

1110 Wien, Simmering | Wohnung | Objektnummer: 1306

# Moderne 3 Zimmer Wohnung mit TERRASSE und optimaler Raumaufteilung



Ihr Ansprechpartner

**Amir Oliver Tarab, B.A.**

+436603831566

at@wolfundsohn.com

www.wolfundsohn.com

## Moderne 3 Zimmer Wohnung mit TERRASSE und optimaler Raumaufteilung



### Lage

Die Immobilie befindet sich in der Adresse Am Kanal 15 im 11. Wiener Gemeindebezirk, Simmering. Diese Lage ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an das Straßennetz angebunden und bietet eine Vielzahl an infrastrukturellen Vorteilen in unmittelbarer Umgebung.

#### Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die Lage profitiert von einer ausgezeichneten Erreichbarkeit durch verschiedene öffentliche Verkehrsmittel, die eine schnelle und bequeme Fortbewegung innerhalb Wiens ermöglichen:

**U-Bahn:** Die nächstgelegene U-Bahn-Station ist Simmering (Linie U3), die in wenigen Minuten erreichbar ist. Die U3 bietet eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum und zu wichtigen Knotenpunkten wie Stephansplatz und Westbahnhof. Mit dieser Linie sind Sie rasch im Herzen Wiens, was ideal für Pendler und Geschäftsleute ist.

**S-Bahn und Regionalzüge:** Der Bahnhof Wien-Simmering ist ebenfalls in der Nähe und bietet Anschluss an diverse S-Bahn-Linien (S80) sowie Regionalzüge. Dies ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Bezirke und ins Umland, einschließlich einer direkten Anbindung zum Flughafen Wien-Schwechat.

**Straßenbahn und Bus:** Mehrere Straßenbahnlinien (wie die Linie 71) und Busse (wie die Linie 69A) ergänzen das Verkehrsangebot und verbinden Sie direkt mit anderen Teilen der Stadt, einschließlich Einkaufszentren, Bildungseinrichtungen und Freizeiteinrichtungen.

#### Anbindung mit dem Auto:

**Autobahnanbindung:** Die Nähe zur Südosttangente (A23) und zur S1 Wiener Außenring Schnellstraße bietet hervorragende Anbindungen an das Wiener Autobahnnetz. Diese ermöglichen eine schnelle Fahrt in alle Richtungen – sei es ins Stadtzentrum, zum Flughafen Wien oder zu den wichtigen Verkehrsrouten nach Ungarn, Tschechien und Deutschland.

**Straßennetz:** Über die Simmeringer Hauptstraße und die Tangente gelangen Sie schnell zu den

Hauptverkehrsachsen der Stadt. Die gut ausgebauten Straßen sorgen für eine zügige Verbindung zu anderen Bezirken und ins Umland.

Parkmöglichkeiten: In der Umgebung sind ausreichend Parkplätze vorhanden, und die gut strukturierten Verkehrswege erleichtern das Ein- und Ausfahren aus dem Stadtgebiet.

Infrastruktur und Umgebung:

Die unmittelbare Umgebung der Adresse Am Kanal 15 bietet eine breite Palette an Infrastrukturangeboten, die den Alltag angenehm und komfortabel gestalten:

Einkaufsmöglichkeiten: Verschiedene Supermärkte, Bäckereien und lokale Geschäfte sind fußläufig erreichbar und decken den täglichen Bedarf umfassend ab. Für größere Einkäufe und Shopping-Touren bieten sich das Huma Eleven Einkaufszentrum und das Gewerbepark Simmering an, die beide in kurzer Zeit erreichbar sind.

Bildungseinrichtungen: In der Nähe befinden sich mehrere Schulen und Kindergärten, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Auch weiterführende Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar.

Freizeit und Erholung: Der nahegelegene Herderpark und der Simmeringer Haide bieten Grünflächen für Erholung und Freizeitaktivitäten. Sporteinrichtungen, wie Fitnessstudios und Schwimmbäder, sind ebenfalls in der Nähe vorhanden.

Medizinische Versorgung: Ärzte, Apotheken und das Sozialmedizinische Zentrum Ost – Donauespital sind in kurzer Zeit erreichbar und gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung.

## Beschreibung

### **Die Wohnung.**

Diese gut geschnittene Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den einladenden Vorraum, von dem aus das separate WC, die Küche, ein praktischer Abstellraum sowie das geräumige Wohnzimmer zugänglich sind. Das Wohnzimmer bietet Zugang zur sonnigen Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Ein großzügiger Flur mit einem integrierten Einbaukasten, der viel Stauraum bietet, führt weiter zu den beiden Schlafzimmern und dem modern gestalteten Badezimmer. Das Bad ist mit großen Feinsteinzeugplatten in einem eleganten Creme-Ton ausgestattet und sorgt für ein stilvolles Ambiente.

Die gesamte Wohnung ist mit 3-fach isolierverglasten Fenstern ausgestattet, die für eine hervorragende Wärme- und Schalldämmung sorgen. Die Innenjalousien bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

- **Wohnfläche:** ca. 120m<sup>2</sup>
- **Balkon:** ca. 6m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** Ein großes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zwei Schlafzimmer
- **Küche:** Einbauküche
- **Bad:** modern gestaltet
- **WC:** separat
- **Kellerabteil**

**Allgemeinteile.**

- Waschküche
- Fahrradabstellraum

**Kosten.**

- **Miete:** EUR 1.590,- (inkl. USt., BK)

Befristet auf 5 Jahre.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe bei **Fragen** sowie zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Amir Tarab, BA

Mail: [at@wolfundsohn.com](mailto:at@wolfundsohn.com)

Tel: [+43 660 383 15 66](tel:+436603831566)

**Wolf & Sohn Immobilien GmbH**

[www.wolfundsohn.com](http://www.wolfundsohn.com)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 120 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Zimmer:	3,5	Beziehbar:	ab sofort
Bäder:	1	Mietdauer:	5 Jahre
WCs:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	gut
Terrassen:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
		Bauart:	Neubau

## Ausstattung

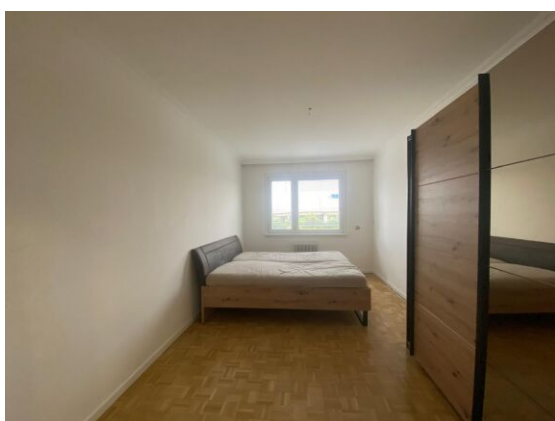
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Dusche
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum
WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten		

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.590,00 €	Kautions:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	1.590,00 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Monatliche Gesamtbelastung:	1.590,00 €		



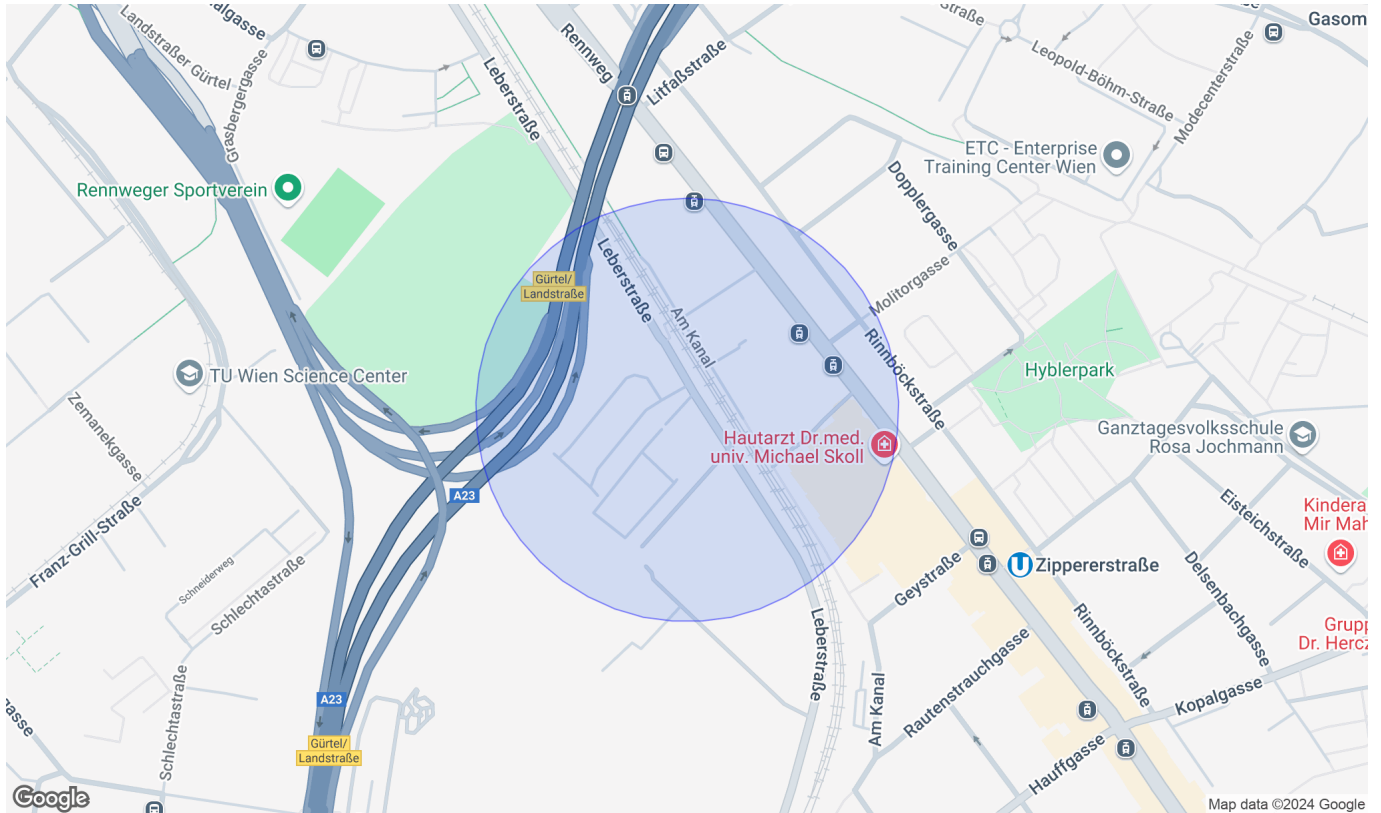
Weitere Fotos





## Lage

1110 Wien, Simmering



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

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

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

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

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	500 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# 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).