

Sieveringer Straße, 1190 Wien, Döbling | Wohnung | Objektnummer: 4253

Exquisites Wohnerlebnis - Gartenwohnung in Sieveringer Toplage



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

Exquisites Wohnerlebnis - Gartenwohnung in Sieveringer Toplage



Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des 19. Wiener Gemeindebezirks Döbling und vereint exklusives Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Villen, gepflegten Wohnhäusern und einer ruhigen, gehobenen Nachbarschaft. In unmittelbarer Nähe finden sich ausgewählte Einkaufsmöglichkeiten, feine Gastronomie sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die hervorragende Infrastruktur und die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleisten eine komfortable Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Nur wenige Minuten entfernt laden die idyllischen Grünlandschaften des Wienerwaldes zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Diese Lage steht für höchste Lebensqualität, Diskretion und eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und exklusiver Ruhe.

Beschreibung

Diese großzügige Gartenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 163 m² befindet sich in einem äußerst gepflegten, 2011 generalsanierten Gründerzeithaus in begehrter Lage des 19. Bezirks.

Die Immobilie vereint stilvolle Altbauarchitektur mit modernem Wohnkomfort und **steht ab August 2026 befristet auf fünf Jahre zur Vermietung.**

Ein besonderes Highlight bildet der private Außenbereich: Eine Terrasse sowie ein kleiner Garten mit einer Gesamtfläche von rund 59 m² bieten zusätzlichen Raum zur Erholung und laden zum Verweilen im Grünen ein.

Raumaufteilung

- **Vorraum**
Zugang zu einer guten Raumaufteilung
- **Wohn- und Essbereich**
Offen gestalteter, lichtdurchfluteter Wohnraum mit exklusiver, integrierter Küchenlösung und direktem Zugang zur Terrasse bzw. in den Garten

- **Drei Schlafzimmer**
Vielseitig nutzbar als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- **Masterbad**
Hochwertig ausgestattet mit Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschbecken und WC
- **Zweites Badezimmer**
Mit Dusche, WC sowie praktischem Waschmaschinenanschluss
- **Drittes Badezimmer**
Duschbad mit Handwaschbecken und WC
- **Separates Gäste-WC**
Zusätzlicher Komfort für Bewohner und Besucher
- **Abstellraum**
Praktisch im Eingangsbereich gelegen, sorgt für zusätzlichen Stauraum
- **Flur**
Mit maßgefertigten Einbauten für optimale Nutzung des Platzangebots

Ausstattung im Überblick

- Hochwertige Ausstattung mit **Klimaanlage** und edlen **Massivparkettböden**
- **Maßgefertigte Tischlereinbauten** in den Bädern
- Moderne weiße Hochglanzküche mit **Granitarbeitsplatte**
- **Kabel- und Satelliten-TV**
- **Telefon- und Internetanschlüsse in allen Räumen** (praktisch für Homeoffice oder mehrere Geräte)
- **Alarmanlage** inkl. Fenstersicherung, Bewegungsmeldern zwecks Innenraumüberwachung sowie Brandmeldern

Ein privater Kellerraum ist der Wohnung zugeordnet und bietet zusätzlichen Stauraum. Für noch mehr Komfort stehen im Haus ein Fahrradraum sowie ein Kinderwagenabstellraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Für ein Höchstmaß an Sicherheit sorgt eine moderne Alarmanlage mit direkter Anbindung an G4S Security Systems. Die monatlichen Kosten in Höhe von € 50,60 sowie eine einmalige Setup-Gebühr von € 196,- werden vom Mieter getragen.

Ein PKW-Stellplatz in der hauseigenen Garage kann optional um € 261,- pro Monat angemietet werden.

Hinweis: Die angegebenen Daten basieren auf Informationen des Verkäufers und können ohne Gewähr sein. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 163 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 30 m ²	Beziehbar:	01.08.2026
Terrassenfläche:	ca. 29 m ²	Mietdauer:	5 Jahre
		Mobiliar:	Küche
		Heizung:	Etagenheizung
Etage:	EG		
Zimmer:	4	Baujahr:	2011
Bäder:	3		
WCs:	4	Energieausweis	
Abstellräume:	1	Gültig bis:	04.02.2034
Gärten:	1	HWB:	C 59,27 kWh/m ² a
Keller:	1		
Terrassen:	1		
Garagen:	1		
Stellplätze:	1		

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Befeuerung:	Gas	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Belüftung:	Klimaanlage	Stellplatzart:	Garage
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse	Extras:	Alarmanlage, Fahrradraum, Abstellraum
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung		

Preisinformationen

Gesamtmiete:	3.950,00 €	Kautions:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	2.925,15 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	665,75 €		
Umsatzsteuer:	359,10 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	3.950,00 €		

Weitere Fotos



Wohnküche



Garten



Garten



Garten



Garten



Zimmer



Zimmerflucht



Bad



Zimmer



Bad



Zimmer



Zimmer

SEIT 1960

CHALUPA
IMMOBILIEN



Bad



Vorraum



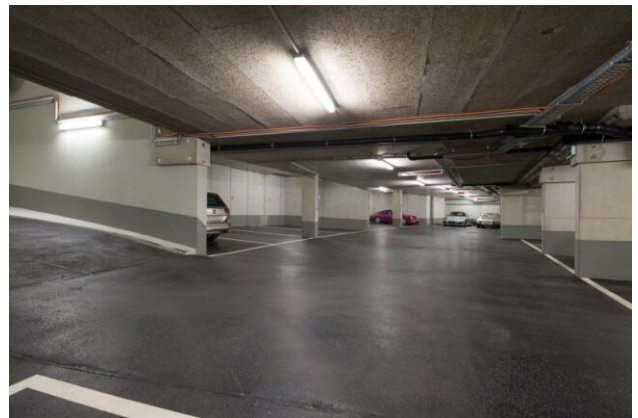
Garderobe



Wirtschaftsraum/Bad



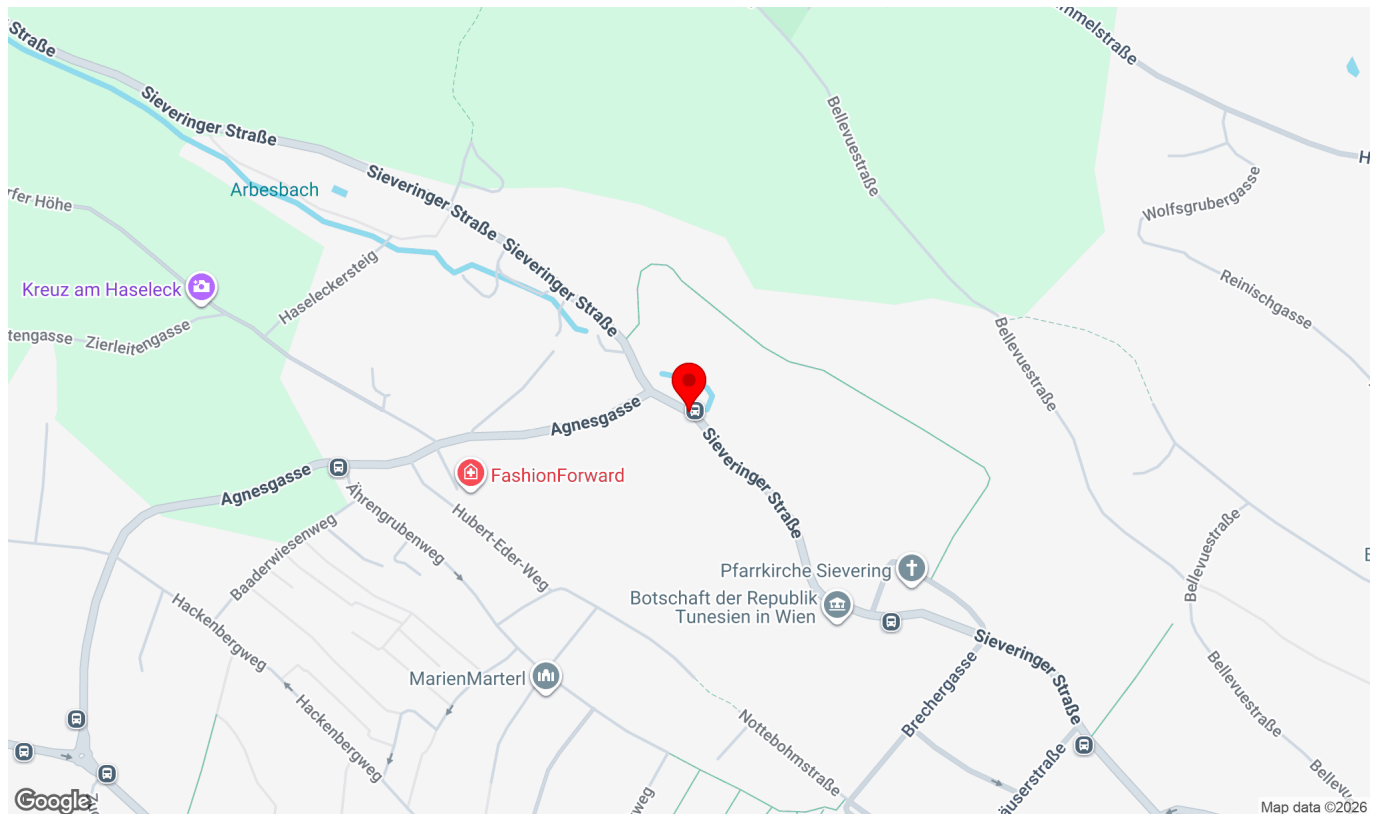
Hausansicht



Tiefgarage

Lage

Sieveringer Straße, 1190 Wien, Döbling



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	750 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	3.000 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	2.500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	1.250 m
Autobahnanschluss	2.750 m

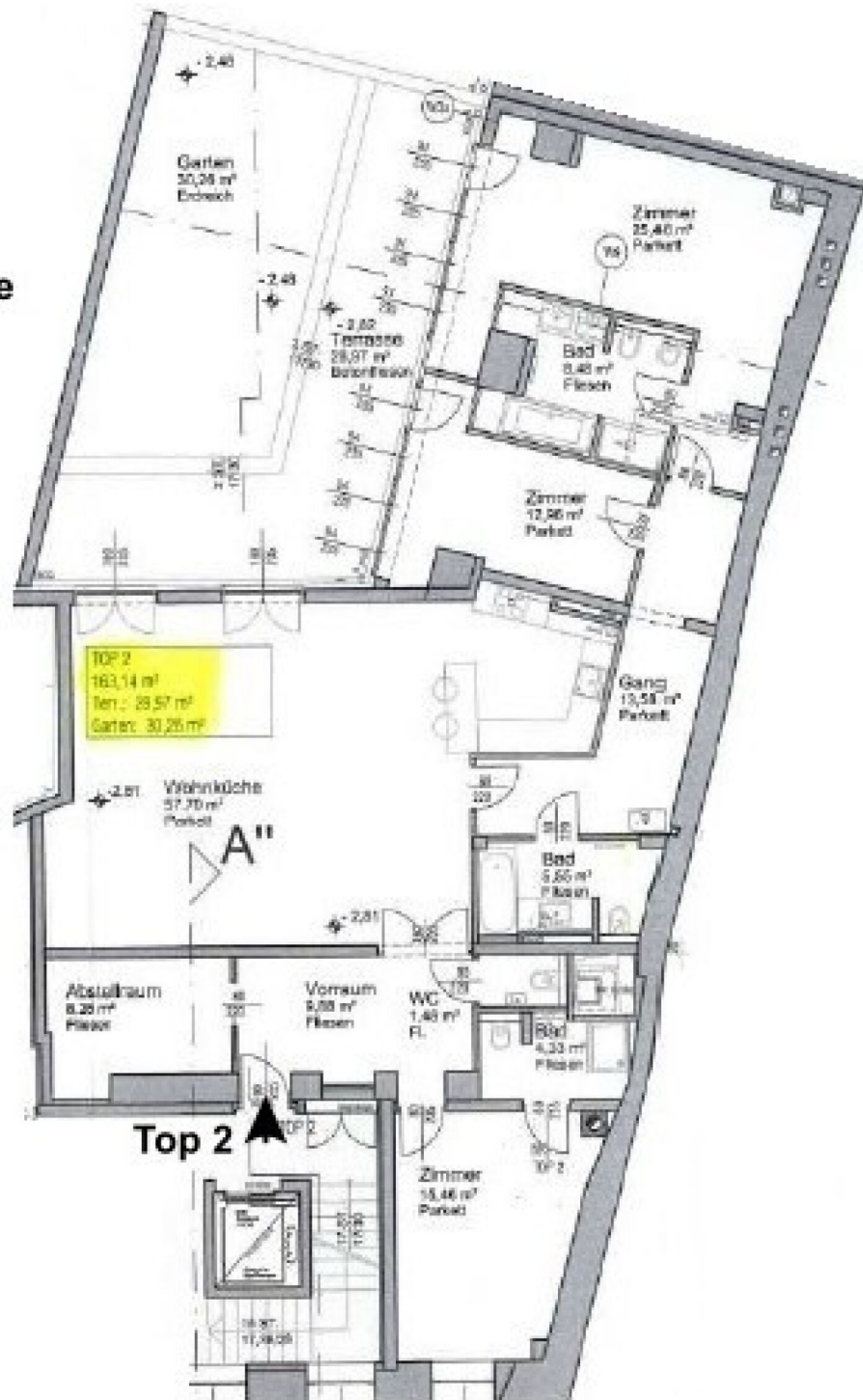
Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	1.250 m
Höhere Schule	1.250 m

Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.250 m
Polizei	750 m

Plan

Planskizze


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).