

Ruhelage: Hofseitige 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia

1120 Wien, Österreich



Eckdaten Objektnummer 9882

Wohnfläche: ca. 48 m²

Nutzfläche: ca. 53 m²

Kellerfläche: ca. 4 m²

Mietdauer: 5 Jahre

Beziehbar: sofort

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Heizung: Zentralheizung

Stockwerk: 2. Etage

Lift: Personenaufzug

Zustand: gepflegt

Zimmer: 2

Loggia: 1 (ca. 5 m²)

Stellplatz: 1 (ca. 11 m²)

Bad: 1

WC: 1

Gesamtmiete*: 819,30 €

Miete: 620,80 €

Betriebskosten: 198,50 €

Heizkosten: 48,48 €

Warmwasser: 22,22 €

monatliche Gesamtbelastung: 890,00 €

Ihr Ansprechpartner:

Team Brehm

E-Mail: immobilien@brehm.at

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten, ohne Heizkosten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 10.12.2029

Heizwärmebedarf: **D** 122,59 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: **D** 2,11

Detailbeschreibung

Wir bitten um Verständnis, dass ausschließlich Anfragen mit vollständiger Angabe von Namen, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Angaben zur Bonität (Beschäftigung, Einkommen etc.) bearbeitet werden.

Nur bei Vorliegen Ihrer vollständigen Angaben und WENN IHRE ANGABEN DEM WUNSCH-PROFIL DES VERMIETERS ENTSPRECHEN werden wir Sie bezüglich eines Besichtigungstermins kontaktieren. Wir bitten diesbezüglich um Verständnis.

Das ca. 48 m² große zwei Zimmerwohnung mit zusätzlich 5 m² großer Loggia liegt im zweiten Liftstock in der Rotenmühlgasse 65 im 12. Bezirk und gelangt ab sofort vorerst 5 Jahre befristet zur Vermietung.

Die Wohnung kosten inklusive Heizung- und Warmwasserkonto 890 €.

RAUMAUFTEILUNG:

Über den **Vorraum** sind das Badezimmer, das separate WC, der Abstellraum sowie das Wohn-/Esszimmer zentral begehbar.

Vom großzügigen **Wohn-/Esszimmer** gelangt man in die Küche, das Schlafzimmer sowie auf die ostseitige Loggia, die zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist.

Die **Loggia bietet mit ca. 5m²** ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit und die ruhige Innenhoflage macht sie zu einem besonders angenehmen Aufenthaltsbereich.

Das vom Wohnzimmer aus begehbare **Schlafzimmer**, das ebenfalls hofseitig ausgerichtet ist, hat einen größeren Einbauschränk mit viel Stauraum. Der Einbauschränk soll bestehen bleiben.

AUSSTATTUNG:

Die **Küche** ist dank des Fensters angenehm hell. Sie stammt aus einem älteren Baujahr, präsentiert sich jedoch in zeitlosem Design und funktionalem Zustand. Ausgestattet ist sie mit einem Gasherd, und ein neuer Geschirrspüler wurde eingebaut.

Das **Badezimmer** ist mit Badewanne inklusive Duschwand, Waschtisch und Waschmaschine ausgestattet. Ein Fenster ist nicht vorhanden.

Das **WC ist separat** angeordnet und verfügt über kein Handwaschbecken.

Heizung; Die Wohnung wird über eine Gaszentralheizung beheizt. Das heißt es gibt keine Thermen in der Wohnung. Das derzeitige monatliche Heizungskonto beträgt 70,5€

Die Wohnung ist mit **Holzfenstern älteren Baujahrs** ausgestattet. Ein Austausch der Fenster durch die Vermieterseite ist derzeit nicht vorgesehen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein ca. **4–5 m² großes Kellerabteil**.

Haus allgemein:

Ein eigener Fahrradabstellraum ist im Haus nicht vorhanden. Im Kellerbereich besteht jedoch in begrenztem Umfang die Möglichkeit, ein Fahrrad abzustellen.

Das Haus verfügt über eine Waschküche mit Waschmischen und Trockner. In der Wohnung befindet sich aber auch eine Waschmaschine.

Befristung: Das Mietverhältnis wird zunächst auf fünf Jahre befristet abgeschlossen. Da seitens der Eigentümerin kein Eigenbedarf besteht, kann sie sich eine Verlängerung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Befristung gut vorstellen..

Optional kann ein PKW-Stellplatz im Innenhof um **€ 60,- pro Monat** angemietet werden.

Lage

Die Wohnung überzeugt durch ihre gute Infrastruktur.

Innerhalb weniger Gehminuten erreichen Sie:

- ca. 5 Minuten zur Buslinie 7A
- ca. 10 Minuten zur Meidlinger Hauptstraße mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetrieben
- ca. 15 Minuten zum Bahnhof Wien Meidling
- ca. 15 Minuten zur U4-Station Meidling Hauptstraße
- ca. 15 Minuten zum Schlosspark Schönbrunn

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

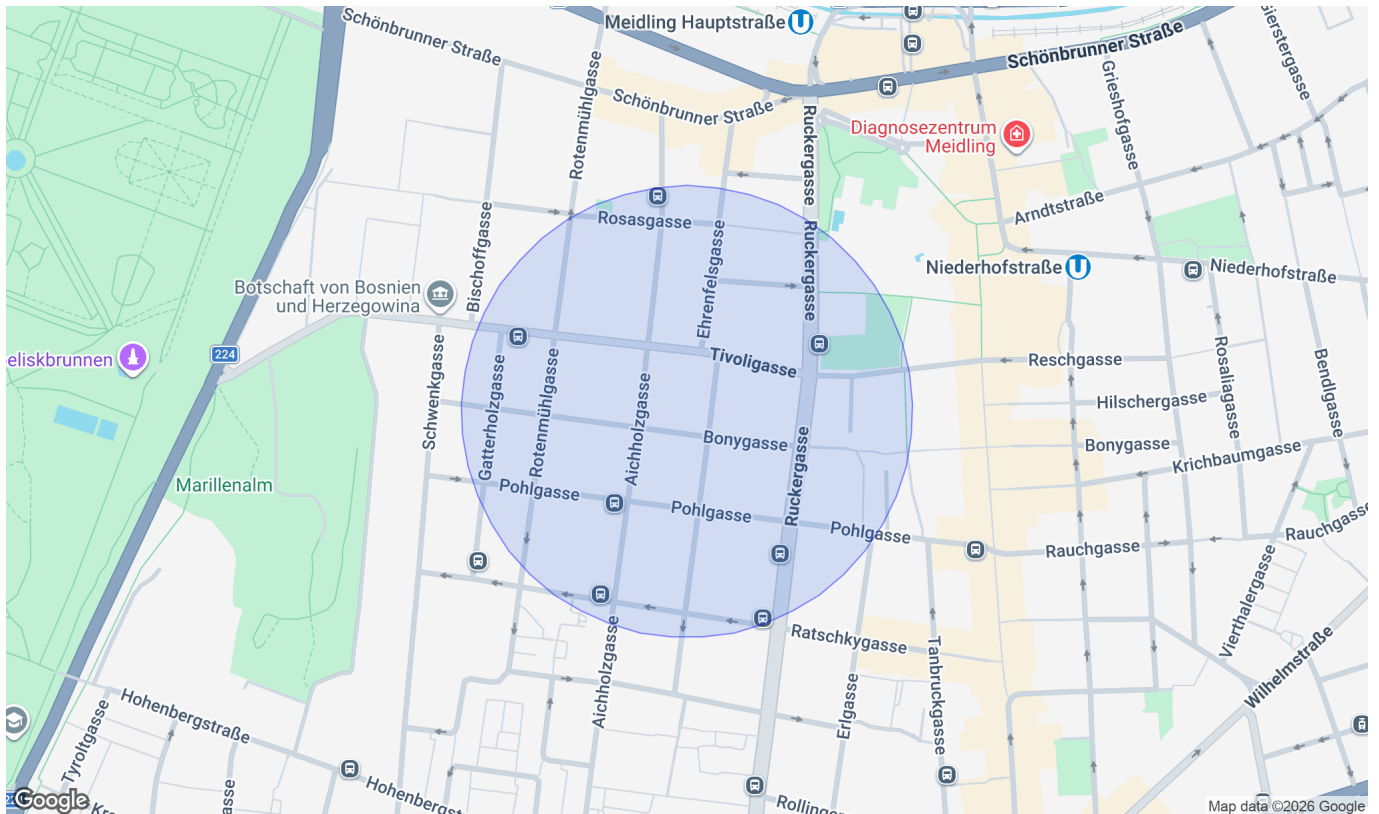
Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Zentralheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Ostbalkon / -terrasse, Badewanne, Parkplatz, Toilette

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum Schlosspark Schönbrunn und bietet eine gute Infrastruktur.

1120 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 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	1.000 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.500 m

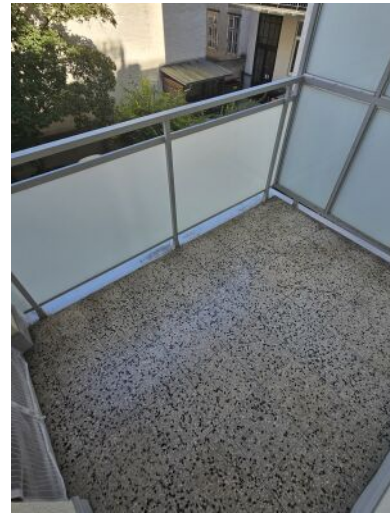
Kinder & Schulen

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

Sonstige

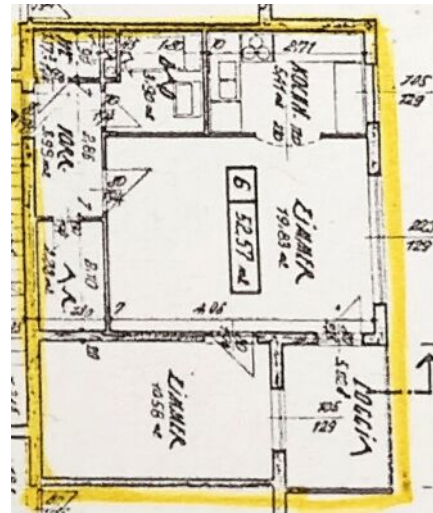
Geldautomat	500 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	500 m

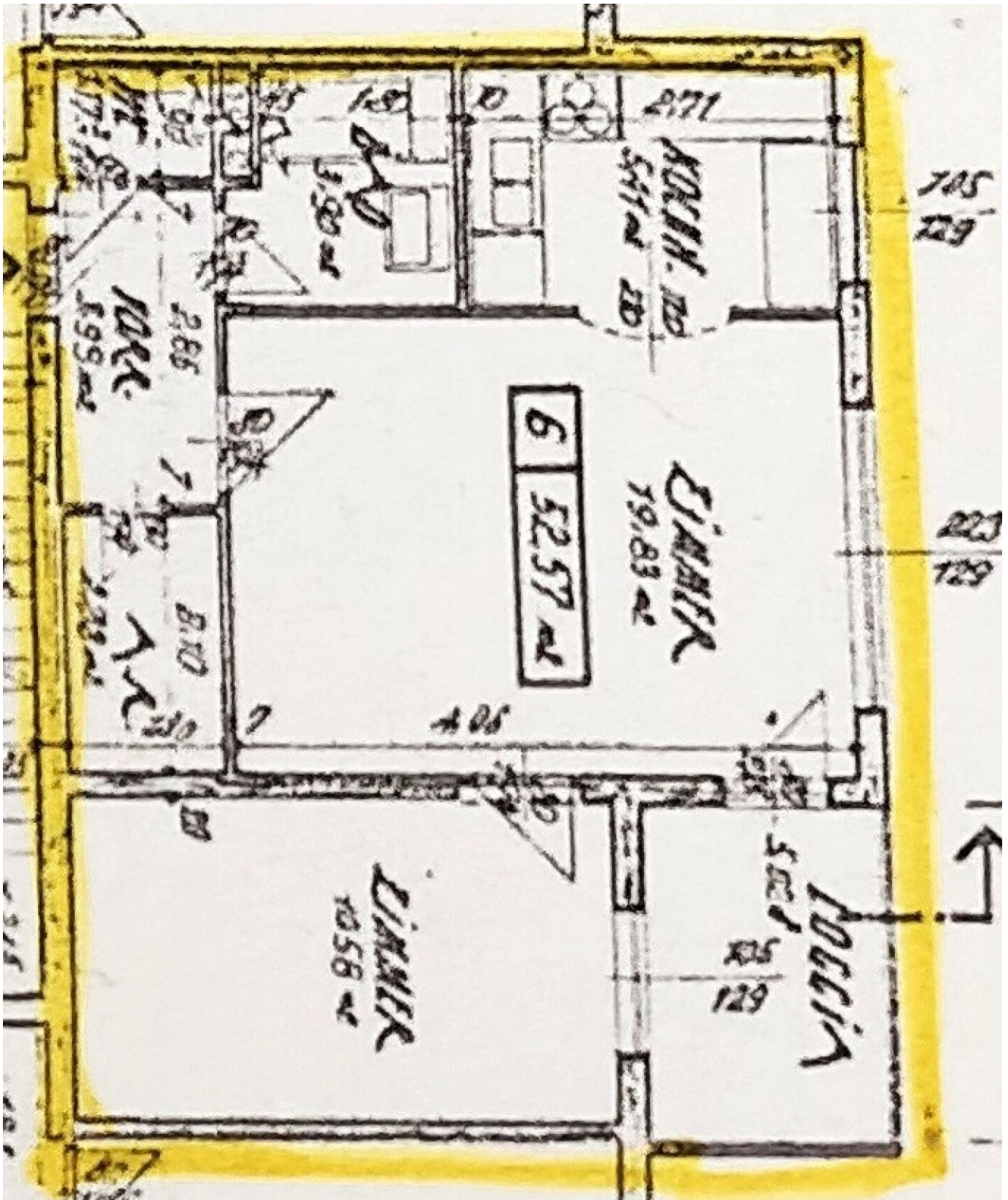
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap











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 Geschäfts-
gelegenheiten 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).