

Hell, ruhig, 20m² Terrasse, 2 getrennt begehbare Zimmer, 6 Min zur U-Bahn, perfekte Fahrrad und Autoanbindung, Garage optional, Zweitbezug nach Renovierung,

1190 Wien, Österreich

Nähe: Donaukanal, Heiligenstadt, Q19



Eckdaten Objektnummer 9901

Wohnfläche: ca. 60,84 m²

Nutzfläche: ca. 81 m²

Kellerfläche: ca. 2 m²

Möbiliar: Küche

Mietdauer: 5 Jahre

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 1997

Heizung: Fernwärme

Stockwerk: 4. Etage / Hofseitig, Fernblick

Lift: Personenaufzug

Zustand: gepflegt

Zimmer: 2

Terrasse: 1 (ca. 4,25 m²)

Loggia: 1 (ca. 15,97 m²)

Garage: 1 (ca. 12 m²)

Bad: 1

Gesamtmiete*: 1.180,00 €

Miete: 938,37 €

Betriebskosten: 134,35 €

Umsatzsteuer: 107,28 €

monatliche Gesamtbelastung: 1.180,00 €

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 03.03.2030

Heizwärmebedarf:  78,1 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:  2,22

Ihr Ansprechpartner:

Team Brehm

E-Mail: immobilien@brehm.at

Detailbeschreibung

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

Die 2-Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von **60 m²** befindet sich im **4. Liftstock**.

Die Wohnung gelangt **nach einer Teilsanierung 2024** (neue voll ausgestattete Küche, neuer Parkettboden (Landhausdielen Eiche), neue Bodenfliesen zum zweiten mal zur Vermietung.

Die Wohnung ist **Richtung Westen** orientiert und verfügt über eine **20 m² große Terrasse** - 16m² davon sind mit Glas überdacht (Loggia). Zusätzlich gibt es 2 händisch zu bedienende Markisen.

Die Wohnung ist **hell** und liegt **sehr ruhig**. Sie verfügt über ein 2 m² großes Kellerabteil.

Die Wohnung ist noch bis Ende Oktober bewohnt und **gelangt ab November zur Vermietung**.

RAUMAUFTeilUNG:

Die Wohnung eignet sich auch perfekt als Wohngemeinschaftswohnung, **da beide Zimmer**, die Küche, das Bad und das WC **getrennt begehbar sind**. Im Vorraum ist genügend Platz für eine Garderobe und Stauraum. Über ihn gelangt man sowohl in die neue Küche, das Badezimmer, das WC und in die beiden Zimmer (23,5 m² und 16,5 m²). Die Küche verfügt über einen Essplatz (1,05 m verlängerte Arbeitsplatte).

Die zum Teil mit Glas überdachte Terrasse ist direkt vom Wohnraum begehbar und verfügt über einen wunderschönen Weitblick.

Vom großen Zimmer gibt es eine Terrassentür auf die Terrasse. Aber auch vom kleineren Zimmer kann man durch ein großes Fenster (Stufe Kniehoch) relativ leicht auf die Terrasse steigen (falls man ohne das zweite Zimmer zu betreten auf die Terrasse gelangen will). Siehe Foto von der Terrasse.

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt.

Die derzeitigen Energiekosten sind gemäß Mieterin: (zusätzlich zu bezahlen an den Energieversorger)

- Strom 35€/ Monat (Verbund)
- Fernwärme jedes zweite Monat 114€ (also 57€/ Monat)

AUSSTATTUNG/ZUSTAND:

In der Wohnung wurde **2024 eine neue Küche** installiert (siehe Küchenbild, vollwertige Küche inkl. Geschirrspüler, etc.), ein neuer Landhausdielenboden und neue Bodenfliesen verlegt. Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Bad: Badewanne, Waschbecken, Spiegel, Waschmaschinenanschluss, Lüftung (kein Fenster)

Küche: Ober- & Unterschränken, Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backrohr

GARAGE OPTIONAL: um 100 €/Monat kann im ein Garagenplatz angemietet werden.

LAGE:

Das Haus liegt am Donaukanal, nahe Nussdorfer Steg, der(Fahrrad-) Brücke über den Donaukanal.

Verkehrsanbindung:

FAHRRAD:

Direkt vorm Haus ist der Fahrradweg am Donaukanal, wodurch man am Radweg entlang dem Donaukanal bequem Richtung Zentrum radeln kann. Alternativ ist man **über den Nussdorfer Steg in 5 Radminuten auf der Donauinsel**.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

Die Station „**Heiligenstadt (U4)**, S-Bahn, Regionalzüge, Busse sowie Straßenbahn, ist **zu Fuß nur 6 Minuten** entfernt.

VERKEHRSANBINDUNG: (Im Haus kann ein Garagenplatz angemietet werden)

Durch die Nähe zur Nussdorfer Lände ist eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung gegeben. Die Nordbrücke bzw. der Gürtel ist im Nu erreicht.

Infrastruktur:

In der gleichen Wohnhausanlage gibt es einen Billa Plus. Das Einkaufszentrum Q19 ist außerdem nur 7 Gehminuten entfernt (mit dem Auto 2 Minuten).

Sonstiges / HAUS ALLGEMEIN

Zusätzlich steht den Bewohnern ein **großzügiger Gemeinschaftsraum** mit Sitzgelegenheiten, Tischen und Tischtennistisch zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

Im Haus befinden sich ein Fahrradabstellraum und eine Waschküche im 5.OG.

Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

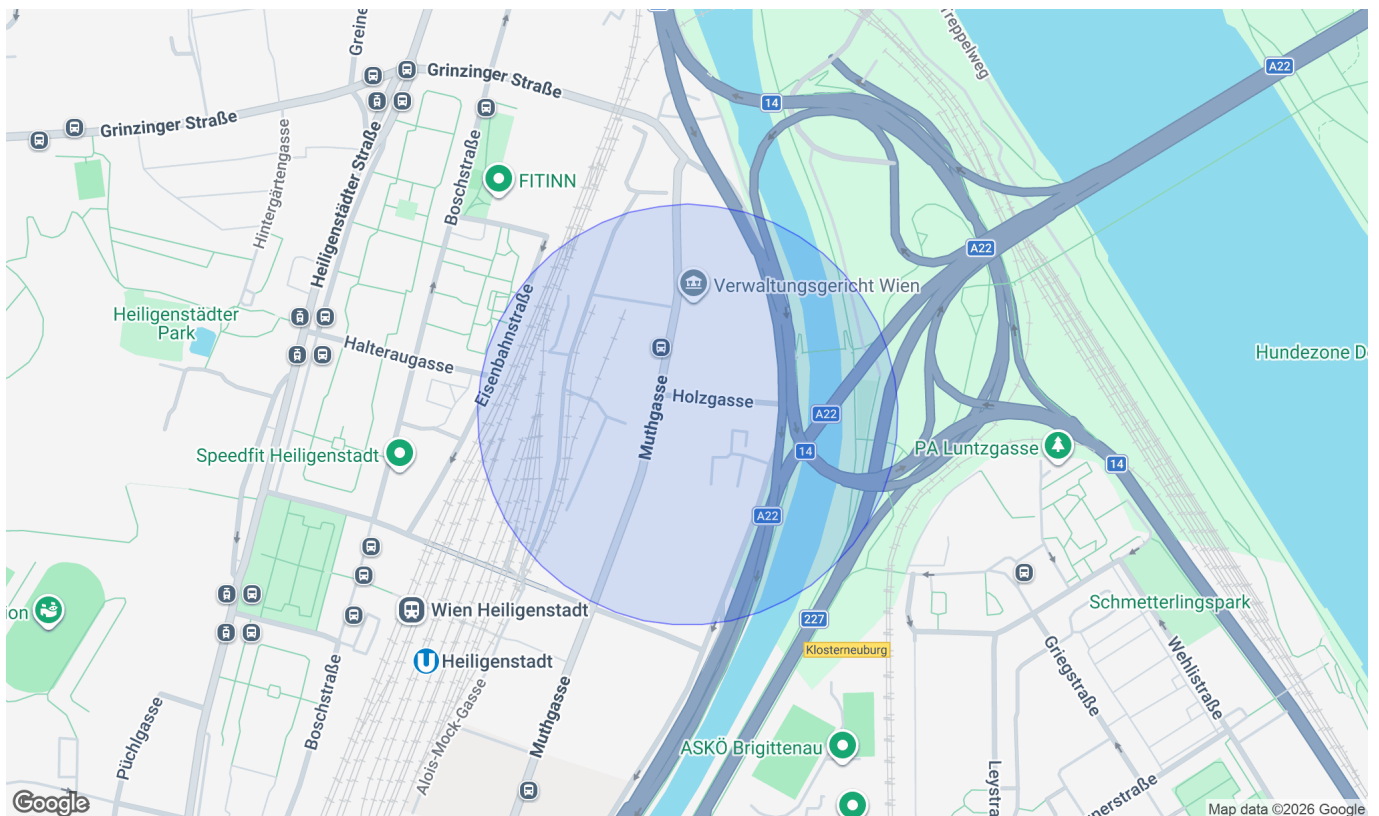
Ausstattung

Fliesen, Parkett, Fernwärme, Einbauküche, Personenaufzug, Westbalkon / -terrasse, Badewanne, Garage, Wasch-
/ Trockenraum, U-Bahn-Nähe, Fernwärme, Fahrradraum, Getrennte Toiletten, Kunststofffenster

Lage

Das Haus liegt am Donaukanal, nahe Nussdorfer Steg, der (Fahrrad-) Brücke über den Donaukanal.

1190 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	2.000 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	500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.500 m

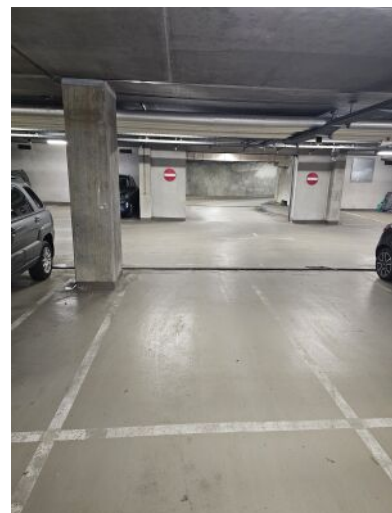
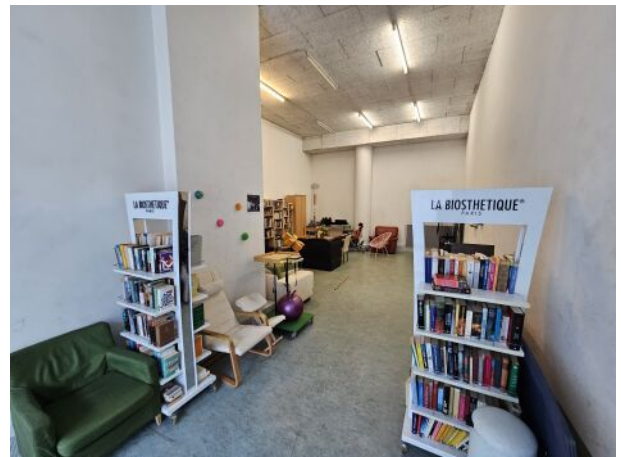
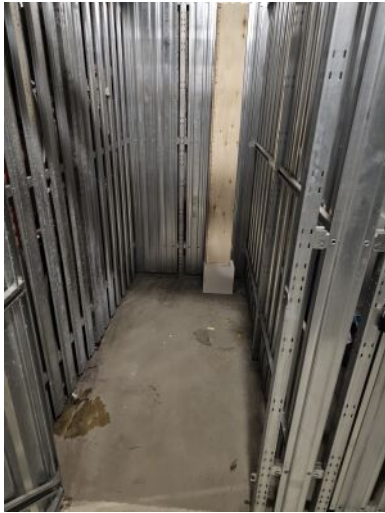
Sonstige

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

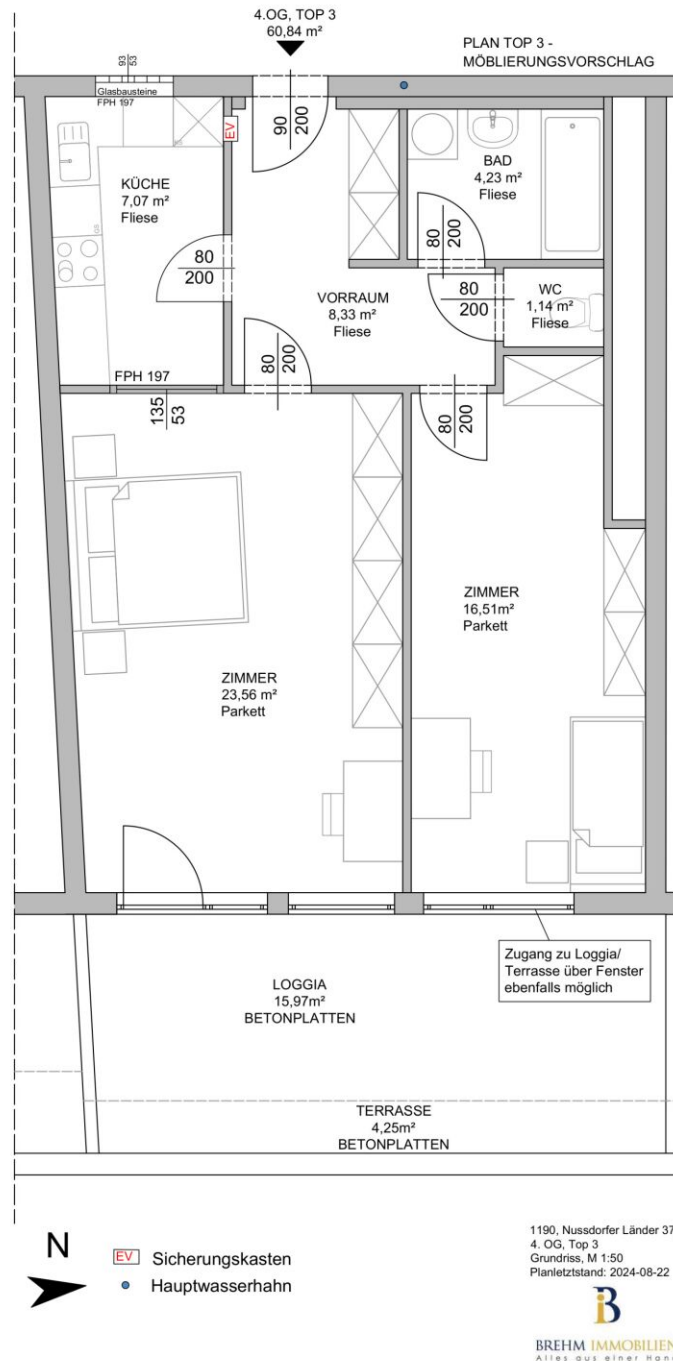
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

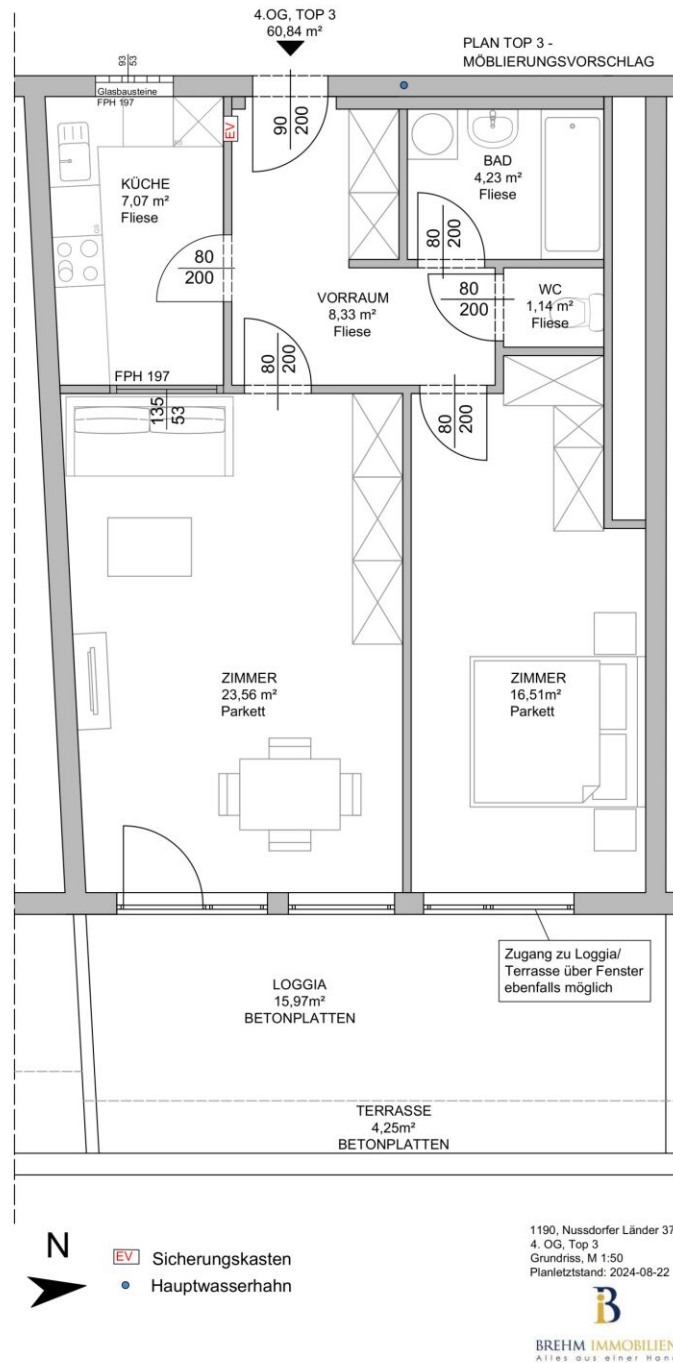












Informationsblatt

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 Werkwohnung (§ 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 gewährt, 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 gewährt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).