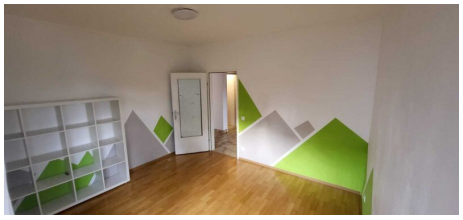
HEIKU Immobilien Ges.m.b.H.
Dornbacher Straße 62, 1170 Wien

ca. 84 m2 sehr großzügig geschnittene Stadtwohnung mitten in Oberpullendorf

7350 Oberpullendorf, Österreich
Nähe: Zentrumsnähe



Eckdaten Objektnummer 12147

Wohnfläche: ca. 84 m²
Kellerfläche: ca. 4 m²

Mobiliar: Küche, Bad
Mietdauer: unbefristet
Beziehbar: ab sofort
Eigentumsform: Alleineigentum
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 1975
Heizung: Zentralheizung
Zimmer: 3
Loggien: 2 (ca. 10 m²)
Garage: 1
Bad: 1
WC: 1

Gesamtmiete*:	642,59 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	4,46 €
Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):	2,49 €
Miete:	375,00 €
Betriebskosten:	209,17 €
Heizkosten:	100,67 €
Umsatzsteuer:	78,55 €
monatliche Gesamtbelastung:	**763,39 €**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner:

Hilde Renner
Mobil: +43 660 4861821
E-Mail: hilde.renner@heiku-immobilien.at

HEIKU Immobilien Ges.m.b.H.
Dornbacher Straße 62, 1170 Wien

Detailbeschreibung

In der malerischen Stadt Oberpullendorf liegt diese charmante ca. 84 m² große Wohnung, die durch ihren großzügigen Grundriss besticht. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses ohne Lift und verspricht durch ihre zwei Loggias – eine nach Süden und die andere nach Norden ausgerichtet – lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Brise zu jeder Tageszeit. Das Objekt verfügt zudem über ein Kellerabteil und einen KFZ-Garagenplatz. Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben, inklusive einer Einbauküche und Badezimmerausstattung, und bietet durch die Mischung aus Fernsicht und grüner Umgebung ein idyllisches Wohnambiente.

Der durchdachte Grundriss beginnt mit einem einladenden Vorraum, von dem aus man direkt zur Küche mit angeschlossener Nord-Loggia gelangt. Weiter führt der Weg vorbei an einem separaten WC, zu einem Badezimmer mit Badewanne und Fenster, sowie zu drei gemütlichen Zimmern, von denen das letzte mit einer großzügigen Süd-Loggia und Klimaanlage ausgestattet ist.

Dieses einzigartige Zuhause steht zur unbefristeten Miete bereit. Die Miete inklusive Betriebs- und Heizkosten beträgt derzeit 812,89 EUR (angepasst an die aktuellen Betriebskosten) und es wird eine Kaution von drei Bruttomonatsmieten erwartet.

Oberpullendorf bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, darunter verschiedene Ärzte, ein Krankenhaus, Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und zahlreiche Freizeitaktivitäten. Dank der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Schnellstraße S31 ist auch die Wiener Stadtgrenze in etwa einer Stunde erreichbar. Ein ideales Angebot für jene, die komfortables Wohnen mit der Nähe zu Natur und Stadt verbinden möchten.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers.

Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) zur Verrechnung kommt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen, Änderung und Irrtümer vorbehalten. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht den Eigentümern gegenüber ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Email, Telefon) beantworten können.

Eine professionelle Abwicklung ist für uns selbstverständlich! Für weitere Fragen und Besichtigungstermin stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Hilde Renner:
Tel.: 0660/4861821
Email: hilde.renner@heiku-immobilien.at
Weitere Objekte finden sie hier: **www.heiku-immobilien.at**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

HEIKU Immobilien Ges.m.b.H.
Dornbacher Straße 62, 1170 Wien

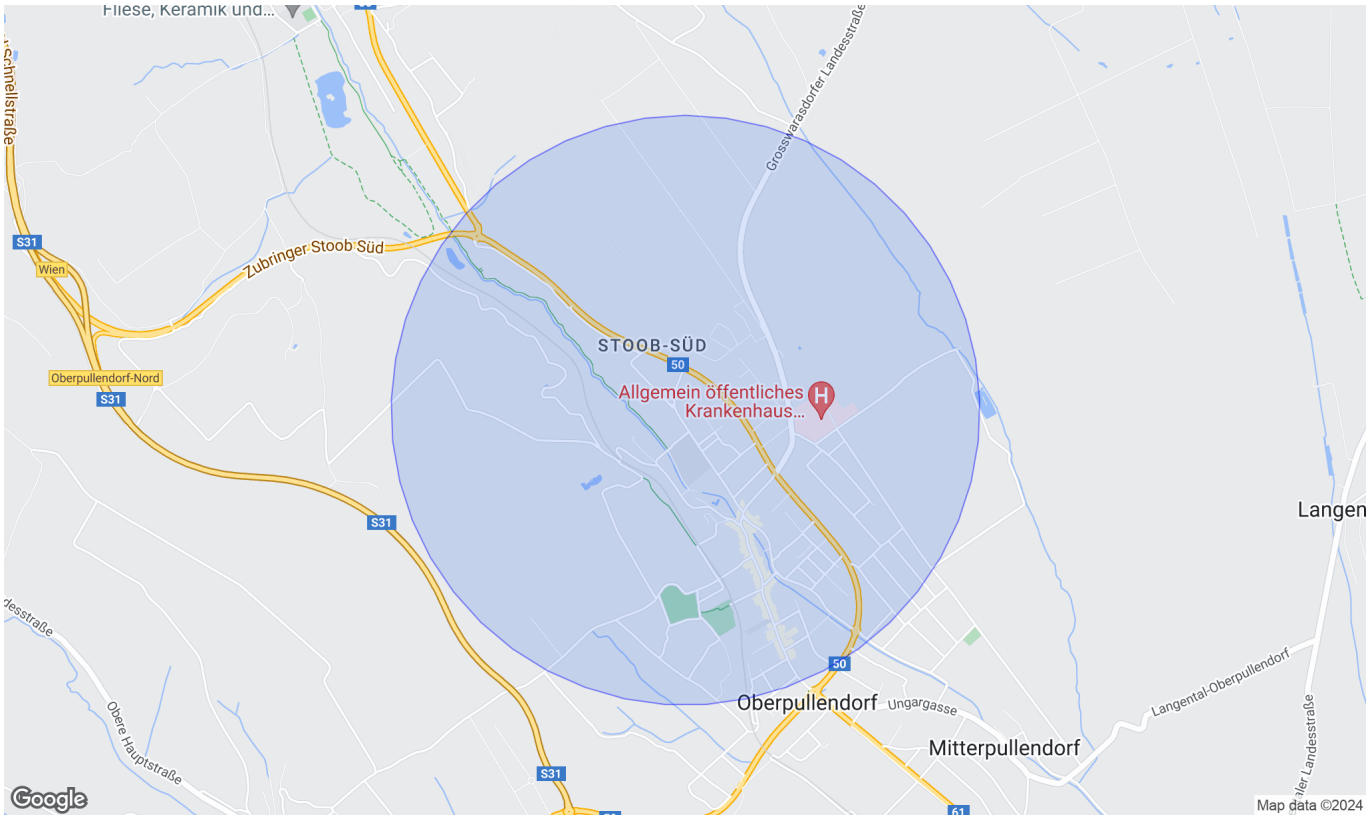
Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Zentralheizung, Einbauküche, Nordbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Kabel / Satelliten-TV, Garage, Klimaanlage, WG geeignet, Fahrradraum, Außenliegender Sonnenschutz, Toilette, Grünblick

HEIKU Immobilien Ges.m.b.H.
Dornbacher Straße 62, 1170 Wien

Lage

7350 Oberpullendorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Krankenhaus	1.000 m
Apotheke	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	4.000 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	8.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

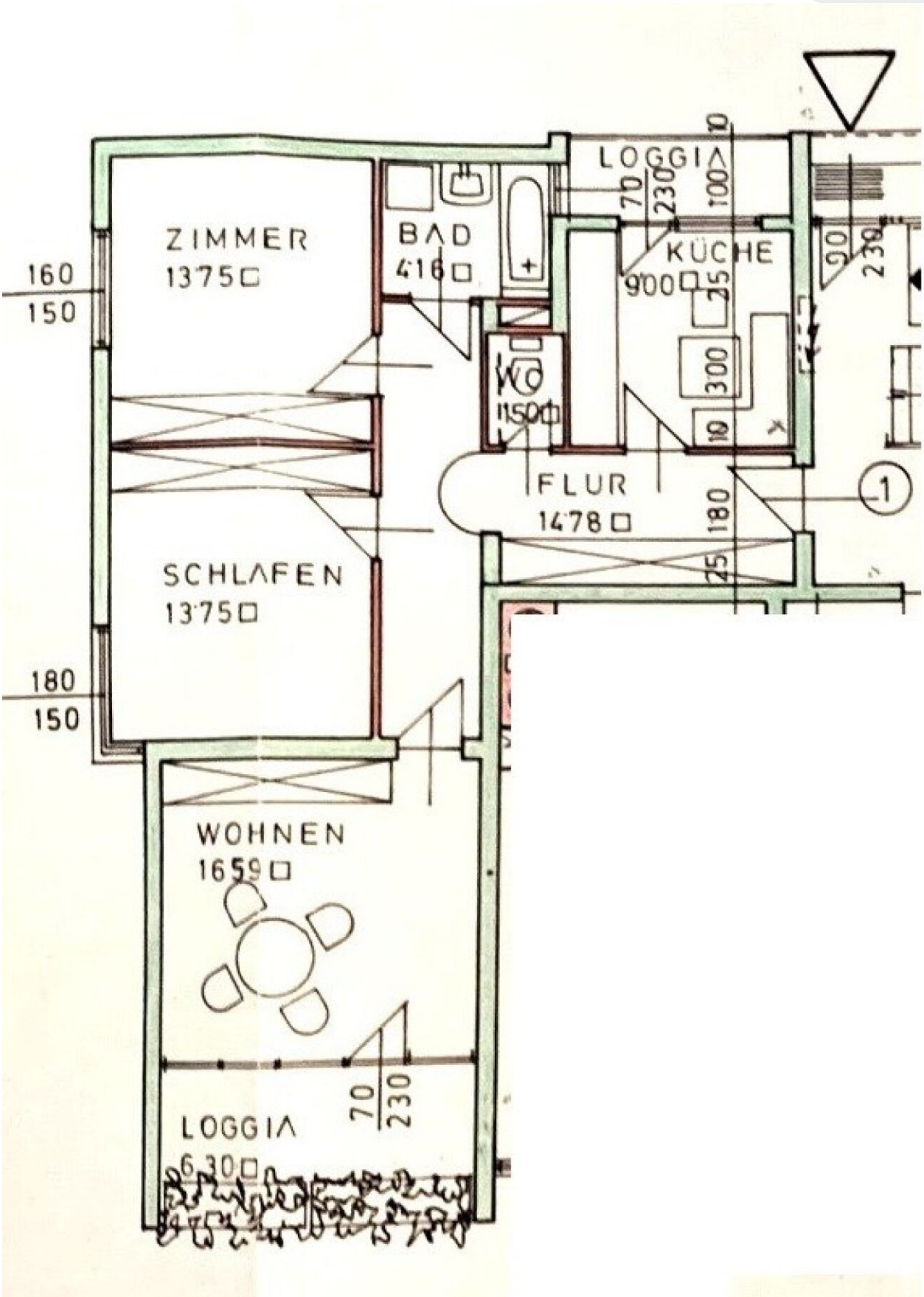
HEIKU Immobilien Ges.m.b.H.
Dornbacher Straße 62, 1170 Wien

HEIKU Immobilien Ges.m.b.H.
Telefon +43/(01)-997-19-36, Fax: DW 66, E-Mail: office@heiku-immobilien.at
www.heiku-immobilien.at
UID-Nr. ATU 56813899, FN 213805w, Handelsgericht Wien
IBAN: AT102011120037590005, BIC: GIBAATWWXXX, ERSTE Bank

HEIKU Immobilien Ges.m.b.H.
Dornbacher Straße 62, 1170 Wien

HEIKU Immobilien Ges.m.b.H.
Telefon +43/(01)-997-19-36, Fax: DW 66, E-Mail: office@heiku-immobilien.at
www.heiku-immobilien.at
UID-Nr. ATU 56813899, FN 213805w, Handelsgericht Wien
IBAN: AT102011120037590005, BIC: GIBAATWWXXX, ERSTE Bank

HEIKU Immobilien Ges.m.b.H.
Dornbacher Straße 62, 1170 Wien



HEIKU Immobilien Ges.m.b.H.
Telefon +43/(01)-997-19-36, Fax: DW 66, E-Mail: office@heiku-immobilien.at
www.heiku-immobilien.at
UID-Nr. ATU 56813899, FN 213805w, Handelsgericht Wien
IBAN: AT102011120037590005, BIC: GIBAATWWXXX, ERSTE Bank

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

HEIKU Immobilien Ges.m.b.H
Dornbacher Straße 62, 1170 Wien
T: +43 1 997 19 36, E: office@heiku-immobilien.at

vertreten durch Hilde Renner .....

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 § 17a 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).