



Stammersdorfer Straße 73/1/2, 1210 Wien | Wohnung | Objektnummer: 6460/241

Winzergefühl im Sehnsuchtsort der Wiener - 93m² Dachgeschoss-Apartment, Balkon, 3 Zimmer - ERSTBEZUG 1210 Wien



Ihre Ansprechpartnerin

Cathrin Markiewicz

Geschäftsführerin

+43 676 629 40 50

| cm@carma-partner.at



Winzergefühl im Sehnsuchtsort der Wiener - 93m² Dachgeschoss-Apartment, Balkon, 3 Zimmer - ERSTBEZUG 1210 Wien



Lage

Stammersdorf

Beschreibung

Am Fuße des Bisamberg

Wahrscheinlich gibt es niemanden, der sich nicht von dem Charme dieses pittoresken Wiener Stadtteils verzaubern lässt. Hier gibt es noch: schön erhaltene Kellergassen, kein Verkehr, spielende Kinder auf der Straße, gemütliches Tratschen von Zaun zu Zaun... Stammersdorf ist der Sehnsuchtsort vieler Wiener. "D´rüber der Donau" und gerade deshalb so beliebt, da sich keine Busse mit Touristen durch die Gassen schieben.

Mitten in dieser idyllischen Dorflage, direkt gegenüber des berühmten Weinbaubetriebs "Wieninger", entsteht ein wunderschönes Wohnprojekt auf einem ehemaligen Heurigengrundstück. Das vormalige Weinbauerhaus aus der Jahrhundertwende wurde sorgsam saniert, im Obergeschoß eine Dachgeschoßwohnung ausgebaut und bietet nun im Erdgeschoß Platz für Fahrräder und Kinderwagen.

Im hinteren Bereich des Grundstücks befinden sich 3 neu gebaute Stadtvillen, die hintereinander angeordnet sind und dadurch viel Privatsphäre bieten. Insgesamt befinden sich hier 7 Einheiten, teilweise zwei- oder dreistöckig, aber auch zum Teil auf einer Ebene, und alle mit herrlichen Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen oder Eigengärten.

Nachbarschaft & Infrastruktur - ein Dorf in der Stadt

Stammersdorf ist erst spät zu einem Teil von Wien geworden. Und wer ins Ortszentrum kommt, kann die dörflichen Strukturen nach wie vor erkennen. Die Infrastruktur hat sich allerdings schon vor längerer Zeit der Großstadt angeglichen. Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, eine Apotheke, eine Bankfiliale, Friseur, Ärzte und diverse Gastronomie-Betriebe sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Zum Einkaufszentrum B7 fährt man mit dem Auto 5 Minuten. Das Shopping Center Nord und das Einkaufszentrum G3 sind in 10 Autominuten erreichbar.



Öffentliche und private Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in Gegendnähe oder wenige Autominuten entfernt. Für den sportlichen Ausgleich sorgt der Stadtwanderweg Nr. 5, der direkt auf den wunderschönen Bisamberg führt. Der Marchfeldkanal, die Alte Donau als auch die Donauinsel sind schnell erreicht und bieten eine wunderbare Naherholungsmöglichkeit.

VERKEHRSANBINDUNG

Die Buslinie 125 bringt die BewohnerInnen schnell zur U1- und S-Bahnstation Leopoldau. Mit der Straßenbahnlinie 30 lässt sich die U6- und S-Bahnstation Floridsdorf erreichen und die Linie 31 fährt zur Haltestelle Schottenring. Über die Anschlussstelle Floridsdorf erreicht man die A22, der Anschluss an die S1 ist über den Rautenweg gegeben.

IHR MEHRWERT

- Leben in einer der beliebtesten Gegenden Wiens mit Dorfcharakter aber dennoch innerhalb der Stadtgrenze
- Wohnen in einem Neubau mit exklusiver Ausstattung
- absolute Ruhelage
- sehr gute Verkehrsanbindung
- perfekte Infrastruktur

BAUBESCHREIBUNG AUSZUGSWEISE

Bei der Errichtung dieses Projekts wurde besonderes Augenmerk auf die Verwendung der verbauten Materialien gelegt.

- Ziegelbauweise
- Vollwärmeschutz
- dreifach verglaste Fenster
- eigene Wärmepumpen für jede Einheit
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Glasfaserkabel
- Wasseranschlüsse bei den Freiflächen
- Sonnenschutz

Details zu Haus 1 Top 2 - Dachgeschoss-Wohnung mit 3 Zimmern und beeindruckenden Raumhöhen auf einer Ebene und 92,51m² WNFL, Süd-Balkon

Im Haus 1 befindet sich im Dachgeschoss Top Nr 2 mit folgender Aufteilung:

- Wohnküche mit 47,67m², 2 Schlafzimmer (12,36m² + 10m²), Bad mit Dusche, Technikraum, WC, Abstellraum, Balkon

KONDITIONEN

Miete: EUR 1.970,- inklusive Betriebskosten und USt.

Befristung: 5 Jahre mit der Option auf Verlängerung

PROVISIONSFREI für den Mieter/die Mieterin

Beziehbar: ab August 2024

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Fr. Cathrin Markiewicz unter 0676 629 40 50 oder cm@carma-partner.at gerne jederzeit zur Verfügung.

Carma & Partner GmbH weist darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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.





Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 92,51 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe, Anlage
Balkonfläche:	ca. 19,17 m ²	Beziehbar:	2024
Zimmer:	3	Mobiliar:	optional
Bäder:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	3	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Balkone:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2024

Ausstattung

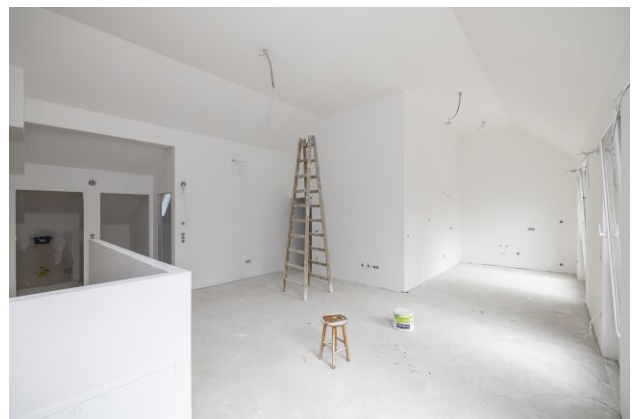
Bauweise:	Massiv, Ziegel	Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
Boden:	Estrich, Fliesen, Parkett	WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Befeuern:	Luftwärmepumpe	Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Parkplatz (Duplex Garage)

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.970,00 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	1.530,00 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	260,91 €		
Umsatzsteuer:	179,09 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.970,00 €		



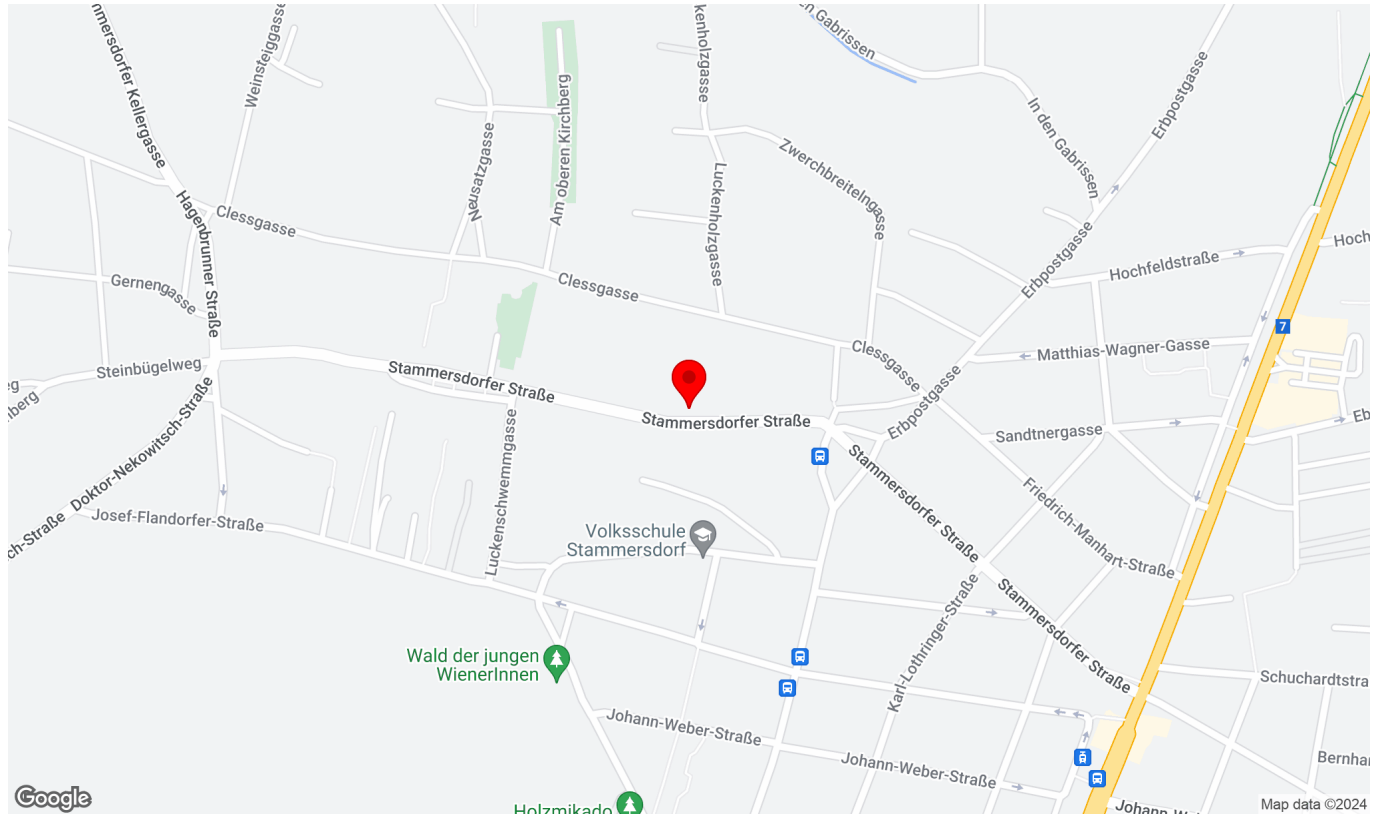
Weitere Fotos





Lage

Stammersdorfer Straße 73/1/2, 1210 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.750 m
Apotheke	725 m
Klinik	5.475 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	225 m
Bäckerei	50 m
Einkaufszentrum	2.675 m

Verkehr

Bus	100 m
U-Bahn	3.800 m
Straßenbahn	650 m
Bahnhof	3.000 m
Autobahnanschluss	3.700 m

Kinder & Schulen

Schule	225 m
Kindergarten	250 m
Universität	1.825 m
Höhere Schule	4.925 m

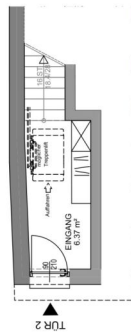
Sonstige

Geldautomat	650 m
Bank	650 m
Post	2.650 m
Polizei	925 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

STAMMERSDORFERSTR. 73 VAR. 2 - TÜR 2, HAUS 1

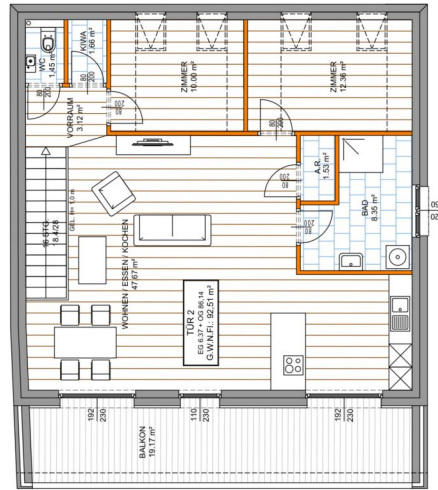
WOHNUNGSPLAN



ZIMMERANZAHL: 3

WOHNNUTZFLÄCHE: 92,51m²

BALKON/TERRASSE/GARTEN: 19,17m²



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 Berech-
tigten 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).