WINEGG
MAKLER

BLEIBENDE *WERTE* FÜR *GENERATIONEN*

ACKERGASSE 14 - TOP B/10

2700 Wiener Neustadt

ACKERGASSE 14 - TOP B/10

2700 Wiener Neustadt

ERSTBEZUG! IDEAL GESCHNITTENE 2-ZIMMER-WOHNUNG | SCHLAFZIMMER MIT SCHRANKRAUM | LOGGIA

Wohnfläche: 64,35 m²
Balkonfläche: 9,36 m²
Loggiafläche: 9,05 m²

Zimmer: 2

Verfügbar ab: 1.1.2026

Gesamtmiete: € 1.059,–

Scan me:
Objekt-ID: 24946
winegg.at/24946

ANSPRECHPARTNER

Mag. Katrin Kuba
Immobilienvertrieb

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

ECKDATEN

Etage: 1. Etage
Wohnfläche: 64,35 m²
Nutzfläche: 82,76 m²
Gesamtfläche: 82,76 m²
Balkonfläche: 9,36 m²
Loggiafläche: 9,05 m²
Kellerfläche: 4,2 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1

Verfügbar ab: 1.1.2026
Baujahr: 2025
Stil: Neubau
Zustand: Erstbezug

PREIS

Gesamtmiete:* € 1.059,–
Miete: € 815,93
Betriebskosten: € 146,80
Umsatzsteuer: € 96,27
Monatliche
Gesamtbelastung: € 1.059,–

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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

AUSSTATTUNG

Fliesen
Parkett
Alternativ
Fußbodenheizung
Wohnküche / offene Küche

Personenaufzug
Kabel / Satelliten-TV
Tiefgarage
Fernwärme
Fahrradraum

Gartennutzung
Rollladen
Massiv

ENERGIEAUSWEIS

HWB: 26,4 kWh/m²a

f_{GEE}: 0,65

OBJEKTBESCHREIBUNG

DAS PROJEKT

Urlaubsgefühl – jeden Tag!

Das Wohnbauprojekt Bella Vita nahe des verzaubernden Wiener Neustädter Kanals steht für "schöne und das wird hier möglich. Im mediterranen Stil die Außen- und Allgemeinflächen: Gepflasterte Wege in Muschelkalk, Lauben und Schaukeln vermitteln Leichtigkeit, Gemütlichkeit und Wohlgefühl. Im Inneren überzeugende Raumaufteilung, stimmige Architektur, hochwertige Ausgestaltung. Und die Nachhaltigkeit stets im Blick, u.a. durch PV-Anlagen zur Energiegewinnung und einem Dachgeschoß in Holzhybridbauweise.

In Zukunft könnte Ihr Tag so starten: Sie blinzeln bereits beim Aufstehen durch die bodentiefen Fenster der Sonne entgegen, stellen Ihre Füße auf den angenehm natürlichen Holzboden und machen die erste Schritte in den Tag Richtung Badezimmer, wo Sie die mediterranen Fliesen gedanklich in den Süden reisen lassen. Jetzt fehlt nur noch der originale Espresso, den Sie in der geräumigen Wohnküche zubereiten und dessen Duft alle Sinne weckt. Nun aber raus ins Freie: die Hebe-Schiebetüre auf, den Geruch des frischen Tages einatmend und Sie wissen, wie bella Ihr Vita ist.

Ob Garten- oder Dachgeschoßwohnung, Single- oder Familiengröße, Eigennutzer oder Vorsorge – die 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Flächen von ca. 52 bis ca. 111 m2 (plus privater Außenfläche) erfüllen Ihre ganz persönlichen Wunschvorstellungen. Mietbeginn ist Jänner 2026.

Fahrradabstellplätze, Kinderwagenraum, Spielplatz mit Pergola und Sitzmöglichkeiten sowie eine Tiefgarage vervollständigen das Angebot des durchdachten, modernen und nachhaltigen Projekts.

AUSSTATTUNG

- Energiesparende Fußbodenheizung
- Versorgung durch Fernwärme
- Photovoltaikanlage am Dach zur nachhaltigen Energiegewinnung
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- großflächige Fenster mit 3-fach Wärmeschutzglas
- Hebe-Schiebetüren
- Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafzimmern
- Großformatige Fliesen in den Badezimmern

HIGHLIGHTS

- Größen von 52 bis 111 m² | 2 bis 4 Zimmer
- Gärten, Balkone, Loggien und Terrassen
- Großzügiger Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz
- Holzausführung im Dachgeschoss
- Tiefgaragenstellplätze
- Fahrrad-/Kinderwagenraum

Mind. ein Tiefgaragenplatz ist verpflichtend um € 90,–/Monat (inkl. Betriebskosten und Ust.) anzumieten.

WOHNUNG TOP 10

Diese ansprechend geplante 2-Zimmer-Wohnung ist im 1. Obergeschoß gelegen und bietet eine Wohnfläche von ca. 64,35 m² sowie eine Außenfläche mit ca. 18,41 m². Der Wohn-Küchenbereich mit ca. 30 m² ist lichtdurchflutet und überzeugt mit der Aufteilung. Das Schlafzimmer hat einen ca. 7 m² großen Schrankraum als geniale Ergänzung mit dabei. Wohlgefühl im Loft-Stil.

Die Aufteilung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Offene Wohnküche mit vollausgestatter Küche und Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer mit Schrankraum und Zugang zur Loggia
- Loggia und Balkon

Ebenso gehört ein Kellerabteil zu der Wohnung.

KONDITIONEN

Gesamtmiete: EUR 1.059,– (inkl. Betriebskosten, Liftkosten und 10 % USt)

Strom und Fernwärme sind nicht in der Miete enthalten und sind vom Mieter anzumelden und zu entrichten.

Kaution: 3 BMM

Mietdauer: 5 Jahre

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Eigentümer 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. 48.000 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.

Zur Mikolage des Projekts: Der Wiener Neustädter Kanal verzaubert beinahe next door mit seiner einzigartigen Stimmung – Seele baumeln lassen, einen Spaziergang machen, mit dem Boot fahren! Der Einkaufstempel Merkur City mit zahlreichen Supermärkten, Geschäften und Gastrolokalen ist zu Fuß erreichbar – ebenso das Kino, Fitnessstudios, das Hallen- und Freibad Aqua Nova, die FH und der Messe- und Veranstaltungsort Arena Nova. Radwege führen auf ruhigen und sicheren Strecken ins Zentrum.

Das große Extraplus: die Nähe zur Südbahnstrecke, also zu nachhaltiger Infrastruktur. Vom nur 5 Gehminuten entfernten Bahnhof Civitas Nova ist man mit dem Zug in 30 Minuten in Wien. 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)

Ackergasse 14 - Top B/10

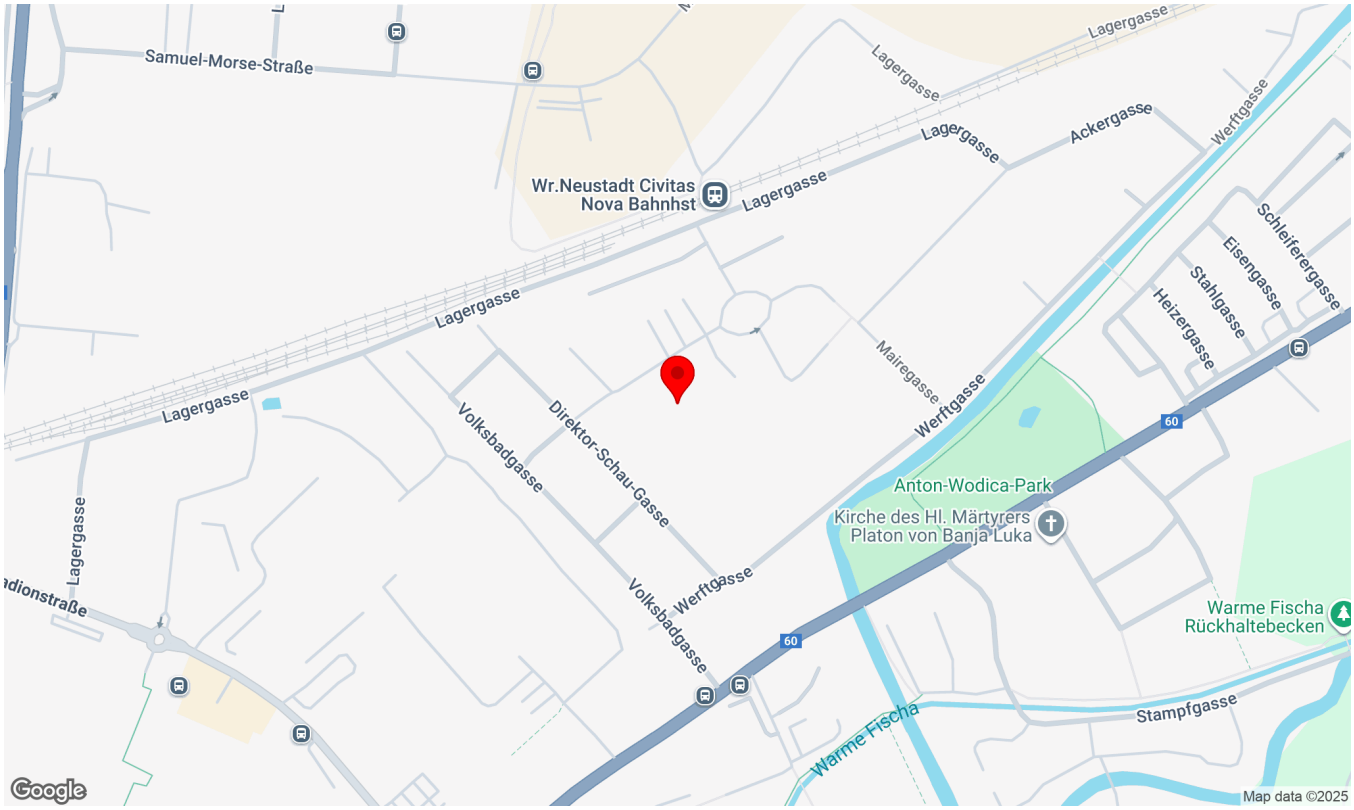
GESUNDHEIT	
Arzt	1.375 m
Apotheke	875 m
Klinik	3.300 m
Krankenhaus	1.900 m

NAHVERSORGUNG	
Supermarkt	525 m
Bäckerei	875 m
Einkaufszentrum	875 m

VERKEHR	
Bus	375 m
Autobahnanschluss	4.025 m
Bahnhof	275 m
Flughafen	1.400 m

KINDER & SCHULEN	
Schule	450 m
Kindergarten	500 m
Höhere Schule	2.525 m
Universität	1.025 m

SONSTIGE	
Bank	875 m
Geldautomat	875 m
Post	800 m
Polizei	475 m



IMPRESSIONEN

Winegg Makler GmbH | Herrengasse 1-3, 1010 Wien
T +43 (0) 1 315 72 80 | office@winegg-makler.at | winegg.at

WINEGG MAKLER

Musterwohnung

Musterwohnung

Musterwohnung

Musterwohnung

Musterwohnung

Musterwohnung

Musterwohnung

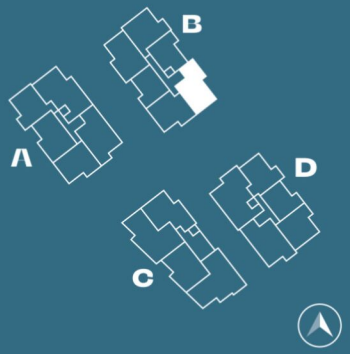
Musterwohnung

Top B 10

BAUTEIL B | 1.OG

Wohnfläche	64,35 m²
Loggia	9,05 m²
Terrasse/Balkon	9,36 m²
Kellerabteil	4,20 m²

ACKERGASSE 14 | 2700 WIENER NEUSTADT
bellavita.herogroup.at

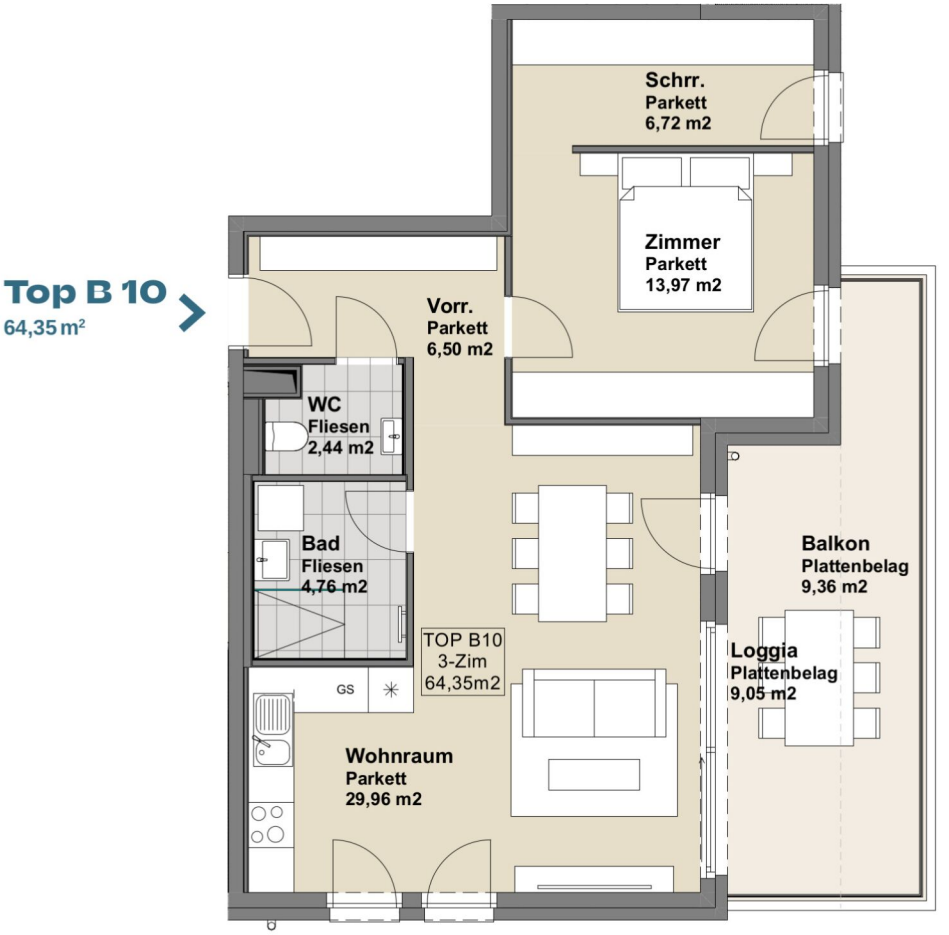


Vermarktung durch

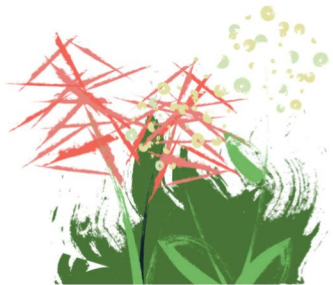
EHL WINEGG MAKLER

Ein Projekt der hero group

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung inkl. Küche ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Planmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet – es sind Naturmasse zu nehmen.



BellaVita
WIENER NEUSTADT



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

WINEGG Makler GmbH
Herrengasse 1-3, 1010 Wien
T: +43 1 3157280, E: office@winegg-makler.at

vertreten durch Mag. Katrin Kuba
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 Vermögenstreuhänder, 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 § 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 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 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 § 30 a 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 § 30 a 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 (§ 3 a 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).