



Sehr hübsche Loggia-Wohnung | inkl. GARAGE | teilmöbliert

1120 Wien, Österreich

Nähe: Margaretengürtel / Längenfeldgasse (U4 & U6); 12A



Eckdaten Objektnummer 680

Wohnfläche: ca. 65,44 m²

Nutzfläche: ca. 67,06 m²

Mobiliar: teilmöbliert

Mietdauer: 5 Jahre

Bauart: Neubau

Heizung: Fernwärme

Stockwerk: 3. Etage

Lift: Personenaufzug

Zustand: gepflegt

Zimmer: 2

Loggia: 1 (ca. 1,62 m²)

Garage: 1

Bad: 1

WC: 1

Gesamtmiete*: 1.200,00 €

Miete: 1.000,00 €

Garage: 83,33 €

Umsatzsteuer: 116,67 €

monatliche Gesamtbelastung: 1.200,00 €

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Heizwärmebedarf: **B** 38,1 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: **D** 2,04

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

Diese gut aufgeteilte, helle und freundliche Wohnung im 3. Liftstock befindet sich in einem Neubau in ruhiger Nebenstraßen-Wohnlage.

Von hier aus genießen Sie **beste Verkehrsanbindung** mit dem Auto (Wienzeile in die City, Gaudenzdorfer Gürtel Richtung Tangente/Südbahn, Mariahilfergürtel und Wienzeile Richtung Westautobahn).

Öffentliche Verkehrsmittel sind ideal erreichbar (**Margaretengürtel / Längenfeldgasse (U4 & U6); Bus 12A; Bahnhof Meidling mit S-Bahnen 2,3,4,60,80; Hauptbahnhof**).

Das **umliegende Grätzl** bietet ein sehr sauberes, entspannendes Straßenbild, das insbesondere durch seinen großzügigen Baumbestand, gepflegten Häusern und relativ geringem Verkehrsaufkommen gekennzeichnet ist. Die Nahversorgung ist tadellos (Supermarkt, Drogeriemarkt, Apotheke, Gasthaus, mehrere Pizzerias, Café uvm).

Der Grundriss der Wohnung erstreckt sich über 65,44m² zuzüglich Loggia mit 1,62m², bestehend aus:

- + Vorzimmer und Flur mit ausreichend Platz für Garderobe
- + Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zur Loggia
- + vollausgestattete Küche
- + großes Schlafzimmer mit Kommode, Kasten, Bett (ohne Matratze)
- + Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- + separate Toilette

Heizung/Warmwasser: Fernwärme

Zur Wohnung gehört ein **Garagenplatz** (Duplex Garage mit Lift).

Die **Möbel** sollten in der Wohnung verbleiben.
Eventuell könnte man den Esstisch in der Küche entfernen.

Besondere Details:

- + **Große Fenster** lassen viel Licht in den Wohnraum
- + **Innenjalousien** an allen Fenstern
- + vollausgestattete **Küche** mit E-Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank, großer Gefrierschrank
- + **Gemeinschaftsraum** im Haus
- + **Kellerabteil**
- + **Fahrradabstellraum**

Vertrag & Kosten:

Miete inkl. BK, USt. sowie inkl. Haushaltsversicherung bei Zürich-Versicherung: € 1.100.-
Garagenstellplatz verpflichtend (Stapelparker mit Lift): € 100.-

Der Vermieter ersucht zusätzlich um Übernahme der **Haushaltsversicherung** für nur €12,59 pro Monat.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten
Vertragsabwicklung Hausverwaltung: €150.- bei Mietvertragsabschluss

Bitte informieren Sie uns über:

- + **Anzahl der Personen im Haushalt**
- + **Haushaltsnettoeinkommen**



+ Haustiere

+ ab wann Sie eine neue Wohnung anmieten möchten (je früher desto besser)

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen jederzeit sehr gerne zur Verfügung!

ENGLISH

This well-divided, bright and friendly apartment on the 3rd elevator floor is located in a new building in a quiet residential area on a side street.

From here you enjoy the best transport connections by car (Wienzeile to the city, Gaudenzdorfer Gürtel towards Tangente/Südbahn, Mariahilfergürtel and Wienzeile towards Westautobahn).

Public transportation is easily accessible (Margaretengürtel / Längenfeldgasse (**U4 & U6**); **Bus 12A**; Meidling train station with **S-Bahn 2,3,4,60,80**; **main train station**).

The surrounding area offers a very clean, relaxing street scene, which is characterized in particular by its generous tree population, well-kept houses and relatively low traffic volume.

Local amenities are impeccable (supermarket, drugstore, pharmacy, restaurant, several pizzerias, café and much more).

The floor plan of the apartment extends over 65.44m² plus loggia with 1.62m², consisting of:

- + Anteroom and hallway with sufficient space for a wardrobe
- + living room with dining area and access to the loggia
- + fully equipped kitchen
- + large bedroom with chest of drawers, wardrobe, bed (without mattress)
- + Bathroom with bathtub and washing machine connection
- + separate toilet

Heating/hot water: district heating

The apartment includes a **garage** space (duplex garage with elevator).

The **furniture** should remain in the apartment.

However, the dining table in the kitchen could possibly be removed.

Special details:

- + Large windows allow plenty of light into the living room
- + Interior blinds on all windows
- + Fully equipped kitchen with electric stove, dishwasher, fridge, large freezer
- + Common room in the house
- + cellar compartment
- + Bicycle storage room

Contract & costs:

Rent incl. utilities, VAT and household insurance with Zurich: € 1,100.-

Mandatory garage parking space (stacked parking space with elevator): € 100.-

The landlord also requests that the household insurance be taken over for only €12.59 per month.



Deposit: 3 gross monthly rents

Contract processing property management: €150.- upon conclusion of rental agreement

Please inform us about:

- + Number of persons in the household
- + Net household income
- + Pets
- + when you would like to start renting a new apartment (the sooner the better)

We look forward to your inquiry and are at your disposal at any time!

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

Ausstattung

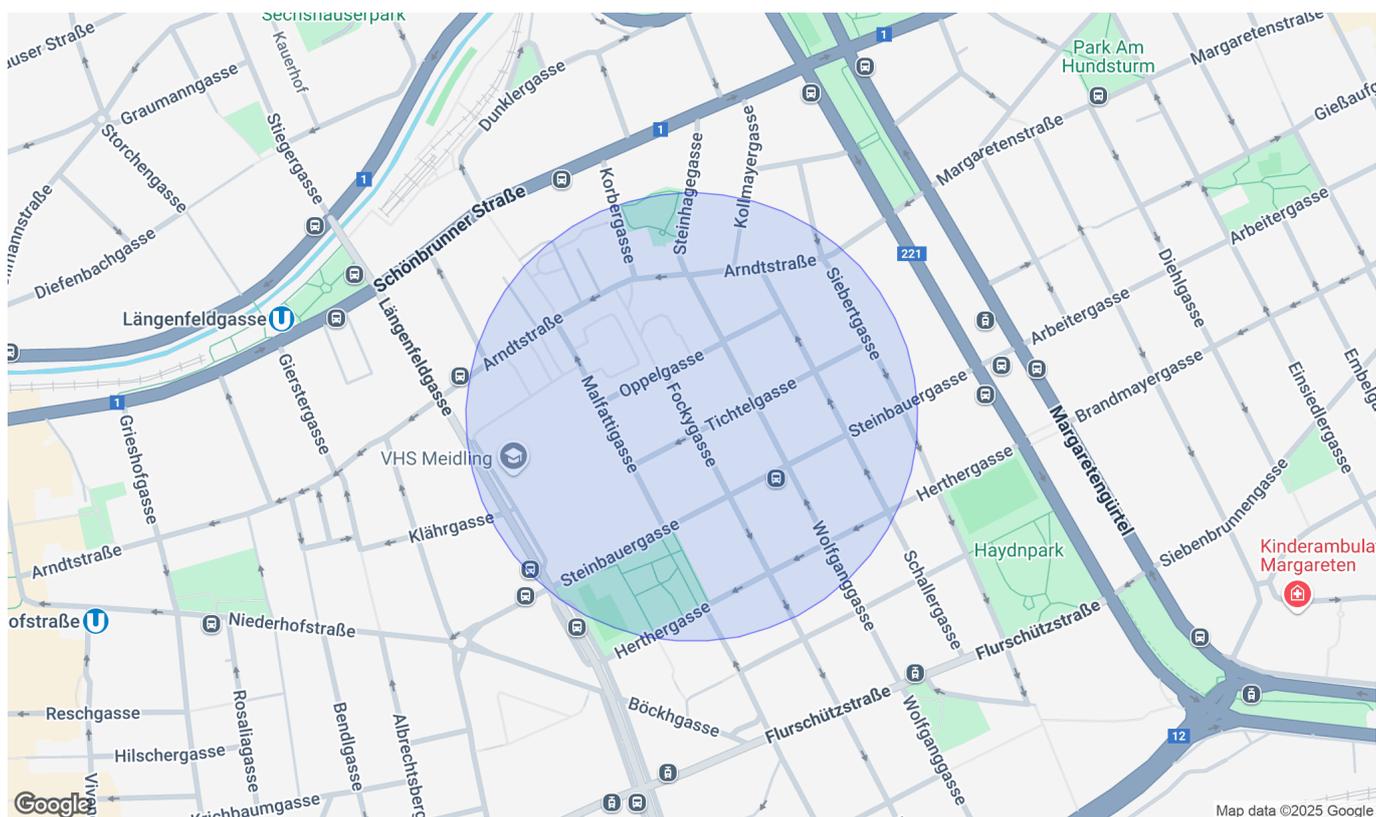
Parkett, Fernwärme, Einbauküche, Personenaufzug, Badewanne, Parkplatz (Duplex Garage), U-Bahn-Nähe, Fernwärme, Nordwestbalkon / -terrasse, Fahrradraum, Innenliegender Sonnenschutz



Lage

nahe Margaretengürtel / Längenfeldgasse (U4 & U6)

1120 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 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	1.000 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 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

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