

1180 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55569

## Dachgeschosswohnung mit ruhiger Innenhofterrasse nahe dem Sternwartepark | Luftwärmepumpe | Klimaanlage



Ihr Ansprechpartner

**Manuel Wagner**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 676 / 96 89 777

manuel.wagner@riwog.at  
www.riwog.at

## Dachgeschosswohnung mit ruhiger Innenhofterrasse nahe dem Sternwartepark | Luftwärmepumpe | Klimaanlage



### Lage

Herbeckstraße / Gersthof

**Lichtdurchflutet und hochwertig Ausgestattet**, wird eine Dachgeschoßwohnung vermietet, welche jeglichen denkbaren Komfort bieten.

Nicht nur, dass die **Planung sehr durchdacht** und zeitgemäß umgesetzt wurde, verfügt die Wohnung zusätzlich über folgende Ausstattungsmerkmale:

- **Fußbodenheizung** sowie **Kühlung** mittels **Luft-Wasser-Niedertemperatur-Wärme-Pumpe (Daikin Altherma 3 RF)**
- Zwei **luxuriöse Badezimmer** mit **Dornbracht Armaturen, Walk-Inn Dusche, Doppelwaschbecken, Badewanne, Waschmaschinen-/ Trockneranschluss sowie separatem WC**
- **elektrische Fenster mit Außenbeschattung** (Fa. Velux)
- **Split Klimaanlage** auf beiden Ebenen uvm.

Die insgesamt **zwei Etagen**, wurden vom aktuellen Eigentümer geschmackvoll eingerichtet und in Szene gesetzt. (Möbel im Preis NICHT enthalten)

Der Wohnraum, mit seiner **herausragenden Raumhöhe**, einer **schwebenden Treppe** sowie dem **Glasgeländer** ist **hell, einladend** und fügt sich perfekt in den angeschlossenen Küche-/Essbereich ein.

Im **1. DG** steht Ihnen weiters ein **Schlafzimmer mit Bad en Suite** und **hochwertigen Tischler-Einbauschränken** zur Verfügung.

Der **obere Bereich (2. DG)** ist aufgrund der **Raumhöhe als Abstellraum gewidmet**, jedoch in seiner Funktion nicht weniger genutzt. Ein Arbeitsbereich würde in der aktuellen Fitness-Ecke ohne Weiteres Platz finden und der benachbarte, abgetrennte Raum wird zurzeit als Ruhebereich genutzt und verfügt ebenso

über getischlerte Schränke. **Auch auf dieser Ebene** findet sich ein **Badezimmer mit WC, Handwaschbecken und Dusche**.

Ein **Highlight** ist jedenfalls die **Terrasse**. Auf **ca. 19m<sup>2</sup>** Fläche finden ein großer **Tisch, Liegebereich, Grill** sowie **Pflanzen mühelos Platz**, um sich seine persönlich kleine **Grün-Oase** zu schaffen.

In **näherer Umgebung** finden sich der beliebte **Türkenschanz- und Sternwartepark, unzähligen Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten am nahegelegenen Gersthofer Markt**, welcher auch als wichtiger Knotenpunkt öffentlicher Verkehrsmittel dient.

Das **kulturelle Angebot** als auch Freizeitaktivitäten sind durch die nahe gelegene **Volksober, dem Pötzleinsdorfer Schlosspark** und die **gute öffentliche Anbindung hervorragend**.

**Öffentliche Anbindung: Bus 10A N41 | SBahn S45 | Linie 9, 40,41**

**Befristung: 3 Jahre mit Verlängerungsoption**

**Mietpreis:**

**Nettomiete: 2.438,64 Euro**

**BK: 261,08 Euro**

**Lift: 18,46 Euro**

**Ust: 271,82 Euro**

**BMM: 2.990,- Euro**

**Kaution: €11.960,-- (4 BMM)**

**Besuchen Sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://WWW.RIWOG.AT)!**

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.

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. 101,47 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 2,2 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Terrassenfläche:	ca. 19,22 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	nach Vereinbarung
		Mietdauer:	5 Jahre
Etage:	1. DG / 1./2 DG	Kündigungsverzicht:	1 Jahr, 3 Monate
Zimmer:	3	Mobiliar:	Küche, Bad
Bäder:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
WCs:	2		
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Terrassen:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Ausrichtung:	Süden
		Letzte Sanierung:	2023
		Energieausweis	
		Gültig bis:	06.03.2028
		HWB:	<b>B</b> 38,9 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,8

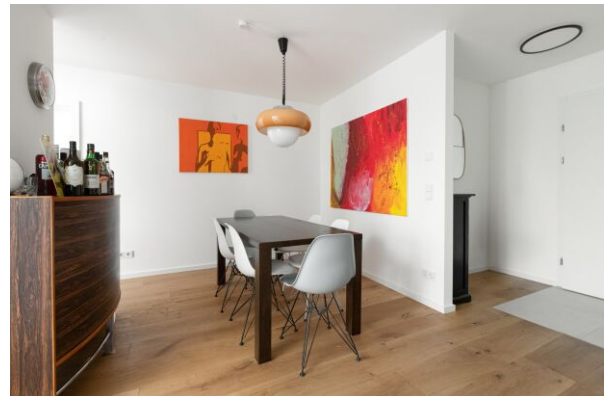
## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	WCs:	Getrennte Toiletten
Belüftung:	Klimaanlage, Kühlung	Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse	Küche:	Einbauküche

## Preisinformationen

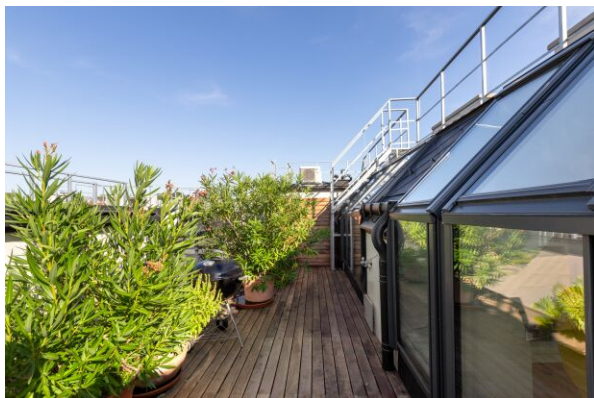
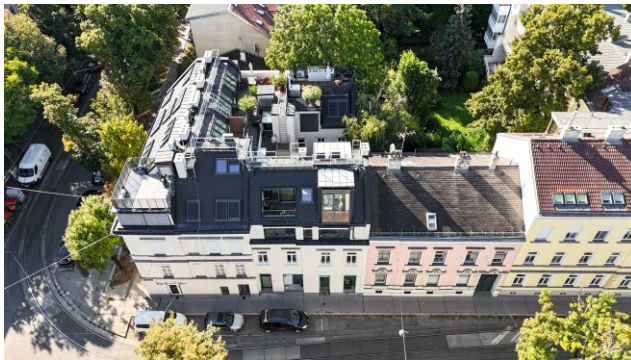
Gesamtmiete:	2.990,00 €	Kaution:	11.960,00 €
Miete:	2.438,64 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	261,08 €		
Liftkosten:	18,46 €		
Umsatzsteuer:	271,82 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	2.990,00 €		

## Weitere Fotos













## Lage

1180 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	500 m

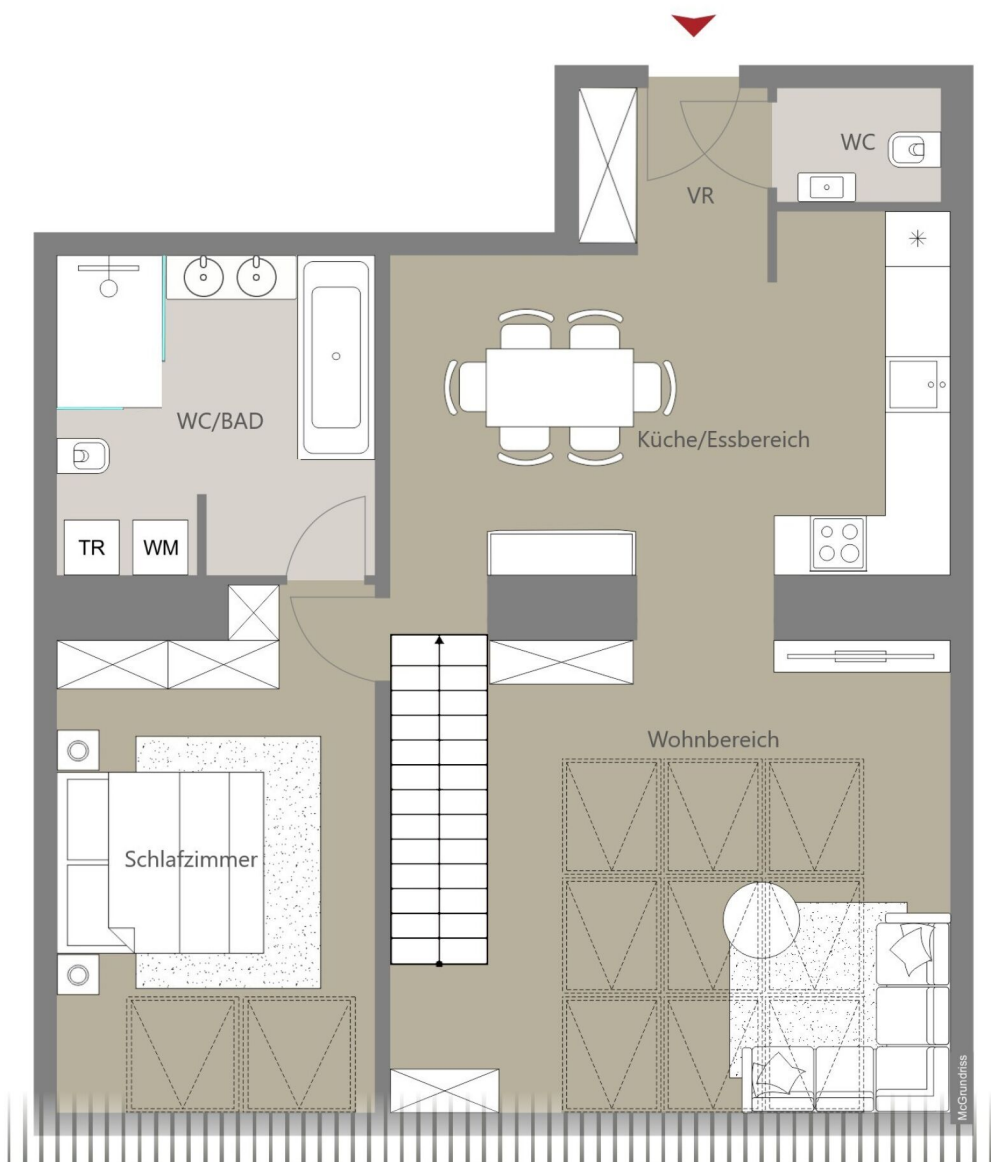
### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne

# RIWOG



## RIWOG



## 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 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).