

1080 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1076754

# **UNBEFRISTET - Helle und ruhige 2-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung mit rd. 12 m<sup>2</sup> Terrasse, Klimaanlage, Abstellraum und Kellerabteil**



Ihre Ansprechpartnerin

**Nathalie Ghraizi**

Immobilienmaklerassistentin

+43 1 907 66 67

+43-676-3515018

immobilien@viennareal.at

www.viennareal.at

## UNBEFRISTET - Helle und ruhige 2-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung mit rd. 12 m<sup>2</sup> Terrasse, Klimaanlage, Abstellraum und Kellerabteil



### Lage

Lerchenfelder Straße / Nähe U6 Thaliastraße

### Beschreibung

**Mietbeginn ab 15.11.2024 und Besichtigungen ab sofort.**

#### **BESCHREIBUNG UND LAGE**

Diese helle rd. 82 m<sup>2</sup> Wohnung liegt im Dachgeschoss eines gepflegten Jahrhundertwende-Altbaus mit schönem Eingangsbereich und strukturierter Fassade auf der Lerchenfelder Straße.

Das Objekt ist zur Gänze hofseitig ausgerichtet und daher sehr ruhig. Die Wohnung verfügt über eine geräumige rd. 44 m<sup>2</sup> offene Küche mit einem optisch abgetrennten Wohn-/Essbereich und einem anschließendem Abstellraum, in dem sich der Waschmaschinen-Anschluss befindet. Danach gelangt man über einen Zeischenflur zum modernen Badezimmer mit Duschkabine und Einzelwaschbecken. Das helle rd. 23 m<sup>2</sup> Schlafzimmer bietet einen Zugang zur rd. 12 m<sup>2</sup> hofseitigen Terrasse, die ebenfalls vom Eingangsbereich zu begehen ist. Das WC mit Handwaschbecken und Fenster ist vom Vorraum zugänglich.

Alle Fenster bieten teilweise elektrische sowie mechanische VELUX Verdunkelungsrollos. Die Wohnung ist durchgängig klimatisiert.

Die unmittelbare Nachbarschaft bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs: Bäckereien, Supermärkte, Bank, Trafik sowie Restaurants, Bars und nette Cafés. Der Josef-Strauss-Park befindet sich 3 Gehminuten entfernt. Die Mariahilfer Straße sowie der 1. Bezirk sind in 15 Minuten fußläufig zu erreichen.

## ECKDATEN

- rd. 12 m<sup>2</sup> Terrasse
- 2 Zimmer inkl. Wohnküche
- vollausgestattete moderne Wohnküche (Ceranfeld, E-Herd, Dunstabzug, Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach)
- Abstellraum mit WM-Anschluss und Fenster
- Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- modernes Badezimmer mit Einzelwaschbecken, Duschkabine, Handtuchheizung
- separates WC mit Handwaschbecken und Fenster
- große Dachfenster/Kunststofffenster mit Verdunkelungsrollos
- hochwertiger Eichenparkettboden in Wohnräumen
- Klimaanlage
- Gasetagenheizung
- moderner Lift für 4 Pers. bis ins KG
- Kellerabteil zugeordnet
- überdachte Fahrradabstellmöglichkeit im Hof
- Kinderwagen-/Fahrradabstellraum im Hof
- **unbefristeter Mietvertrag**

## VERKEHRSANBINDUNG

Das Objekt zeichnet sich durch seine gute Verkehrsanbindung aus. Die U-Bahnlinie U6 "Thaliastraße" sowie die Straßenbahnlinie 46 sowie der Bus 48A sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Noch nicht das passende Objekt gefunden? Wir laden Sie ein unsere Homepage zu besuchen <http://viennareal.at>



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

Seit 25.5.2018 gilt die neue EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und auch viennareal nimmt den Schutz Ihrer persönlichen Daten ernst. Nähere Informationen dazu finden Sie bei Interesse auf unserer Webseite unter <http://www.viennareal.at/de/datenschutzinformation>.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 81,2 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 12,21 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
		Belagsfertig:	Ja
Etage:	1. DG	Beziehbar:	15.11.2024
Zimmer:	2	Mietdauer:	unbefristet
Bäder:	1	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
WCs:	1	Mobiliar:	Küche
Abstellräume:	1	Heizung:	Etagenheizung
Keller:	1		
Terrassen:	1	Lagebewertung:	gut
		Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	modernisiert
		Baujahr:	1903
		Energieausweis	
		Gültig bis:	17.02.2030
		HWB:	 60,1 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 1,09

## Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Blendschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Parkett		
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Gas	WCs:	Toilette
Belüftung:	Klimaanlage	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
		Extras:	Fahrradraum, Abstellraum

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.621,16 €	Kaution:	6.484,64 €
Miete:	1.218,00 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	215,18 €		
Liftkosten:	40,60 €		
Umsatzsteuer:	147,38 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.621,16 €		

## Weitere Fotos









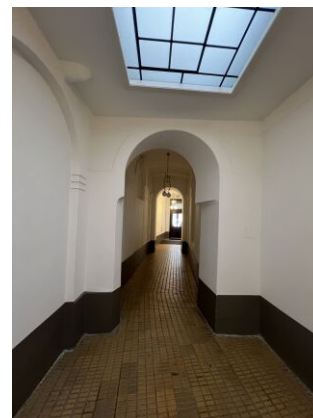
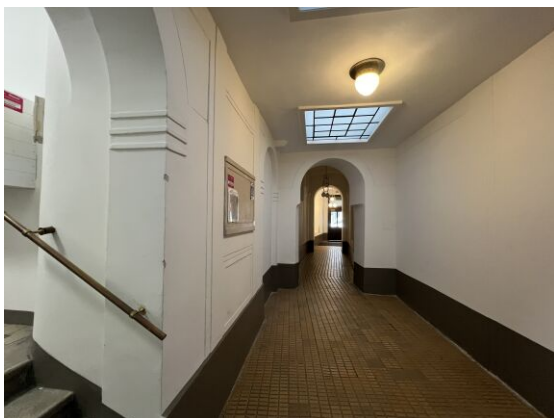
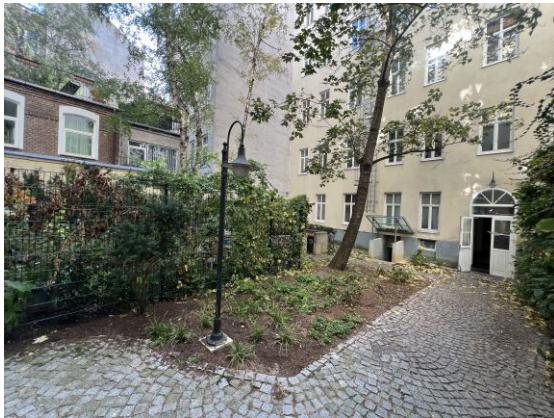


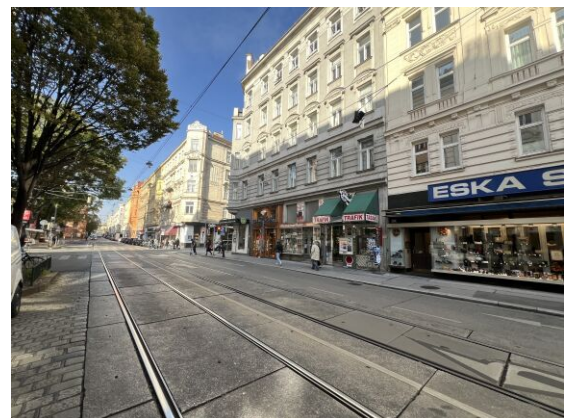
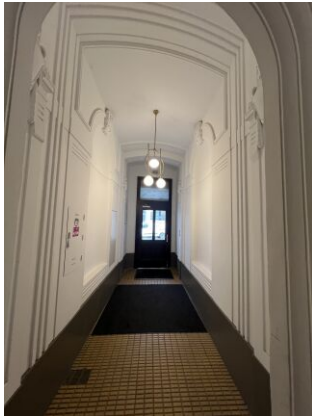










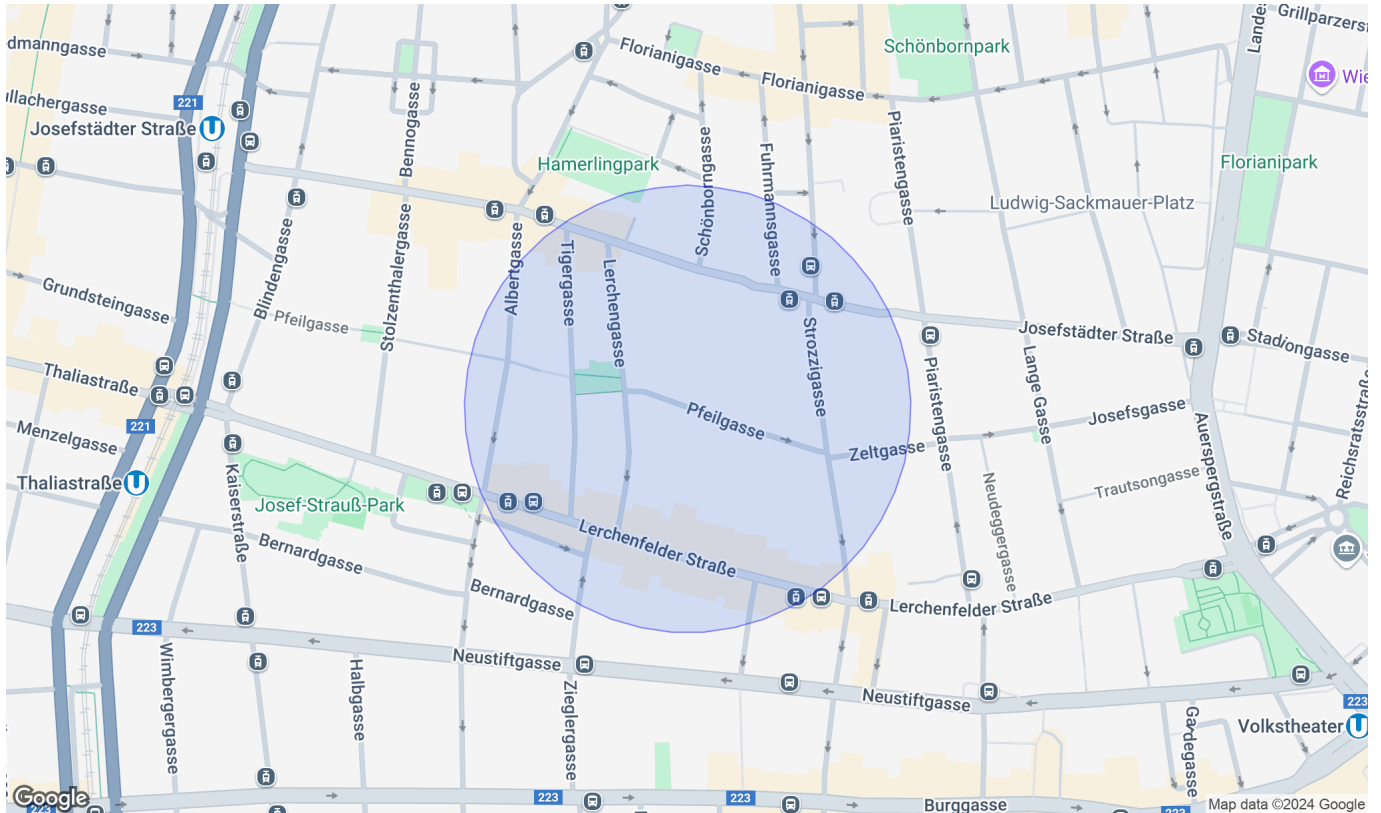






## Lage

1080 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

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

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.000 m

### Kinder & Schulen

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

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	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 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).