

Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche – unbefristet – U4-Nähe – optionaler Stellplatz

1060 Wien, Österreich



Eckdaten Objektnummer 9891

Wohnfläche: ca. 58,9 m²
Kellerfläche: ca. 1 m²

Möbiliar: Küche, Bad
Mietdauer: unbefristet
Beziehbar: 1.10-2026
Bauart: Neubau
Letzte Sanierung: 2013
Heizung: Zentralheizung
Stockwerk: 1. Etage
Lift: Personenaufzug
Zustand: gepflegt
Zimmer: 3
Stellplatz: 1 (ca. 11 m²)
Bad: 1
WC: 1

Gesamtmiete*: 1.197,79 €

Miete:	892,34 €
Betriebskosten:	196,56 €
Heizkosten:	70,20 €
Umsatzsteuer:	122,93 €
monatliche Gesamtbelastung:	1.282,03 €

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten
Vergebühung: 360,00 € Mietvertragserstellungsgebühr (HV)

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

Ihr Ansprechpartner:

Mag. Christine Sporrer
E-Mail: immobilien@brehm.at

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 28.07.2034
Heizwärmebedarf:  93 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:  1,51

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.

Die ca. **59 m² große Drei-Zimmer-Wohnung** im **1. Liftstock** gelangt ab **1.10.2026 unbefristet** zur Vermietung.

Bis auf die Einbauküche werden sämtliche Möbel entfernt. Die Wohnung wird **frisch ausgemalt und unmöbliert** übergeben.

Inklusive Betriebskosten sowie Heizungs- und Warmwasserakonto beträgt die monatliche Vorschreibung € 1.282,03.

Derzeit stehen zusätzlich **zwei Hofstellplätze** zur Verfügung, die optional um jeweils **€ 133,39 inkl. USt. pro Monat** angemietet werden können.

RAUMAUFTEILUNG

Vom **Vorraum (ca. 3 m²)** sind das separate WC mit Waschbecken, das Badezimmer sowie die **Wohnküche (ca. 22 m²)** zentral begehbar.

Von der Wohnküche aus gelangt man in die beiden weiteren Zimmer mit ca. **12 m² und 16 m²**. Die beiden als Schlaf- bzw. Arbeitszimmer nutzbaren Zimmer (ca. **12 m² und 16 m²**) sind nach Osten zur Hornbostelgasse ausgerichtet und verfügen über **Spannteppichböden**.

Die Zimmer sind **nach Osten zur Hornbostelgasse** ausgerichtet.

Die Einbauküche ist mit **Cerankochfeld, Dunstabzug (Umluft), Backrohr, Geschirrspüler, Edelstahlspüle sowie Kühlschrank mit Gefrierfach** ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum.

Das Badezimmer verfügt über **Badewanne mit Duschwand, Waschbecken, Spiegelschrank und Waschmaschinenanschluss**. Das WC ist separat.

LAGE

Das Haus befindet sich in einer **schwach befahrenen Seitengasse der Gumpendorfer Straße**.

Die **U4-Station Margaretengürtel** ist in ca. 4 Gehminuten (350 m), die **U6-Station Gumpendorfer Straße** in ca. 7 Gehminuten erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man in rund **15 Minuten ins Wiener Stadtzentrum**.

Ein Supermarkt befindet sich nur ca. 150 m entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Apotheken, Grünflächen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

HAUS

Das Haus verfügt über einen **Lift vom Keller bis ins Dachgeschoß**, eine Waschküche mit Waschmaschine und Trockner sowie eine **Zentralheizung – es befindet sich daher keine Therme in der Wohnung**.

Zur Wohnung gehört ein **Kellerabteil**. Ein Fahrradabstellraum befindet sich ebenfalls im Keller und ist über Stufen erreichbar; der Lift ist für den Transport von Fahrrädern zu klein.

SONSTIGES

Die Eigentümerin legt Wert auf eine **gute Bonität**. Für die Anmietung ist daher ein **Mindestnettoeinkommen von ca. € 3.000 monatlich** erforderlich. Alternativ ist eine entsprechende Bürgschaft, beispielsweise durch Eltern oder andere nahe Angehörige, möglich.

Mietbeginn: 1.10.2026

Mietdauer: unbefristet

Monatliche Vorschreibung inkl. BK, Heizungs- und Warmwasserkonto: € 1.282,03

Optionalen Stellplatz: € 133,39 inkl. USt. pro Monat

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

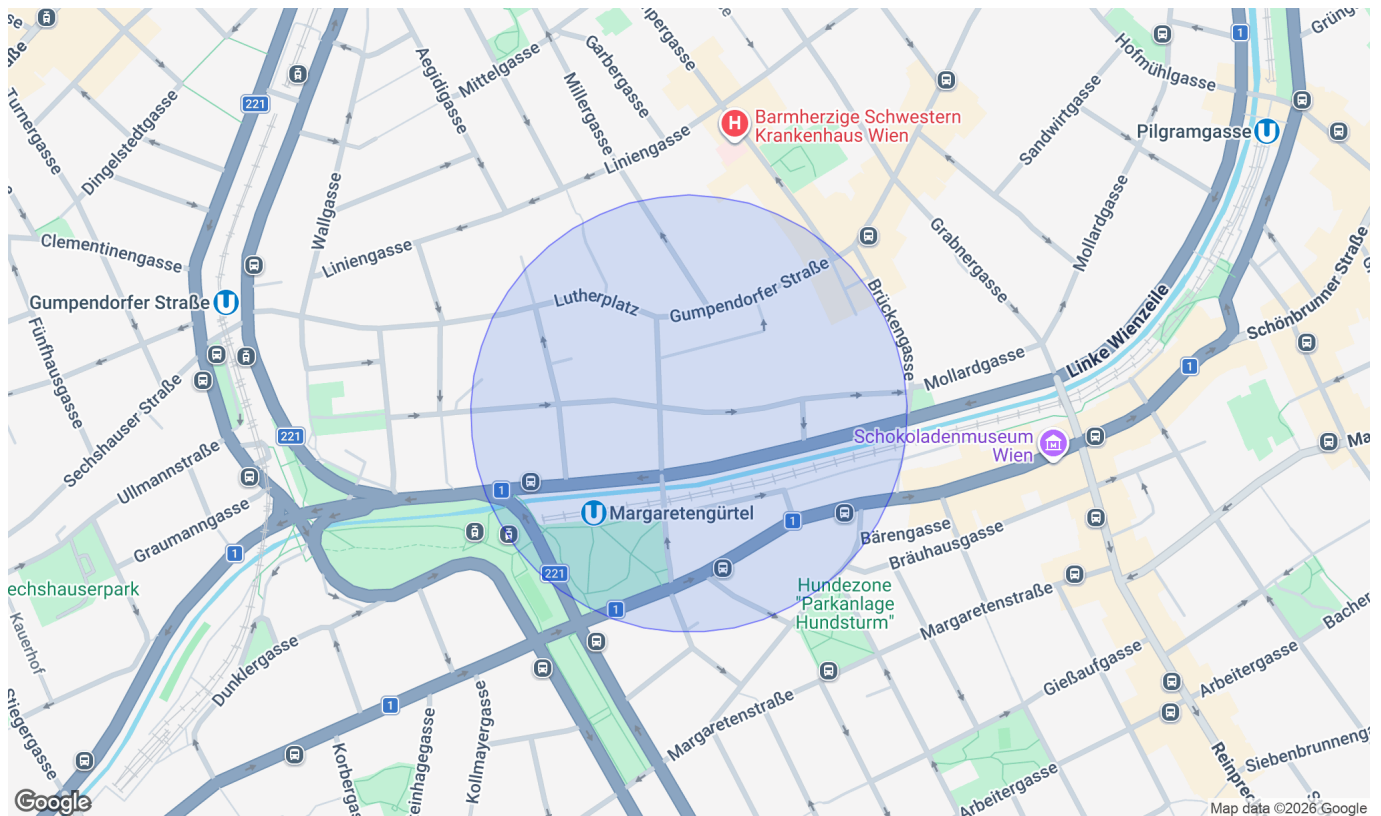
Ausstattung

Fliesen, Parkett, Teppichboden, Zentralheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Dusche, Parkplatz, Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Innenliegender Sonnenschutz, Toilette, Bad mit WC

Lage

Die moderne drei Zimmer Wohnung liegt in der schwach befahrenen Hornbostelgasse (Einbahnstraße), einer Seitengasse der Gumpendorferstraße.

1060 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

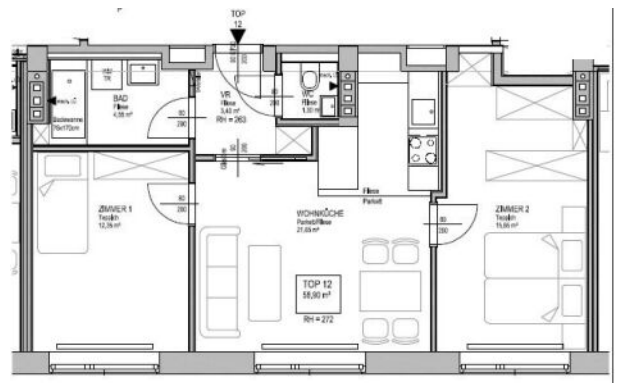
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

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:

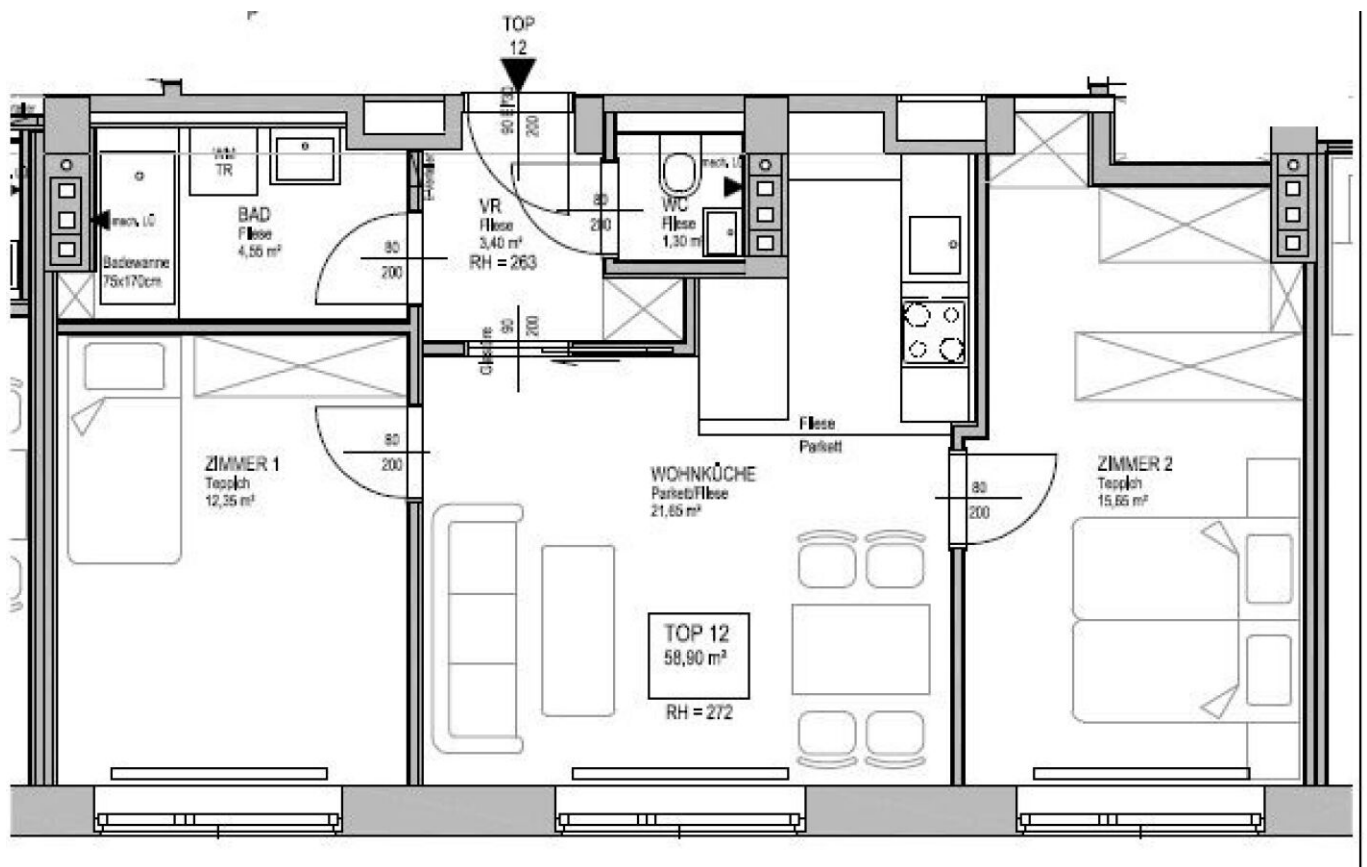
5.128	Kaution, 4 Bruttomonatsmieten	1282,03	4
360,00	Mietvertragserstellungsgebühr der Hausverwaltung		
5.488,00	Summe		



Summe der erforderl. Zahlungen bei Mietvertragsunterschrift	5.488,00
---	----------

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



Aufstellung der Zahlungen, die bei Mietvertragsabschluss zu leisten sind:

5.128	Kaution, 4 Bruttomonatsmieten	1282,03	4
360,00	Mietvertragserstellungsgebühr der Hausverwaltung		
5.488,00	Summe		



Summe der erforderl. Zahlungen bei Mietvertragsunterschrift	5.488,00
---	----------

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 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 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 **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 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 (formularmäßig 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).