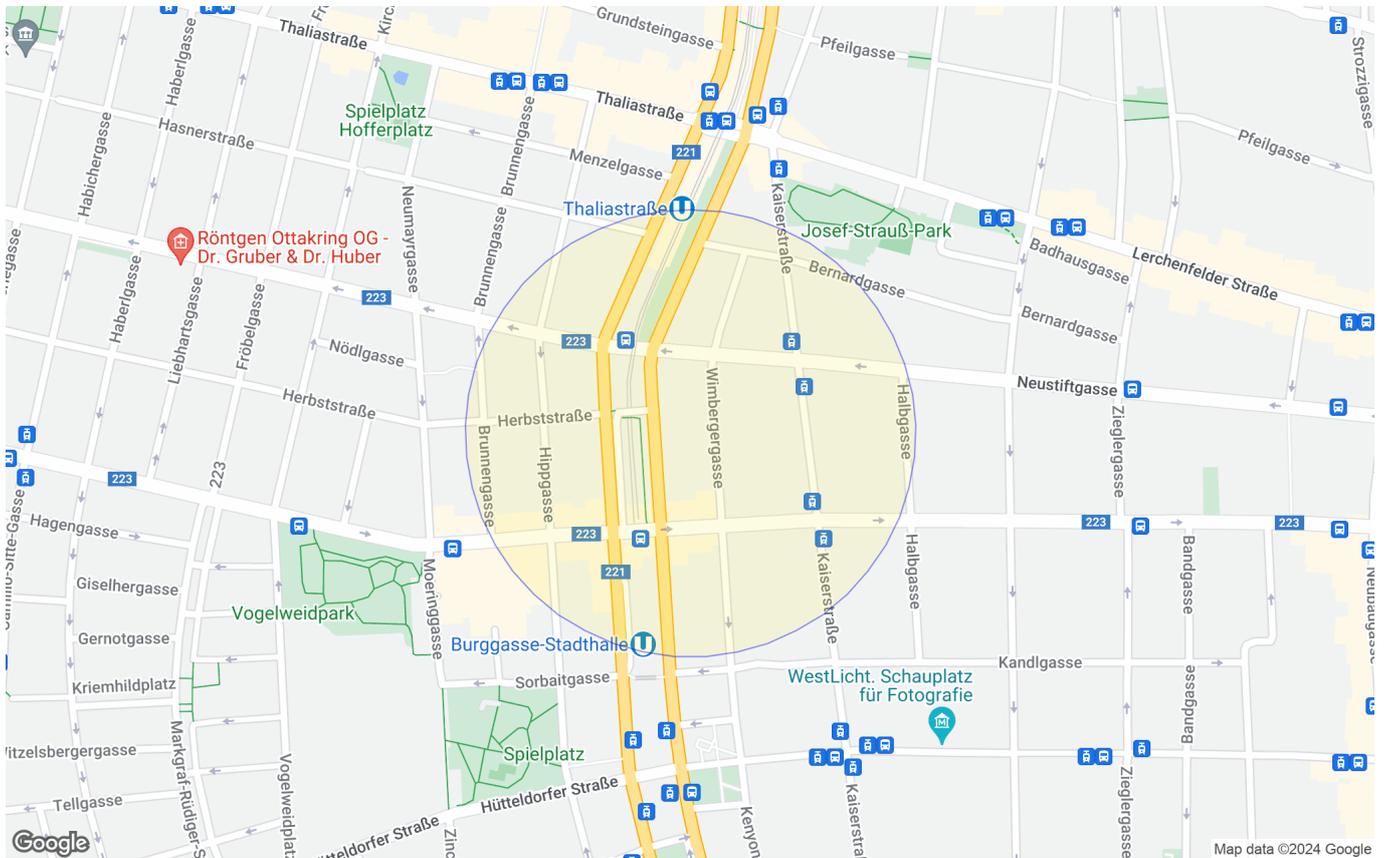


Objektnummer: 5363 | 1070 Wien

**"7. BEZIRK - Moderne und MÖBLIERTE 3 Zimmer  
Wohnung in der BURGGASSE mit großem Balkon in  
den Innenhof"**



## Lage



## Lagebeschreibung

Der Neubau wird folgendermaßen begrenzt:

Norden: Josefstadt (8. Bezirk), Grenze: Lerchenfelder Straße

Osten: Innere Stadt (1. Bezirk), Grenze: Zweierlinie

Süden: Mariahilf (6. Bezirk), Grenze: Mariahilfer Straße

Westen: Rudolfsheim-Fünfhaus (15. Bezirk) und Ottakring (16. Bezirk), Grenze: Neubaugürtel und Lerchenfelder Gürtel

Der Neubau gehört zu den inneren Bezirken Wiens, zum erweiterten Stadtzentrum, und ist mit einer Fläche von 1,613 km<sup>2</sup> der drittkleinste Wiener Gemeindebezirk. Er nimmt 0,39 % der Fläche Wiens ein. Der Bezirk gehört zu den am dichtesten verbauten Bezirken Wiens. Nur 2,9 % der Bezirksfläche entfallen auf Grünland.

### Topographie:

Der Neubau liegt auf dem Gebiet zwischen der Senke des heute kanalisiert Ottakringer Bachs und dem Höhenrücken der Mariahilfer Straße. Der Ottakringer Bach verlief ursprünglich im Gebiet der heutigen Lerchenfelder Straße bzw. Neustiftgasse und diente der Vorstadt St. Ulrich zur Wasserversorgung und Abfallentsorgung. Die Meereshöhe fällt im Bezirk von Westen nach Osten ab und beträgt am Gürtel 212 m ü. A., beim Museumsquartier 182 m ü. A.

### Flächennutzung:

Die Flächen des Neubaus werden fast ausschließlich als Baugebiet oder für Verkehrsflächen genutzt. 72,0 %

des Bezirksgebietes werden von Bauflächen eingenommen, der höchste Wert eines Wiener Gemeindebezirkes. Der Großteil der Baufläche (82,5 %) entfällt dabei auf Wohngebiete, der Rest fast ausschließlich auf kulturelle, öffentliche und religiöse Einrichtungen (14,0 %). Als Betriebsgebiet gewidmete Flächen nehmen am Neubau hingegen einen geringen Anteil ein, nur 3,6 % der Baufläche entfallen auf diesen Nutzungstyp. Neben den Bauflächen nehmen die Verkehrsflächen mit 25,2 % den größten Flächenanteil ein. Der Neubau ist dadurch der Bezirk mit den drittwenigsten Grünflächen. Nur 2,9 % der Bezirksfläche entfallen auf diese Nutzungsart, wobei alle Grünflächen des Bezirks Parkanlagen sind.



Wohnzimmer - Neu renovierte 3 Zimmer Wohnung in der Burggasse mit großem Balkon Miete 7.



Küche - Neu renovierte 3 Zimmer Wohnung in



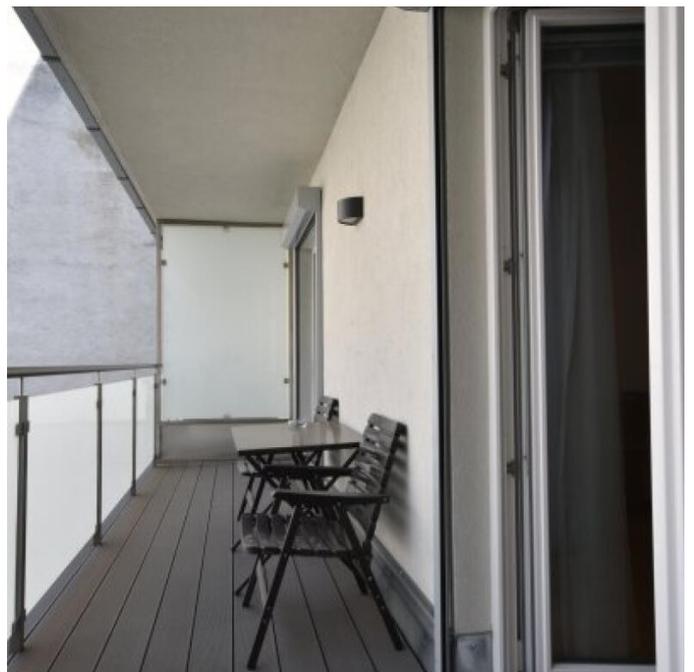
Schlafzimmer - Neu renovierte 3 Zimmer



**Badezimmer - Neu renovierte 3 Zimmer Wohnung in der Burggasse mit großem Balkon Miete 7.**



**Badezimmer - Neu renovierte 3 Zimmer**

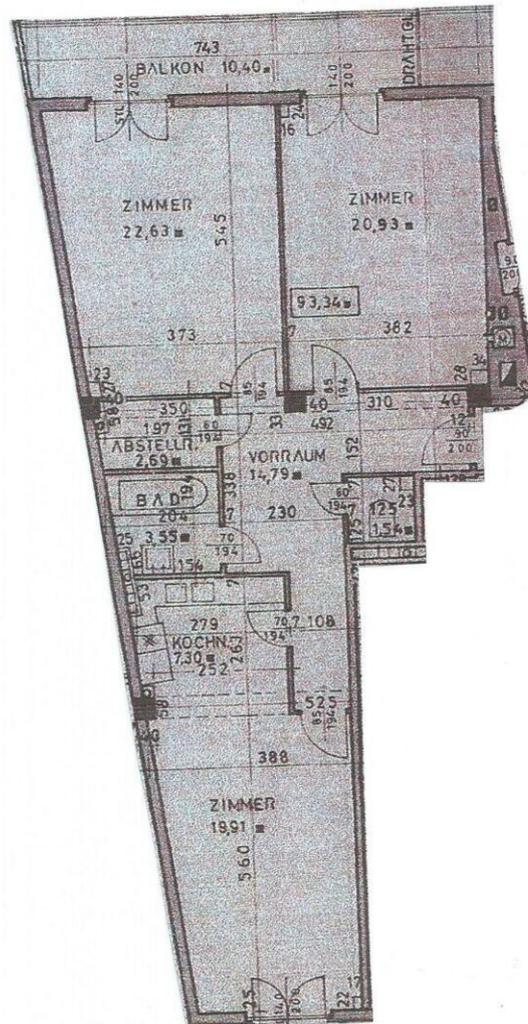


**Balkon - Neu renovierte 3 Zimmer Wohnung in**



**Balkon - Neu renovierte 3 Zimmer Wohnung in der Burggasse mit großem Balkon Miete 7. Bezirk**

## PLAN - NEU RENOVIERTE 3 ZIMMER WOHNUNG IN DER BURGGASSE MIT GROSSEM BALKON MIETE 7. BEZIRK WIEN



## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus mitten in der Burggasse im 1. Stock mit Aufzug. Die Wohnung wurde neu renoviert und ist in einem sehr guten und modernen Zustand. Das Wohnzimmer ist nach s/w in die Burggasse ausgerichtet und mit einem französischen Balkon ausgestattet. Die beiden Schlafzimmer gehen zum Innenhof raus und haben beide Zugang zum großen Balkon. Im Haus wurden und werden noch sämtliche allgemeinen Einrichtungen renoviert sodass alles am neuesten Stand ist.

Sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs findet man in der näheren Umgebung! Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung, Bus 48A (vor der Tür), U6, Straßenbahn 5 und Ärztezentrum.

Die Wohnung selbst verfügt über einen Vorraum mit Garderobe, eine separate Toilette, ein Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschtisch, einer modernen Küche, einem großen und hellen Wohnzimmer und den 2 Schlafzimmern.

**Zudem kann man eine eigene Einzelgarage im Innenhof für € 160,-- anmieten.**

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

Das Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Eine Zwischenverwertung bleibt vorbehalten. Nach bestem Wissen ohne Gewähr. Die Weitergabe von Angeboten bedingt Provisionshaftung. Gerichtsstand Salzburg. Es gilt österreichisches Recht.

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	1070 Wien
Wohnnutzfläche:	ca. 93 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 103 m <sup>2</sup>
Stockwerk:	1. Etage
Anschlüsse - Ausstattung:	Kabel / Satelliten-TV
PKW Abstellplätze:	1 Garage, ca. 15 m <sup>2</sup>
Parkmöglichkeit:	Garage
Baujahr:	1966
Übergabe:	sofort
Zustand:	modernisiert
Balkon:	1, ca. 10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Küche:	Einbauküche
Böden:	Fliesen, Parkett
Lift:	Personenaufzug
Heizung:	Zentralheizung, Gas
Energieausweis / Heizwärmebedarf:	Klasse D / 112 kWh/m <sup>2</sup> a
Mietzins:	1.000,00 €
Betriebskosten:	182,05 €
Heizkosten:	135,00 €
Liftkosten:	21,40 €
MwSt:	147,35 €
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>1.485,80 €</b>
Kautions:	3 Bruttomonatsmieten
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Unser Maklerunternehmen stellt sich vor

**MIA Real Estate GmbH**

## Ihr Ansprechpartner

Herr Siegfried Seidl  
Inhaber  
Tel.: +43 6644120946  
E-Mail: [office@miareal.at](mailto:office@miareal.at)

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

# 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 Geschäftsgelegenheiten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Immobilienmaklers.

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



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, 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 erstellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Voraussetzung, 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 Mietwohnungen 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 Berechtigten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig 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 Wohnungsmietvertrags 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 Wohnungsmietvertrags beauftragt hat.

**(3)** Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Immobilienmakler keine Provision vereinbaren, wenn

1. der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189 a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder wenn der Immobilienmakler am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter 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 Maklervertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisionspflichtig 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 Wohnungsmietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Wohnungssuchenden 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 provisionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet oder
2. den Wohnungssuchenden zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegenleistung 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).