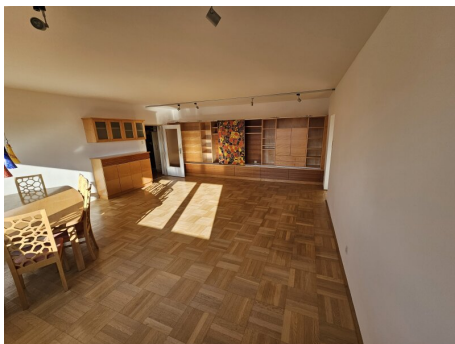


## 4-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem Fernblick auf Stift Klosterneuburg, 3. Stock ohne Lift, Stellplatz

3400 Klosterneuburg, Österreich



**Eckdaten Objektnummer 9866**

**Wohnfläche:** ca. 122,9 m<sup>2</sup>  
**Kellerfläche:** ca. 2 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** teilmöbliert  
**Mietdauer:** 4 Jahre  
**Beziehbar:** sofort  
**Eigentumsform:** Wohnungseigentum  
**Bauart:** Neubau  
**Baujahr:** ca. 1976  
**Heizung:** Fernwärme  
**Stockwerk:** 3. Etage  
**Zustand:** gepflegt  
**Zimmer:** 4  
**Stellplatz:** 1  
**Bad:** 1  
**WC:** 1

**Gesamtmiete\*:** 1.215,25 €

<b>Miete:</b>	815,01 €
<b>Betriebskosten:</b>	400,24 €
<b>Heizkosten:</b>	197,25 €
<b>Warmwasser:</b>	77,50 €
<b>monatliche Gesamtbelastung:</b>	<b>1.490,00 €</b>

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

\* Miete + Nebenkosten, ohne Heizkosten

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

**Heizwärmebedarf:**  68,3 kWh/m<sup>2</sup>a  
**Gesamtenergieeffizienzfaktor:**  1,25

### Ihr Ansprechpartner:

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

## Detailbeschreibung

Die **4 Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von 123 m<sup>2</sup>** befindet sich im **3. Stock** (kein Lift, ca. 46 Stufen). Die Wohnung ist **Richtung Südosten** orientiert und blickt auf die wenig befahrene Frankengasse sowie auf die begrünten Nachbargrundstücke. Der traumhafte Fernblick richtet sich zum Stift Klosterneuburg, auf den Leopoldsberg, den Kahlenberg sowie den Bisamberg. Die Wohnung ist aufgrund großformatiger Fenster sehr hell. Sie verfügt über ein Kellerabteil und einen überdachten Autoabstellplatz.

### RAUMAUFTeilUNG:

Vom geräumigen Vorzimmer aus sind der Wohnraum (42 m<sup>2</sup>), die Küche (11 m<sup>2</sup>) sowie das flächenmäßig größte Schlafzimmer (18 m<sup>2</sup>) **getrennt begehbar**. Vom Wohnraum aus gelangt man in einen Gang, über den das zweite Schlafzimmer (12 m<sup>2</sup>) sowie das separate WC (2 m<sup>2</sup>) erreichbar sind. Ein weiterer Gangbereich mit integriertem Schrankraum (3 m<sup>2</sup>) erschließt das dritte Schlafzimmer (12 m<sup>2</sup>) sowie das Badezimmer (5 m<sup>2</sup>).

### AUSSTATTUNG/ZUSTAND:

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand. Die vorhandenen Maßmöbel vom Tischler können kostenlos verwendet oder nach Rücksprache ggf. entfernt werden.

**Bad:** Glasdusche, Doppelwaschbecken, Badewanne, Fenster (natürlich belüftet und belichtet)

**Getrenntes WC** mit Handwaschbecken

**Großzügiger Schrankraum:** Fenster (natürlich belichtet)

**Küche:** Zweizeilig, Ober- & Unterschränke, Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backrohr

**Gemeinschaftliche Nutzung:** Waschküche, Fahrradraum, kleine Grünfläche (30-50 m<sup>2</sup>)

In Ergänzung zur Wohnung kann optional ein überdachter Autoabstellplatz angemietet werden.

**Die monatliche Kaltmiete (Nettomiete, Betriebskosten) beträgt 1.215 €.** Die Wohnung wird mittels Fernwärme zentral beheizt. **Die Vorschreibung beläuft sich derzeit für Heizung und Warmwasser auf rund 275 €.** Dies ergibt eine monatliche **Gesamtbelastung von rund 1.490 €.**

**Befristung: 4 Jahre**, mit der **Perspektive einer Verlängerung** bei passender Entwicklung für beide Seiten.

**Infrastruktur:** Durch die Nähe zum Stadtplatz ist eine sehr gute Infrastruktur gegeben; in **fußläufiger** Umgebung befinden zahlreiche Restaurants, Cafés, Ärzte usw. für den täglichen Bedarf. In rund 300 m Entfernung befinden sich ein großer **Supermarkt** (INTERSPAR) sowie der Zugang zur **Au** und zum **Donauradweg**. **Volksschule, Kindergarten und Mittelschule** sind in weniger als 600 m bequem zu Fuß erreichbar. Die **Martinskirche** sowie ein **Spielplatz** liegen nur etwa zwei Gehminuten entfernt.

**Verkehrsanbindung:** Die **nächsten Bushaltestellen** (Dietrichsteingasse, Ziegelofengasse und Martinskirche) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der **Bahnhof Klosterneuburg-Kierling** liegt **12 Gehminuten entfernt** und bietet eine hervorragende Anbindung zum öffentlichen Regionalverkehr. Die Züge (S-Bahn S40 oder Regionalzug) erreichen die Wiener U-Bahnstation Heiligenstadt (U4) in 11 Minuten. Das Stadtzentrum Wiens (Schwedenplatz, Stephansplatz oder Schottentor) ist somit öffentlich in knapp 35-45 Minuten erreichbar.

### Sonstiges / HAUS ALLGEMEIN

Im Haus befinden sich eine Waschküche, ein Fahrradraum, sowie eine gemeinschaftlich genutzte Grünfläche (30-50 m<sup>2</sup>). Das Haus besitzt keinen Lift.

#### SONSTIGE ANGABEN

**Bitte beachten Sie, dass der Eigentümer Wert auf gute Bonität legt** (das heißt, dass der Eigentümer die Sicherheit hat, dass Sie sich die Wohnung gut leisten können und nicht in Zahlungsschwierigkeiten kommen). Für die Anmietung ist es daher erforderlich, dass Sie entweder ein **Mindestnettoeinkommen von ca. 3.000 Euro** vorweisen können, oder dass Sie jemanden haben (z.B. Eltern, Geschwister etc.), der für Sie bürgt.

Wenn Sie die Wohnung besichtigen wollen, **machen Sie bitte schriftliche Angaben zu Ihrer Person: Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail, Beschäftigung (bei Studenten Angaben zum Bürger)**. Wir behalten uns vor, bei großer Nachfrage ausschließlich Anfragen mit vollständigen Angaben zu bearbeiten. Bei Vorliegen Ihrer vollständigen Angaben, werden Sie wegen eines Besichtigungstermins kontaktiert.

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

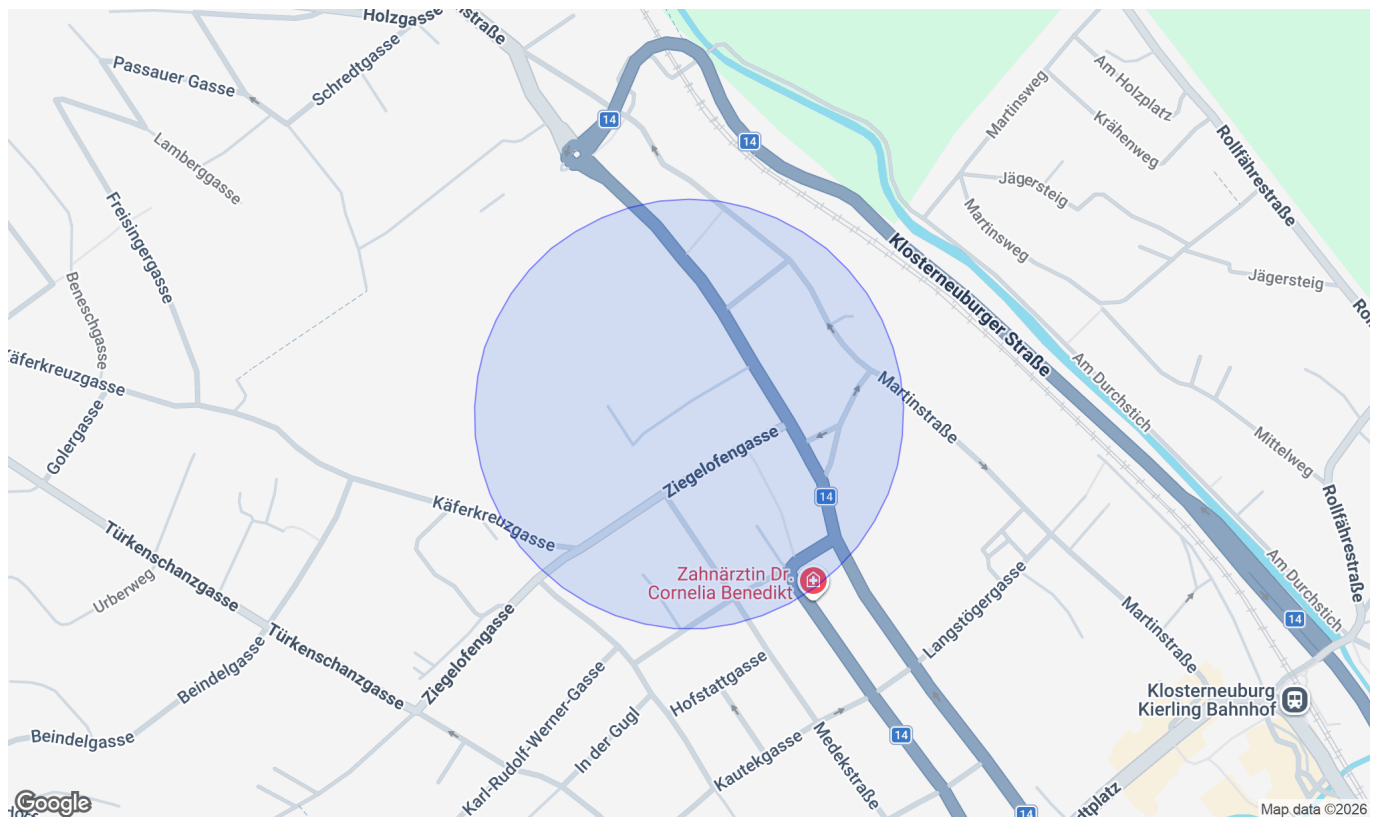
#### Ausstattung

Fernwärme, Einbauküche, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Parkplatz, Fahrradraum, Gartennutzung, Toilette, Fernblick, Grünblick

## Lage

Das Haus liegt im Martinsviertel in zentraler Lage Klosterneuburgs. In nur rund 900 m Entfernung zum Stadtplatz und zum Bahnhof verbindet die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit sehr guter Anbindung und ausgezeichneter Nahversorgung.

3400 Klosterneuburg



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	3.500 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	5.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	6.000 m
U-Bahn	8.500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.500 m

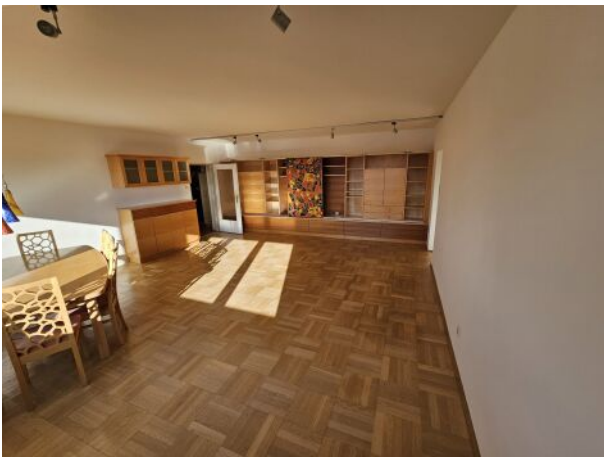
### Kinder & Schulen

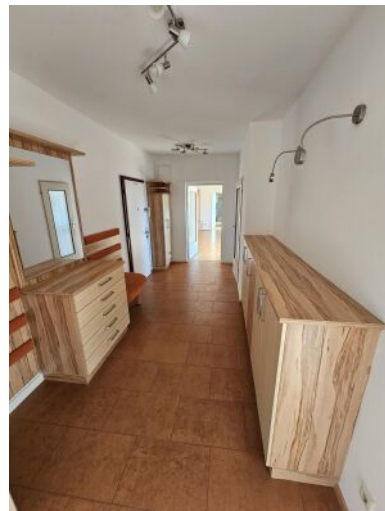
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	4.500 m
Höhere Schule	8.000 m

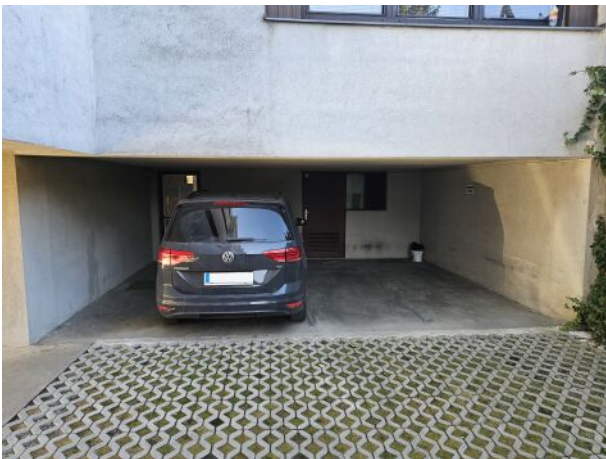
### Sonstige

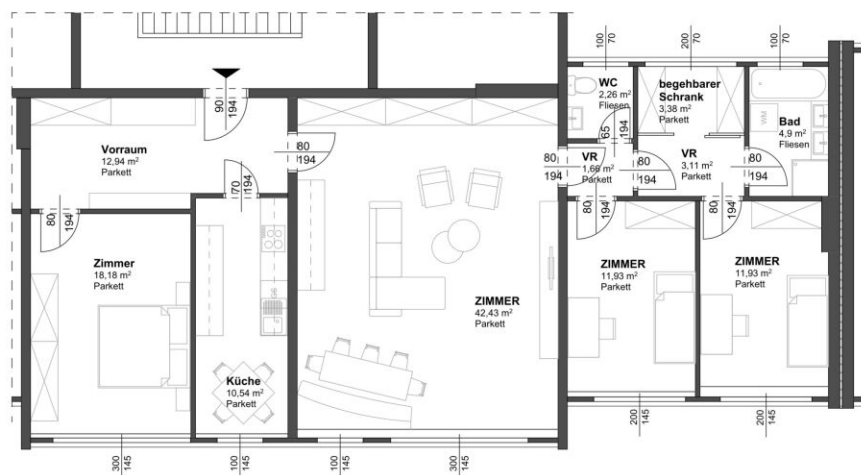
Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap









TOP  
4 Zimmer  
123,14 m²

3400, Klosterneuburg, Wohnung  
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 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).