

1180 Wien | Wohnung | Objektnummer: 19720

# #SQ - 70m<sup>2</sup> MIT BALKON, GARAGE UND BLICK INS GRÜNE!



Ihre Ansprechpartnerin

**Mona Taghavi, BA**

Senior Immobilienberaterin

+43650 2311113

taghavi@stadtquartier.at

www.stadtquartier.at

## #SQ - 70m<sup>2</sup> MIT BALKON, GARAGE UND BLICK INS GRÜNE!



### Lage

Diese schöne und helle Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Pötzleinsdorfer Schloßpark und Türkenschanzpark. Perfekt für all jene, die gerne Sport betreiben oder gerne einen gemütlichen Spaziergang mit der Familie machen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Restaurants sowie Cafes befinden sich in Gehweite. Die Strassenbahn 41 bringt Sie direkt in die Innenstadt zum Schottentor.

### Beschreibung

Zur Vermietung gelangt eine sehr großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines Neubaus. Die Wohnung ist hell, freundlich, mit einem schönen Balkon und Blick ins Grüne. Ein Lift ist vorhanden. Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.

**Die Fotos im Inserat sind von einer ähnlichen Wohnung im Haus und dienen als Symbolfotos!**

### Eckdaten im Überblick:

Gewichtete WNFL: ca. 69m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: ca. 67,11m<sup>2</sup>  
 Balkon: ca. 3,57m<sup>2</sup>  
 Küche: separat und komplett ausgestattet  
 Schlafzimmer: 1  
 Bad: 1  
 WC: 1  
 Abstellraum: ja  
 Lift: ja  
 Keller: ja  
 Garage: ja

### Raumaufteilung:

**alle Räumlichkeiten sind zentral begehbar**

Geräumiges Wohnzimmer mit anschließender Bibliothek/ Essbereich  
und Zugang zum Balkon  
separate Küche, komplett ausgestattet  
Schlafzimmer  
Bad mit Doppelwaschbecken und Badewanne  
Separates WC mit Waschbecken  
Abstellraum

Ein trockenes Kellerabteil und ein Fahrradabstellbereich sind vorhanden im Haus.

**Kosten:**

mtl. Gesamtmiete: EUR 1.350,-- (inkl. Garage, BK und USt.)

Kautions: 3 BMM

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Sonstige Angaben

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Frau Mona Taghavi, BA unter taghavi@stadtquartier.at oder unter 0650 231 1113.



Weitere Objekte auf: [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

You can add us on Facebook! Thank you!



M A K L E R

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 67,11 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 69 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	November 2024
Balkonfläche:	ca. 3,57 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	5 Jahre
		Mobiliar:	Küche, Bad
Etage:	1. Etage	Heizung:	Etagenheizung
Zimmer:	2		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Baujahr:	1995
Keller:	1		
Balkone:	1	Energieausweis	
Garagen:	1	Gültig bis:	12.12.2029
		HWB:	 76,9 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 1,61

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Fahrradstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche
Befeuerung:	Gas	Stellplatzart:	Garage
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV	Extras:	Abstellraum
WCs:	Getrennte Toiletten		

## Preisinformationen

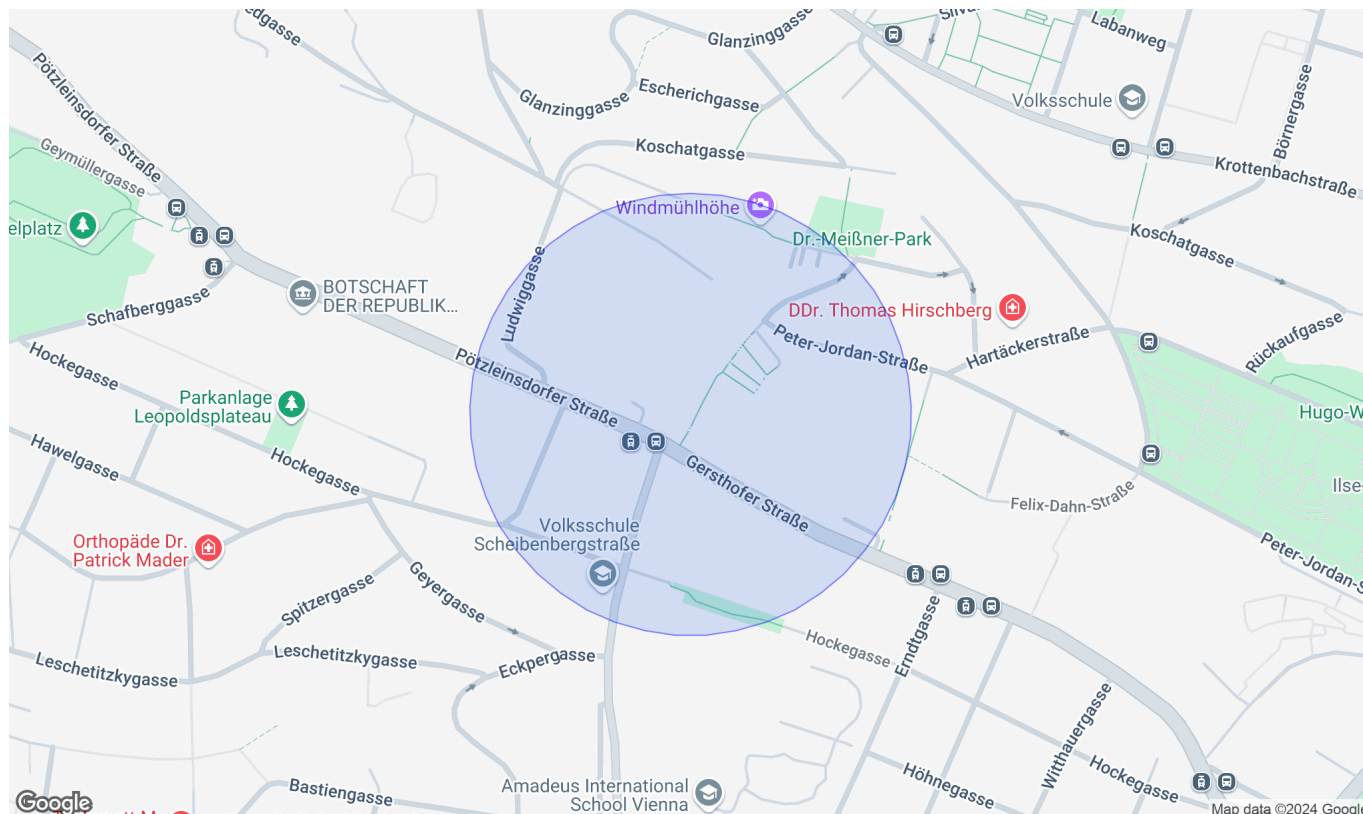
Gesamtmiete:	1.350,00 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	15,13 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	2,51 €		
Miete:	931,97 €		
Betriebskosten:	173,17 €		
Garage:	111,95 €		
Umsatzsteuer:	132,91 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.350,00 €		

## Weitere Fotos



# Lage

1180 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
U-Bahn	2.000 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

### Kinder & Schulen

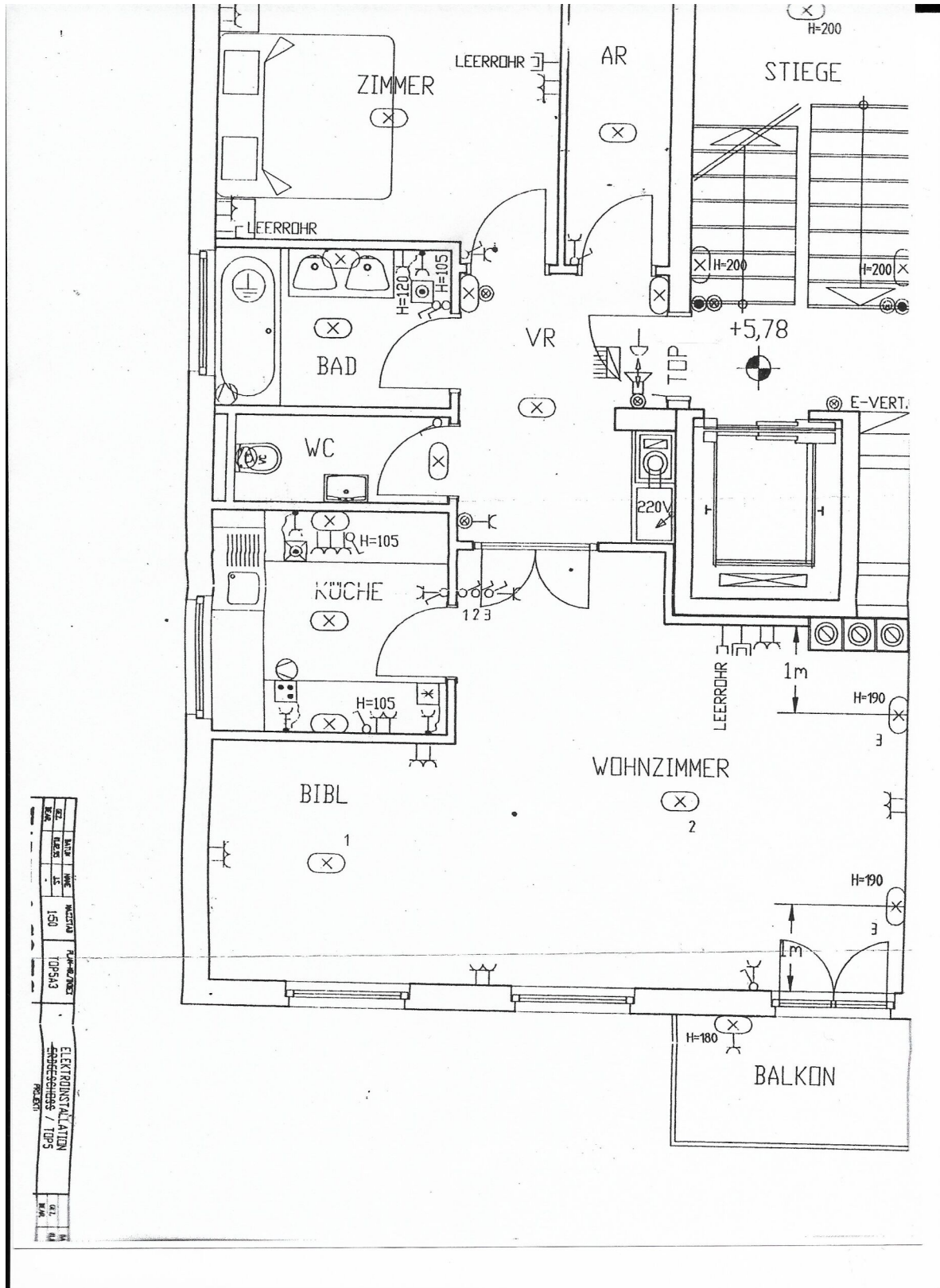
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.500 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Grundriss



## Haftungsausschlussklausel

Alle angegebenen Informationen beruhen sich auf die seitens der Eigentümer und/oder ihrer Vertreter zur Verfügung gestellten Unterlagen und Aussagen und sind ohne Gewähr. Die angegebenen Informationen sind seitens der Stadtquartier geprüft und nach bestem Wissen erstellt. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der in diesem Angebot gemachten Angaben sowie für jegliche gesonderte, schriftlich oder mündliche erteilte Informationen an Kauf-/ Mietinteressenten und von diesen involvierte Dritte, wird jegliche Haftung, sowohl von Stadtquartier als auch seitens der Abgeber (Verkäufer/Vermieter) unabdingbar ausgeschlossen. Im Übrigen sind die Bestimmungen des Maklergesetzes BGBl. 262/1996 und der Verordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler BGBl. 297/1996 gültig.

Wir ersuchen im Interesse des Abgebers um Diskretion und halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Besichtigungen und Verhandlungen sind ausschließlich über die Stadtquartier Home GmbH zu führen. Eine Weitergabe dieser Investmentgelegenheit an Dritte ist nicht möglich.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass im Falle eines Kaufvertragsabschlusses betreffend das in diesem Angebot angeführten Objektes, eine Provision von 3% zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer des Transaktionswertes zu berücksichtigen ist.

Es gelten unsere AGBs, welche unter [www.stadtquartier.at/agb](http://www.stadtquartier.at/agb) abrufbar sind.



# 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).