



BLEIBENDE *WERTE*  
FÜR *GENERATIONEN*

KAULBACHSTRASSE

1120 Wien

---

# KAULBACHSTRASSE

1120 Wien

NEUBAU MIT BALKON UND GARAGE NÄCHST HETZENDORFER SCHLOSSPARK!



Wohnfläche: 67,09 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: 9,68 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Gesamtmiete: € 1.530,–

Scan me:   
Objekt-ID: 34232  
[winegg.at/34232](https://winegg.at/34232)



## ANSPRECHPARTNER

Patrick Winkler  
Immobilienvertrieb

+43 6608461085 | +43 1 3157280  
[pw@winegg-makler.at](mailto:pw@winegg-makler.at)

# ECKDATEN

---

Etage: 2. Etage  
Wohnfläche: 67,09 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 76,77 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: 9,68 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2  
Bäder: 1  
WC: 1  
Garagen: 1

Stil: Neubau  
Zustand: gepflegt

# PREIS

---

Gesamtmiете:\* € 1.530,—

Miete: € 1.153,61

Betriebskosten: € 100,50

Sonstiges: € 15,40

Garage: € 110,—

Umsatzsteuer: € 150,49

Monatliche

Gesamtbelastung: € 1.530,—

Kautіon: 3 Bruttomonatsmieten

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

# AUSSTATTUNG

---

Fliesen  
Parkett  
Gas  
Fußbodenheizung  
Personenaufzug

Badewanne  
Dusche  
Tiefgarage  
Luftwärmepumpe  
Südostbalkon / -terrasse

Fahrradraum  
Abstellraum  
Außenliegender Sonnenschutz  
Toilette  
Doppel- / Mehrfachverglasung

# ENERGIEAUSWEIS

---



# OBJEKTbeschreibung

---

Die Neubauliegenschaft besteht aus 3 Gebäudeteilen und befindet sich in der Kaulbachstraße, einer ruhigen Villengegend direkt am wunderschönen und weitläufigen Hetzendorfer Schlosspark. Die charmante Grünruhelage besticht durch wunderbare, historische Gebäude und ein gediegenes Ambiente.

In unmittelbarer Umgebung dient der Schlosspark Hetzendorf als Naherholungsgebiet und verleiht mit seinen zahlreichen Altbaumbeständen diesem Standort ein einzigartiges Wohn- und Lebensgefühl. Des Weiteren sind dort das Barockschloss Hetzendorf, die Modeschule Wien und die Schlosskirche Hetzendorf beherbergt. Durch die direkte Verbindung über die Schönbrunner Allee sind auch das Schloss Schönbrunn und der Tierpark bestens zu erreichen.

In ca. vier Gehminuten befinden sich die Straßenbahnlinie 62 (Kärntner Ring/Oper – Lainz/Wolkersbergenstraße) sowie die Buslinien 16A und 63A auf der Hetzendorfer Straße. Die Schnellbahnstation Wien Hetzendorf ist ebenfalls in angenehmer Gehdistanz zu erreichen. Auf Grund der Nähe zur Altmannsdorfer Straße ist die Anbindung zur Südbahn A2 perfekt gewährleistet.

Die 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 67 qm Wohnfläche befindet sich im 2. Liftstock und verfügt über einen straßenseitigen Balkon in Süd/Ost-Ausrichtung mit ca. 10 qm.

Über den Vorraum gelangt man in das geräumige Badezimmer, das separate WC mit Handwaschbecken, den Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie in die Wohnküche mit Ausgang zum Balkon. Daran angrenzend befindet sich das Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster und Schrankraum, über den ebenfalls das Badezimmer zu erreichen ist. Das Bad ist mit Walk-In-Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken ausgestattet. Die weiße DAN-Küche mit Arbeitsfläche in Holz-Optik ist mit einem Cerankochfeld, einem Backrohr, einem Dunstabzug, einem Geschirrspüler, einer Spüle sowie einem Kühlschrank und Gefrierfächern ausgestattet.

Die gesamte Wohnung ist mit Fußbodenheizung und Eichen-Parkettböden in den Wohnräumen und Fiesen im Bad ausgestattet und verfügt über Holz/Alu-Fenster mit elektrisch bedienbarer Außenbeschattung in Form von Raffstores.

Im Mietpreis inkludiert ist ein Garagenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

Des Weiteren ist diesem Objekt ein Kellerabteil zugeordnet.

Allen Bewohnern steht der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Kellergeschoß 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. Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Wir möchten noch darauf hinweisen, dass wir in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zur Vermieterin stehen.

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.

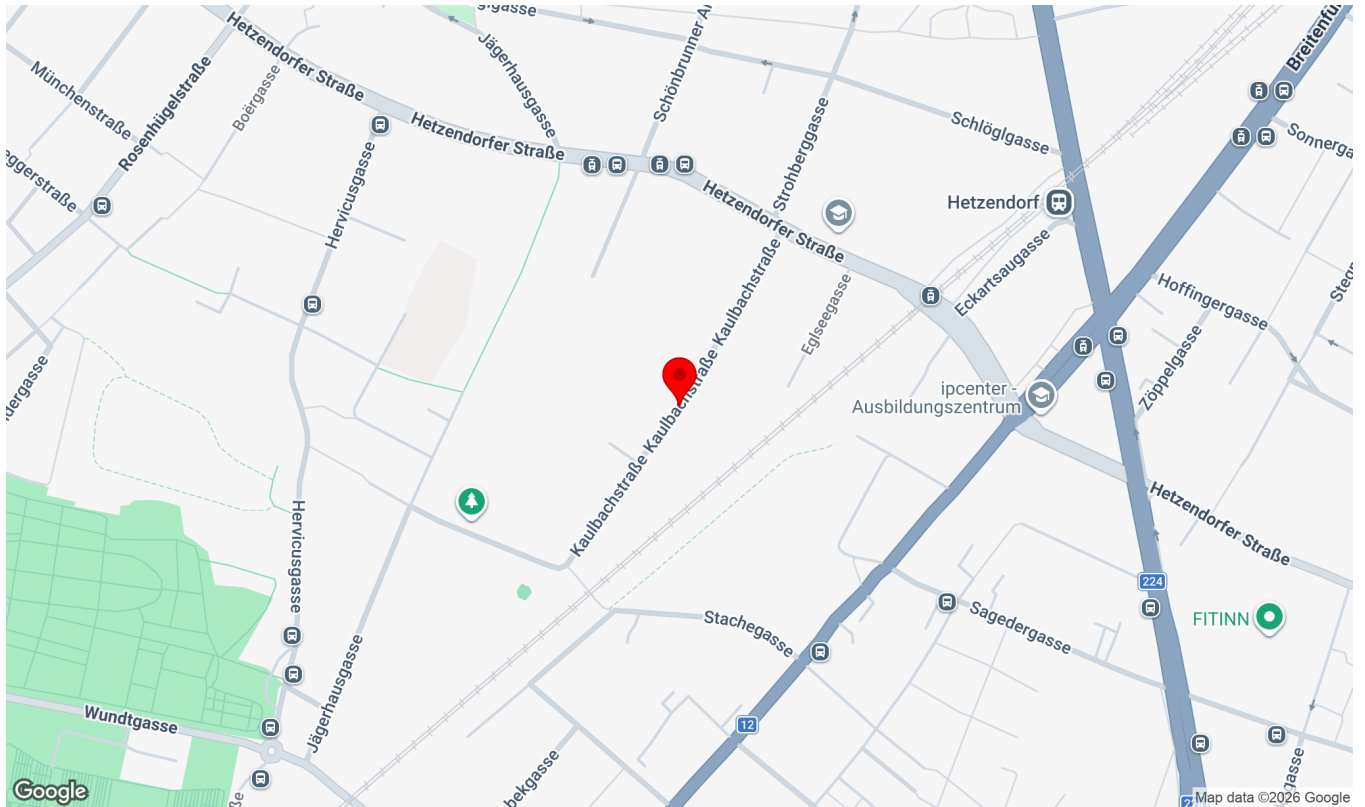
## LAGE

---

Schlosspark Hetzendorf, Hetzendorfer Straße

# INFRASTRUKTUR/ENTFERNUNGEN (POIS)

## Kaulbachstraße



# IMPRESSIONEN

---



großzügiger Balkon



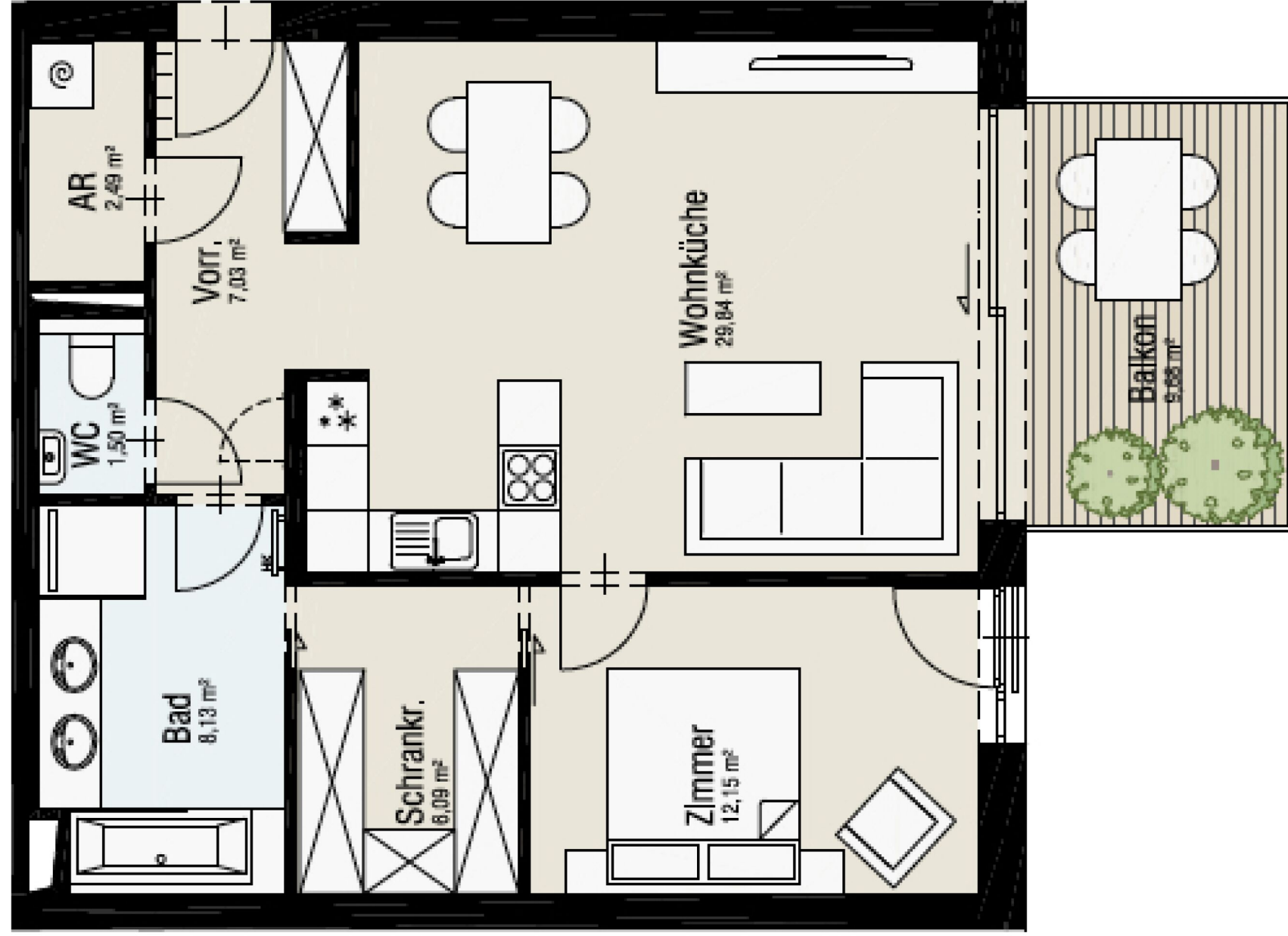
Blick aus dem Schlafzimmer



Schlafzimmer







Top 2.5

# 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 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 **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).