



Bischoffgasse, 1120 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1795

Bei SCHÖNBRUNN. Ruhig & Gemütlich WOHNEN.



Ihr Ansprechpartner

BriC Immobilien Wien

+43 664 9642164

office@bricimmobilien.com

www.bricimmobilien.com



Bei SCHÖNBRUNN. Ruhig & Gemütlich WOHNEN.



Lage

Near Schönbrunn und U4

Beschreibung

Direkt in der Nähe vom Park und Tiergarten Schönbrunn in einer ruhigen Wohnanlage wohnen!

Living near the park and zoo of Schönbrunn – lovely neighbourhood. The comfortable apartment is offered near the **U4** station (6min walk away)

Das gemütliche Apartment befindet sich im 2 Stock in einer ruhigen Wohnanlage. Die U4 Station ist nur 6 Minuten entfernt und der Bus 10 A ist direkt vor der Haustüre! Ein Supermarkt befindet sich um die Ecke und man hat auch unmittelbar viele Cafés in der Nähe.

Perfekt für **ein Paar oder einer jungen Familie** geeignet. Diese Wohnung verfügt über eine **angenehme Atmosphäre und viel Platz**. Sie ist mit gepflegten, qualitätsvollen Möbeln ausgestattet und bieten den Vorteil, dass Sie ohne viel Mühe einziehen können. **Die Entfernung bestimmter Möbel ist verhandelbar.**

The apartment is fully furnished. Removal of certain furniture is negotiable. Perfect suitable **for couples or little families.**

Ihre Plus:

- *Geräumige, helle Zimmer / **spacious rooms***
- *Neues Bad-Erstbezug/ **new bathroom***
- *Schöne Ausstattung/ **nice furnishing***
- *Gepflegte Wohnanlage/ **well maintained flat***
- *Ruhige Lage/ **quiet area***
- *Nahe dem Schloss Schönbrunn & U4 / **only 6 stations to the old town***



Die Ausstattung:

Es erwartet Sie eine sehr gepflegte Wohnung mit allem Komfort: Modernes Bad, qualitätsvolle Möbel, geräumige Zimmer, neue Kästen & viel Stauraum, alle Geräte von Waschmaschine bis hin zum Staubsauger. / **1 bedroom, 1 living room, kitchen fully equipped, storage room, a bathroom & toilet and entrance.**

Zentrale Lage:

Schnell mit der U4 (Station Schönbrunn) in die Innenstadt (City: Station Karlplatz) und nahe zahlreicher Firmen wie FCA Motor Village Austria, Implenja & Boehringer. Über die Altmannsdorferstraße sind Sie gleich im Süden der Stadt & dem Industriegebiet Inzersdorf, sowie auf der A2. Zentrale Infrastruktur wie Schule, Freizeitanlagen und Geschäfte liegen in unmittelbarer Umgebung.

Für weitere Informationen und einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehe wir Ihnen unter der **Telefonnummern [0699/10063172](tel:069910063172)**, sowie unter office@bricimmobilien.com gerne zur Verfügung.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

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



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 84 m²	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	2. Etage	Beziehbar:	ab 01.01.2026
Zimmer:	2	Mietdauer:	3 Jahre
Bäder:	1	Möbiliar:	möbliert
WCs:	1	Heizung:	Fernwärme
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	modernisiert
		Baujahr:	1978
		Letzte Sanierung:	2020
		Energieausweis	
		Gültig bis:	11.12.2032
		HWB:	 79,7 kWh/m²a
		fGEE:	 1,43

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Küche:	Einbauküche
Fahrradstuhl:	Personenaufzug	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum

Preisinformationen

Gesamtmieta:	1.314,54 €	Miete inkl. BK, Heizkosten & Ausstattung & Internet/TV !	
Miete pro m² (exkl. USt.):	13,49 €		
Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):	1,96 €		
Miete:	1.133,09 €	Kautiun:	4.140,00 €
Betriebskosten:	164,95 €	Provisiun:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provisiun.
Heizkosten:	54,55 €		
Umsatzsteuer:	27,41 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.380,00 €		

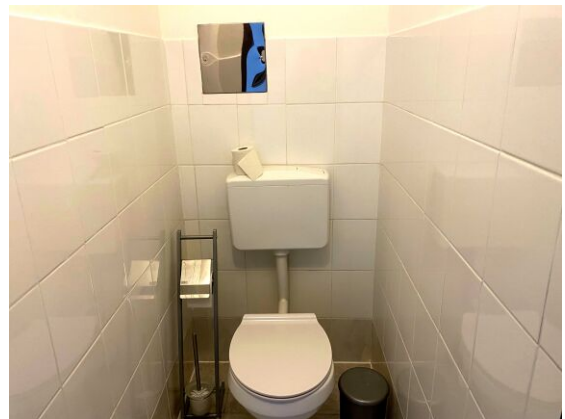
Weitere Fotos



Wohnzimmer



Neues Badezimmer



WC



Eingang



großer Abstellraum



Keller



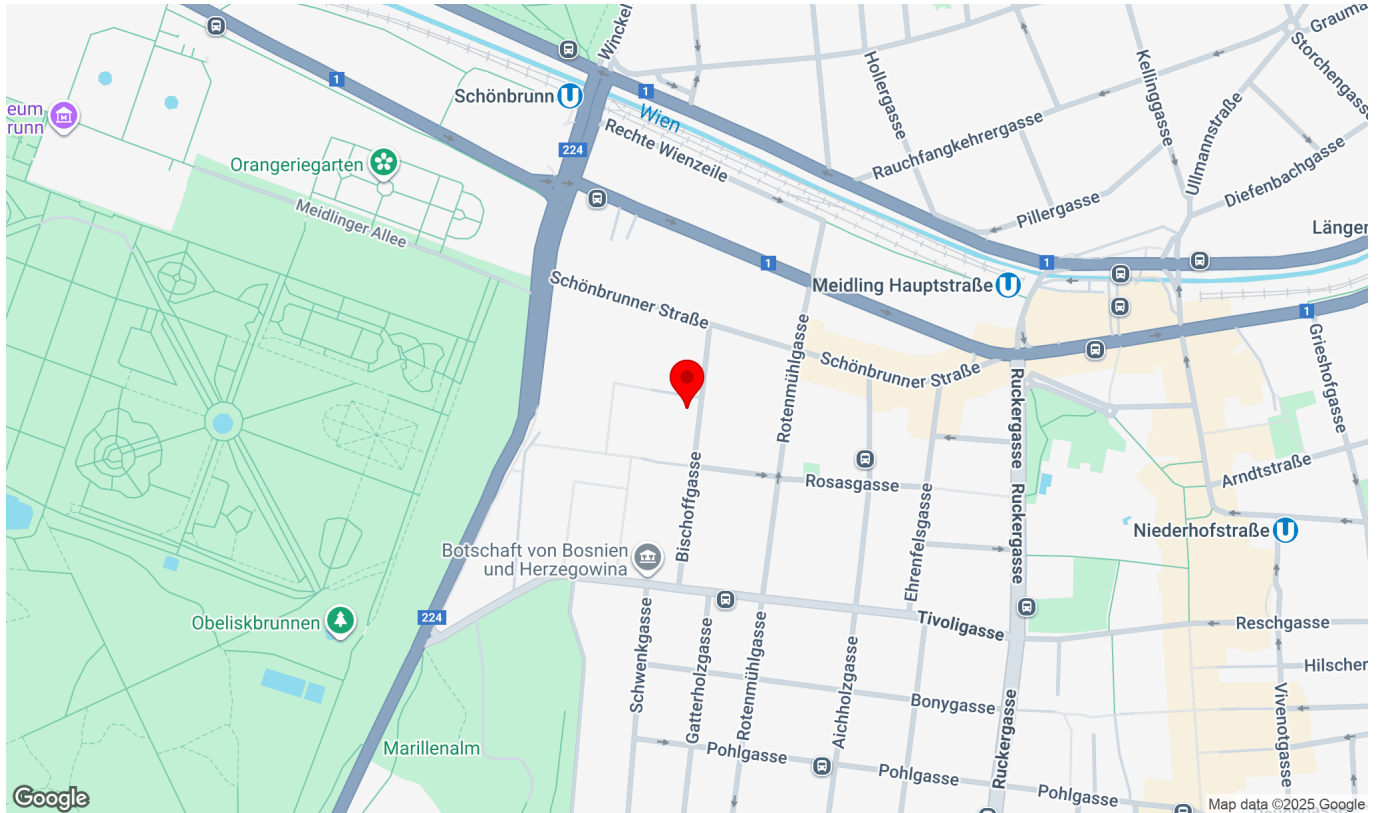
Park Schönbrunn



Umgebung

Lage

Bischoffgasse, 1120 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	250 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Kinder & Schulen

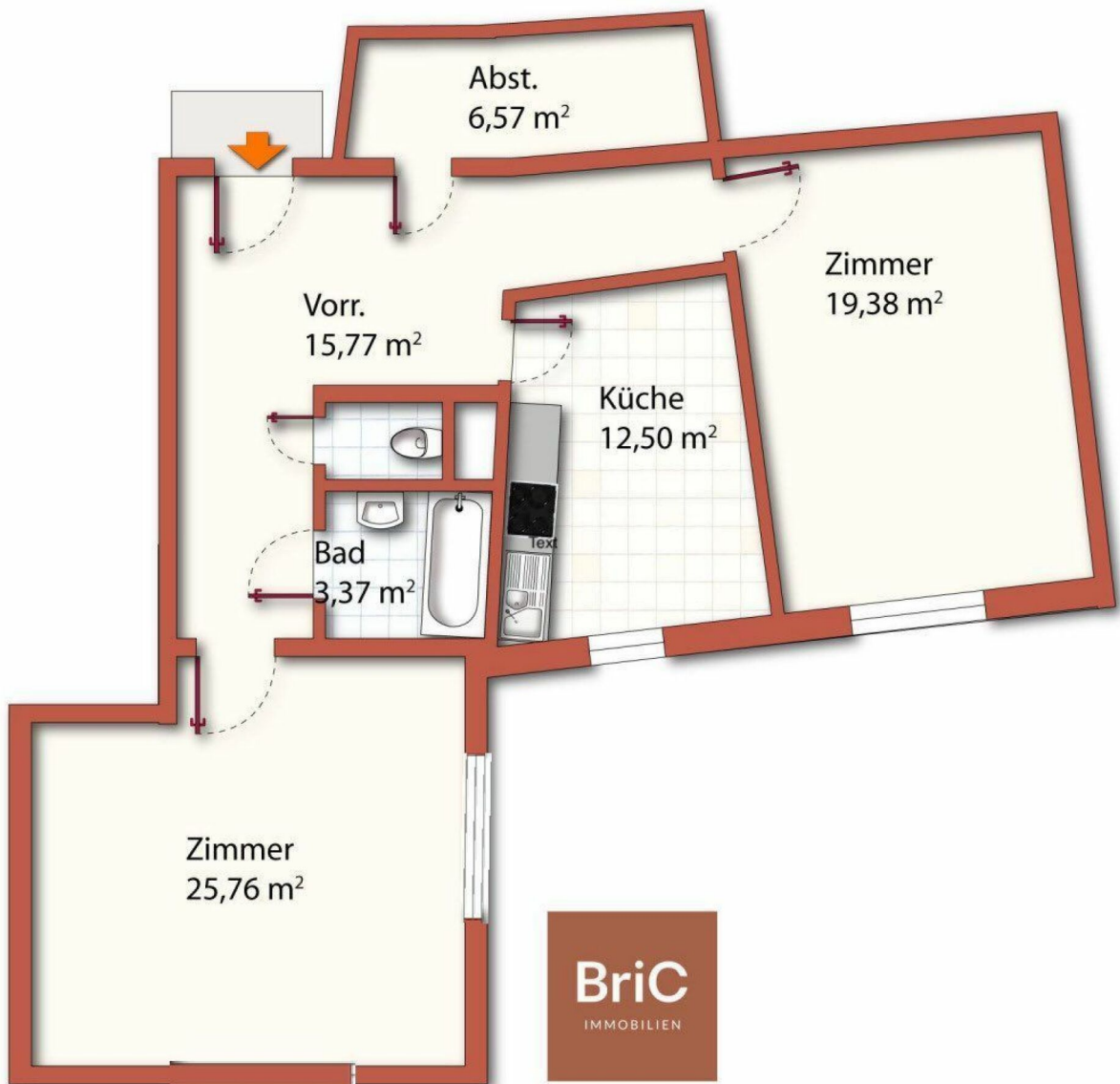
Schule	250 m
Kindergarten	500 m
Universität	750 m
Höhere Schule	1.250 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	250 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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.oivi.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 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 (formularmäßig 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).