

VILLA KUNTERBUNT mit Niveau - Familiendomizil für Großfamilie

1140 Wien, Österreich

Nähe: Fuchs-Villa, Wienerwald,



Eckdaten Objektnummer 583224

Wohnfläche: ca. 255 m²

Nutzfläche: ca. 305 m²

Grundstücksfläche: ca. 931 m²

Mobiliar: teilmöbliert

Mietdauer: 5 Jahre

Beziehbar: sofort

Eigentumsform: Alleineigentum

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 1951

Letzte Sanierung: 2025

Heizung: Etagenheizung, Heizofen

Zustand: modernisiert

Zimmer: 12

Garage: 1 (ca. 50 m²)

Bäder: 3

WCs: 3

Gesamtmiete*: 3.812,83 €

Miete: 3.600,00 €

Betriebskosten: 130,98 €

Sonstiges: 68,75 €

Umsatzsteuer: 13,10 €

monatliche Gesamtbelastung: 3.812,83 €

* 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

WILLKOMMEN IN DER VILLA KUNTERBUNT FÜR ANSPRUCHSVOLLE !

Sie ziehen mit einer großen Kinderschar, Hund und Katz' nach Wien und benötigen zusätzlich noch Platz für Gäste, Schwiegereltern oder eine eigene Wohnung für Nannys?

Dann sind Sie an dieser Adresse genau richtig, um ein herrlich unbeschwertes Leben zu führen! Für vier bis fünf Jahre könnte dieses supergemütliche Haus mit allem, was eine Großfamilie begehrt, Ihr neues Zuhause werden!

Die Fassade hat eine hübsche Holzverkleidung, was dem Haus zusätzlich einen gemütlichen Charakter verleiht und noch dazu nachhaltig ist.

Der große Garten lädt zum Herumtollen im Freien ein, das Baumhaus dient als perfektes Versteck für Ihre Kinder und der Spielplatz ist einfach himmlisch für große und kleine Energiebündel!

Vor und hinter dem Haus befinden sich Gärten und Terrassen mit Sonne und Schatten, ein Hochbeet, ein Baumhaus, ein riesiges Schachbrett, ein Schuppen und und und....

Auch wenn Sie viel **Home-Office** machen und einige Räume als Büro nutzen möchten, ist das Haus perfekt dafür geeignet - eine schnelle Internetverbindung ist vorhanden und kann übernommen werden.

Das Preis-Leistungsverhältnis ist fantastisch:

Die Miete für die gesamte Liegenschaft mit 2 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 255 m² zuzüglich des "Gyms"/ der Garage mit 50 m² und Garten beträgt **€ 3.600,-**, das inkludiert auch schon die Miete für die Einbaumöbel, die im Haus verbleiben. Das Baumhaus gibt es gratis dazu ;-)

Die Kosten für Versicherung, Grundsteuer und Rauchfangkehrer belaufen sich auf **€ 144,08** monatlich. Der von der Gemeinde Wien dazu gemietete Grund (Garten mit Schachbrett) beläuft sich auf **€ 68,75** monatlich.

Die Kosten für Gas, Strom, Internet, Schneeräumung, Wasser und Abwasser sind noch nicht in den Kosten beinhaltet.

Da die Vermieterin Kleinunternehmerin ist, wird auf den Hauptmietzins keine Umsatzsteuer verrechnet, sondern nur auf die Hausbetriebskosten.

Das Layout:



Das Haus ist in **zwei Wohneinheiten** aufgeteilt, die untereinander im Inneren verbunden sind:

1) Die Garten- oder Gästewohnung:

Die Gästewohnung im **Erdgeschoß hat ca. 65 m²** und ist direkt vom Garten aus begehbar, aber durch eine Innentreppe auch mit der großen Einheit verbunden.

Die Gartenwohnung kann vom Haupteingang oder vom Garten begangen werden, die Aufteilung sieht folgendermaßen aus:

- Vorraum
- 2 Schlafzimmer, jeweils vom Wohnzimmer aus begehbar
- Wohnzimmer mit Ausgang in den Garten
- Bad mit Dusche und WC
- Küche
- Utility Room (auch Heizraum für Bekleidung)
- Durchgang zu Gym bzw. Storage

2) Große, gemütliche Familienwohnung auf 2 Etagen:

Die Familienwohnung erstreckt sich über den ersten und den zweiten Stock der Liegenschaft.

Erstes Obergeschoß: 105 m²

- Vorraum
- sehr helles, weitläufiges Wohnzimmer mit einem Holzkamin (ca. 30,26 m²)
- Offene Küche (ca. 14,9 m²) mit Kücheninsel und Durchgang zum Wintergarten und Ausgang zur Terrasse
- Wintergarten mit Blick in den Garten und auf die Terrasse hinter dem Haus (ca. 30 m²)
- Büro mit Vollholzregalen (ca. 18,75 m²)
- WC (1,96 m²)
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und 2 Waschbecken (9,2 m²)

Zweites Obergeschoß: 85 m²

- großer Vorraum (9 m²)
- vier Schlafzimmer (derzeit drei Schlafzimmer und eine zweite Küche, die bei Bedarf entfernt werden kann)
- Größen: 19,4 m², 14,5 m², 16,3 m² 15,5 m²)
- Badezimmer mit Jacuzzi-Wanne, Dusche und 2 Waschbecken, Waschmaschinenanschluss (ca. 10,5 m²)

Die Garage ist ein GYM

Die ehemalige Garage schließt direkt an die Wohnung im Erdgeschoß an, derzeit wird sie allerdings als Fitness- und Abstellraum genutzt und hat kein automatisches Tor, sondern große Fenster in Richtung Garten.

Sie können Ihre Autos auf dem Grundstück bei der Straße parken.



Die Ausstattung:

- Das Haus wird teilmöbliert vermietet, insbesondere die Einbauschränke und viele praktische Einbauten erleichtern Ihnen als Mieter den Einzug
- Das Wohnzimmer hat einen gemütlichen, gemauerten Holzkamin
- Einige bewegliche Möbelstücke, die derzeit noch auf den Bildern zu sehen sind, werden entfernt
- Der Wintergarten kann elektrisch beschattet werden und hat eine Fußbodenheizung
- Die Fenster in den Schlafräumen haben Jalousien.
- Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt durch eine Gasetagenheizung, jedes Stockwerk hat einen getrennten Thermostat, zudem kann jeder einzelne Raum individuell gesteuert werden
- Viel Holz und Glas schaffen eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre
- Im Garten befindet sich eine Gartenhütte, in der alle Geräte zur Pflege des Gartens vorhanden sind
- Zusätzlich gibt es einen trockenen, überdachten Bereich für die Aufbewahrung von Fahrrädern, Autoreifen, Gartenmöbel etc (in einem kleinen Teil sind ein paar Gegenstände der Vermieterin untergebracht)

Bitte beachten Sie, dass es sich um ein Nichtraucherhaus handelt!

Lage und Infrastruktur:

Die Lage am Wienerwald, umgeben von viel Grün, Kinderspielplätzen und Sportmöglichkeiten ist einfach traumhaft. Dennoch sind Sie nicht von der Umwelt abgeschnitten und auch öffentliche Verkehrsmittel stehen in der Nähe zur Verfügung. Mit dem Bus 52A (Jägerwalsiedlung) und 52B gelangen Sie von der Station Hüttelbergstraße/Campingplatz (300 m entfernt) in 4 Stationen zur Endstation der U4 Hütteldorf und zur Straßenbahn 49.

Der Schulbus zur AIS fährt in der Nähe vorbei.

- Restaurants sind ca. 1,5 km entfernt
- Die American International School ist 6200 m entfernt
- Das Einkaufszentrum Auhofcenter ist 4000 m entfernt
- Das Hütteldorfer Bad ist 2100 m entfernt
- Das Allianz Stadion ("Rapid" Fußballstadion) ist 2300 m entfernt

VIEL NATUR: Spaziergänge und Wanderwege, für alle, die sich gerne im Freien aufhalten:

Direkt vor dem Haus verläuft der der idyllische **Halterbach**, den Sie entlangwandern können, alternativ können Sie auch zum 2000 m entfernten Nikolaitor gehen, um in den Lainzer Tiergarten zu gelangen.



Wir freuen uns darauf, Ihnen diese fantastisch gemütliche Haus mit den vielen Möglichkeiten persönlich zeigen zu dürfen. Sollten Sie eine Information nicht gefunden haben, die Ihnen wichtig ist, lassen Sie uns das bitte wissen, wir beantworten gerne all Ihre Fragen!

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

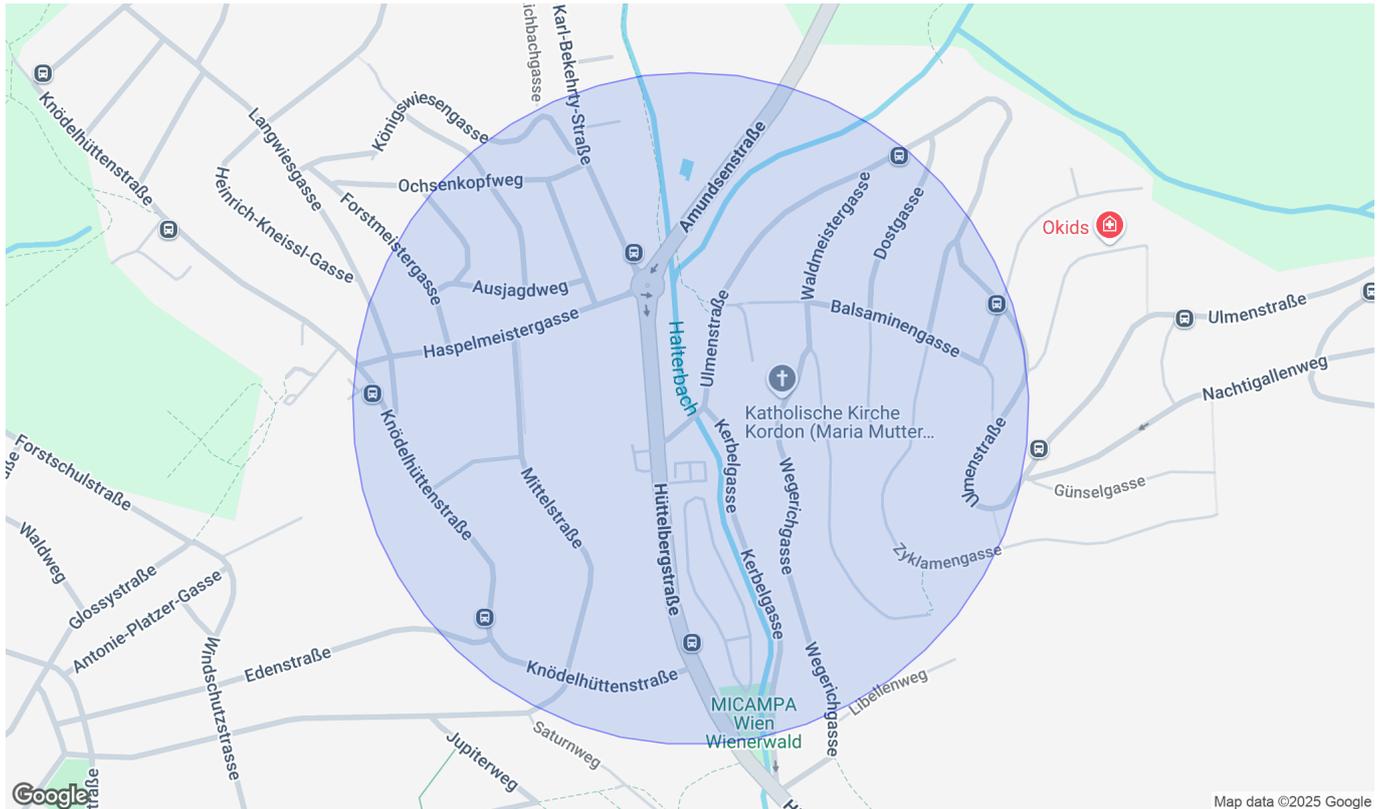
Etagenheizung, Heizofen



Lage

Hütteldorf, Hüttelbergstraße, Landschaftsschutzgebiet Ottakring, Fuchs-Villa, Höhenstraße, Amundsenstraße, AIS, American International School (über Höhenstraße)

1140 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.000 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	4.500 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	3.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	1.500 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	2.500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	5.500 m

Sonstige

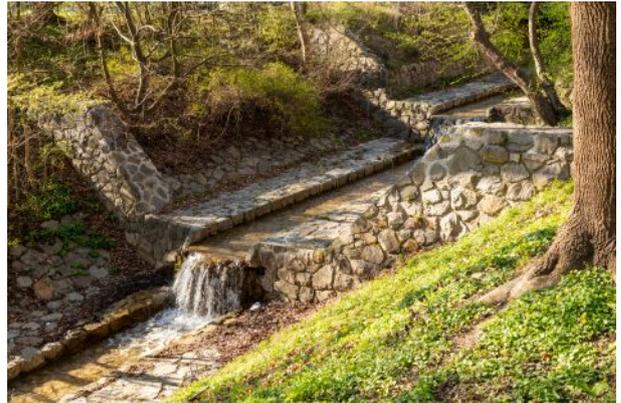
Geldautomat	1.500 m
Bank	1.500 m
Post	3.000 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







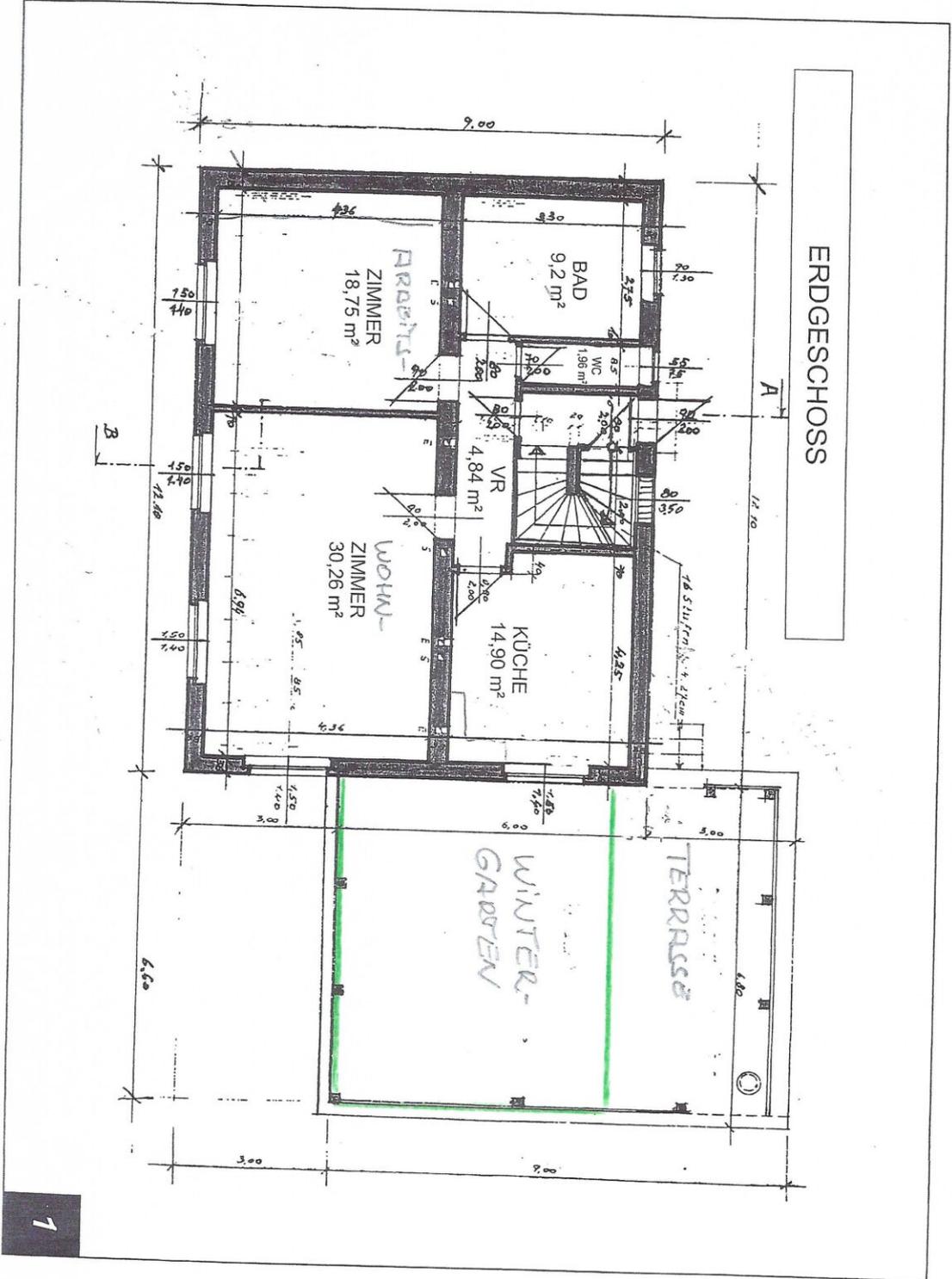




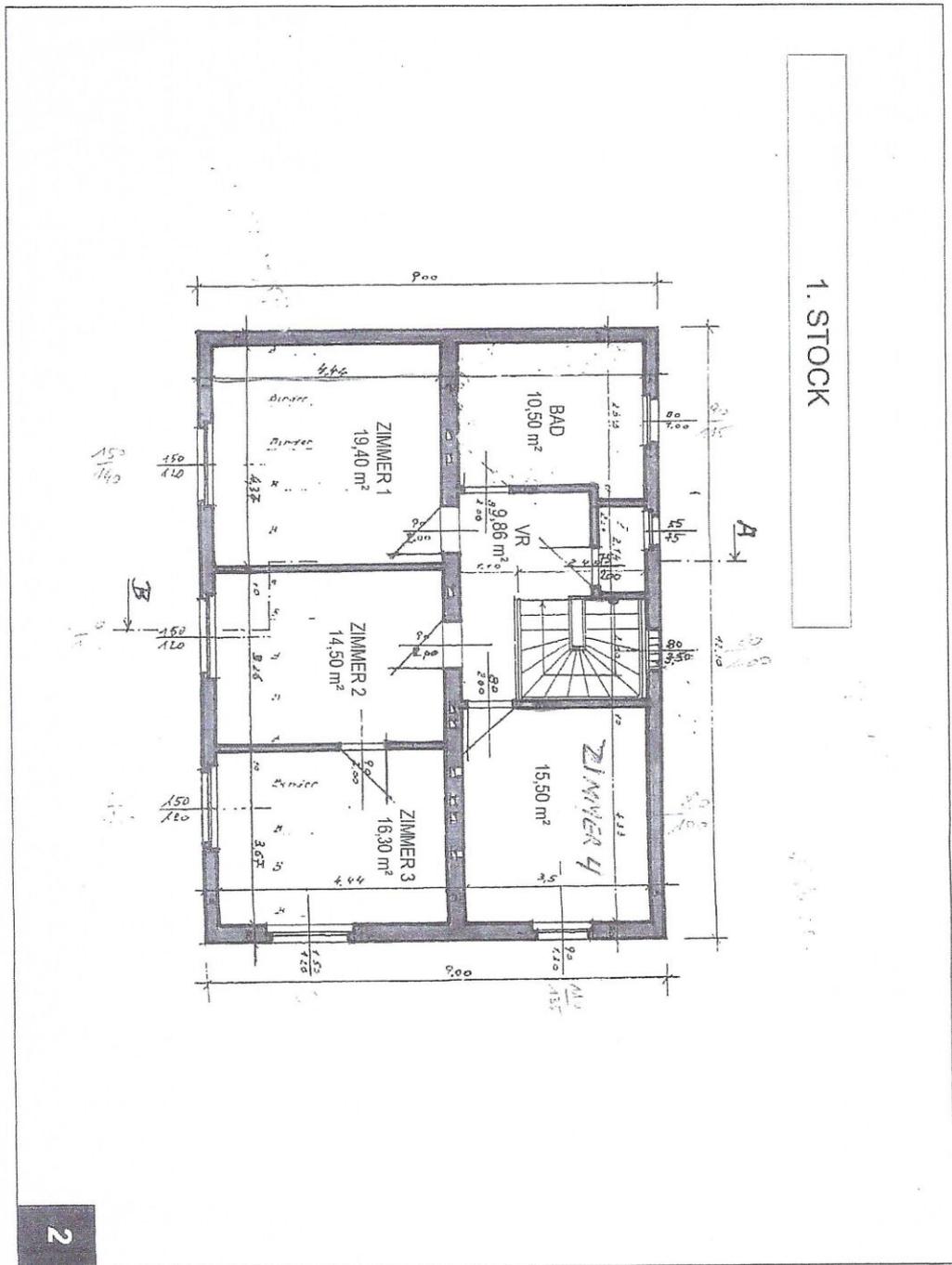


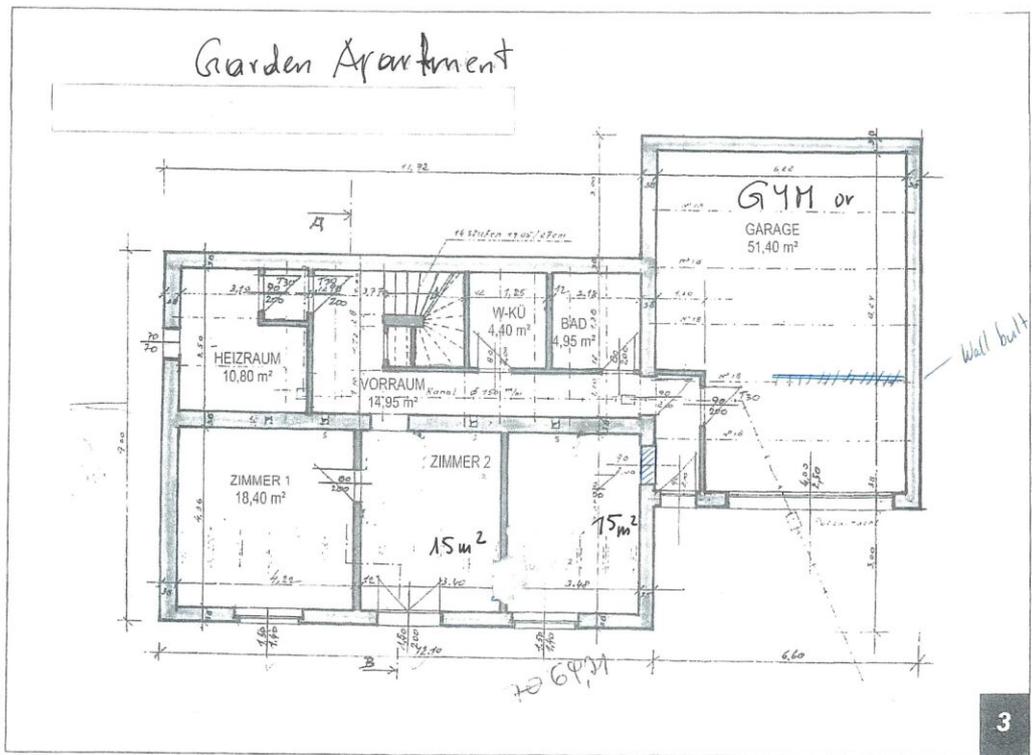


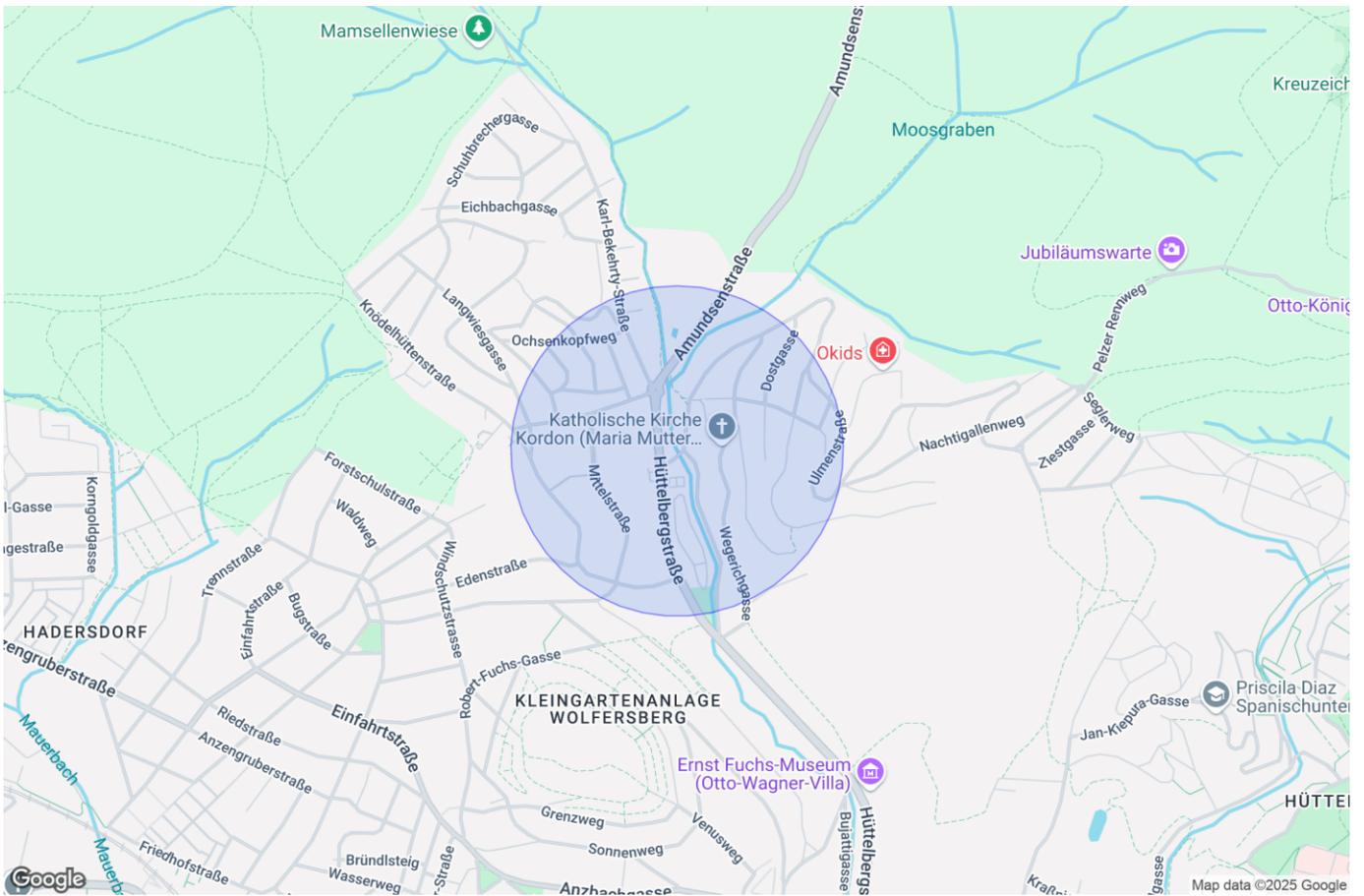




1







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 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

§ 17 a. (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 (§ 189 a 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 § 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).