

## Teilmöbliertes Penthouse mit 2 Terrassen

Trennstraße, 1140 Wien, Österreich

Nähe: Hadersdorf, Kolbeterberg, Trennstraße, Knödelhüttenstraße



**Eckdaten Objektnummer 583243**

**Wohnfläche:** ca. 148,72 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** teilmöbliert

**Mietdauer:** 5 Jahre

**Beziehbar:** sofort

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 2000

**Letzte Sanierung:** 2013

**Heizung:** Kamin, Zentralheizung

**Stockwerk:** 1. DG

**Zustand:** neuwertig

**Zimmer:** 4

**Terrassen:** 2 (ca. 59,7 m<sup>2</sup>)

**Bad:** 1

**WCs:** 2

**Gesamtmiete\*:** 2.339,13 €

**Miete:** 2.040,00 €

**Betriebskosten:** 271,94 €

**Umsatzsteuer:** 27,19 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 2.339,13 €

**Kaution:** 7.000,00 €

\* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

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

**Heizwärmebedarf:** C 78,1 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** C 1,3

### Ihr Ansprechpartner:



Elisabeth Rohr-de Wolf

**Mobil:** +4369910853663

**Telefon:** +43 699 10853663

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



## Detailbeschreibung

### Wunderschönes, toll ausgestattetes Penthouse mit Klima-Anlage

In dieser charmanten Dachgeschosswohnung mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Terrassen mit 60 m<sup>2</sup> macht Wohnen das ganze Jahr über viel Freude - die großzügigen, exklusiven Dachterrassen mit insgesamt ca. 60 m<sup>2</sup> bieten durch Jahreszeiten eine perfekte Erweiterung des Wohnraums!

Genießen Sie jede Sonnenstunde mit Weitblick in das Grün des Wienerwalds.

Bei dieser Wohnung gibt es kein Entweder-oder. Auf diesen Terrassen hat alles Platz, was das Herz begehrt: Ein großer Tisch, ein Sonnenschirm und Liegen. Im Winter können Sie unmittelbar vor der Tür die Natur auch bei einer Wanderung entlang der nahegelegenen Wanderwege genießen. Ihre neue Wohnung ist der perfekte Ausgangspunkt!

Besonders erwähnenswert ist die tolle Ausstattung: Hier müssen Sie kein zusätzliches Geld für Einbaukästen und Ähnliches ausgeben, sogar die Vorhänge sind vorhanden!

Auf der unteren Ebene schreiten Sie ausgehend von einem Vorraum in das großzügige Wohnzimmer mit atemberaubendem Blick durch die Schiebetür in die Idylle des Kolbeterbergs. Auf dieser Ebene befinden sich auch der Hauswirtschaftsraum, die separate Garderobe sowie das Gäste-WC.

Über eine Treppe gelangen Sie in das zweite Dachgeschoss, in welchem einem gleich die weitläufigen Terrassen ins Auge fallen. Die offen gestaltete Küche bietet genug Platz zum gemeinsamen Kochen. Auch im Essbereich müssen Sie nicht auf den Komfort eines großen Tisches zum Essen mit Freunden und Familie verzichten. Auf der anderen Seite der Treppe finden sich der Schlafbereich mit 2 Schlafzimmern, den man durch eine Tür ganz vom Wohnbereich abtrennen kann. Das Badezimmer sowie die beiden Schlafzimmer sind separat über einen Vorraum zu erreichen.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet.

Die Kosten für die Heizung belaufen sich auf € 93,67 zuzüglich Ust., für das Warmwasser derzeit € 42,30 zuzüglich Ust. Das ist somit ein monatliches Akonto € 158,90 inklusive Mehrwertsteuer.

### ALLE WOHN-HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

#### Die Raumaufteilung der Top 3 mit 148,72 m<sup>2</sup> Nutzfläche gliedert sich wie folgt:

##### 1. Ebene:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Garderobe
- Hauswirtschaftsraum
- Gäste-WC

##### 2. Ebene:

- offene Küche mit ausreichend Platz für einen Essbereich
- Ausgang auf die Terrasse



- Badezimmer mit WC
- großes Schlafzimmer
- kleineres Schlafzimmer oder Arbeitszimmer
- zwei Terrassen

#### **Ausstattung:**

- Küche: offene Küche mit hochwertigen Elektrogeräten und vielen Extras (Ceranfeld, Wok-Kochfeld, Dunstabzugshaube, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspülmaschine, Spüle, viel Stauraum in Ober- und Unterschränken)
- Wohnzimmer mit Kamin und maßgefertigtem Regal
- maßgefertigter Einbauschränke im Master-Schlafzimmer sowie im zweitem Zimmer
- exklusive Wandbespannung aus Stoff im Master-Schlafzimmer sowie Wohnzimmer
- Bad: Waschtisch mit Unterschrank, Dusche, Badewanne, Bidet, WC
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Schminktisch im Vorraum des Schlafbereichs
- Heizung: Fußbodenheizung über Zentralheizung
- Boden: Wohn- und Schlafräume mit Dielen-Parkett; Bäder und WC mit Fliesen
- Beschattung: außenliegende Rollläden, welche elektrisch bedienbar sind
- Kühlung: Klimaanlage
- Hauswirtschaftsraum: Einbaumöbel mit Waschmaschinenanschluss sowie Spülbecken und viel Stauraum
- Vorhangstangen, Vorhänge, Kamin, Einbauschränke mit tollem Innenleben!

#### **Lage:**

Vom Zentrum des 14. Bezirk erreichen Sie Ihr neues Zuhause in nur wenigen Minuten mit dem Auto. Schon auf dieser kurzen Distanz schütteln Sie den Alltag ab und schalten auf Erholungsmodus. Mit jedem bewältigten Höhenmeter weitet sich der Blick auf die umliegenden Waldberge.

Verkehrsanbindung in der Nähe:

- Bus 49A, 50B (Glossystraße - 4 Gehminuten)
- Regionalbus 450 (Glossystraße - 4 Gehminuten)

Auch der S-Bahnhof Hadersdorf und der Bahnhof Hütteldorf sind ohne Umstieg mit dem Bus zu erreichen. Von dort haben Sie die Möglichkeit, in kürzester Zeit, in Richtung Innenstadt zu gelangen sowie Richtung Ferne aufzubrechen.

Es befinden sich reichlich Geschäfte des täglichen Bedarfs im näheren Umkreis und sind gut mit dem Auto oder öffentlich über die Bus-Linien erreichbar: Supermärkte, Drogerie, Bäckerei, Bank, Ärzte, Apotheken und Cafés sowie Restaurants.

#### **Sonstige Angaben:**

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! Gerne besprechen wir mit Ihnen auch zusätzliche Dienstleistungen, die wir Ihnen auf Wunsch anbieten können.

Die Vermieterin ist Kleinunternehmerin, daher ist auf den Hauptmietzins keine Umsatzsteuer zu entrichten.



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

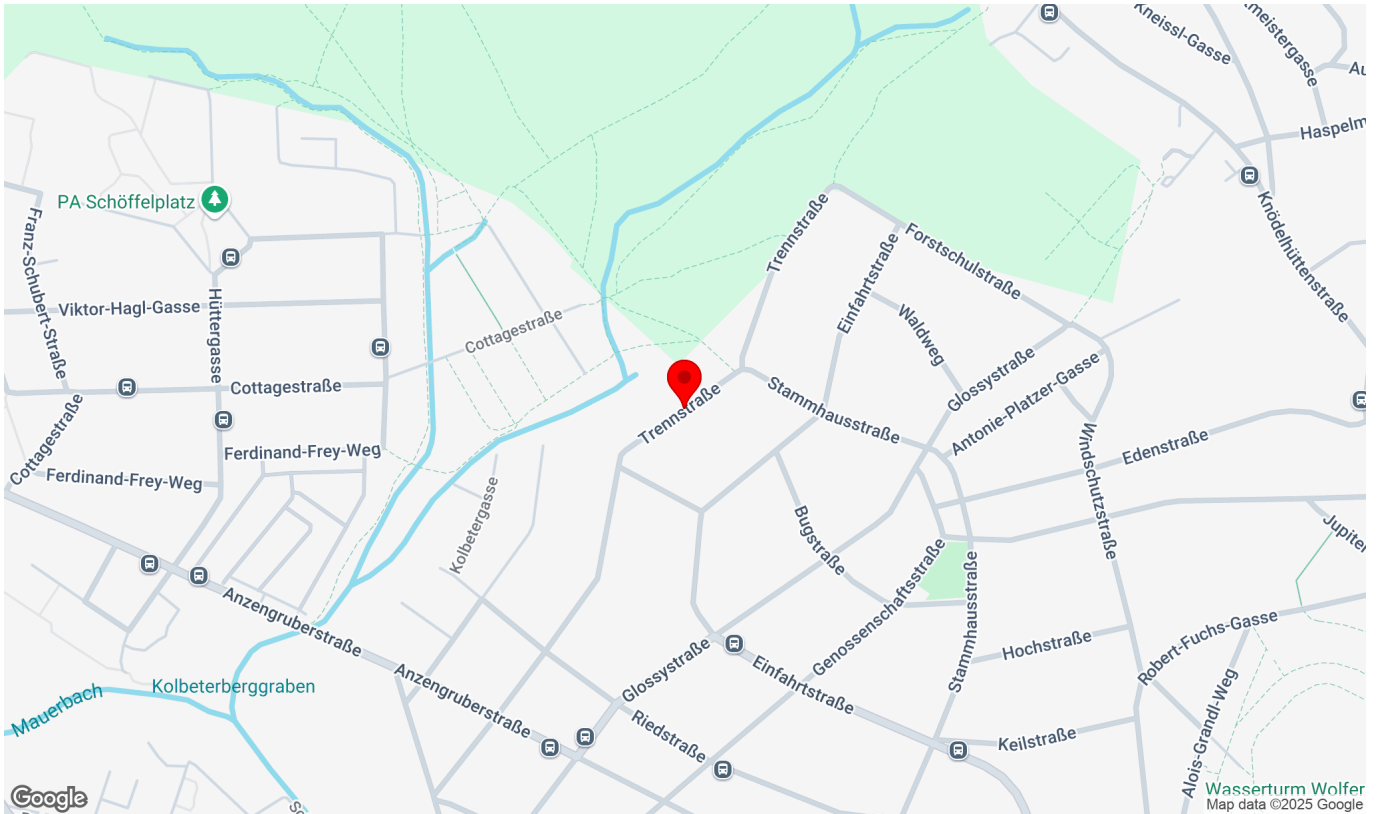
Fliesen, Parkett, Gas, Kamin, Zentralheizung, Einbauküche, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Klimaanlage, Bidet, Abstellraum, DVB-T, Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Toilette, Gäste-WC, Flachdach, Fernblick, Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster, Bad mit WC, Stahlbeton, Grünblick



## Lage

Trennstraße, Wienerwald, Hadersdorf, Kolbeterberg, Knödelhüttenstraße, Wolfersberg

Trennstraße, 1140 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	2.250 m
Apotheke	1.250 m
Klinik	5.250 m
Krankenhaus	3.250 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	2.250 m
U-Bahn	2.750 m
Bahnhof	1.250 m
Autobahnanschluss	1.750 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.250 m
Kindergarten	1.250 m
Universität	750 m
Höhere Schule	6.250 m

### Sonstige

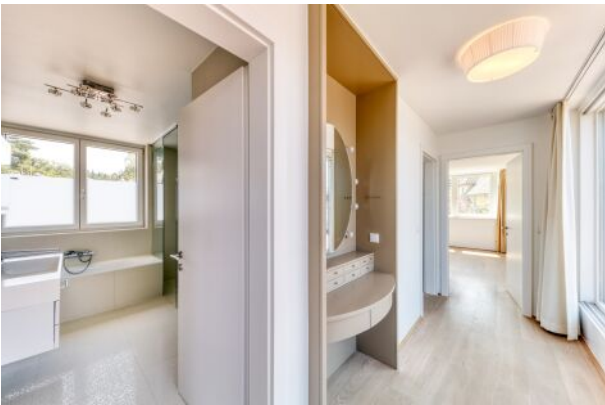
Geldautomat	1.750 m
Bank	1.750 m
Post	1.750 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



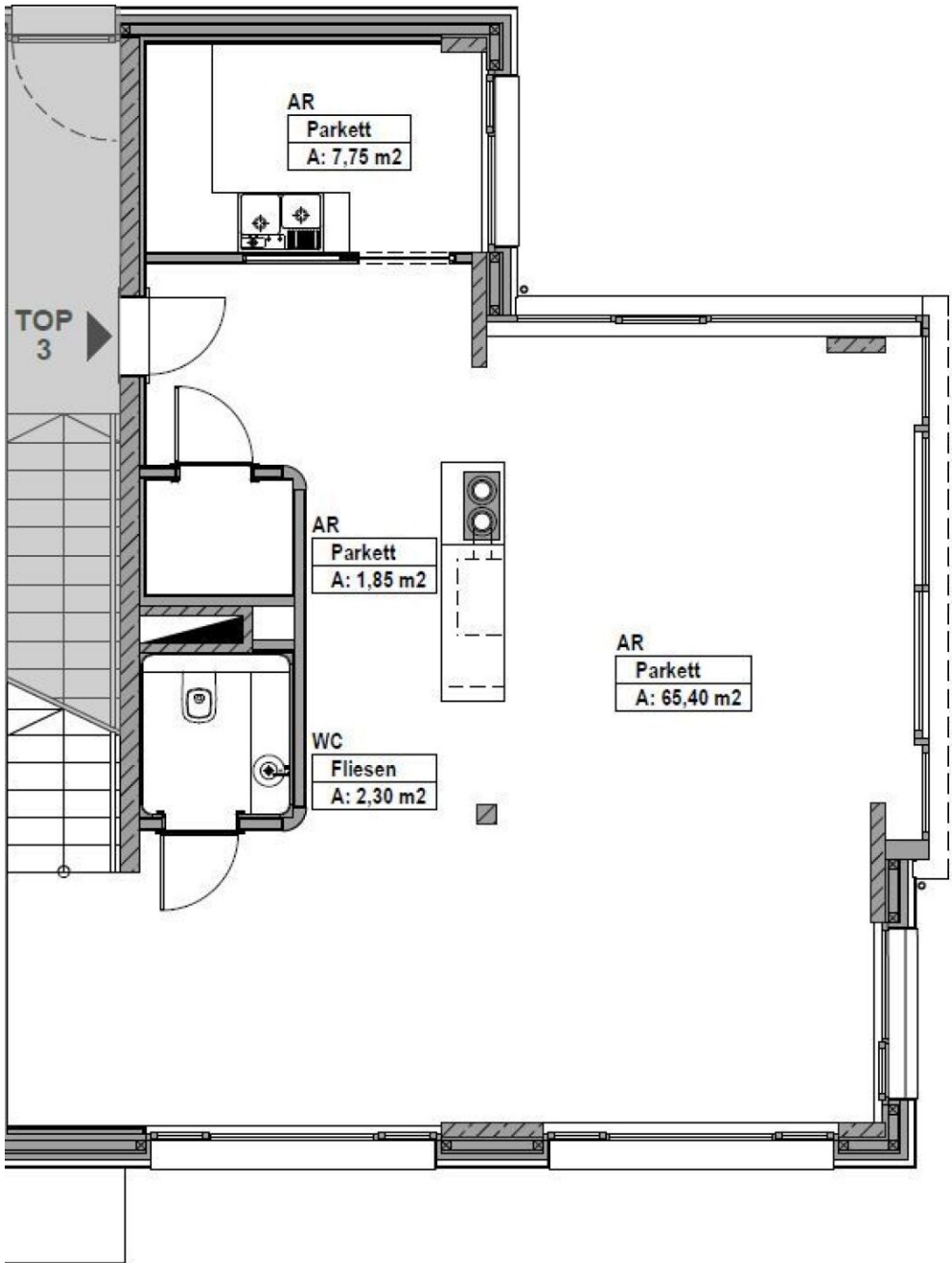






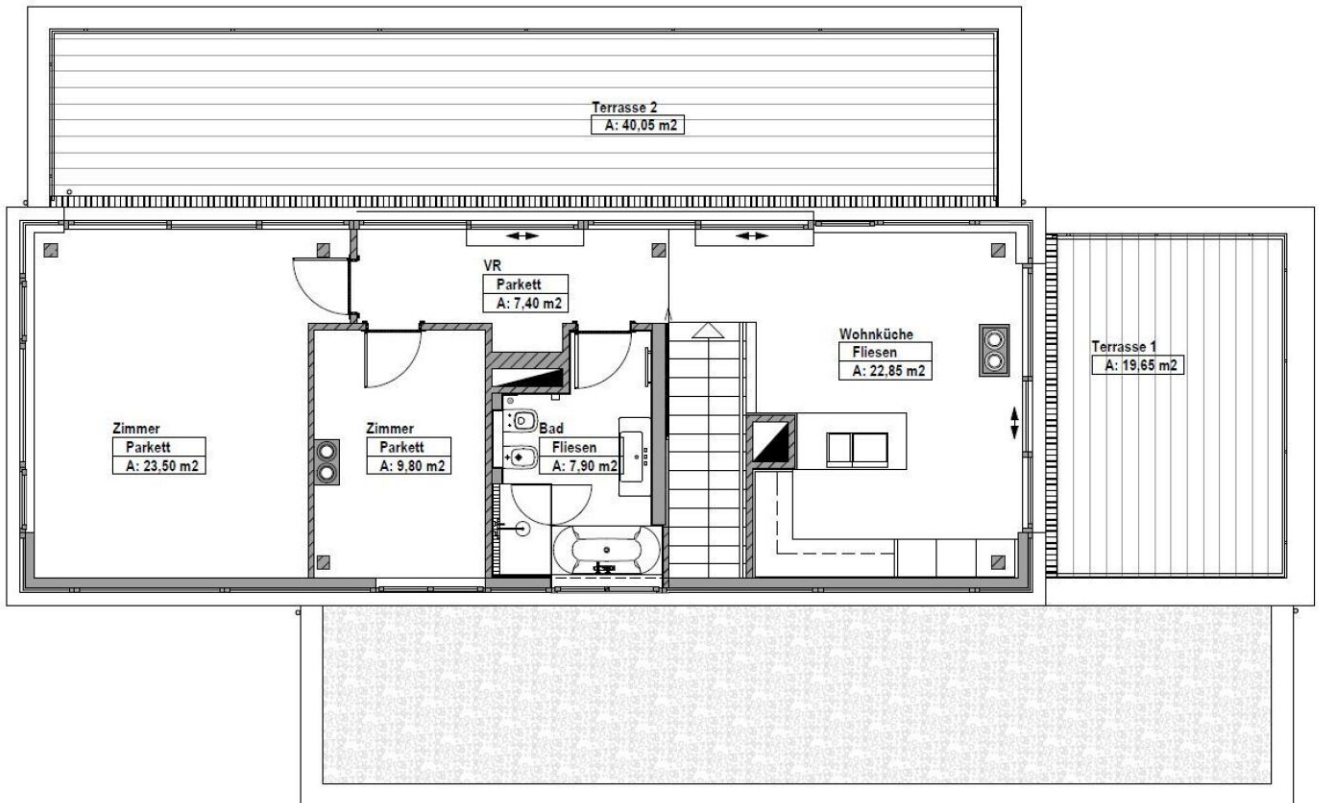


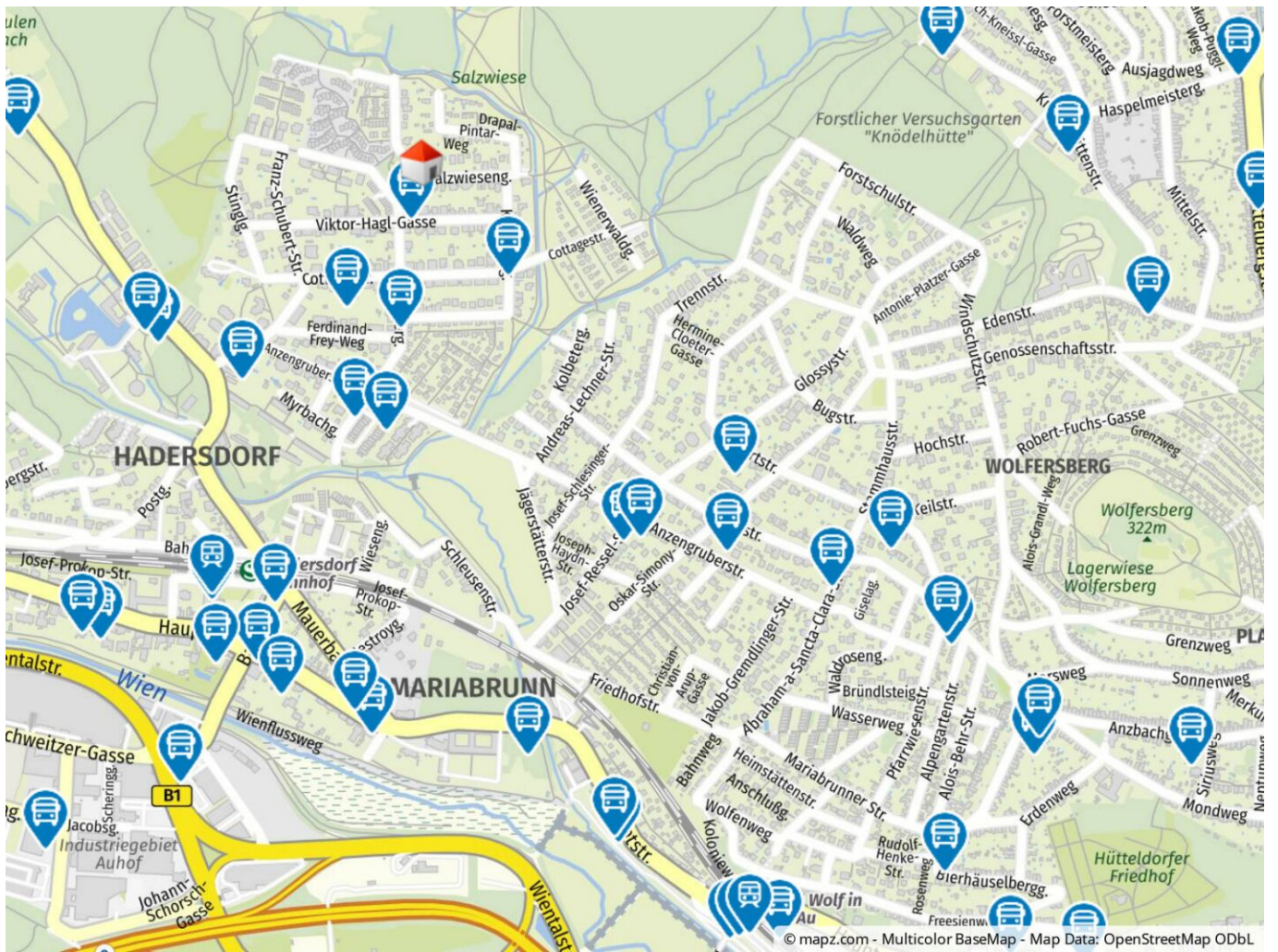




**TOP 3**  
**148,72m<sup>2</sup>**







Energiekennzahlen	HWB kWh/(m <sup>2</sup> · a)	fGEE
A+++		
A+		
A		
B		
C	78,10	1,30
D		
E		
F		
G		



# 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).