



BLEIBENDE *WERTE*
FÜR *GENERATIONEN*

SUPPÉGASSE

1130 Wien

SUPPÉGASSE

1130 Wien

ELEGANTE VORSTADT-ALTBAUVILLA ZUR LANGFRISTIGEN VERMIETUNG IN GRÜNRUHELAGE



Wohnfläche: 227 m²
Gartenfläche: 400 m²

Zimmer: 6

Verfügbar ab: 1.9.2026

Gesamtmiete: € 4.510,–

Scan me: 
Objekt-ID: 31831
winegg.at/31831



ANSPRECHPARTNER

Christoph Kral
Immobilienvertrieb

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

ECKDATEN

Grundfläche: 550 m²
Wohnfläche: 227 m²
Nutzfläche: 300 m²
Gartenfläche: 400 m²
Kellerfläche: 60 m²

Zimmer: 6
Bäder: 3
WC: 5
Stellplätze: 2
Garagen: 1

Verfügbar ab: 1.9.2026
Baujahr: 1900
Stil: Altbau
Zustand: neuwertig

PREIS

Gesamtmiete:* € 4.510,–

Miete: € 3.900,–

Betriebskosten: € 200,–

Umsatzsteuer: € 410,–

Monatliche

Gesamtbelastung: € 4.510,–

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

Wellnessbereich

Flügeltüren

Toilette

Getrennte Toiletten

Gäste-WC

Walmdach

Massiv

Schlüsselfertig mit Keller

Fernblick

Weinkeller

Bad mit WC

Fitnessraum

Grünblick

ENERGIEAUSWEIS



HWB: 239 kWh/m²a



f_{GEE}: 3,04

OBJEKTBSCHREIBUNG

Die Lage dieser Villa im noblen Viertel "Lainz" bietet alle Vorzüge des Wiener Vorstadtlebens: prächtige

Gärten, stilvolle Häuser, eine romantische Umgebung und weitschweifende Parkanlagen werden von den Bewohnern seit jeher geschätzt und gepflegt. Das weltberühmte, nahegelegene Schloss Schönbrunn mit seinen weitläufigen Grünflächen lädt zum Flanieren und Joggen ein, während der Tierpark und das Freibad Spaß und Erholung für die ganze Familie bieten. Umliegende Kaffeehäuser und Restaurants oder das Shoppen in den zahlreichen Boutiquen des 13. Bezirks lassen das Leben im umliegenden Viertel besonders begehrenswert werden. Ein erstklassiges Angebot an Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen macht die Lage auch für Familien besonders vorteilhaft.

Mit der in 4 Gehminuten erreichbaren Straßenbahnlinie 60 erreicht man innerhalb von 30 Minuten in den 1. Bezirk Wiens.

Die hier gegenständliche Vorstadtvilla wurde um 1900 errichtet und 2019 unter besonderer Berücksichtigung des historischen Bestandsmaterials sanft generalsaniert. Durch einen wundervoll angelegten Garten gelangt man über einen neu errichteten, herrschaftlichen Treppenaufgang zum repräsentativen Haupteingang und in das Entrée/Empfang, welches direkt in den Wohnsalon weiterführt.

Der ursprüngliche - nun als Hintereingang dienende Zugang zum Haus führt durch das historische, steinerne Treppenhaus, das Zugang zu allen 4 Wohnebenen bietet: das tagesbelichtete Untergeschoß, das Hochparterre, das Obergeschoß sowie das Dachgeschoß, welches als separate 2- Zimmer- Einliegerwohnung genutzt werden kann.

Besonders erwähnenswert sind die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten des Untergeschoßes - wie beispielsweise als Praxis- oder Büroräumlichkeit, Fitnessraum, Wellnessbereich mit Jacuzzi oder Musikraum.

Das Gartengeschoß beherbergt eine moderne Küche mit offenem Esszimmer sowie den Wohnsalon mit Möglichkeit zum Anschluss eines Heizkamins.

Im Obergeschoß befinden sich 2 separat begehbare Schlafzimmer sowie ein angeschlossenes Kabinett/Ankleide/Büro etc und ein modernes Badezimmer mit Wanne und Dusche.

Das Dachgeschoß beherbergt ein separates Duschbad, 1 Schlafzimmer sowie ein weiteres Schlafzimmer oder Wohnzimmer mit Anschlüssen für eine offene Küche.

Mit sensibler baumeisterlicher Hand wurden im gesamten Haus erhaltenswerte und moderne Elemente kombiniert und dadurch eine edle Symbiose aus Tradition und zeitgemäßem Komfort geschaffen. Ein seltenes Juwel, das prächtig strahlend auf seine neuen Bewohner wartet!

Gesamtmieta: EUR 4.510,-- (Mieta netto EUR 3.900,-- + BK netto EUR 200,-- + USt EUR 410,--).

Als Kautia sind 4 Bruttomonatsmieten zu hinterlegen.

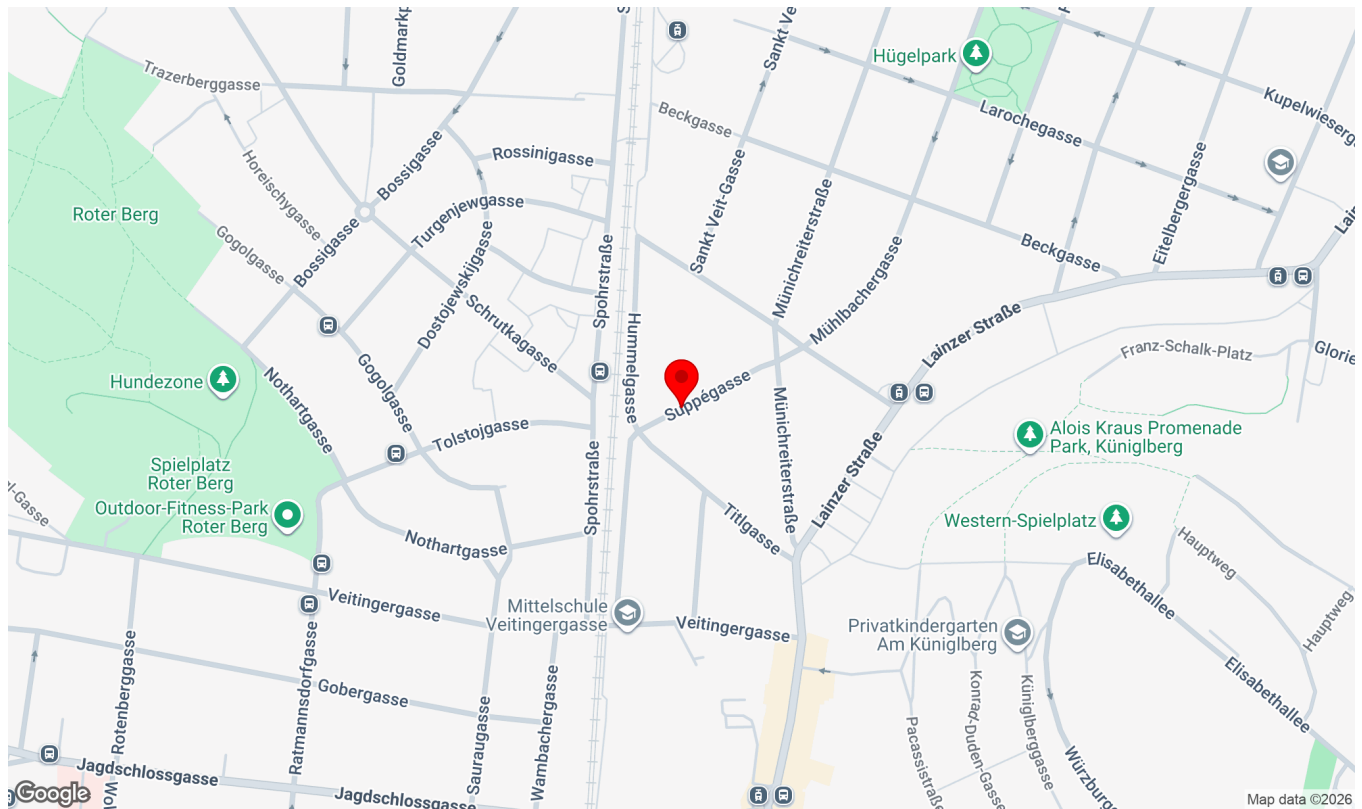
Das Haus wird für eine Dauer von 5 Jahren vermietet (mit Option zur Verlängerung).

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

LAGE

Nahe Schönbrunn

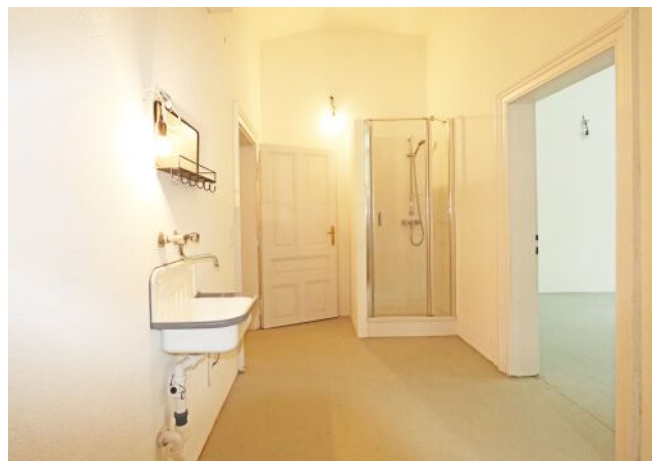
Suppégasse

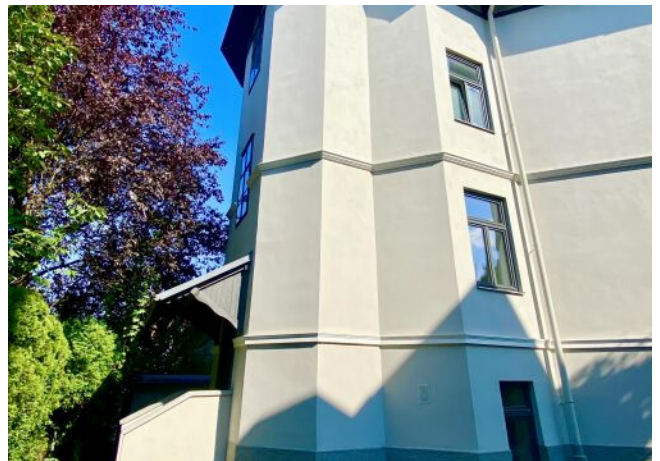


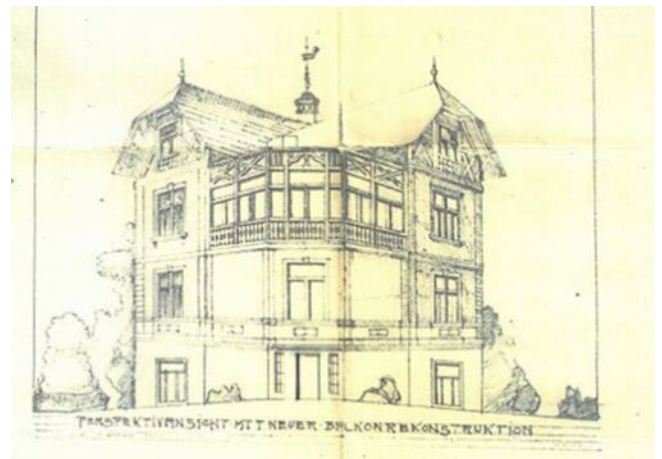
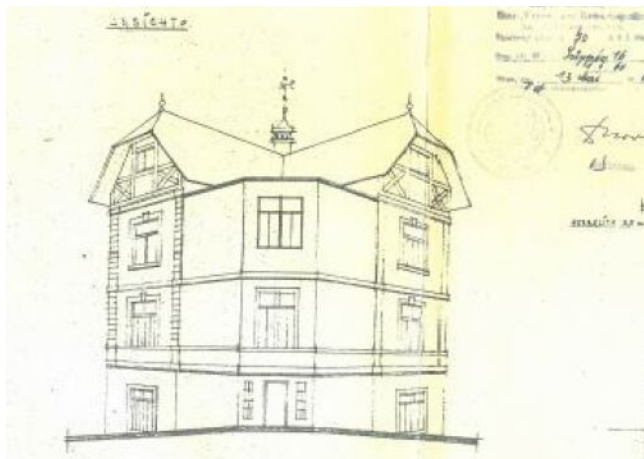
IMPRESSIONEN

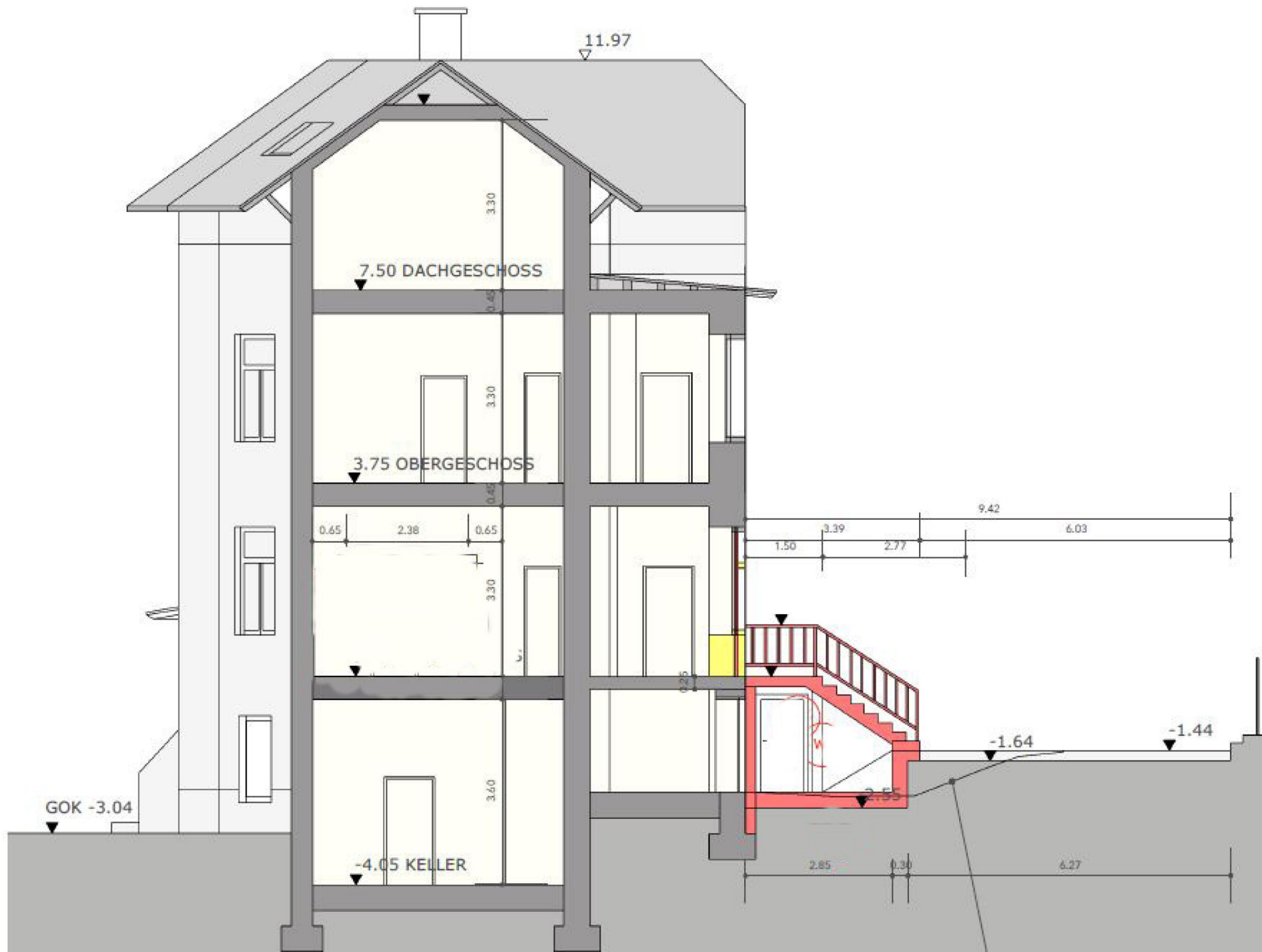












GARTENGESCHOSS



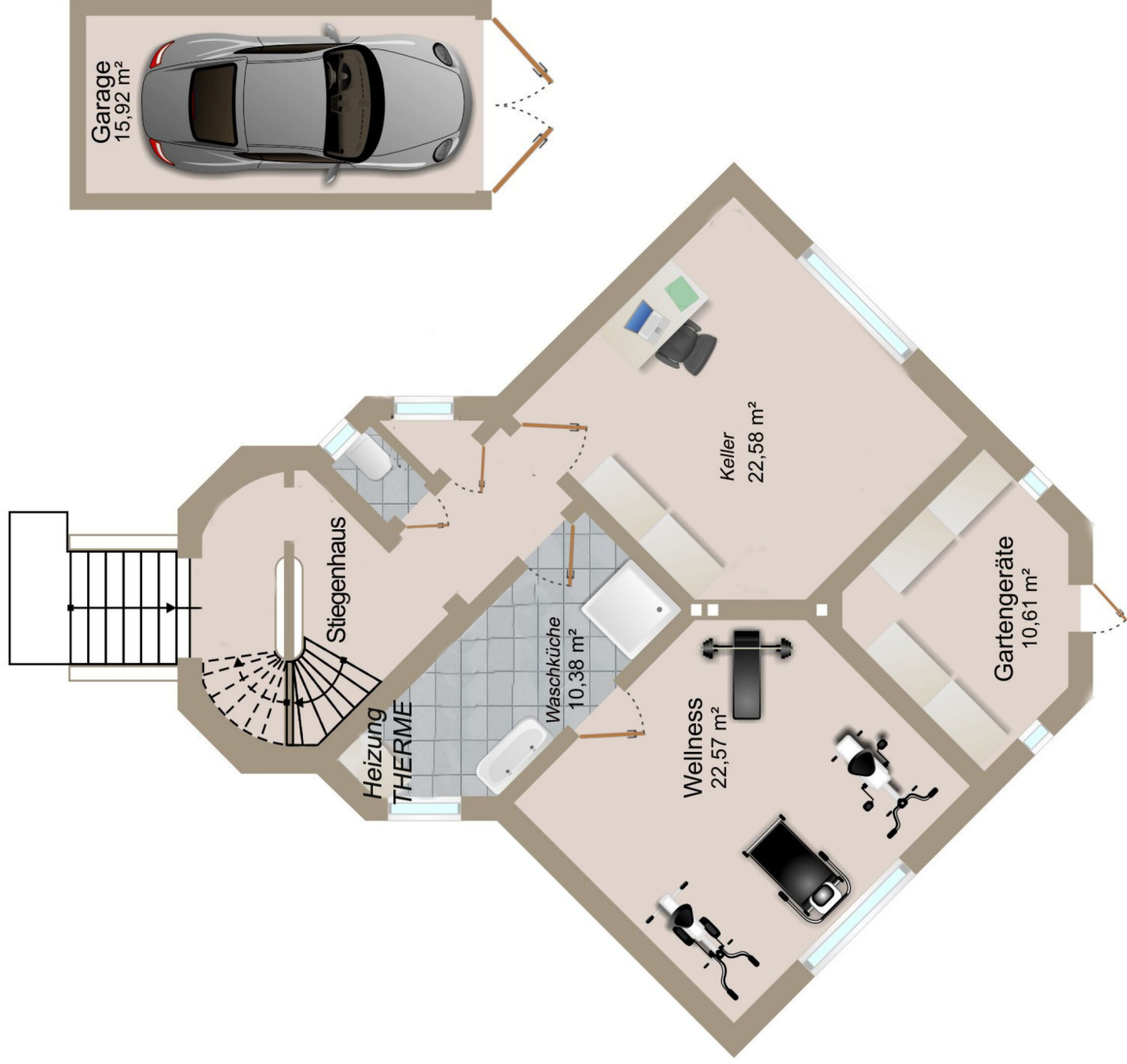


OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

HINTEREINGANG



SOUTERRAIN

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.oivi.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 gewährt, 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 gewährt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).