www.brehm-immobilien.at
E-Mail: office@brehm.at

BREHM IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand

Tel. & Fax: +43 1 5952180
Mobil: +43 664 5445878

Ruhige Wohnung mit 10 m² Loggia nahe Sonnbergmarkt und Obkirchergasse , 9 Gehmin zur S45

1190 Wien, Österreich







Eckdaten Objektnummer 9906

Wohnfläche: ca. 70,28 m²
Kellerfläche: ca. 2 m²

Mobiliar: Küche, Bad
Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: sofort
Eigentumsform: Wohnungseigentum
Bauart: Neubau
Letzte Sanierung: 2010
Heizung: Etagenheizung
Stockwerk: 1. Etage
Zimmer: 3
Loggia: 1 (ca. 10,5 m²)
Stellplatz: 1
Bad: 1
WC: 1

Gesamtmiete*:	1.350,00 €
Miete:	1.052,69 €
Betriebskosten:	174,58 €
Umsatzsteuer:	122,73 €
monatliche Gesamtbelastung:	**1.350,00 €**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 07.08.2029
Heizwärmebedarf: D 105,3 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 2,12

Ihr Ansprechpartner:

Mag. Christine Sporrer
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 (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 **3-Zimmer-Wohnung** (davon 2 Zimmer getrennt begehbar) umfasst eine Wohnfläche von **70 m²**, sowie eine großzügige **Loggia 10,5 m² (zusätzlich)**, **davon ca. 4,5 m² verglast**.

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock**; da der Hauseingang auf Kellerniveau liegt, entspricht dies dem **2. Obergeschoss**. **Es ist kein Lift vorhanden**. Die Wohn- und Schlafräume sowie die vorgelagerte Loggia sind nach **Süden** ausgerichtet und bieten einen schönen Blick in den begrünten Innenhof. Die ruhige Hoflage sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Küche ist nach **Osten** ausgerichtet.

Großzügige Fensterflächen und Glastüren zur Loggia lassen viel Tageslicht in die Wohnung und schaffen ein helles, freundliches Wohnambiente.

Ein großes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Pkw-Stellplatz ist mit anzumieten. Sollte der zukünftige Mieter keinen Bedarf haben, so kann er den Stellplatz untervermieten.

Die Wohnung gelangt **ab sofort zur Vermietung** und wird auf **5 Jahre befristet** vermietet.

Die monatliche Gesamtmiete der Wohnung (mit Betriebskosten und Stellplatz, ohne Heizkosten) beträgt 1.350,00 €

RAUMAUFTEILUNG:

Die Wohnung wird über einen **Vorraum** (ca. 4 m²) betreten, von dem aus das **Badezimmer** (ca. 4 m²), das separate **WC** (ca. 2 m²), sowie die **Küche** (ca. 7 m²) jeweils direkt zugänglich sind.

Zwei Zimmer sind vom Vorraum aus jeweils **separat begehbar**. Eines dieser beiden Zimmer (ca. 18 m²) bietet einen direkten Zugang zur **verglasten Loggia**, während das zweite, ebenfalls ca. 18 m² große Zimmer auf den **unverglasten Teil der Loggia** führt. Der verglaste und der offene Loggiabereich sind lediglich durch eine Glastür voneinander getrennt.

Vom zweiten Zimmer aus gelangt man in das **dritte, etwas kleinere Zimmer** (ca. 12 m²), das über keinen eigenen Zugang zur Loggia verfügt. Dieses Zimmer bietet zusätzlich einen **begehbaren Schrankraum** mit großzügigen Einbauschränken.

AUSSTATTUNG/ZUSTAND:

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und verfügt über eine **voll ausgestattete Einbauküche**.

Der **begehbare Schrankraum** ist mit zwei großzügigen Einbauschränken ausgestattet, die zahlreiche Schubladen,

Einlegefächer und Kleiderstangen bieten und somit viel praktischen Stauraum schaffen.

Die verglaste **Loggia** ist mit verschiebbaren Glaselementen auf Fensterhöhe ausgestattet, die sich bei Bedarf öffnen lassen. Der daran anschließende Bereich ist als offene Loggia ausgeführt.

Bad: Badewanne, Waschbecken mit Unterschrank, Spiegelschrank, Gasboiler, **Fenster**

WC separat, **Fenster**

Küche: Ober- und Unterschränke, Spülbecken, Geschirrspüler, Gaskochfeld, Dunstabzugshaube, Backrohr (Elektro), Kühl-Gefrierkombi, Waschmaschinenanschluss, **Fenster**.

Fenster/Loggia: Innenjalousien

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine **Gasetagenheizung**. Die Gastherme befindet sich im Badezimmer.

Gas (Heizung & Warmwasser) sowie Strom sind an den jeweiligen Anbieter (verbrauchsabhängig) zu bezahlen.

Ein Pkw-Stellplatz, welcher in der monatlichen Gesamtmiete bereits inkludiert ist, ist mit anzumieten. Sollte der zukünftige Mieter keinen Bedarf haben, so kann er den Stellplatz untervermieten.

Die monatliche Gesamtmiete (Bruttokaltmiete, ohne Heizkosten) beträgt 1.350,00 €.

Die monatliche Nettokaltmiete inklusive Stellplatz (50€) beträgt 1.157,96 €. Die Betriebskosten betragen 192,04 €.

HAUS ALLGEMEIN

Im Hof des Gebäudekomplexes befindet sich ein **Fahrradständer**. Ein gemauertes, mit Regalen ausgestattetes **Kellerabteil und ein Stellplatz** wird mit vermietet.

Die Grünanlage im Innenhof der Wohnhausanlage ist sehr gepflegt und ansprechend gestaltet.

Infrastruktur:

Durch die Nähe zur **Obkirchergasse**, zum **Sonnbergmarkt** und zur Sieveringer Straße ist eine hervorragende Infrastruktur gegeben. In unmittelbarer **fußläufiger** Umgebung befindet sich der **Sonnbergmarkt**, dessen hochwertiges Sortiment von frischem Obst und Gemüse über Fleisch- und Fischspezialitäten bis hin zu Backwaren, Käse, Feinkost und Bio-Produkten reicht. In und um die **Obkirchergasse** befinden sich mehrere **Supermärkte** (Billa, Hofer, SPAR Gourmet, Denns Biomarkt), eine Apotheke, Banken, ein Drogeriemarkt, Bäcker (Joseph Brot), eine Metzgerei sowie einige Restaurants und Cafés. Die nächste **Parkanlage mit Spielplatz**, der **Olympiapark**, ist in nur **2 Gehminuten** erreicht.

Verkehrsanbindung:

Die **S-Bahn-Station der Linie S45 befindet sich ca. 7-9 Gehminuten entfernt**. Weiters sind Stationen der Buslinien 35A sowie 39A in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Straßenbahnlinie 38 befindet sich nur ca. 7

Gehminuten entfernt. In ca. 15 Minuten ist man mit dem Bus oder der S45 bei der U-Bahnstation Heiligenstadt (U4). Das Stadtzentrum Wiens (Stephansplatz) ist somit öffentlich in knapp 36 - 40 Minuten erreichbar.

SONSTIGES

Wenn Sie die Wohnung besichtigen wollen, **machen Sie bitte schriftliche Angaben zu Ihrer Person: Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail, Beschäftigung (bei Studenten Angaben zum Bürgen).**

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. 3.000 Euro** vorweisen können, oder dass Sie jemanden haben (z.B. Eltern, Geschwister etc.), der für Sie bürgt.
Nur 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

Gas, Etagenheizung, Einbauküche, Bad mit Fenster, Badewanne, Parkplatz, WG geeignet, Abstellraum, Innenliegender Sonnenschutz, Toilette, Grünblick

www.brehm-immobilien.at
E-Mail: office@brehm.at

BREHM IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand

Tel. & Fax: +43 1 5952180
Mobil: +43 664 5445878

Lage

Das Haus befindet sich in der wenig befahrenen Einbahnstraße Flotowgasse, 2-3 Gehminuten von der Obkirchergasse und dem Sonnbergmarkt entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Olympiapark sowie die S-Bahn-Station Oberdöbling (S45). Das Gebäude liegt zurückversetzt und bietet dadurch eine besonders ruhige Wohnlage.

1190 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 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

www.brehm-immobilien.at
E-Mail: office@brehm.at

BREHM IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand

Tel. & Fax: +43 1 5952180
Mobil: +43 664 5445878













www.brehm-immobilien.at
E-Mail: office@brehm.at

BREHM IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand

Tel. & Fax: +43 1 5952180
Mobil: +43 664 5445878













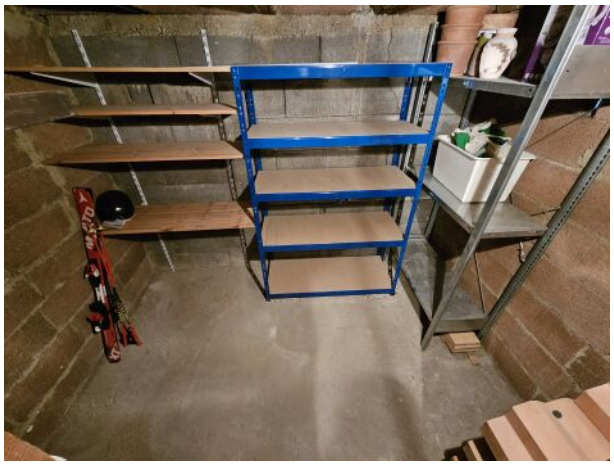
www.brehm-immobilien.at
E-Mail: office@brehm.at

BREHM IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand

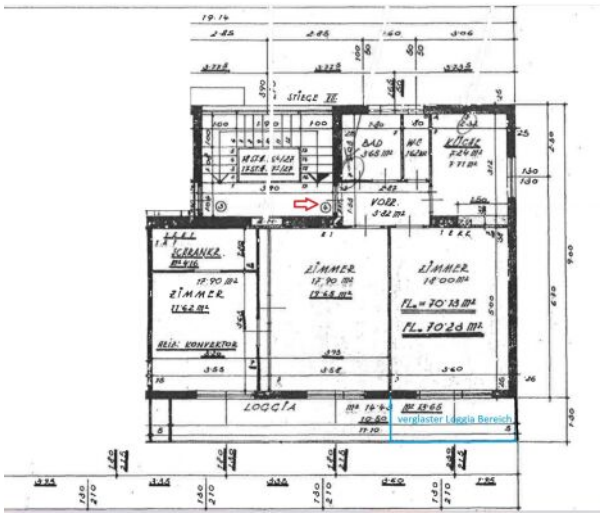
Tel. & Fax: +43 1 5952180
Mobil: +43 664 5445878











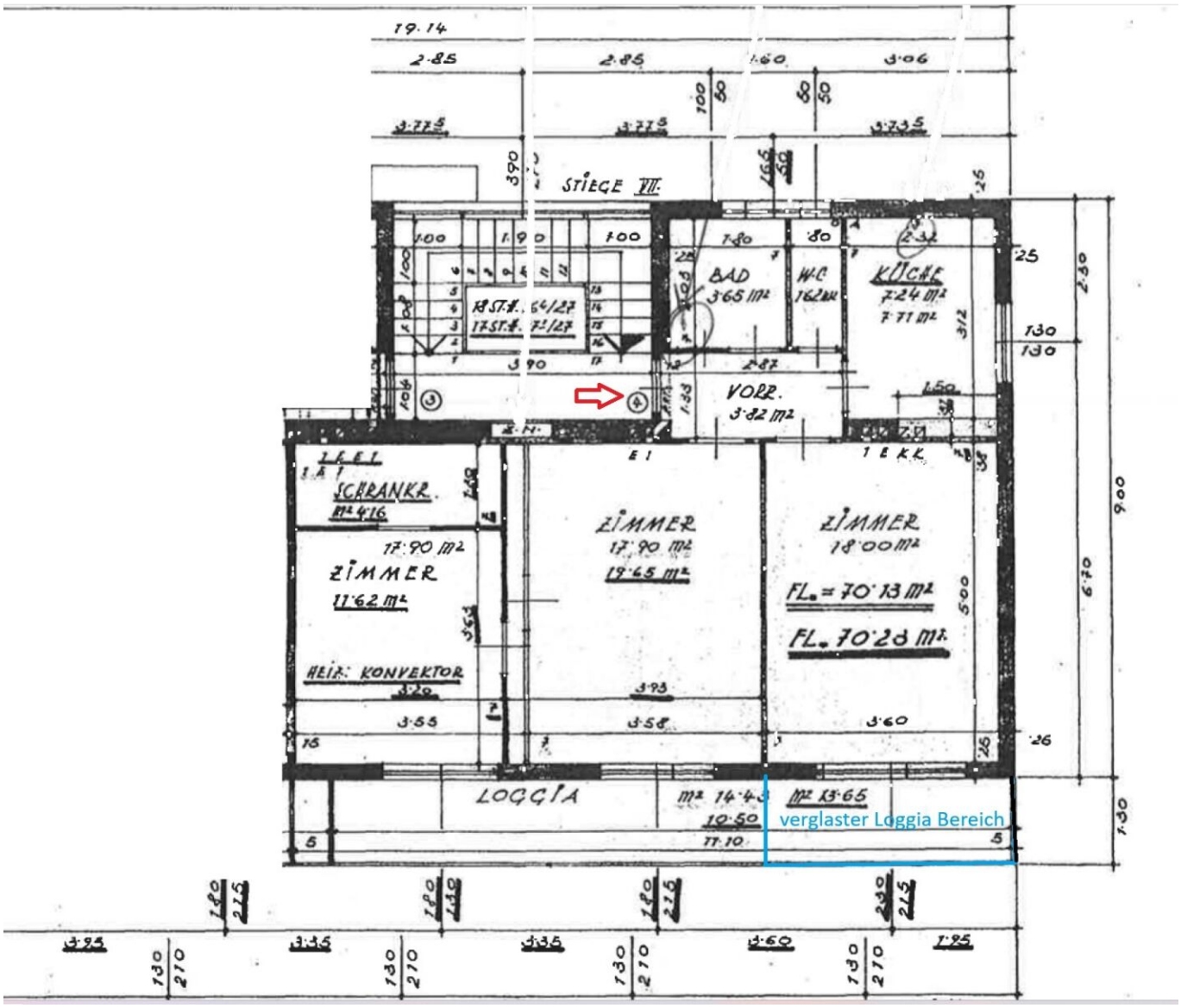
Brehm Immobilien GmbH
Linke Wienzeile 124/29, 1060 Wien
ATU68476400,
FN 410088x - HG Wien

BANKVERBINDUNG: Erste Bank AG
IBAN: AT03 2011 1824 3914 2900
BIC: GIBAATWWXXX

www.brehm-immobilien.at
E-Mail: office@brehm.at

BREHM IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand

Tel. & Fax: +43 1 5952180
Mobil: +43 664 5445878



Brehm Immobilien GmbH
Linke Wienzeile 124/29, 1060 Wien
ATU68476400,
FN 410088x - HG Wien

BANKVERBINDUNG: Erste Bank AG
IBAN: AT03 2011 1824 3914 2900
BIC: GIBAATWWXXX

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

Brehm Immobilien GmbH
Linke Wienzeile 124 / 4, 1060 Wien
T: 01 595 21 80, E: immobilien@brehm.at

vertreten durch Mag. Christine Sporrer
zur höchstpersönlichen Verwendung präsentiert. Eine Weitergabe von Geschäftsgelegenheiten 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

§ 17a. (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 (§ 189a 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 § 30 a 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 § 30 a 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 (§ 3 a 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).