



Energieeffiziente, klimatisierte DG-Wohnung mit XL-Loggia. ****Grünblick**** nahe U4

1050 Wien, Österreich



Eckdaten Objektnummer 891

Wohnfläche: ca. 59,98 m²

Nutzfläche: ca. 74 m²

Möbiliar: teilmöbliert

Mietdauer: 3 Jahre

Beziehbar: sofort

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Bauart: Altbau

Baujahr: ca. 2018

Heizung: Etagenheizung

Stockwerk: 1. DG

Lift: Personenaufzug

Zustand: gepflegt

Zimmer: 3

Loggia: 1 (ca. 14,02 m²)

Bad: 1

WC: 1

Gesamtmiete*: 1.650,00 €

Miete: 1.650,00 €

monatliche Gesamtbelastung: 1.650,00 €

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Heizwärmebedarf: **B** 28,93 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: **A+** 0,66

Ihr Ansprechpartner:



Mag. Dominik Maitz, MSc

Mobil: +43 676 733 61 60

Telefon: +43 676 733 61 60

E-Mail: maitz@maitz-immobilien.at



Detailbeschreibung

ENGLISH DESCRIPTION BELOW

Moderne Dachgeschosswohnung mit 3 Zimmern sowie XL-Loggia mit Grünblick in ruhiger Lage

Ab sofort verfügbar. Bitte nur anfragen, wenn Sie kurzfristig anmieten könnten.

Die Wohnung befindet sich im ersten von insgesamt zwei Dachgeschossen eines im Jahr 2018 generalsanierten Altbaus.

Die gegliederte Fassade des Hauses, ein stilvolles, gepflegtes Entrée und der barrierefreie Zugang zum Lift empfangen den Bewohner des Hauses.

Im Eingangsbereich - gleich neben dem Lift - wurde eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder im Innenhof geschaffen, es gibt aber auch einen versperrbaren Fahrradabstellraum im Haus.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt ihr guter Zustand positiv auf. Sie wurde vom Eigentümer selbst seit 2018 bewohnt und entsprechend hochwertig ausgestattet.

Folgende Räume stehen zur Verfügung:

Vorzimmer mit Schuhregalen und Zugang zu **Toilette** mit Handwaschbecken sowie **Abstellraum** mit vormontierten Regalschienen

Wohnküche mit Zugang zur großen, hofseitigen **Loggia**

Durchgangszimmer (ideal zB als Arbeitszimmer)

Schlafzimmer mit **begehbarem, vollausgestatteter Garderobe**

Bad mit Waschtisch samt Unterbau & Spiegel, gefliester Walk-In-Dusche und Regenduschkopf, Waschmaschinenanschluss

Besondere Ausstattungsmerkmale:

+ **Sicherheitseingangstüre**

+ **3-fach verglaste Fenster** mit innen- und außenliegendem **Sonnenschutz**

Die Dachflächenfenster sind zusätzlich mittels integrierter Rollos blickdicht (also komplett) abdunkelbar.

+ **Loggiatüre ebenfalls 3-fach verglast** mit **elektrischen Raffstores**

+ breite **Landhaus-Dielenböden** rustikal in den Zimmern (geräucherte Eiche); Loggia mit Holzboden

+ **Klimaanlage** (jedes Zimmer einzeln klimatisierbar!)

+ **XL-Loggia** mit Wasseranschluss, Steckdose, Beleuchtung

+ **Möbiliar**: Schuhregal, Regale im Abstellraum, Badezimmerschrank, vollausgestattete Garderobe, Bettgestell nach Maß (2m lang, 1,40m breit))

+ **IT-Verkabelung** und **Verkabelung für hochwertige Soundanlage**

Die **erstklassige Küche** verdient eine gesonderte Präsentation:

Großzügige Arbeitsfläche, Markengeräte (zB Neff-Herd mit Schiebefunktion der Türe), Waschbecken mit Abtropfschale, großer Kühlschrank und großes Tiefkühlgerät

Sogar einintegriertes, ausfahrbares Vakuumierungssystem für Lebensmittel ist vorhanden (siehe schwarzes Einbauteil oberhalb Tiefkühler).

Alles in sehr gutem Zustand.

+ **Kellerabteil** (altbautypisch und daher feucht)

Energieklasse: HWB Klasse B (nur 28,93 kWh/m²/a !!); fGEE Klasse A+



ÖPNV:

U4 Pilgramgasse nur 7 Gehminuten
Bus 59 A (fährt auch zur U4 Pilgramgasse)
Bus 12A & 14A

Supermärkte:

BILLA, HOFER, SPAR, EUROSPAR

Konditionen der Miete:

Miete inkl. BK
Heizung/Warmwasser sowie Strom und Internet sind im Mietpreis NICHT inkludiert.
Kautions: 4 Bruttomonatsmieten
Befristung: 3 Jahre

Bitte übermitteln Sie mit Ihrer Anfrage erste Informationen:

- + zu Ihrer Jobsituation / Haushaltseinkommen
- + Haustiere
- + Ihr frühestmöglicher Bezugstermin

Wir freuen uns sehr auf Ihre Anfrage! Gerne erreichen Sie uns auch an Wochenenden und Feiertagen.

ENGLISH

Modern attic apartment with 3 rooms and XL loggia with green views in a quiet location

Available immediately. Please only enquire if you are able to rent at short notice.

The apartment is located on the first of two attic floors in an old building that was completely renovated in 2018.

The structured façade of the building, a stylish, well-maintained entrance hall, and barrier-free access to the elevator welcome the residents of the building.

In the entrance area—right next to the elevator—a storage area for bicycles has been created in the courtyard, but there is also a lockable bicycle storage room in the building.

As soon as you enter the apartment, you will notice its good condition. It has been occupied by the owner himself since 2018 and is furnished to a high standard.

The following rooms are available:

- # Anteroom with shoe racks and access to a toilet with hand basin and a storage room with pre-installed shelf rails
- # Kitchen-diner with access to the large courtyard-side loggia
- # Walk-through room (ideal as a study, for example)
- # Bedroom with walk-in, fully equipped wardrobe
- # Bathroom with washbasin including base unit & mirror, tiled walk-in shower and rain shower head, washing machine connection

Special features:

- + Security entrance door
- + Triple-glazed windows with internal and external sun protection



The skylights can also be darkened using integrated roller blinds (completely opaque).

- + Loggia doors also triple-glazed with electric blinds
- + Wide rustic country house floorboards in the rooms (smoked oak); loggia with wooden floor
- + Air conditioning (each room can be individually air-conditioned!)
- + XL loggia with water connection, power outlet, lighting
- + Furniture: shoe rack, shelves in the storage room, bathroom cabinet, fully equipped wardrobe, custom-made bed frame (2m long, 1.40m wide)
- + IT cabling and cabling for high-quality sound system

The first-class kitchen deserves a special mention:

Spacious work surface, brand-name appliances (e.g., Neff stove with sliding door), sink with draining board, large refrigerator, and large freezer.

There is even an integrated, retractable vacuum sealing system for food (see black built-in component above the freezer).

Everything is in very good condition.

- + **Cellar compartment** (typical of older buildings and therefore damp)

Energy class: HWB Class B (only 28.93 kWh/m²/a !!); fGEE Class A+

Public transportation:

U4 Pilgramgasse only a 7-minute walk away

Bus 59 A (also goes to U4 Pilgramgasse)

Bus 12A & 14A

Supermarkets:

BILLA, HOFER, SPAR, EUROSPAR

Rental conditions:

Rent includes utilities

Heating/hot water, electricity, and internet are NOT included in the rent.

Deposit: 4 months' gross rent

Fixed term: 3 years

Please include the following information with your inquiry:

- + Your job situation/household income
- + Pets
- + Your earliest possible move-in date

We look forward to receiving your inquiry! You can also reach us on weekends and holidays.

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

Ausstattung

Dielen, Gas, Etagenheizung, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Dusche, Klimaanlage, U-Bahn-Nähe,



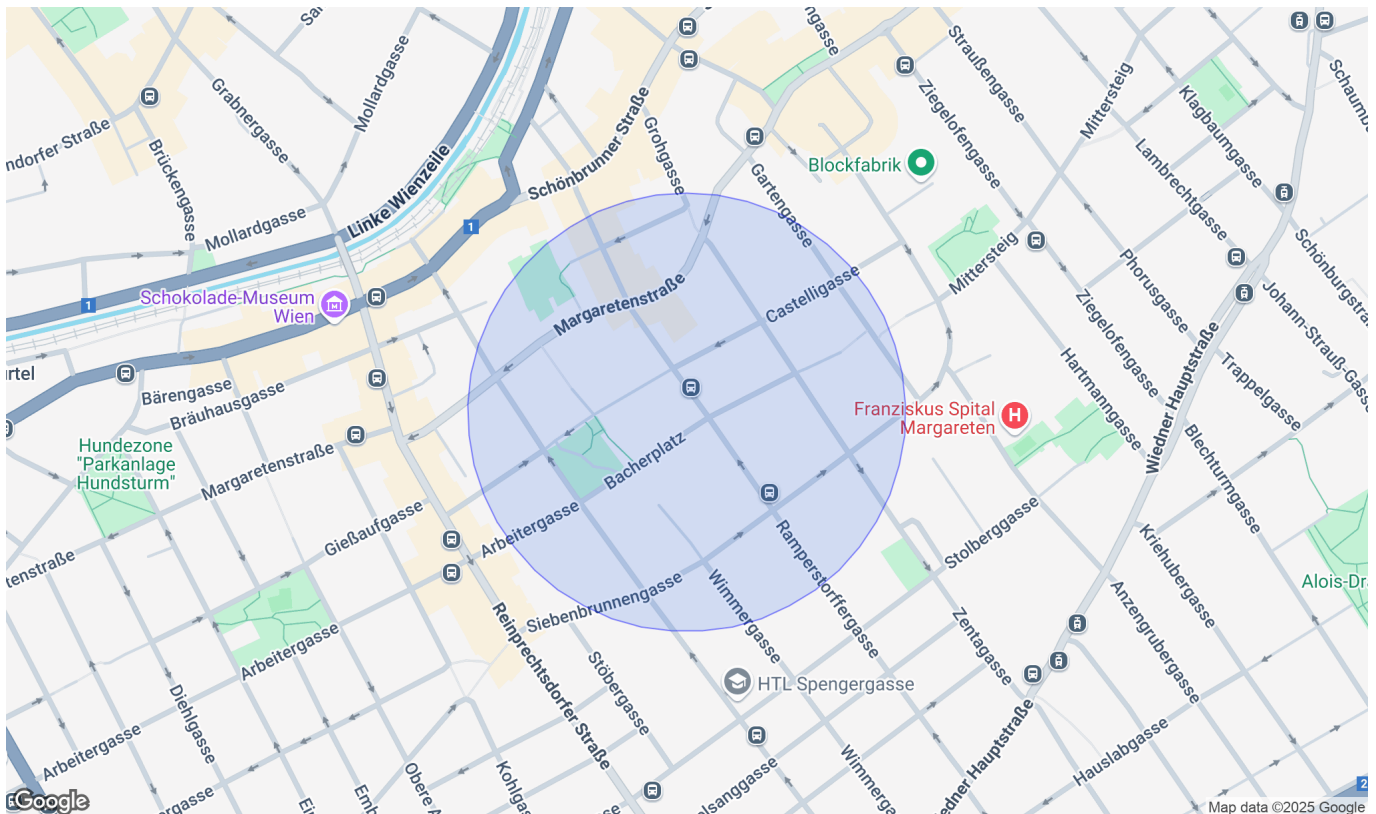
Nordwestbalkon / -terrasse, Fahrradraum, Abstellraum, Seniorengerecht, Außenliegender Sonnenschutz, Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Toilette, Rollladen, Fernblick, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster, Grünblick



Lage

U4 Pilgramgasse

1050 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	1.000 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	500 m

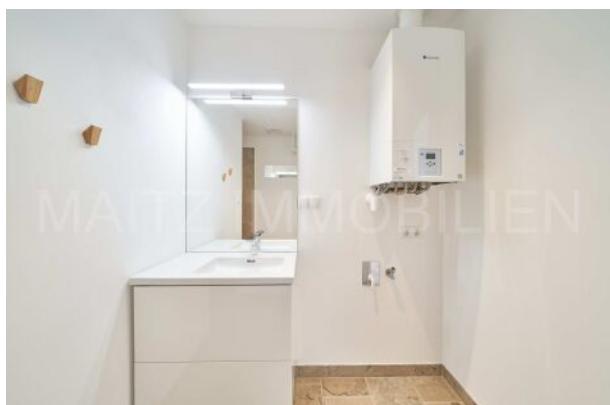
Sonstige

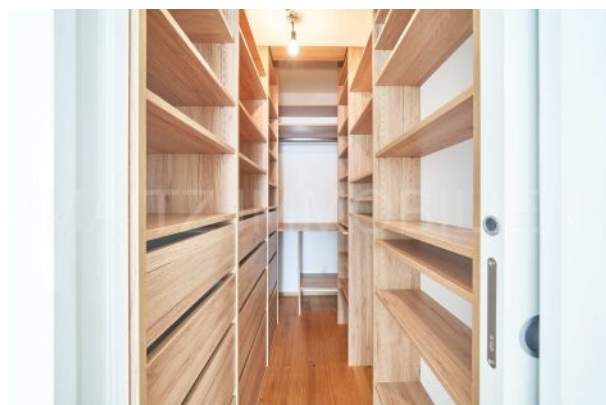
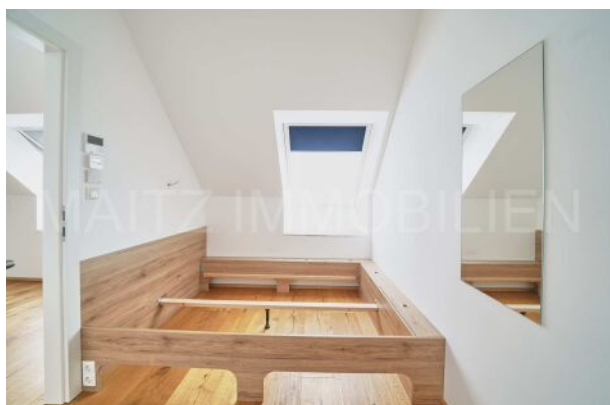
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap















MAITZ
IMMOBILIEN

Mobil: +43 676 733 61 60
E-Mail: maitz@maitz-immobilien.at

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).