



**ImmoLöwin
GmbH**

2103 Langenzersdorf | Wohnung | Objektnummer: 6268/256

Möblierte 3-Zimmer- Dachgeschoßwohnung mit Balkon, Baujahr 2023



Ihr Ansprechpartner

Mag. Anton Iakovlev

Co-Founder | Commercial & Industrial Real Estate | Prokurist

+43 699 109 750 30

a.iakovlev@immoloewin.com

+4369910664010

www.immoloewin.com

ImmoLöwin GmbH

Haaderstrasse 42, 2103 Langenzersdorf FN 516064v

Tel: +43 699 1097 5030

iakovleva@immoloewin.com / www.immoloewin.com

UID: ATU74656678

Möblierte 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Balkon, Baujahr 2023



Lage

Langenzersdorf grenzt an den 21. Wiener Gemeindebezirk und liegt am Fuß des Bisambergs.

Der Bahnhof Langenzersdorf ist rund 650 m Luftlinie entfernt. Die S-Bahn (S3, S4) fährt von dort direkt in die Wiener Innenstadt, die Buslinie 850 nach Wien-Floridsdorf zur U6. Zum Einkaufen gehen Sie zu BILLA am Hauptplatz oder zu SPAR an der Wiener Straße, beide liegen rund 600–700 m entfernt. Die Wege auf den Bisamberg beginnen im Ort.

Beschreibung

Sie ziehen mit dem Koffer ein: Küche, Betten, Sofa, Esstisch und Waschmaschine stehen bereits in der Wohnung. Die 3-Zimmer-Wohnung liegt im Dachgeschoß der Wohnanlage „Überflieger“, die 2023 fertiggestellt wurde, direkt an der Wiener Stadtgrenze.

Der Wohn- und Essbereich misst 34,44 m² und geht in die offene Küche mit Backofen, Kochfeld und Dunstabzug über. Zwei Fenstertüren lassen Tageslicht in den Raum, für heiße Tage gibt es ein Klimagerät.

Die beiden Schlafzimmer haben 13,39 m² und 12,38 m², in jedem stehen ein Doppelbett und ein Dachflächenfenster. Die Wohnung passt damit zu einem Paar mit Kind oder zu zwei Personen, die zu Hause arbeiten.

Das Badezimmer hat ein Fenster, eine Badewanne, eine separate Duschkabine und den Anschluss für die Waschmaschine. Das WC ist getrennt. Für Koffer, Fahrräder und Saisonware gibt es einen Abstellraum in der Wohnung und ein Kellerabteil im Haus.

Der Balkon mit 8,14 m² hat eine fest eingebaute Sitzbank und Blick Richtung Bisamberg. Einen Tiefgaragenplatz im selben Haus können Sie um 95 € monatlich dazumieten.

Ausstattung: Parkett in Wohn- und Schlafräumen, Feinsteinzeug in Vorraum, Bad und WC, Dachflächenfenster,

Klimagerät, Video-Gegensprechanlage, Lift, zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnanlage. Die vollständige Inventarliste ist Teil des Mietvertrags.

Für einen Besichtigungstermin schreiben Sie uns über das Kontaktformular.

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.

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

Sonstige Angaben

Hauptmietzins 1.205,00 €, Möbelmiete 70,00 €, Betriebskosten-Akonto 208,56 €, Gesamtmiete 1.483,56 € monatlich. Der Vermieter ist umsatzsteuerbefreit (Kleinunternehmer).

Heizung und Warmwasser: Akonto direkt an den Wärmelieferanten laut Wärmeliefervertrag, Höhe wird bekanntgegeben.

Optional: Tiefgaragenplatz 95,00 € monatlich inkl. Betriebskosten.

Befristung 3 Jahre. Kautions 3 Bruttomonatsmieten. Kleiner Hund nach Vereinbarung, Nichtraucherwohnung. Kurzzeitvermietung und Untervermietung sind nicht gestattet.

Für den Mieter provisionsfrei.

Der Energieausweis wurde beauftragt und wird nachgereicht.

Es besteht kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Makler und Vermieter.



ImmoLöwin GmbH

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 76,51 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 76,51 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Balkonfläche:	ca. 8,14 m ²	Mietdauer:	3 Jahre
		Möbiliar:	möbliert
Zimmer:	3	Heizung:	Zentralheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Zustand:	neuwertig
Keller:	1	Baujahr:	2023
Balkone:	1		

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Fahrradstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Belüftung:	Klimaanlage	Stellplatzart:	Tiefgarage
Ausblick:	Grünblick	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum
WCs:	Getrennte Toiletten		

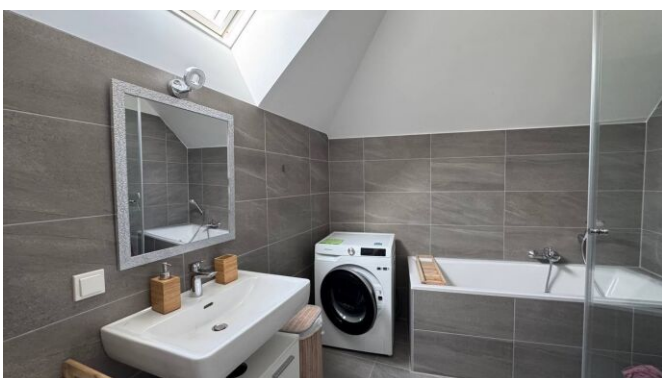
Preisinformationen

Gesamtmieta:	1.483,56 €	Kautiun:	4.450,68 €
Miete:	1.205,00 €	Provisiun:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provisiun.
Betriebskosten:	208,56 €		
Möbelmiete:	70,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:			
	1.483,56 €		



**ImmoLöwin
GmbH**

Weitere Fotos





**ImmoLöwin
GmbH**

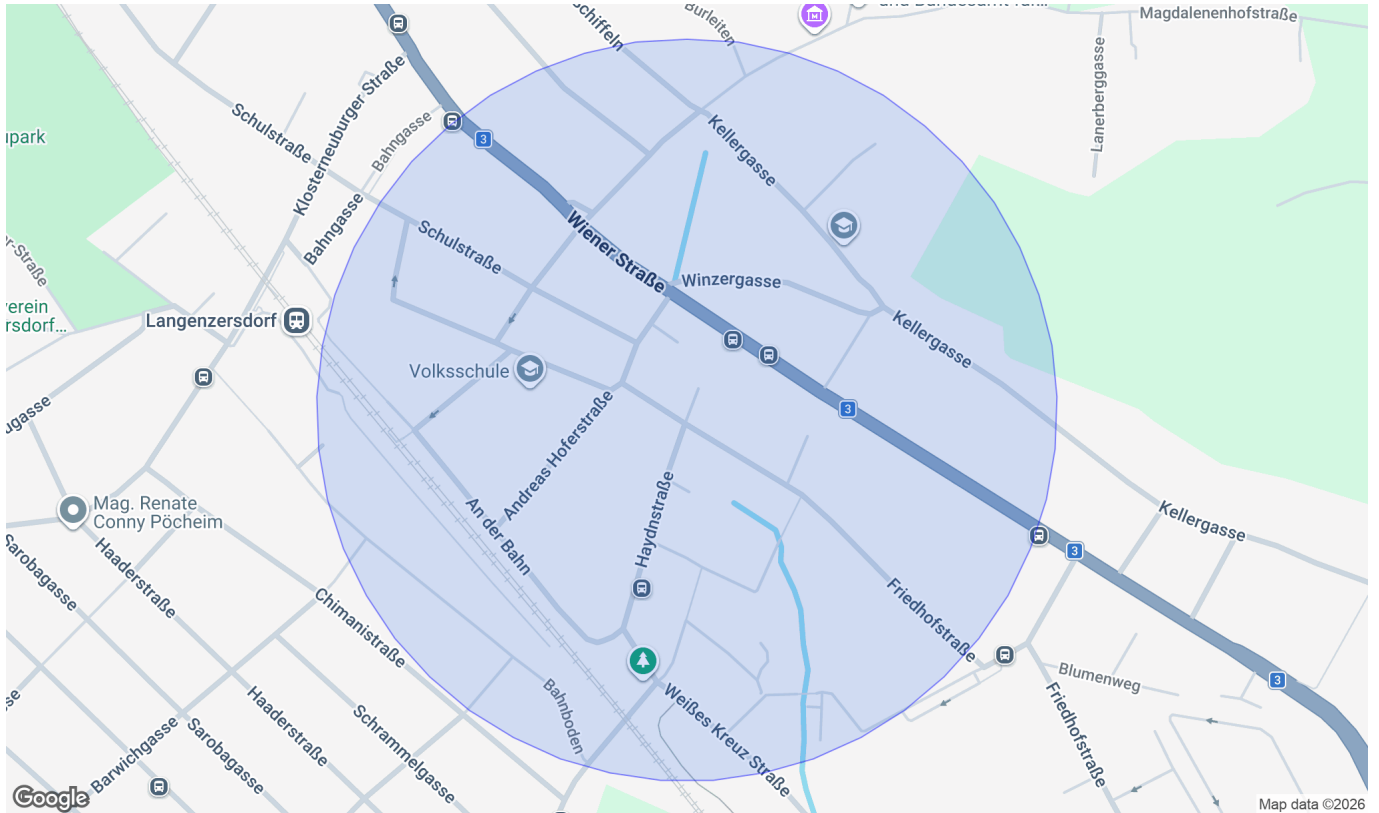




**ImmoLöwin
GmbH**

Lage

2103 Langenzersdorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	5.500 m
Krankenhaus	3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	2.500 m
U-Bahn	6.500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	5.500 m

Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



.12



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

ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42, 2103 Langenzersdorf
T: +43 699 109 750 30, E: iakovleva@immoloewin.com

vertreten durch Mag. Anton Iakovlev
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 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 **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).