

1140 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55540

## Für Individualisten mit Anspruch | Dachgeschosswohnung mit traumhafter Dachterrasse | Schrankraum | Glaskamin | Klimaanlage



Ihr Ansprechpartner

**Manuel Wagner**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 676 / 96 89 777

[manuel.wagner@riwog.at](mailto:manuel.wagner@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## Für Individualisten mit Anspruch | Dachgeschosswohnung mit traumhafter Dachterrasse | Schrankraum | Glaskamin | Klimaanlage



### Lage

Altpenzing / Bahnhofstraße

**Gemütlich** und **komfortable**, präsentiert sich diese einzigartige **Dachgeschosswohnung**, welche besonders für Singles und Pärchen konzipiert wurde.

Im **3. Obergeschoss** eines **Wiener Gründerzeithauses gelegen (ohne Lift)**, gelangt man über einen funktionellen ausgestatteten Eingangsbereich, mit Gäste-WC, direkt in den **weidläufigen Wohnraum**.

Eine **luftige Raumhöhe** und die **südseitige Ausrichtung** schaffen eine **helle** und zugleich **gemütliche Atmosphäre**, in welcher man sich direkt zuhause fühlt.

**Klimaanlage, Außenbeschattung** sowie ein **verglaster Kamin** machen diesen Raum zu einer ganzjährigen Wohlfühloase

Die **Küche**, welche direkt an den Wohnbereich angrenzt, verfügt über ein **Fenster**, ist mit **hochwertigen Einbaugeräten**, einer **Speis** und einem zusätzlichen **Abstellraum** ausgestattet.

**Der Privatbereich** ist mit einer Schiebetür räumlich abgetrennt und durch den **Glaskamin** dennoch ein Teil des Gesamtkonzeptes. Wie im Urlaub kann man gemütlich im Bett dem Feuer beim Knistern zusehen und die Seele baumeln lassen. Durch den benachbarten **komplett ausgestatteten Schrankraum** und dem angeschlossenen Bad ergeben sich **kurze Wege** und ein **hohes Maß an Komfort**.

Das **Badezimmer** bietet **zwei Waschbecken** mit Unterschrank, ein **separates WC**, eine **großzügige Walk-Inn Dusche** sowie eine **Eckbadewanne mit direktem Blick in den Himmel** und somit wohl alles, was man sich nur wünschen kann.

Das **absolute Highlight** ist sicher die ca. **74m<sup>2</sup> große uneinsichtige Dachterrasse**. Der Vormieter hat hier bereits eindrucksvoll bewiesen, wie schön ein Rückzugsort gestaltet werden kann.

Vom eigenen **Kräutergarten** bis hin zum **Griller, Sonnenbetten** oder einer **großen Sitzgarnitur**, findet alles Platz, um **sein eigen kleines Paradies** zu gestalten.

Befristung: 5 Jahre

Monatsmiete: 1.468,62 Euro netto

BK: 204,11 Euro netto

Ust: 167,27 Euro

**BMM insgesamt: 1.840,-- Euro**

Kaution: 7.720,- (4 x BMM)

Besuchen Sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://WWW.RIWOG.AT) mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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. 110 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 185 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Gesamtfläche:	ca. 110 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	01.10.2024
Terrassenfläche:	ca. 73,49 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	5 Jahre
		Kündigungsverzicht:	1 Jahr, 3 Monate
Etage:	1. DG	Mobiliar:	teilmöbliert
Zimmer:	3	Heizung:	Etagenheizung, Kamin
Bäder:	1		
WCs:	2	Lärmpegel:	Ruhelage
Abstellräume:	2	Bauart:	Altbau
Terrassen:	1	Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1900
		Letzte Sanierung:	2011

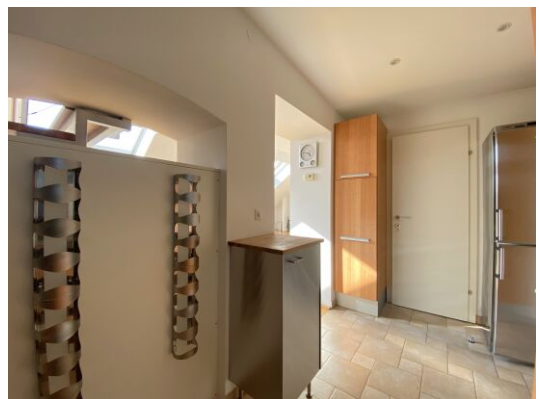
## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Extras:	Abstellraum

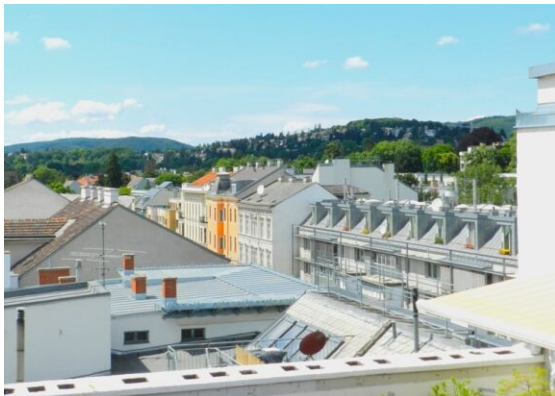
## Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.840,00 €	Kautions:	7.360,00 €
Miete:	1.468,62 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	204,11 €		
Umsatzsteuer:	167,27 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.840,00 €		

## Weitere Fotos

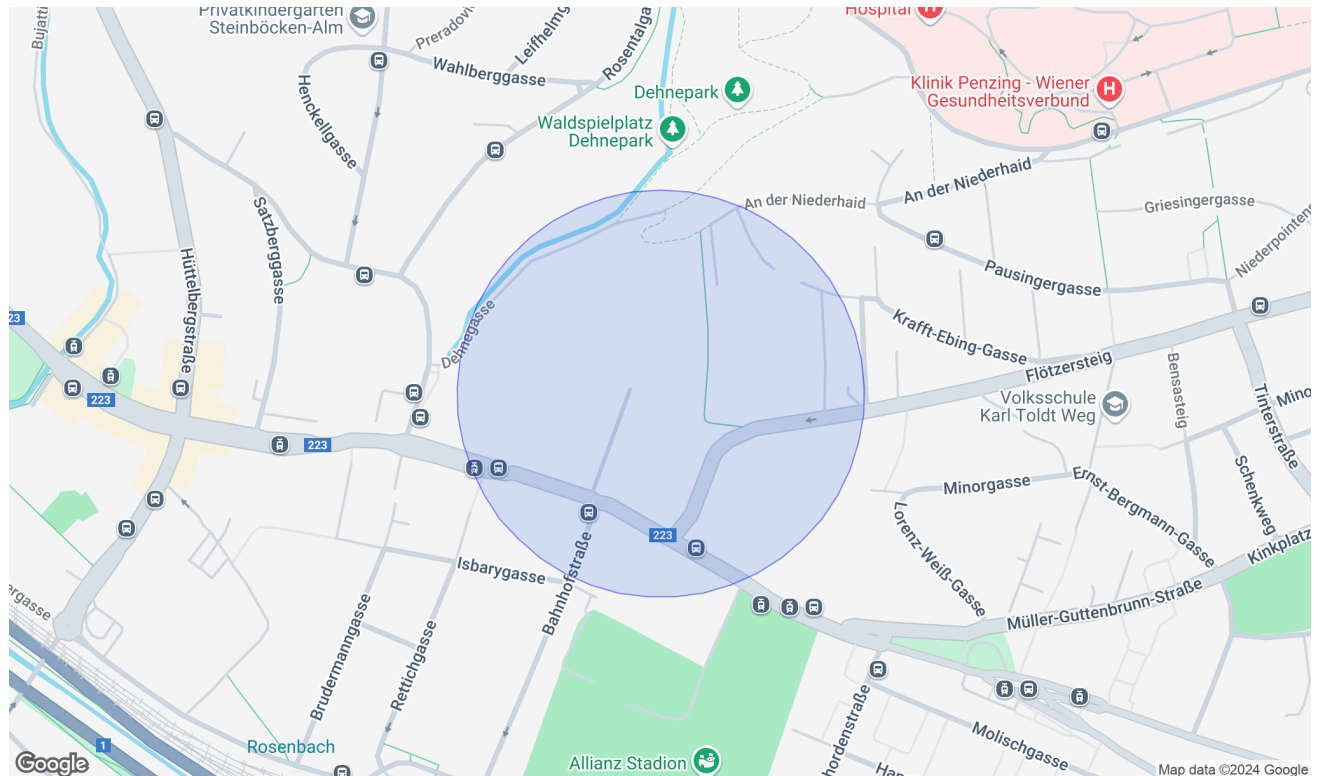






## Lage

1140 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	3.000 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
U-Bahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	4.500 m

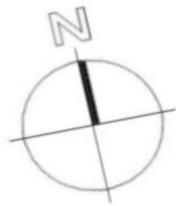
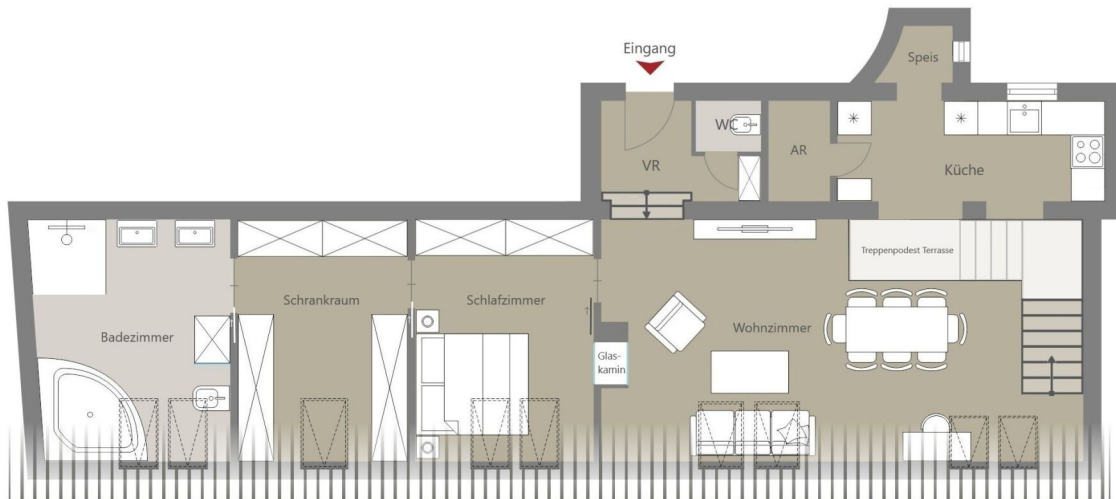
### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Pläne



## Schonmal über bessere Kreditzinsen nachgedacht?

### Ihre Möglichkeiten im Überblick

#### Unsere Erfolgsformel:

Dank unseres breiten Netzwerks arbeiten wir mit einer Vielzahl von Banken zusammen, die flexible Finanzierungsmöglichkeiten bieten. Dadurch können wir Ihnen erstklassige Konditionen und maßgeschneiderte Lösungen anbieten.

#### Unser Angebot an Sie:

- **Monatliche Belastung nach Ihren Wünschen** mit Laufzeiten von bis zu 45 Jahren.
- **110% Finanzierungen** sind mit uns wieder Realität, auch ohne oder mit minimalem Eigenkapital.
- **Über 30 Partnerbanken** stehen für Sie bereit, um Ihnen die besten Konditionen zu bieten.

#### Warum auf uns setzen?

- Finanzierungen schon ab geringer Eigenmittelquote
- 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 Immobilienraum. Schluss mit endlosen Bankterminen und komplizierten Schritten. Wir bringen Sie schnell und unkompliziert zu den besten Konditionen.

#### Kundenstimmen:

*"Dank BRIVAG haben wir das beste Finanzierungsangebot gefunden. Die unabhängige Beratung und die breite Auswahl von über 30 Banken ermöglichten uns Konditionen, die wir alleine nie erreicht hätten!"*  
– Familie Mayer

#### Kontaktieren Sie uns jetzt für ein kostenloses Beratungsgespräch:

Tel.: +43 (0) 139 400 25

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

[Online Kontaktformular](#)

# 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 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

**§ 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).