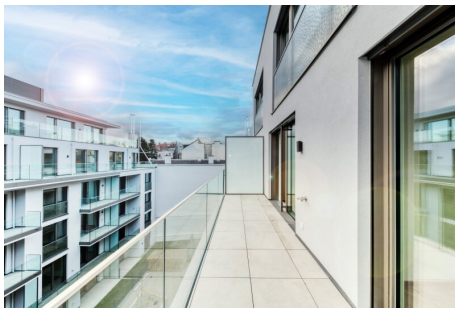


## DÖBLING: Exklusive 2 Zimmer DG-Wohnung mit großzügiger Südterrasse in zentraler Lage

1190 Wien, Österreich

Nähe: Döblinger Hauptstraße, Wertheimstein Park



### Eckdaten Objektnummer 583219

**Wohnfläche:** ca. 56,95 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 68,63 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 4,75 m<sup>2</sup>

**Möbiliar:** Küche, Bad

**Mietdauer:** 5 Jahre

**Beziehbar:** ab sofort

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 2022

**Heizung:** Fernwärme

**Stockwerk:** 1. DG

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** Erstbezug

**Zimmer:** 2

**Terrasse:** 1 (ca. 11,68 m<sup>2</sup>)

**Garage:** 1

**Bad:** 1

**WC:** 1

**Gesamtmiete\*:** 1.396,07 €

**Miete:** 1.139,00 €

**Betriebskosten:** 130,15 €

**Heizkosten:** 102,00 €

**Umsatzsteuer:** 147,32 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 1.518,47 €

**Kautions:** 3 Bruttomonatsmieten

\* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.), ohne Heizkosten

**Provision:** Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

**Energieausweis gültig bis:** 04.10.2032

**Heizwärmebedarf:** A 16,4 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** A 0,76

### Ihr Ansprechpartner:



Nina Kathan

**Mobil:** +43 664 516 5466

**E-Mail:** office@rohr-real-estate.com



## Detailbeschreibung

### **DÖBLING: Exklusive 2 Zimmer DG-Wohnung mit großzügiger Terrasse in zentraler Lage**

Auf dem Areal des ehemaligen Amtsgebäudes von Döbling gelangt dieses exklusive und perfekt geplante 2 Zimmer DG-Apartment mit großzügiger Terrasse zur Vermietung. Das hochwertig ausgestattete und ca. 57 m<sup>2</sup> große Raumwunder befindet sich im 1 DG und gliedert sich wie folgt:

#### **Raumaufteilung:**

- großzügiger Vorraum mit Schiebetüre zum Wohnraum
- Gästetoilette mit Handwaschbecken
- geräumiger Abstellraum
- Wohnraum mit offener Küche und Ausgang auf die Terrasse
- Schlafzimmer mit Schiebetür in den Schrankraum und Ausgang auf die Terrasse
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Handtuchrockner, Waschmaschinenanschluss

#### **Ausstattung:**

- Hochwertiger Fischgrätparkett in den Wohnräumen, helles Feinsteinzeug in Bad und WC
- nach Maß gefertigte Einbauküche mit Markengeräten
- Badezimmer mit Dusche (zus. Regendusche) / Waschbecken, Handtuchrockner, WM-Anschluss
- teilweise Deckenspots
- Fernwärme - Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung mit Fußbodenstützkühlung
- Terrasse mit Beleuchtung/ Stromauslass / Wasseranschluss
- Videogegensprechanlage
- elektrische Außenjalousie
- Personenlift
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz
- Fitnessraum
- Kinderspielplatz
- Hundewaschzone

**Ein Tiefgaragenplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden! Preis auf Anfrage**

**Die Betriebskosten werden voraussichtlich im Jänner 2025 angepasst!**

#### **Lage & Infrastruktur:**



Die zentrale Lage im 19. Bezirk ist eine besonders beliebte Wohngegend. In direkter Umgebung finden Sie auch alle Geschäfte, die Sie für den täglichen Bedarf benötigen (Gourmet SPAR, BILLA; BIPA, Bäckereien, Banken und Apotheke in nächster Nähe). Schulen (VS und Gymnasium Maria Regina) , Kindergärten und auch ärztliche Versorgung (z.B IMed19) sind in der Umgebung vorhanden.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Straßenbahnlinien 37 und D sowie der U4 (Spittelau) gegeben, die fußläufig rasch erreichbar sind.

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 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**

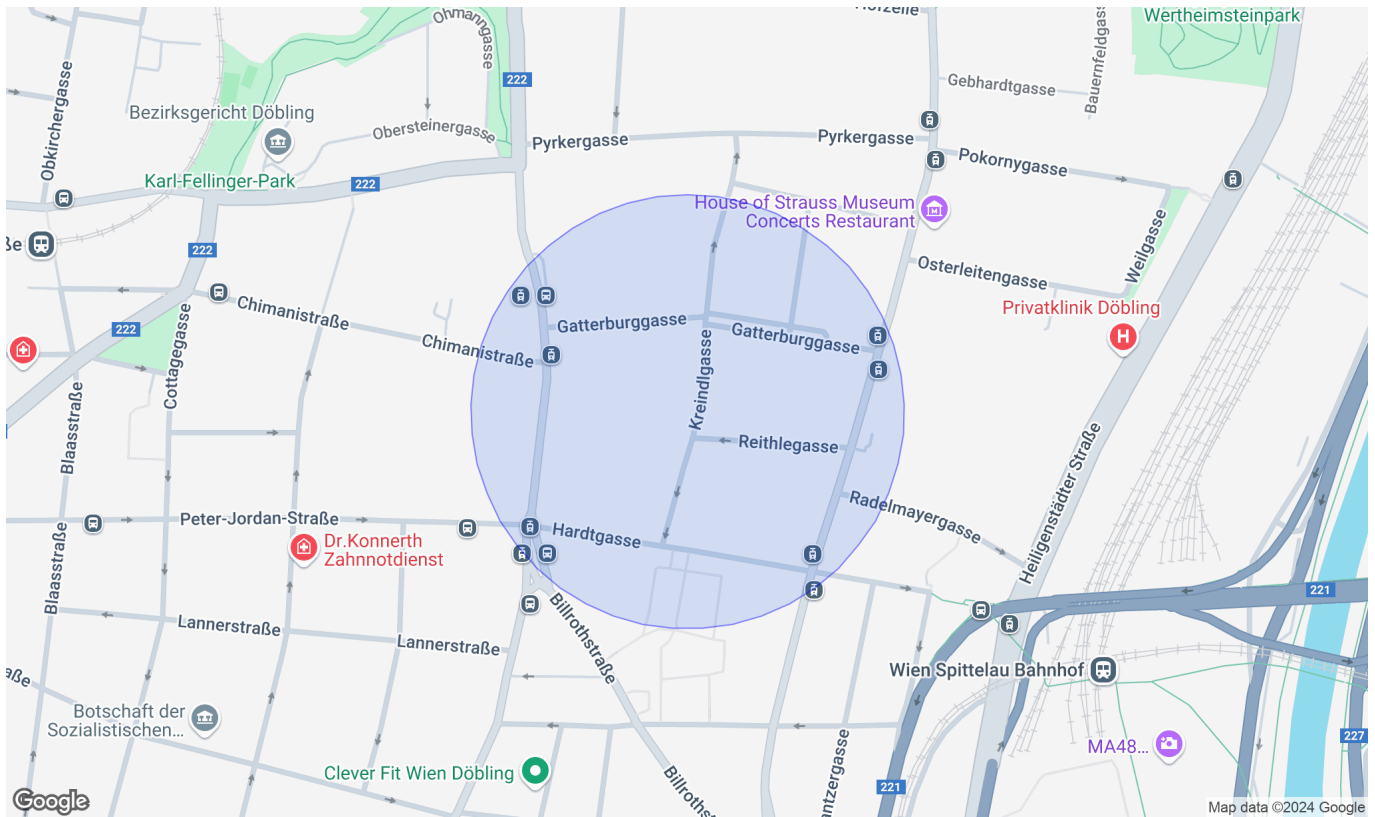
Fliesen, Parkett, Fernwärme, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Dusche, Klimaanlage, Fahrradraum, Außenliegender Sonnenschutz, Getrennte Toiletten, Fitnessraum



## Lage

Düblinger Hauptstraße, Billrothstraße, Wertheimstein Park, Spittelau

1190 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

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

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m

### Kinder & Schulen

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

### Sonstige

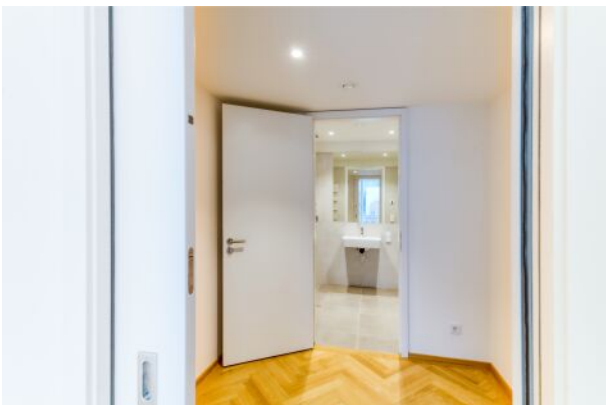
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

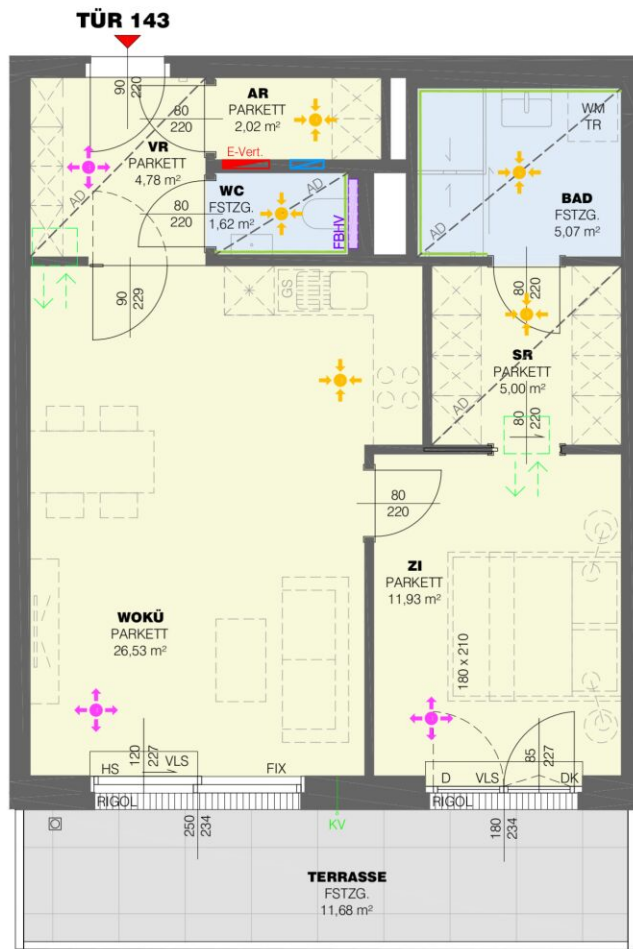


ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.

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







GEL.H= ca. +100 ü. FBOK



### LEGENDE ABKÜRZUNGEN:

(ALLE ANGABEN CA. MASSE!)

AR ABSTELLRAUM  
SR SCHRANKRAUM  
VR VORRAUM  
WOKÜ WOHN-KÜCHE  
ZI ZIMMER  
DK DREH-KIPP-FLÜGEL  
D DREH-FLÜGEL  
FIX FIXVERGLASUNG  
HS HEBESCHIEBETÜR  
FSTZG FEINSTEINZEUG

RAR REGENABFALLROHR  
VLS VORLEGESTUFE  
POTTERIE BZW. ABGEHÄNGTE DECKE OD. KASSETTENDECKE  
FBHV FUSSBODENHEIZUNGS-VERTEILER  
E-Vert E-WOHNUMGUS-VERTEILER MIT REVISIONSÖFFNUNG  
FANCOIL FANCOIL  
FLIESEN ODER SPIEGEL  
REVISIONSÖFFNUNG

WM WASCHMASCHINE  
GS GESCHIRRPÜLER  
TR TROCKNER  
HT HANDTUCHTROCKNER  
KV KALTWASSERANSCHLUSS  
BALCON/TERRASSE

KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG  
ABLUFTTELLERVENTIL  
ZULUFTTELLERVENTIL

## BUWOG

BUWOG -  
Bauen und Wohnen  
Gesellschaft mbH

A-1130  
Wien Hietzinger Kai 131  
T: +43(0)1/87 828-0  
vertrieb@buwog.com DW 1111  
www.buwog.com

BUWOG  
INSIDE XIX

Gatterburggasse 12  
1190 Wien



### 1. DACHGESCHOSS

TÜR 143

Wohnfläche 56,95 m<sup>2</sup>

Loggia - m<sup>2</sup>

Summe 56,95 m<sup>2</sup>

Balkon -

Terrasse 11,68 m<sup>2</sup>

Eigengarten -

Kellerabteil 4,75 m<sup>2</sup>

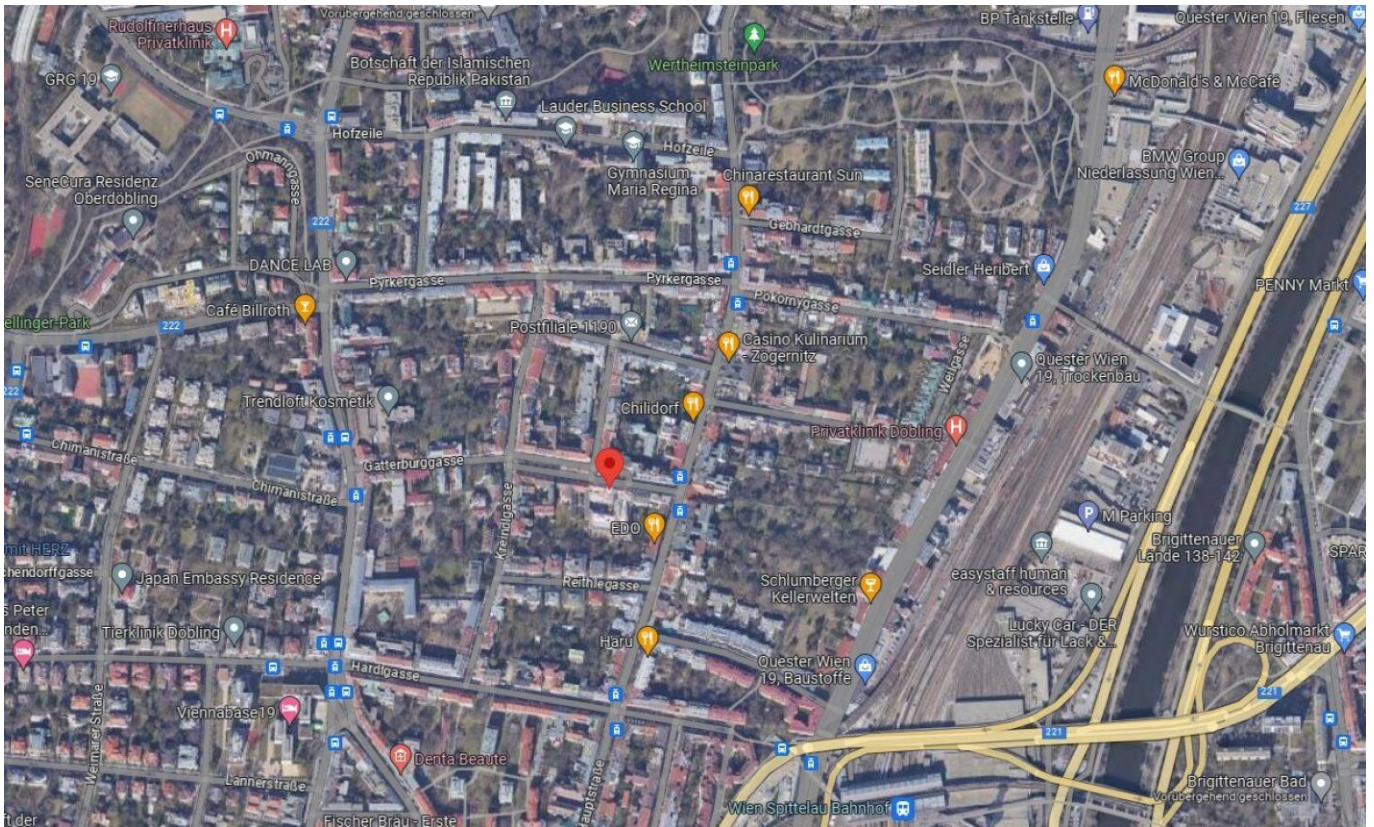
### PLANKOPIE

Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage bzw. Wohneinheit, sofern dem Käufer zumutbar, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und allfällige Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht unbillig beschränken, vorbehalten. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben.

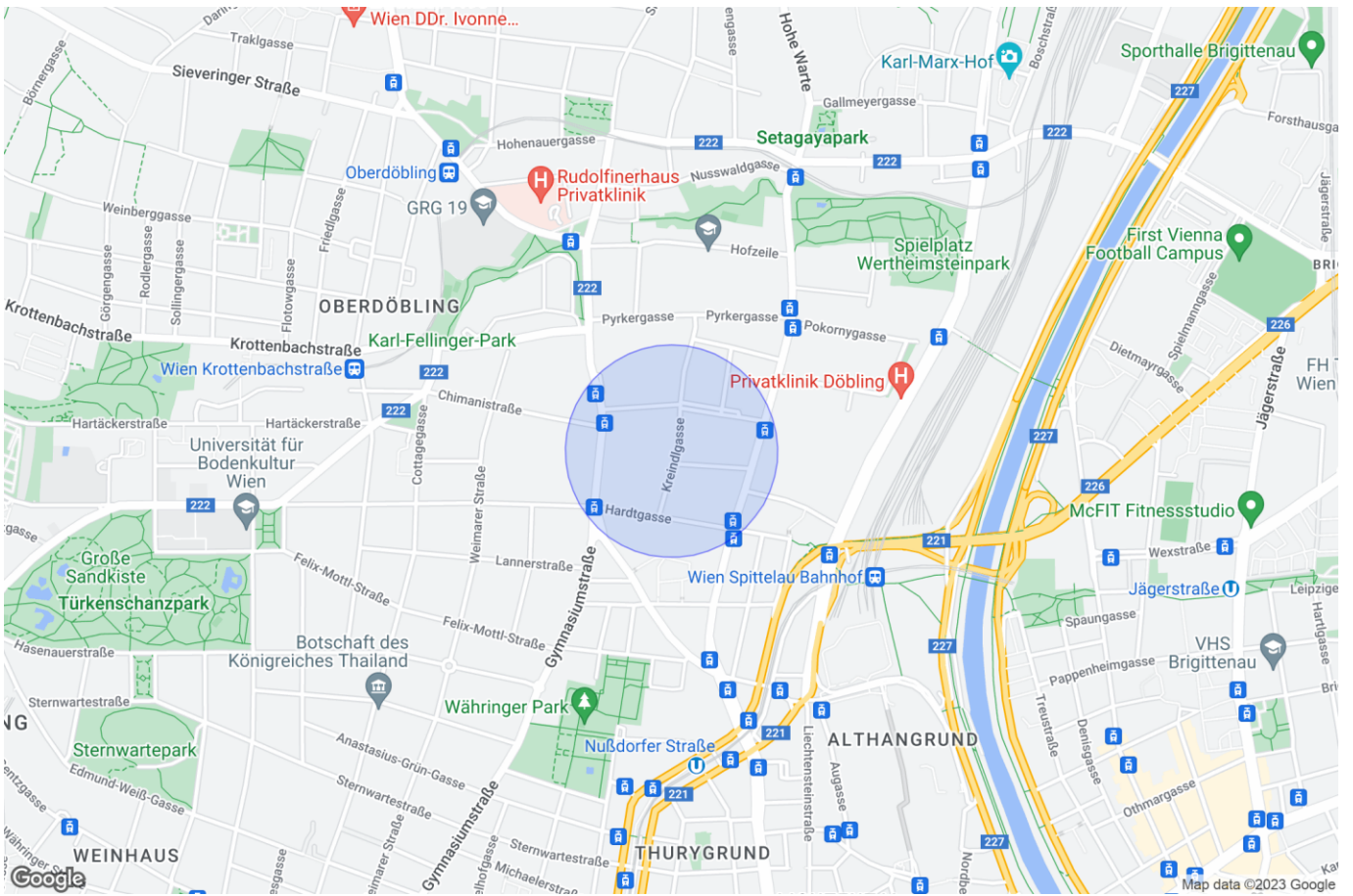
Alle Maße sind in Zentimeter.  
Türklofen sind Durchgangsklofen, Fensterklofen sind Architekturlöcher. Höhenangaben beziehen sich auf die FBOK. Längen- Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohmaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße sind erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Datum 10.08.2020







# 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).