

Balkonwohnung hell + freundlich, Nähe Speising Bahnhof, 2 Zimmer

Hofwiesengasse, 1130 Wien, Österreich

Nähe: Speising Bahnhof



Eckdaten Objektnummer 9814

Wohnfläche: ca. 48,3 m²

Gesamtfläche: ca. 54 m²

Kellerfläche: ca. 3 m²

Möbiliar: Küche, Bad

Mietdauer: 5 Jahre

Beziehbar: ab sofort

Bauart: Neubau

Heizung: Etagenheizung

Stockwerk: 1. Etage

Lift: Personenaufzug

Zustand: gepflegt

Zimmer: 2

Balkon: 1 (ca. 6 m²)

Bad: 1

WC: 1

Gesamtmiete*: 950,00 €

Miete: 715,95 €

Betriebskosten: 147,68 €

Umsatzsteuer: 86,37 €

monatliche Gesamtbelastung: **950,00 €**

Kaution: 2.850,00 €

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 03.10.2031

Heizwärmebedarf:  83 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:  1,46

Ihr Ansprechpartner:

Mag. Christine Sporrer

E-Mail: immobilien@brehm.at

Detailbeschreibung

Wenn Sie die Wohnung besichtigen wollen, machen Sie bitte schriftliche Angaben zu Ihrer Person: vollständiger Name, Telefonnummer, E-Mail und insbesondere Angaben zur Bonität/ Beschäftigung. Bei Studenten bitte auch Angaben zum Bürgen. Wir behalten uns vor, nur bei Vorliegen Ihrer vollständigen Angaben Ihre Anfrage zu bearbeiten! Wir bitten um Ihr Verständnis.

Die 2 Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von **48 m²** befindet sich im **1. Liftstock und gelangt ab sofort auf 5 Jahre befristet zur Vermietung.** Die Wohnung ist **Richtung Osten** auf die Hofwiesengasse ausgerichtet, Bäume vor dem Haus bieten einen Sichtschutz sowie Grünblick. Die Wohnung verfügt über einen **6 m² großen Balkon**. Sie verfügt über ein Kellerabteil (ca. 3 m²).

Die Wohnung wird frisch ausgemalt und gereinigt übergeben.

RAUMAUFTeilUNG:

Vom Vorraum aus sind das getrennte WC, das Badezimmer, ein Abstellraum sowie Küche und Wohnzimmer begehbar. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den Balkon sowie ins Schlafzimmer.

AUSSTATTUNG/ZUSTAND:

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und wird ab sofort auf 5 Jahre befristet vermietet.

Bad: Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, kein Fenster
Getrenntes WC

Küche: Ober- & Unterschränken, Elektroherd, Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler vorhanden.

Die Wohnung wird mittels neuer Gasetagenheizung (Therme)) beheizt.

Sonstiges / HAUS ALLGEMEIN

Im Haus befinden sich ein Lift sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.

Lage im Detail:

Die Wohnung liegt **nahe zum Speising Bahnhof in der Hofwiesengasse** zwischen Krankenhaus Hietzing und **Tierpark Schönbrunn** mitten im 13. Bezirk. In 5 Minuten ist man zu Fuß am Bahnhof Wien Speising - mit der S80 und der U1 ist man in 32min im Stadtzentrum (Stephansplatz). Die nächste Straßenbahnstation der Linie 10, 60 und 62 ist 3 Gehminuten entfernt, die nächste Busstation ca. 5 Minuten. Zwei Supermärkte (BILLA, Hofer) für den täglichen Gebrauch befinden sich 4 beziehungsweise 7 Gehminuten entfernt in direkter Umgebung, ebenfalls zahlreiche Restaurants, Cafés sowie eine Bank.

SONSTIGES:

Bitte beachten Sie, dass der Eigentümer Wert auf gute Bonität legt. Für die Anmietung ist es daher erforderlich, dass Sie entweder ein **Mindestnettoeinkommen von ca. 2.300 Euro** vorweisen können, oder dass Sie jemanden haben (z.B. Eltern, Geschwister etc.), der für Sie bürgt.

Wenn Sie die Wohnung besichtigen wollen, **machen Sie bitte schriftliche Angaben zu Ihrer Person: vollständiger Name, Telefonnummer, E-Mail und insbesondere Angaben zur Bonität. Bei Studenten bitte auch Angaben zum Bürgen.**

Sollten Angaben in Ihrer Anfrage fehlen, werden Sie im Anschluss auf Ihre schriftliche Anfrage per E-Mail ersucht, Ihre Angaben zu vervollständigen. Bei Vorliegen Ihrer vollständigen Angaben, werden Sie wegen eines Besichtigungstermins kontaktiert. Wir bitten um Ihr Verständnis.

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

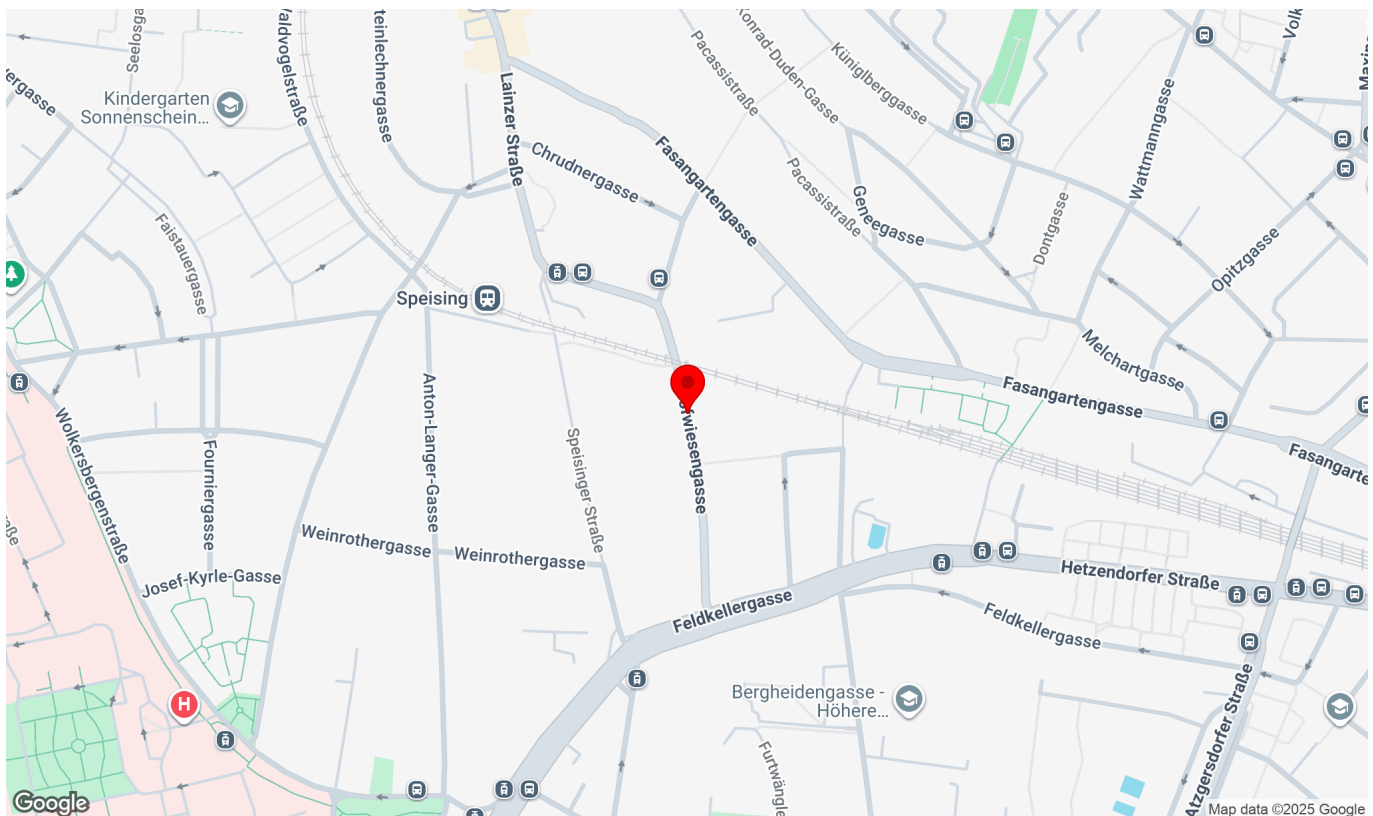
Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Ostbalkon / -terrasse, Badewanne, Fahrradraum, Abstellraum, Getrennte Toiletten

Lage

Das Haus liegt in der Hofwiesengasse, nahe zum Speising Bahnhof

Hofwiesengasse, 1130 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	750 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	3.250 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	2.250 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.250 m
Höhere Schule	3.750 m

Sonstige

Geldautomat	250 m
Bank	250 m
Post	500 m
Polizei	750 m

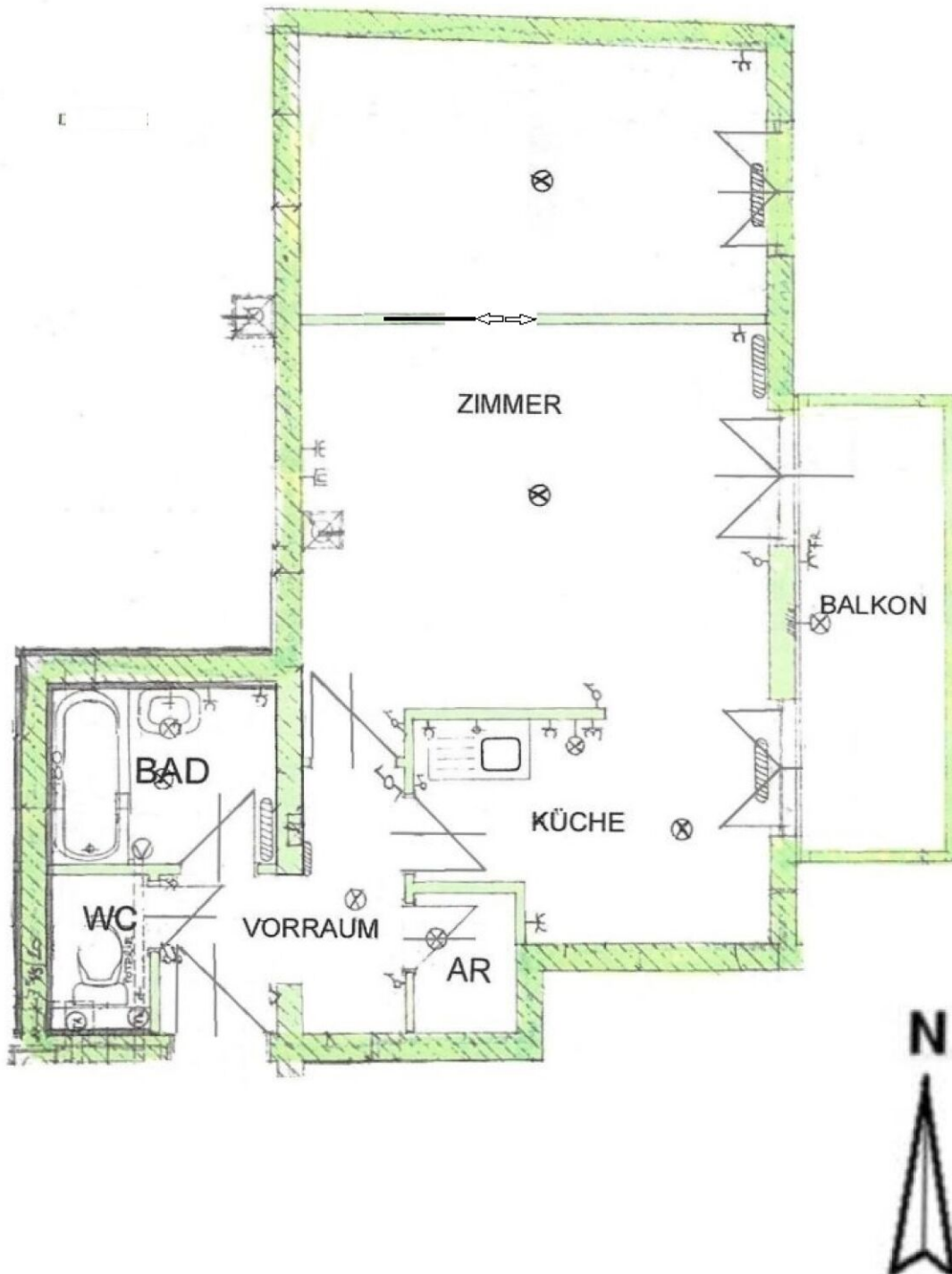
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

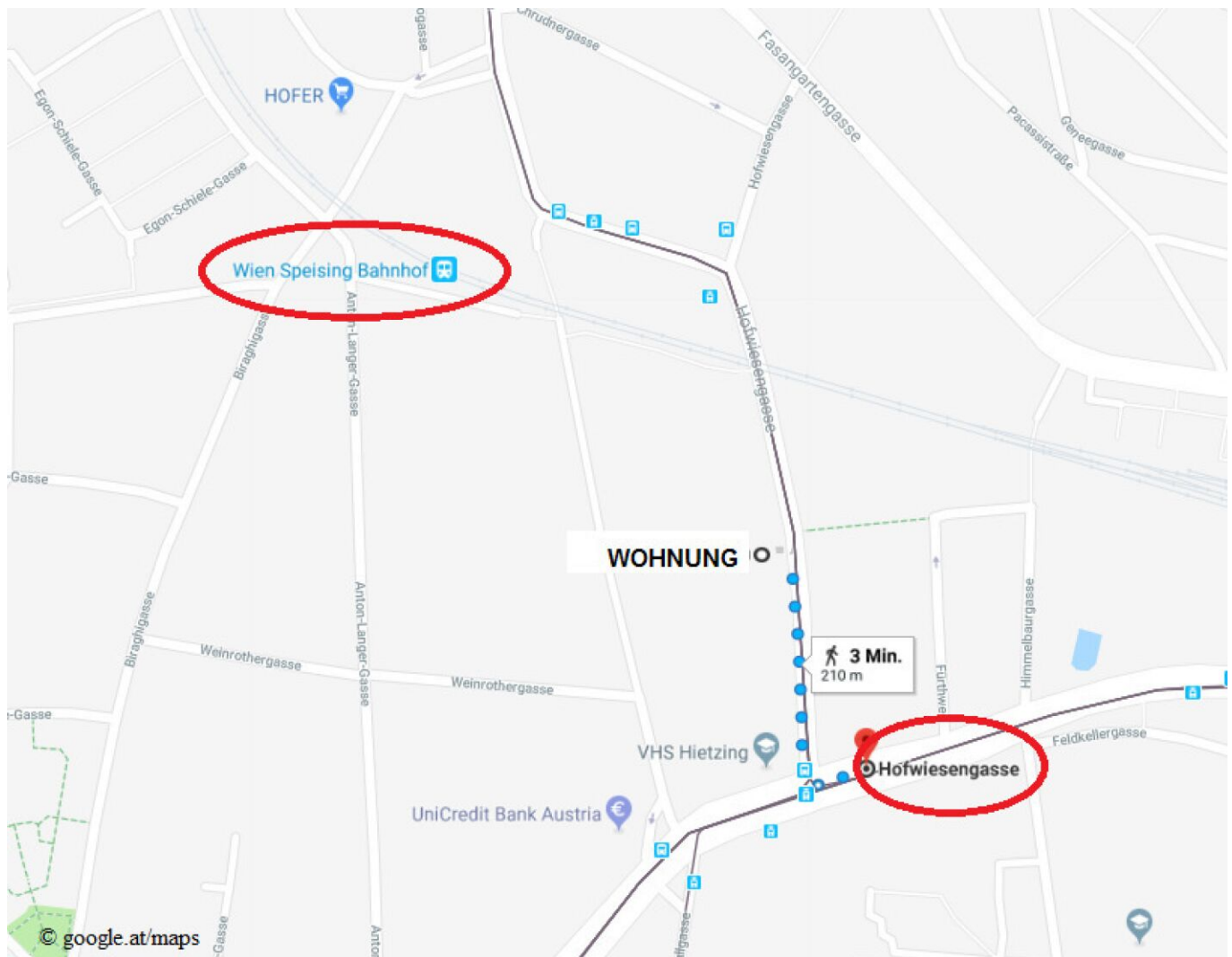






Grundriss (Skizze)





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 Berechti-
gten 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

§ 17a. (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 (§ 189a 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 Werkwohnung (§ 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 **innen 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 gewährt, 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 (formularmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewährt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).