Erstbezug I Ländliches Stadtleben: Dachterrassenwohnung mit harmonischem Naturflair I Oberlaa U1

1100 Wien, Österreich
Nähe: Oberlaa

Eckdaten Objektnummer 3575

Wohnfläche: ca. 48,5 m²
Kellerfläche: ca. 4 m²

Mobiliar: Küche, Bad
Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: ab sofort
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 2023
Heizung: Fußbodenheizung
Stockwerk: 1. DG
Lift: Personenaufzug
Zustand: Erstbezug
Terrasse: 1 (ca. 29,89 m²)
Balkon: 1 (ca. 8,2 m²)
WC: 1

Gesamtmiete*:	1.349,91 €
Miete:	1.135,74 €
Betriebskosten:	91,45 €
Umsatzsteuer:	122,72 €
monatliche Gesamtbelastung:	**1.349,91 €**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Heizwärmebedarf: B 27,4 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: A++ 0,55

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese
Mobil: +436643837374
Telefon: +436643837374
E-Mail: b.varughese@w7.immo

VERTRAUEN SIE AUF PROFIS –
IHR IMMOBILIENWUNSCH IN GUTEN HÄNDEN.

Detailbeschreibung

Willkommen zu einem Wohnkonzept, das die Grenzen zwischen Stadt und Natur verschwimmen lässt. An der idyllischen Adresse bei Oberlaa, erwartet Sie eine Mietwohnung, die eine symbiotische Verbindung zwischen städtischen Raffinesse und ländlicher Ruhe schafft.

Diese exklusive **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich in einem vor kurzem fertiggestellten Gebäude im **Erstbezugszustand**. Mit einer Wohnfläche von **ca. 48,5m²**, einem **nordseitigen Balkon** und einer **südseitigen Dachterrasse** mit unvergleichlichem Ausblick, verspricht sie ein Wohnambiente von unvergleichlicher Eleganz und Behaglichkeit.

Erleben Sie das Wohnerlebnis einer Zeit, in der Qualität und Nachhaltigkeit Hand in Hand gehen. Ein **Massivholzbau** und hochwertige **Holz-Alu Fenster mit Dreifachverglasung** schaffen eine Atmosphäre von Wärme und Sicherheit. Das **kontrollierte Be- und Entlüftungssystem** sorgt für stets frische Luft, während die ökologische **Luftwärmepumpe** und **Fußbodenheizung** für ein behagliches Raumklima zu jeder Jahreszeit sorgen.

Im Inneren erwartet Sie ein Ambiente, das Eleganz und Funktionalität vereint. Eine **modern ausgestattete Einbauküche** mit hochwertigen Geräten lädt dazu ein, kulinarische Meisterwerke zu kreieren, während das **Eichen-Echtholzparkett** einen Hauch von natürlicher Schönheit in Ihre Räume bringt.

Das Leben hier bedeutet die perfekte **Balance zwischen Stadtleben und Naturgenuss**. Nur **wenige Gehminuten von der U-Bahn U1 Oberlaa entfernt**, bieten sich Ihnen alle Annehmlichkeiten der Stadt, während Sie gleichzeitig die Ruhe und Weite der umliegenden Landschaft genießen können. Der nahegelegene **Kurpark Oberlaa** und die **Therme Oberlaa** laden zu erholsamen Spaziergängen und Momenten der Entspannung ein, während Sie den Alltag hinter sich lassen.

Wenn Sie nach einem einzigartigen Wohnkonzept suchen, das urbanen Luxus mit ländlicher Gelassenheit vereint, dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich selbst von dieser besonderen Lebensqualität überzeugen.

Highlights:

- **Wohnerlebnis in mitten der Natur**
- **Massivholzbau**
- **Kontrolliertes Be- und Entlütungssystem**
- **Niedriegenergiehaus**
- **Holz-Alu Fenster mit Dreifachverglasung**
- **Einbauküche mit hochwertigen Samsung Geräten**
- **Eichen-Echtholzparkettboden**
- **Große Fenster mit Jalousien**
- **Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung**
- **Erstbezug**
- **Top ruhe Lage**
- **U-Bahn Station Oberlaa 3 Gehminuten entfernt**
- **Kurpark Oberlaa in der nähe**
- **Therme Oberlaa 5 Gehminuten entfernt**

Neben Top 21 sind auch noch **3 weitere Wohnung im Haus verfügbar!**

VERTRAUEN SIE AUF PROFIS –
IHR IMMOBILIENWUNSCH IN GUTEN HÄNDEN.

Preisliste:

Tops Wohnfläche Miete (inkl. Bk)

Top 1 vermietet

Top 2 vermietet

Top 3 vermietet

Top 4 vermietet

Top 5 vermietet

Top 6 vermietet

Top 7 vermietet

Top 8 47m² €989,60

Top 9 vermietet

Top 10 vermietet

Top 11 vermietet

Top 12 vermietet

Top 13 vermietet

Top 14 vermietet

Top 15 vermietet

Top 16 47m² €1009,57

Top 17 vermietet

Top 18 vermietet

Top 19 vermietet

Top 20 40m² €981,29

Top 21 49m² €1349,91

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese
Mobil.: +43 664 3837 374
E-Mail: b.varughese@w7.immo

VERTRAUEN SIE AUF PROFIS –
IHR IMMOBILIENWUNSCH IN GUTEN HÄNDEN.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

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

Ausstattung

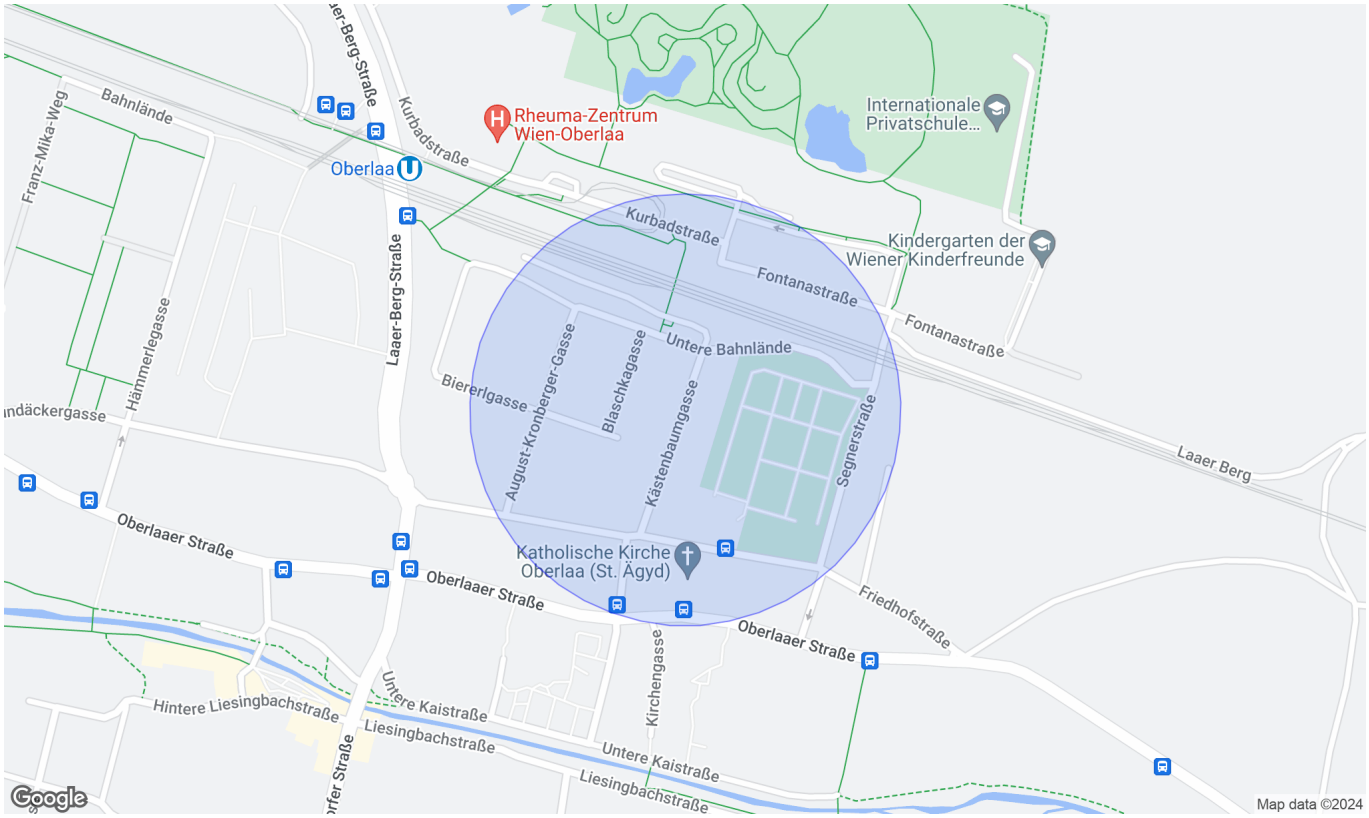
Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, Einbauküche, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Südbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Dusche, U-Bahn-Nähe, Luftwärmepumpe, Fahrradraum, Abstellraum, Seniorengerecht, Gartennutzung, Rollstuhlgerecht, Niedrigenergiehaus, Öffenbare Fenster, Deckenleuchten, Toilette, Getrennte Toiletten, Rollladen, Holz, Massiv, Bergblick, Fernblick, Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster, kontrollierte Wohnraumlüftung, Grünblick

VERTRAUEN SIE AUF PROFIS –
IHR IMMOBILIENWUNSCH IN GUTEN HÄNDEN.

Lage

U1 Oberlaa 1 Gehminute entfernt, Billa 15 Gehminuten entfernt, Kurpark Oberlaa, Therme Oberlaa

1100 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	4.000 m
Krankenhaus	5.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	3.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	3.000 m
Höhere Schule	5.500 m

Sonstige

Bank	2.500 m
Geldautomat	2.500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

VERTRAUEN SIE AUF PROFIS –
IHR IMMOBILIENWUNSCH IN GUTEN HÄNDEN.

VERTRAUEN SIE AUF PROFIS –
IHR IMMOBILIENWUNSCH IN GUTEN HÄNDEN.

VERTRAUEN SIE AUF PROFIS –
IHR IMMOBILIENWUNSCH IN GUTEN HÄNDEN.

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

W7 Immobilien I Bürocenter West IDK Austria
Amalienstraße 36, 1130 Wien
T: +436643837374, E: office@w7.immo

vertreten durch Bennet Varughese

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).