



BLEIBENDE *WERTE*
FÜR *GENERATIONEN*

VEITINGERGASSE

1130 Wien

VEITINGERGASSE

1130 Wien

ELEGANTE VORSTADT-ALTBAUVILLA ZUR VERMIETUNG IN GRÜNRUHELAGE



Wohnfläche: 326 m²

Zimmer: 10

Gesamtmiete: € 6.105,-

Scan me: 
Objekt-ID: 20469
winegg.at/20469



ANSPRECHPARTNER

Christoph Kral
Immobilienvertrieb

+43 676 6461289 | +43 1 3157280
ck@winegg-makler.at

ECKDATEN

Grundfläche: 617 m²
Wohnfläche: 326 m²
Nutzfläche: 400 m²

Zimmer: 10
Bäder: 4
WC: 3
Garagen: 1

Baujahr: 1893
Stil: Altbau
Zustand: neuwertig

PREIS

Gesamtmiete:* € 6.105,-

Miete: € 5.300,-

Betriebskosten: € 250,-

Umsatzsteuer: € 555,-

Monatliche

Gesamtbelastung: € 6.105,-

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. Ust.), ohne Heizkosten

AUSSTATTUNG

Fliesen

Parkett

Steinboden

Gas

Kamin

Zentralheizung

Einbauküche

Bad mit Fenster

Badewanne

Dusche

Garage

Wasch- / Trockenraum

Fahrradraum

Abstellraum

Flügeltüren

Getrennte Toiletten

Gäste-WC

Massiv

Schlüsselfertig mit Keller

Bad mit WC

Grünblick

ENERGIEAUSWEIS



HWB: 82,8 kWh/m²a



f_{GEE}: 1,52

OBJEKTbeschreibung

Bereits zu kaiserlichen Zeiten galt der noble Vorort Hietzing als Gebiet der Jagdresidenzen der mondänen Städter Wiens.

So erbaute man um 1893 diese Jagdvilla, welche als eines der ältesten und heute schönsten Häuser in der Umgebung gilt. Das prestigeträchtige Haus, welches zur Vermietung steht, lässt sich nun nach einer

sensiblen Generalsanierung optimal sowohl als Einfamilienvilla, Mehrfamilienvilla oder ebenso als Firmensitz nutzen.

Auf der ersten von insgesamt 4 Ebenen befindet sich eine topmoderne, exklusive Einbauküche mit Insel hin zum Wohnbereich, von dem aus man über eine neu geschaffene Treppe in den wunderschönen Garten mit altem Baumbestand gelangt.

Für die Gartenpflege wird eine laufende, professionelle Betreuung auf eigene Kosten vorausgesetzt.

Im Obergeschoss finden sich 4 Schlafzimmer und 2 Bäder, 2 weitere Schlafzimmer und 1 Bad liegen im ausgebauten Dachgeschoss mit einer offenen Holztram-Decke als Highlight.

Die oberste Ebene kann, wenn gewünscht, gänzlich getrennt als separate 3-Zimmer-Einliegerwohnung genutzt werden.

Das Kellergeschoss beherbergt neben den Technikräumen, einer Catering-Küche und viel Staufläche eine Tiefgarage mit Platz für 1 PKW.

Fühlen und genießen Sie den Flair der feinen Gesellschaft, die hier im schönsten Haus dieser Gegend bereits seit dem vorigen Jahrhundert residiert!

KONDITIONEN:

Gesamtmiete: EUR 6.105,-

Nettomiete: € 5.300,- + 10% USt.

Betriebskosten: € 250,- + 10% USt.

Die Kosten für Strom, Heizung und Warmwasser (Gas) sind im Mietpreis nicht inkludiert.

Kautions: 4 Bruttomonatsmieten

Das Mietverhältnis ist auf 3 Jahre befristet. (mit Option auf Verlängerung).

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision. Wir möchten noch darauf hinweisen, dass wir in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zur Eigentümerin stehen, dh bereits mehr als 1x von der Eigentümerin mit der Vermietung deren Immobilien beauftragt wurden.

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

LAGE

Der nahegelegene Wienerwald, der Rote Berg, das weltberühmte Schloss Schönbrunn mit seinem Tiergarten und einige Freibäder bieten zahlreiche Freizeitaktivitäten, Spaß und Erholung für die ganze Familie!

Nahegelegene Kaffeehäuser und Restaurants oder das Shoppen in den Boutiquen des 13. Bezirks lassen das „Grätzl“ besonders lebenswert werden.

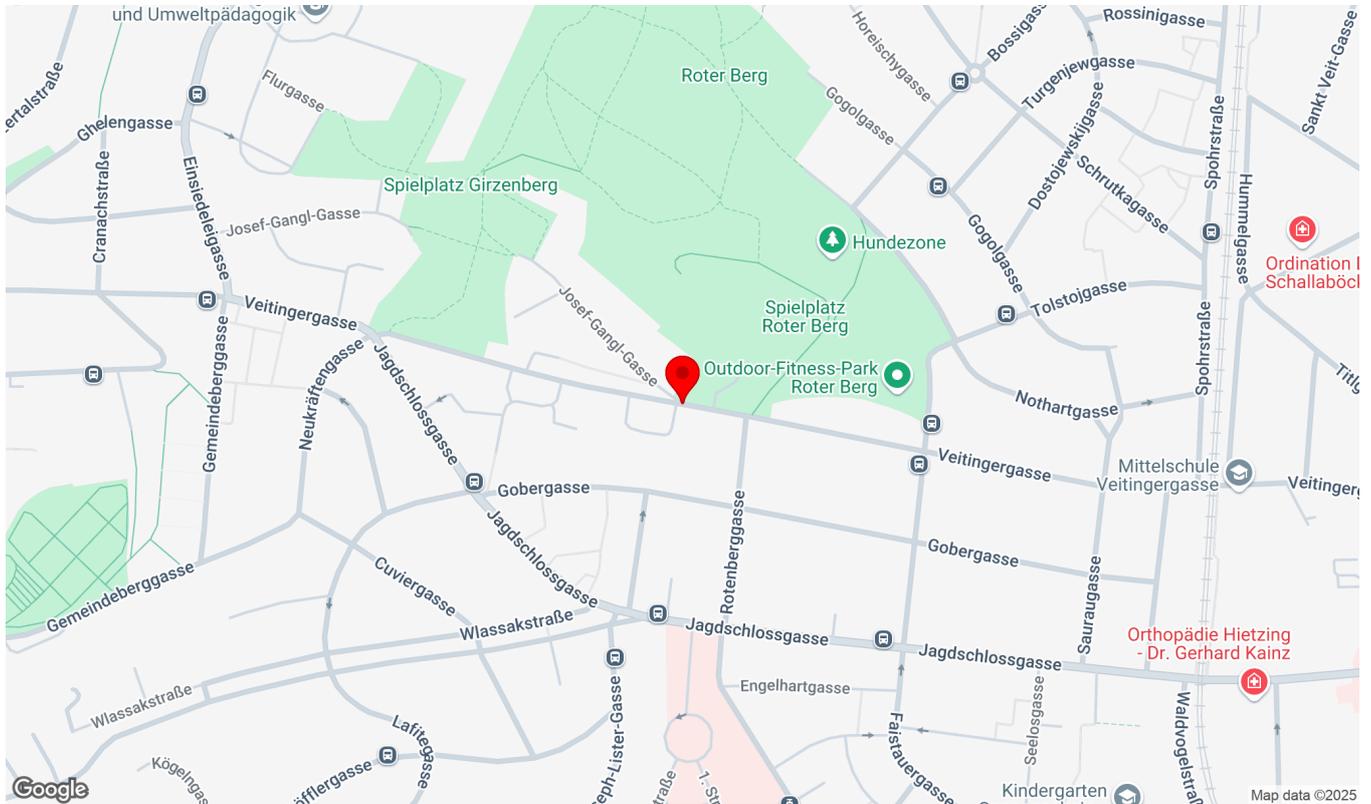
Ein erstklassiges Angebot an Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen macht die Lage auch für Familien besonders vorteilhaft.

Mit der in 5 Gehminuten entfernten Straßenbahnlinie 60 erreicht man innerhalb von 30 Minuten die Wiener

Innenstadt. Weiters stehen einem die U4 (Stationen „Hietzing“ bzw. "Unter St. Veit"), die S-Bahn-Linie S80 und die Bus-Linie 54A zur Verfügung.

INFRASTRUKTUR/ENTFERNUNGEN (POIS)

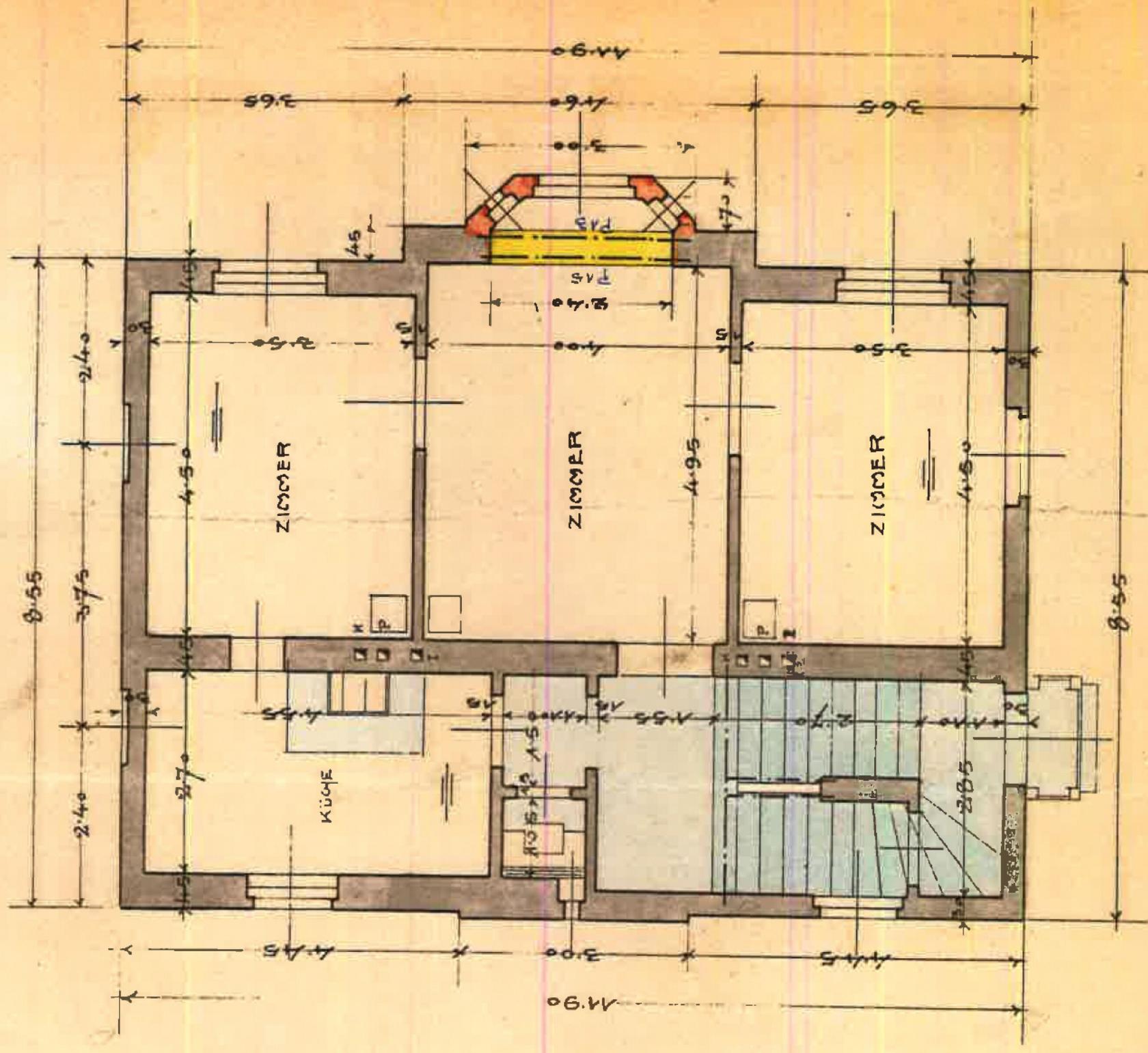
Veitingergasse



IMPRESSIONEN

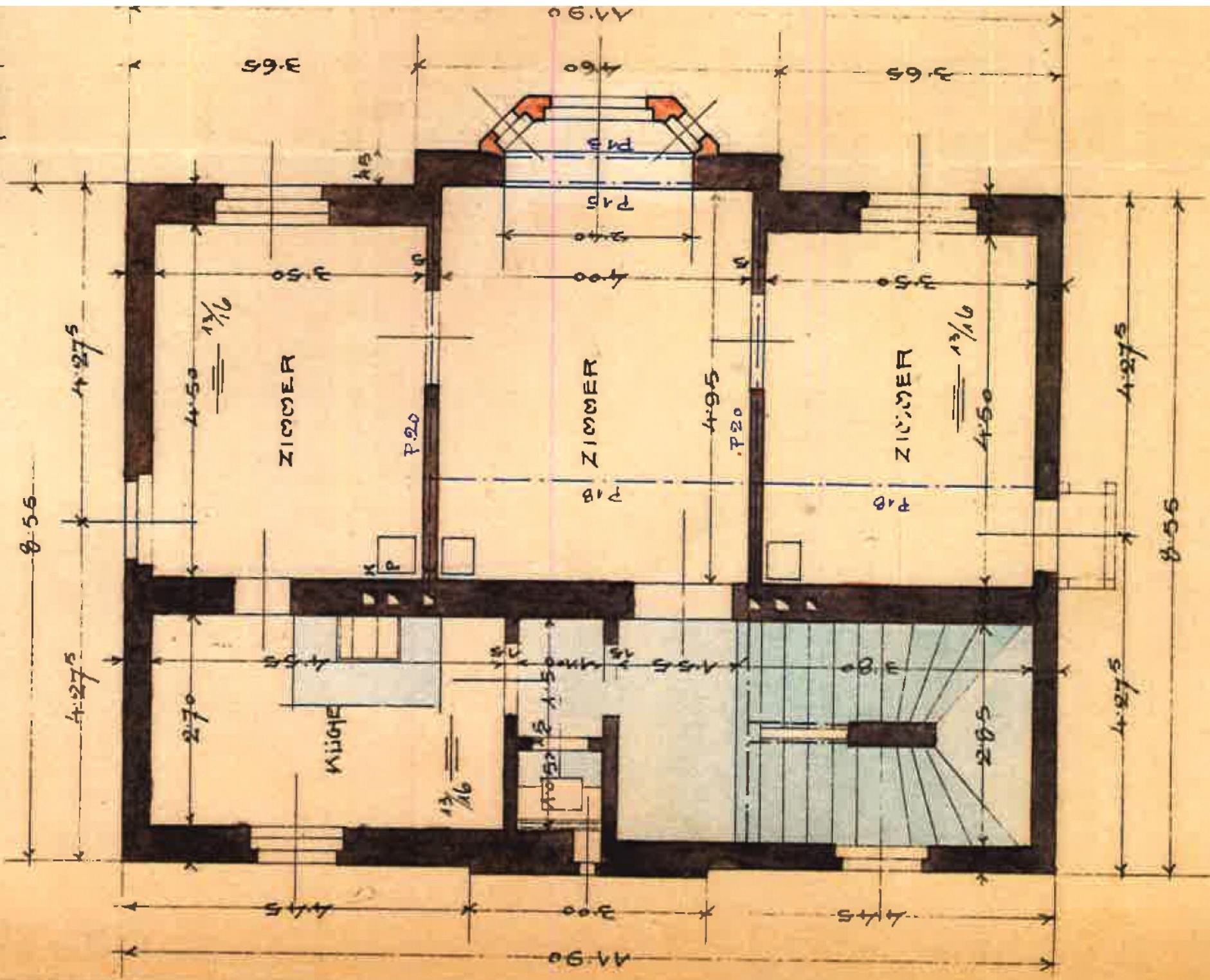






ПАТЕНТНОЕ

STIEGENMATTER



1. STOCK

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 Berech-
tigten 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

§ 17 a. (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 (§ 189 a 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 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).