

## Wunderschöne ruhige Wohnung im 4.OG mit Balkon, Innenhoflage, nahe altes AKH, mit Garagenoption

1080 Wien, Österreich

Nähe: Altes AKH & Alser Straße



**Eckdaten Objektnummer 9742**

**Wohnfläche:** ca. 67,88 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche

**Mietdauer:** 5 Jahre

**Beziehbar:** sofort

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Baujahr:** ca. 2002

**Heizung:** Zentralheizung

**Stockwerk:** 4. Etage

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** teilrenoviert

**Zimmer:** 2

**Balkon:** 1 (ca. 4,68 m<sup>2</sup>)

**Garage:** 1 (ca. 12 m<sup>2</sup>)

**Bad:** 1

**WC:** 1

**Gesamtmiete\*:** 1.350,00 €

**Miete:** 1.208,24 €

**Betriebskosten:** 128,87 €

**Heizkosten:** 75,68 €

**Umsatzsteuer:** 28,03 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 1.440,82 €

**Kautions:** 3 Bruttomonatsmieten

\* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.), ohne Heizkosten

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

**Ihr Ansprechpartner:**

Team Brehm

**E-Mail:** immobilien@brehm.at

**Energieausweis gültig bis:** 23.10.2030

**Heizwärmebedarf:** 112,3 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 2,03

## Detailbeschreibung

**Wir bitten um Verständnis, dass ausschließlich Anfragen mit vollständiger Angabe von Namen, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Angaben zur Bonität bearbeitet werden.**

Die 2-Zimmer-Altbauwohnung mit einer Wohnfläche von **68 m<sup>2</sup>** befindet sich im **4. Liftstock** und ist über einen Laubengang, abgesehen von einer kleinen Stufe (s. Fotos) ohne einer größeren Stufe zu erreichen.

Die Wohnung ist **Richtung Nordosten** in den begrünten und **ruhigen Innenhof** orientiert und verfügt über einen knapp 5 m<sup>2</sup> großen Balkon.

Durch ihre Innenhoflage ist die Wohnung besonders ruhig.

Kellerabteil vorhanden.

Ein **Duplex-Garagenstellplatz kann für OPTIONAL** zusätzliche monatliche Kosten (inkl. BK) **i.H.v. 200 €** mit angemietet werden.

**Die monatliche Bruttokaltmiete beträgt 1.350 €.**

**Die Heizungs- und Warmwasserakonto beträgt derzeit 90,82 €.**

**Somit beträgt die Warmmiete (Nettomiete, Hausbetriebskosten, inkl. Warmwasser und Heizung, Umsatzsteuer) derzeit 1.440,82 €.**

**Die Wohnung wird auf 5 Jahre vermietet mit Verlängerungsoption bei gutem Mietverhältnis.**

### RAUMAUFTeilUNG:

Vom Vorraum (11 m<sup>2</sup>) aus erreichen Sie das getrennte WC mit Waschbecken, das Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschine und Fenster sowie das großzügige Wohnzimmer (23 m<sup>2</sup>) mit angeschlossener Essküche.

Das Wohnzimmer ist durch die vielen Fenster hell und profitiert gleichzeitig an heißen Tagen von der Nordost-Ausrichtung. Die Essküche, die mit dem Wohnzimmer offen verbunden ist, verfügt über eine Sitzecke, bietet viel Platz und ist mit 4 Sesseln ausgestattet.

Die Küche (11 m<sup>2</sup>) verfügt über alle wichtigen technischen Geräte (Backrohr, Herd, Geschirrspüler etc.) und profitiert von 2 Fensterfronten.

Vom Wohnzimmer ist der knapp **5m<sup>2</sup>** große, in den **Innenhof ausgerichtete Balkon** begehbar.

Das Schlafzimmer ist 15 m<sup>2</sup> groß und über das Wohnzimmer zu erreichen.

### AUSSTATTUNG/ZUSTAND:

**Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist frisch ausgemalt. Der Parkettboden wurde geschliffen und versiegelt.**

**Bad:** Badewanne, Waschbecken, Waschmaschine, Fenster in den Lichthof, elektrische Belüftung

**Getrenntes WC** mit Handwaschbecken und elektrische Belüftung

**Küche:** Ober- & Unterschränken, Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backrohr, Dunstabzug, Kühlschrank, mehrere Tiefkühlfächer, Fenster

**Fenster:** Innenjalousien, Mehrfachverglasung

#### LAGE HAUS:

**Infrastruktur:** Durch die Nähe zur Alser Straße ist eine sehr gute Infrastruktur gegeben; in unmittelbarer **fußläufiger** Umgebung befinden sich **Supermärkte** (Spar, Billa), zahlreiche Restaurants und Cafés. Die nächste Parkanlage mit Spielplatz sowie das alte AKH ist in 5 Gehminuten erreicht.

**Verkehrsanbindung:** Der **Bus 13a** und die **Straßenbahnlinie 43 und 44** halten vor der Haustüre bzw. um die Ecke (Anbindung zu Schottentor oder Mariahilfer Straße).

Die nächste U-Bahn Station der **Linie U6 (Alser Straße)** befindet sich entweder 10 Gehminuten oder 2 Straßenbahnstationen entfernt. **Das Stadtzentrum Wiens (Schottentor) ist somit öffentlich in knapp 7 Minuten erreichbar.**

#### Sonstiges / HAUS ALLGEMEIN

Im Haus befinden sich ein Lift sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum. Der optionale Duplex-Garagenstellplatz ist über zwei elektronisch öffnbare Garagentore zugänglich.

#### SONSTIGE ANGABEN

**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). Für die Anmietung ist es daher erforderlich, dass Sie entweder ein **Mindestnettoeinkommen von ca. 3.000 Euro** vorweisen können, oder dass Sie jemanden haben (z.B. Eltern, Geschwister etc.), der für Sie bürgt.

Wenn Sie die Wohnung besichtigen wollen, **machen Sie bitte schriftliche Angaben zu Ihrer Person: Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail, Beschäftigung (bei Studenten Angaben zum Bürger)**. Wir behalten uns vor, bei großer Nachfrage ausschließlich Anfragen mit vollständigen Angaben zu bearbeiten. Bei Vorliegen Ihrer vollständigen Angaben werden Sie wegen eines Besichtigungstermins kontaktiert.

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

## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Zentralheizung, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Bad mit Fenster, Badewanne, Parkplatz (Duplex Garage), Nordostbalkon / -terrasse, Fahrradraum, Innenliegender Sonnenschutz, Getrennte

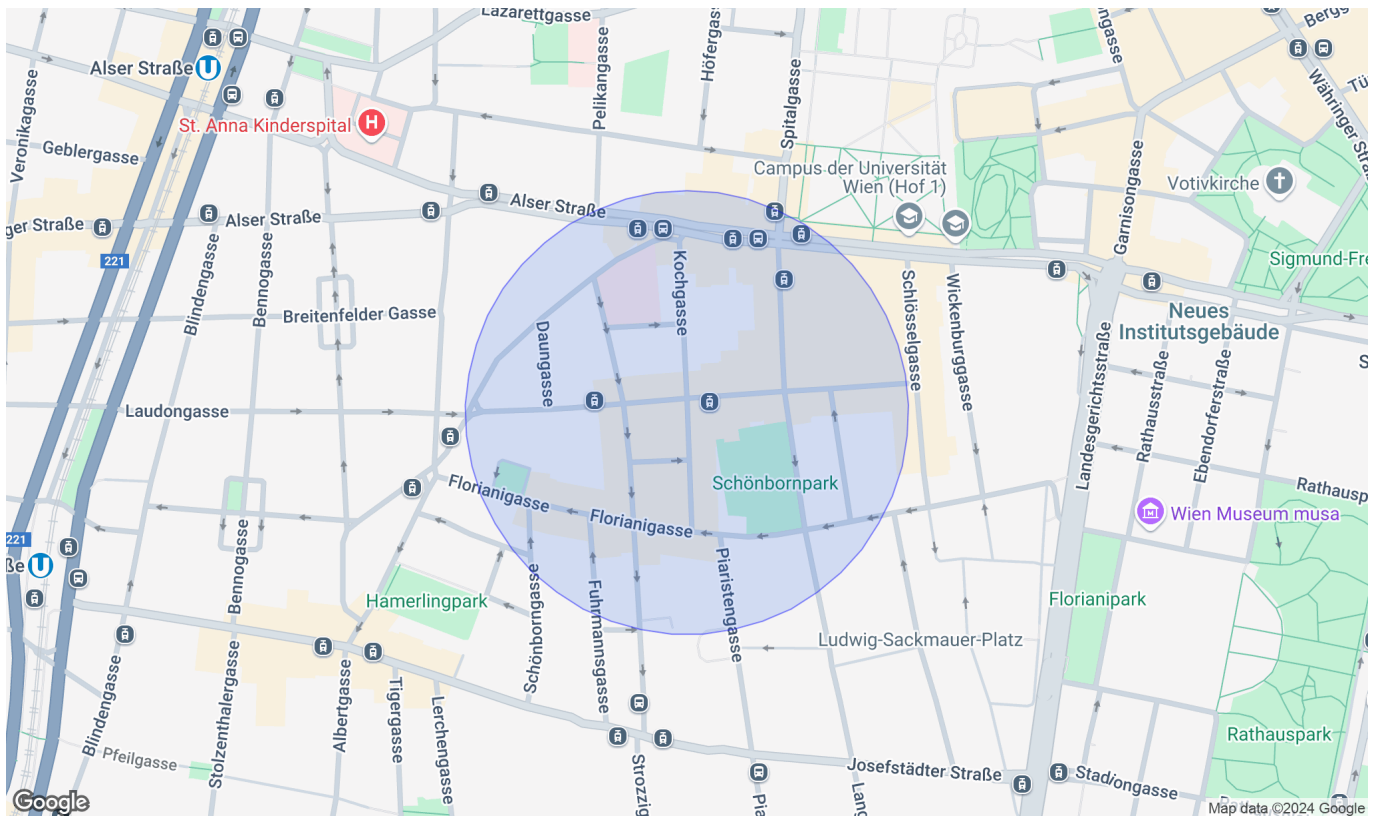


Toiletten, Doppel- / Mehrfachverglasung

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Nähe zur Alser Straße in der Nähe zum alten AKH, direkt bei bei der Straßenbahnlinie 43 & 44, U6 Alser Straße ist 10 Gehminuten entfernt

1080 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

### Verkehr

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

### Kinder & Schulen

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

### Sonstige

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

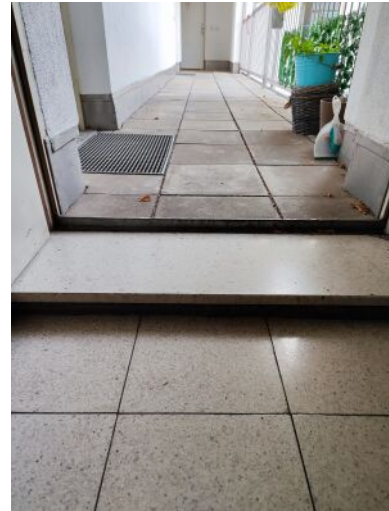
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

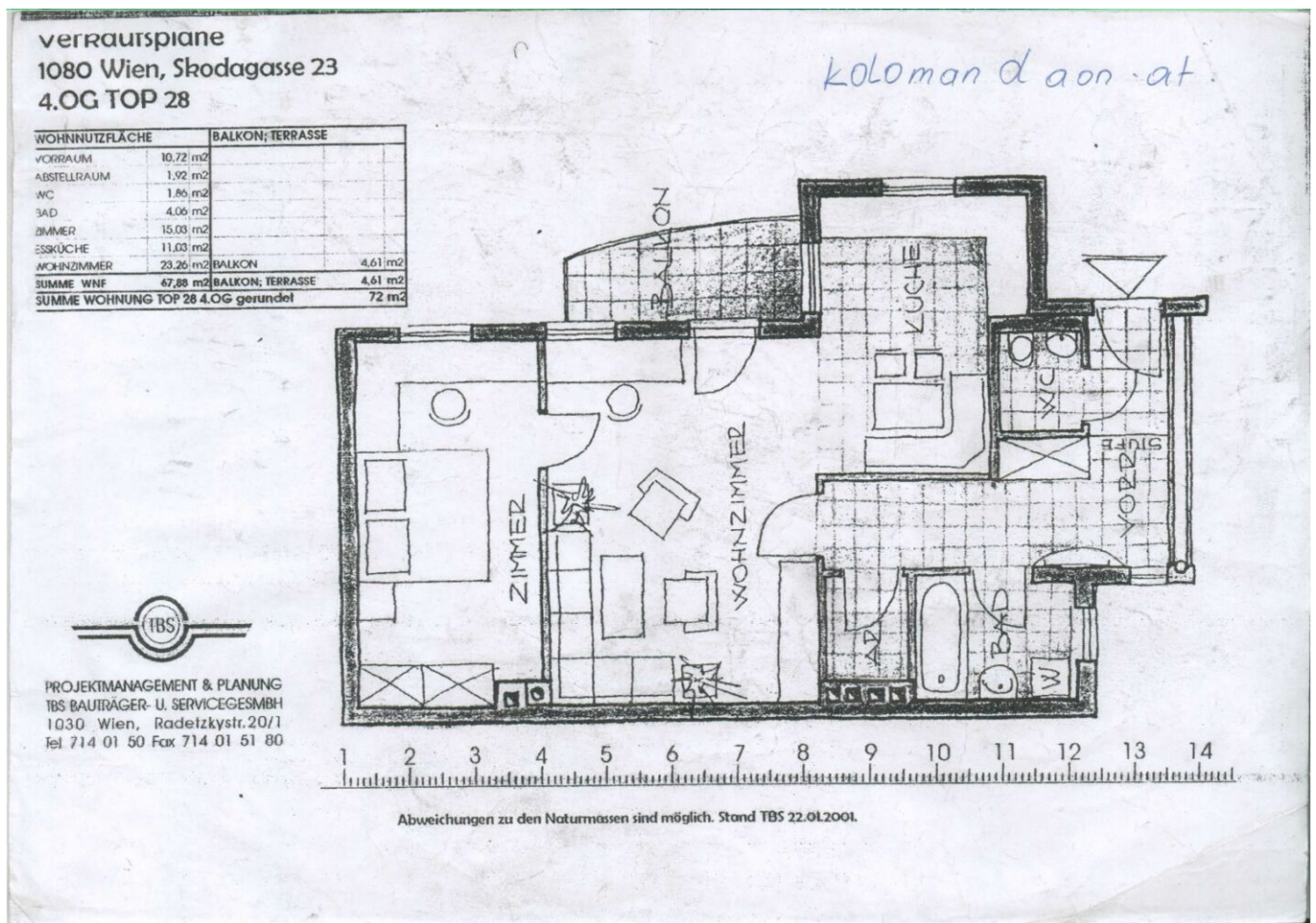














**NOT-HALT** **NOT-HALT** kann durch Drehen im Uhrzeigersinn entriegelt werden

**Untere Plattform:**  
- anheben, bis Endstellung erreicht ist

### Pkw-Daten (Standardanlage bei Stellplatzbreite 2,30 m)

max. Länge	5000 mm
max. Breite (ohne Außenspiegel)	1900 mm
max. Höhe	1500 mm
max. Gewicht	2000 kg
max. Radlast	500 kg

Bei Sonderanlagen siehe Tragkraftschild an der Plattform

**Pkw**  
Kombifahrzeuge dürfen nur auf der mittleren und unteren Plattform abgestellt werden.

**Kombi**  
Pkw über 1,50 m Höhe (z.B. Opel Omega Caravan, Fiat Tempra Kombi) sowie tiefergelegte Pkw und Pkw mit Frontspoilern können nur auf eigene Gefahr des Fahrers abgestellt werden.

**W Ö H R**  
AUTO  
PARKSYSTEME

Otto Wöhr GmbH  
Leonberger Str. 77  
D-71292 Friezheim

Bei Beschädigungen und Störungen bitte Ihre Hausverwaltung informieren! Selbstverständlich steht Ihnen auch unser Kundendienst zur Verfügung.  
Rufnummer (070 44) 46-101

\* Die ausführliche »Bedienungsanleitung für den Benutzer« kann bei Wöhr unter der Artikel-Nr. 016\_4042 bezogen werden

© Otto Wöhr GmbH  
Tel.-Nr. 016 46177 Stand: 06/96

# 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).