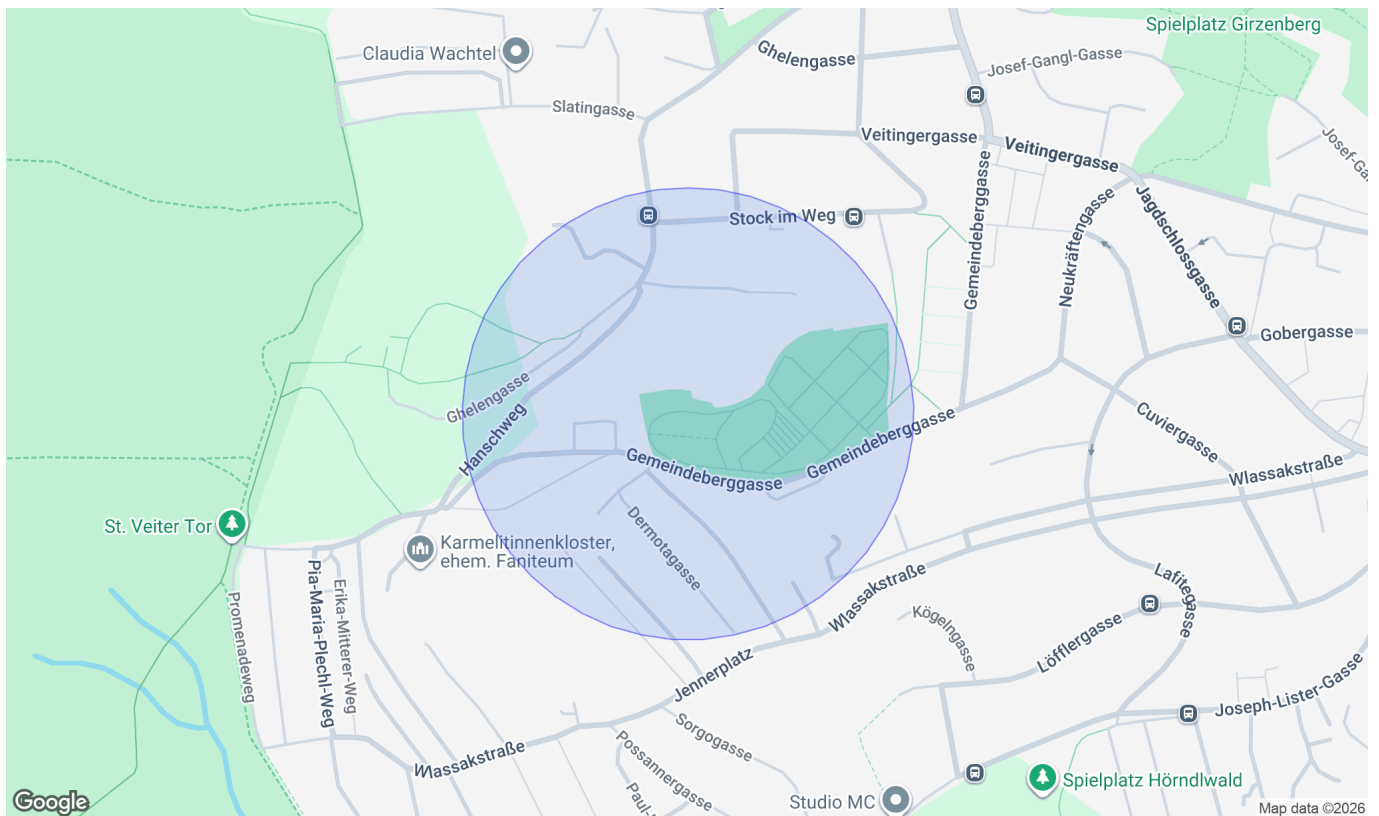
Ausstattung

Dielen, Fußbodenheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Garage, Luftwärmepumpe, Südostbalkon / -terrasse, Niedrigenergiehaus, Trennwände Gipskarton, Außenliegender Sonnenschutz, Gäste-WC, Flachdach, Schlüsselfertig mit Keller, Doppel- / Mehrfachverglasung, Stahlbeton, Grünblick

Lage

Wohnen, wo die Stadt auf die Natur trifft: Auf einer Anhöhe im exklusiven Bezirk Hietzing entstand dieser hochwertige Neubau in einer Lage, die Ruhe, Privatsphäre und gute Infrastruktur harmonisch vereint. Die grüne Umgebung lädt zum Entspannen ein, während Bus und U-Bahn eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt gewährleisten.

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
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	4.500 m

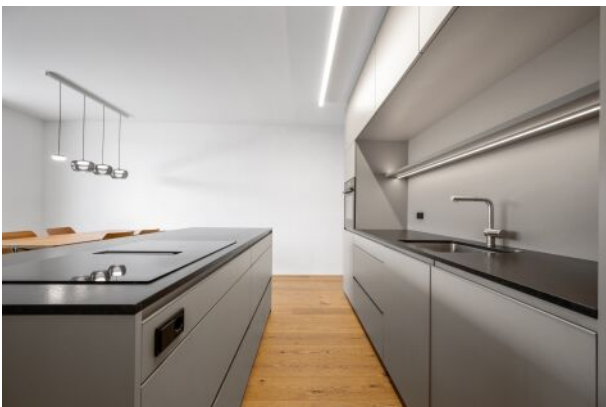
Kinder & Schulen

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

Sonstige

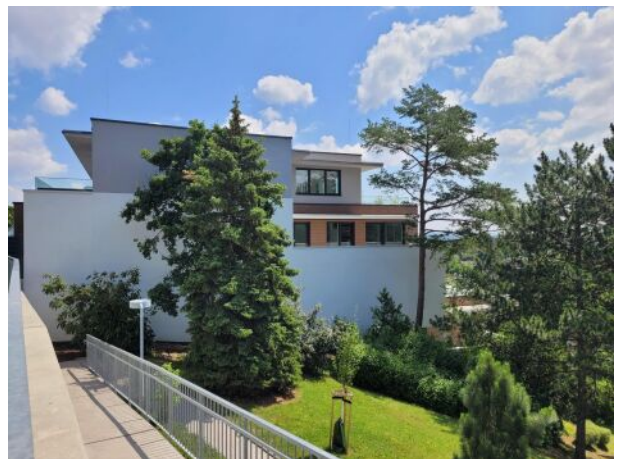
Geldautomat	1.500 m
Bank	1.500 m
Post	1.500 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap













LAGEPLAN



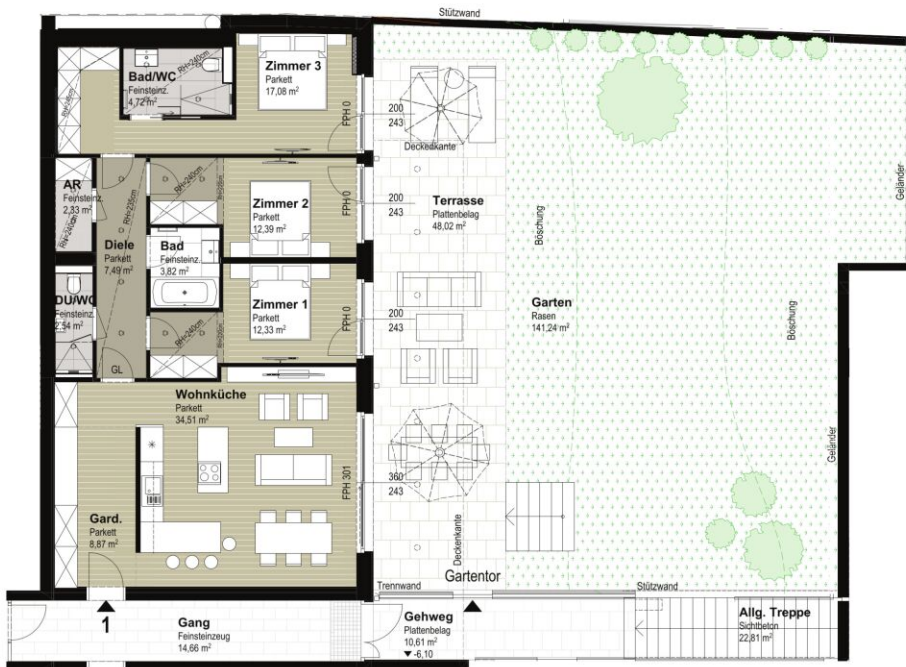


CUUBUUS
architects & developers

BELLA VISTA 30

11 VISTA 30

HIEZING



TOP 1

AR	2,33
Bad	3,82
Bad/WC	4,72
Diele	7,49
DU/WC	2,54
Gard.	8,87
Wohnküche	34,51
Zimmer 1	12,33
Zimmer 2	12,39
Zimmer 3	17,06
Gesamt	106,08 m²
Terrasse	48,02
Garten	141,24
Parteienkeller	3,31

Raumhöhe 2,59 m



2. GARTENGESCHOSS TOP 1

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 22.08.2022

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 Berech-
tigten 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

§ 17 a. (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 (§ 189 a 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 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).