

Ruhige Wohnung mit Stadtblick im 7.OG, letzter Stock, 3 Min zur U-Bahn- U4+U6 Längenfeldgasse

1150 Wien, Österreich
Nähe: Längenfeldgasse



Eckdaten Objektnummer 9900

Wohnfläche: ca. 73,25 m²
Kellerfläche: ca. 1,43 m²

Möbiliar: Küche
Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: 1.12.2026
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 1970
Letzte Sanierung: 2007
Heizung: Zentralheizung
Stockwerk: 7. Etage / letzter Stock
Lift: Personenaufzug
Zustand: gepflegt
Zimmer: 2
Bad: 1
WC: 1

Gesamtmiete*: 980,00 €

Miete: 775,17 €

Betriebskosten: 204,83 €

Heizkosten: 67,12 €

monatliche Gesamtbelastung: 1.047,12 €

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten, ohne Heizkosten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 09.02.2031

Heizwärmebedarf:  77,2 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:  1,41

Ihr Ansprechpartner:

Bruno Brehm
Mobil: +43 6609994999
E-Mail: office@brehm.at

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.

Derzeit ist die Wohnung noch bewohnt und Besichtigungstermine müssen mit der Mieterin abgestimmt werden.

WOHNUNG

Die 2-Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von **73 m²** befindet sich im **7. und letzten Liftstock** eines Neubaus und **gelangt ab 1.12.2026 zur Vermietung.**

Die Wohnung bietet durch Ihre hohe Stockwerkslage einen **traumhaften Fernblick über Wien** und ist **in den ruhigen Innenhof orientiert.**

Durch ihre Nord-Ausrichtung heizt sich die Wohnung an heißen Sommertagen, trotz ihrer Dachgeschosslage, wenig auf. Außerdem schränken **keine Dachschrägen** den Wohnraum ein.

RAUMAUFTEILUNG:

Beim Betreten der Wohnung erreichen Sie den Vorraum, von dem sowohl das getrennte WC als auch das Badezimmer mit Badewanne erreichbar sind. Im Vorraumeck befindet sich ein Einbauschränk, der für viel Stauraum sorgt.

Über den weiteren Flur erreichen Sie beide Wohnräume und den ca. 2,5 m² großen Abstellraum. Die Küche mit Fenster ist über das mittlere Zimmer begehbar.

AUSSTATTUNG/ZUSTAND:

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand. In der Wohnung sind sowohl Fliesen-, als auch Parkett- und Laminatböden verlegt. Die Fenster sind aus Kunststoff und wurden bei der Sanierung ca. im Jahr 2007 getauscht.

Bad: Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss

Getrenntes WC

Küche: Ober- & Unterschränken, Cerankochfeld, Geschirrspüler, Backrohr, Kühlschrank und Fenster

Ein Kellerabteil ist vorhanden.

Die monatliche Bruttokaltmiete beträgt 980 €.

Die Heizungs- und Warmwasserakonto beträgt derzeit 67,12 €.

Somit beträgt die Warmmiete (Nettomiete, Hausbetriebskosten, inkl. Warmwasser und Heizung) derzeit 1.047,12 €.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre vermietet.

LAGE HAUS:

Das Haus liegt in der Diefenbachgasse 45-47 und hat auch einen Eingang von der Linken Wienzeile. In nur 3 Gehminuten ist man bei der U-Bahn-Station Längenfeldgasse (U4 und U6) und 4 Gehminuten bei der U-Bahn-Station **Meidling Hauptstraße**. Die Diefenbachgasse ist aufgrund der Einbahnführung eine Straße ohne Durchzugsverkehr. Die Buslinien 10A, 63A und 12A sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Infrastruktur: Durch die Nähe zur Linken Wienzeile ist eine sehr gute Infrastruktur gegeben; in unmittelbarer **fußläufiger** Umgebung befinden sich **Supermärkte** (Billa, Spar), zahlreiche Restaurants und Cafés. Die nächste Parkanlage mit Spielplatz (Bruno-Pittermann-Platz) ist in 5 Gehminuten erreicht.

Verkehrsanbindung: Die U-Bahn Station Längenfeldgasse der Linie U4 und U6 befindet sich nur 3 Gehminuten entfernt. Das Stadtzentrum Wiens (Schwedenplatz) ist somit öffentlich **in knapp 16 Minuten** erreichbar.

Sonstiges / HAUS ALLGEMEIN

Im Haus befinden sich ein Lift sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum. Eine Waschküche mit Waschmaschine und Trockner stehen ebenfalls im Haus zu Verfügung.

SONSTIGE ANGABEN

Bitte beachten Sie, dass der Eigentümer Wert auf gute Bonität legt (das heißt, dass der Eigentümer 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. 2.600 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: Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail, Beschäftigung (bei Studenten Angaben zum Bürger).**

Wir behalten uns vor, bei großer Nachfrage ausschließlich Anfragen mit vollständigen Angaben zu bearbeiten. Bei Vorliegen Ihrer vollständigen Angaben werden Sie wegen eines Besichtigungstermins kontaktiert.

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

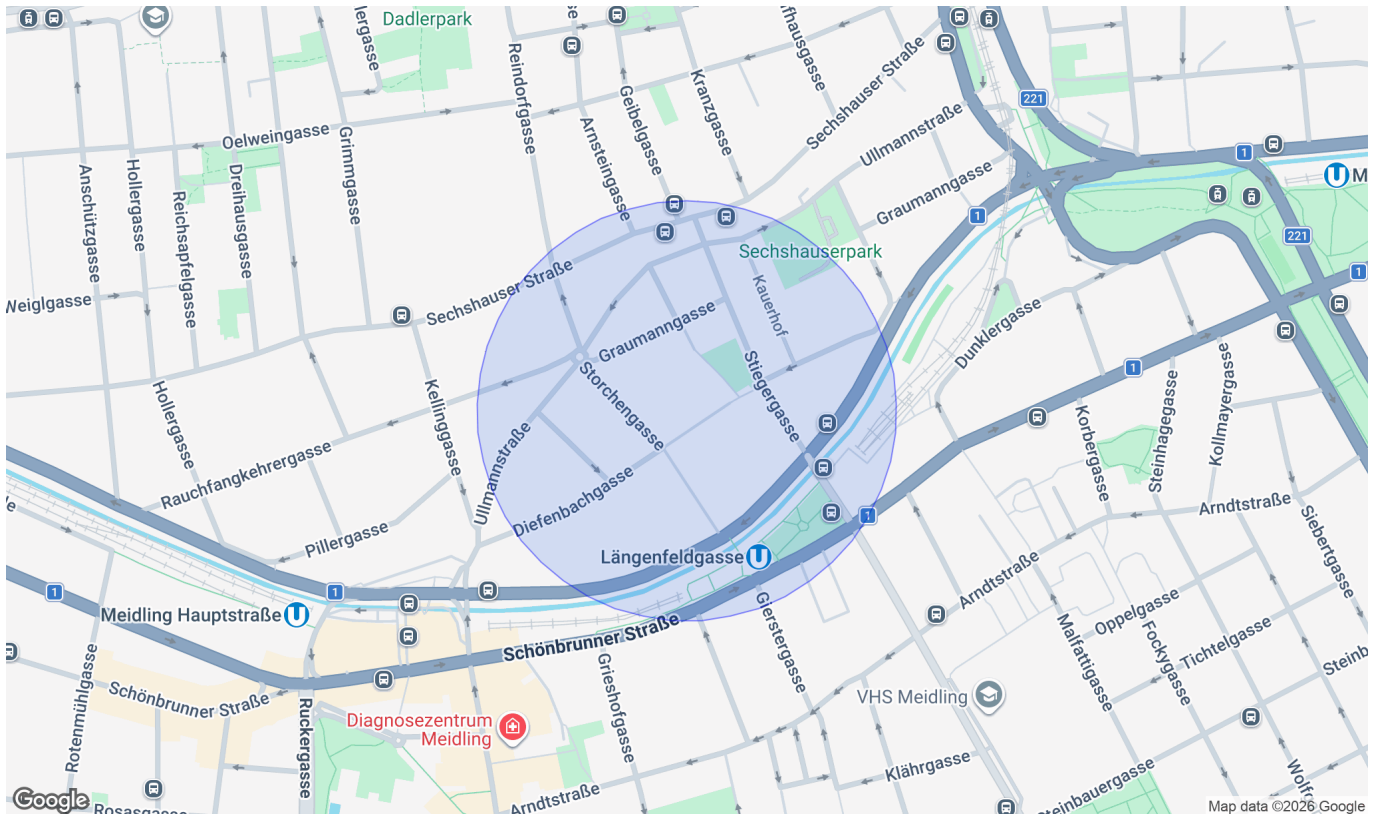
Ausstattung

Fliesen, Laminat, Parkett, Zentralheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Badewanne, Wasch- / Trockenraum, U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Getrennte Toiletten, Stadtblick, Fernblick, Doppel- / Mehrfachverglasung

Lage

Das Haus liegt in der Diefenbachgasse 45-47 und hat auch einen Eingang von der Linken Wienzeile. Die U4/U6 Station Längenfeldgasse ist nur 3 Gehminuten entfernt.

1150 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	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Kinder & Schulen

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

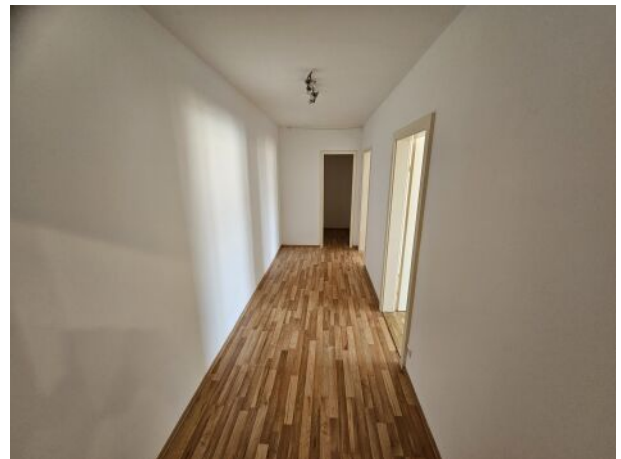
Sonstige

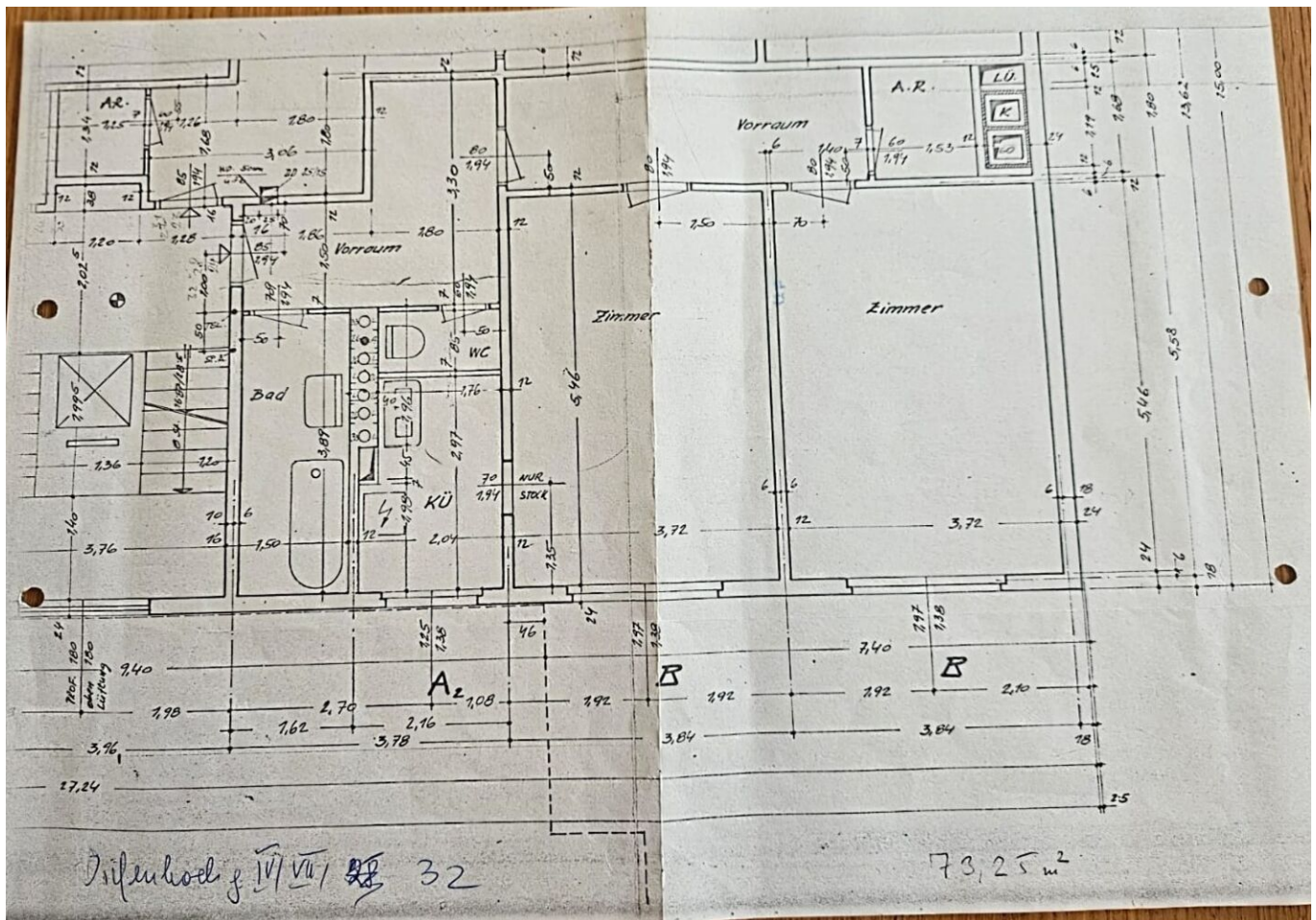
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	500 m

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 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).