

## Prächtige Villa mit fantastischem Blick - EINZIGARTIGE SCHÖNE LAGE, "Natur vor Ihrer Haustüre!"

3011 Purkersdorf, Österreich



**Eckdaten Objektnummer 16452**

**Wohnfläche:** ca. 400 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 750 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** ca. 1.047 m<sup>2</sup>

**Möbiliar:** teilmöbliert

**Mietdauer:** 5 Jahre

**Beziehbar:** Sofort

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 1980

**Heizung:** Fußbodenheizung, Kamin, Zentralheizung

**Zustand:** gepflegt

**Zimmer:** 8

**Garten:** 1 (ca. 728 m<sup>2</sup>)

**Terrasse:** 1 (ca. 40 m<sup>2</sup>)

**Balkon:** 1

**Garage:** 1 (ca. 70 m<sup>2</sup>)

**Bäder:** 3

**WCs:** 6

**Gesamtmiete\*:** 3.900,00 €

**Miete pro m<sup>2</sup> (exkl. USt.):** 5,20 €

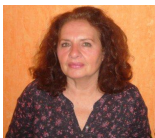
**Miete:** 3.900,00 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 3.900,00 €

**Kaution:** 11.700,00 €

\* Miete + Nebenkosten

**Ihr Ansprechpartner:**



**Marica Ivancic**

**Mobil:** +43 664 8851 1497

**Telefon:** +4318950918

**E-Mail:** m.ivancic@immo-stabil.at

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

## Detailbeschreibung

Bei diesem Haus handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit einer Wohnnutzfläche von über 750m<sup>2</sup> und Gesamtgrundstück über 1080m<sup>2</sup>. Ein Bau Eins zu Eins wie aus **Hollywood Beverly Hills** wurde in den frühen 80er-Jahren in massiver Bauweise und aufwendiger Liebe zum Detail fertiggestellt.

Die Villa ist Richtung Nord-Ost orientiert und bietet Dank der Hanglage einen wunderbaren Fernblick über den Wienerwald. Aussicht pur, Natur pur. Es liegt fast am Ende einer Sackgasse, dahinter beginnt ein wunderschöner Wald.

Eine Zufahrt direkt bis zum Haus ist möglich.

**Alles in allem eine Liegenschaft, welche in diesem Bereich eine absolute Rarität darstellt und MEHR ALS NUR WOHNEN, eine Wohn- und Lebensqualität bietet.**

**Erdgeschoß:** durch einen separaten Eingang betritt man eine kleine Einliegerwohnung / Gästebereich mit verschiedenen Nutzräumen, großer Wohnsalon mit Kamin, Gästebad, WC. Des weiteren sind im selben Geschoß diverse Neben- und Technikräume, Terrasse 40m<sup>2</sup>, Garage 70m<sup>2</sup>.

**Obergeschoß:** repräsentatives Entree, großer Wohnsalon mit Kamin, voll ausgestattete Küche, großes Schlafzimmer, Bad mit Badewanne, WC, Abstellraum, Einbaumöbel, Wendeltreppe, sowie diverse Extras. Eine elegante Treppe führt nach oben zu den Schlafzimmern, von denen Sie einen Blick auf das umliegende Grün haben.

Zur Linken des Wohnsalons eines der vielen Highlights dieser Villa, der große Indoor-Pool mit angeschlossenem Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC.

**Dachgeschoss:** Galerie, vier Schlafzimmer, möblierte Arbeitszimmer, Badezimmer, WC, Flur. Einbauschränke im Schlafzimmer, Einbau-Bücherregal

**Das Gartenareal** ist aufwendig bepflanzt und liebevoll gestaltet.

### Verkehrsanbindung:

Bushaltestelle Neupurkersdorf/Postsiedlung 452,453,458

S-Bahn Untertullnerbach (R, S 50)

Untertullnerbach Bahnhof

**Sonstiges:** Es handelt sich um ein WOHNOBJEKT, somit wird auch ein Wohnungsmietvertrag abgeschlossen. Es ist ausdrücklich gewünscht und somit erlaubt einer GEWERBLICHE TÄTIGKEIT in dem Objekt nachzugehen. Denkbar sind PRAXEN, BÜROS, ATTELIERS, ETC...

**HINWEIS:** Für diese Angebote gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF.BGBNr.262/96 einschließlich des §15 Maklergesetz als vereinbart.

### KONSUMENTENINFORMATION:

Gerne möchten wir Sie darüber informieren, dass wir seit 13. Juni 2014, aufgrund einer neuen EU-Richtlinie, Unterlagen und Informationen erst dann zusenden können, wenn Sie schriftlich bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden.

#### DATENSCHUTZINFORMATION FÜR INTERESSENTEN UND KUNDEN:

Die ab 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Abgebers und sind ohne Gewähr.

Wir weisen nochmals darauf hin, dass das Vermittlungshonorar nur dann zu leisten ist, wenn es zu einem Abschluss des Immobiliengeschäftes (z.B. Kauf-, Mietvertrag) kommt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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

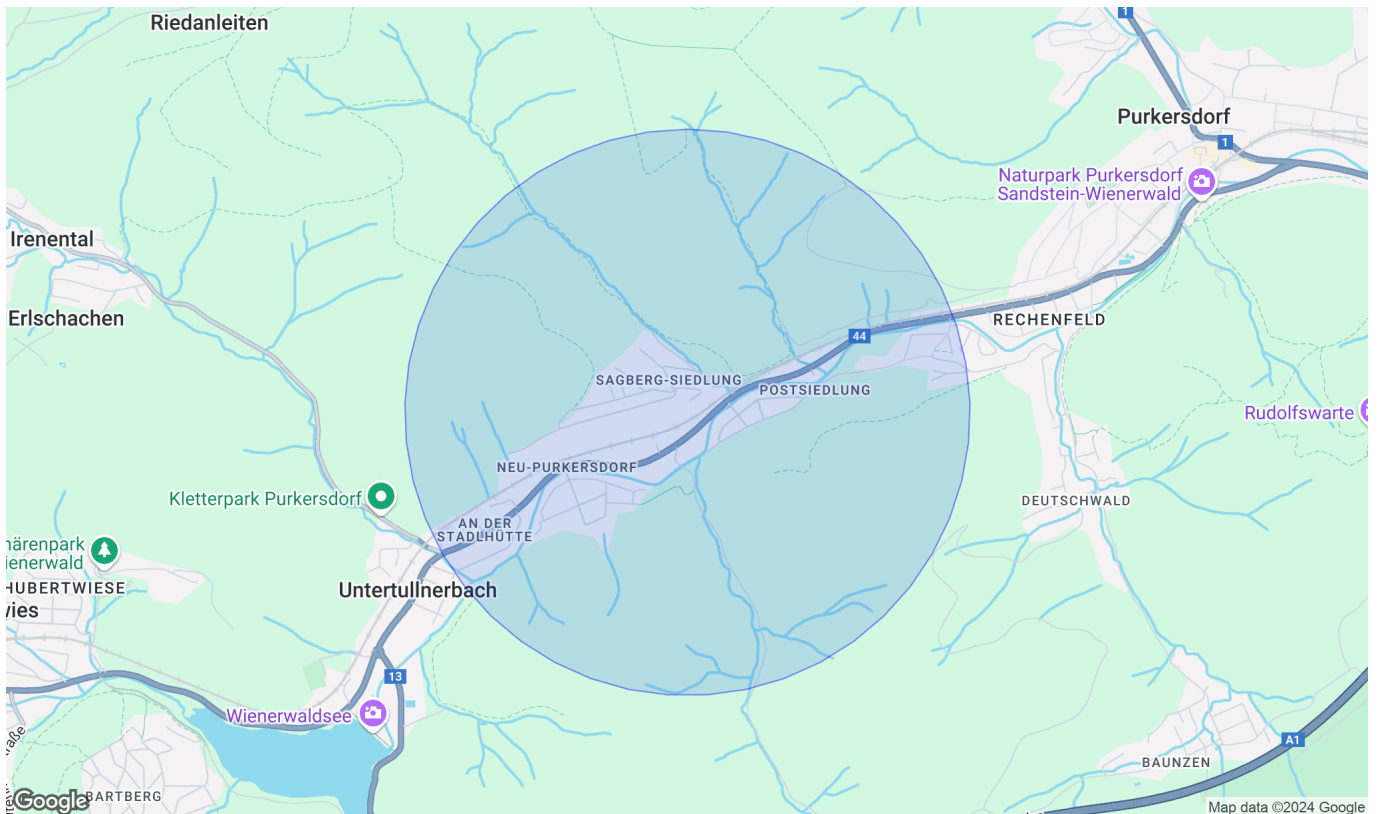
## Ausstattung

Fliesen, Steinboden, Teppichboden, Öl, Solarenergie, Fußbodenheizung, Kamin, Zentralheizung, Einbauküche, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, DV- / EDV-Verkabelung, Garage, Parkplatz, Sauna, Klimaanlage, Bidet, WG geeignet, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Wellnessbereich, Stuck, Kabelkanäle Unterputz, Deckenleuchten, Toilette, Getrennte Toiletten, Rollläden, Gäste-WC, Massiv, Bergblick, Fernblick, Doppel- / Mehrfachverglasung, Grillstelle, Bad mit WC, Ziegel, Grünblick

## Lage

Sagberg Siedlung

3011 Purkersdorf



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 3.000 m |
| Apotheke    | 3.000 m |
| Klinik      | 5.500 m |
| Krankenhaus | 9.500 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 2.000 m |
| Bäckerei        | 3.000 m |
| Einkaufszentrum | 6.000 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| U-Bahn            | 9.000 m |
| Bahnhof           | 1.500 m |
| Straßenbahn       | 9.000 m |
| Autobahnanschluss | 6.000 m |

### Kinder & Schulen

|              |         |
|--------------|---------|
| Schule       | 3.000 m |
| Kindergarten | 3.000 m |
| Universität  | 8.000 m |

### Sonstige

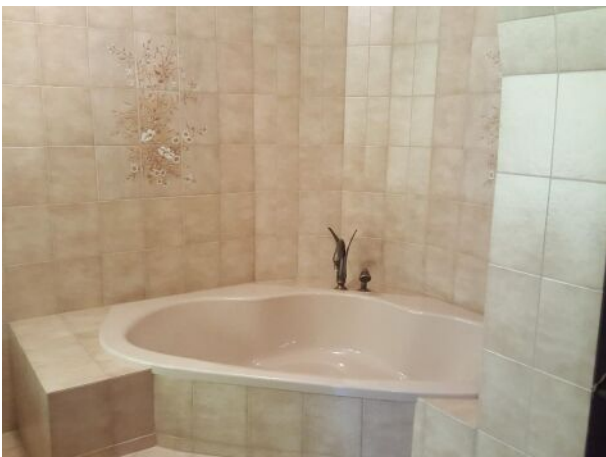
|             |         |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 3.000 m |
| Bank        | 3.000 m |
| Post        | 3.000 m |
| Polizei     | 3.500 m |

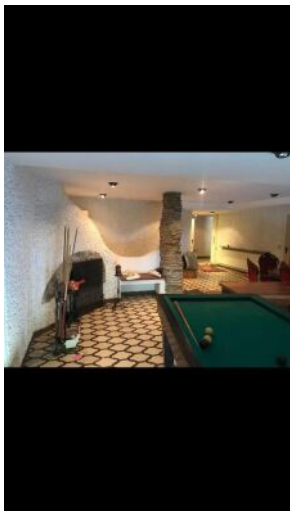
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

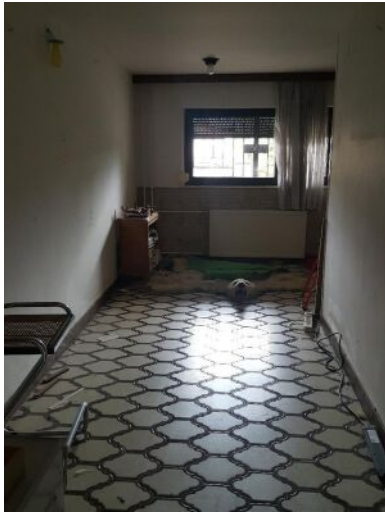




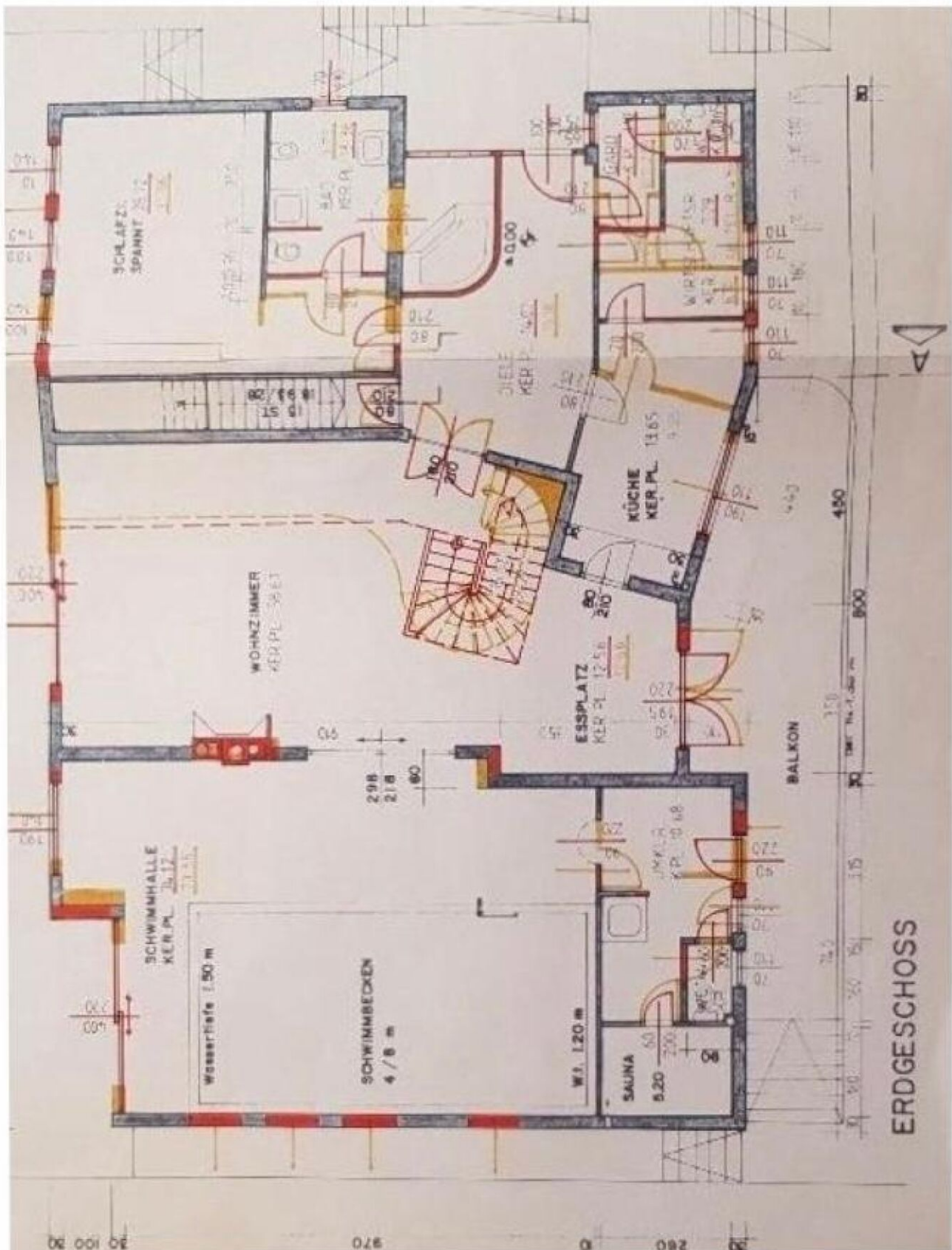


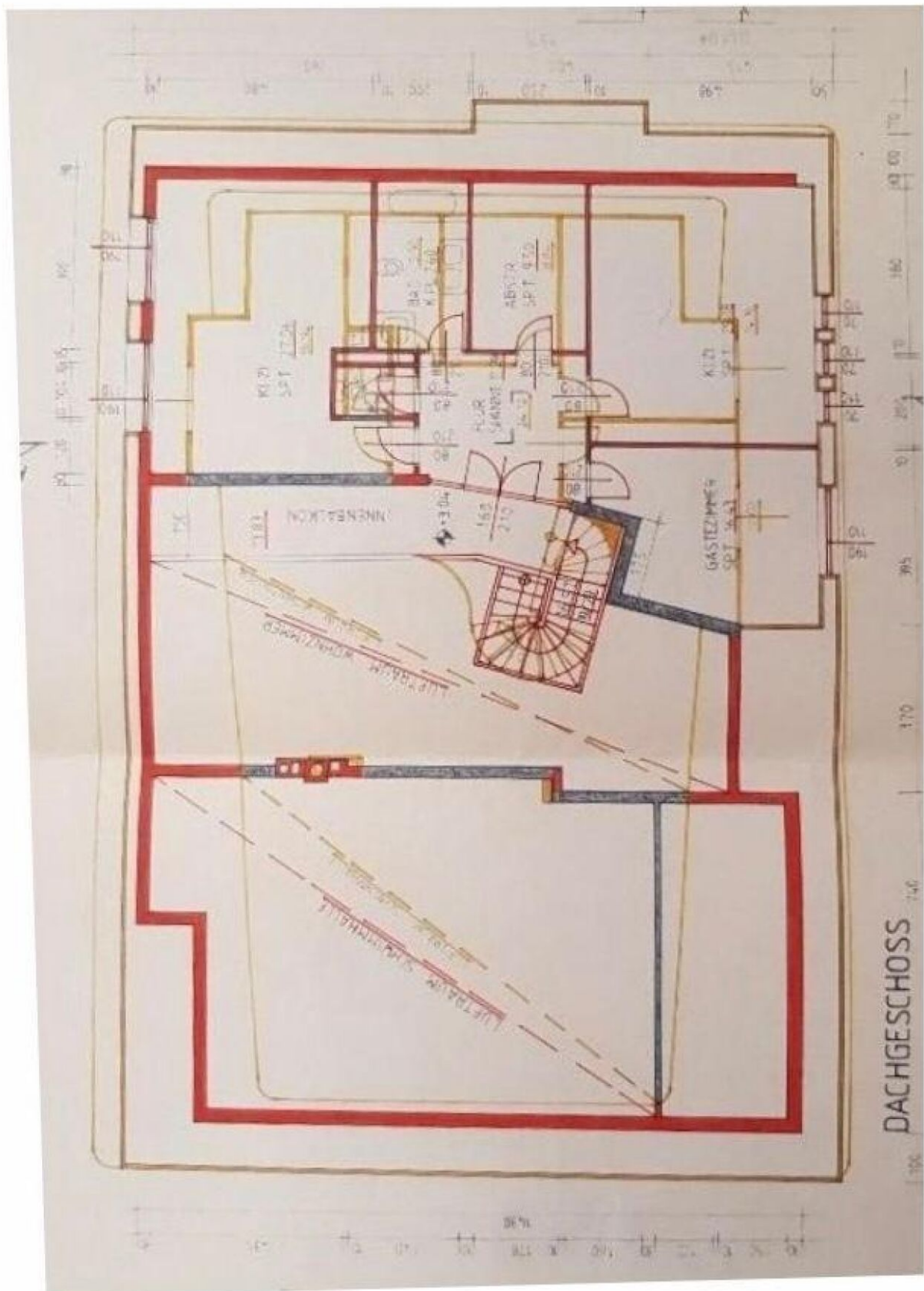


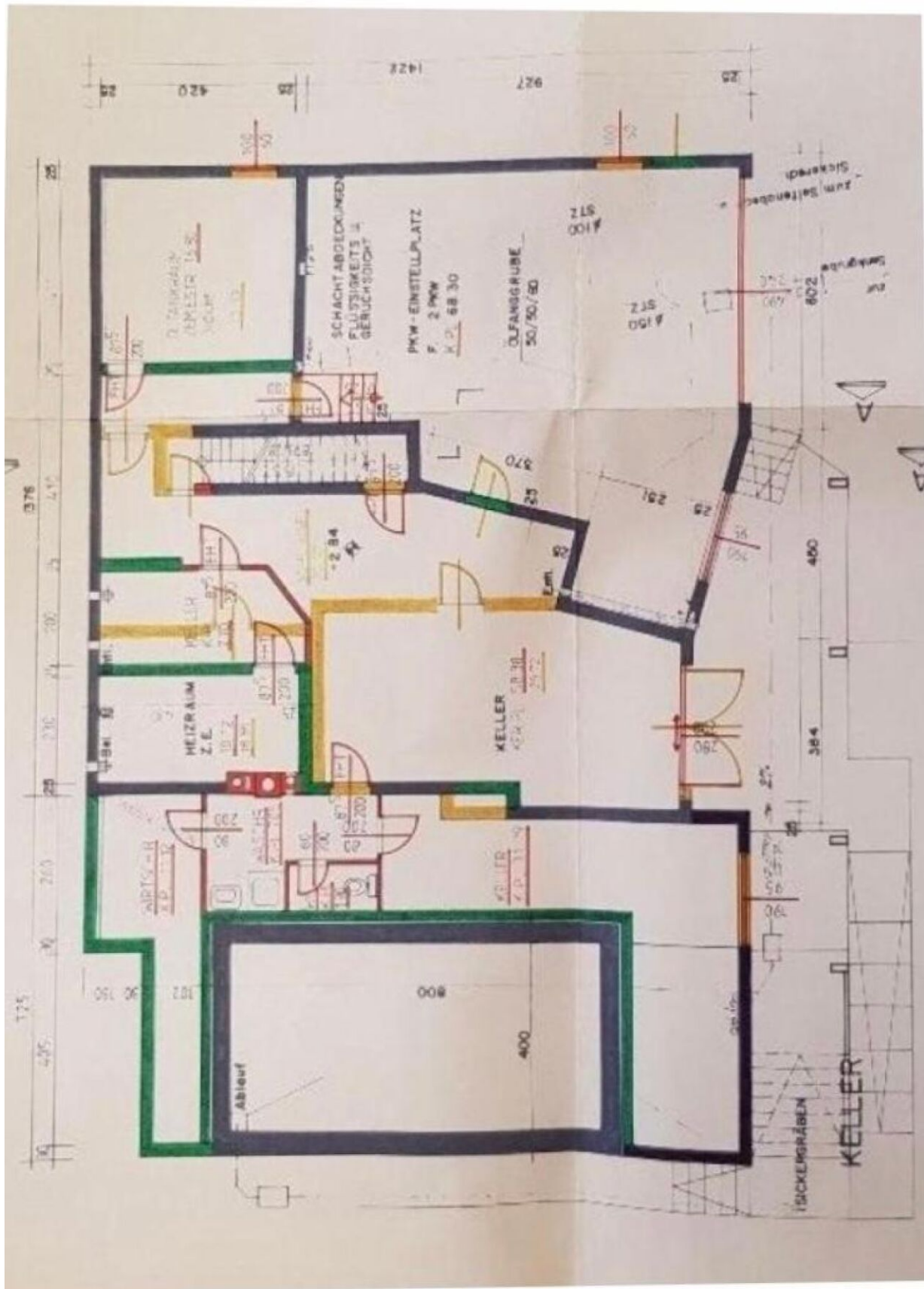












# Informationsblatt

## 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

**§ 17a. (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 (§ 189a 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 Werkwohnung (§ 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 **innen 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 (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).