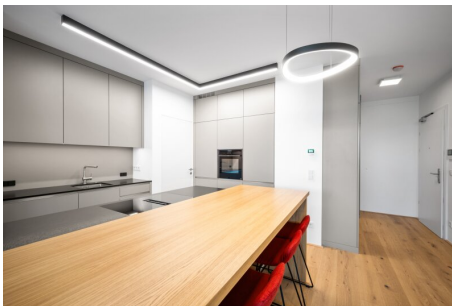




## Exklusives Wohnen im Grünen – Möblierte Wohnung mit Terrasse und Garten und Gemeinschaftspool

1130 Wien, Österreich



**Eckdaten Objektnummer 2026061209**

**Wohnfläche:** ca. 50,79 m<sup>2</sup>

**Lagerfläche:** ca. 2,22 m<sup>2</sup>

**Möbiliar:** möbliert

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Bauart:** Neubau

**Heizung:** Fußbodenheizung

**Stockwerk:** EG / Erdgeschoss

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** Erstbezug

**Zimmer:** 2

**Garten:** 1 (ca. 25,39 m<sup>2</sup>)

**Terrasse:** 1 (ca. 22,2 m<sup>2</sup>)

**Bad:** 1

**WC:** 1

**Gesamtmiete\*:** 1.335,13 €

**Miete:** 900,00 €

**Betriebskosten:** 213,75 €

**Möbelmiete:** 100,00 €

**Umsatzsteuer:** 121,38 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 1.335,13 €

\* 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/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **A+** 0,85

## Detailbeschreibung

### Exklusives Wohnen in Hietzing – Stilvolle möblierte 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.

Top 09 überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einer Raumgestaltung, die deutlich über den klassischen Studiocharakter hinausgeht. Obwohl die Wohnung offiziell als Studio konzipiert ist, sorgt ein baulich abgetrennter Schlafbereich für das Wohngefühl einer vollwertigen 2-Zimmer-Wohnung.

Auf rund 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein heller Wohn- Essbereich, ein separierter Schlafbereich sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer. Die stilvolle Ausstattung und die sorgfältig ausgewählten Materialien schaffen ein modernes und behagliches Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist zudem die vorgelagerte Außenflächen: Die 22 m<sup>2</sup> große Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und führt in den 25 m<sup>2</sup> großen Eigengarten, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

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

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.

## 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, Furnished 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.

Top 09 impresses with a well-thought-out floor plan and interior design that goes far beyond the classic studio layout. Although the apartment is officially classified as a studio, a structurally separated sleeping area provides the feel of a full-fledged 2-bedroom apartment.

Spanning approximately 51 m<sup>2</sup> of living space, you'll find a bright living-dining area, a separate sleeping area, and a high-quality bathroom. The stylish furnishings and carefully selected materials create a modern and cozy living atmosphere.

Another special highlight is the outdoor space: the 22 m<sup>2</sup> terrace extends the living space outdoors and leads to the 25 m<sup>2</sup> private garden, which invites you to relax and enjoy yourself.

A 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.

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

## 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

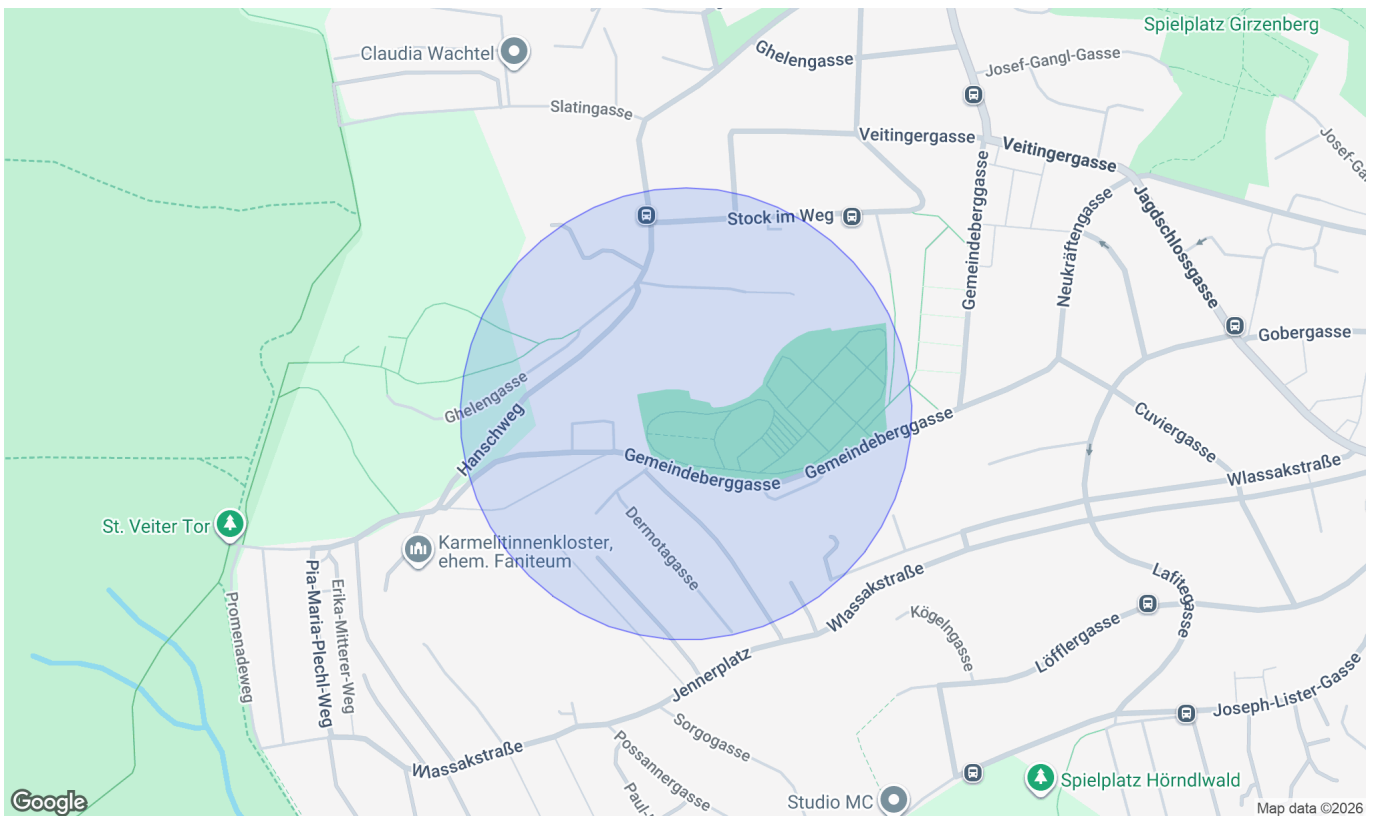
Dielen, Fußbodenheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Garage, Luftwärmepumpe, Südostbalkon / -terrasse, Niedrigenergiehaus, Trennwände Gipskarton, Außenliegender Sonnenschutz, Gäste-WC, Flachdach, Schlüsselfertig mit Keller, Doppel- / Mehrfachverglasung, Stahlbeton,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

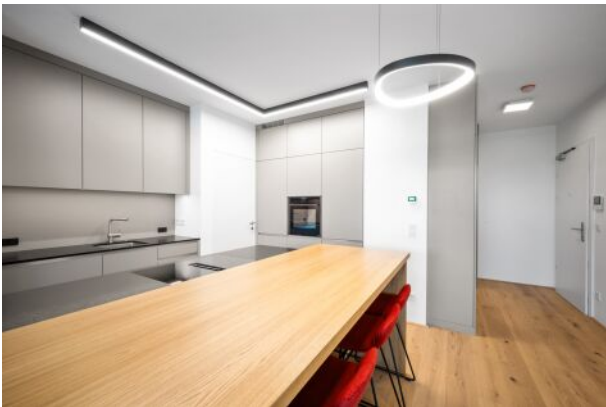
### Kinder & Schulen

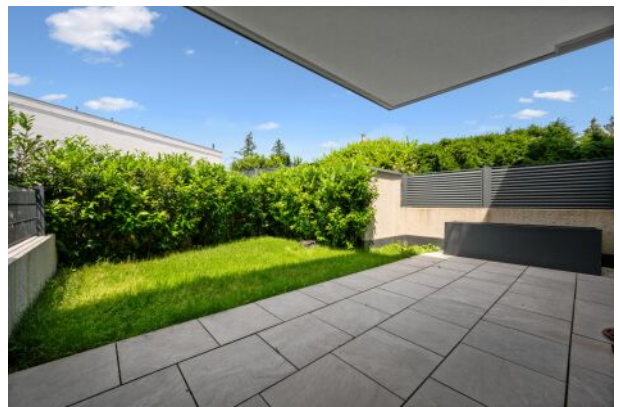
Schule	1.500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	5.500 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap









**CUUBUUS**  
architects & developers

**BELLA**  
11 **VISTA** 30  
HIETZING



LAGEPLAN

VERKAUF: Fr. Mag. Patrizia Hunter / PK Immobilien / T: 0664 85 12 106 / M: patrizia.hunter@pkimmobilien.at

PLANUNG: CUUBUUS architects ZT GmbH © 2021



M=1:1000

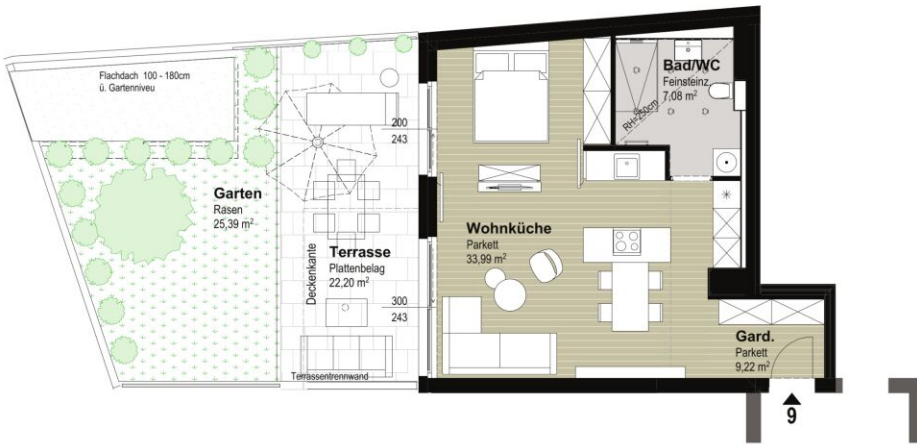
0 5 10 20m

1130, Gemeinberggasse 69

01.06.2021

## BELLA VISTA 30

### HIEZING



**TOP 9**

Bad/WC	7,08
Gard.	9,22
Wohnküche	33,99
<b>Gesamt</b>	<b>50,29 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	22,20
Garten	25,39
Parteienkeller	2,22

Raumhöhe 2,70 m



ERDGESCHOSS TOP 9

M=1:100 0 3m

Die dargestellte Möblierung ist nur ein Lösungsvorschlag. Sanitär- 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).