

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

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 m² große 3 Zimmerwohnung im Erdgeschoß zzgl. einem ca. 5,01 m² 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 verfliesst. 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 m² Wohnfläche, ca. 4,28 m² Terrasse, BMM 1.200,00 Euro

Top_1.18: 3 Zimmer, ca. 67,66 m² Wohnfläche, ca. 4,28 m² Terrasse, BMM 1.200,00 Euro

Top_2.13: 3 Zimmer, ca. 68,80 m² Wohnfläche, ca. 3,98 m² 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 ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 80,2 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Gesamtfläche:	ca. 80,2 m ²	Mietdauer:	5 Jahre
Kellerfläche:	ca. 3,5 m ²	Mobiliar:	Küche
Loggiafläche:	ca. 5,01 m ²	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
Befeuerung:	Pellets	Stellplatzart:	Garage
Fenster:	Rollläden	Extras:	Abstellraum

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.275,00 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	986,15 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	172,94 €		
Umsatzsteuer:	115,91 €		
Monatliche Gesamtbelaistung:	1.275,00 €		

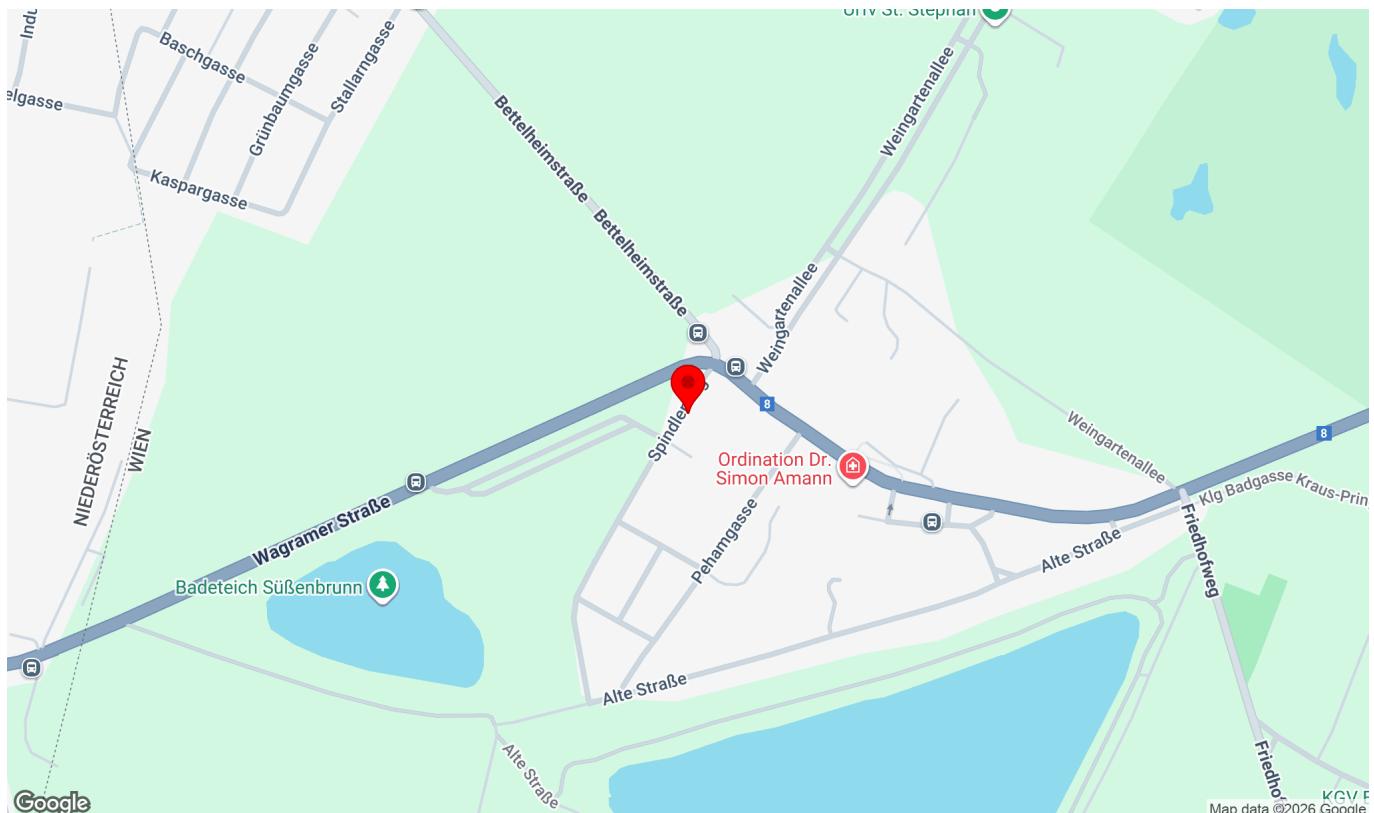
Weitere Fotos





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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt	2.475 m
Bäckerei	2.475 m
Einkaufszentrum	3.300 m

Sonstige

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

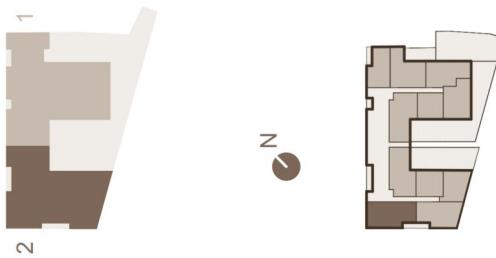
Verkehr

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

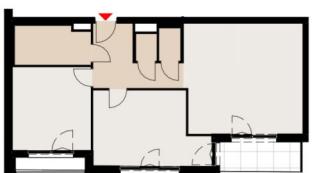
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

<p>Ungewöhnliche Punkte, Änderungen während der Bauausführung, unifige Behördenaufträge, Haushaltssicherer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.</p> <p>Höhenangaben bezeichnen sich auf FOK, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen und sind ca. 10 % größer.</p>	<p>Baubüroche Toleranzen sind zulässig. Ein Raum kann verhältnismäßig groß sein.</p>	<p>Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und folgt wie Boden- und Wandeinbauten Elektro-, sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstellungsbeschreibung.</p>
<p>Dieser Plan ist nicht die Basis für die Bauausführung.</p>		



Übersicht 1:250



SPINDLERWEG 3+5

STADTLEBEN IM GRÜNEN BEREICH WIENS!



TOP 2.05
3 - Zimmer Wohnung
Erdgeschoss
Stiege 2

Wohnfläche	75,19 m ²
Loggia	5,01 m ²
EFR Top 5	3,50 m ²



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 Vermögenstreiber, 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 § 17a 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 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 (§ 189a 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 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 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 Zweitsschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitsschrift 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).