

## 360° Grad Blick über Wien- DG Luxus mit fantastischem Blick über Wien, Stellplatz, klimatisiert, Balkon & Dachterrasse

1070 Wien, Österreich  
Nähe: Lugner City



### Eckdaten Objektnummer 9725

**Wohnfläche:** ca. 124,39 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche:** ca. 185 m<sup>2</sup>  
**Kellerfläche:** ca. 3 m<sup>2</sup>

**Möbiliar:** Küche, Bad  
**Mietdauer:** 5 Jahre  
**Eigentumsform:** Wohnungseigentum  
**Bauart:** Altbau  
**Baujahr:** ca. 1910  
**Heizung:** Etagenheizung, Kamin  
**Stockwerk:** 1. DG  
**Lift:** Personenaufzug  
**Zimmer:** 4  
**Terrassen:** 2 (ca. 61 m<sup>2</sup>)  
**Stellplatz:** 1 (ca. 12 m<sup>2</sup>)  
**Bad:** 1  
**WCs:** 2

**Gesamtmiete\*:** 2.300,00 €

**Miete:** 2.018,39 €

**Betriebskosten:** 281,61 €

**monatliche Gesamtbelastung:** **2.300,00 €**

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten  
**Vergebührung:** 420,00 € Mietvertragserstellungsgebühr

\* Miete + Nebenkosten

**Provision:** Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

**Energieausweis gültig bis:** 19.09.2022

**Heizwärmebedarf:**  92,2 kWh/m<sup>2</sup>a

### Ihr Ansprechpartner:

DI Bruno Brehm  
**Telefon:** +436645445878  
**E-Mail:** b.brehm@laurabautraeger.at

## Detailbeschreibung

Die **zentral gelegene** und **helle 4 Zimmer Dachgeschoss-Wohnung** liegt im sechsten und **letzten Liftstock** eines schönen Altbaus mit gegliederter Fassade und gelangt **ab sofort** zur Vermietung.

Die Wohnung ist **weiß ausgemalt und der Parkettboden wurde geschliffen**.

**Die monatliche Vorschreibung beträgt für die Wohnung € 2.300,-.**

Ein Stellplatz im Innenhof der Wohnanlage ist verpflichtend für zusätzlich 100 €/Monat anzumieten. Sollten Sie diesen nicht selbst benötigen, haben Sie die Möglichkeit, ihn unterzuvermieten. Der Stellplatz ist auch für SUV geeignet. Leider sind die beiden Tore (Haustor und Hoftor) nur mit der Hand zu öffnen.

### RAUMAUFTeilUNG:

Vom - aufgrund des Glasdaches - sehr hellen und freundlichen Vorraum mit Platz für die Garderobe sind bis auf ein Zimmer alle Räume getrennt begehbar. WC, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer, Bad und zwei Zimmer (12 m<sup>2</sup>, 15 m<sup>2</sup>). Von einem Zimmer (mit Schiebetür) gelangt man in das dritte Zimmer (10,75m<sup>2</sup>).

Die großzügige und gut ausgestattete **Küche hat einen direkten Zugang auf die 7 m<sup>2</sup>**, große nach Osten ausgerichtete **Terrasse**.

Alle Zimmer (ausgenommen die Küche) verfügen über **elektrische Außenrollläden**.

**Badezimmer:** Im Badezimmer befinden sich neben Waschmaschinenanschluss und **Doppelwaschtisch** mit Ober- und Unterschrank auch eine **Badewanne**, eine **Dusche** und ein (zweites) **WC**.

Über den Stiegenaufgang im Wohnraum (also innerhalb der Wohnung), der durch die hohen 270° Fensterfronten besonders schön belichtet wird, gelangt man auf die **private Dachterrasse mit einem einzigartigen Rundumblick über Wien**. Die Dachterrasse hat eine Gesamtfläche von über 54 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Höhe kann man auch die Abendsonne genießen.

Die Wohnung wird über eine Gasheizung beheizt. **Die Therme befindet sich in einer Nische im 10,75 m<sup>2</sup> Zimmer**. Zusätzlich befindet sich ein Kaminofen im Wohnzimmer, der für eine besondere Atmosphäre sorgt. Die Wohnung verfügt über eine Klimaanlage, die mit mehreren Innengeräten an den heißen Sommertagen für die nötige Kühle sorgt.

**Die Wohnung ist ab sofort beziehbar und kann nach Terminvereinbarung besichtigt werden.**

### Das Haus

Das 1910 errichtete Haus verfügt über **Lift und einen Innenhof mit Abstellfläche für Fahrräder**. Der Stellplatz ist über 2 Tore, die händisch zu öffnen sind, erreichbar. **Ein Kellerabteil wird mitvermietet. Die Wohnung ist ohne Stufen zu erreichen.**

### LAGE IM DETAIL

Bahnhof, Banken, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, etc. sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der **Stadtbus 48 A**

**ist in 4 Gehminuten** erreicht und bringt einen bequem in den ersten Bezirk (Ring) Die Straßenbahnlinie 5 und 49 sind ebenfalls gut zu Fuß zu erreichen. In **10 Gehminuten ist man bei der U3 Station Zieglergasse**. In 7 Gehminuten erreicht man die U6 Station Stadthalle.

#### SONSTIGES:

Bitte beachten Sie, dass der Eigentümer Wert auf gute Bonität legt (das heißt, dass der Eigentümer die Sicherheit hat, dass Sie sich die Wohnung gut leisten können und nicht in Zahlungsschwierigkeiten kommen).

-----ENGLISCH

**Rarity - DG luxury with fantastic views over Vienna, parking space, air-conditioned, balcony & roof terrace**

#### LOCATION

The house is located in Schottenfeldgasse near Kandlgasse. Mariahilfer Straße and U3 Zieglergasse are a 10-minute walk away

#### **Description**

The centrally located and bright 4-room attic apartment is located on the sixth and last elevator floor of a beautiful old building with a structured facade and will be available for rent from 15.11.2024.

Until then, the apartment will be painted white and the parquet floor will be sanded and cleaned.

The monthly advance payment for the apartment is € 2,300.

A parking space in the inner courtyard of the residential complex must be rented for an additional € 100/month. If you do not need this yourself, you have the option of subletting it. The parking space is also suitable for SUVs. Unfortunately, the two gates (front gate and courtyard gate) can only be opened by hand.

#### **ROOM LAYOUT:**

From the - due to the glass roof - very bright and friendly anteroom with space for the wardrobe, all rooms are separately accessible except for one room. WC, storage room, kitchen, living room, bathroom and two rooms (12 m<sup>2</sup>, 15 m<sup>2</sup>). One room (with sliding door) leads to the third room (10.75 m<sup>2</sup>).

The spacious and well-equipped kitchen has direct access to the large 7 m<sup>2</sup> east-facing terrace.

All rooms (except the kitchen) have electric external roller shutters.

Bathroom: In addition to a washing machine connection and double washbasin with upper and lower cabinets, the bathroom also has a bathtub, a shower and a (second) WC.

The staircase in the living room (i.e. within the apartment), which is particularly well lit by the high 270° window fronts, leads to the private roof terrace with a unique panoramic view over Vienna. The roof terrace has a total area of over 54 m<sup>2</sup>. Due to its height, you can also enjoy the evening sun.

The apartment is heated by a gas floor heating system. The boiler is located in an alcove in the 10.75 m<sup>2</sup> room. There is also a wood-burning stove in the living room, which creates a special atmosphere. The apartment has air

conditioning, which provides the necessary cooling on hot summer days with several indoor units.

The apartment is available from 15.11.2024 and can be viewed by appointment.

## LOCATION IN DETAIL

The train station, banks, doctors, shops, etc. are just a few minutes' walk away. The city bus 48 A is a 4-minute walk away and takes you comfortably to the first district (Ring) The streetcar lines 5 and 49 are also within easy walking distance. The Zieglergasse U3 underground station is a 10-minute walk away. The Stadthalle U6 station is a 7-minute walk away.

Please note that the owner attaches great importance to good creditworthiness (this means that the owner has the certainty that you can afford the apartment well and will not get into payment difficulties).

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

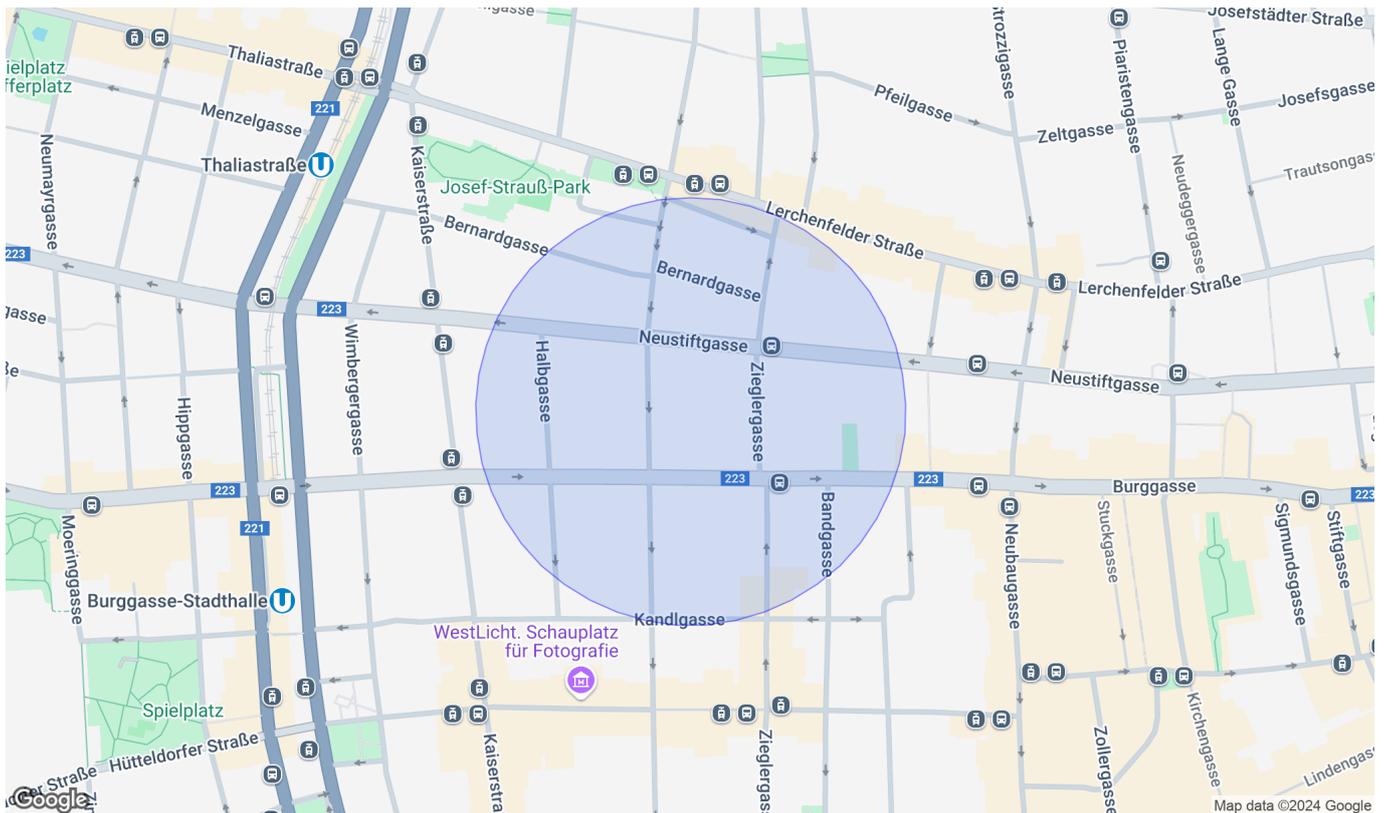
## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Kamin, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Ostbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Dusche, Parkplatz, Klimaanlage, U-Bahn-Nähe, Südostbalkon / -terrasse, Abstellraum, Holz, Außenliegender Sonnenschutz, Toilette, Getrennte Toiletten, Rollläden, Gäste-WC, Stadtblick, Fernblick, Doppel- / Mehrfachverglasung, Bad mit WC

## Lage

Das Haus liegt in der Schottenfeldgasse nahe Kandlgasse. In 10 Gehminuten ist man auf der Mariahilfer Straße bzw. U3 Zieglergasse

1070 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

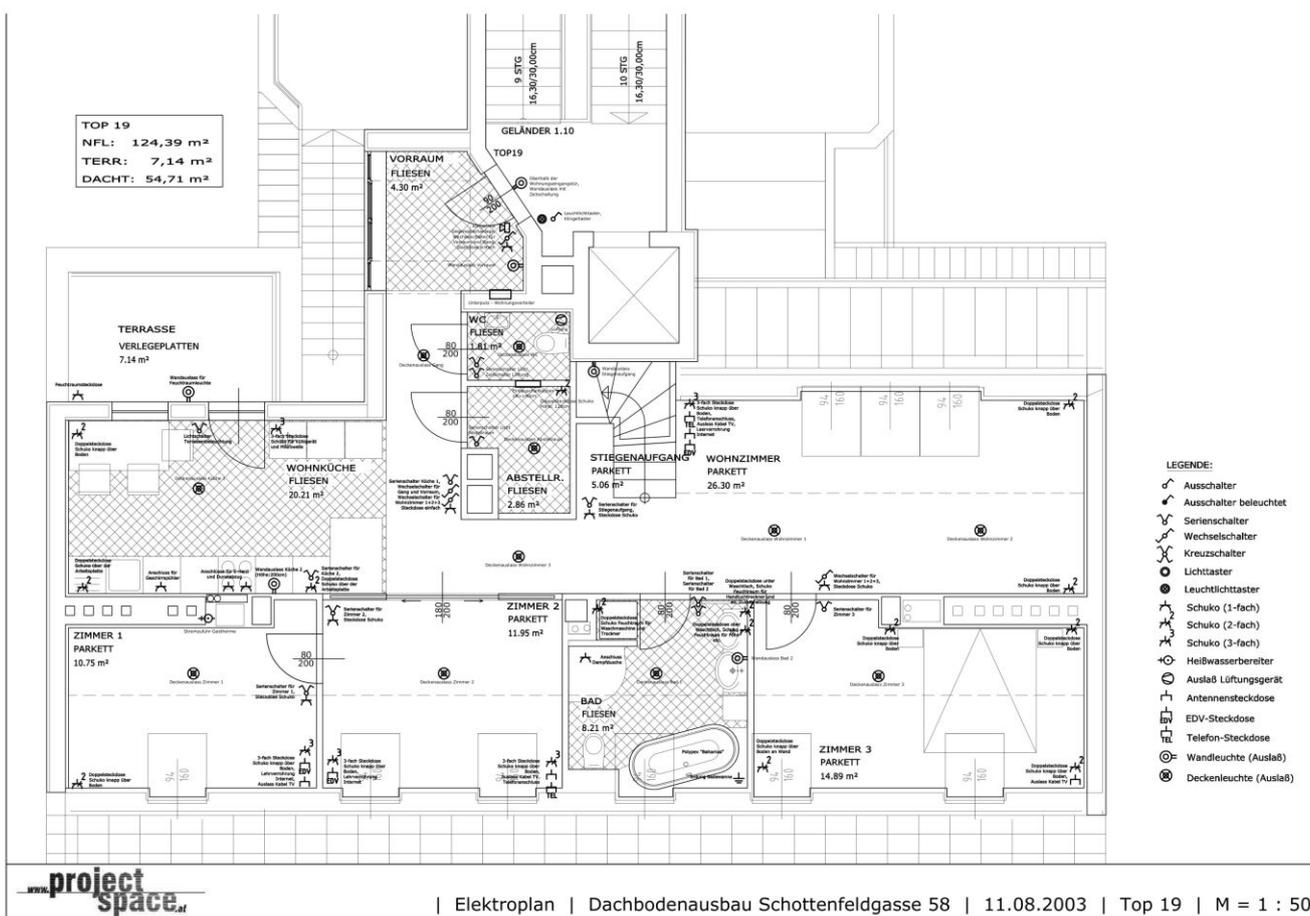


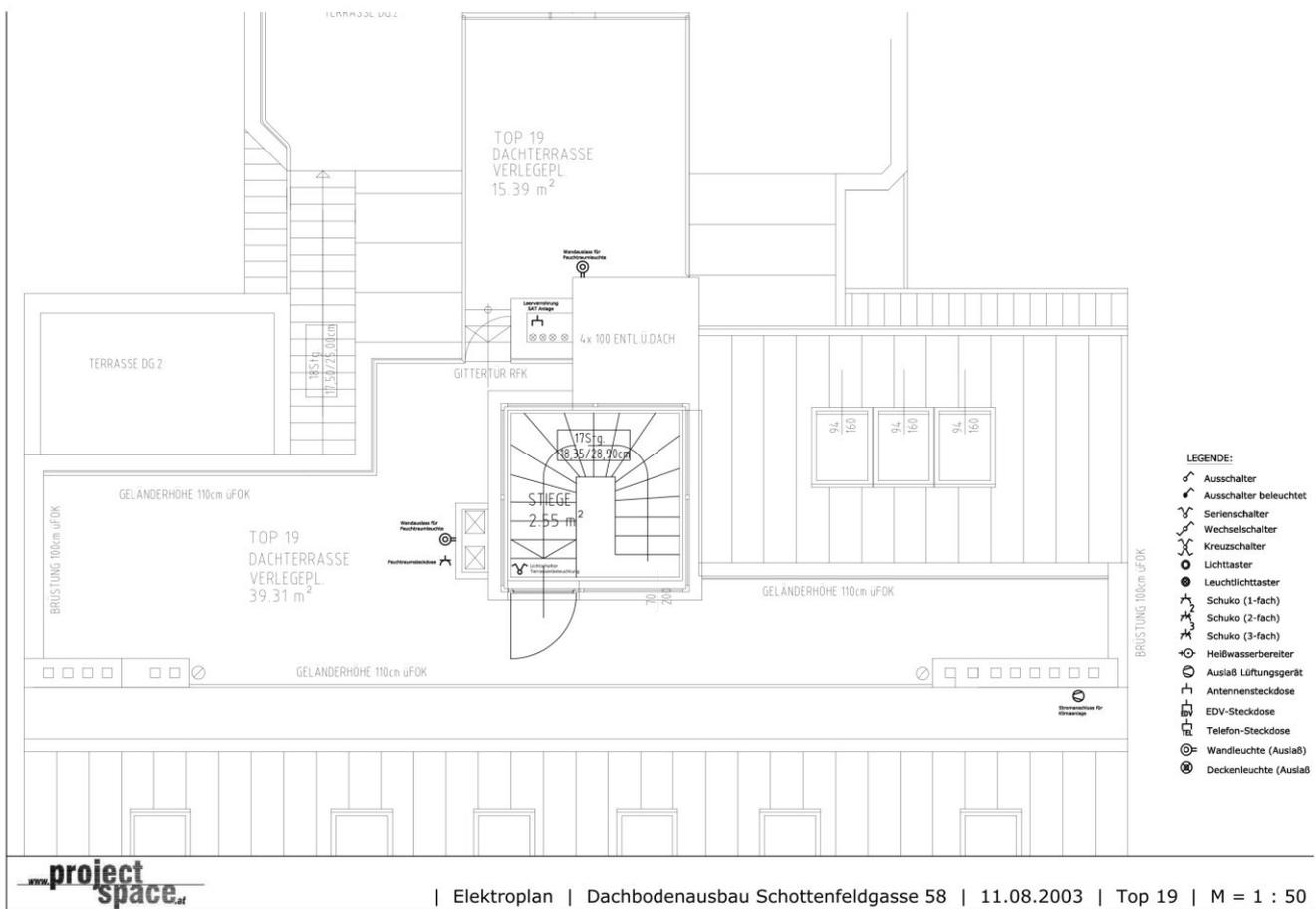












# Informationsblatt

## 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).