BONREAL Immobilienvermittlung GmbH
Kärntner Ring 5-7 (7. Stock), A-1010 Wien
Tel: 0664 - 266 73 25
Fax: 01 - 253 672 218 23
office@bonreal.com
www.bonreal.com
Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG
IBAN: AT843200000012320966, BIC: RLNWATWW
UID-Nr.: ATU63330568, FN Nr.: 291431a
Handelsgericht: Wien, Firmensitz: Wien

14.11.2026
Dkfm. Dirk Dose

Sehr geehrter Kunde!

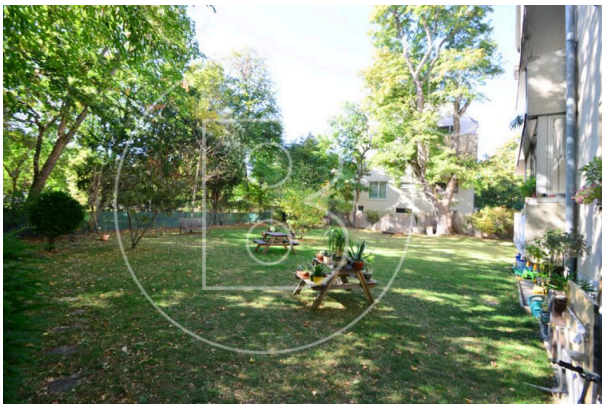
Wir freuen uns, Ihnen folgende Immobilie anbieten zu können:

Eigentumswohnung(en)

Adresse: auf Anfrage Obj.Nr.: 4020/2118

Nähe: Obkirchergasse





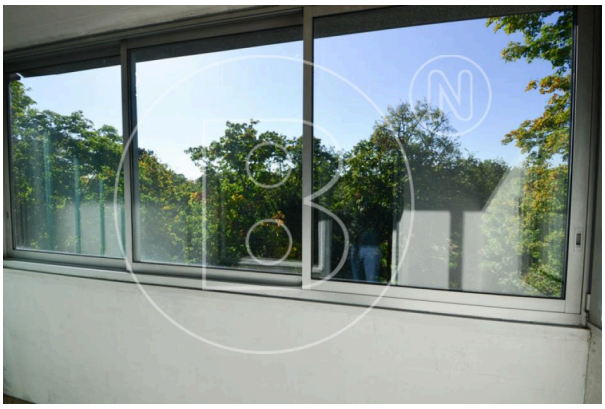






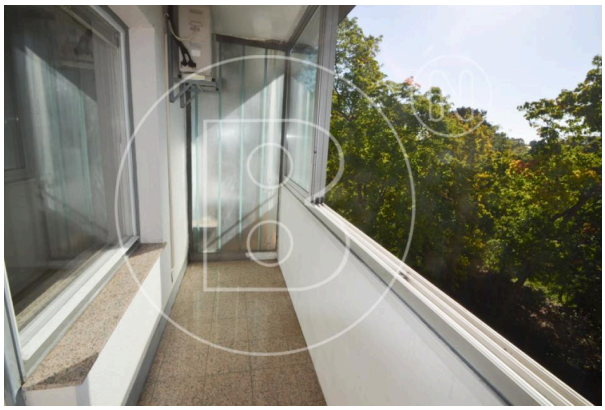






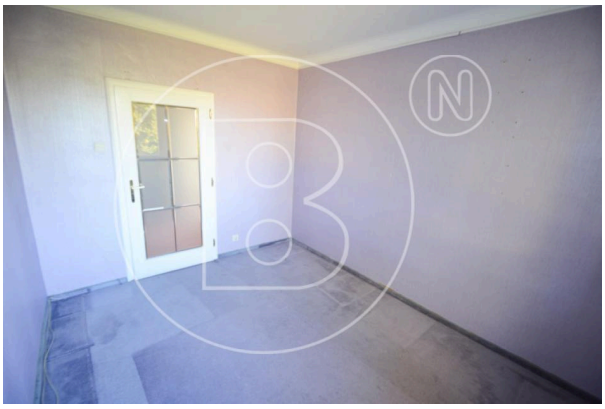






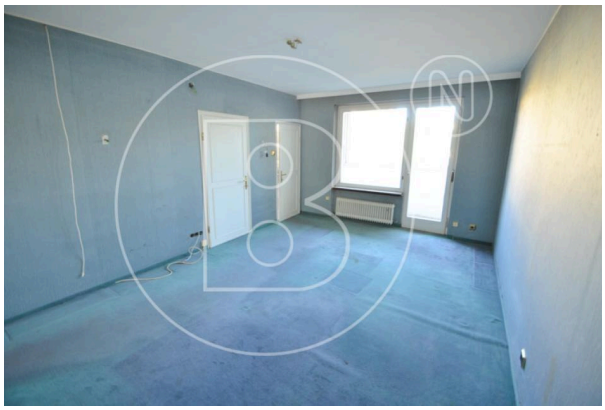








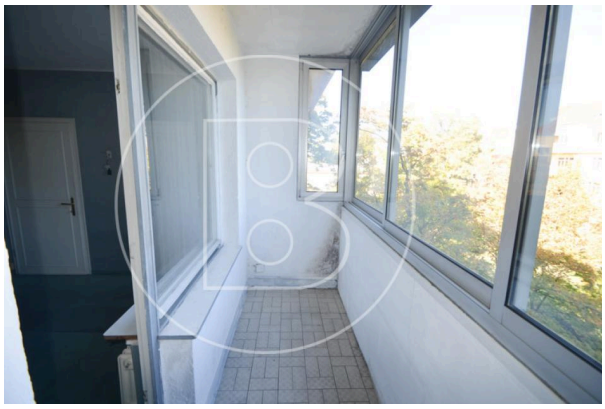










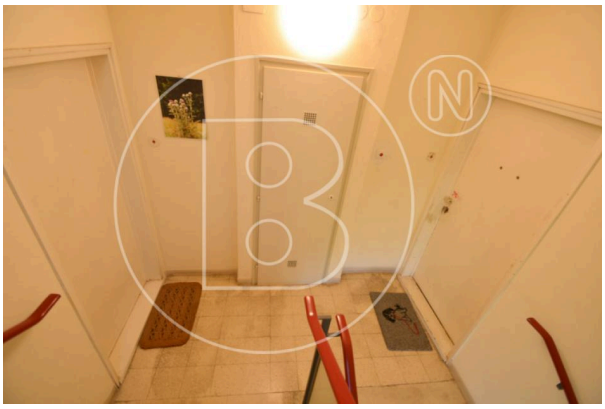




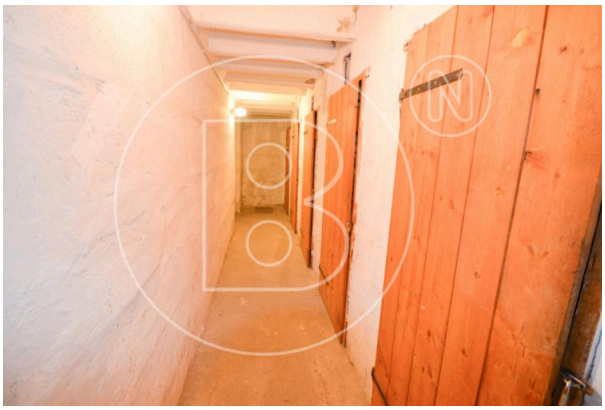




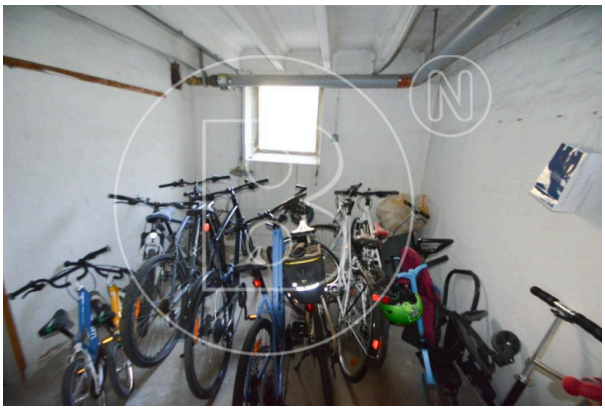






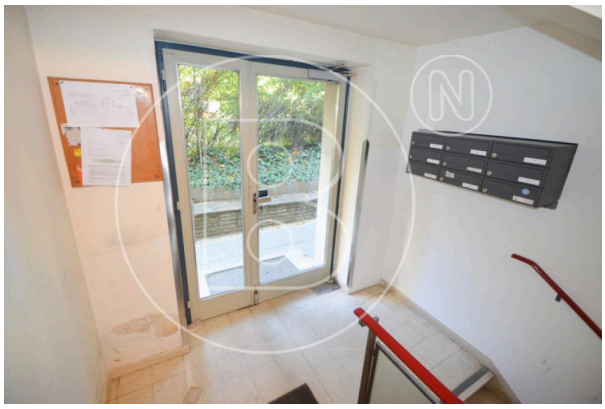










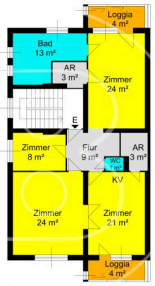






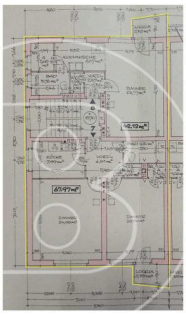




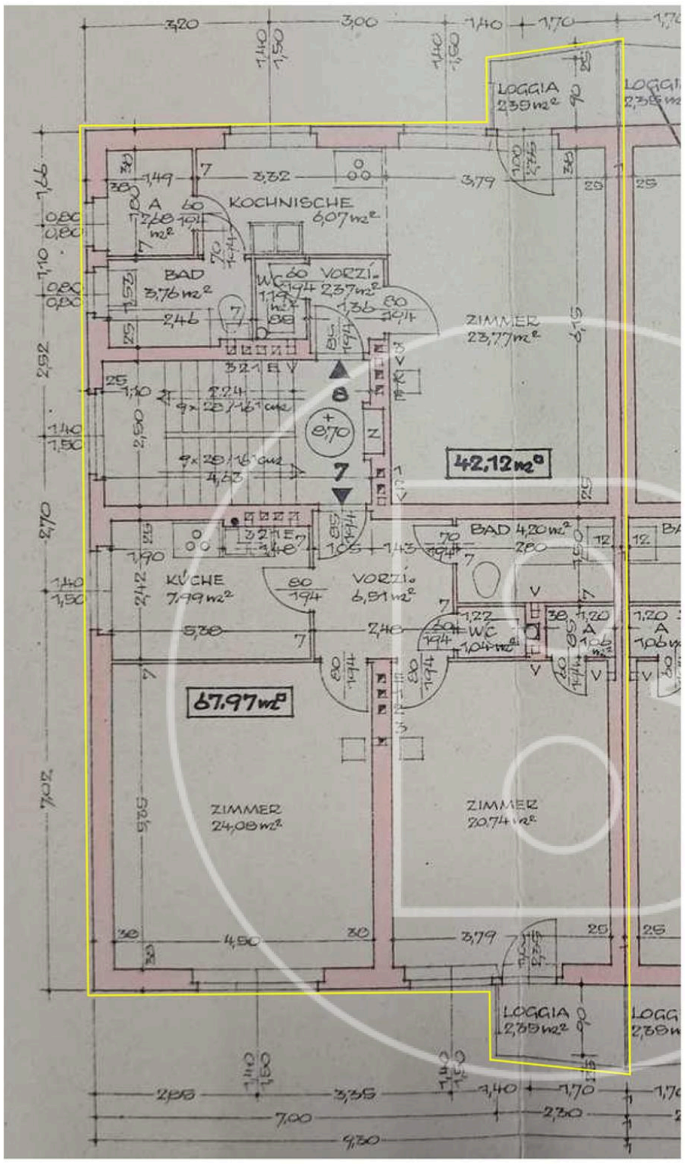


E ... Eingang
AR ... Abstellraum
KV ... Küchenvorbereitung

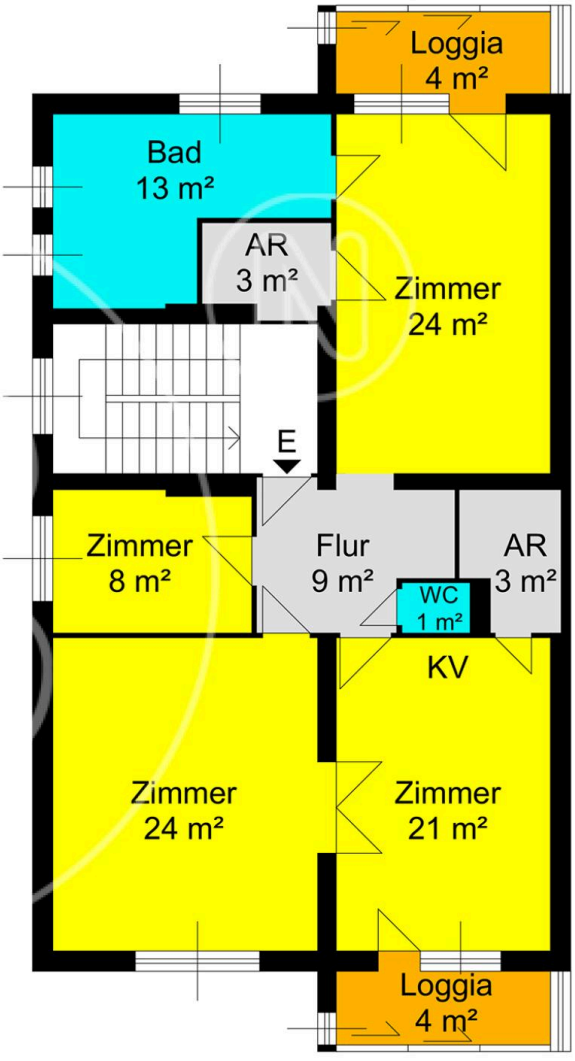
IST-Grundriss Skizze



Einreichplan Original



Einreichplan Original



Norden

E ... Eingang
AR ... Abstellraum
KV ... Küchenvorbereitung

IST-Grundriss Skizze

Zwei zusammengelegte renovierungsbedürftige Wohnungen in Toplage!

Zum Verkauf in **Bestlage** des **19. Wiener Gemeindebezirks** kommen **zwei separat parifizierte, intern aber zusammengelegte Wohnungen** mit einer **Wohnnutzfläche** von insgesamt ca. **109 m², zuzüglich zweier verglaster Loggien mit jeweils ca. 4 m²**.

Die Liegenschaft befindet sich am Anfang der Sieveringer Straße, ist durch eine "**Fahnenzufahrt**" nach hinten versetzt und zeichnet sich damit durch eine wunderbare **Grünruhelage** aus.

Die Infrastruktur und die öffentliche Verkehrsanbindung könnten nicht besser sein. Die "Einkaufsmeile Obkirchergasse", diverse Supermärkte, Restaurants, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind nur wenige Schritte entfernt.

Die **S-Bahn-Station "Oberdöbling"**, die Haltestelle der **Straßenbahnlinie 38** (fährt zum Schottentor mit Halt bei der U6-Station "Nußdorfer Straße") und die **Autobuslinie 39A** (fährt zur U4-Station "Heiligenstadt") befinden sich in kurzer Gehdistanz.

Das **im Jahr 1960 errichtete Gebäude** befindet sich auf einem **insgesamt ca. 2.561 m² großen Grundstück**, welches aus zwei im Grundbuch getrennten Einlagezahlen besteht. Diese sind flächenmäßig ungefähr gleich groß und beherbergen in Summe drei Wohngebäude, die gemeinsam formaljuristisch die Wohnungseigentümergemeinschaft bilden.

Von diesen drei Gebäuden wurden zwei um die Jahrhundertwende direkt an der Sieveringer Straße errichtet. Zwischen diesen beiden Gebäuden besteht eine "Fahnenzufahrt" zum dahinterliegenden Grundstücksteil samt dortigem Wohngebäude, in dessen rechter Hälfte sich die beiden zu verkaufenden Wohnungen im **3. Stock (KEIN LIFT!)** befinden. Die Fahnenzufahrt wird ausschließlich anlassbezogen (z.B. für Umzüge, Anlieferungen, Handwerkerarbeiten) genutzt. Pkw der Bewohner können somit auch nicht unmittelbar auf diesem Grundstück abgestellt werden.

Dieses hintere Wohngebäude – optisch von außen wie eine bauliche Einheit wirkend – steht jeweils zur Hälfte auf einer der zuvor erwähnten grundbücherlichen Einlagezahlen. Beide "Gebäudehälften" wurden gemeinsam errichtet und haben jeweils einen eigenen Eingang mit voneinander getrennten Stiegenhäusern. Einen Verbund gibt es nur über das Kellergeschoss und die Heizungsanlage. Für die Hausbetriebskosten dieses dritten Gebäudes sowie für die Kosten der gemeinsamen Zentralheizung gibt es für beide Gebäudeteile eigene Abrechnungskreise.

Die beiden gassenseitigen Gebäude aus der Jahrhundertwende sind durch Nutzungsvereinbarungen tatsächlich und rechtlich primär in sich eigenständige Einheiten, die auch separat eingefriedet sind.

Beim hinteren Gebäude gibt es einen wunderbar weitläufigen, im Wesentlichen **südseitig orientierten Garten**, der von allen Hausbewohnern genutzt werden kann.

Das Gebäude ist "in die Jahre gekommen", ein gewisser Renovierungsbedarf ist augenscheinlich.

Auch die beiden Wohnungen, die gemeinsam den gesamten 3. Stock des rechten Gebäudeteiles umfassen, sind **renovierungsbedürftig**.

Es ist anzumerken, dass im Bauakt der Liegenschaft keine behördliche Genehmigung für die Wohnungszusammenlegung von Top 7 und Top 8 gefunden werden konnte!

Wohnung Top 7 verfügt über eine **Wohnnutzfläche** von ca. **68 m²** zuzüglich einer **verglasten südseitigen Loggia** von ca. **4 m²**.

Wohnung Top 8 verfügt über eine **Wohnnutzfläche** von ca. **41 m²** zuzüglich einer **verglasten nordseitigen Loggia** von ca. **4 m²**.

Die aktuelle Raumaufteilung kann der **beigelegten farbigen Grundrissskizze** entnommen werden.
Der **Ursprungsgrundriss** ist zu Informationszwecken ebenfalls abgebildet.

Beide Wohnungen sind, wie bereits erwähnt, **grundbücherlich separat parifiziert** und könnten somit auch getrennt genutzt bzw. verkauft werden.

Dafür wären bauliche Anpassungen notwendig, da z.B. eine vollständige Trennwand geschaffen werden müsste. Außerdem verfügt bei der aktuellen Zusammenlegung nur Top 8 über ein Badezimmer (dafür dort keine Küche und kein WC), während bei Top 7 eine Küchenvorbereitung und ein WC vorhanden sind (es gibt dort aber aktuell kein Badezimmer).

Heizung und **Warmwasser** werden **zentral vom Haus** bereitgestellt (**Ölheizung**).

Die **aktuellen monatlichen Betriebskostenvorschreibungen, inklusive Heizkosten- und Warmwasserakonto,** gliedern sich wie folgt:

Top 7:

Betriebskosten (inkl. MwSt.) € 181,50
Reparaturrücklage € 187,00
Heizkostenakonto (inkl. MwSt.) € 100,37

monatlicher Gesamtbetrag: **€ 468,87**

Top 8:

Betriebskosten (inkl. MwSt.) € 113,85
Reparaturrücklage € 117,30
Heizkostenakonto (inkl. MwSt.) € 60,53

monatlicher Gesamtbetrag: **€ 291,68**

Jeder Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

Der Verkauf beider Objekte erfolgt im Rahmen einer Verlassenschaft.

Eine Wohnungsübernahme ist unmittelbar nach Genehmigung des notariellen Kaufvertrages durch das Verlassenschaftsgericht möglich.

Die notarielle Kaufvertragserstellung und die treuhändige Abwicklung sind an Herrn Rechtsanwalt Dr. Reinhard Schamberger, KS Schamberger Rechtsanwalts GmbH, 1010 Wien, Liebiggasse 4, gebunden.

Der Heizwärmebedarf aus dem Energieausweis vom 14.04.2022 beträgt 123,1 kWh/m²a.
Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor beträgt 1,93.

Eckdaten:

Flächen
Wohnfläche: gesamt ca. 109 m²
(Top 7: ca. 68 m² / Top 8: ca. 41 m²)

Zimmer: 4
Küchenvorbereitung: 1
Bad: 1
WC: 1
Abstellräume: 2
verglaste Loggien: 2

Kellerabteile: 2

Stockwerk: 3. Stock (KEIN LIFT!)

Zustand
Baujahr: 1960
Zustand: renovierungsbedürftig

Energieausweis
HWB Wert: 123,1 kWh/m²a
FGEE Wert: 1,93

Ausstattung
Heizung/Warmwasser: Öl-Zentralheizung

Sonstiges
Verfügbar: nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 473.000,-

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % MwSt.

Für weitere Auskünfte und Besichtigungen steht Ihnen **Dkfm. Dirk Dose** unter der Telefonnummer **+43 664 3829858** bzw. unter **dirk.dose@bonreal.com** jederzeit gerne zur Verfügung.

Die BONREAL Immobilienvermittlung verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter https://bonreal.com/downloads/de/datenschutzrichtlinien.pdf bzw. im Anhang zu diesem Exposé.

Mit freundlichen Grüßen

BONREAL Immobilienvermittlung GmbH

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung	3,5%
2. Grundbuchseintragungsgebür (Eigentumsrecht)	1,1%
3. Kosten der Vertragserrichtung	Lt. Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
4. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren	Lt. Tarif
5. Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter	Lt. Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters
6. Allfällige Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung	Eintragungsgebühr bei Gericht
7. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren	Länderweise unterschiedlich
8. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen	Neben der Tilgungsrate, außerordentliche Tilgung bis 50% des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit, der Erwerber hat keinen Anspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
9. Allfällige Anliegerleistungen	Lt. Vorschreibung der Gemeinde sowie Anschlussgebühren und -kosten

10. Vermittlungshonorar (gesetzlich vorgesehene Höchstprovisionen)
    a) **Bei Kauf, Verkauf oder Tausch von**
    - Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen
    - Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
    - Unternehmen aller Art
    - Abgeltungen für Superädifikate auf einem Grundstück

    bei einem Wert
    - bis € 36.336,42 je 4%
    - von € 36.336,43 bis 48.448,49 je € 1.453,46
    - ab € 48.448,49 je 3%

    von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) jeweils zuzüglich 20% Mwst.

    b) **bei Optionen**
    50% der Provision gem. Punkt 10. a, welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.

II. Nebenkosten bei Hypothekardarlehen

1. Grundbuchseintragungsgebühr	1,2%
2. Allgemeine Rangordnung für die Verpfändung	0,6%
3. Kosten der Errichtung der Schuldurkunde	Lt. Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters
4. Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren	Lt. Tarif
5. Kosten der allfälligen Schätzung	Lt. Sachverständigentarif
6. Vermittlungskosten	Darf 2% der Darlehenssumme nicht übersteigen, (Vermittlung gemäß § 17; IMVO), sonst nicht höher als 5% der Darlehenssumme.

III. Nebenkosten bei Bestandsverträgen (Mietverträgen)

1. Vergebührung des Mietvertrages (§ 33 TP 5 GebG):
   1% des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses (inkl. MwSt.), höchstens das 18fache des Jahreswertes, bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des dreifachen Jahreswertes. Seit 1. 7. 1999 ist der Bestandgeber (bzw. in dessen Vertretung z. B. der Makler, Hausverwalter, Rechtsanwalt oder Notar) verpflichtet, die Gebühr selbst zu berechnen und abzuführen. Bei befristeten Bestandverträgen über Gebäude oder Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, sind die Gebühren ab diesem Zeitpunkt mit dem Dreifachen des Jahreswertes begrenzt.
2. Vertragserrichtungskosten nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters.
3. Vermittlungsprovision
   Höchstprovisionen gemäß Immobilienmaklerverordnung 1996, § 12 ff; IMV 1996, BGBL. Nr. 297/1996, GZ 2010/08/30 zzgl. 20% MwSt.. Für die Berechnung der Provision wird der Bruttomietzins herangezogen. Dieser besteht aus: Haupt- oder Untermietzins, anteilige Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben, Anteil für allfällige besondere Aufwendungen (z. B. Lift), allfälliges Entgelt für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder sonstige zusätzliche Leistungen des Vermieters.

Vermittlung von Mietverträgen (Haupt- und Untermiete) über Wohnungen und Einfamilienhäuser		
	Vermieter	**Mieter**
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmieten (3 BMM)	vermittlungsprovisionsfrei
Befristung bis zu 3 Jahre	3 Bruttomonatsmieten (3 BMM)	vermittlungsprovisionsfrei

Vermittlung von Geschäftsräumen aller Art (Haupt- und Untermiete)		
	Vermieter	**Mieter**
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmieten (3 BMM)	3 Bruttomonatsmieten (3 BMM)
Befristung auf min. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmieten (3 BMM)	2 Bruttomonatsmieten (2 BMM)
Befristung kürzer als 2 Jahre	3 Bruttomonatsmieten (3 BMM)	1 Bruttomonatsmiete (1 BMM)

IV. Allfällige Finanzierungskosten

Gebühren lt. Vorschreibung des jeweiligen Geldgebers (z.B. Bank)

V. Gerichtsstand

Alle Streitigkeiten aus einem Geschäftsfall gehören vor jenes sachlich zuständige Gericht, in dessen Sprengel die betreffende Liegenschaft liegt, ansonsten jedenfalls vor das Bezirksgericht Innere Stadt Wien.

1. ALLGEMEINES

- BONREAL ist grundsätzlich als Doppelmakler tätig und ist berechtigt, mit beiden Vertragspartnern eines Rechtsgeschäftes Vermittlungsvergütungen zu vereinbaren.
- Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung und Zwischenverpachtung sind vorbehalten.
- Ist dem Empfänger ein von BONREAL angebotenes Objekt bereits als verkäuflich bzw. vermietbar bekannt, hat er dies unverzüglich mitzuteilen. Andernfalls gilt die Anbotstellung als anerkannt.
- Die Aufnahme von schriftlichem oder persönlichem Geschäftsverkehr bedeutet Anerkennung dieser Geschäftsbedingungen.

2. VERMITTLUNGSHONORAR

- Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße, verdienstliche Tätigkeit der BONREAL mit einem Dritten zustande kommt. BONREAL hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund ihrer Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt (z. B. Haus statt Wohnung, Miete statt Kauf).
- Gleichfalls hat der Verkäufer/Vermieter an die BONREAL die vereinbarte Vermittlungsvergütung zu bezahlen, wenn der Auftraggeber ein Anbot in Übereinstimmung mit dem zuletzt bestehenden Vermittlungsauftrag ablehnt.
- Kommt ein Rechtsgeschäft mit einem Dritten zustande und nicht mit einem von der BONREAL genannten Interessenten, weil dieser ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausübt, oder weil der Kaufinteressent diesem, die ihm von der BONREAL bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat, ist die vereinbarte Vermittlungsvergütung zu entrichten.
- Für den Fall, dass ein Kaufinteressent die ihm bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes einem Dritten mitteilt und dieser das Geschäft abschließt, haftet der Kaufinteressent für die vereinbarte Vermittlungsvergütung, sofern der Dritte die Zahlung der Vermittlungsvergütung verweigert.
- Bei einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen der BONREAL und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.
- Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Die Höhe der Vermittlungsvergütung ist zu vereinbaren. Die Bemessungsgrundlage stellt immer der tatsächlich vermittelte Kauf-, Miet- oder Pachtpreis dar.
- Der Provisionsanspruch wird mit der Annahme des vorbehaltlosen Kaufanbotes (bzw. bei einem Kaufanbotsvorbehalt mit dem Wegfall bzw. der Erfüllung des Vorbehaltes) fällig.
- Für nicht aufgezählte Rechtsgeschäfte gelten die nach der Immobilienmaklerverordnung 1996 geltenden Höchstprovisionen als vereinbart.

3. KAUFVERTRÄGE

Höchstprovision gemäß der Immobilienmaklerverordnung, § 12 iVm § 15; IMV 1996, BGBL. Nr. 297/1996, GZ 2010/08/30, jeweils zzgl. 20 % Ust.

bei Kauf, Verkauf oder Tausch von Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen	**bei einem Wert**	
• Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht	bis € 36.336,42	4%
oder vereinbarungsgemäß begründet wird	von € 36.336,43 bis € 48.448,49	€ 1.453,46
• Unternehmen aller Art	ab € 48.448,49	3%

4. BESTANDSVERTRÄGE (MIETVERTRÄGE)

Höchstprovision gemäß der Immobilienmaklerverordnung, § 12 iVm §§ 19, 20; IMV 1996, BGBL. Nr. 297/1996, GZ 2010/08/30, jeweils zzgl. 20 % Ust.

Vermittlung von Mietverträgen (Haupt- und Untermiete) über Wohnungen und Einfamilienhäuser		
	Vermieter	**Mieter**
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmieten (3 BMM)	vermittlungsprovisionsfrei
Befristung bis zu 3 Jahre	3 Bruttomonatsmieten (3 BMM)	vermittlungsprovisionsfrei

Vermittlung von Geschäftsräumen aller Art (Haupt- und Untermiete)		
	Vermieter	**Mieter**
Unbefristet oder Befristung länger als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmieten (3 BMM)	3 Bruttomonatsmieten (3 BMM)
Befristung auf min. 2 jedoch nicht mehr als 3 Jahre	3 Bruttomonatsmieten (3 BMM)	2 Bruttomonatsmieten (2 BMM)
Befristung kürzer als 2 Jahre	3 Bruttomonatsmieten (3 BMM)	1 Bruttomonatsmiete (1 BMM)

5. RÜCKTRITT VOM ALLEINVERMITTLUNGSAUFTRAG

- Der Auftraggeber verzichtet innerhalb des Vermarktungszeitraumes (vereinbarte Frist) selbst oder durch Dritte einen Verkaufs-/Vermietabschluss herbeizuführen. Verkauft, vermietet oder verpachtet der Auftraggeber entgegen dem Verzicht an einen anderen als von der BONREAL innerhalb der vereinbarten Frist namhaft gemachten Interessenten, so ist eine Entschädigung an die BONREAL in der Höhe der gesetzlichen Höchstprovision zzgl. 20% MwSt. zu bezahlen.
- Wird der Vermittlungsauftrag ohne wichtigen Grund durch den Auftraggeber vorzeitig aufgelöst, so gebührt der BONREAL ein Kostenersatz in der Höhe der gesetzlichen Höchstprovision zzgl. 20% MwSt. Die Dauer der Vereinbarung bei einem Alleinvermittlungsauftrag ergibt sich aus dem mit dem Auftraggeber geschlossenen Vermittlungsvertrag. Der Auftraggeber hat einen Widerruf des Alleinvermittlungsauftrages bzw. die selbständige Verwertung der Liegenschaft (z. B. Verkauf, Vermietung etc.) an die BONREAL schriftlich mitzuteilen.
- Die Vermittlungsvergütung ist trotz eines Widerrufes fällig und zu entrichten, wenn mit einem von der BONREAL namhaft gemachten Interessenten ein Rechtsgeschäft zustande kommt.
- Der Auftraggeber ist zur Bezahlung der Provision verpflichtet, wenn das Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt.

6. RÜCKTRITTSRECHTE ÜBER FERNABSATZ

Rücktrittsrecht und Rücktrittsfrist

§ 11 FAGG (1) Der Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Die Frist zum Rücktritt beginnt bei Dienstleistungsverträgen mit dem Tag des Vertragsabschlusses.

Unterbliebene Aufklärung über das Rücktrittsrecht

§ 12 FAGG (1) Ist der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 nicht nachgekommen, so verlängert sich die in § 11 vorgesehene Rücktrittsfrist um zwölf Monate.

(2) Holt der Unternehmer die Informationserteilung innerhalb von zwölf Monaten ab dem für den Fristbeginn maßgeblichen Tag nach, so endet die Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher diese Information erhält.

Ausübung des Rücktrittsrechts
§ 13 FAGG (1) Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Der Verbraucher kann dafür das Muster-Widerrufsformular verwenden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.
(2) Der Unternehmer kann dem Verbraucher auch die Möglichkeit einräumen, das Muster-Widerrufsformular oder eine anders formulierte Rücktrittserklärung auf der Website des Unternehmers elektronisch auszufüllen und abzuschicken. Gibt der Verbraucher eine Rücktrittserklärung auf diese Weise ab, so hat ihm der Unternehmer unverzüglich eine Bestätigung über den Eingang der Rücktrittserklärung auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln.

Beginn der Vertragserfüllung vor Ablauf der Rücktrittsfrist
§ 10 FAGG Hat ein Fernabsatzvertrag oder ein außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag eine Dienstleistung, die nicht in einem begrenzten Volumen oder in einer bestimmten Menge angebotene Lieferung von Wasser, Gas oder Strom oder die Lieferung von Fernwärme zum Gegenstand und wünscht der Verbraucher, dass der Unternehmer noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Vertragserfüllung beginnt, so muss der Unternehmer den Verbraucher dazu auffordern, ihm ein ausdrücklich auf diese vorzeitige Vertragserfüllung gerichtetes Verlangen – im Fall eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger – zu erklären.

Pflichten des Verbrauchers bei Rücktritt von einem Vertrag über Dienstleistungen, Energie- und Wasserlieferungen oder digitale Inhalte
§ 16 FAGG (1) Tritt der Verbraucher nach § 11 Abs. 1 von einem Vertrag über Dienstleistungen oder über die in § 10 genannten Energie- und Wasserlieferungen zurück, nachdem er ein Verlangen gemäß § 10 erklärt und der Unternehmer hierauf mit der Vertragserfüllung begonnen hat, so hat er dem Unternehmer einen Betrag zu zahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom Unternehmer bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht. Ist der Gesamtpreis überhöht, so wird der anteilig zu zahlende Betrag auf der Grundlage des Marktwerts der erbrachten Leistungen berechnet.
(2) Die anteilige Zahlungspflicht nach Abs. 1 besteht nicht, wenn der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 und 10 nicht nachgekommen ist.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht
§ 18 FAGG (1) Der Verbraucher hat kein Rücktrittsrecht bei Fernabsatz- oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen über Dienstleistungen, wenn der Unternehmer – auf Grundlage eines ausdrücklichen Verlangens des Verbrauchers nach § 10 sowie einer Bestätigung des Verbrauchers über dessen Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts bei vollständiger Vertragserfüllung – noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Ausführung der Dienstleistung begonnen hatte und die Dienstleistung sodann vollständig erbracht wurde.

7. VERTRAGSRÜCKTRITT

Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG
Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung
- am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandsrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, einem Einfamilienhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll, kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären.

Rücktritt bei „Haustürgeschäften" nach § 3 KSchG
Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung
- weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben,
- noch die Geschäftsvereinbarung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat, kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine „Urkunde" ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zu Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben und eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält. Bei fehlender oder fehlerhafter Belehrung über das Rücktrittsrecht steht dem Konsumenten dieses ohne eine Befristung zu.

Rücktritt bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§3 a KSchG)
Ein Verbraucher kann vom Vertragsantrag oder vom Vertrag schriftlich zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung maßgebliche Umstände, die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden, nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind. Es gelten die selben Fristen wie unter „Rücktritt bei Haustürgeschäften".

8. INFORMATIONSPFLICHT

Der Auftraggeber und die BONREAL sind verpflichtet, einander die erforderlichen Informationen und Nachrichten zu geben. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet oder Haftung übernommen.

9. DATENSCHUTZ

BONREAL behandelt alle überlassenen Daten vertraulich und gibt diese nur zum Zwecke der Auftragserfüllung an Dritte weiter.

10. ZUSATZVEREINBARUNG

Soweit diese Geschäftsbedingungen eine ausdrückliche Regelung im Einzelfall nicht vorsieht, gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler in der jeweils letztgültigen Fassung.
Sonstige Zusatzvereinbarungen bedürfen der Schriftform und können nur mit vertretungsbefugten Organen von BONREAL schriftlich abgeschlossen werden.

11. GERICHTSSTAND

Alle Streitigkeiten aus einem Geschäftsfall gehören vor jenes sachlich zuständige Gericht, in dessen Sprengel die betreffende Liegenschaft liegt, ansonsten jedenfalls vor das Bezirksgericht Innere Stadt Wien.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns sehr wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die nachstehende Übersicht soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren.

VERANTWORTLICHER

BONREAL Immobilienvermittlung GmbH, 1010 Wien, Kärntner Ring 5-7/7. Stock, Tel.: 0664 266 73 25

DATENSCHUTZBEAUFTRAGTER

Es ist kein Datenschutzbeauftragter bestellt, da keine gesetzliche Notwendigkeit besteht.

ZU WELCHEM ZWECK VERARBEITEN WIR IHRE DATEN

Zur Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (einschließlich automationsunterstützt erstellter und archivierter Textdokumente (wie z. B. Korrespondenz). Das sind Stammdaten (z. B. Vor- und Zuname, Titel), Kontaktdaten (z. B. Postanschrift) und meistens auch immer Kommunikationsdaten (z. B. Email) sowie Identitätsdaten. Darüber hinaus können das auch Daten über das Geschäftsverhältnis und die Leistungserbringung sein oder mit dem Immobiliengeschäft zusammenhängende Daten (z. B. Hypothek).

WOHER STAMMEN DIE PERSONENBEZOGENEN DATEN, DIE VERARBEITET WERDEN?

Die meisten Ihrer personenbezogenen Daten, die wir verarbeiten, haben Sie uns selbst bekannt gegeben, etwa bei Anfrage auf eine bestimmte Immobilie oder bei Auftragserteilung zur Vermittlung einer Immobilie. In manchen Fällen haben Sie einem unserer Kooperationspartner schriftlich eine Zustimmung gegeben, Ihre personenbezogenen Daten an uns weiterzuleiten. Darüber hinaus können die Daten aus öffentlich zugänglichen Quellen (z. B. Grund- und Firmenbuch) stammen.

RECHTSGRUNDLAGE

Vertrag, Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag) sowie gesetzliche Grundlage. Wir sind Immobilienmakler und verarbeiten daher Ihre Daten zum Zwecke der Immobilienvermittlung: Verarbeitung für die Vertragserfüllung (z. B. Verkaufs- bzw. Vermietungsauftrag), Vertragsanbahnung, berechtigtes Interesse, gesetzliche Grundlage oder eine Verarbeitung aufgrund Ihrer ausdrücklichen Einwilligung. Selbstverständlich können Sie diese Einwilligung jederzeit widerrufen.

WIE LANGE SPEICHERN WIR IHRE DATEN

Die Daten werden während der Dauer des Vertragsverhältnisses und nach Beendigung dessen zumindest solange aufbewahrt, als gesetzliche Aufbewahrungsfristen bestehen oder Verjährungsfristen potentieller Rechtsansprüche noch nicht abgelaufen sind.

AN WEN GEBEN WIR IHRE DATEN WEITER

Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten nur soweit es mit der Abwicklung des Vertrages (Vermittlungsvertrag) im Zusammenhang steht. **Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang und soweit es für die Vertragsabwicklung notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse an der Geschäftsabwicklung beteiligter Dritter besteht.**
Mögliche Empfänger können sein:

- Abteilungen des Unternehmens, die mit der Geschäftsabwicklung befasst sind.
- An der Geschäftsabwicklung beteiligte Dritte (an der Geschäftsabwicklung notwendigerweise teilnehmende Personen und potentielle Vertragspartner, weitere Makler, Vermittlungsplattformen, Hausverwaltungen, Finanzierungsunternehmen, private und öffentliche Stellen, die Informationen zu Objekten bekannt geben können oder benötigen, Versicherungen).
- Dienstleister des Verantwortlichen (z.B. Steuerberater, Lohnverrechnung, Rechtsanwalt) sowie Behörden (Sozialversicherung, Finanzamt, sonstige Behörden), Rechtsvertreter (bei der Durchsetzung von Rechten oder Abwehr von Ansprüchen oder im Rahmen von Behördenverfahren) oder Unternehmen, die im Rahmen der Betreuung der IT-Infrastruktur (Software, Hardware) als Auftragnehmer tätig sind.

Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet.

DATENÜBERTRAGBARKEIT Es besteht kein Recht auf Datenübertragbarkeit.

COOKIES Wir setzen ein technisch notwendiges Session-Cookie ein (Laufzeit 24 Minuten), das auf Ihrem Endgerät ausschließlich einen Schlüssel speichert, über den vorübergehend am Server gespeicherte Daten zugeordnet werden (u. a. CSRF-Schutz, die Funk-tionen „Zurück zur Auswahlliste" und „Nächstes Objekt" auf den Immobilien-Detailseiten sowie kurze Systemmeldungen).

SOZIALE NETZWERKE

Wir betreiben Unternehmensseiten auf Facebook und Instagram (Meta Platforms Ireland Limited). Für die dabei anfallenden „Seiten-Insights" sind wir gemeinsam mit Meta verantwortlich (Art. 26 DSGVO). Details zur Datenverarbeitung sowie zu Ihren Rechten finden Sie in der Datenrichtlinie von Meta (facebook.com/privacy/policy bzw. privacycenter.instagram.com/policy).

WEB ANALYTICS

Nach Ihrer Zustimmung zur Cookie-Nutzung verwenden wir Google Analytics über den Google Tag Manager zur statistischen Auswertung des Besucherstroms auf www.bonreal.com. Dabei werden u. a. die IP-Adresse (anonymisiert), Browsertyp, Gerätetyp, das Land des Zugriffs, besuchte Seiten sowie Verlauf und Dauer des Besuchs verarbeitet. Ihre IP-Adresse wird vor der Übermittlung an Google anonymisiert. Weitere Analyse-, Personalisierungs-, Re-Targeting- oder Tracking-Tools setzen wir nicht ein.

Eine Übermittlung an Empfänger in einem Drittland (außerhalb der EU) oder an eine internationale Organisation ist nicht vorgesehen.
Es besteht keine automatisierte Entscheidungsfindung (Profiling).

Es ist weder vertraglich noch gesetzlich vorgeschrieben, dass Sie Ihre Daten bereitstellen und es gibt auch keine Verpflichtung dazu. Die Daten sind allerdings erforderlich, damit das Vertragsverhältnis ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.
Als betroffener Person stehen Ihnen grundsätzlich das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung und Widerspruch zu. Zur Ausübung Ihrer Rechte wenden Sie sich bitte an: **BONREAL Immobilienvermittlung GmbH, 1010 Wien, Kärntner Ring 5-7/7.Stock, Email: office@bonreal.com**
Wenn Sie glauben, dass die Verarbeitung Ihrer Daten gegen das Datenschutzrecht verstößt oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche sonst in irgendeiner Weise verletzt worden sind, steht es Ihnen frei, bei der Datenschutzbehörde Beschwerde zu erheben. Barichgasse 40-42, 1030 Wien, dsb.gv.at