

## DACH-TERRASSEN-MIETWOHNUNG im ZENTRUM

2120 Wolkersdorf im Weinviertel, Österreich

Nähe: WIEN und MISTELBACH



### Eckdaten Objektnummer 12624

**Wohnfläche:** ca. 68,73 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 93,56 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad

**Mietdauer:** 3 Jahre, 1 Monat

**Beziehbar:** SOFORT

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 2018

**Heizung:** Fußbodenheizung

**Stockwerk:** 1. DG / Dachgeschoss

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** neuwertig

**Zimmer:** 3

**Terrasse:** 1 (ca. 20,45 m<sup>2</sup>)

**Stellplatz:** 1 (ca. 12,5 m<sup>2</sup>)

**Bad:** 1

**WC:** 1

**Gesamtmiete\*:** 772,00 €

**Miete pro m<sup>2</sup> (exkl. USt.):** 6,63 €

**Betriebskosten pro m<sup>2</sup> (exkl. USt.):** 0,49 €

**Miete:** 570,00 €

**Betriebskosten:** 45,45 €

**Heizkosten:** 100,00 €

**Warmwasser:** 27,27 €

**Parkplatz:** 50,00 €

**Liftkosten:** 29,17 €

**Umsatzsteuer:** 100,11 €

**monatliche Gesamtbelastung:** **922,00 €**

**Kaution:** 3.000,00 €

\* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.), ohne Heizkosten

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

Für die Vertragserrichtung fallen EUR 280,00 an.

**Energieausweis gültig bis:** 27.08.2028

**Heizwärmebedarf:** **B** 34,1 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **A** 0,78

### Ihr Ansprechpartner:



Michael Fath

**Telefon:** +43 (676) 850 608 391

**E-Mail:**

michael.fath@wertimmobilien.co.at

## Detailbeschreibung

### Zur Wohnung

Die Dachterrassen-Mietwohnung liegen im Zentrum von Wolkersdorf, in einem Mehrfamilienhaus. Die Wohnfläche beträgt ca. 69,00 m<sup>2</sup> und verfügt über 3 Zimmer. Die südlich ausgerichtete Terrasse hat eine Größe von ca. 20,00 m<sup>2</sup>.

Eine **Wohnküche** wurde aufgestellt.

Im **Wohnraum** und in den **Zimmern** befindet sich jeweils ein **digitaler SAT-Anschluss**. Für den Anschluss ans **Internet** ist die erforderliche **Verkabelung** (CAT-7) vorhanden.

Im **Wohnbereich**, in den **Zimmern** ist der **Boden** mit **Laminat**, im **Vorraum** und in den **Nassräumen** mit **Fliesen**, belegt.

Für die **Wärme** und das **Warmwasser** sorgt eine **Luftwärmepumpe**. In der **Wohnung** sind die Räume mit einer **Fußbodenheizung** ausgestattet und mittels **Thermostat** steuerbar.

Der **Wohnbereich** ist offen gestaltet - **offener Wohn-, Küchen- und Essbereich**. Die **südlich** ausgerichtete **Terrasse** (ca. 20,00 m<sup>2</sup>) ist vom Wohnbereich aus begehbar.

Im **Badezimmer** ist eine **Eckbadewanne** mit **Duschköglichkeit** und ein **Waschmaschinenanschluss** installiert. Die Anschlüsse für ein **Waschbecken** sind vorhanden. Das **WC** ist **extra** untergebracht.

Die **Energiesparfenster**, die **Terrassen- und Hauseingangstür** sind zur Sicherheit mit zusätzlicher Verzahnung ausgestattet und **einbruchshemmend** ausgeführt.

Die **Außenrollläden** sind **elektrisch** bedienbar.

Ein **Parkplatz** im Hof und ein zusätzlicher **Abstellraum** kann dazu gemietet werden.

**Haustiere sind nicht gestattet!** Ausnahme ein bis zwei Katzen.

### Mietpreisaufstellung

Nettomietzins	EUR	570,00
+ 10% USt.	EUR	57,00
<b>Zwischensumme</b>	<b>EUR</b>	<b>627,00</b>
+ Akonto Betriebskosten und Heizung derzeit ca.	EUR	200,00
+ Aufzug (inkl. 20% USt.)	EUR	35,00
+ KFZ-Abstellplatz (inkl. 20% USt.)	EUR	60,00
<b>MONATS-GESAMTMIETE</b>	<b>EUR</b>	<b>922,00</b>

**Die Wohnung wird auf mindestens 37 Monate, mit Verlängerungsmöglichkeit, vermietet!**

**Die Kautions beträgt EUR 3.000,00.**

\* Akontozahlung von den Betriebs- und Heizkosten beinhaltet: Heizung, Kanal, Abfallwirtschaftsabgaben, Wasser, Versicherung, Verwaltung, Wartung, etc. (Abrechnung erfolgt jährlich) beinhaltet nicht: Strom, Telefon, Internet, AR,

## **Anschlüsse**

Folgende Anschlüsse sind gegeben: **Kanal, Wasser, Strom, Heizung. SAT-Anschlüsse und Netzkabeln (CAT-7)** wurden in jedem Zimmer verlegt, Telefon und Internet sind möglich.

## **Lage**

Die Wohnung liegt **DIREKT** im **Zentrum** von **Wolkersdorf**.

### **Das Tor zum Weinviertel**

Dort wo die Ebene des Marchfelds in die sanften Hügel des Weinviertels übergeht, liegt Wolkersdorf. Als „Tor zum Weinviertel“ stellt es unweit der Bundeshauptstadt Wien eine moderne Kleinstadt mit Sinn für Tradition dar. Erfolgreich wird hier der Bogen zwischen städtischem Charakter und ländlicher Struktur gespannt. Das Ergebnis ist eine hohe Lebensqualität – durch eine ausgebauten Infrastruktur auf der einen Seite und vielfältige Naherholungsräume und Ruhezeiten auf der anderen. Industrie und Wirtschaft sichern durch ihre Arbeitsplätze die Lebensqualität der Stadt, welche auch wegen der Nähe zu Wien von den Bewohnern sehr geschätzt wird. In den letzten Jahrzehnten entwickelte sich die Stadtgemeinde zu einem regen Kultur- und Bildungszentrum. Das hochwertige Schul- und Bildungsangebot trägt maßgeblich zu einer positiven Entwicklung des Gemeindelebens bei.

## **Öffentliche Einrichtungen in Wolkersdorf**

**Schulen:** Volksschule, Hauptschule I (Schwerpunktschule), Hauptschule II, Allgemeine Sonderschule, Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium, Polytechnische Schule, Musikschule, Volkshochschule – liegen in Wolkersdorf

**Ämter und Behörden in Wolkersdorf:** Außenstelle der Bezirkshauptmannschaft Mistelbach, Standesamt, Bezirksbauernkammer, Polizeiinspektion, Straßenmeisterei, NÖ Straßenbauabteilung 3, Forstamt, Post, Telekom.



**Freizeiteinrichtungen:** Sommerbad, Kunsteisbahn, Skaterarena, Rodelberg, Schlossparkhalle, Tennisplatz, Tennishalle, Croquet-Courts, Beachvolleyballplatz, Kegelbahn, Fußballplätze, Kinderspielplätze, Bibliothek, Streetballplatz.

**Kultur und Freizeit:** Kellergasse, Kellergassenführungen, Stadtführungen, Führungen im Alten Teil von Wolkersdorf, Kultursommer, Schloss Wolkersdorf.

**Gesundheits- und Sozialeinrichtungen:** Österreichisches Rotes Kreuz, Ortsstelle Wolkersdorf, Freiwillige Feuerwehren, Landespensionistenheim, Beratungszentrum, Hort, sechs Kindergärten.

**Nahversorgung:** Fleischerei, Bäckerei, diverse Lebensmittelhändler, Trafik und das 5. größte Einkaufszentrum (G3) ist in ca. 10 Minuten erreichbar.

## Verkehrsanbindung

Die Wohnung liegt ca. 7 Gehminuten (das sind ca. 800 m) vom **Wolkersdorfer-Bahnhof (S2)** entfernt. Die **Schnellbahn** fährt im **Viertelstundentakt** nach **Wien** und benötigt dafür ca. **11 Minuten**. Folgende Haltestellen in Wien werden unter anderen angefahren: wie z.B.: Leopoldau (U1), Floridsdorf und Handelskai (U6), Praterstern (U1) Wien Mitte (U3), etc.

Am **Hauptplatz** von Wolkersdorf befindet sich eine **Bushaltestelle**, mit Anschlüssen nach **Wien** und **Mistelbach**.

Mit dem Auto benötigt man ca. **15 Minuten bis zur Wiener Stadtgrenze** (ca. 12 km). Auf der neuen **Autobahn A 5** (Weinviertel-Autobahn) ist man in ca. 2 Minuten.

**Nacht Taxi:** Seit 1. Oktober 2014 erhalten alle mit Hauptwohnsitz in Wolkersdorf gemeldeten BürgerInnen ab 14 Jahren für Taxifahrten von Wien nach Wolkersdorf, die zwischen 00:00 Uhr und 02:00 Uhr getätigt werden, mittels Taxi-Kundenkarte einen Zuschuss in Höhe von € 15,00/ Fahrt.

**Der Standort bietet eine gute Nahversorgung und eine bunte Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten.**

## Die Geschichte von Wolkersdorf

Der erste Siedlungskern Wolkersdorfs war der „Alte Markt“ westlich des heutigen Verlaufs der Brünner Straße Richtung Ulrichskirchen. Eine sichere Datierung der Entstehung des „Alten Marktes“ ist nicht möglich, Indizien weisen aber auf die Zeit knapp vor 1050. Es scheint jedoch bereits davor eine Ansiedlung nicht genauer zu bestimmender Provenienz existiert zu haben. Die Gründung wird oft verbunden mit der sagenhaften Gestalt eines Wolfger, der ein fränkischer Gefolgsmann des salischen Königs Heinrichs III. (ab 1046 Kaiser) gewesen sein soll. Nach ihm soll die Namensgebung des Ortes erfolgt sein. Zu vermuten ist jedoch vielmehr, dass sich der Ortsname, wie bei anderen Weinviertler Orten auch, aus der Besiedlungsgeschichte heraus erklären lässt und es sich um einen sekundären Ortsnamen handelt, der auf die Umgebung des heutigen Nürnbergs hinweist.

## Übergabe

Die Übergabe kann nach Rücksprache mit dem Eigentümer **sofort** erfolgen.



---

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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.

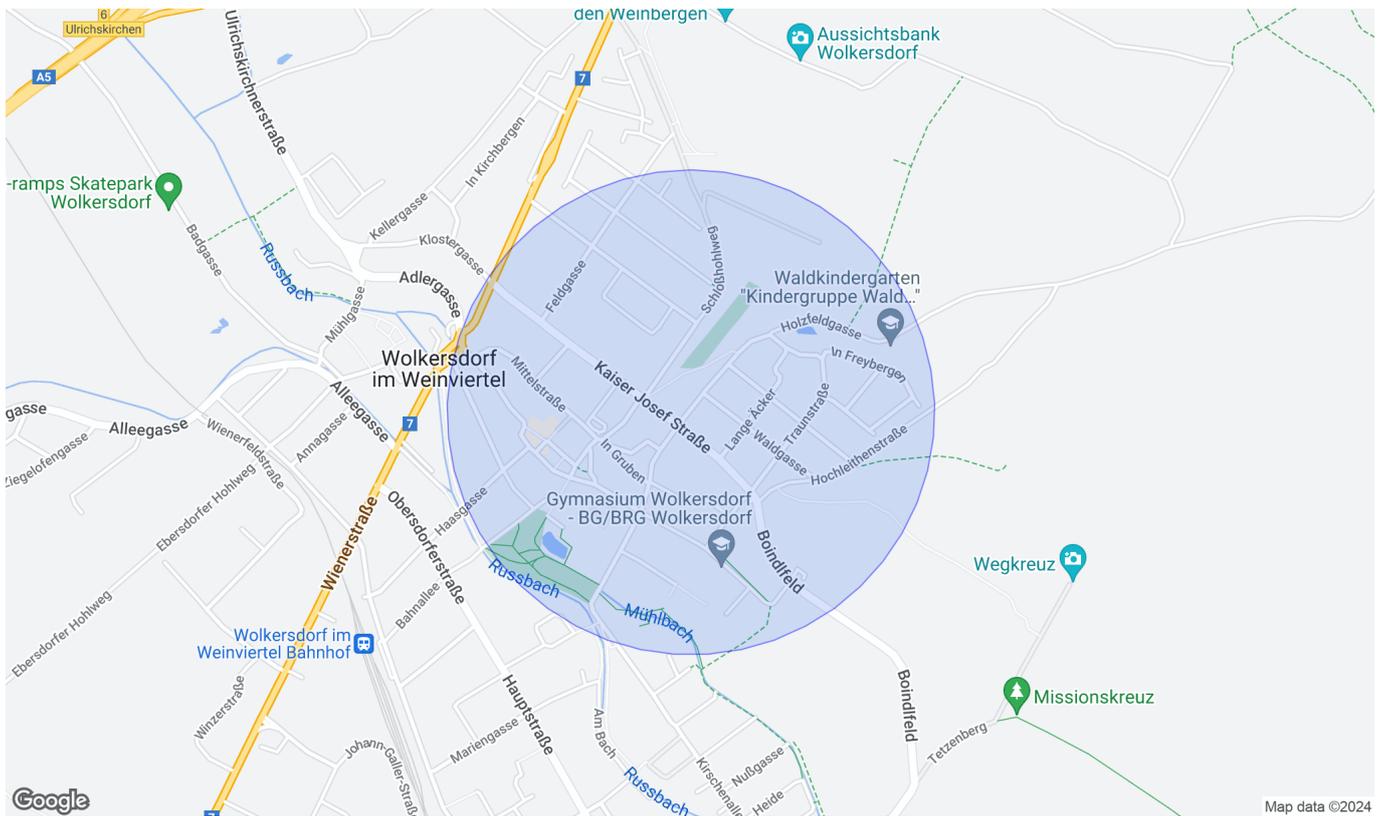
## **Ausstattung**

Fliesen, Laminat, Fußbodenheizung, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Südbalkon / -terrasse, Badewanne, Kabel / Satelliten-TV, Parkplatz, Luftwärmepumpe, Seniorengerecht, Niedrigenergiehaus, Kabelkanäle Unterputz, IT-Verkabelung Cat 7, Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Deckenleuchten, Getrennte Toiletten, Rollläden, Satteldach, Massiv, Fernblick, Doppel- / Mehrfachverglasung, Außendusche, Kunststofffenster

## Lage

IM ZENTRUM von WOLKERSDORF

2120 Wolkersdorf im Weinviertel



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	6.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	1.500 m
Bahnhof	1.000 m

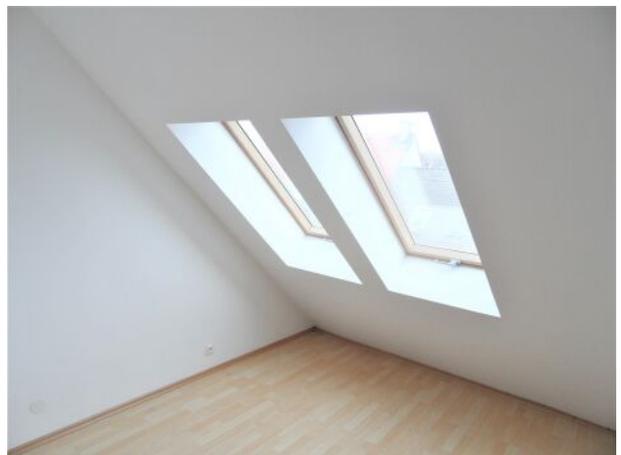
### Kinder & Schulen

Kindergarten	500 m
Schule	500 m

### Sonstige

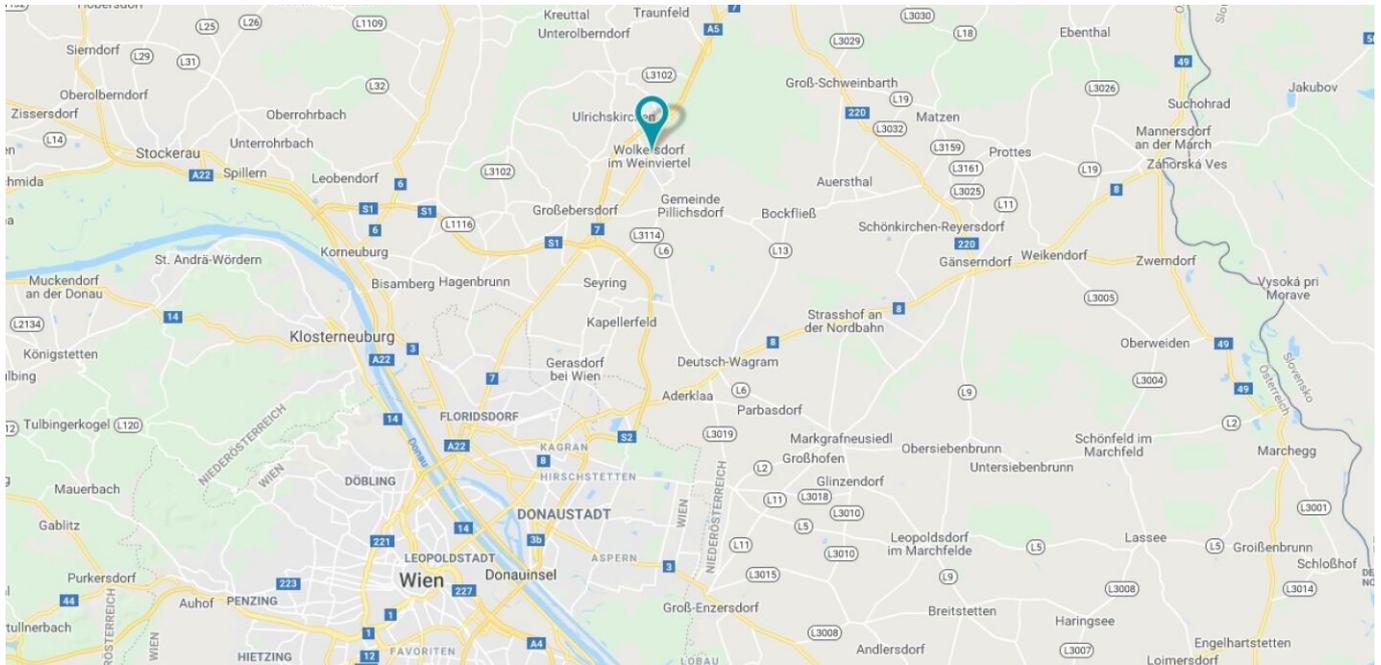
Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	500 m
Polizei	1.500 m

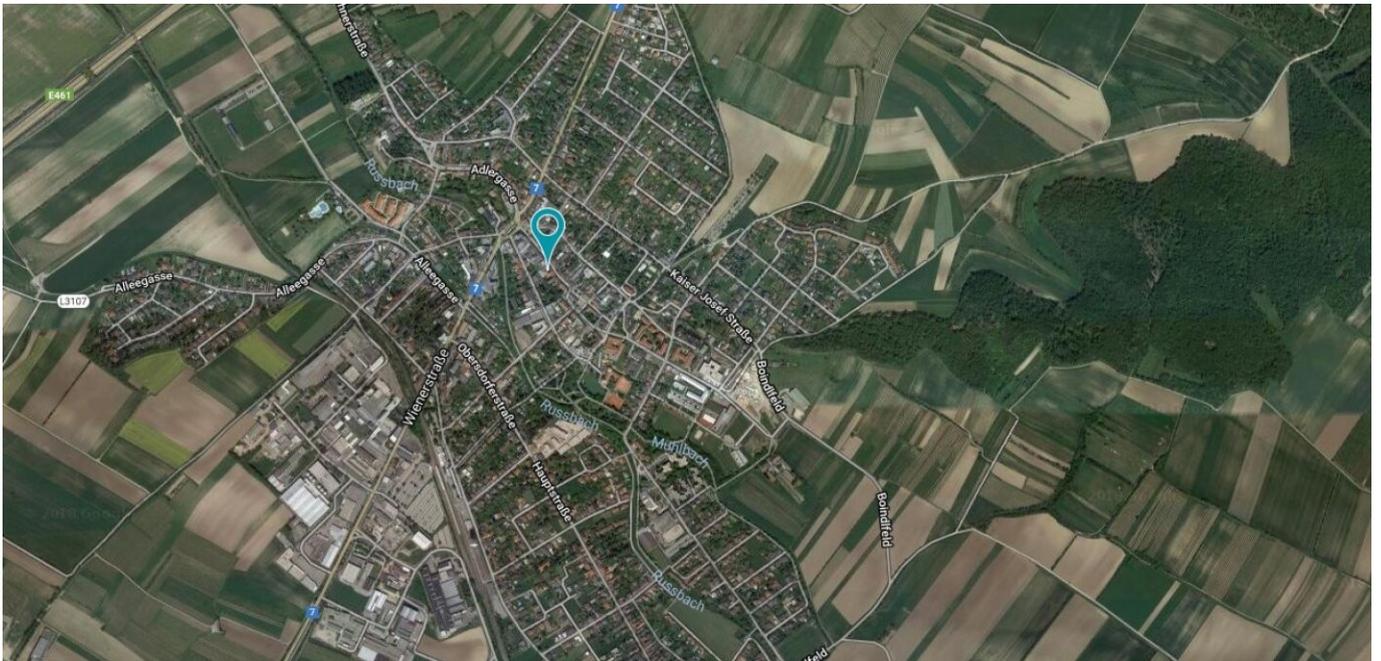
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

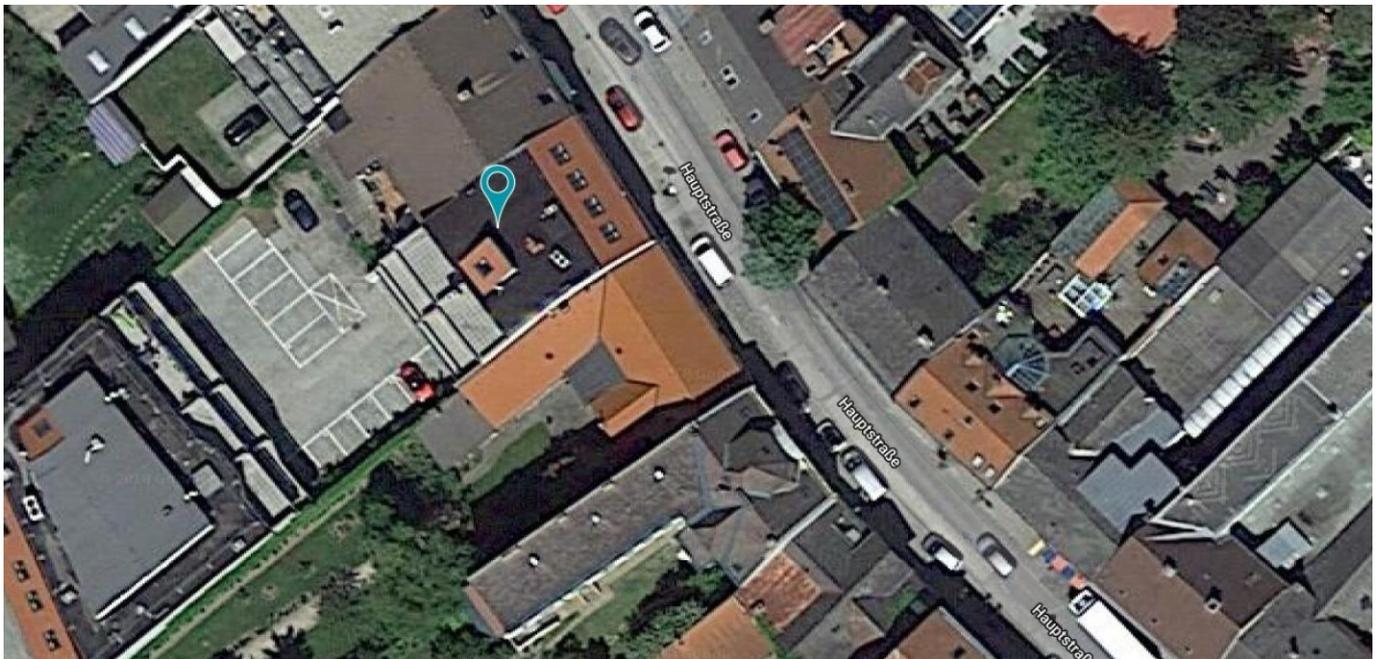


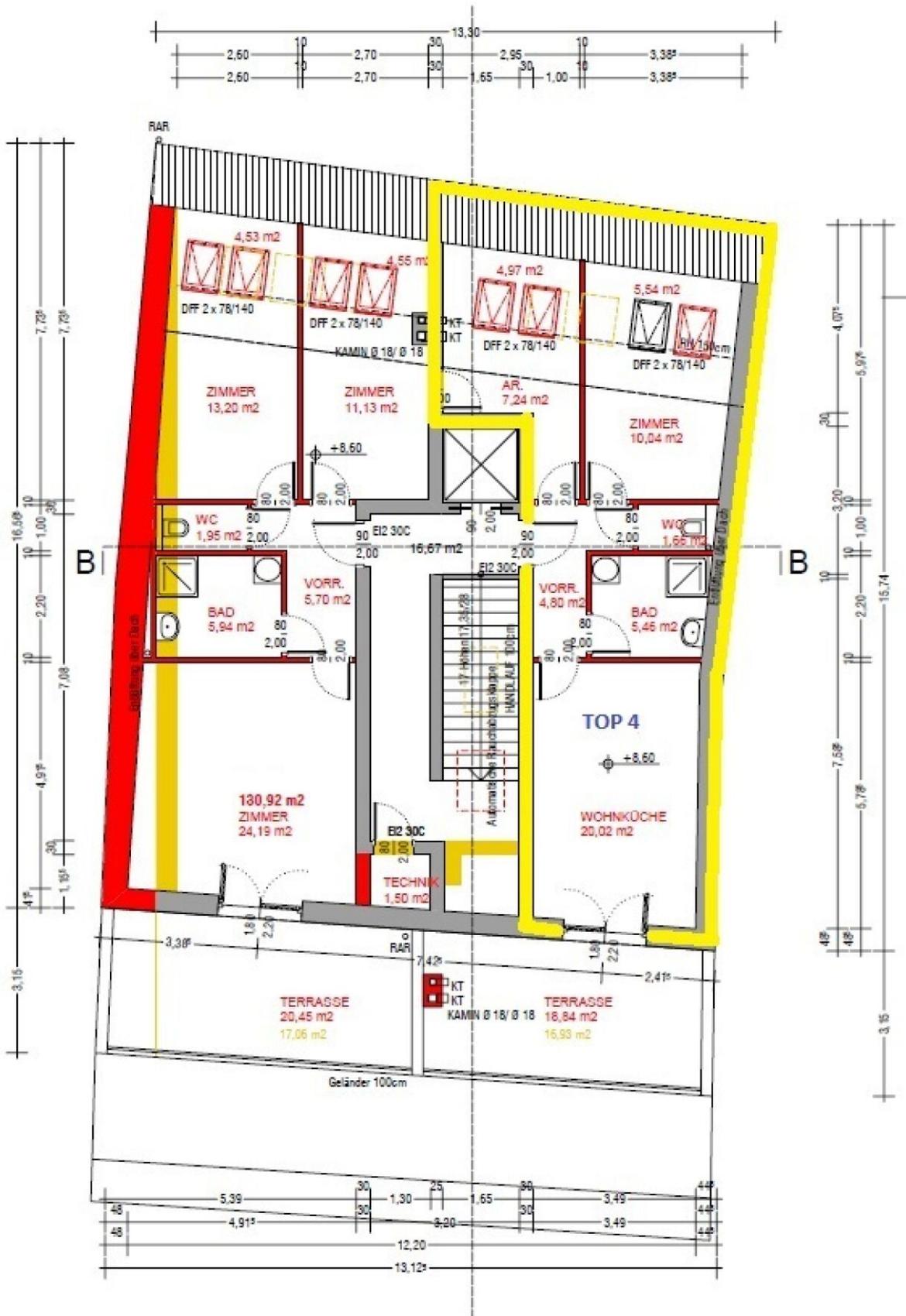












# Informationsblatt

## 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 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

**§ 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).