

## Charmantes Einfamilienhaus in Weidling bei Wien - Top-Verkehrsanbindung, 6 Zimmer, 2 Bäder

3400 Klosterneuburg, Österreich



### Eckdaten Objektnummer 9864

**Wohnfläche:** ca. 150 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** ca. 350 m<sup>2</sup>  
**Kellerfläche:** ca. 25 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad  
**Mietdauer:** 4 Jahre, 3 Monate  
**Beziehbar:** sofort  
**Eigentumsform:** Alleineigentum  
**Heizung:** Zentralheizung  
**Zustand:** gepflegt  
**Zimmer:** 6  
**Garten:** 1 (ca. 150 m<sup>2</sup>)  
**Bäder:** 2  
**WCs:** 3

<b>Gesamtmiete*:</b>	2.200,00 €
<b>Miete:</b>	2.200,00 €
<b>monatliche Gesamtbelastung:</b>	<b>2.200,00 €</b>

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

\* Miete + Nebenkosten

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

**Energieausweis gültig bis:** 01.07.2026

**Heizwärmebedarf:** **D** 144,9 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **D** 2,19

### Ihr Ansprechpartner:

Bruno Brehm  
**Mobil:** +43 6609994999  
**E-Mail:** office@brehm.at

## Detailbeschreibung

*Zur Vermietung gelangt ein Einfamilienhaus in gekuppelter Bauweise, das sich optisch am traditionellen britischen Landhausstil orientiert. Die Anmietung ist ab sofort bis Juli 2030 möglich.*

*Direkt vor dem Haus stehen drei Stellplätze zur Verfügung. Über wenige Stufen gelangt man zum Hauseingang. Vom zentralen Vorraum aus sind Wohnzimmer, Küche sowie ein Zimmer mit angeschlossenem Bad erreichbar. Ein Esszimmer ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus begehbar.*

*Aufgrund der Hanglage bieten Wohnzimmer und Esszimmer einen schönen Blick auf die terrassierten Weinlagen des Buchbergs sowie in einen angrenzenden Villengarten. Ein englischer Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für zusätzliche Wohnqualität. Bei geöffnetem Fenster ist der Verkehr der Brandmayerstraße leicht wahrnehmbar.*

*Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer. Auch hier genießt man eine schöne Fernsicht auf den Buchberg.*

### Raumaufteilung:

#### Erdgeschoss:

- Vorzimmer mit Treppenaufgang
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Zimmer mit angeschlossenem Bad/WC

#### Dachgeschoss:

- Vorraum
- Badezimmer (Dusche und Badewanne, WC) mit Fenster
- Drei Zimmer

#### Halbstock:

- Separates WC mit Handwaschbecken

#### Keller (teilunterkellert):

- Waschmaschine
- Trockenraum und Stauraum
- Heiztherme

#### Garten:

*Klein, aber fein: Rund um das Haus erstreckt sich ein etwa 3 bis 5 Meter breiter Gartenstreifen mit gepflegter Bepflanzung und Rosenbestand.*

#### Ausstattung / Zustand:

*Sehr gepflegter Gesamtzustand.*

- Bad EG: Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss (kein Fenster)
- Küche: Ober-/Unterschranke, Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Backrohr
- Heizung: Gaszentralheizung (Therme im Keller)

- Kosten 2024/2025: ca. € 3.200,- / Jahr (≈ € 270,- / Monat)

**Miete:**

€ 2.500,- monatlich exkl. Energiekosten

**Lage & Infrastruktur:**

Steinwandgasse 6, 3400 Klosterneuburg (Weidling) – sehr gute Infrastruktur und ausgezeichnete Wien-Anbindung. Supermarkt in ca. 7 Gehminuten erreichbar.

**Schulen:**

- Schule BG/BRG Klosterneuburg, IB World School (direkter Schulbus) Volksschule Weidling (6-8 min zu fuss bzw. 1 Busstation) Anbindung zu Supermarkt (5 min zu fuss bzw. 1 Busstation)

**Verkehr:**

- PKW: ca 15 min nach Wien Heiligenstadt bzw. Vienna International Centre (UNO)
- Öffentlich:
  - Bus 401 (ca. 2 Gehminuten)
  - Bahnhof Weidling in ca. 3 Minuten
  - S-Bahn-Anbindung nach Wien (U4, S40, S45)

-----  
**For rent:** A semi-detached single-family house designed in the traditional British country house style. The property is available immediately until July 2030.

Three parking spaces are available directly in front of the house. A few steps lead up to the entrance. From the central hallway, you can access the living room, kitchen, and a room with an en-suite bathroom. The dining room can be reached from both the living room and the kitchen.

Due to the hillside location, the living room and dining room offer beautiful views of the terraced vineyards of Buchberg as well as an adjacent villa garden. An English-style wood-burning stove in the living room adds to the comfort. With the windows open, light traffic noise from Brandmayerstraße may be noticeable.

On the upper floor, there are three additional rooms and a bathroom, also offering lovely views of Buchberg.

**Garden:**

Small but charming: A 3 to 5 meter wide garden strip surrounds the house, featuring well-maintained planting and rose beds.

**Layout**

**Ground floor:**

- Entrance hall with staircase
- Kitchen
- Dining room

- Living room
- Room with en-suite bathroom/WC

#### Upper floor:

- Hallway
- Bathroom (shower, bathtub, WC) with window
- Three rooms

#### Half level:

- Separate WC with hand basin

#### Basement (partial):

- Washing machine
- Drying and storage room
- Gas boiler

### Features / Condition

Very well maintained overall condition.

- Ground floor bathroom: shower, WC, washbasin, washing machine connection (no window)
- Kitchen: fitted with upper and lower cabinets, dishwasher, induction hob, oven
- Heating: gas central heating (boiler in basement)
- Costs 2024/2025: approx. €3,200 per year (≈ €270 per month)

### Rent

€2,500 per month, excluding energy costs

### Location & Infrastructure

Steinwandgasse 6, 3400 Klosterneuburg (Weidling) – excellent infrastructure and great connection to Vienna. Supermarket within approx. 7 minutes walking distance.

#### Schools:

- BG/BRG Klosterneuburg, IB World School (direct school bus)  
Weidling primary school (6–8 minutes on foot or 1 bus stop)  
Access to supermarket (5 minutes on foot or 1 bus stop)

#### Transport:

- By car: approx. 15 minutes to Vienna Heiligenstadt
- Public transport:
  - Bus 401 (approx. 2 minutes on foot)
  - Weidling train station approx. 3 minutes away
  - S-Bahn connections to Vienna (U4, S40, S45)

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

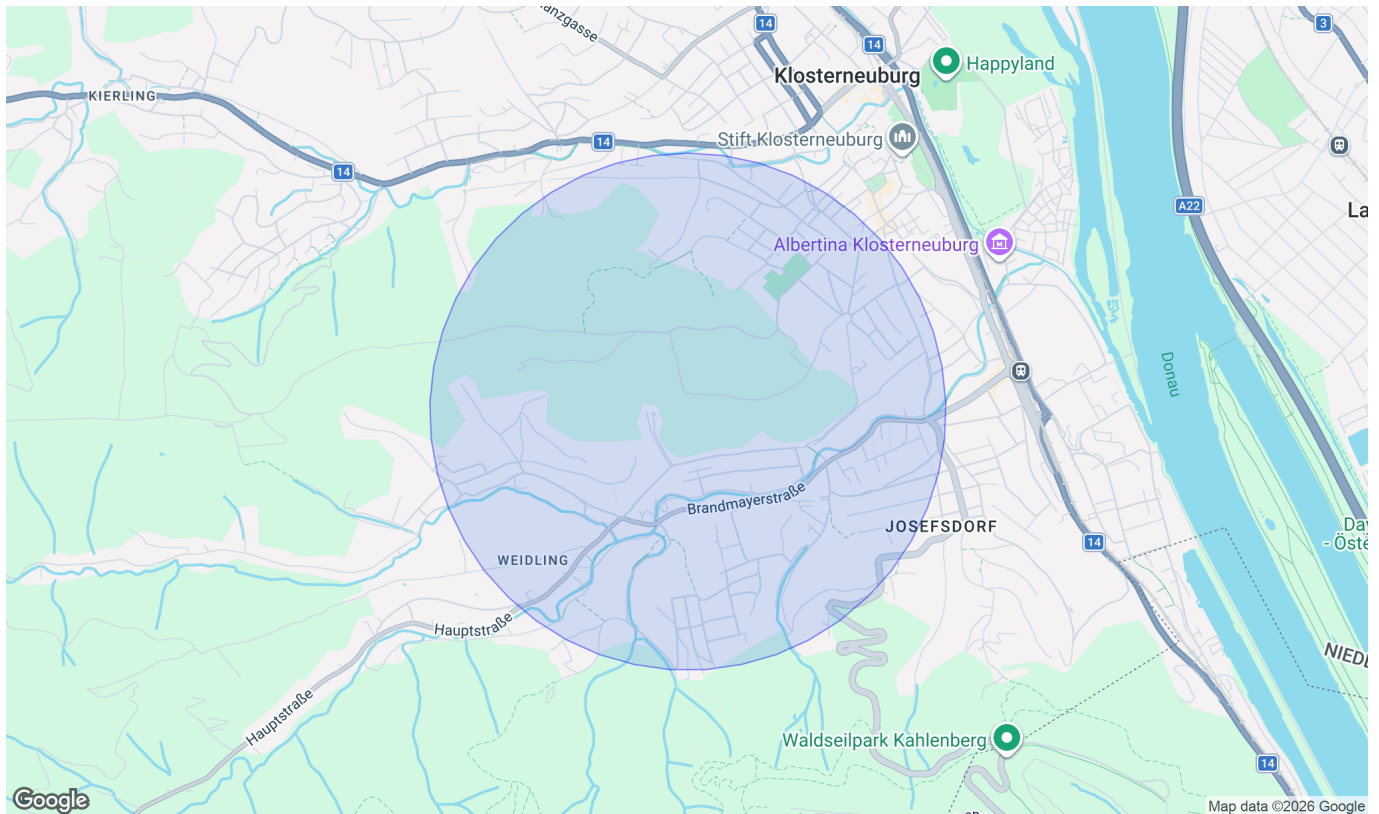
#### Ausstattung

Dielen, Fliesen, Parkett, Gas, Zentralheizung, Einbauküche, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Gäste-WC, Fernblick, Bad mit WC, Grünblick

## Lage

Das Haus befindet sich in der Steinwandgasse 6 in Weidling (3400 Klosterneuburg) und überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur. Die Anbindung an Wien ist ausgezeichnet.

3400 Klosterneuburg



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	2.000 m
Klinik	5.000 m
Krankenhaus	2.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	5.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	4.500 m
U-Bahn	6.000 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	4.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	5.500 m

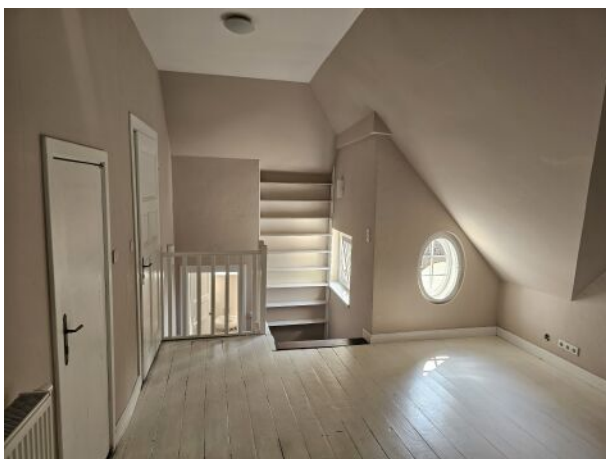
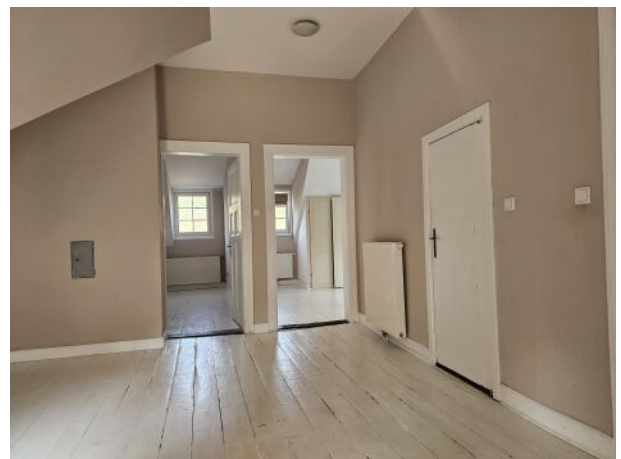
### Sonstige

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

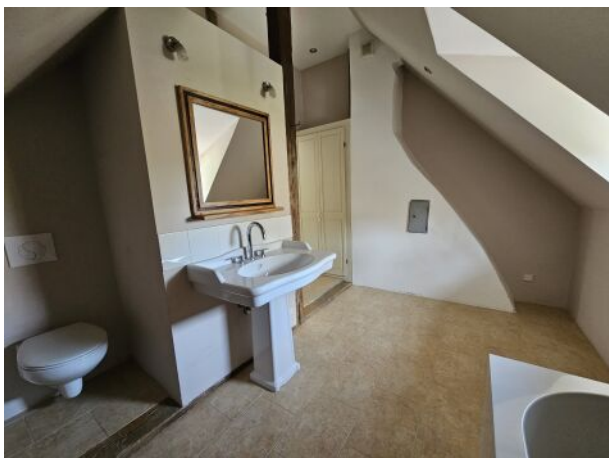
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



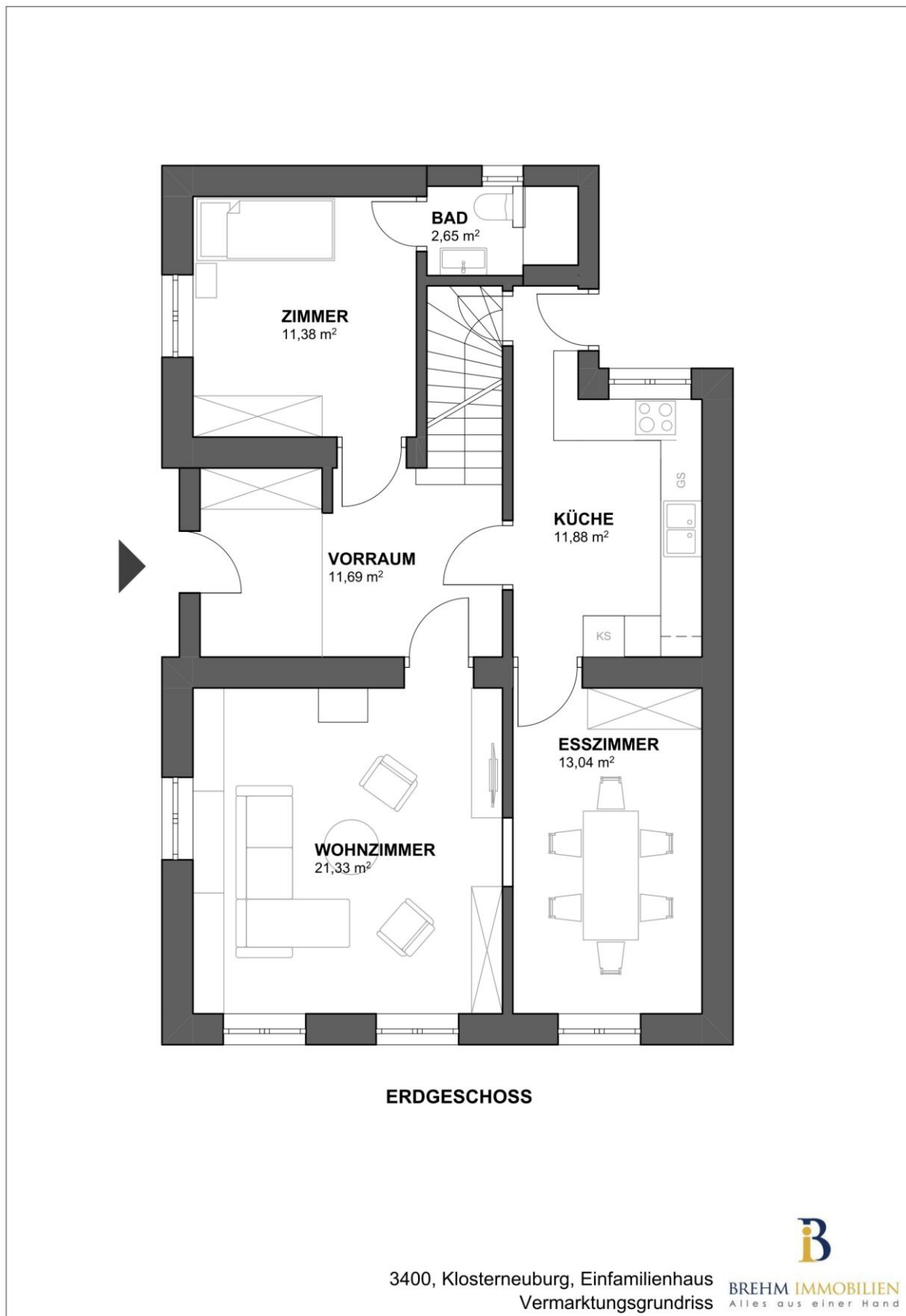


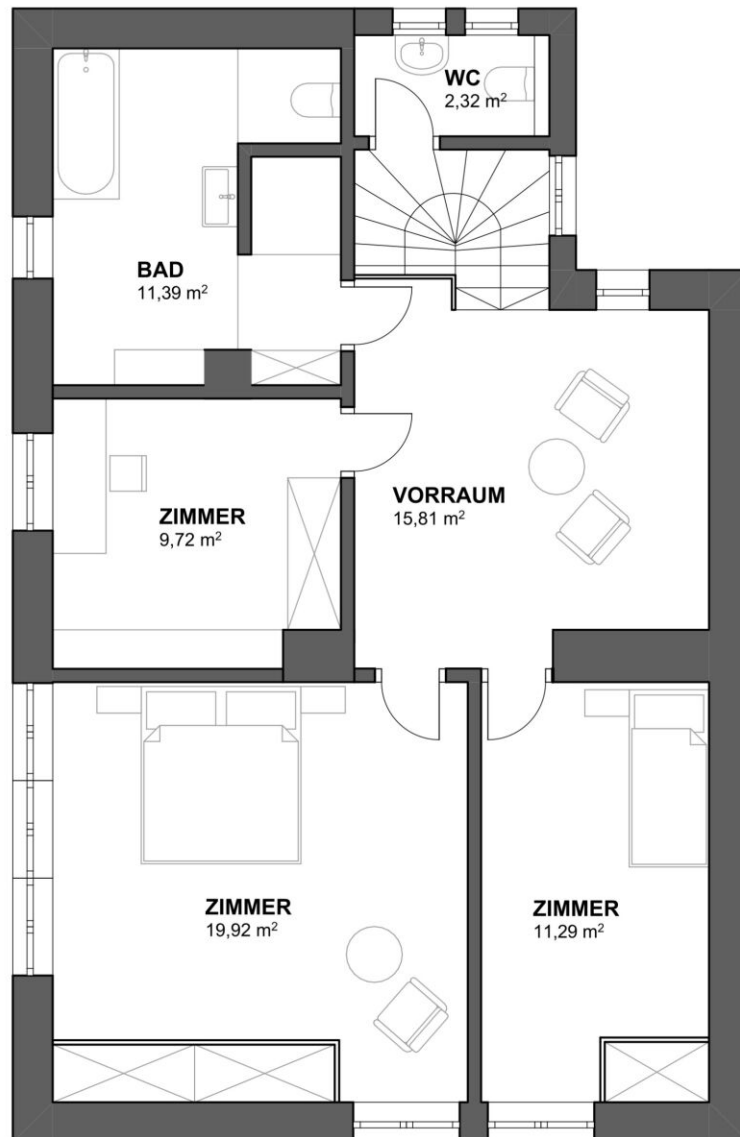






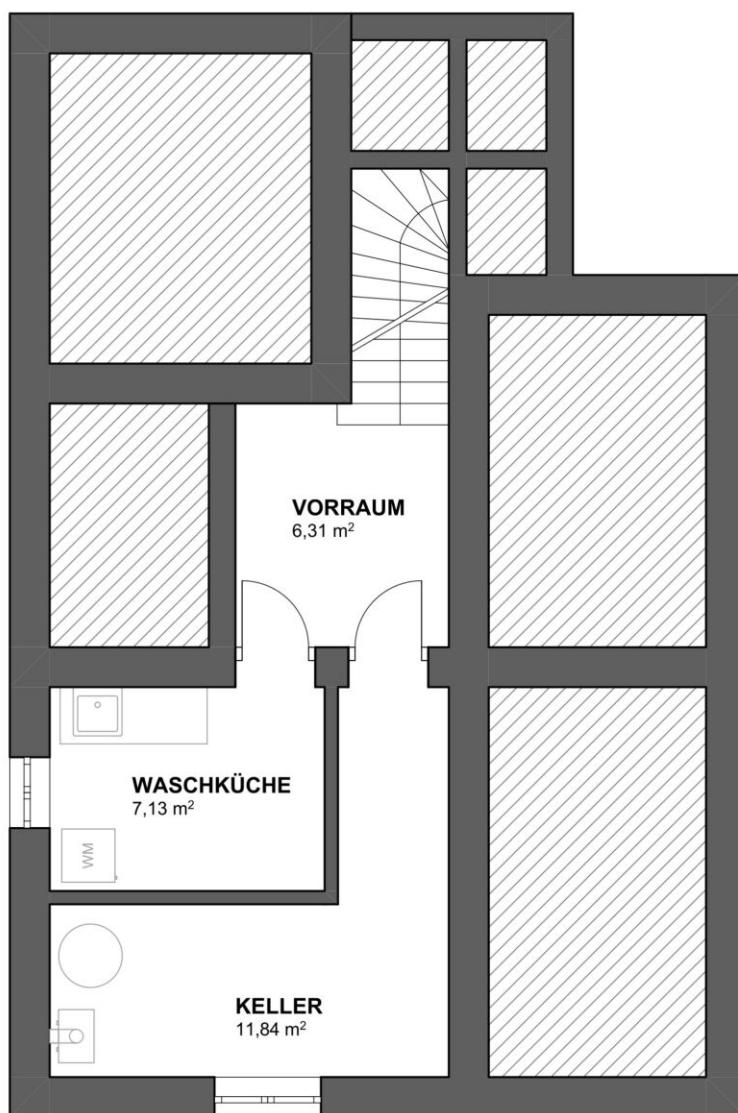






**DACHGESCHOSS**

3400, Klosterneuburg, Einfamilienhaus  
Vermarktungsgrundriss



**KELLERGESCHOSS**

3400, Klosterneuburg, Einfamilienhaus  
Vermarktungsgrundriss

# 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).