ELISABETH ROHR
Real Estate

Charmantes Familiendomizil im Bauhausstil in zentraler Grinzinger Bestlage

1190 Wien, Österreich
Nähe: Grinzinger Allee, Karmelitenkonvent, Hungerberg

Eckdaten Objektnummer 1717

Wohnfläche: ca. 250 m²
Nutzfläche: ca. 365 m²
Grundstücksfläche: ca. 463 m²

Mobiliar: Küche, Bad
Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: sofort
Bauart: Altbau
Baujahr: ca. 1930
Heizung: Zentralheizung
Zustand: gepflegt
Zimmer: 7
Garten: 1 (ca. 311 m²)
Terrassen: 3
Stellplatz: 1
Bäder: 2
WCs: 3

Gesamtmiete*:	4.722,40 €
Miete:	3.600,00 €
Betriebskosten:	584,00 €
Parkplatz:	100,00 €
Umsatzsteuer:	438,40 €
monatliche Gesamtbelastung:	**4.722,40 €**
Kaution:	23.612,00 €

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner:

Elisabeth Rohr-de Wolf
Mobil: +4369910853663
Telefon: +43 699 10853663
E-Mail: rohr@rohr-real-estate.com

Detailbeschreibung

Gemütliches Einfamilienhaus in ruhiger und zentraler Lage in Grinzing

Diese, in den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts im Bauhausstil errichtete Villa, liegt in zentraler und gleichzeitig ruhiger Lage im Herzen von Grinzing: das perfekte Domizil für eine mehrköpfige Familie! Das viergeschossige Haus hat eine Wohnfläche von ca. 250m² und verfügt über 3 Terrassen, einen charmanten ca. 350m² großen Garten sowie einen überdachten PKW-Abstellplatz mit Geräteschuppen.

Raumaufteilung

Gartengeschoss

- großzügiger Gartensalon mit integrierter Kitchinette - mehrteilige Terrassentüren führen auf die Terrasse, bzw. in den Garten
- Terrasse und Garten
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Wirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner
- Heizraum
- Abstellraum

Erstes Geschoss

- Vorhaus
- Entrée
- heller Salon mit Ausgang auf die Terrasse
- Speisezimmer mit Erker
- Terrasse
- Freitreppe von der Terrasse in den Garten
- Gäste WC
- Einbauküche mit Verbindungstüre in das Speisezimmer

Zweites Geschoss

- 2 Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- 1 Schlafzimmer mit integriertem Waschtisch
- Badezimmer mit WC
- Duschbad
- Terrasse

Dachgeschoss

- trockener Dachboden mit viel Stauraum

Ausstattung:

- Böden: Parkett, Fliesen
- Holzfenster und Holztüren mit Originalgriffen
- moderne Einbauküche mit Markengeräten
- diverse Einbauschränke in den Schlafzimmern und Wohnräumen
- teilweise elektrische Jalousien
- Gasheizung
- diverse Deckenspots
- Außenleuchten
- überdachter PKW Abstellplatz
- Geräteschuppen

Verkehrsanbindung / Infrastruktur:

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Straßenbahnlinie 38, die Buslinien 35A & 10A und die S-Bahn 45 gegeben, die in fußläufiger Distanz rasch zu erreichen sind. Schnell befindet man sich auf dem "Sieveringer Platzl" und der Obkirchergasse, wo sich alle Geschäfte, die Sie für den täglichen Bedarf benötigen (BILLA, SPAR Gourmet, Bäckerei, Banken) befinden. Schulen, Kindergärten und auch die ärztliche Versorgung sind von hier aus bestens erreichbar.

Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Wir weisen darauf hin, dass wir in diesem Fall als Doppelmarkler tätig sind.

Wir würden uns sehr freuen, Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

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

Ausstattung

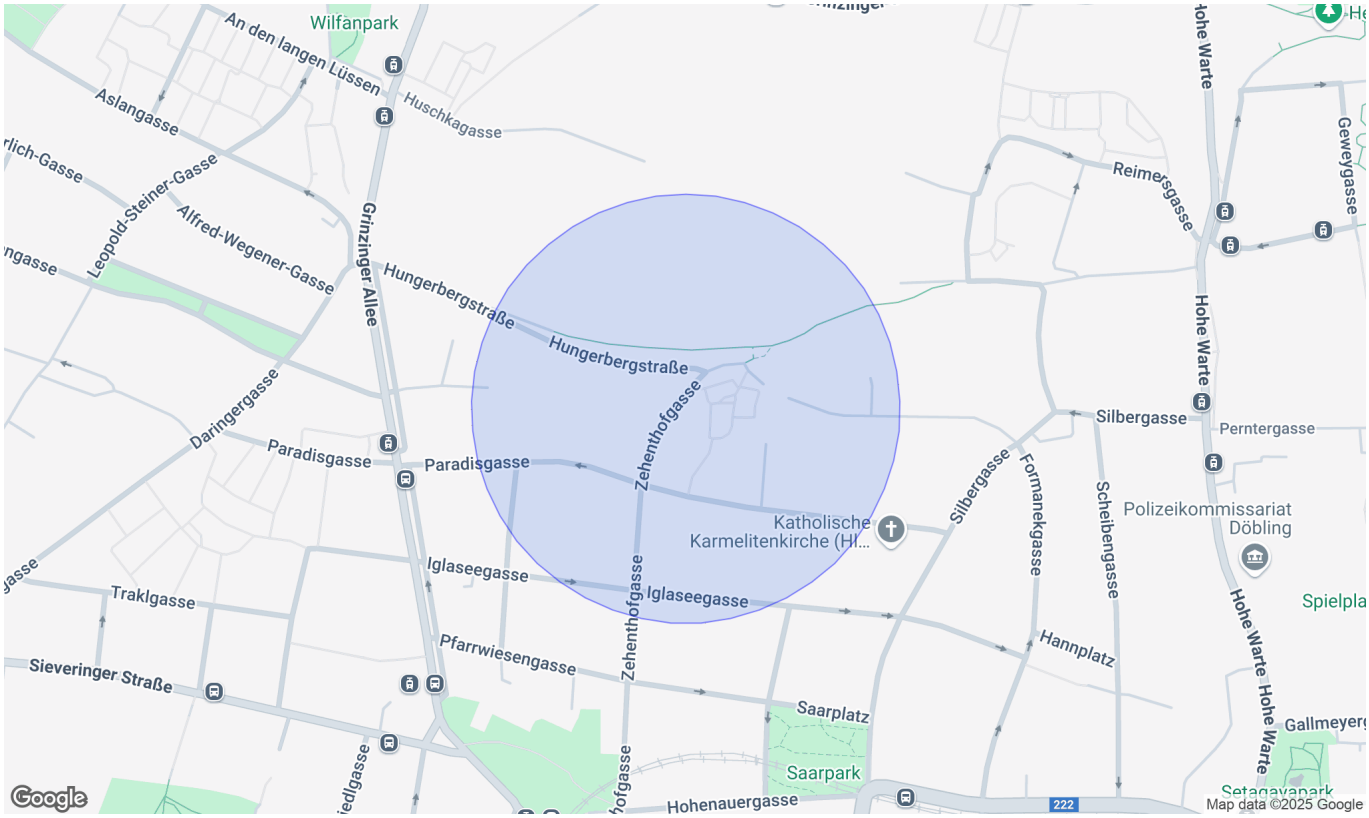
Fliesen, Parkett, Gas, Zentralheizung, Einbauküche, Bad mit Fenster, Carport, Teeküche, Außenliegender Sonnenschutz, Deckenleuchten, Gäste-WC, Ziegel, Grünblick

ELISABETH ROHR
Real Estate

Lage

Grinzinger Allee, Saarplatz, Karmeliten Konvent

1190 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

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

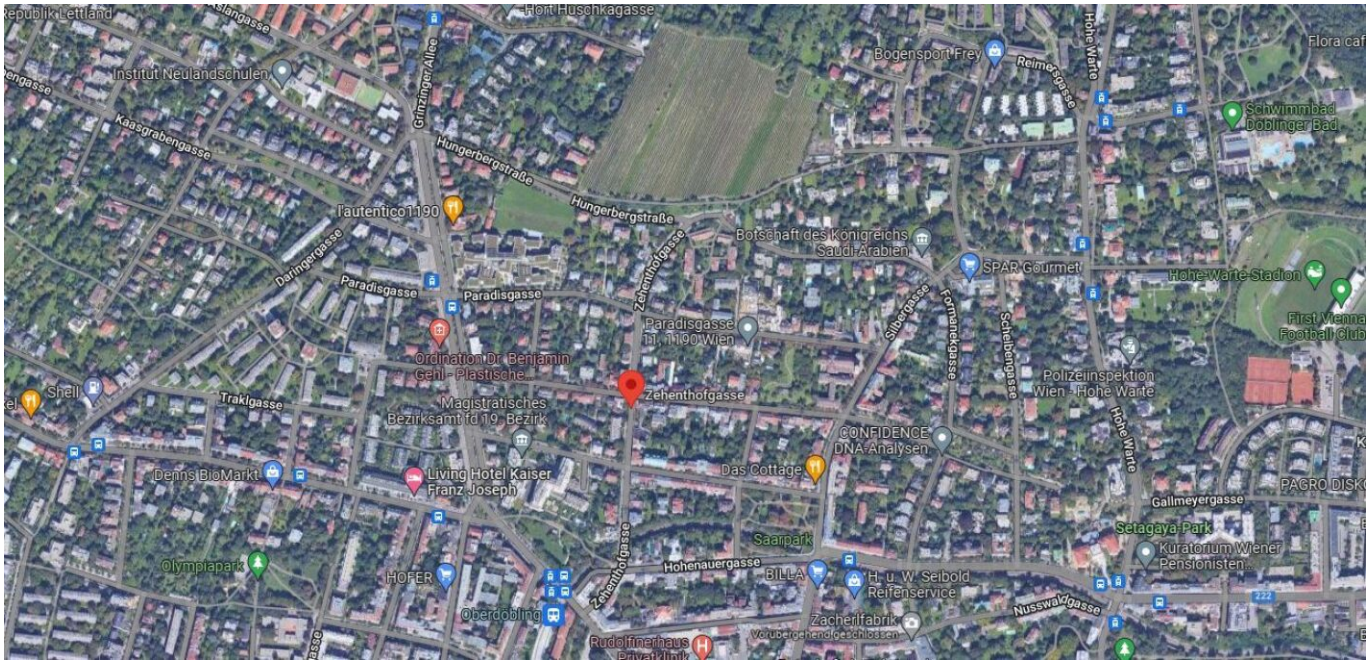
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

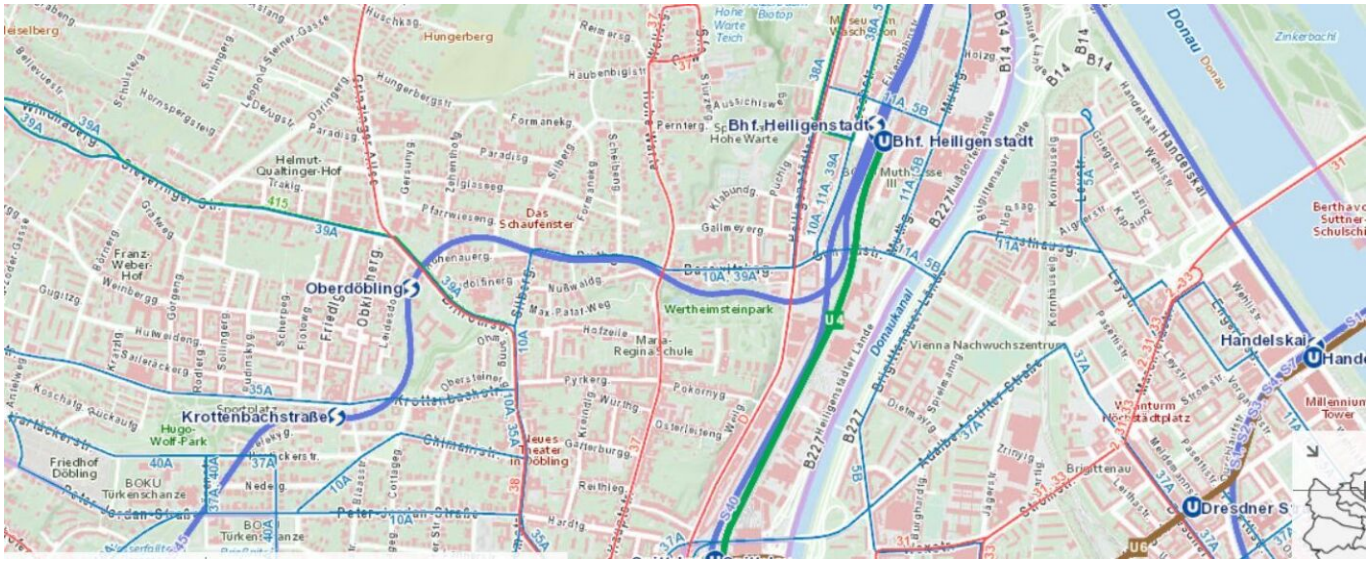
ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

30


Institut Neulandschulen
Kaasgrabengasse
Grinzinger Allee
Hungerbergstraße
Hungerbergstraße
l'autentico 1190
Daringergasse
Paradisgasse
Paradisgasse
Zehenthofgasse
Botschaft des Königreichs Saudi-Arabien
Bogensport Frey
Reimesgasse
Hohe Warte
SPAR Gourmet
Hohe Warte Stadion
Schwimmbad Döblinger Bad
Paradisgasse 11, 1190 Wien
Silbergasse
Formanekgasse
Schiebengasse
Polizeiinspektion Wien - Hohe Warte
Ordination Dr. Benjamin Gehl - Plastische...
Zehenthofgasse
Magistratisches Bezirksamt f.d. 19. Bezirk
Traklgasse
Shell
CONFIDENCE DNA-Analysen
Das Cottage
Denns BioMarkt
Living Hotel Kaiser Franz Joseph
Gallmeyergasse
Setagaya Park
Kuratorium Wiener Pensionisten
Saarpark
Hohenauergasse
BILLA
H. u. W. Seibold Reifenservice
Olympiapark
HOFER
Oberdöbling
Zacherlfabrik
Nussdorfer Straße
Rudolfinerhaus


Hungerberg
Bhf. Heiligenstadt
Oberdöbling
Krottenbachstraße
Wertheimsteinpark
Donau
Handelskai
Dresdner S
Vienna Nachwuchszentrum
Das Schaufenster
Helmut-Qualtinger-Hof
Franz-Weber-Hof
Hugo-Wolf-Park
Friedhof Döbling
BOKU Türkenschanze
Neues Theater in Döbling
Maria-Regina-Schule
Donaukanal
Zinkerbach
Millennium Tower

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

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2, 1060 Wien
T: +43 699 10853663, E: office@rohr-real-estate.com

vertreten durch Elisabeth Rohr-de Wolf .....
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).