



**BLEIBENDE *WERTE***  
**FÜR *GENERATIONEN***

**SCHLOSSHOFER STRASSE**

1210 Wien

---

# SCHLOSSHOFER STRASSE

1210 Wien


NEUBAU - ERSTBEZUG - MODERNE MIETWOHNUNG NAHE ALTE DONAU UND BAHNHOF FLORIDSDORF



Wohnfläche: 46,27 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: 4 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Verfügbar ab: ab sofort

Scan me:   
Objekt-ID: 21206  
winegg.at/21206



## ANSPRECHPARTNER

Christian Patronas, MA  
Immobilienvertrieb

+43 1 9076178-750  
verkauf@winegg.at

# ECKDATEN

---

Etage: 3. Etage  
Wohnfläche: 46,27 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 50,27 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: 4 m<sup>2</sup>  
Kellerfläche: 1,59 m<sup>2</sup>

Ausrichtung: SO  
Zimmer: 2  
Bäder: 1  
WC: 1

Verfügbar ab: ab sofort  
Baujahr: 2025  
Stil: Neubau  
Zustand: Erstbezug

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

# AUSSTATTUNG

---

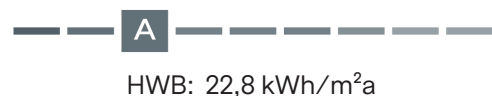
Fliesen  
Fernwärme  
Fußbodenheizung  
Einbauküche  
Personenaufzug  
Ostbalkon / -terrasse  
Badewanne  
U-Bahn-Nähe

Fertigparkett  
Fernwärme  
Fahrradraum  
Abstellraum  
Gartennutzung  
Außenliegender Sonnenschutz  
Toilette  
Schlüsselfertig mit Keller

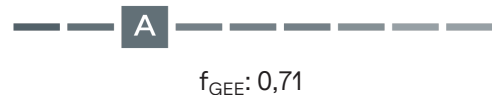
Doppel- / Mehrfachverglasung  
Kinderspielplatz  
Stahlbeton  
ÖGNI  
Paketempfangsbox  
DGNB Gold

# NACHHALTIGKEIT

---



DGNB Gold zertifiziert



# OBJEKTBSCHREIBUNG

---

DIE WOHNUNG TOP 21, 3. STOCK MIT LIFT

## AUSSTATTUNG

- Eichenparkettboden aus Österreich
- Küche mit Siemensgeräten
- Markensanitärprodukte (Laufen und Dornbracht)
- Außenliegender elektrischer Sonnenschutz mit Fernbedienung
- Paketboxenanlage kombiniert mit Brieffachanlage
- Digitales Schwarzes Brett
- Digitale Gegensprechanlage via App
- Smarte Hausverwaltung - App „[puck](#)“

- Eigener Tiefgaragenparkplatz zusätzlich anmietbar, EUR 142.- brutto pro Monat.

## HIGHLIGHTS

- Balkon in den Innenhof
- 2 Gehminuten zum Bahnhof Floridsdorf (U6, S-Bahnen, Straßenbahnen, Busse)
- Fahrrad- und Kinderwagenräume
- Gemeinschaftsraum mit Gartenfläche für alle Bewohner
- Fernwärme / Photovoltaik (Fußbodenheizung)

Die Kosten für Strom und Heizung sind im Mietpreis nicht inkludiert und somit separat zu entrichten.

## KOSTENÜBERSICHT:

Monatsmiete brutto kalt: 933,00 €

Kautions: 2.799 €

Befristung: 3 Jahre oder länger bei beidseitigem Einverständnis

Mietbeginn: Ab sofort (Nach Absprache)

Für weitere Fragen bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Christian Patronas gerne unter [+43 676 36 12 324](tel:+436763612324) zur Verfügung.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Eigentümerin und sind unsererseits ohne Gewähr.

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.

## LAGE

---

Der 21. Bezirk bietet seinen Bewohnern eine ausgezeichnete Anbindung an die Innenstadt und punktet zugleich mit den nahegelegenen Naherholungsgebieten Alte und Neue Donau. Nur einen kleinen Spaziergang von der Fahrbachgasse entfernt befindet sich die Freizeitoase Alte Donau – ein Naherholungsgebiet der besonderen Art. Am Franz-Jonas-Platz gewährleisten zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants eine ausgezeichnete Nahversorgung. Die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten entlang der Alten Donau und auf der Donauinsel erreicht man mit dem Fahrrad bequem in wenigen Minuten. In nächster Nähe befindet sich die Bildungsmeile Franklinstraße, die ein ausgezeichnetes Angebot an Schulen, Kindergärten und weiteren Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten bietet.

Öffentliche Verkehrsmittel: Gleich ums Eck liegt der Bahnhof Wien Floridsdorf, an welchem zahlreiche Schnellbahnen, Regionalzüge, Bus- und Straßenbahnlinien sowie die U6 zusammentreffen. In nur 16 Minuten gelangt man öffentlich nach Wien Mitte ins Stadtzentrum.

# INFRASTRUKTUR/ENTFERNUNGEN (POIS)

## Schloßhofer Straße

### GESUNDHEIT

Arzt	250 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.250 m

### NAHVERSORGUNG

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	250 m

### VERKEHR

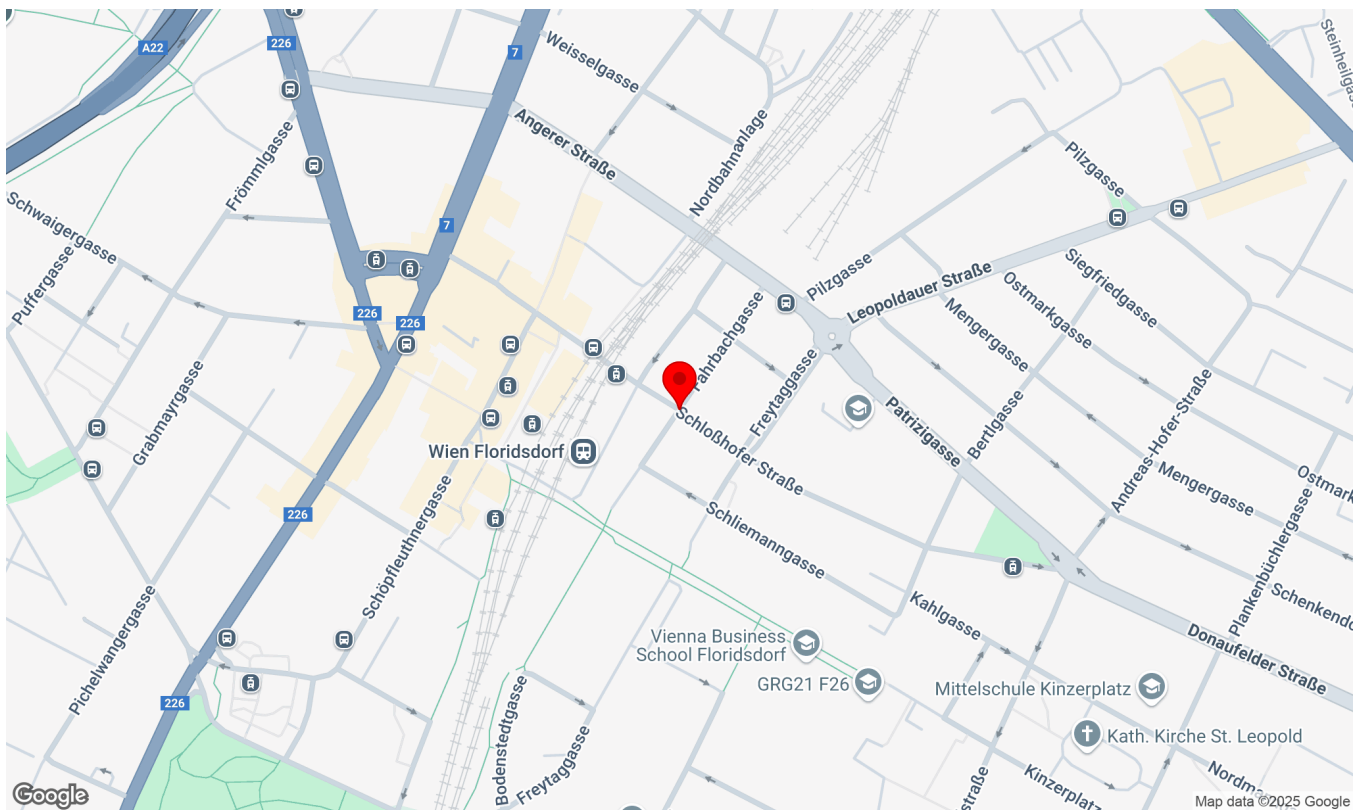
Bus	250 m
U-Bahn	250 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	250 m
Autobahnanschluss	1.000 m

### KINDER & SCHULEN

Schule	250 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

### SONSTIGE

Geldautomat	250 m
Bank	250 m
Post	500 m
Polizei	750 m





# IMPRESSIONEN

---



Wohnküche



Schlafzimmer



Loggia



Wohnküche



Bad



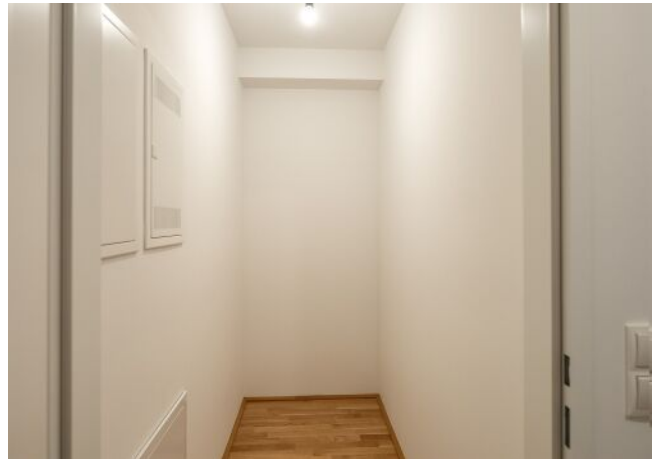
Baddetail



Küchenanschlüsse



Vorraum - Eingang



Abstellraum



Detail - Eingangstür



Balkon



Stiegenhaus



Gebäude außen



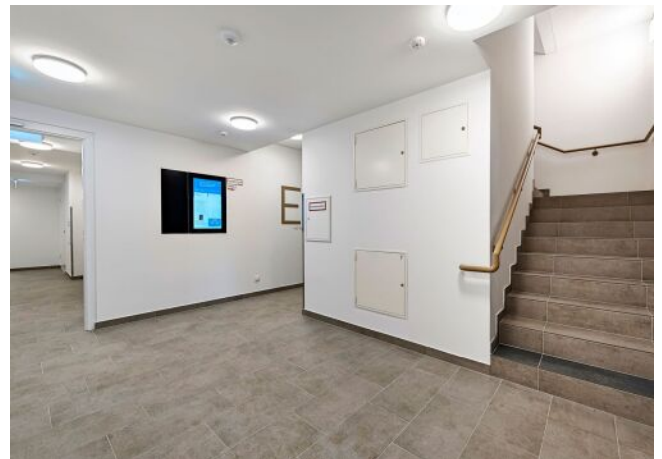
Außen



Garage

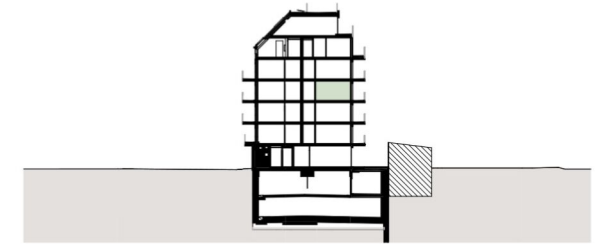
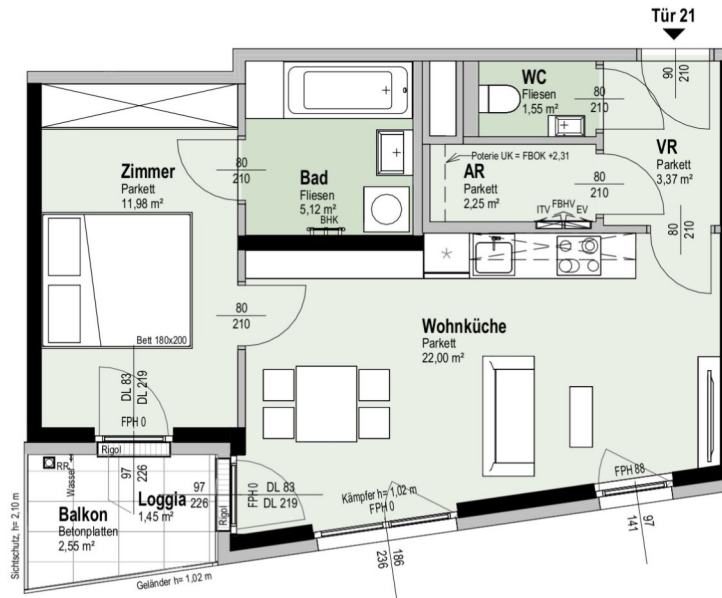


Gebäude außen



Stiegenhaus





## TOP 21

### 3. OBERGESCHOSS

## Stiege 1

### 2 ZIMMER

Wohnnutzfläche (inkl. Loggia) ca. 47,72 m<sup>2</sup>

Loggia ca. 1,45 m<sup>2</sup>  
 Balkon ca. 2,55 m<sup>2</sup>  
 Einlagerung ca. 1,59 m<sup>2</sup>  
 Raumhöhe ca. 2,52 m  
 Raumhöhe bei AD ca. 2,30 m  
 (wenn nicht anders angegeben)

# 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 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

**§ 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).