1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 37785

Absolute Ruhelage | 3-Zimmer Terrassenwohnung mit Balkon | UNBEFRISTET

Ihr Ansprechpartner

DI Constantin Mayer

Immobilienberatung

+43 676 660 78 29

cm@lageeins.com

www.lageeins.com

Absolute Ruhelage | 3-Zimmer Terrassenwohnung mit Balkon | UNBEFRISTET

Lage

Krottenbachstraße

Beschreibung

Erstbezug nach Sanierung | UNBEFRISTET

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Zwischen der Sieveringer Straße und der Krottenbachstraße, nahe Neustift am Walde und den Weinbergen, liegt diese traumhafte Terrassenwohnung mit derzeit 1 Schlafzimmer auf ca. 93m² Wohnfläche. Bei Bedarf kann eine Zwischenwand eingezogen werden um ein 2. Schlafzimmer zu schaffen. Auf einer Wohnebene, finden Sie alle Annehmlichkeiten, die Ihr neues Zuhause vervollständigen. Unbefristete Vermietung.
Ich freue mich Sie durch diese Immobilie führen zu dürfen!

RAUMAUFTEILUNG:

- großzügiger Vorraum mit Abstellraum
- Offener Wohnsalon mit
- Einbauküche
- Ostseitige Terrasse (ca. 10m2)
- Separates WC
- Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne, WC und WM-Anschluss
- 1 großes Schlafzimmer hofseitig
- dieses Schlafzimmer kann zu zwei vollwertigen Schlafzimmern geteilt werden

AUSSTATTUNG:

- Parkettböden
- Fernwärme
- Rollläden
- Klimaanlage
- Kellerabteil
- Fahrradraum
- Optionale Garage (EUR 160,00 inkl. BK und USt.)

LAGE & VERKEHRSANBINDUNG:

Zwischen der Sieveringer Straße und der Krottenbachstraße nahe Neustift am Walde und den Weinbergen, wird ein unbeschwertes Lebensgefühl wahr.
in der Nähe findet sich eine ausgezeichnete Auswahl an Nahversorgern, Restaurants, Cafés sowie exzellente Heurige. Für Freizeit und Sport ist der UTC Wien sowie die bekannte und beliebte Robinson Wiese als auch der Türkenschanzpark fußläufig erreichbar.
Die Buslinie 39A bringt Sie von der Bellevuestraße zur U-Bahn U4 Station Heiligenstadt, von dort fahren Sie bis zum Schwedenplatz und weiter mit der U-Bahn U1 bis zum Stephansplatz, mitten ins Stadtzentrum, wofür Sie ca. 35 Minuten benötigen.

UNBEFRISTETE Vermietung
verfügbar: ab sofort
Mindestmietdauer: 24 Monate

Konditionen:
Pauschalmiete: € 1.779,00 (inkl. BK und 10% USt.)
zzgl. Heizungsakonto: € 180,00

Nebenkosten bei Anmietung:
Kaution: € 6.800,00
Mietvertragserrichtungsgebühr: € 190,00
Provisionsfrei für den Mieter/die Mieterin

Garagenoption:
Garagenmiete: € 160,00 inkl. BK und USt.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter +43 676 660 78 29 oder cm@lageeins.com zur Verfügung.

Das Maklerunternehmen ***360lage eins GmbH*** **(FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien,** *weist darauf hin, dass wir zur Vermittlung von gegenständlichem Mietgegenstand ausschließlich von der Vermieterseite beauftragt sind und wir daher nur dessen Interessen vertreten. Es wird kein Gebrauch von der Doppelmaklertätigkeit gemacht.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 92,7 m²
Nutzfläche:	ca. 92,7 m²
Gesamtfläche:	ca. 102,9 m²
Balkonfläche:	ca. 10,2 m²
Etage:	3. Etage
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	2
Abstellräume:	1
Gärten:	1
Keller:	1
Balkone:	1
Garagen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	sofort
Mietdauer:	unbefristet
Kündigungsverzicht:	2 Jahre
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Fernwärme
Bauart:	Neubau
Zustand:	vollrenoviert

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Fernwärme
Belüftung:	Klimaanlage
Ausblick:	Grünblick
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse
Fenster:	Öffenbare Fenster, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster

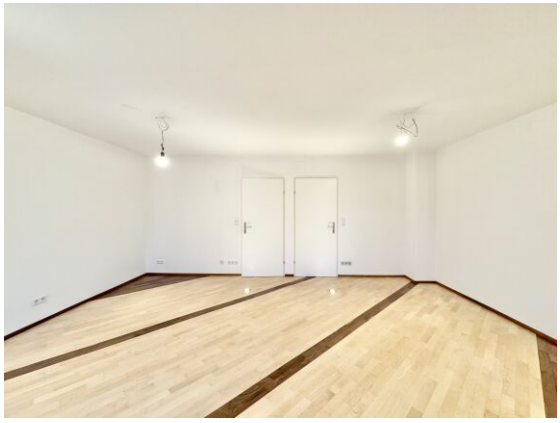
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Toilette
Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Garage
Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, UMTS-Empfang

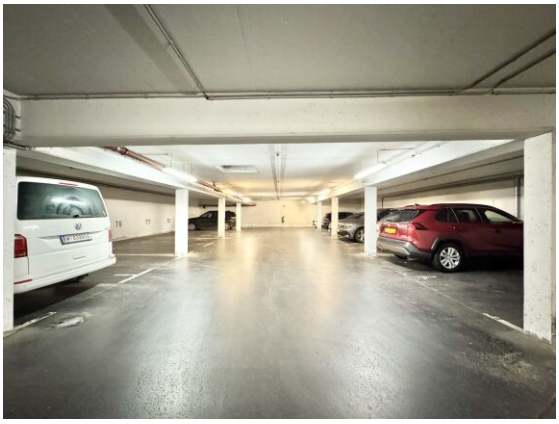
Preisinformationen

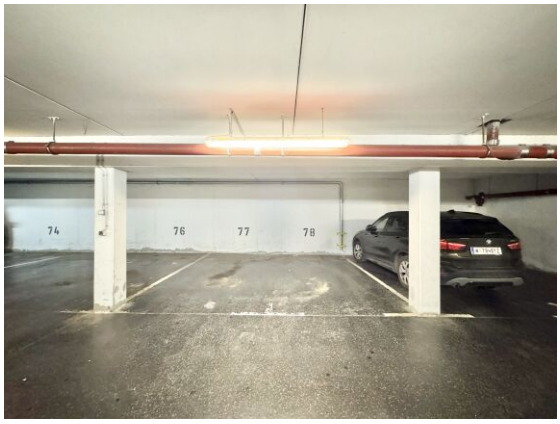
Gesamtmiete:	1.799,00 €
Miete:	1.635,45 €
Umsatzsteuer:	163,55 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.799,00 €

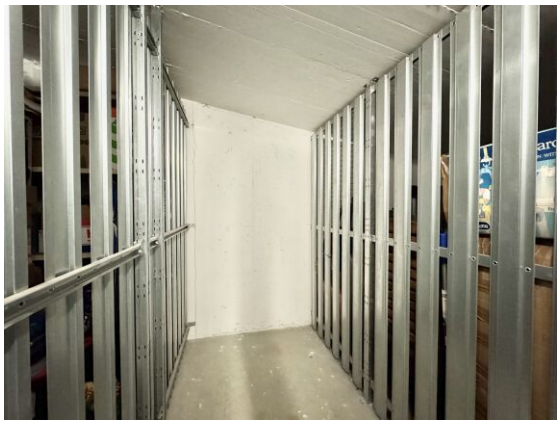
Kaution:	6.800,00 €
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Weitere Fotos



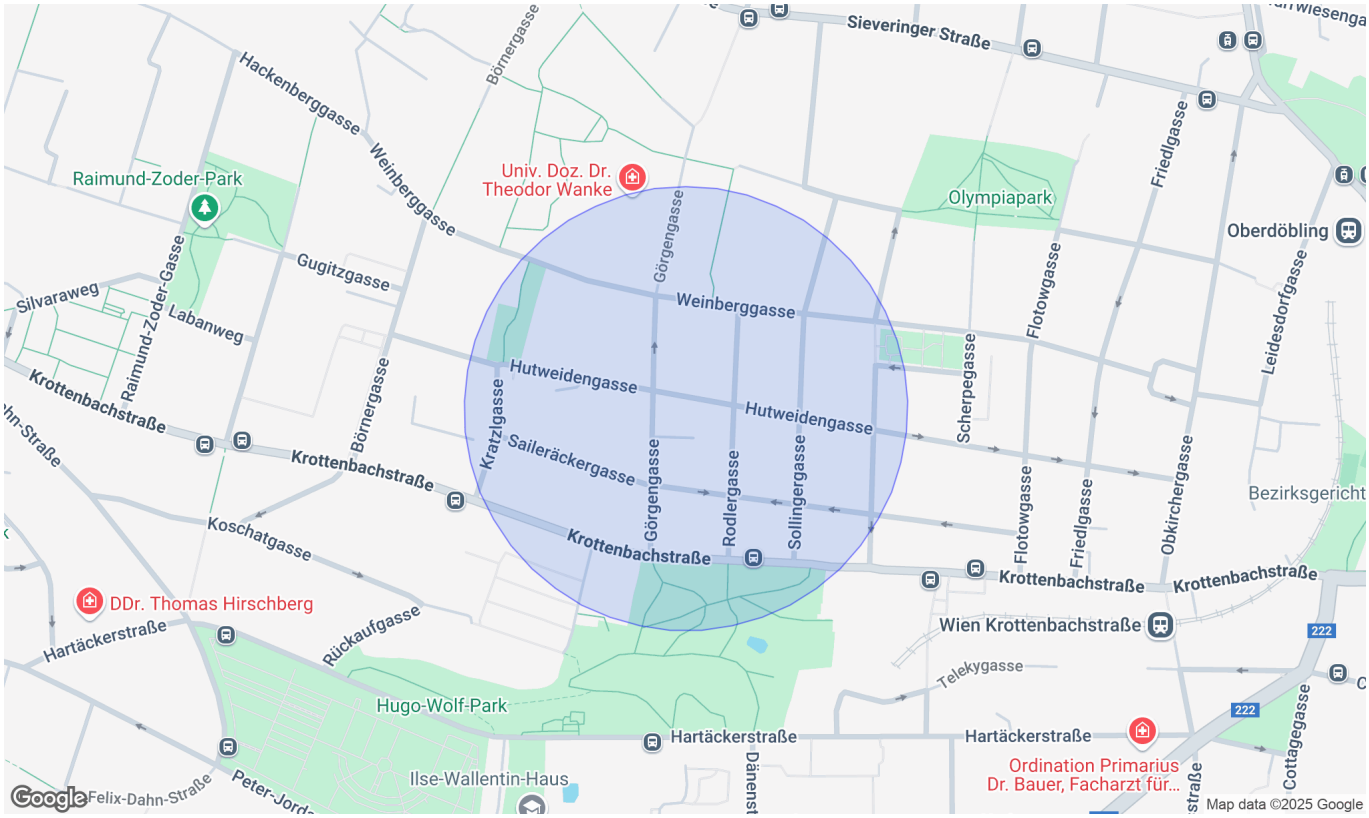



74
76
77
78



Lage

1190 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	3.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.000 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	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

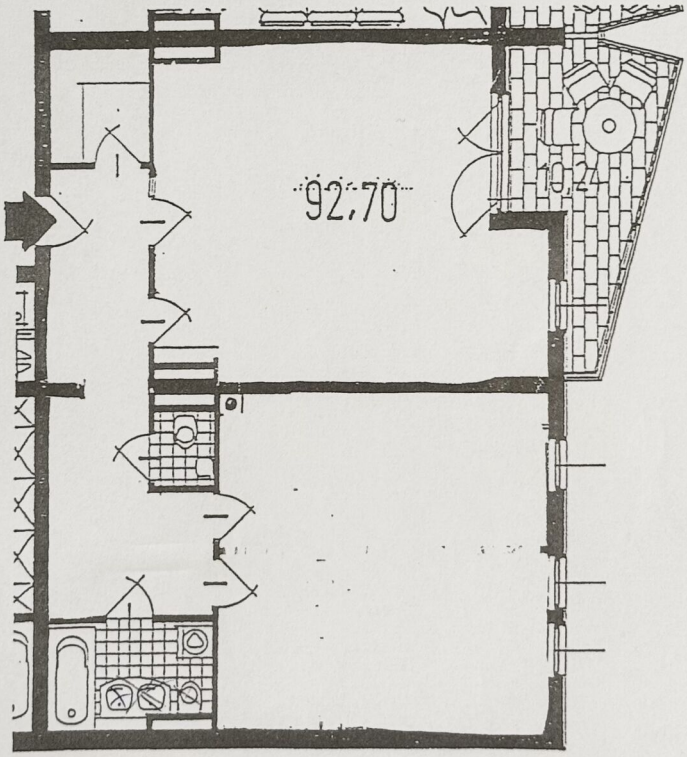
Plan

Beilage 1. zu Kaufvertrag vom 18.12.1997

WOHNHAUSANLAGE
1190 Wien, Weinberggasse 53 + 55/Görgengasse 10 + 12

Haus Görgengasse 10 - 3. OG

Top 18
Wohnfläche ca. 92,70 m²
Loggia 2,80 m²
Terrasse 7,44 m²
Freifläche --- m²



Änderungen vorbehalten 1995-08-31

ALTERA Bau-Projektierung GesmbH, 1190 Wien, Freihofgasse 4 Tel.: 318-62-82-0

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

360lage eins GmbH
Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien
T: +43 676 660 78 29, E: office@lageeins.com

vertreten durch DI Constantin Mayer .....

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).