

Einfamilienhaus in der Hinterbrühl im Bestzustand - energieeffizient und im Grünen

2371 Hinterbrühl, Österreich

Nähe: Gießhübl, Burg Liechtenstein, A21, Landesklinikum Mödling, Mödling, Seegrotte Hinterbrühl, Maria Enzersdorf, Brunn am Gebirge



Eckdaten Objektnummer 583210

Wohnfläche: ca. 182,6 m²

Mobiliar: Küche, Bad

Mietdauer: 5 Jahre

Beziehbar: 15.11.2

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 2022

Heizung: Fußbodenheizung

Zustand: neuwertig

Zimmer: 5

Garten: 1 (ca. 107,2 m²)

Terrassen: 2 (ca. 27,54 m²)

Balkon: 1 (ca. 12,08 m²)

Stellplätze: 2 (ca. 27,85 m²)

Bäder: 2

WCs: 3

Gesamtmiete*: 2.970,00 €

Miete: 2.700,00 €

Umsatzsteuer: 270,00 €

monatliche Gesamtbelastung: 2.970,00 €

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Heizwärmebedarf: A 30,2 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,58

Ihr Ansprechpartner:



Stanislaus Rohr

Mobil: +43 699 18853663

E-Mail: stanislaus@rohr-real-estate.com



Detailbeschreibung

Einfamilienhaus in perfektem Zustand in der Hinterbrühl

Gönnen Sie sich und Ihrer Familie etwas Schönes und feiern Sie schon Weihnachten an Ihrer neuen Adresse:

In der noblen und idyllischen Hinterbrühl, umgeben von grünen Wäldern und sanften Hügeln finden Sie auf drei großzügig gestalteten Geschossen viel Platz für sich und eine große Familie.

Im sogenannten Wiener Speckgürtel in einer ruhigen Sackgasse kommen Sie zur Ruhe, erreichen aber auch in kürzester Zeit alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie die Shopping City Süd.

In der Wiener Innenstadt sind Sie binnen 25 Minuten und noch schneller in Mödling und im Industriezentrum Wiener Neudorf und Umgebung,, falls Ihr Arbeitsplatz dort gelegen ist.

Die im Jahr 2022 neu errichtete Liegenschaft punktet in jeder Hinsicht: Durch den tollen Lichteinfall, die moderne und offene Raumaufteilung sowie die zahlreichen Außenbereiche, die Sonne und Schatten spenden. Und ganz wichtig: hier wohnen Sie nachhaltig und energie-effizient, so bleibt mehr Geld für andere schöne Dinge des Lebens!

Bis zu vier Schlafzimmer sind hier möglich, wobei der oberste Bereich zur Treppe hin offen ist und auch als zweites Wohnzimmer wunderbar geeignet ist.

Die Gebäudeversicherung ist übrigens in der Miete bereits enthalten, ebenso wie die Müllabfuhr!

Smarte Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Carport mit zwei Abstellplätzen
- Mehr als 100m² Gartenfläche
- Große Terrasse
- Lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit hochwertiger Küche
- Abstellraum
- Gästetoilette
- Lager/Technik

1. Obergeschoss:

- drei großzügige Schlafzimmer
- zwei Badezimmer
- Abstellraum
- Balkon

2. Obergeschoss:

- Offenes Studio mit mehr als 45m²
- Terrasse



Die Ausstattung:

- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Parkett- sowie Fliesenboden
- Wohnküche mit Bosch-Geräten
- Dreifach isolierte Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz
- Garten
- Zwei Terrassen
- Balkon
- Carport

Die Infrastruktur:

Durch die erhöhte Lage ergibt sich für Sie ein herrlicher Blick über die umliegenden Berge und auch im Inneren der Liegenschaft profitieren Sie durch die erhöhte Lage von dem großzügigen Lichteinfall.

Die Nähe zur Burg Liechtenstein, zur Seegrotte Hinterbrühl sowie dem Naturpark Föhrenberge lässt besonders viele Freizeitaktivitäten in unmittelbarer Nähe zu - einfach perfekt für sportliche Familien, die sich gerne im Freien aufhalten.

Die Auffahrt auf die A21 sowie die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind lediglich wenige Fahrminuten entfernt, auch Ärzte, Kindergärten, Schulen sowie das Landeskrankenhaus Mödling sind in kürzester Zeit erreichbar.

Good to know & Rechtliches:

Jeder Immobiliensuchende hat andere Prioritäten und vielleicht haben Sie in diesem Exposé nicht alle Auskünfte vorgefunden, die wichtig für Sie sind. Sollten Sie mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einmalige 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

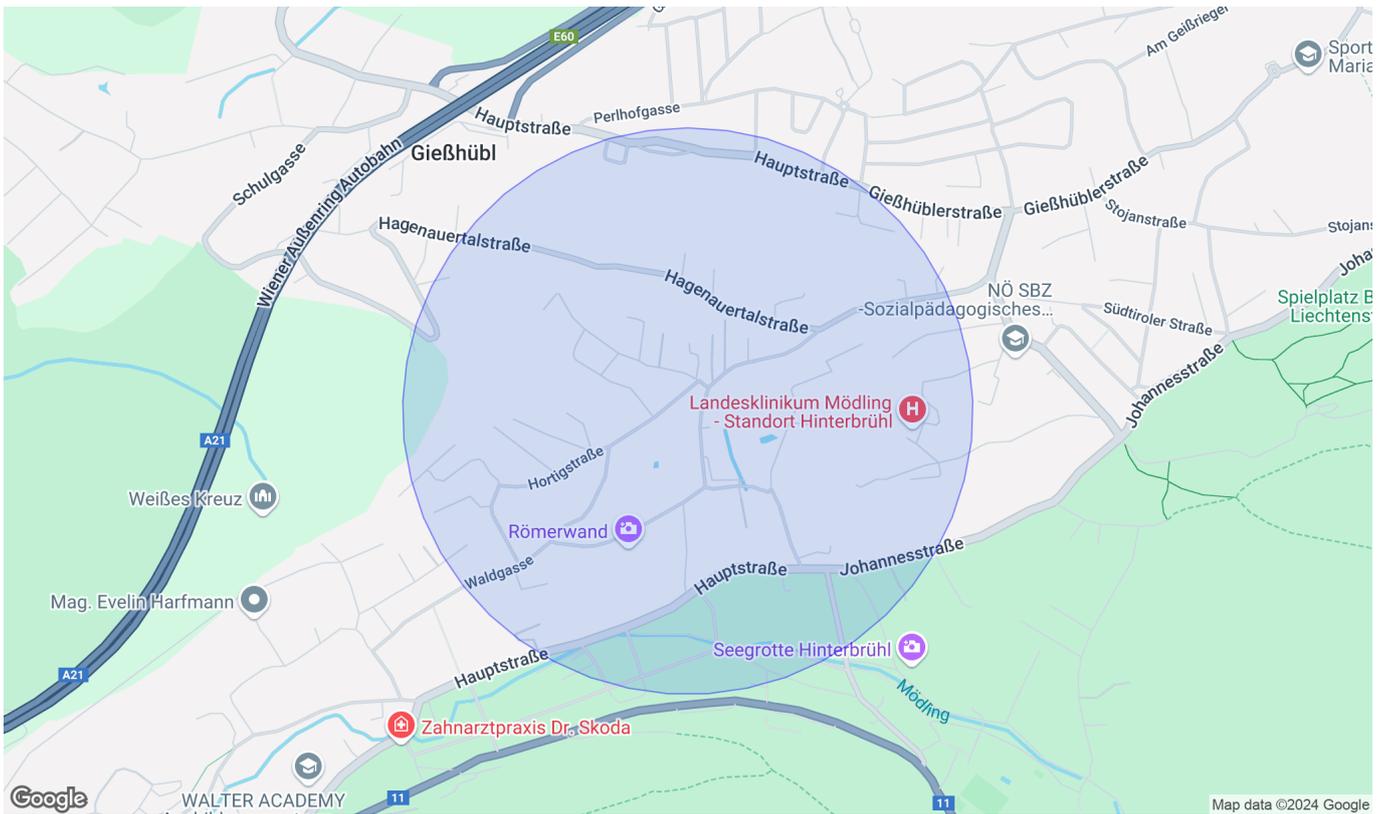
Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, Wohnküche / offene Küche, Südbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Carport, Luftwärmepumpe, Abstellraum, Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Getrennte Toiletten, Gäste-WC, Massiv, Bergblick, Fernblick, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster, Grünblick



Lage

Hinterbrühl, Dreisteingasse, Burg Liechtenstein

2371 Hinterbrühl



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	3.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	3.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	6.000 m
Straßenbahn	4.500 m
Bahnhof	3.500 m
Autobahnanschluss	1.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Höhere Schule	4.000 m
Universität	10.000 m

Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



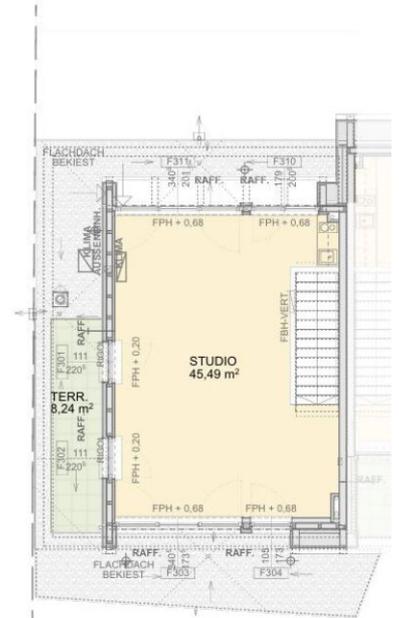
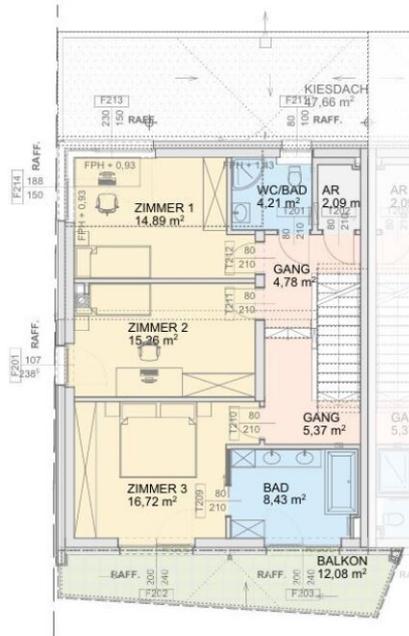
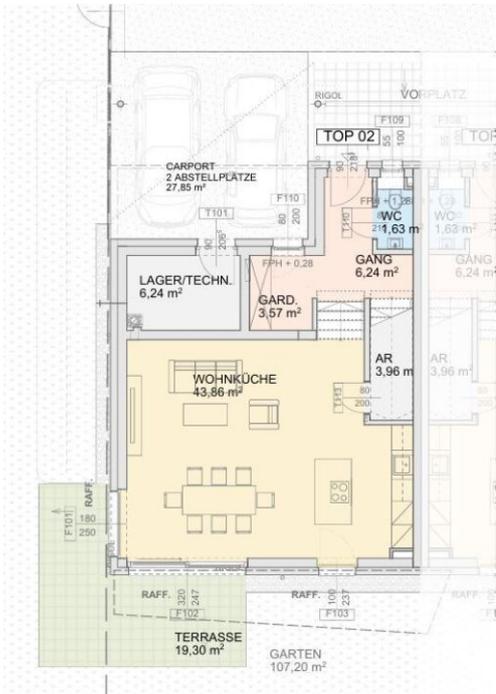
ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.

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









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 Berechti-
gten 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).