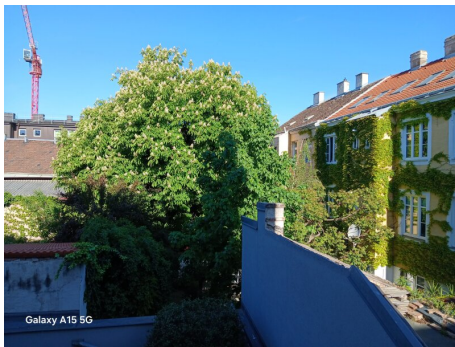


## Ruhige, hofseitige Einzimmerwohnung, unbefristeter Erstbezug nahe Elterleinplatz, 2. Liftstock

1170 Wien, Österreich  
Nähe: Elterleinplatz



### Eckdaten Objektnummer 9863

**Wohnfläche:** ca. 39,88 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche:** ca. 39,88 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad  
**Mietdauer:** unbefristet  
**Beziehbar:** ab sofort  
**Bauart:** Neubau  
**Letzte Generalsanierung:** 2020  
**Heizung:** Zentralheizung  
**Stockwerk:** 2. Etage  
**Lift:** Personenaufzug  
**Zustand:** Erstbezug  
**Zimmer:** 1  
**Bad:** 1  
**WC:** 1

<b>Gesamtmiete*:</b>	731,59 €
<b>Miete:</b>	508,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,48 €
<b>Heizkosten:</b>	114,45 €
<b>Umsatzsteuer:</b>	89,40 €
<b>monatliche Gesamtbelastung:</b>	<b>868,93 €</b>

**Kaution:** 3.475,72 €  
**Vergebührung:** 360,00 € Mietvertragserstellungsgeld Hausverwaltung

\* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.), ohne Heizkosten

**Provision:** Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

**Energieausweis gültig bis:** 23.09.2026  
**Heizwärmebedarf:** **A** 23,8 kWh/m<sup>2</sup>a  
**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **D** 2,12

### Ihr Ansprechpartner:

Team Brehm  
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 **helle, nach Westen in den Innenhof ausgerichtete Wohnung** befindet sich im **zweiten Liftstock** gelangt **ab sofort** nach einer Komplettsanierung erstmalig **unbefristet** zur Vermietung.

**Inklusive Heizung und Warmwasser kostet die Wohnung 868,93 Euro pro Monat (keine Therme in der Wohnung).**

Das Haus ist 1972 erbaut und wurde 2012 thermisch generalsaniert (Außenwände, Dach, Fenster).

### RAUMAUFTeilUNG UND AUSRICHTUNG:

Vom Vorraum gelangt man in den Abstellraum, ins Bad (mit WC) und in das große Wohn-Esszimmer. Das Zimmer verfügt über eine Kochnische und eine Schlafnische, sowie über ein großes französisches -bis zum Boden gehendes- Fenster. Die Wohnung **ist Richtung Westen in den Innenhof orientiert und daher hell und ruhig.**

### AUSSTATTUNG

**Bad:** Dusche, Waschbecken Spiegelschrank, WC, Heizkörper

**Küche:** Backrohr, Cerankochfeld, Kühlschrank mit Gefrierfach, Doppelspüle, Küchenschränke, Dunstabzug (Umluft)

Es besteht die Möglichkeit in der Küche unter dem Kühlschrank anstelle des Kästchens einen Geschirrspüler oder Waschmaschine zu installieren (Anschlüsse sind vorbereitet). *Der Einbau wäre anstatt dem Kästchen neben dem Kühlschrank möglich (dies würde die Küchenfirma gratis machen, da wir eigentlich eine Nischenausbildung wollten). Das Kästchen müsste dann aber im Abstellraum deponiert werden. Kellerabteil ist nicht vorhanden, da die Wohnung einen Abstellraum hat.*

### LAGE IM DETAIL

Das Haus **liegt 5 Gehminuten vom Elterleinplatz** entfernt

### INFRASTRUKTUR

Durch den Elterleinplatz und die Hernalser Hauptstraße ist eine **sehr gute Infrastruktur** geben. Zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Gastronomie etc.

### VERKEHRSANBINDUNG

Die nächstgelegene Haltestelle Rosensteingasse (**Straßenbahn 43 und 9**) ist **3 Gehminuten entfernt**. In 8

Minuten ist man bei der U6 Haltestelle Alserstraße.

**Bitte beachten Sie, dass die Eigentümerin Wert auf gute Bonität legt** (das heißt, dass die Eigentümerin die Sicherheit hat, dass Sie sich die Wohnung gut leisten können und nicht in Zahlungsschwierigkeiten kommen). Für die Anmietung ist es daher erforderlich, dass Sie entweder ein **Mindestnettoeinkommen von ca. 2.000 Euro** vorweisen können oder dass Sie jemanden haben (z.B. Eltern, Geschwister etc.), der für Sie bürgt.

**Bei den Fotos/Bildern finden Sie eine Aufstellung, welche Kosten bei Mietvertragsabschluss anfallen.**

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

Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigen Angaben bearbeitet werden können.

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

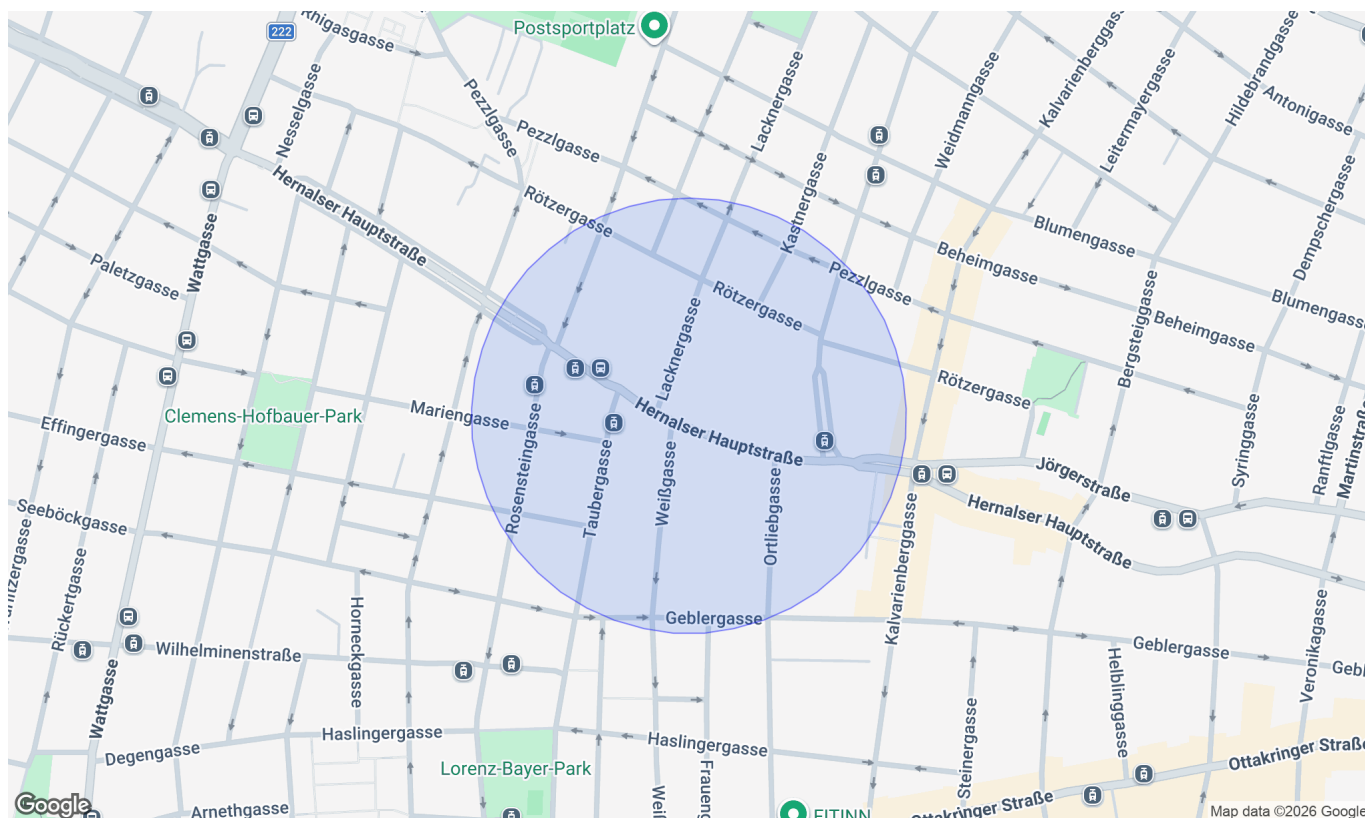
## Ausstattung

Zentralheizung, Einbauküche, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Dusche, Wasch- / Trockenraum

## Lage

Das Haus liegt 5 Gehminuten vom Elterleinplatz entfernt.

1170 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	4.000 m

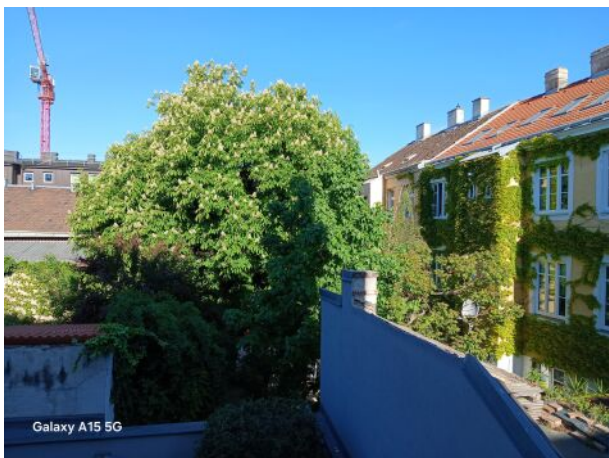
### Kinder & Schulen

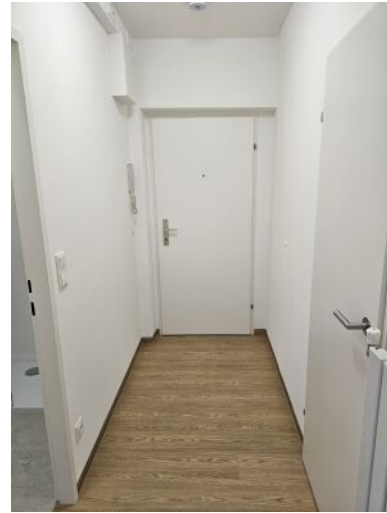
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.500 m

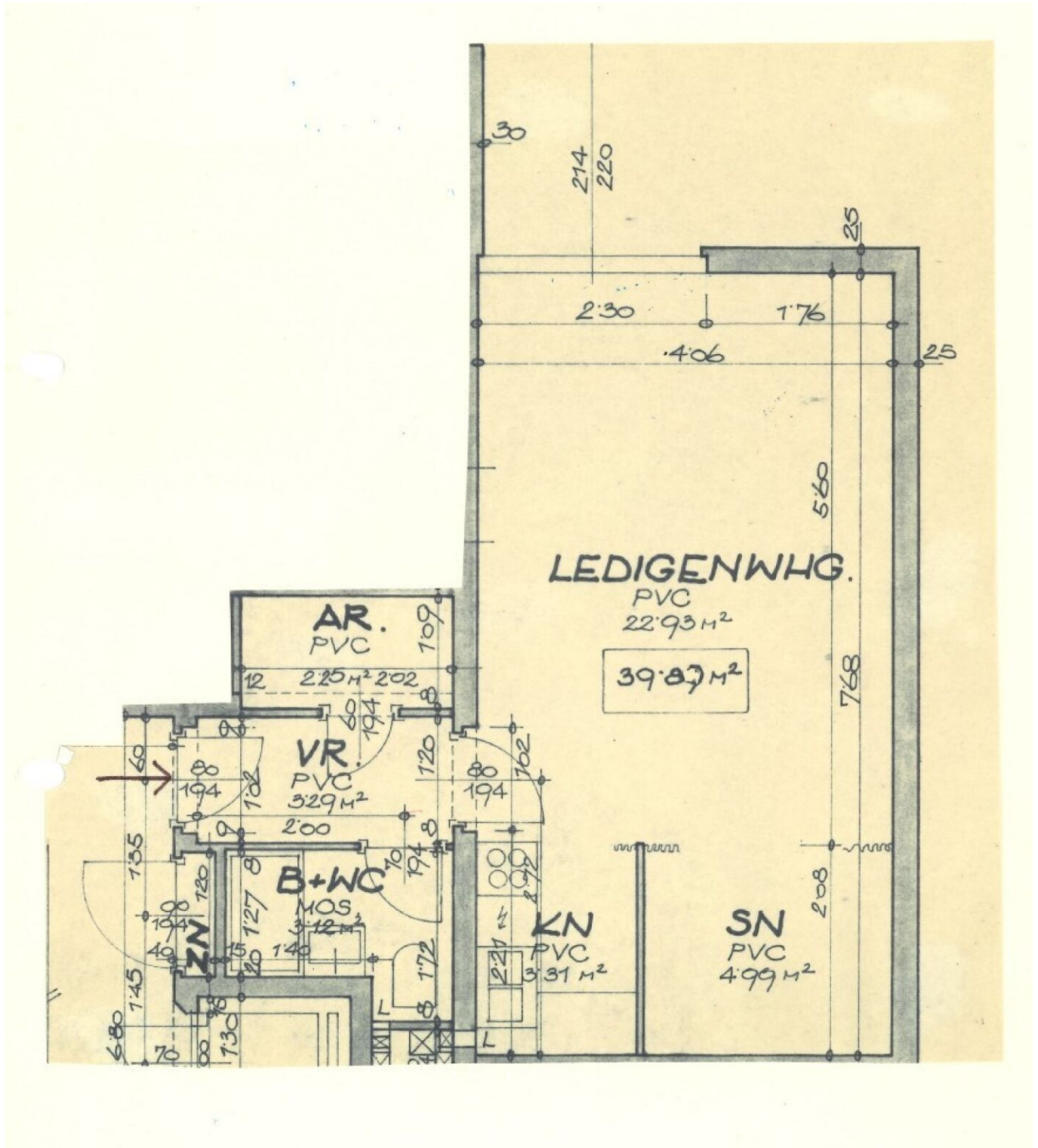
### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







**Aufstellung der Zahlungen, die bei Mietvertragsabschluss zu leisten sind:**

3.695	Kaution, 4 Bruttomonatsmieten	923,76	4
360,00	Mietvertragserstellungsgebühr der Hausverwaltung		
4.055,00	Summe		



<b>Summe der erforderl. Zahlungen bei Mietvertragsunterschrift</b>	<b>4.055,00</b>
--	-----------------

**BEI ANMIETUNGSINTERESSE WIRD BENÖTIGT:**

- 1) AUSWEISKOPIE (PASS ODER FÜHRERSCHEIN)
- 2) EINKOMMENSNACHWEIS (LOHNZETTEL DER LETZEN DREI MONATE;  
BEI STUDENTEN WIRD EIN BÜRGE UND DESSEN EINKOMMENSNACHWEIS BENÖTIGT)
- 3) MELDEZETTELKOPIE

# 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).