

Jörgerstraße 4-8/2/10, 1180 Wien | Wohnung | Objektnummer: 14708

STADTLICHT 18 - provisionsfreie Neubauwohnungen in zentraler Lage



Ihr Ansprechpartner

Rafael Karschigjew

Real Estate Manager

+43 1 535011342

+43 664 886 16 966

rafael@realtrade.at

www.realtrade-immo.at

STADTLICHT 18 - provisionsfreie Neubauwohnungen in zentraler Lage



Lage

Außergewöhnlich zentral – Das Projekt Stadtlcht 18 eröffnet durch seine zentrumsnahe Lage äußerst attraktive Möglichkeiten. In der Umgebung findet man alles für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Apotheken, Banken, Cafés und Restaurants. In Gehweite befinden sich die Wiener Traditionsmärkte Kutschkermarkt und Brunnenmarkt. Kindergärten und Schulen, Krankenhäuser sowie vielfältige Freizeiteinrichtungen wie z.B. das Jörgerbad runden das Angebot ab. Durch die perfekte öffentliche Anbindung erreicht man einerseits die Wiener Innenstadt in 10 Minuten, andererseits eine Vielzahl an Parks um die Seele baumeln zu lassen.

Öffentliche Verkehrsmittel: U6 - 2 MIN / U5* - 7 MIN (*derzeit in Planung) / 43 - 1 MIN / 46A - 1 MIN

Beschreibung

Detailbeschreibung

STADTLICHT 18 - STRAHLEND SCHÖN WOHNEN IN WÄHRING

In zentraler Lage mit hervorragender Anbindung entsteht das Wohnprojekt Stadtlcht 18. Lichtdurchflutete Wohnräume und hochwertige Materialien in den 64 Wohnungen verbinden modernes Wohngefühl mit traditionellen Werten. Architektur und Ausstattung fügen sich ideal in die Umgebung ein und punkten mit gehobenem Wohnkomfort.

WOHNUNGEN – AM LIEBSTEN ZUHAUSE

Fast jede Wohnung verfügt über attraktive Freiflächen in Form von Terrassen, Balkonen oder Loggien.. Die 2- bis 4-Zimmereinheiten mit Wohnflächen von 34 bis 129 m² bieten höchsten Wohnkomfort mit Blick .

ECKDATEN – MY NEW HOME

- einzigartiges Wohnerlebnis
- 64 Mietwohnungen (Wohnflächen von 34 – 129 m²)
- 2 bis 4 Zimmer
- Alle Einheiten mit Balkonen , Terrassen oder Loggien
- Optimal konzipierte Grundrisse
- Ausgezeichnete Verkehrsanbindung
- tolle Aussichten im Dachgeschoss
- Ausgezeichnete Anbindung an die City
- nur 10 Minuten in die Wiener Innenstadt
- Hauseigene Tiefgarage

AUSSTATTUNG (kleiner Auszug) HOCHWERTIG UND KOMFORTABEL AUSGESTATTETE WOHNUNGEN

Wohnen erster Klasse auf allen Ebenen. Eichenparkettböden schaffen eine behagliche Atmosphäre, 3-fach verglaste Fenster sowie elektrisch bedienbare Außenjalousien ergänzen den Komfort optimal. Für ein durchgehend angenehmes Klima im Dachgeschoss sorgt die Klimaanlage im Wohn und Schlafbereich.

- Moderne hochwertige Einbauküche mit Whirlpool Markengeräten
- Versiegelter Eichenparkett
- 3-fach verglaste Fenster
- Elektrische Außenjalousien
- Exklusive Badausstattung
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Sicherheitstüren Klasse 3
- Hauseigene Tiefgarage

LAGEBESCHREIBUNG

Außergewöhnlich zentral – Das Projekt Stadthaus 18 eröffnet durch seine zentrumsnahe Lage äußerst attraktive Möglichkeiten. In der Umgebung findet man alles für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Apotheken, Banken, Cafés und Restaurants. In Gehweite befinden sich die Wiener Traditionsmärkte Kutschkermarkt und Brunnenmarkt. Kindergärten und Schulen, Krankenhäuser sowie vielfältige Freizeiteinrichtungen wie z.B. das Jörgerbad runden das Angebot ab. Durch die perfekte öffentliche Anbindung erreicht man einerseits die Wiener Innenstadt in 10 Minuten, andererseits eine Vielzahl an Parks um die Seele baumeln zu lassen.

Öffentliche Verkehrsmittel: U6 - 2 MIN / U5* - 7 MIN (*derzeit in Planung) / 43 - 1 MIN / 46A - 1 MIN

ENERGIEAUSWEISVORLAGEGESETZ: Das Projekt Stadthaus 18 in der Jörgerstraße 4-8 schafft viel Komfort bei gleichzeitig niedrigem Energiebedarf. Das Gebäude erreicht einen Heizwärmebedarf: 17,8 (A) bzw. fGEE: 0,76 (A). Energieausweis vom

MIETBEDINGUNGEN: Die gegenständlichen Wohneinheiten werden inklusive einer hochwertigen Einbauküche zur Miete angeboten. Es wird ein befristeter Vertrag auf 5 Jahre abgeschlossen mit der Option auf Verlängerung. Die Kautions beläuft sich auf 3 Bruttomonatsmieten.

MIETPREISE siehe Preisliste zzgl. Verbrauchskosten-Akonto

INFORMATIONEN-& AUFKLÄRUNGSPFLICHTEN: Beim gegenständlichen Angebot liegt ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Eigentümer und der B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH vor, der Immobilienmakler wird nicht als Doppelmakler tätig. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer

beantworten können! Aufgrund langjähriger Erfahrung und zertifizierter Kompetenz in Immobilienangelegenheiten, legen wir großen Wert auf umfassende Information und Beratung

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

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 49,94 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 2,17 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Balkonfläche:	ca. 5,61 m ²	Beziehbar:	sofort
Loggiafläche:	ca. 1,76 m ²	Mietdauer:	5 Jahre
		Mobiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	3. Etage		
Zimmer:	2	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Erschließung:	vollerschlossen
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	2	Zustand:	neuwertig
Keller:	1	Baujahr:	2021
Balkone:	1	Ausrichtung:	Süden
Loggien:	1	Letzte Sanierung:	2022
		Letzte Generalsanierung:	2022

Ausstattung

Bauweise:	Stahlbeton	Räume:	Trennwände Gipskarton
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung
Boden:	Fliesen, Parkett		
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Elektrik:	Kabelkanäle Unterputz, Glasfaseranbindung
Befuerung:	Gas	WCs:	Toilette
Energietyp:	Neubaustandard	Bad:	Badewanne
Ausblick:	Stadtblick	Küche:	Einbauküche
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Garage
		Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Rollstuhlgerecht, Kinderspielplatz

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.082,97 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete pro m ² (exkl. USt.):	17,02 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	2,69 €		
Miete:	850,00 €		
Betriebskosten:	134,52 €		
Umsatzsteuer:	98,45 €		
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	1.082,97 €		

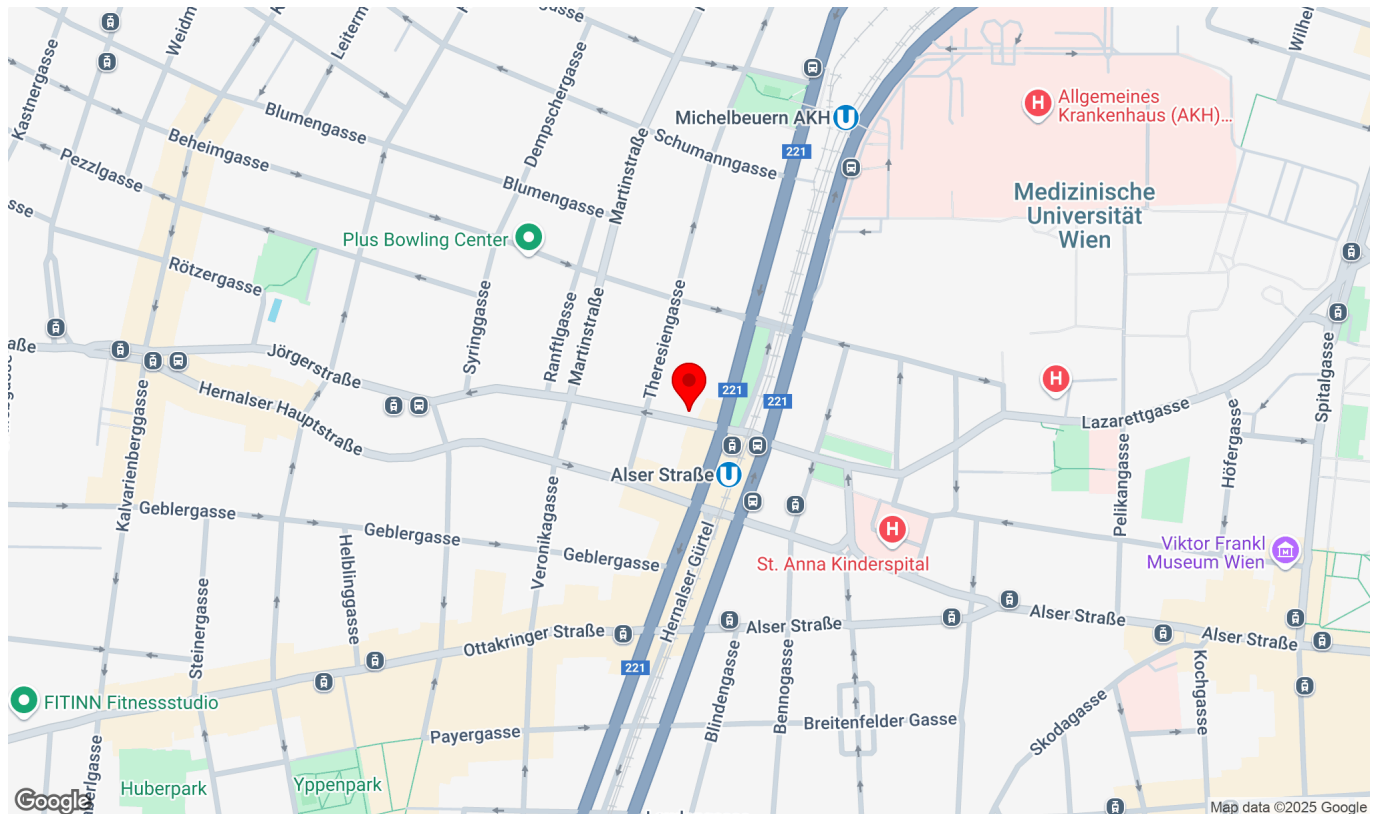
Weitere Fotos





Lage

Jögerstraße 4-8/2/10, 1180 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	50 m
Apotheke	150 m
Klinik	75 m
Krankenhaus	300 m

Nahversorgung

Supermarkt	125 m
Bäckerei	75 m
Einkaufszentrum	725 m

Verkehr

Bus	50 m
U-Bahn	100 m
Straßenbahn	75 m
Bahnhof	100 m
Autobahnanschluss	2.950 m

Kinder & Schulen

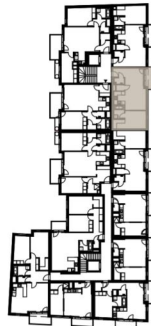
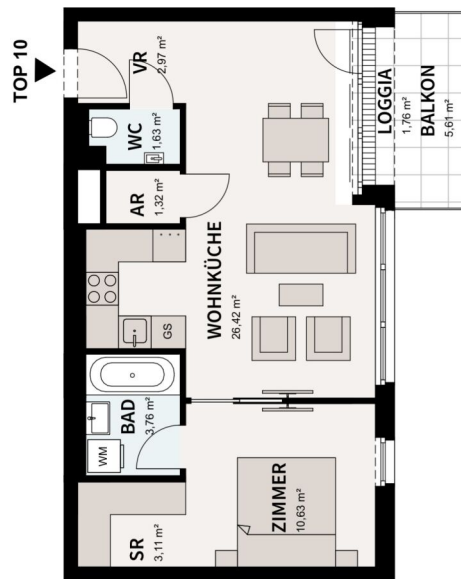
Schule	350 m
Kindergarten	100 m
Universität	625 m
Höhere Schule	400 m

Sonstige

Geldautomat	250 m
Bank	250 m
Post	375 m
Polizei	425 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 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).