



2331 Vösendorf | Haus | Objektnummer: 1784

Stilvolles Terrassenhaus in Vösendorf – auch für Diplomaten, Expats & Kanzleien



Ihr Ansprechpartner

Lucas Taufer

Staatl. konzessionierter Immobilienmakler

+43 660 7542528

l.taufer@bricimmobilien.com

www.bricimmobilien.com

Stilvolles Terrassenhaus in Vösendorf – auch für Diplomaten, Expats & Kanzleien



Lage

Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Vösendorf, nur wenige Minuten von der Stadtgrenze Wiens entfernt. Die Anbindung an den Individual- und öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Die nahegelegene B17 sowie die A2 und S1 ermöglichen eine rasche Erreichbarkeit des Wiener Stadtzentrums und der Südautobahn. Die U6-Station Siebenhirten sowie der Badner Bahn-Anschluss sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Das nahegelegene Einkaufszentrum SCS sorgt für eine hervorragende Nahversorgung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die Lage kombiniert die Vorteile urbaner Infrastruktur mit ruhigem, familienfreundlichem Wohnumfeld.

Beschreibung

Repräsentatives Terrassenhaus in Vösendorf – Stil, Raum und Lage für höchste Ansprüche (english Version below)

In einer ruhigen, gehobenen Wohnlage von Vösendorf präsentiert sich dieses **exklusive Terrassenhaus** als perfekte Symbiose aus stilvollem Wohnen und repräsentativer beruflicher Nutzung. Auf rund **142 m² Wohnfläche** und **120 m² Terrasse**, sechs großzügig geschnittenen Zimmern eröffnet sich ein elegantes Raumkonzept – ideal für Diplomaten, internationale Fachkräfte oder als niveauvolles Büro.

Repräsentative Raumgestaltung & hochwertige Ausstattung:

- Offene, lichtdurchflutete **Wohnküche** mit erstklassiger Einbauküche
- **4 edel ausgestattete Bäder** mit Dusche und Badewanne und **Jacuzzi auf der Terrasse**
- **3 großzügige Terrassen** – ideal für stilvolle Empfänge oder entspannte Auszeiten
- Edle **Materialien** wie Feinsteinzeugfliesen und Echtholzparkett



- **Fußbodenheizung** sorgt für ein stets angenehmes Raumklima

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch Design und Funktion, sondern auch durch ihre **klare, elegante Linienführung** – ideal für Personen, die ein stilvolles und gepflegtes Ambiente zu schätzen wissen. Der Grundriss eignet sich sowohl für die **private Nutzung als Residenz** als auch für **Bürozwecke**. Die Vermieterseite bevorzugt ein **ruhiges Umfeld ohne größere Kindergruppen**.

Monatliche Gesamtmiete (kalt): 3.495,00 €

Befristung: 3,5 Jahre

PROVISIONSFREI

Einziehen. Repräsentieren. Wohlfühlen.

Diese besondere Immobilie bietet Ihnen einen außergewöhnlichen Rahmen für Ihren Wohn- oder Arbeitsmittelpunkt. **Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin** – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses stilvolle Haus persönlich zu präsentieren. Herr **Lucas Taufer** steht Ihnen unter **0660 7542528** gerne zur Verfügung für all Ihre Fragen.

ENGLISH VERSION

Representative Terrace House in Vösendorf – Style, Space and Location for the Highest Standards

Located in a quiet and upscale residential area of Vösendorf, this exclusive terrace house offers the perfect blend of elegant living and professional representation. With approximately **142 m² of living space** and **120 m² of terrace area**, as well as **seven generously proportioned rooms**, it presents a sophisticated and versatile layout – ideal for **diplomats, international professionals**, or as a **prestigious office**.

Sophisticated Design & High-Quality Features:

- Open, light-filled **living kitchen** with premium built-in appliances
- **4 stylish bathrooms** with both bathtub and shower
- **3 spacious terraces** – perfect for elegant receptions or private relaxation
- High-quality materials such as **porcelain stoneware tiles** and **real wood parquet**
- **Underfloor heating** ensures a consistently comfortable indoor climate

This property impresses not only with its design and functionality but also with its **clean architectural lines and**



refined atmosphere – ideal for those who appreciate a well-maintained, sophisticated environment. The floor plan is suitable for both **private residential use** and **representative office purposes**. The landlord prefers a **quiet setting without large groups of children**.

Location – Urban Comfort in a Peaceful Setting:

The surrounding area offers an excellent infrastructure: **medical services, grocery stores, restaurants**, and a **large shopping center** are all within walking distance. Public transport connections via **subway, bus, and commuter rail**, as well as **quick access to the motorway**, ensure optimal connectivity to **central Vienna** and to **national and international institutions**.

Monthly Rent (net): €3,495

Limited lease term: 3,5 years

No commission

Move in. Represent. Feel at home.

This unique property offers an exceptional environment for both living and working. **Schedule your private viewing today** – we would be delighted to show you this elegant home in person.

Please contact **Mr. Lucas Taufer** at **+43 660 7542528** for any questions you may have.

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



Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 328,65 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 143,95 m ²	Mietdauer:	3 Jahre, 6 Monate
Nutzfläche:	ca. 360 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung
Terrassenfläche:	ca. 80 m ²		
Zimmer:	6	Bauart:	Neubau
Bäder:	4	Energieausweis	
WCs:	5	Gültig bis:	21.10.2025
Terrassen:	3	HWB:	B 43,52 kWh/m ² a
		fGEE:	C 1,12

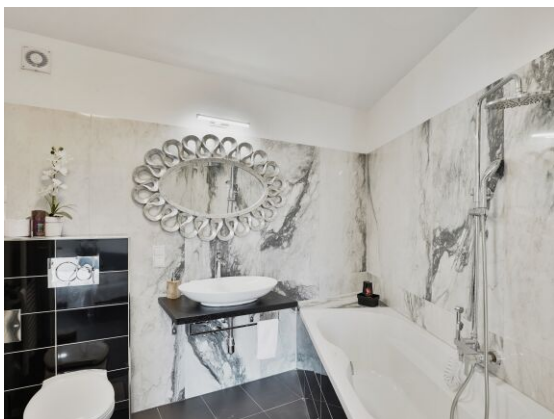
Ausstattung

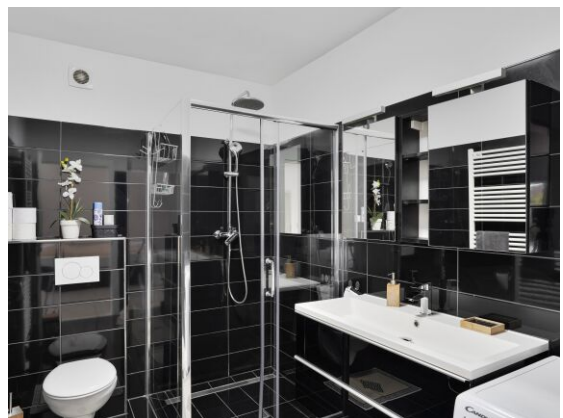
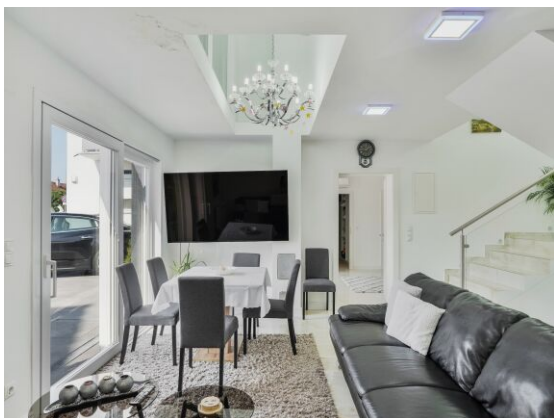
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Räume:	WG geeignet	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC	Extras:	Abstellraum, Wellnessbereich, Whirlpool

Preisinformationen

Gesamtmieta:	3.495,00 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Miete pro m ² (exkl. USt.):	9,71 €		
Miete:	3.495,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	3.495,00 €		

Weitere Fotos

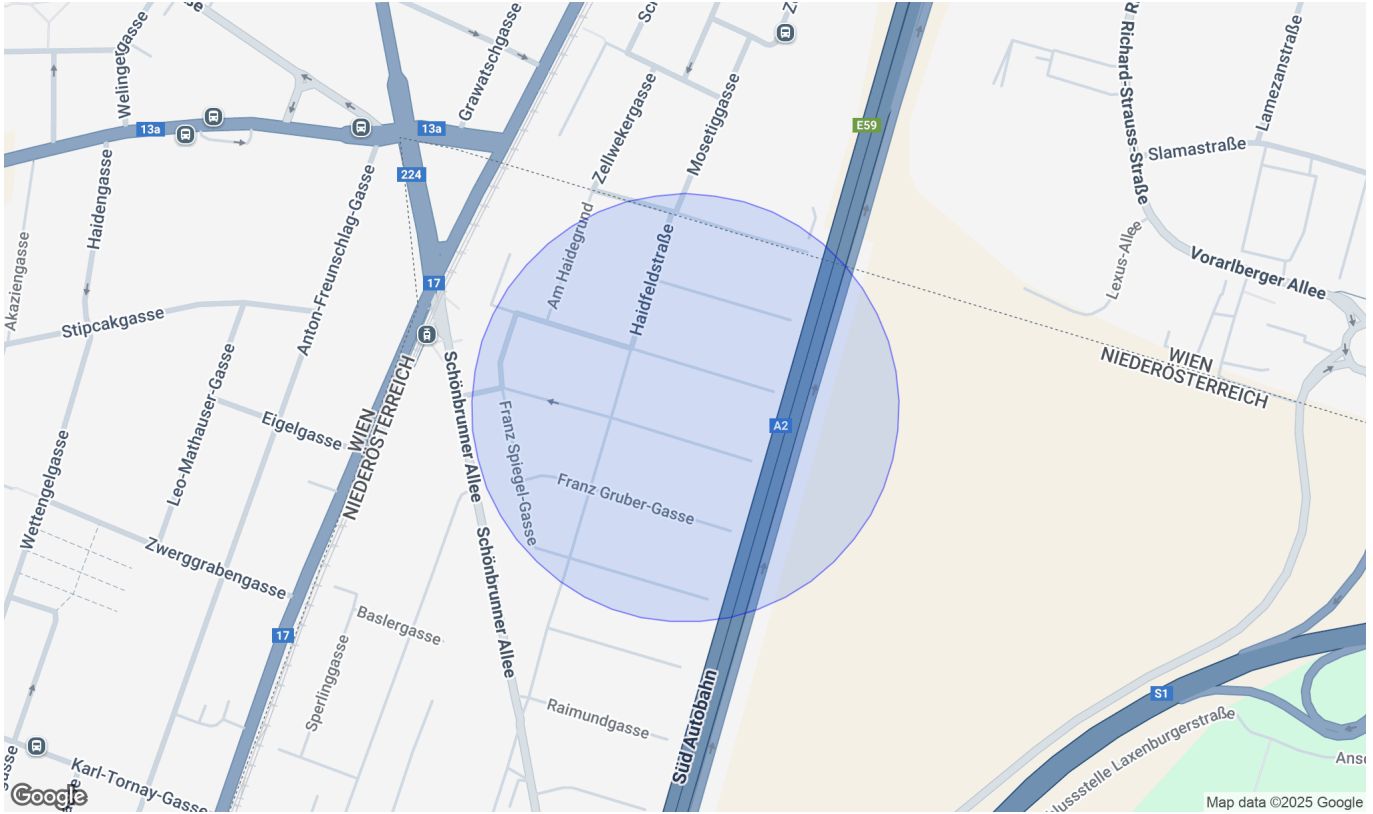






Lage

2331 Vösendorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	3.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m

Kinder & Schulen

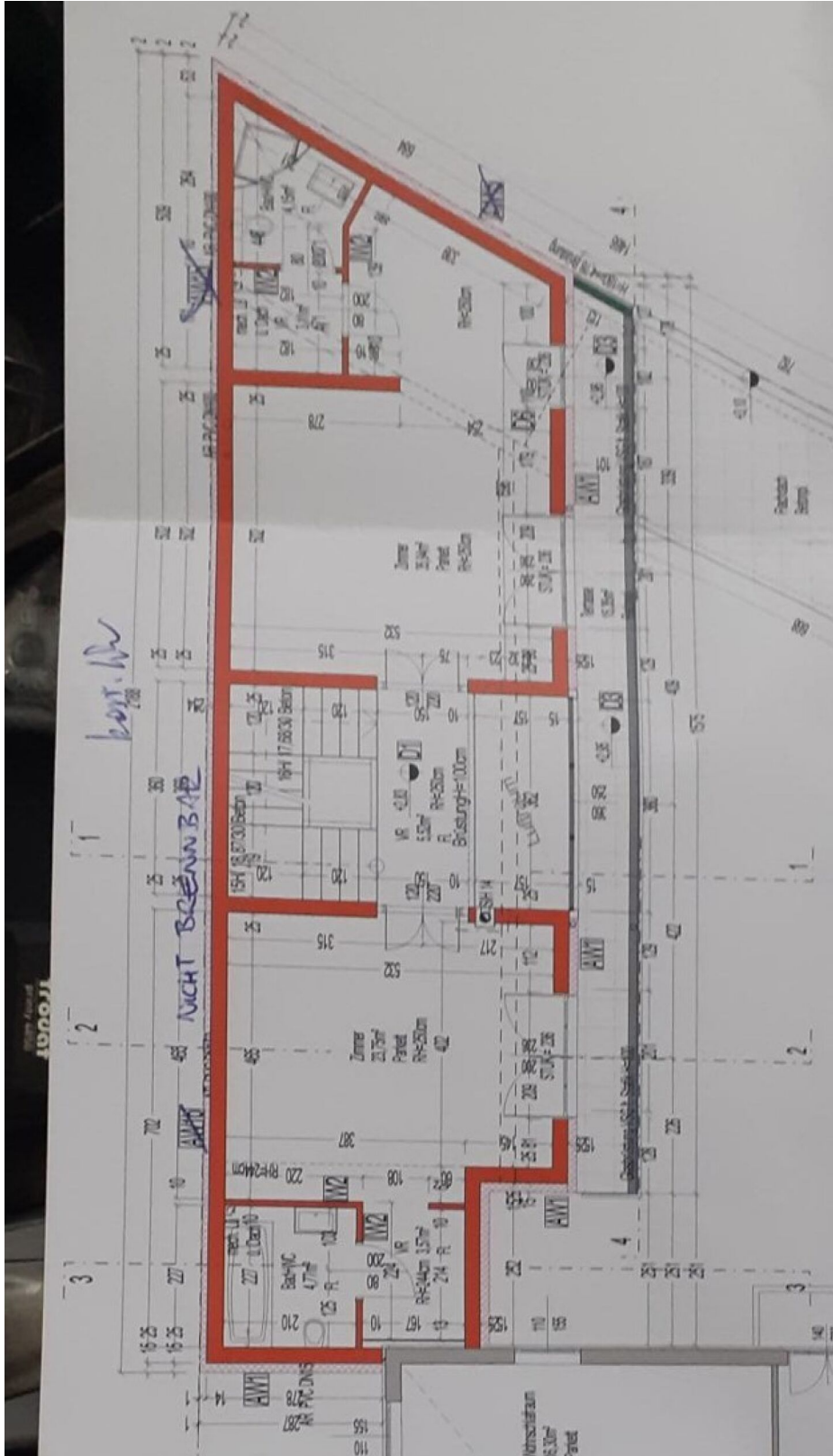
Schule	1.500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	5.000 m
Höhere Schule	5.000 m

Sonstige

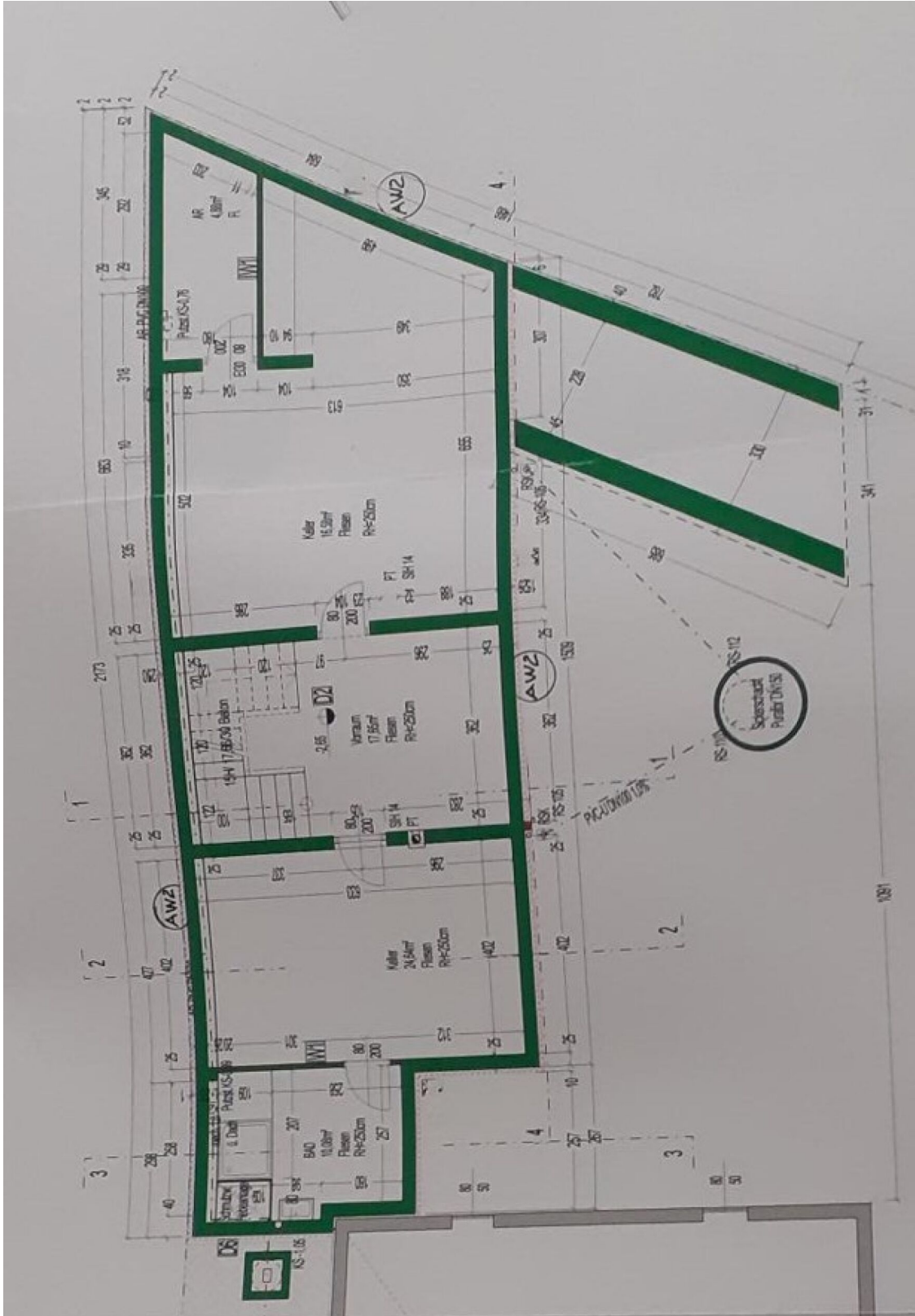
Geldautomat	1.000 m
Bank	1.500 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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 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 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 **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 gewährt, 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 gewährt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).