

SEIT 1960

CHALUPA
IMMOBILIEN

1170 Wien | Haus | Objektnummer: 5755

Idyllisches Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten in ruhiger Lage Dornbach



Ihre Ansprechpartnerin

Komm.-Rat. Ing. Gerda Chalupa

beh. konzess. Immobilienmaklerin

+43 1 533 95 45 30

+43 664 3017213

| gc@chalupa.at

| www.chalupa.at

Idyllisches Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten in ruhiger Lage Dornbach



Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Anergasse im beliebten Wiener Bezirk Hernals, genauer im Ortsteil Dornbach. Diese ruhige Wohngegend am Stadtrand zeichnet sich durch ihre angenehme Grünlage und gute Erreichbarkeit aus.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Nahversorger, Cafés, Schulen und Kindergärten. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut: Mit der Straßenbahnlinie 43 erreicht man in kurzer Zeit sowohl den Bahnhof Hernals als auch das Stadtzentrum.

Zahlreiche Naherholungsgebiete wie der Schwarzenbergpark oder der Wienerwald liegen nur wenige Minuten entfernt und laden zu Spaziergängen, Sport oder Erholung im Grünen ein.

Die Anergasse bietet somit eine ideale Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen.

Beschreibung

Dieses freistehende Anwesen überzeugt durch eine klare, moderne Architektur und eine ideale Westausrichtung. Großzügige, raumhohe Fensterflächen durchfluten die Innenräume mit Licht und schaffen ein außergewöhnliches Raumgefühl. Der unverbaute Blick in den liebevoll gestalteten Garten vermittelt zu jeder Jahreszeit das Gefühl einer grünen Oase.

Umlaufende Terrassen im Obergeschoss eröffnen weite Ausblicke und erweitern den Wohnraum auf stilvolle Weise ins Freie – eine harmonische Verbindung von Innen- und Außenleben.

Das Haus wird möbliert vermietet und ist mit ausgewählten Ausstattungsdetails versehen. Möblierung, Textilien und hochwertige Accessoires wurden mit großer Sorgfalt aufeinander abgestimmt und unterstreichen die architektonische Klarheit des Hauses.

Das Ergebnis ist ein stimmiges Gesamtbild – geprägt von zeitloser Eleganz und höchstem ästhetischem Anspruch.

AUFTEILUNG

Erdgeschoss:

- repräsentativer Empfangs-/Eingangsbereich mit Garderobe und Gästetoilette
- großer Salon (65 m²) mit offenem Kamin und großen Fensterflächen zur Terrasse und zum Garten
- separate Miele - Küche (voll und hochwertig ausgestattet) mit geräumigem Speiseraum
- anschließender Arbeitsraum für diverse Vorbereitungen und Wäschepflege
- schöne Bibliothek/Arbeitszimmer, direkt vom Eingangsbereich zugänglich
- 1 Gäste-/Schlafzimmer, en-Suite mit eigenem Duschbad

Obergeschoss:

- Mastersuite (27 m²) mit Zugang zur großen umlaufenden Terrasse (82 m²)
- Badezimmer mit Badewanne, en-Suite zum Masterbedroom
- 2 große Schlafzimmer (17 m², 18 m²)
- 1 geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Untergeschoss:

- Hobbyraum (knapp 70 m²)
- Wellnessbereich bzw. Gäste-/ Personalsuite (22 m²) mit Sauna, eigener Dusche sowie Toilette
- Abstell-/Kellerraum
- Haustechnik

Die Betriebskosten umfassen: Haushaltsversicherung, Kaltwasser, Grundsteuer, Müllabfuhr, Rauchfangkehrerkontrollen sowie Schneeräumung.

Nicht enthalten sind die Kosten für Gas und Strom – diese werden vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Anbieter abgerechnet und die Kosten der Gartenbetreuung.

Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt über eine zentrale Gasheizung. Für angenehme Temperaturen in den Sommermonaten sorgt eine vorhandene Klimaanlage.

Der Fernsehanschluss ist über einen SAT Anschluss gewährleistet.

Ein Außenstellplatz direkt vor dem Haus sowie ein Garagenstellplatz im benachbarten Gebäude stehen dem Mieter zur Verfügung.

Die beigefügten Planskizzen dienen der Veranschaulichung, sind jedoch nicht maßstabsgetreu.

Alle Angaben basieren auf den Informationen des Abgebers, für die Richtig- und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 220 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 1.000 m ²	Beziehbar:	sofort
Kellerfläche:	ca. 145 m ²	Heizung:	Zentralheizung
Terrassenfläche:	ca. 118 m ²		
Zimmer:	7	Energieausweis	
Bäder:	4	Gültig bis:	24.06.2035
WCs:	5	HWB:	D 121,7 kWh/m ² a
Gärten:	1	fGEE:	D 1,98
Terrassen:	2		
Garagen:	1		
Stellplätze:	2		

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Balkon:	Westbalkon / -terrasse
Dachform:	Flachdach	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen, Steinboden, Teppichboden, Marmor	WCs:	Gäste-WC
Befuerung:	Gas	Küche:	Einbauküche
Belüftung:	Klimaanlage	Stellplatzart:	Parkplatz
Ausblick:	Grünblick	Extras:	Alarmanlage, Sauna, Wasch- / Trockenraum, Abstellraum, Wellnessbereich, Bibliothek, Fitnessraum

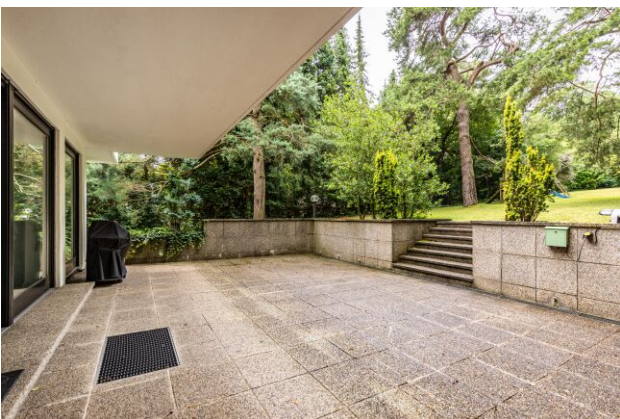
Preisinformationen

Gesamtmiete:	5.450,00 €	Kaution:	4 Bruttomonatsmieten
Miete:	4.544,64 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	409,91 €		
Umsatzsteuer:	495,45 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	5.450,00 €		

SEIT 1960

CHALUPA
IMMOBILIEN

Weitere Fotos



SEIT 1960

CHALUPA
IMMOBILIEN



SEIT 1960

CHALUPA
IMMOBILIEN



SEIT 1960

CHALUPA
IMMOBILIEN



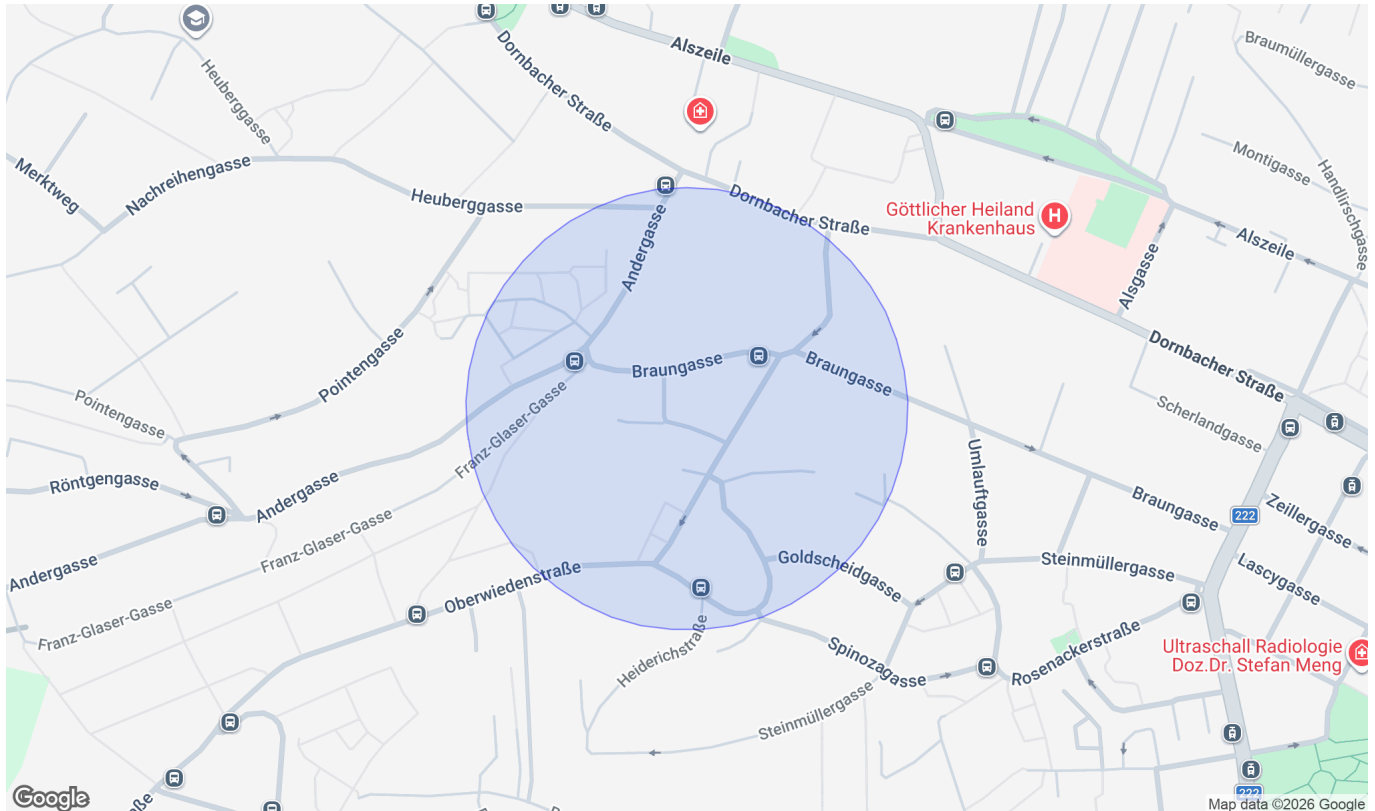
SEIT 1960

CHALUPA
IMMOBILIEN



Lage

1170 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	5.500 m

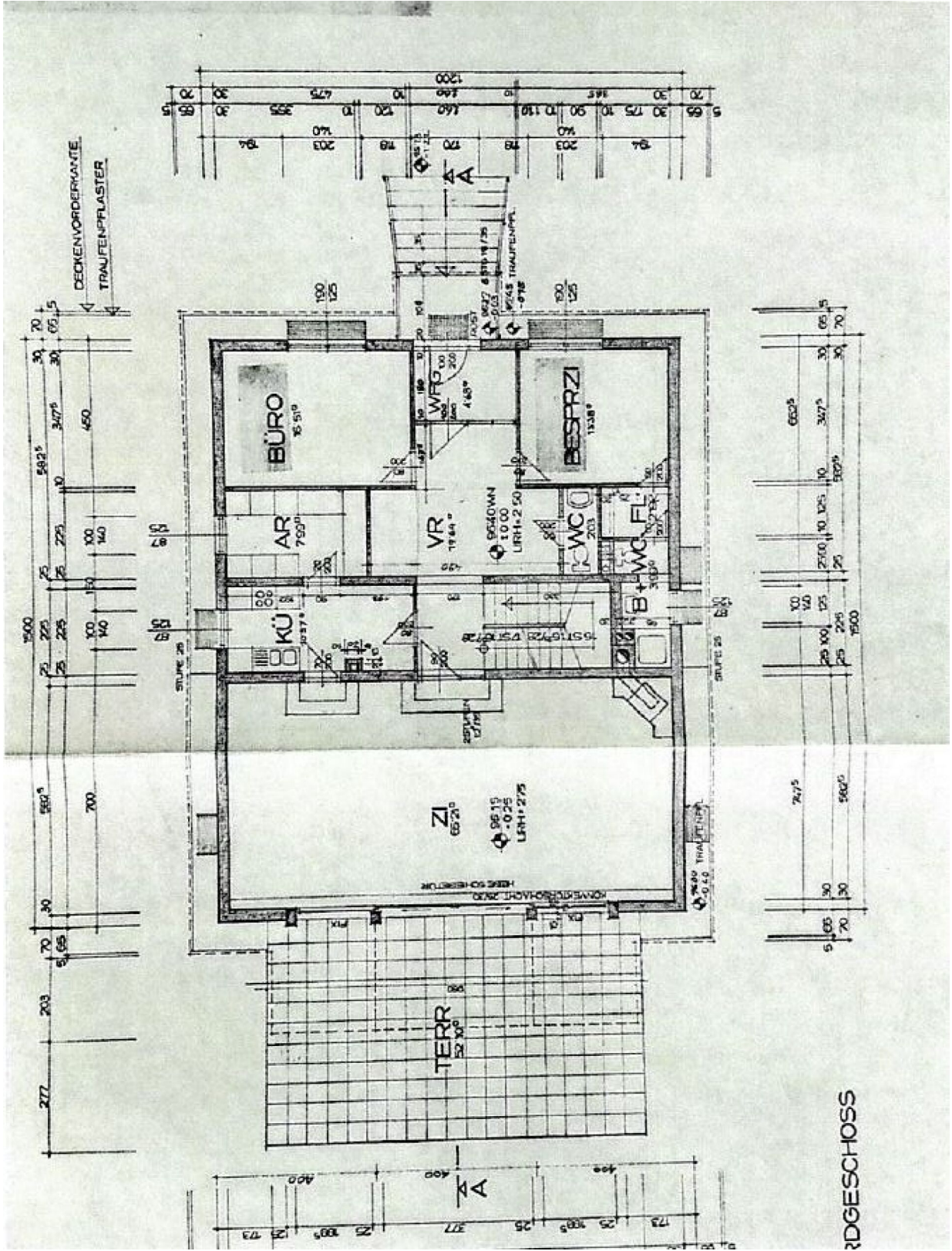
Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	3.000 m

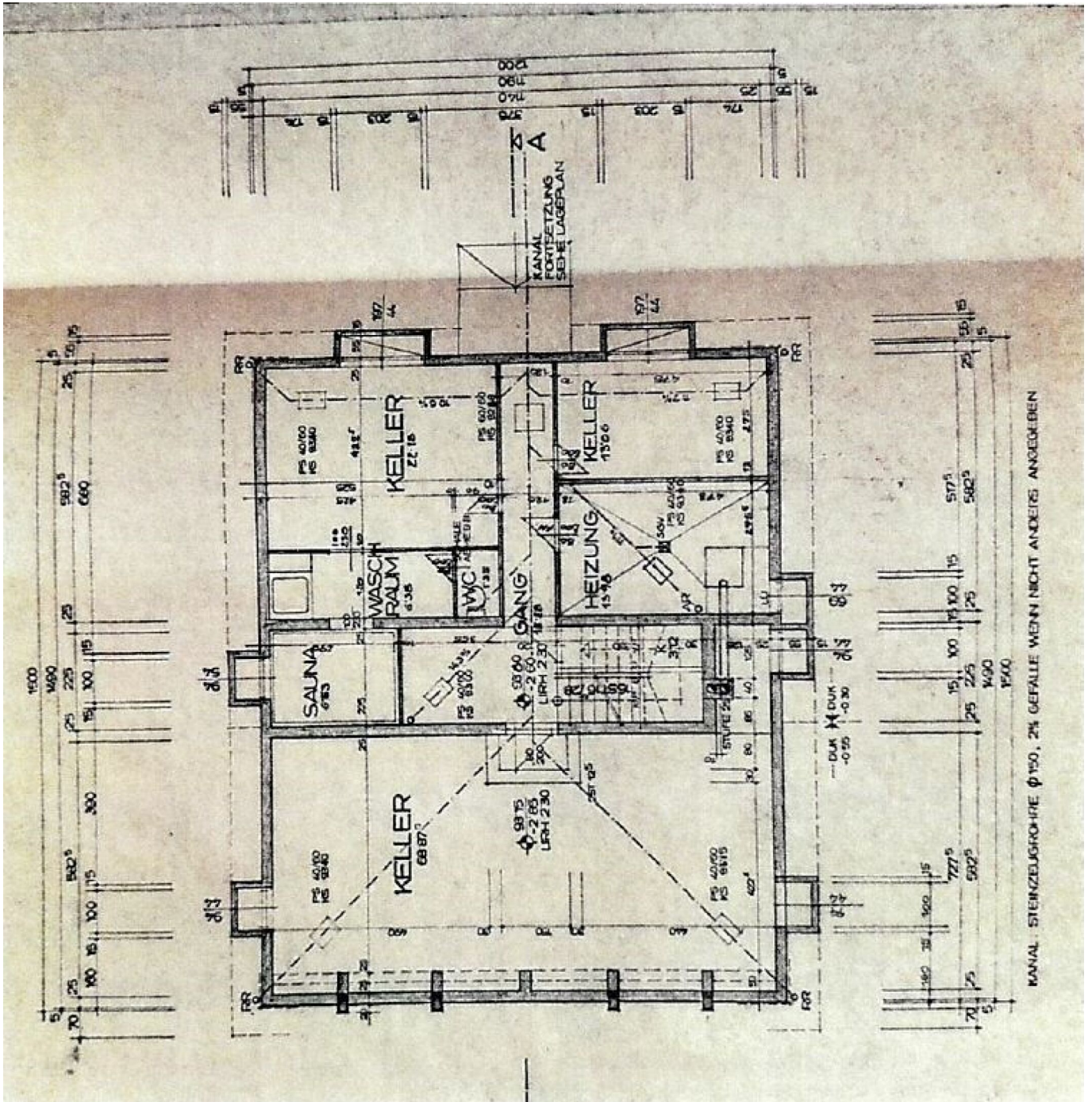
Sonstige

Geldautomat	1.500 m
Bank	1.500 m
Post	1.000 m
Polizei	2.000 m

Plan



Plan



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 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

§ 17 a. (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 (§ 189 a 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 § 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).