

Helle, zentrumsnahe 4 Zimmer Altbauwohnung, 2 Gehminuten zur zur U6, 3. Stock ohne Lift

1170 Wien, Hernals, Österreich



Eckdaten Objektnummer 9857

Wohnfläche: ca. 131 m²

Mobiliar: Küche

Mietdauer: 5 Jahre

Beziehbar: sofort

Bauart: Altbau

Heizung: Etagenheizung

Stockwerk: 3. Etage / ohne Lift

Zustand: teilrenoviert

Zimmer: 4

Bad: 1

WC: 1

Gesamtmiete*: 1.500,00 €

Miete: 1.163,35 €

Betriebskosten: 336,65 €

monatliche Gesamtbelastung: 1.500,00 €

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 20.09.2029

Heizwärmebedarf: D 128,46 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 2,09

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 4-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 131 m² und befindet sich im 3. Stock eines Altbaus (entspricht dem 4. Obergeschoss, kein Lift).

2 Zimmer haben Fenster zum Hernalser Gürtel, 2 Zimmer haben Fenster in die Geblergasse. Der Verkehr ist wahrnehmbar, jedoch aufgrund der höheren Stockwerkslage deutlich weniger störend als in den unteren Etagen.

Alle 4 Zimmer sind zentral begehbar (ein Zimmer ist über das Bad oder ein anderes Zimmer begehbar), weshalb sich die Wohnung auch als WG eignet. Bitte beachten Sie das das kleinste Zimmer ca. 8 m² hat und daher nicht sehr groß ist. Die Wohnung verfügt über eine Küche, ein Bad und ein separates WC. Anschlüsse für Geschirrspüler und Waschmaschine sind in Küche bzw. im Bad vorhanden. Im kleinsten Zimmer sowie im vorgelagerten kleinen Vorraum steht jeweils ein Einbauschränk zur Verfügung.

Nach einer Teilrenovierung kommt die Wohnung nun ab sofort zur Vermietung.

RAUMAUFTeilUNG:

Von den beiden Vorräumen mit Platz für eine Garderobe sind 3 von 4 Zimmer getrennt begehbar (ca. 30 m², ca. 25 m², ca. 8,6 m²). Das vierte Zimmer 24m² kann entweder über das Bad oder über das 25 m²große Zimmer begangen werden. Neben dem Vorraum befindet sich die Küche (ca. 9 m²) mit Fenster, von der aus das Bad (ca. 9 m²) mit Fenster zugänglich ist. Ebenfalls vom Vorraum aus ist das separate WC (ca. 4 m²) begehbar.

AUSSTATTUNG/ZUSTAND:

Nach einer Teilrenovierung (Ausmalen der gesamten Wohnung und Erneuerung der Böden) gelangt die Wohnung erstmals zur Vermietung.

Bad: Badwanne, 2 Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Bidet, Fenster

WC: Getrenntes WC, Waschbecken

Küche: Ober- & Unterschränke, Cerankochfeld, Backrohr, Kühl-Gefrier-Kombination, Anschlüsse für Geschirrspüler vorhanden

Sonstiges: 2 Einbauschränke (Vorzimmer, kleines Zimmer)

Die monatliche Bruttokaltmiete (Nettomiete, Hausbetriebskosten) beträgt 1.500,00 €. Die Wohnung wird mittels einer Gasetagenheizung beheizt. Die Therme hängt in der Küche.

LAGE HAUS:

Infrastruktur:

Durch die Nähe zur Josefstadt/Alser Straße ist eine ausgezeichnete Infrastruktur gegeben: Mehrere Supermärkte sind fußläufig in 2 Minuten (Hofer) bzw. in 6 Minuten (Interspar) erreichbar. Durch die Zentrumsnähe und die angrenzende Josefstadt sind eine Vielzahl an Cafés und Geschäften in der näheren Umgebung. Das Stadtzentrum (Schottentor) ist in 10 Minuten mit den Straßenbahnlinien 43 und 44 erreichbar. Der AKH-Campus der Universität Wien und die MedUni sind fußläufig oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in 10-15 Minuten erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Die U6-Station Alser Straße sowie die Straßenbahnlinien 43 und 44 befinden sich nur 2–3 Gehminuten entfernt. Das Stadtzentrum (Schottentor) ist in ca. 10 Minuten mit den Straßenbahnlinien 43 und 44 erreichbar.

Sonstiges / HAUS ALLGEMEIN

Im Innenhof steht eine Fahrradabstellmöglichkeit zur Verfügung.

Im Haus befinden sich kein Lift.

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

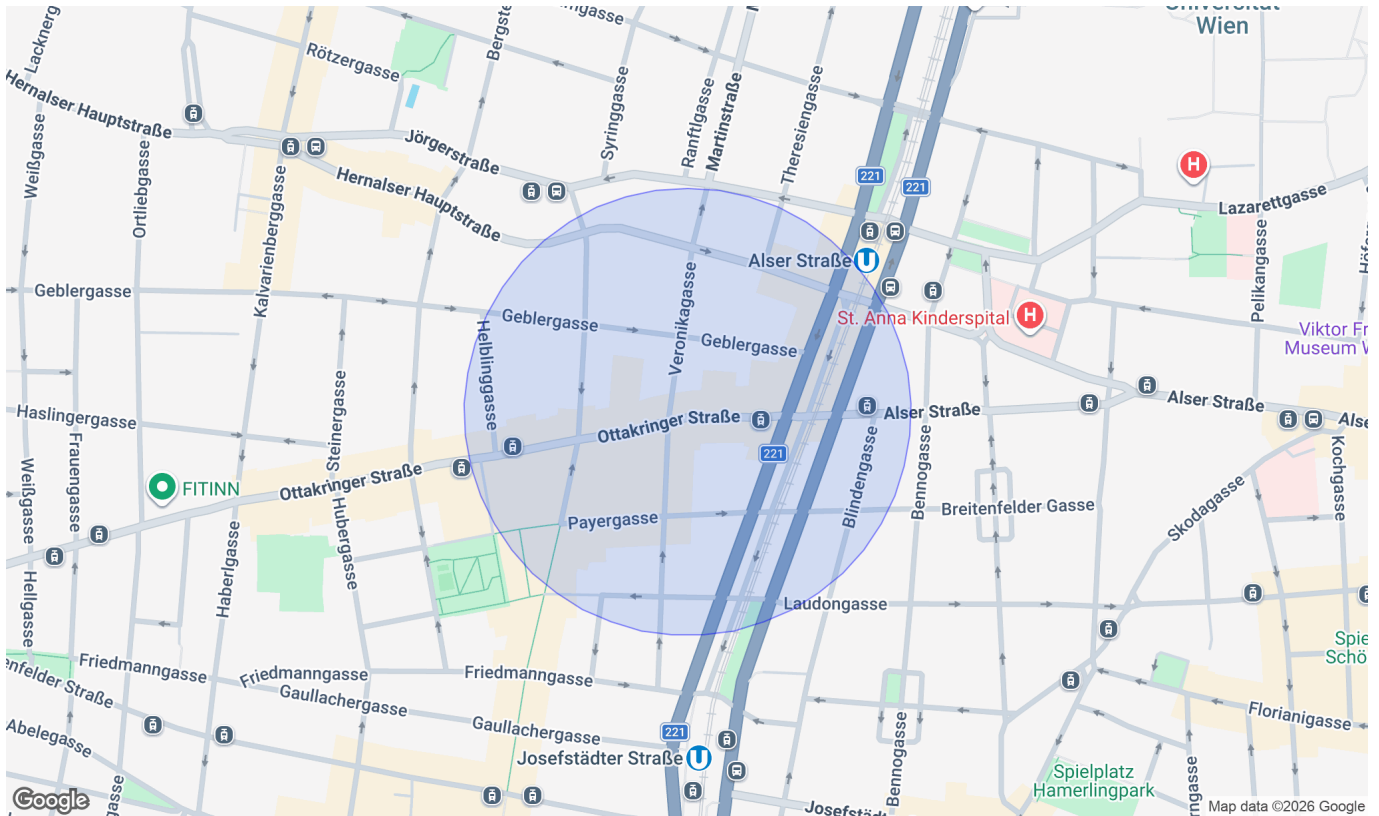
Ausstattung

Laminat, Gas, Etagenheizung, Einbauküche, Bad mit Fenster, Badewanne, Bidet, WG geeignet, Flügeltüren, Gäste-WC, Doppel- / Mehrfachverglasung

Lage

Das Eckhaus liegt zwischen Geblergasse und Hernalser Gürtel, direkt angrenzend an die Josefstadt mit einer Vielzahl an Cafés und Geschäften. Das Zentrum (Schottentor), der AKH-Campus der Universität Wien und die MedUni Wien befinden sich in der erweiterten Umgebung.

1170 Wien, Hernalis



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	500 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	3.500 m

Kinder & Schulen

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

Sonstige

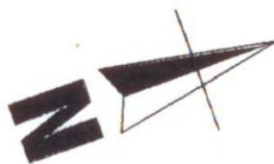
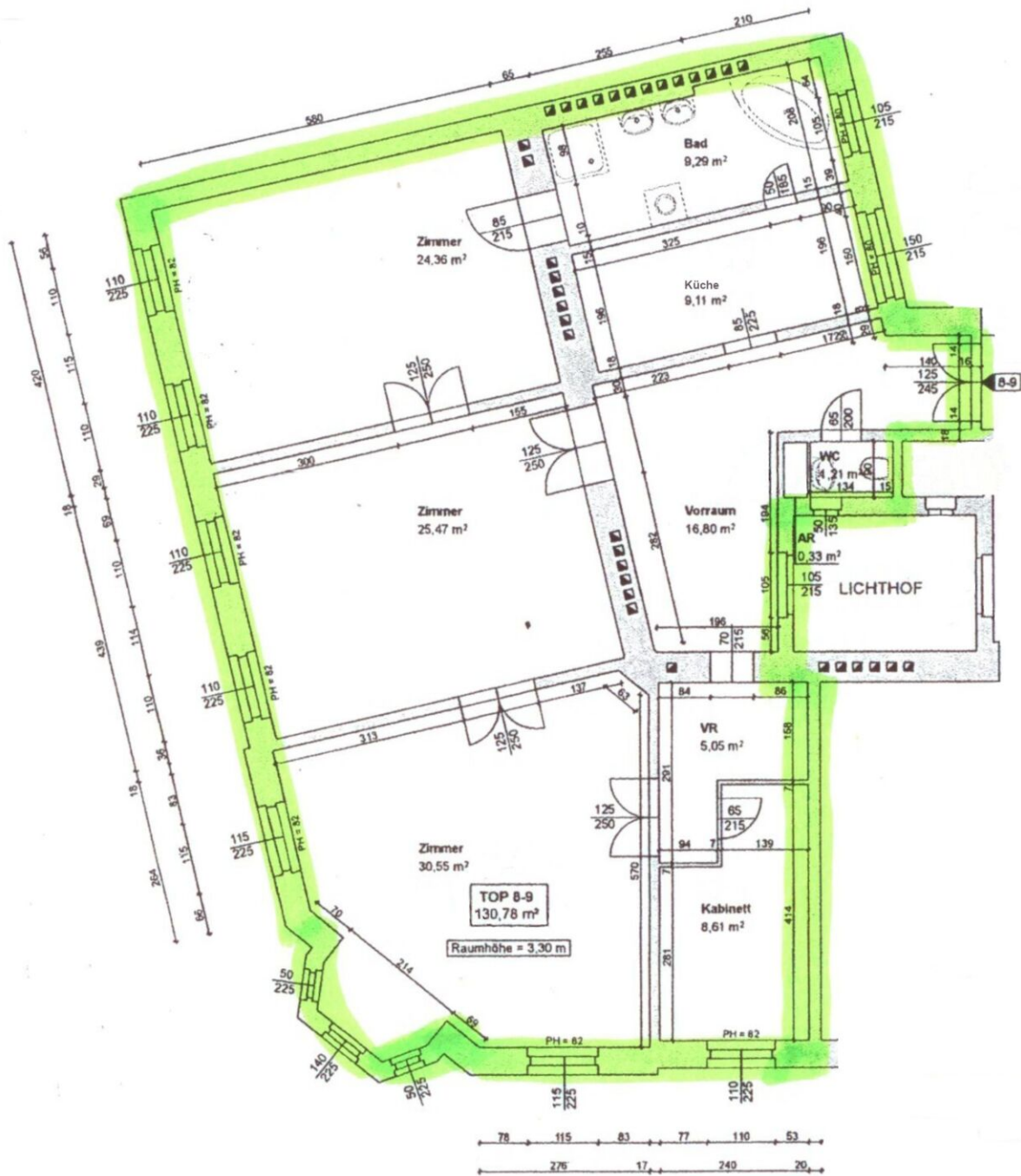
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap









LEGENDE - 2.STOCK	
Top NR.:	FLÄCHE
Top 8-9	130,78 m ²

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

§ 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 (§ 3 a 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).