

Spindlerweg 3/2/5, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 58517

# NEU! MODERNE 3 ZIMMER NEUBAUWOHNUNG MIT EINER LOGGIA BEIM BADETEICH SÜSSENBRUNN!



Ihr Ansprechpartner

**Oliver Mattausch**

Immobilienassistent

+43 1 375 44 44 40

+43 699 1108 72 74

[o.mattausch@deinimmobilien.at](mailto:o.mattausch@deinimmobilien.at)

[www.deinimmobilien.at](http://www.deinimmobilien.at)

## NEU! MODERNE 3 ZIMMER NEUBAUWOHNUNG MIT EINER LOGGIA BEIM BADETEICH SÜSSENBRUNN!



### Lage

Badeteich Süßenbrunn, Spindlerweg

### Beschreibung

Zur Vermietung gelangt eine sehr gepflegte ca. 75,19 m<sup>2</sup> große 3 Zimmerwohnung im Erdgeschoß zzgl. einem ca. 5,01 m<sup>2</sup> großen Loggia eines im Jahre 2025 errichteten Neubaus in der Spindlerweg-Straße in der Nähe vom Badeteich Süßenbrunn.

### Raumaufteilung:

Vorraum, getrennte Toilette, Wohnküche, Loggia, Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum

### Ausstattung:

In den Wohn- und Schlafräumen ist ein Parkettboden verlegt worden. Die Nassräume sind klassisch verfliest. Die Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Im Erdgeschoss steht den Bewohnern ein Kinderwagenabstellraum und im Keller ein Fahrradraum ebenfalls zur Verfügung.

Ein Garagenstellplatz kann Optional für 110,00 Euro angemietet werden.

### Infrastruktur:

Die Lage am Spindlerweg 3 überzeugt durch eine sehr gute Nahversorgung und eine praktische Alltagsinfrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomie sowie Apotheken und weitere Dienstleister sind in der Umgebung gut erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit wichtiger Knotenpunkte sowie der Wiener Innenstadt – ideal für alle, die eine ausgewogene Mischung aus Ruhe und urbaner Erreichbarkeit schätzen.

**Bruttomonatsmiete Wohnung: 1.275,00 Euro**

**WICHTIG!!! benötigtes mind. Haushaltsnettoeinkommen für die Anmietung der Wohnung: 3.187,50 Euro**

**Bruttomonatsmiete Garage für einen Stellplatz (OPTIONAL): Euro 110,00**

**Befristung: 5 Jahre**

**Verfügbar: ab sofort**

**Kaution: 3 Bruttomonatsmieten**

#### **WEITERE VERFÜGBARE WOHNUNGEN:**

Top\_1.16: 3 Zimmer, ca. 68,58 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 4,28 m<sup>2</sup> Terrasse, BMM 1.200,00 Euro

Top\_1.18: 3 Zimmer, ca. 67,66 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 4,28 m<sup>2</sup> Terrasse, BMM 1.200,00 Euro

Top\_2.13: 3 Zimmer, ca. 68,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 3,98 m<sup>2</sup> Terrasse, BMM 1.200,00 Euro

**Anfragen PER E-MAIL bitte mit Name, Telefonnummer, E-Mail.**

**Für die Anmietung benötigen wir einen Lichtbildausweis, Meldezettel der derzeitigen Wohnung, Einkommensnachweis. Bitte beachten Sie, dass maximal 40% des monatlichen Nettoeinkommens für die Bruttogesamtmiete ausgegeben werden dürfen. Bürgschaften sind möglich!**

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. 75,19 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 80,2 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	ab sofort
Gesamtfläche:	ca. 80,2 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	5 Jahre
Kellerfläche:	ca. 3,5 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Küche
Loggiafläche:	ca. 5,01 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Zimmer:	3	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	Erstbezug
Keller:	1	Baujahr:	2025
Loggien:	1	Ausrichtung:	Norden
Garagen:	1		

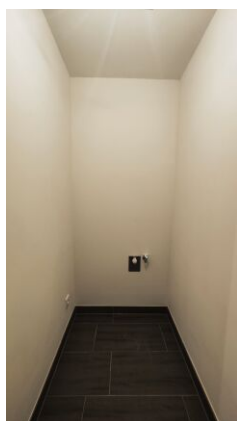
## Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Stahlbeton	WCs:	Getrennte Toiletten
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Badewanne
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Befuerung:	Pellets	Stellplatzart:	Garage
Fenster:	Rollladen	Extras:	Abstellraum

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.275,00 €	Kautions:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	986,15 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	172,94 €		
Umsatzsteuer:	115,91 €		
<hr/> Monatliche Gesamtbelastung:	1.275,00 €		

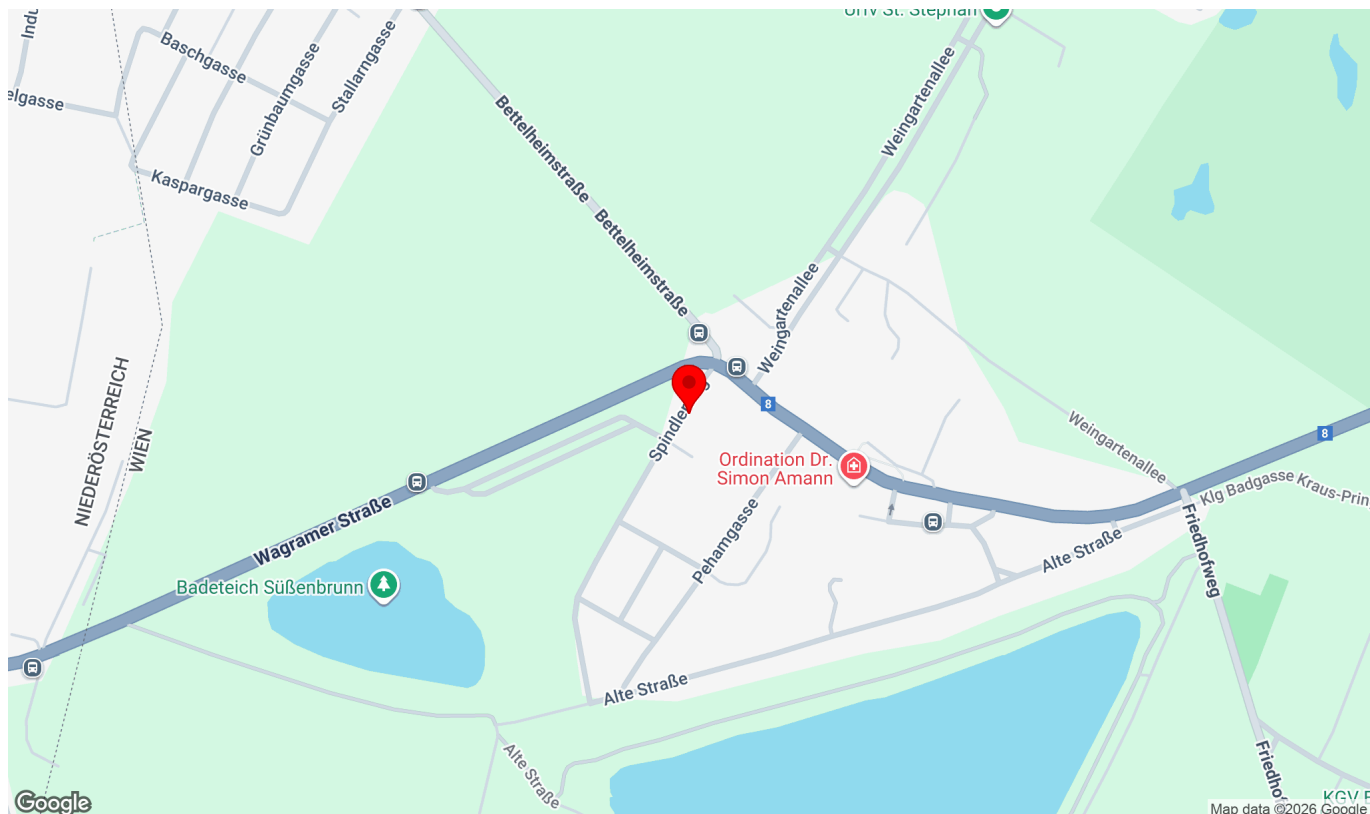
## Weitere Fotos





## Lage

Spindlerweg 3/2/5, 1220 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.950 m
Apotheke	2.500 m
Klinik	3.250 m
Krankenhaus	5.625 m

### Nahversorgung

Supermarkt	2.475 m
Bäckerei	2.475 m
Einkaufszentrum	3.300 m

### Verkehr

Bus	75 m
U-Bahn	2.875 m
Straßenbahn	4.175 m
Bahnhof	925 m
Autobahnanschluss	1.250 m

### Kinder & Schulen

Schule	2.325 m
Kindergarten	2.825 m
Universität	4.900 m
Höhere Schule	4.850 m


### Sonstige

Bank	2.500 m
Geldautomat	2.500 m
Post	2.500 m
Polizei	2.525 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Plan

**SPINDLERWEG 3+5**  
STADTLIBEN IM GRÜNEN BEREICH WIENS!

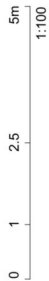


unverbindliches Symbolbild


## TOP 2.05


3 - Zimmer Wohnung  
Erdgeschoss  
Stiege 2

Wohnfläche	75,19 m <sup>2</sup>
Loggia	5,01 m <sup>2</sup>
ER Top 5	3,50 m <sup>2</sup>



**Übersicht 1:250**





**Loggia**  
5,01 m<sup>2</sup>  
Betonplatten

**Zimmer 1**  
16,62 m<sup>2</sup>  
Parkett

**Zimmer 2**  
13,95 m<sup>2</sup>  
Parkett

**Bad**  
6,15 m<sup>2</sup>  
ker. Pl.

**VR**  
8,23 m<sup>2</sup>  
ker. Pl.

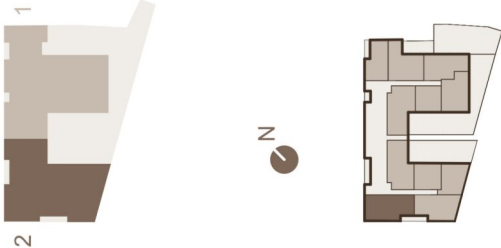
**AR**  
1,24 m<sup>2</sup>  
ker. Pl.

**WC**  
1,54 m<sup>2</sup>  
ker. Pl.

**Top 2.05**  
75,19 m<sup>2</sup>  
Wohnküche  
22,97 m<sup>2</sup>  
Parkett

Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung, mögliche Abweichungen sind vorbehalten. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Robbaumäßen und sind ca. Maß. Bautübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einmöbeln verwendbar. Einmaßstab erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt wie Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.





# 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).