



BLEIBENDE *WERTE*
FÜR *GENERATIONEN*

KOLLONITSCHGASSE 5 - TOP 2/9

2700 Wiener Neustadt

KOLLONITSCHGASSE 5 - TOP 2/9

2700 Wiener Neustadt

SOFORT EINZIEHEN! EXKLUSIV MÖBLIERTE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT FREIEM GRÜNBLICK |
ÜBERDACHTER BALKON | BESTLAGE ZWISCHEN BAHNHOF UND INNENSTADT | TIEFGARAGENPLATZ



Wohnfläche: 74,5 m²
Balkonfläche: 12,75 m²
Loggiafläche: 2,41 m²

Zimmer: 3

Verfügbar ab: Juli 2026

Gesamtmiete: € 1.800,—

Scan me: 
Objekt-ID: 31911
winegg.at/31911



ANSPRECHPARTNER

Mag. Katrin Kuba
Immobilienvertrieb

+43 676 5414073 | +43 1 3157280
kk@winegg-makler.at

ECKDATEN

Etage: 1. Etage
Wohnfläche: 74,5 m²
Nutzfläche: 89,66 m²
Gesamtfläche: 89,66 m²
Balkonfläche: 12,75 m²
Loggiafläche: 2,41 m²

Ausrichtung: SO
Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1

Verfügbar ab: Juli 2026
Baujahr: 2023
Stil: Neubau

PREIS

Gesamtmiete:* € 1.800,–
Miete: € 1.479,03
Betriebskosten: € 147,60
Sonstiges: € 9,74
Umsatzsteuer: € 163,63
Monatliche
Gesamtbelastung: € 1.800,–

Kaution: 5 Bruttomonatsmieten

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

AUSSTATTUNG

Fliesen
Parkett
Fußbodenheizung
Wohnküche / offene Küche
Personenaufzug
Badewanne
Kabel / Satelliten-TV
Tiefgarage

Fernwärme
Südostbalkon / -terrasse
Fahrradraum
Abstellraum
Seniorengerecht
Gartennutzung
Außenliegender Sonnenschutz
Öffenbare Fenster

Deckenleuchten
Toilette
Rollladen
Massiv
Doppel- / Mehrfachverglasung
Kinderspielplatz
Kunststofffenster
Grünblick

ENERGIEAUSWEIS



HWB: 27,4 kWh/m²a



f_{GEE}: 0,72

OBJEKTBESCHREIBUNG

DAS MIETOBJEKT

Gebäudebeschreibung

Die Liegenschaft in der Kollonitschgasse 5 besteht aus 2 Stiegen mit jeweils vier Etagen (EG, 2 OG, DG). Insgesamt umfasst das Projekt 67 Wohnungen. Fertiggestellt im Dezember 2023 zählen selbstverständlich Fernwärme, Fußbodenheizung sowie elektrische Außenbeschattung zur Standardausstattung. Eine Tiefgarage ist ebenfalls vorhanden.

Wohnungsbeschreibung

Koffer packen und einziehen! Das ist in der hochwertig, modern und komplett ausgestatteten 3-Zimmer-Wohnung (ca. 74,50 m²) im 1. Obergeschoß möglich. Die südöstliche Ausrichtung sorgt für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohngefühl! Morgens schon fällt die Sonne in die beiden Schlafzimmer (eines davon mit Balkon) und schafft einen perfekten Start in den Tag.

Die Wohnküche, das Herzstück der Immobilie, ist Richtung Süden gelegen und vermittelt absolutes Freiheitsgefühl: Mit rund 30 m² Fläche plus öffentlicher Doppeltüre mit Grünblick sowie Zugang zum überdachten Balkon mit Loggia! Von hier aus lassen sich sanftes Rascheln der Linden- und Kastanienbäume im nebenan liegenden Pfarrgarten genießen oder Eichhörnchen und Vögel beobachten. Ein Ort der Ruhe zum Ankommen und Wohlfühlen – und das inmitten der Stadt.

Ein geräumiges Badezimmer, ein separates WC, ein Abstellraum sowie ein Kellerabteil ergänzen das durchdachte Raumangebot. Zusätzlich steht ein Tiefgaragenplatz zur Verfügung, der um EUR 120,-/Monat (inkl. Betriebskosten und Ust.) angemietet werden kann.

Die Wohnung wird vollmöbliert vermietet – TV, Waschmaschine sowie hochwertige Küchengeräte (u.a. von Gorenje) inklusive.

Wir freuen uns, Ihnen diese ganz besonders ansprechende Immobilie im Zuge einer Besichtigung präsentieren zu dürfen.

KONDITIONEN

Gesamtmiete: EUR 1.800,- (inkl. BK und 10 % USt)

Die Kosten für Strom und Fernwärme sind nicht inkludiert und vom Mieter zu entrichten.

Kaution: 5 BMM = EUR 9.000,-

Mietbeginn: ab 1.7.2026

Mietdauer: Befristung auf 5 Jahre, mit der Option auf Verlängerung

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

Die frühere Kaiserstadt Wiener Neustadt liegt knapp 50 Kilometer südlich von Wien und ist eingebettet zwischen urbanem Stadtleben und malerischer Natur. Mit einer Fülle an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Sporteinrichtungen, medizinischem Top-Angebot und kultureller Vielfalt ist die zweitgrößte Stadt Niederösterreichs (mit ca. 50.000 Einwohnern) ein attraktiver Standort zum Leben und Arbeiten, ganz besonders auch für Studenten und Familien. Denn Wiener Neustadt überzeugt zudem mit zahlreichen Bildungseinrichtungen – von der Kleinkindbetreuung bis zum berufsbegleitenden FH-Studium – sowie international namhaften Unternehmen, die hier ihren Standort haben.

Die Mikrolage: Die Kollonitschgasse verbindet den Bahnhof mit der Innenstadt und liegt sehr zentral. Die Wohnung selbst ist auf Stiege 2 und damit weit weg von der befahrenen Kollonitschgasse gelegen. Ruheoase deluxe mit Blick ins Grün – und das nur 3 Gehminuten von Stadt und Bahnhof entfernt. Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Fachhochschulen, Banken, Post, Einkaufsmöglichkeiten: alles ums Eck!

Das zusätzliche Plus: die Nähe zur Südbahnstrecke, also zu nachhaltiger Infrastruktur. Mit dem Zug ist die Bundeshauptstadt Wien nur knapp 20 Minuten entfernt. Aber auch die Anbindung an die Südautobahn A2 sowie weitere Schnellstraßen ist gegeben. Zahlreiche Naturparadiese wie Neusiedlersee, Schneeberg, Semmering, Rax und Hohe Wand sind in maximal 45 Minuten erreichbar.

INFRASTRUKTUR/ENTFERNUNGEN (POIS)

Kollonitschgasse 5 - Top 2/9

GESUNDHEIT

Arzt	150 m
Apotheke	325 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	925 m

NAHVERSORGUNG

Supermarkt	200 m
Bäckerei	200 m
Einkaufszentrum	1.550 m

VERKEHR

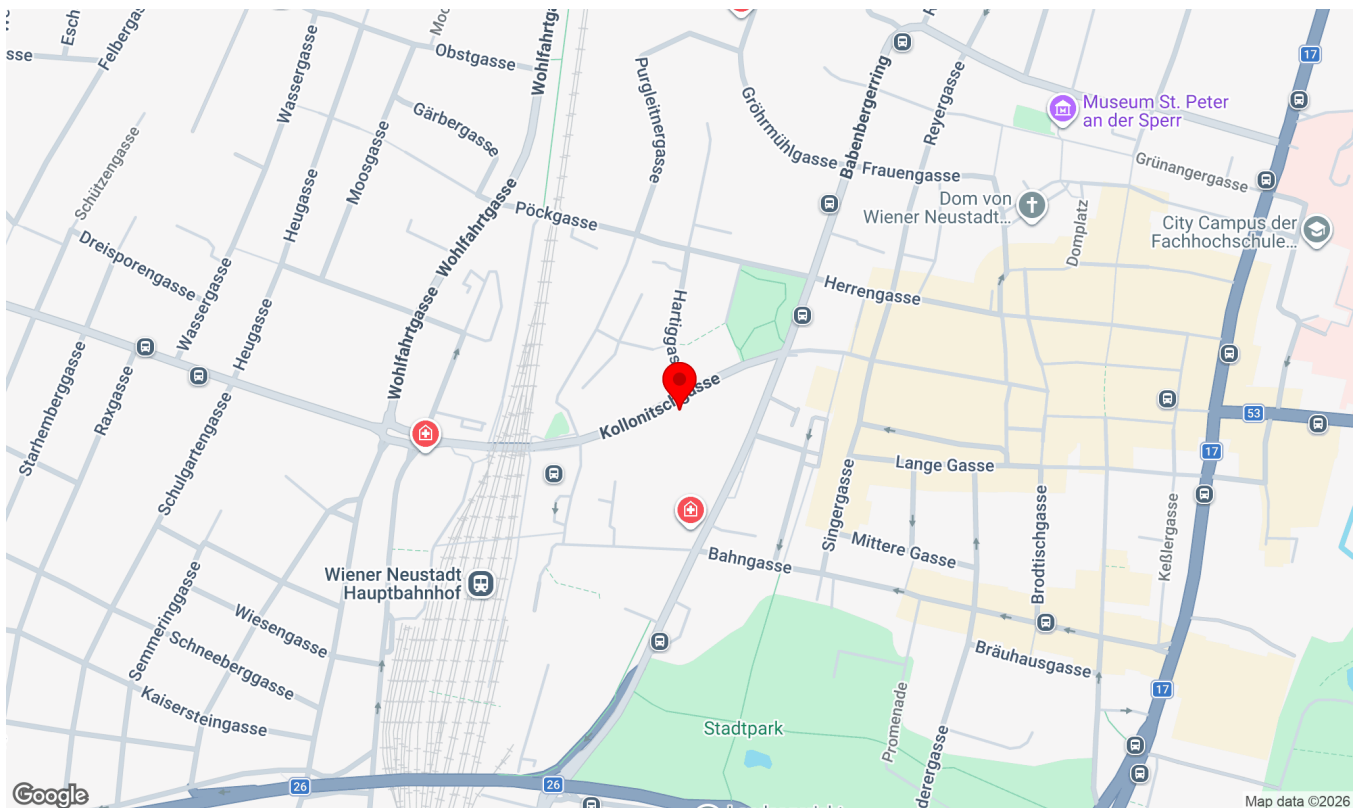
Bus	100 m
Autobahnanschluss	2.625 m
Bahnhof	325 m
Flughafen	2.300 m

KINDER & SCHULEN

Schule	200 m
Kindergarten	550 m
Höhere Schule	750 m
Universität	2.950 m

SONSTIGE

Bank	100 m
Geldautomat	100 m
Post	275 m
Polizei	625 m



IMPRESSIONEN



Wohnküche



Wohnküche



Ausblick Wohnküche



Wohnküche



Wohnküche



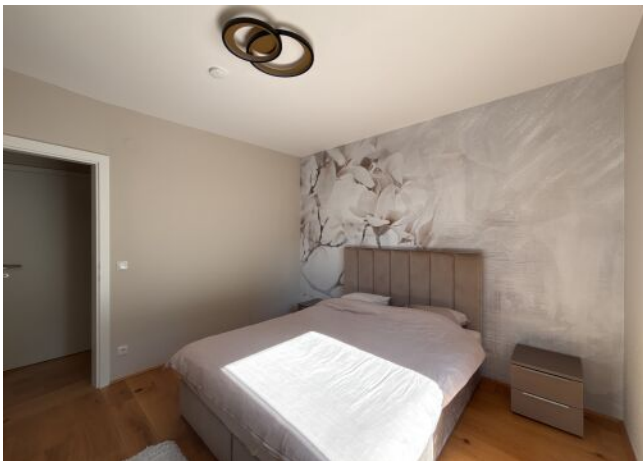
Wohnküche



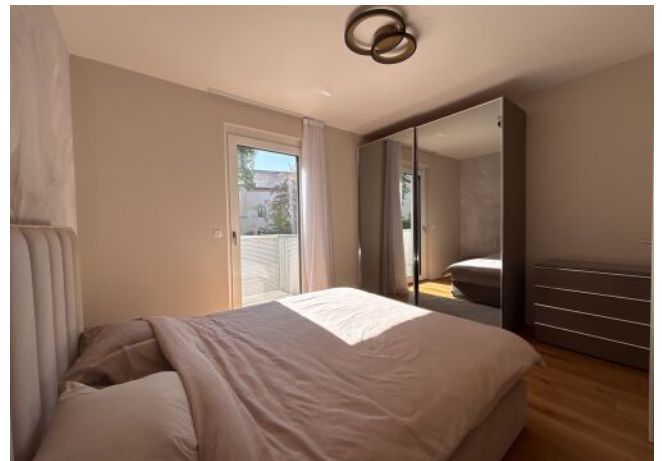
Küche



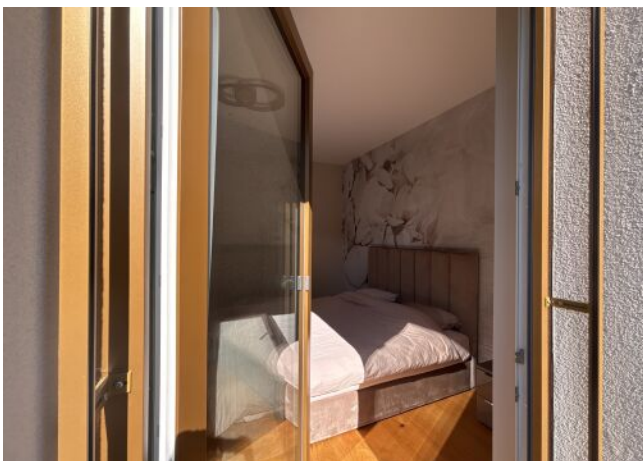
Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Balkon



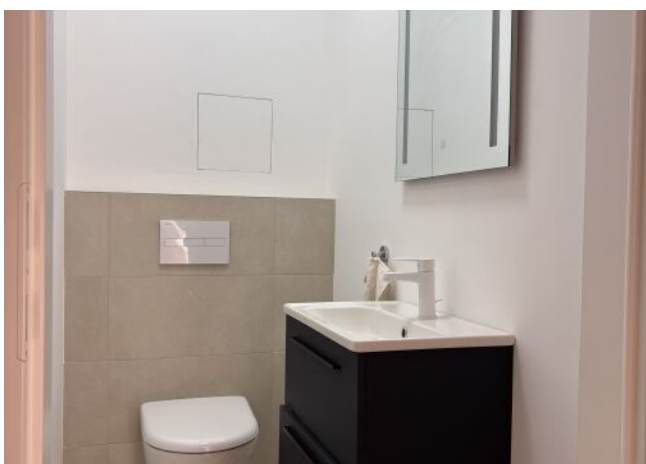
Schlafzimmer Balkon



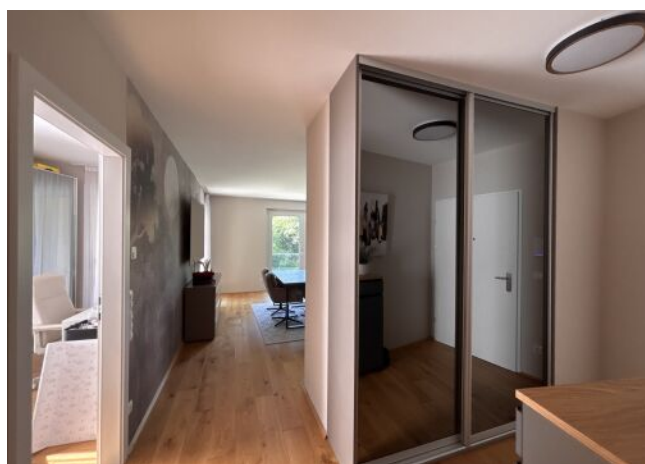
Badezimmer



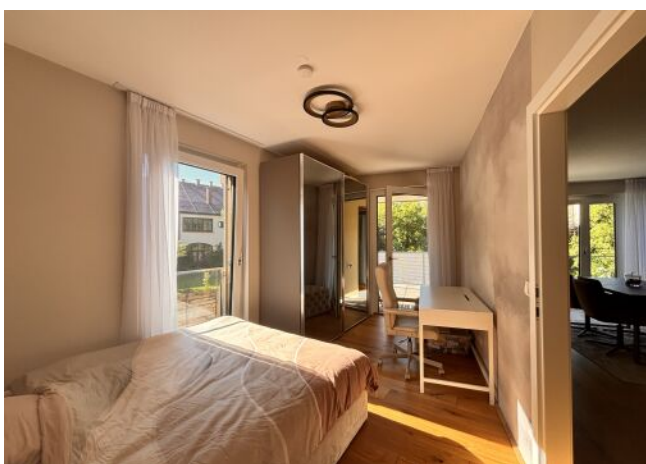
Badezimmer



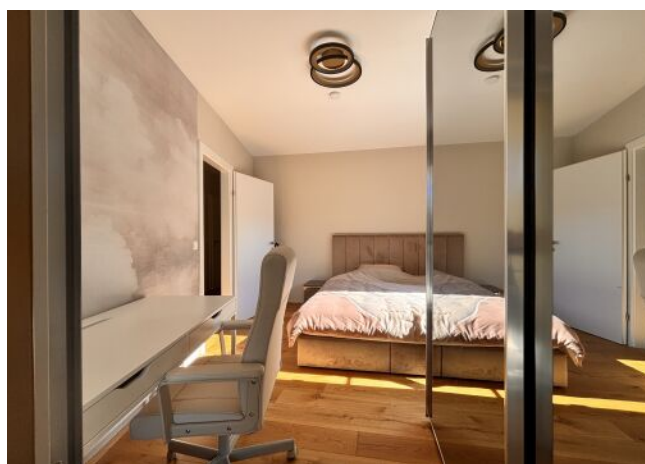
Separates WC



Vorraum, Flur



Kinder-/Gästezimmer



Kinder-/Gästezimmer



Allgemeiner Flur



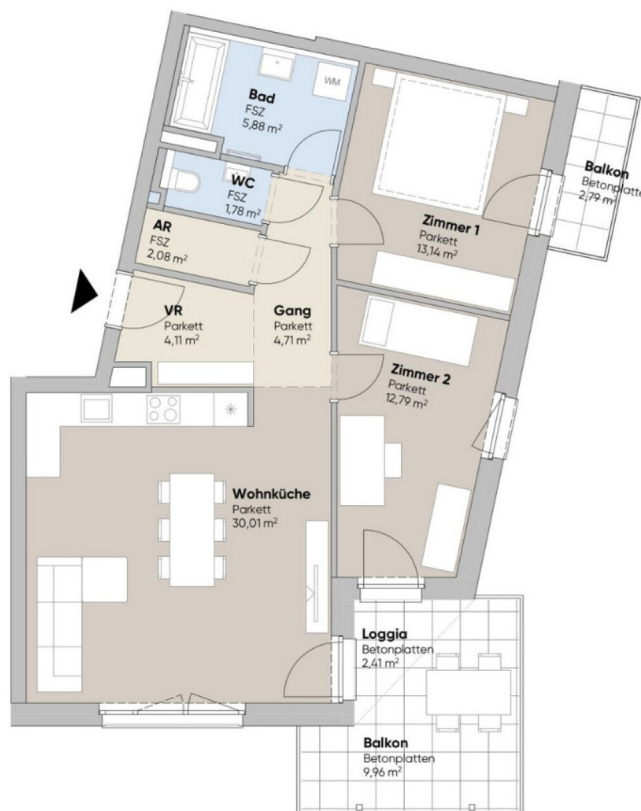
Tiefgarage



Hausansicht

STIEGE 2 | TOP 9

1. OG



1. Obergeschoß



VR	Vorraum
AR	Abstellraum
SR	Schrankraum
	Aufenthaltsraum
	Nebenraum
	Sanitärraum
	Garten
	Terrasse/Loggia
	abgehängte Decke (RH min. 2,3m)

Wohnfläche	74,50 m ²
Balkonfläche	12,75 m ²
Loggiafläche	2,41 m ²
KA	3,42 m ²

1	AR	2,08 m ²
2	Bad	5,88 m ²
3	Gang	4,71 m ²
4	VR	4,11 m ²
5	WC	1,78 m ²
6	Wohnküche	30,01 m ²
7	Zimmer 1	13,14 m ²
8	Zimmer 2	12,79 m ²

Tauchen Sie ein in unsere
**VIELFÄLTIGE
IMMOBILIENWELT**

WINEGG.AT

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

§ 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 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).