

Leystraße, 1020 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55342

## NORDBAHNVIERTEL II MODERNER NEUBAU ERSTBEZUG IM 7. STOCK II 2 ZIMMER MIT 14m<sup>2</sup> GROSSEM BALKON II MARKENKÜCHE II WOHNHAUS "LEYWAND"



Ihr Ansprechpartner

**Enrico Gratian Adel**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at  
www.riwog.at

## NORDBAHNVIERTEL II MODERNER NEUBAU ERSTBEZUG IM 7. STOCK II 2 ZIMMER MIT 14m<sup>2</sup> GROSSEM BALKON II MARKENKÜCHE II WOHNHAUS "LEYWAND"



### Lage

Leystraße 154

Zur Vermietung gelangt **ab 01.08.2024** diese moderne und erst kürzlich fertiggestellte **ca. 54m<sup>2</sup>** große und helle **2-Zimmer Wohnung mit Balkon im 7.Stock** eines neuen Wohnhauses genannt **"Leywand" - Leystraße 154.**

Die Umgebung des Wohnhauses ist einzigartig und bietet alles, um sich wohl zu fühlen: städtisches Leben mit Nahversorgung und Gastronomie abseits des klassischen Angebotsegments und eine ideale Anbindung an den hochrangigen öffentlichen Verkehr einerseits, andererseits grenzt die Wohngegend unmittelbar an die „Freie Mitte“, einen weitläufigen, naturbelassenen Freiraum, welcher einen richtig aufatmen lässt!

### DETAILS:

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 53,75m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 2
- **BALKON:** ca. 14,52m<sup>2</sup>
- **KELLERABTEIL:** 1
- **AUSRICHTUNG:** SÜDOST
- **GESCHOSS:** 7.OG

### HIGHLIGHTS:

- WOHNHAUS BAUJAHR 2024 Projekt "LEYWAND"
- Tolle Lage im beliebten neuen Nordbahnhofviertel

- Modernste Bauweise mit vielen architektonischen Highlights
- Parkettboden, Video-Gegensprechanlage, elektrische Außenbeschattung, uvm.
- Fahrradraum im Haus
- Großer Abstellraum in der Wohnung - ca. 3,74m<sup>2</sup>
- HAKA-Küche mit Kochinsel und Markengeräten (Lieferung/Montage ca. Anfang Juli 2024)
- Wärmeabgabe (Heizen) und Konditionierung (Kühlung) der Aufenthaltsräume über thermische Bauteilaktivierung (Change-Over-System).
- Schicke Lobby mit Sitzlandschaft und anschließendem Postempfangsraum – Paketempfang leicht gemacht!
- Home-Office-Bereich mit Sitznischen zum individuellen Arbeiten, Arbeitsinsel zum geselligen Austausch und Teeküche
- Wellnessbereich mit zwei Saunen, einer Biosauna, einer Infrarotkabine und direktem Ausgang ins Freie mit Blick auf den Innenhof
- Multifunktionaler Gemeinschaftsraum zum gemeinschaftlichen Kochen und Feiern bzw. für den gemeinsamen Kino-Abend
- Gemeinschaftsterrasse mit Outdoor-Küche und Kleinkinderspielplatz
- Klima:aktiv Gold Zertifizierung, Photovoltaik-Anlage am Hauptdach, Umweltfreundliche Wärme- und Kältelieferung durch die Fernwärme Wien

**Details zur Aufteilung entnehmen Sie bitte aus dem Plan.**

### **Kosten:**

Nettomiete: € 869,07 zzgl. 10% USt.

Betriebskosten: € 130,93 zzgl. 10% USt.

**Gesamtmiete inkl. BK und USt.: € 1.100,-**

**Kautions 3BMM: € 3.300,-**

**Mietdauer: 5 Jahre**

**Mietbeginn: ab 01.08.2024 / nach Vereinbarung**

**Die KÜCHENMONTAGE / LIEFERUNG erfolgt ca. im JULI 2024**

Besuchen Sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://WWW.RIWOG.AT) mit weiteren aktuellen TOP-Objekten! RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 53,75 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 14,52 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	01.08.2024
		Mietdauer:	5 Jahre
Etage:	7. Etage	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Zimmer:	2	Heizung:	Zentralheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Keller:	1	Bauart:	Neubau
Balkone:	1	Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2024
		Ausrichtung:	Südosten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	11.03.2034
		HWB:	 21,4 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,76

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Balkon:	Südostbalkon / -terrasse
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung
Befeuerung:	Fernwärme	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Belüftung:	Kühlung, kontrollierte Wohnraumlüftung	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Energietyp:	Neubaustandard, Niedrigenergiehaus	Extras:	Sauna, Fahrradraum, Abstellraum, Wellnessbereich
Ausblick:	Stadtblick		

## Preisinformationen

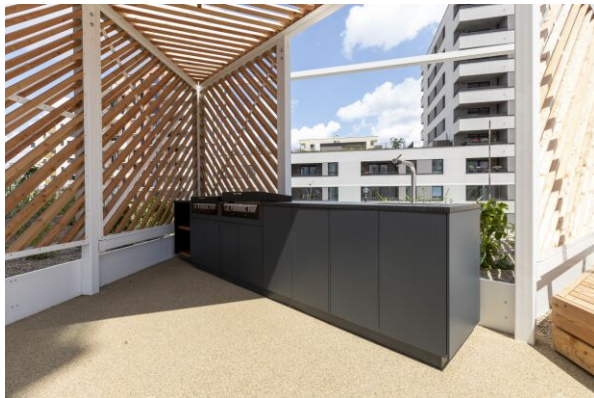
Gesamtmiete:	1.100,00 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	869,07 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	130,93 €		
Umsatzsteuer:	100,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.100,00 €		

## Weitere Fotos













## Lage

Leystraße, 1020 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	250 m
Klinik	750 m
Krankenhaus	1.250 m

### Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

### Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.750 m

### Sonstige

Geldautomat	750 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne

Leystraße 154 · 1020 Wien · [www.leywand.at](http://www.leywand.at)

EBENE 7	TOP 75
Wohnfläche	53,69 m <sup>2</sup>
Balkon	14,52 m <sup>2</sup>
Kellerabteil 35	2,44 m <sup>2</sup>





Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.



Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.





Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.



Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.

## Finanzierungsexperten für Ihre Traumimmobilie Ihre Möglichkeiten im Überblick

### Keine Kompromisse mehr:

Sie träumen von einer eigenen Immobilie sind aber aufgrund Verschuldensquote, Eigenkapital und maximaler Laufzeiten eingeschränkt?... Kein Problem für uns!

Dann sind wir Ihr perfekter Partner!

### Unsere Erfolgsformel:

Dank unseres breiten Netzwerks sind wir eng mit Banken verbunden, die nicht den neuen Richtlinien unterliegen. Das bedeutet erstklassige Vorteile für Sie.

### Unser Angebot an Sie:

Gestalten Sie Ihre monatliche Belastung nach Ihren Wünschen, mit Laufzeiten von bis zu 45 Jahren. Und das Beste: Die Verschuldensquote spielt bei uns keine Rolle!

### Ihr finanzieller Spielraum:

Unser Bankpartner ermöglicht Ihnen den Einstieg ohne oder mit minimalem Eigenkapital. 110% Finanzierungen sind somit wieder Realität!

## Warum auf uns setzen?

- **Über 30 Partnerbanken stehen für Sie bereit**
- **Schon ab 0% Eigenmittelquote realisieren wir Finanzierungen**
- **Flexibilität mit Laufzeiten von bis zu 45 Jahren**
- **Unkomplizierte Angebote innerhalb von nur 3 Werktagen**

## Unsere Schritt-für-Schritt Unterstützung:



**Wir verkürzen Ihren Weg zum Immobilien Traum. Schluss mit endlosen Bankterminen und komplizierten Schritten. Wir bringen Sie schnell und unkompliziert zu den besten Konditionen.**

### Kontakt Daten:

Tel.: +43 (0)139 400 25

E-Mail: [office@brivag.at](mailto:office@brivag.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 Berech-  
tigten 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

**§ 17 a. (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 (§ 189 a 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 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).