3400 Klosterneuburg | Haus | Objektnummer: 37572

Exklusives Wohnen in Klosterneuburg- Doppelhaushälfte mit 5 Zimmer, 2 Terrassen und Stellplätzen

Ihre Ansprechpartnerin

Susanne Opitz

Immobilienmaklerin

+43 664 160 60 82

ds@wohnkonzept.immo

www.wohnkonzept.immo

Exklusives Wohnen in Klosterneuburg- Doppelhaushälfte mit 5 Zimmer, 2 Terrassen und Stellplätzen

Beschreibung

MODERNES WOHNEN MIT HOHER LEBENSQUALITÄT IN ABSOLUTER GRÜNRUHELAGE

LICHTDURCHFLUTETE DOPPELHAUSHÄLFTE mit großzügigen TERRASSEN und 2 AUTOABSTELLPÄTZEN

Dieses Exklusivobjekt liegt in einer der bevorzugten Wohngegend von Klosterneuburg.

Die Architektur des Objekts spricht eine klare, zeitlose Formensprache und überzeugt außen wie innen durch stilvolles Design und wurde nach den modernsten Baurichtlinien errichtet

Die Wohnfläche von ca. 221,15 m2 mit optimaler Raumaufteilung. 2 Terrassen mit ca. 36,65 m2 und ca. 17 m2
2 Autoabstellplätzen.

Aufteilung:

1.Ebene:

- Eingangsbereich

- großzügiger offener Wohnsalon mit Ausgang auf die große Terrasse, - offene Einbauküche mit Kochinsel und separater Speis

- 1 Gäste WC mit Handwaschbecken

- 1 Abstellraum

2.Ebene:

- 3 getrennt begehbare Zimmer
- großzügiges Badezimmer mit Fenster, Wanne, Glasdusche, Doppelwaschtisch - 1 WC mit Handwaschbecken

- Terrasse mit Fernblick
Alle Räume mit Blick in den Garten !

Kellergeschoss:

- 1 großer Raum mit Fenster (Gästezimmer oder Büro)
- großzügige Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken und WC
- Technikraum mit WA-Anschluss
- großer Lagerraum

Ausstattung:

Erstklassige Ausstattung, mit hochwertigen Materialien, Einbauküche mit allen Geräten, verfliestes Bad mit Wanne und Dusche sowie Doppelwaschbecken, 2 separate WC mit Handwaschbecken, 1 Duschbadezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken und WC im Kellergeschoss, im gesamten Haus Eichen Parketten, hochwertiger Fliesenboden im Keller, Fußbodenheizung über eine Wärmepumpe, zusätzliche Handtuchheizkörper in den Bäder, Klimaanlage, elektrische Außenrollos , großflächige Terrassen Glasschiebetüren, alle Terrassen mit Wasser Anschluss und Beleuchtung, Autostellplatz mit einer Vorrichtung für eine E-Ladestation, Anschlüsse für Telefon -TV und Internet, Gegensprechanlage.

Konditionen:

Miete inklusive Betriebskosten und Steuer : € 2.970,00

Kaution: € 10.000,00

Bei diesbezüglichen Fragen oder einem Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte Frau Susanne Opitz unter 0664 / 160 60 82.

Bei Anfragen vergessen Sie bitte nicht eine Telefonnummer anzugeben unter der Sie auch tagsüber erreichbar sind.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 221,15 m²
Terrassenfläche:	ca. 47 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WCs:	3
Abstellräume:	4
Keller:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	Mai 2025
Mietdauer:	unbefristet
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
Baujahr:	2021

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Belüftung:	Klimaanlage
Ausblick:	Fernblick
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung

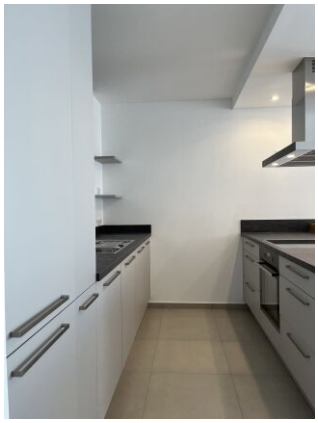
Elektrik:	Kabelkanäle Unterputz
WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Extras:	Wasch- / Trockenraum, Abstellraum

Preisinformationen

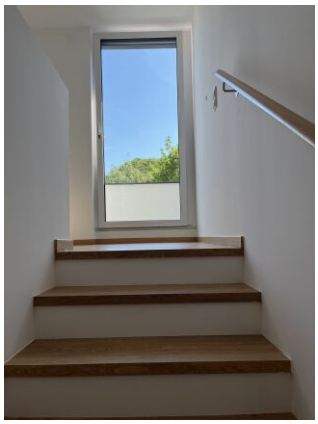
Gesamtmiete:	2.970,00 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	12,21 €
Miete:	2.700,00 €
Umsatzsteuer:	270,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	2.970,00 €

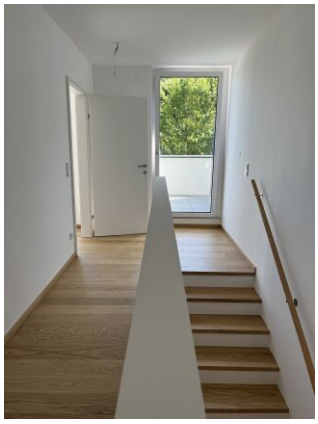
Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Weitere Fotos

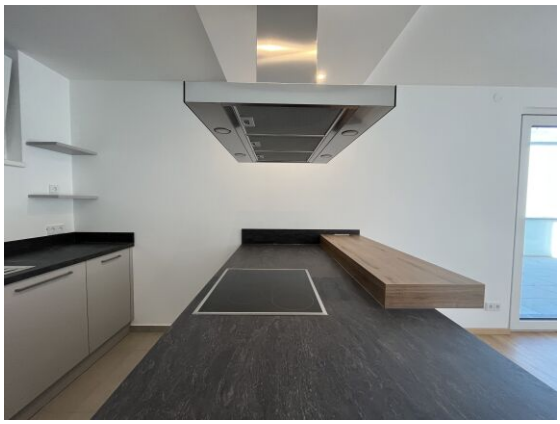


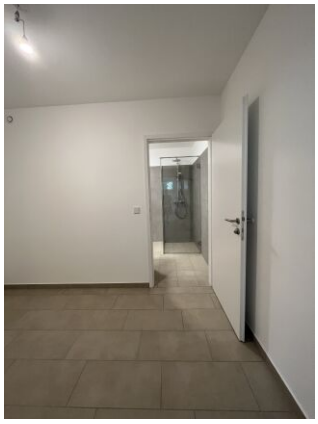
WOHNKONZEPT REAL ESTATE GMBH
1010 WIEN | BAUERNMARKT 10/20A | +43 1 890 95 35 | OFFICE@WOHNKONZEPT.IMMO | WWW.WOHNKONZEPT.IMMO | RAIFFEISEN LANDESBANK WIEN NIEDERÖSTERREICH | BLZ 32000 | IBAN AT25 3200 0000 1040 1040 | BIC RLNWATWW | FN436868D | ATU69760289



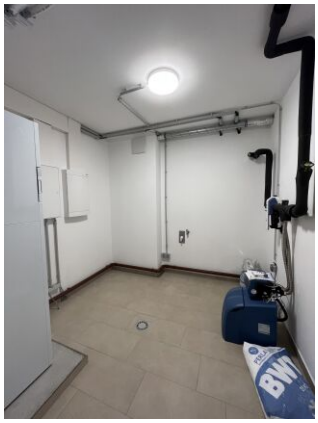


WOHNKONZEPT REAL ESTATE GMBH
1010 WIEN | BAUERNMARKT 10/20A | +43 1 890 95 35 | OFFICE@WOHNKONZEPT.IMMO | WWW.WOHNKONZEPT.IMMO | RAIFFEISEN LANDESBANK WIEN NIEDERÖSTERREICH | BLZ 32000 | IBAN AT25 3200 0000 1040 1040 | BIC RLNWATWW | FN436868D | ATU69760289



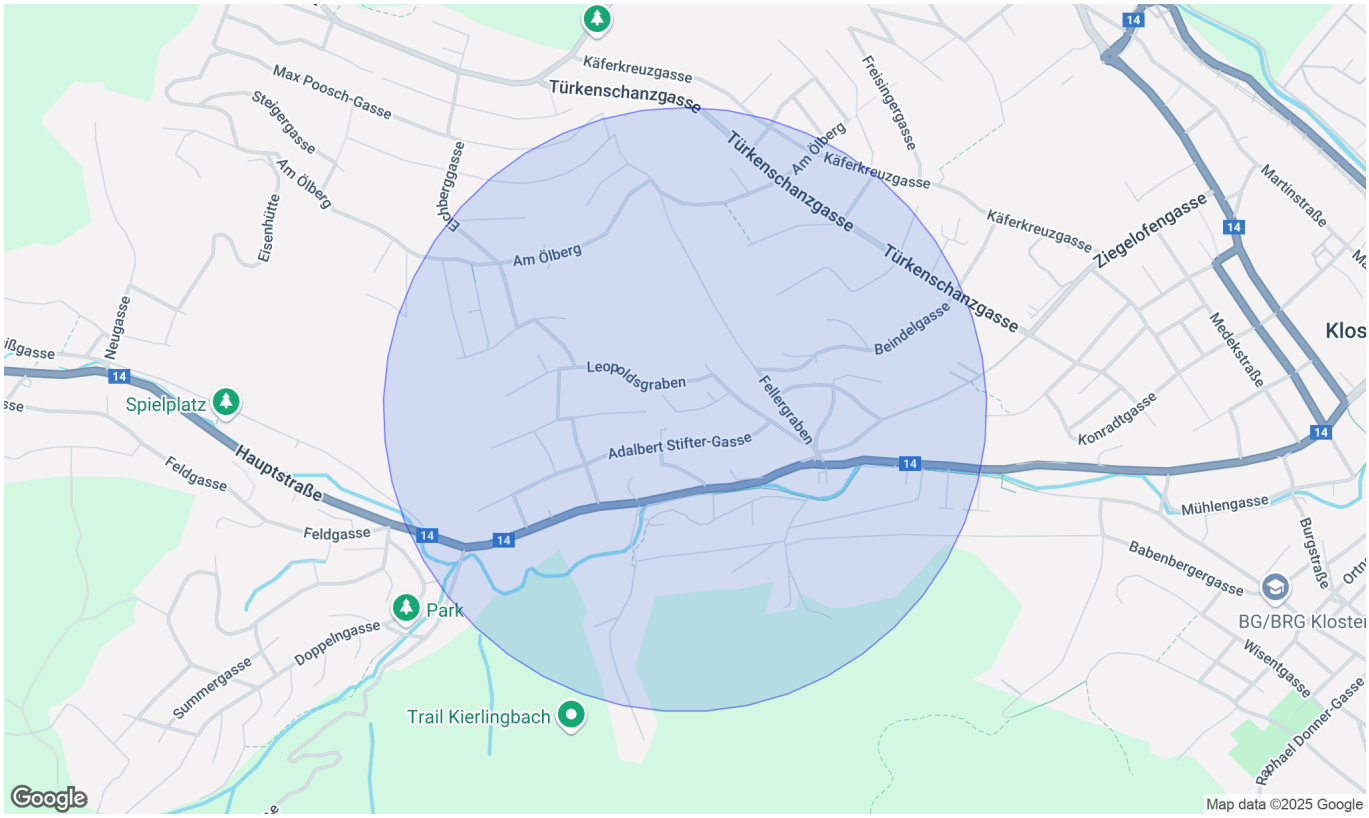


WOHNKONZEPT REAL ESTATE GMBH
1010 WIEN | BAUERNMARKT 10/20A | +43 1 890 95 35 | OFFICE@WOHNKONZEPT.IMMO | WWW.WOHNKONZEPT.IMMO | RAIFFEISEN LANDESBANK WIEN NIEDERÖSTERREICH | BLZ 32000 | IBAN AT25 3200 0000 1040 1040 | BIC RLNWATWW | FN436868D | ATU69760289

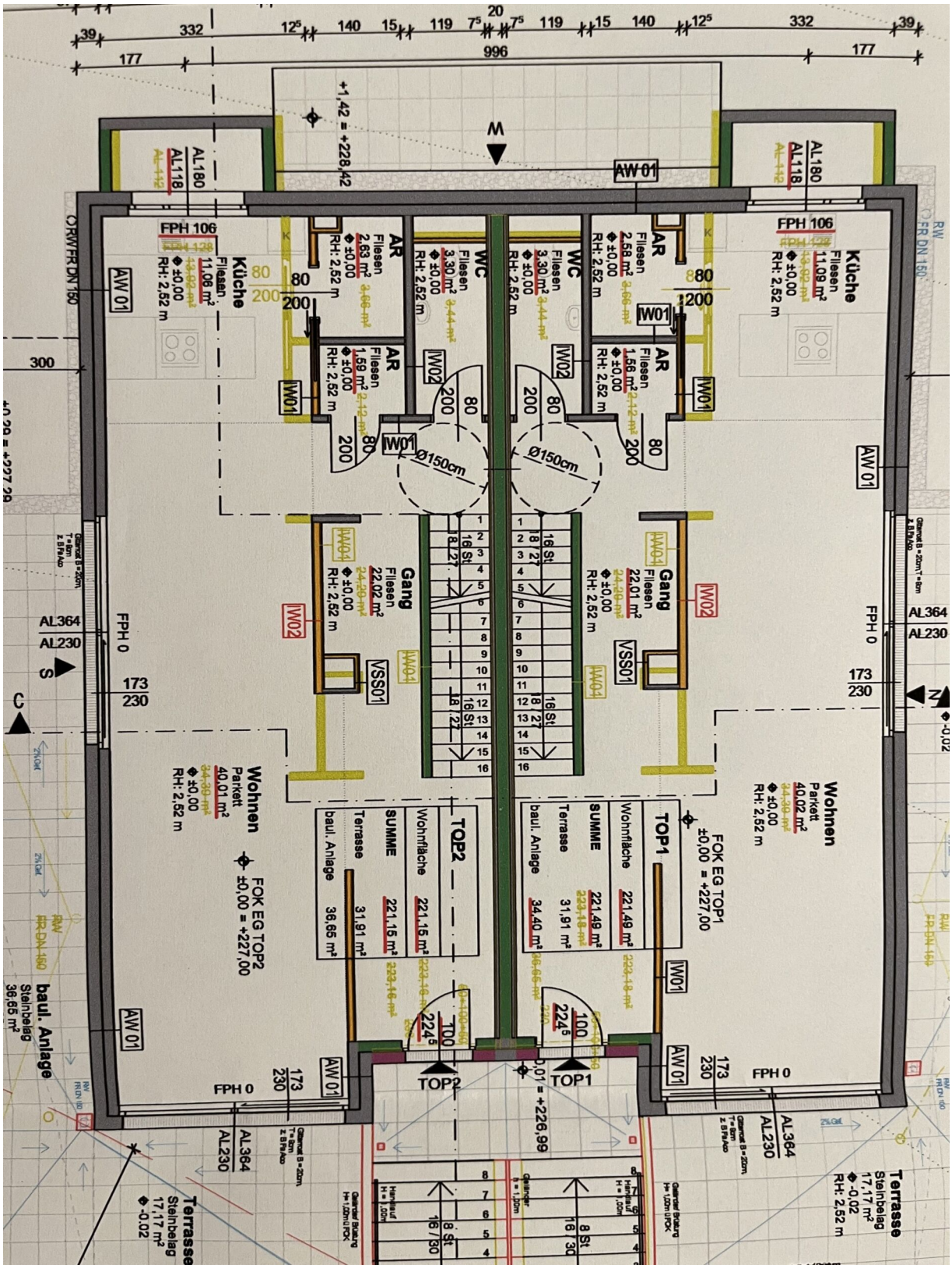


Lage

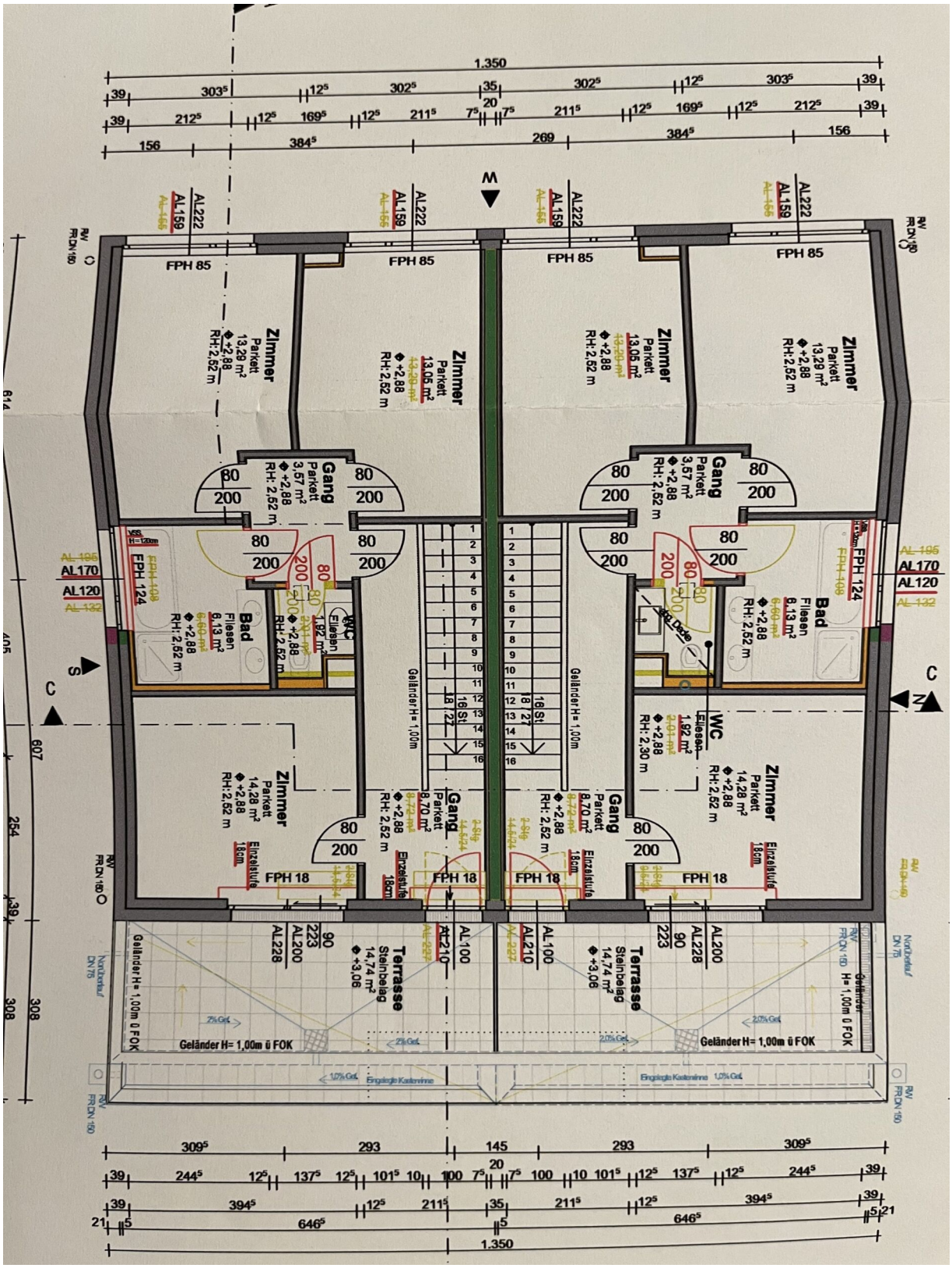
3400 Klosterneuburg



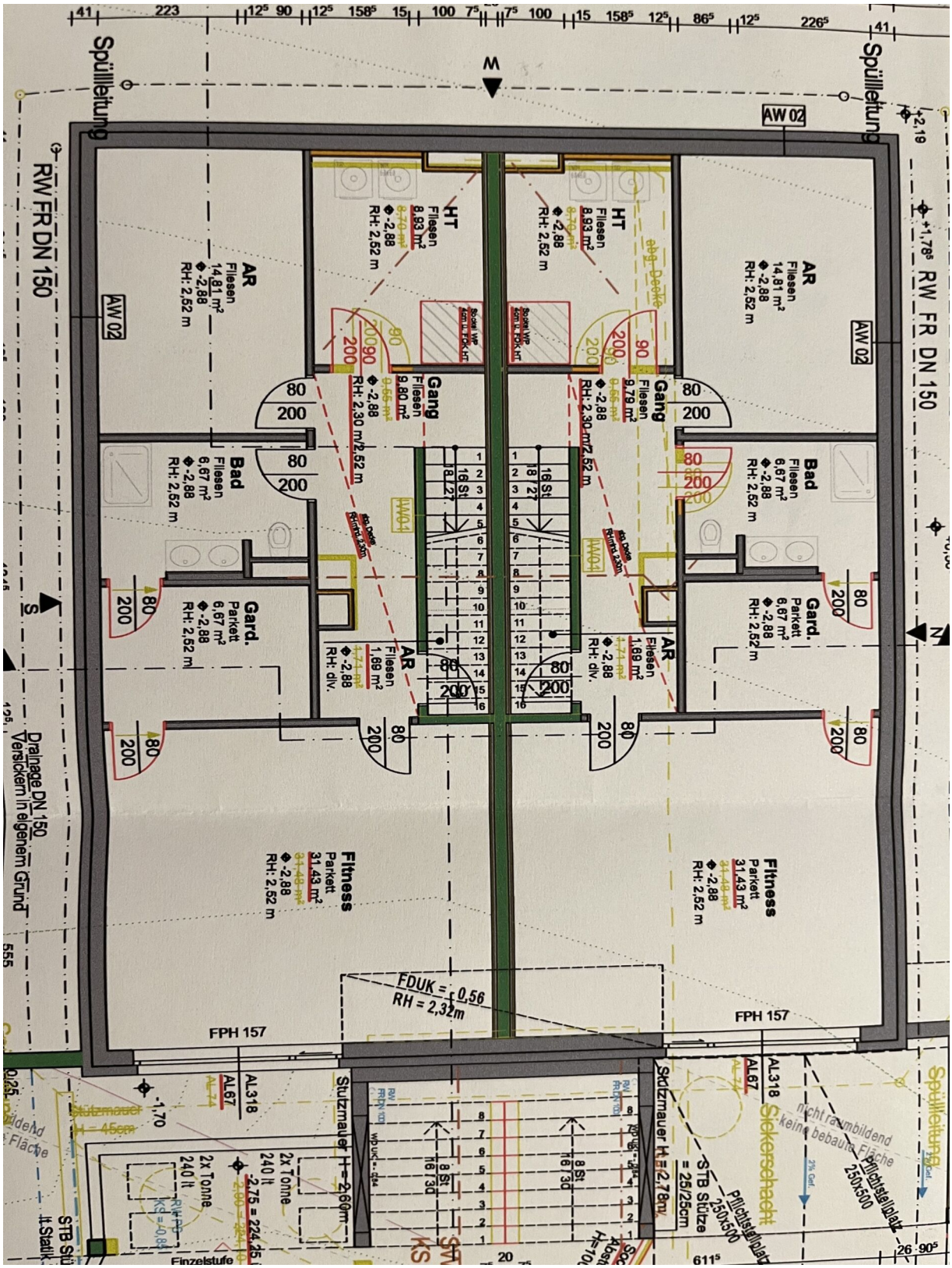
Plan


TOP1
TOP2
Wohnen
Küche
Gang
WC
AR
Terrasse
baul. Anlage
FOK EG TOP1 ±0,00 = +227,00
FOK EG TOP2 ±0,00 = +227,00

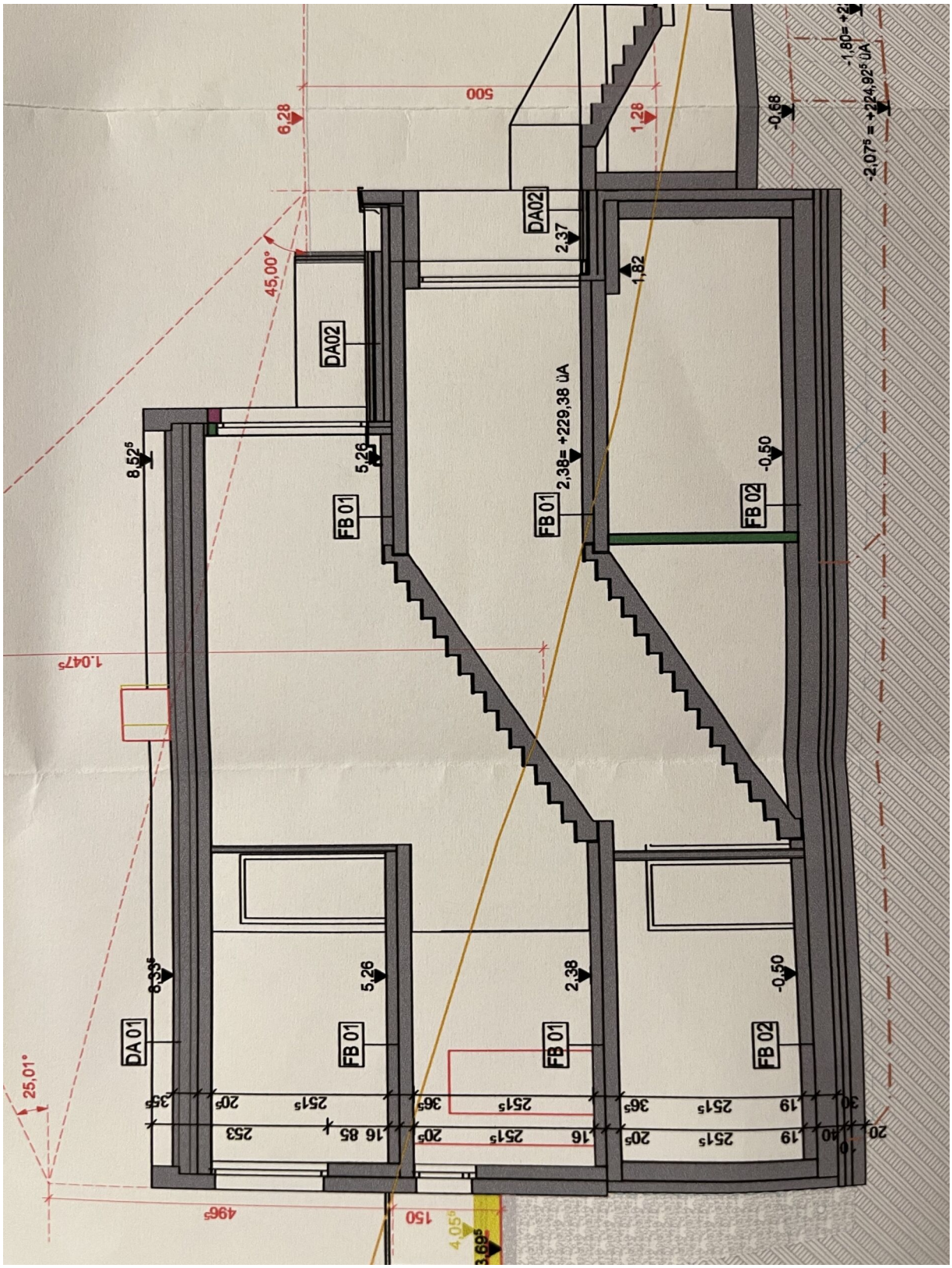
Plan


Zimmer
Gang
Bad
WC
Terrasse
FPH 85
FPH 124
FPH 18
Geländer H= 1,00m ü FOK

Plan


Spülleitung
RW FR DN 150
AW 02
HT
Fliesen
8,93 m²
RH: 2,52 m
AR
Fliesen
14,81 m²
RH: 2,52 m
Gang
Fliesen
9,80 m²
RH: 2,30 m/2,52 m
Bad
Fliesen
6,67 m²
RH: 2,52 m
Gard.
Parkett
6,67 m²
RH: 2,52 m
Fitness
Parkett
31,43 m²
RH: 2,52 m
Drainage DN 150
Versickern in eigenem Grund
FDUK = 0,56
RH = 2,32m
FPH 157
Stützmauer H=2,60m
Stützmauer H=2,78m
STB Stütze
250x500
Pflichtstellplatz
Stekerschacht
nicht raumbildend
keine bebaute Fläche
Einzelstufe

Plan


500
6,28
1,28
-0,68
-1,80= +224,92 ÜA
DA02
2,37
1,82
45,00°
DA02
8,52
5,26
2,38= +229,38 ÜA
-0,50
FB 01
FB 01
FB 02
1.047
8,33
5,26
2,38
-0,50
DA 01
FB 01
FB 01
FB 02
25,01°
35
20
251
36
251
36
251
19
30
253
16 85
20
251
16
20
251
19
40
10
20
496
150
4,05

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

Wohnkonzept Real Estate GmbH
Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien
T: +43 664 160 60 82, E: office@wohnkonzept.immo

vertreten durch Susanne Opitz

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 § 17 a 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).