

1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 36965

# Hetzendorferstraße | 5 Zimmer Wohnung mit optionalen Parkmöglichkeiten

H191



MIETWOHNUNG IM GRÜNEN HETZING  
Hetzendorfer Straße 191, 1130 Wien



M\_1:75

Unverbindliche Plankopie.  
Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die rechtliche und technische Machbarkeit wurde nicht geprüft. Die Möblierung ist illustrativ dargestellt und nicht Gegenstand des Vertrages.

0m 3m 6m 9m



W07	1. OG
Küche	9,70 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	55,89 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	21,19 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,74 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	15,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	12,23 m <sup>2</sup>
Zimmer 5	10,77 m <sup>2</sup>
Bad	7,45 m <sup>2</sup>
WC	2,89 m <sup>2</sup>
WC	3,04 m <sup>2</sup>
AR	2,46 m <sup>2</sup>
AR	2,67 m <sup>2</sup>
AR	1,90 m <sup>2</sup>
Gard/VR	4,22 m <sup>2</sup>
VR	2,82 m <sup>2</sup>
Gang	16,71 m <sup>2</sup>
NFL	183,68 m <sup>2</sup>



Ihr Ansprechpartner  
**Thomas Kopatsch**  
Immobilienberatung

+43 676 660 7817

tk@wohnmkonzept.immo  
www.wohnmkonzept.immo

## Hetzendorferstraße | 5 Zimmer Wohnung mit optionalen Parkmöglichkeiten



### Lage

#### HETZENDORF & HIETZING

Leben im grünen Teil von Wien. Die Lage überzeugt einerseits durch ihre gute Verkehrsanbindung, andererseits durch die Nähe zu Grünflächen, wie den Lainzer Tiergarten und dem Schönbrunner Schlosspark.

Die Linie 62 zum Kärntner Ring/Oper sowie 58A und 58B sind in unmittelbarer Umgebung, aber auch der Bahnhof Speising ist in wenigen Minuten erreichbar.

### Beschreibung

Hetzendorferstraße | 1130 Wien, Speising

#### **Eckdaten:**

- 1. Stock (ohne Lift)
- ca. 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Parkplätze optional anmietbar!
- Der Umbau in eine Wohnung samt Errichtung eines neuen Badezimmers wird noch vermietetseitig durchgeführt.
- 4 Schlafzimmer, Wohn- bzw. Esszimmer, separate Küche mit vollwertigen Einbaugeräten (neuer Grundrissplan folgt)
- Verfügbar nach Vereinbarung
- Befristung 5 Jahre

#### **Infrastruktur:**

- Trambahnstation Wattmanngasse Linie 62 direkt gegenüber,
- „Wien Speising“ S80 Verbindung Aspern Nord bis Hütteldorf über HBF und „Hofwiesengasse“ Tram 10, 49, 52, 60, 62
- Billa nur wenige Gehminuten entfernt

- Das Hietzinger Zentrum ist mit dem Auto binnen 5 Fahrminuten und mit dem Bus Linie 58A binnen 17 Minuten zu erreichen.
- Die Autobahn (Südosttangente) erreicht man in nur 8 Fahrminuten

### **Konditionen:**

BMM: €2.390,--



Kautions: 3 BMM (bei guter Bonität)

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Thomas Kopatsch gerne jederzeit unter +43 676 660 78 17 oder [tk@wohnbkonzept.immo](mailto:tk@wohnbkonzept.immo) zur Verfügung.**

*Die Wohnkonzept Real Estate GmbH weist darauf hin, dass wir zur Vermittlung von gegenständlichem Mietgegenstand ausschließlich von der Vermieterseite beauftragt sind und wir daher nur dessen Interessen vertreten. Es wird kein Gebrauch von der Doppelmaklertätigkeit gemacht.*

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

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 179 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 179 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	5 Jahre
Gesamtfläche:	ca. 179 m <sup>2</sup>	Heizung:	Zentralheizung
Etage:	1. Etage	Bauart:	Neubau
Zimmer:	5	Zustand:	gepflegt
Bäder:	1	Baujahr:	1985
WCs:	2	Energieausweis	
Abstellräume:	1	Gültig bis:	19.11.2028
		HWB:	 58,5 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 1,25

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Laminat	Elektrik:	Kabelkanäle entlang Parapet, IT-Verkabelung Cat 6
Befeuerung:	Öl	WCs:	Getrennte Toiletten
Ausblick:	Grünblick	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung	Stellplatzart:	Parkplatz
Beleuchtung:	Abgependelte Spiegelrasterleuchten	Extras:	Abstellraum

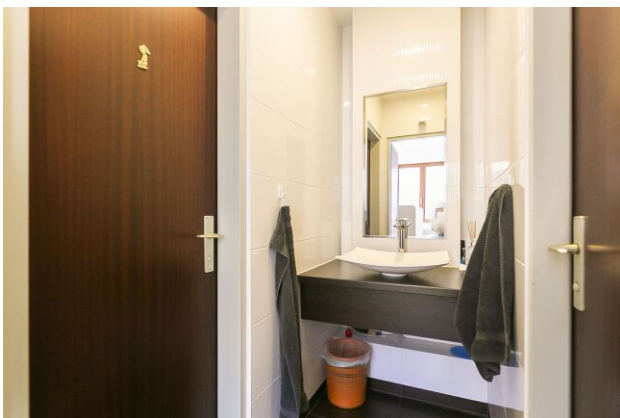
## Preisinformationen

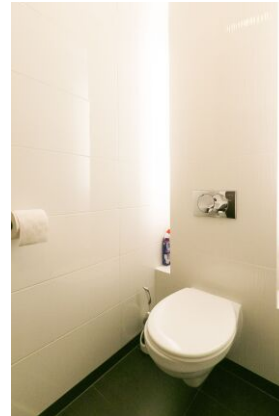
Gesamtmiete:	2.390,00 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	1.788,20 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	384,53 €		
Umsatzsteuer:	217,27 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	2.390,00 €		

## Weitere Fotos



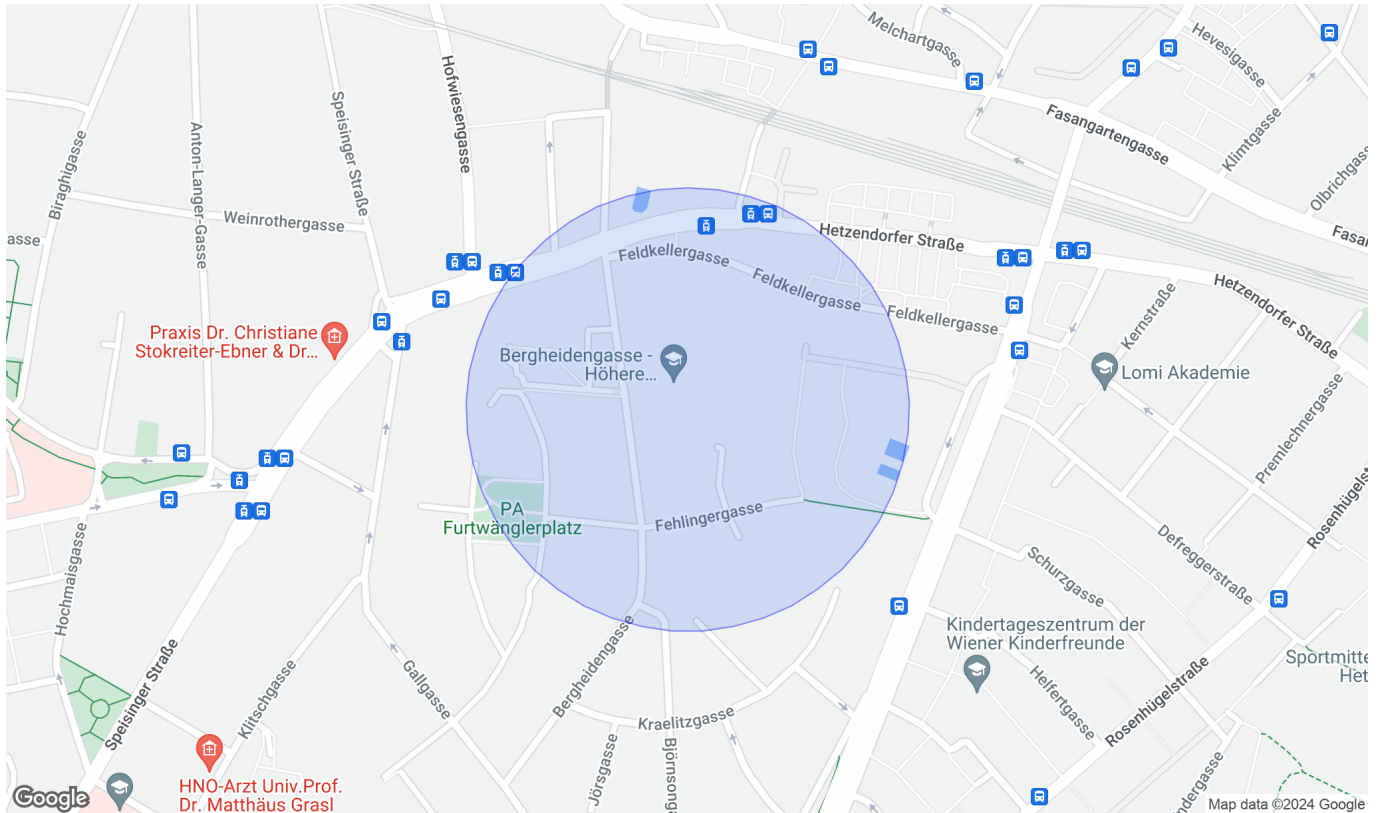






# Lage

1130 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	3.000 m

### Verkehr

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

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	3.500 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Plan

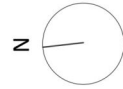
H191



**MIETWOHNUNG IM GRÜNEN HIETZING**  
Hetzendorfer Straße 191, 1130 Wien



W07	1. OG
Küche	9,70 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	55,89 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	21,19 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,74 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	15,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	12,23 m <sup>2</sup>
Zimmer 5	10,77 m <sup>2</sup>
Bad	7,45 m <sup>2</sup>
WC	2,89 m <sup>2</sup>
WC	3,04 m <sup>2</sup>
AR	2,46 m <sup>2</sup>
AR	2,67 m <sup>2</sup>
AR	1,90 m <sup>2</sup>
Gard/VR	4,22 m <sup>2</sup>
VR	2,82 m <sup>2</sup>
Gang	16,71 m <sup>2</sup>
NFL	183,68 m <sup>2</sup>



Unverbindliche Plankonzepte. Änderungen während der Bauauführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die rechtliche und technische Machbarkeit wurde nicht geprüft. Die Mobilisierung ist illustrativ dargestellt und nicht Gegenstand des Vertrages.

# 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 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).