



**BLEIBENDE *WERTE***  
**FÜR *GENERATIONEN***

**BALLGASSE**

1010 Wien

---

# BALLGASSE

1010 Wien

BIEDERMEIERWOHNUNG MIT BALKON! STYLISCH MÖBLIERTES 2-ZIMMER-APARTMENT IN FUSSGÄNGERZONE!




Wohnfläche: 53,25 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: 3 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Verfügbar ab: sofort

Gesamtmiete: € 2.317,27

Scan me:   
Objekt-ID: 30245  
winegg.at/30245



## ANSPRECHPARTNER

Patrick Winkler  
Immobilienvertrieb

+43 6608461085 | +43 1 3157280  
pw@winegg-makler.at

# ECKDATEN

---

Etage: 2. Etage  
Wohnfläche: 53,25 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 57,35 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: 3 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2  
Bäder: 1  
WC: 1

Verfügbar ab: sofort  
Baujahr: 1772  
Stil: Altbau  
Zustand: gepflegt

# PREIS

---

Gesamtmiete:\* € 2.317,27

Kaution: 13.903,62 €

Miete: € 1.614,24

Möbelmiete: € 337,71

Betriebskosten: € 123,96

Umsatzsteuer: € 241,36

Monatliche

Gesamtbelastung: € 2.317,27

\* Miete + Nebenkosten (inkl. Ust.), ohne Heizkosten

# AUSSTATTUNG

---

Fliesen  
Parkett  
Gas  
Etagenheizung  
Einbauküche

Wohnküche / offene Küche  
Dusche  
Wasch- / Trockenraum  
U-Bahn-Nähe  
Südwestbalkon / -terrasse

Abstellraum  
Deckenleuchten  
Toilette  
Massiv

# ENERGIEAUSWEIS

---



HWB: 93,4 kWh/m<sup>2</sup>a



f<sub>GEE</sub>: 1,88

# OBJEKTBESCHREIBUNG

---

Diese denkmalgeschützte Biedermeier-Liegenschaft befindet sich in der Ballgasse - einer feinen, stillen Fußgängerzone mitten im Herzen der Wiener Innenstadt, die ein bemerkenswertes Ensemble aus josephinischen Wohnhäusern aufweist. 1772/73 wurde auf Anordnung Maria Theresias das Gebäude als Herberge für arbeitslose Gesellen errichtet, ab 1893 diente das Gebäude als Innungshaus der Tischler. Oberhalb des Korbbogenportals weist die Inschrift „Der bürgerlichen Tischler Herberg 1772“ auf den

damaligen Zweck des Hauses hin.

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich auf der 2. Etage (kein Lift) und verfügt insgesamt über ca. 53 qm Wohnfläche (zzgl. Vorraum und Abstellraum) und ist zur ruhigen Ballgasse hin ausgerichtet.

Ein Highlight ist der hofseitige Balkon zur Alleinnutzung!

Die voll möblierte Wohneinheit ist sofort bezugsbereit. Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

- privater Vorraum
- straßenseitiger Wohnbereich mit moderner, voll ausgestatteter Einbauküche (ca. 27 qm)
- hofseitiges Schlafzimmer (ca. 13 qm) mit en Suite-Bad (ca. 6 qm)
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- allgemeiner Eingangsbereich mit Zugang zum Balkon

Die Wohneinheit teilt sich einen gemeinsamen Eingangsbereich mit der Nachbarwohnung sowie einen Abstellraum, in dem eine Waschmaschine zur Verfügung steht.

Das Objekt wird mittels Gasetagenheizung beheizt und ist mit originalen Holzfenstern und Eichen-Parkettböden in Fischgrät-Design ausgestattet.

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt im Zuge einer Besichtigung präsentieren zu dürfen!

## KONDITIONEN

Gesamtmiete: EUR 2.317,27 (inkl. BK, Möbelmiete und USt)

Monatliches Akonto für Strom und Gas: EUR 82,73 inkl. 20 % USt (Tatsächlicher Verbrauch wird jährlich abgerechnet.)

Kautions: EUR 13.903,62 (6 BMM)

Mietbeginn: ab sofort möglich

Mietdauer: Befristung auf 5 Jahre

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Eigentümerin und sind unsererseits ohne Gewähr.

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.

## LAGE

---

Die Ballgasse liegt Mitten in der Wiener Innenstadt und bietet somit alles, was das Herz begehrt: unzählige Einkaufsmöglichkeiten, Sehenswürdigkeiten, Museen/Theater/Opernhäuser, vielfältige Gastronomieszene sowie ausgezeichnete Verkehrsanbindungen und wunderschöne Parks in Gehdistanz!

Nachstehend finden Sie einen kleinen Auszug der Angebote in Ihrer neuen Wohnumgebung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U1 und U3 Stephansplatz
- Straßenbahnlinie 2
- Buslinien 1A, 2A und 3A

Öffentliche Parkgaragen:

- Weihburggasse (Hotel Marriott)
- Stephansplatz
- Parkring
- Cobdengasse
- Neuer Markt

Grünflächen:

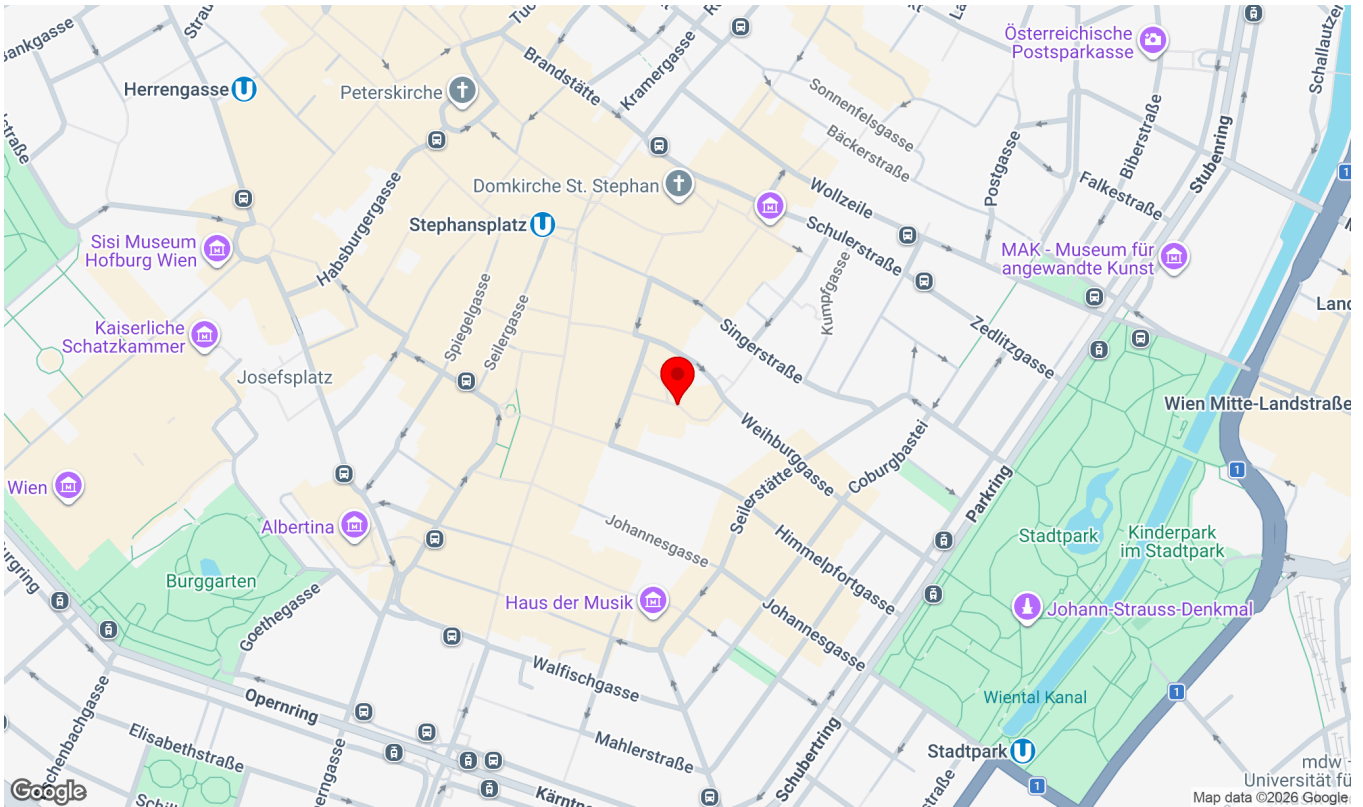
- Stadtpark
- Burggarten
- Volksgarten
- Donaukanal

In direkter Nachbarschaft:

- Kärntner Straße, Graben, Neuer Markt, Wollzeile, Rotenturmstraße
- Stephansdom, Annakirche, Peterskirche
- Ronacher, Mozarthaus, Staatsoper, Haus der Musik
- uvm...

# INFRASTRUKTUR/ENTFERNUNGEN (POIS)

## Ballgasse

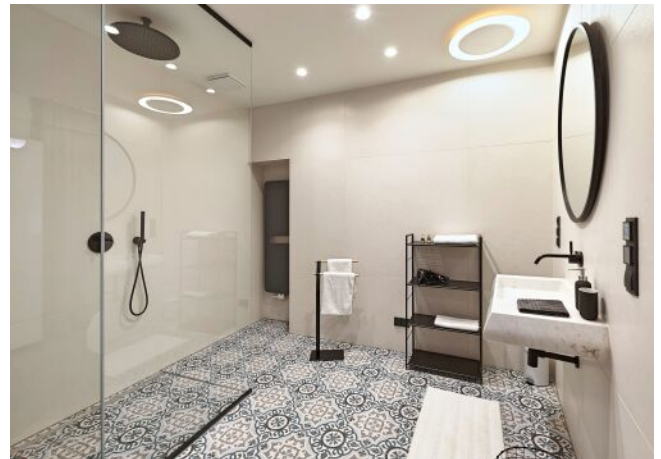


# IMPRESSIONEN

---



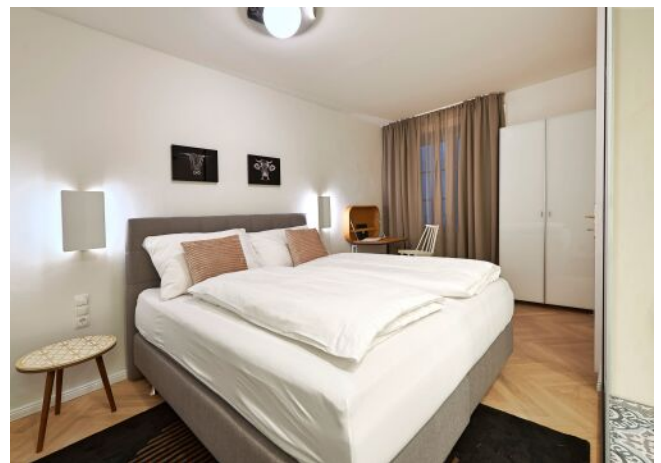
Schlafzimmer mit en Suite-Bad



Badezimmer



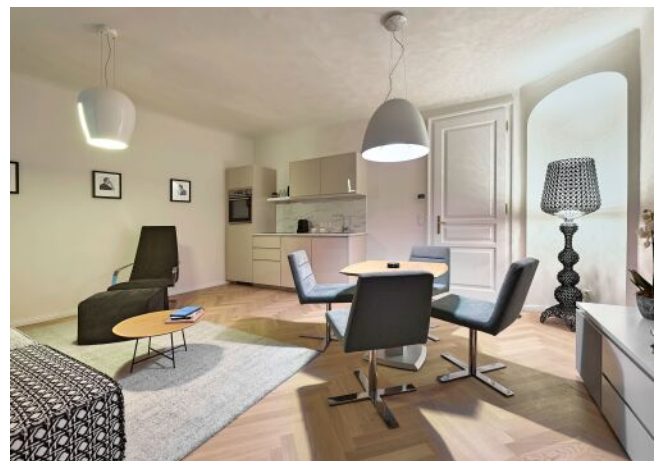
Wohnküche



Schlafzimmer



Wohnküche



Wohnküche



separate Toilette mit Handwaschbecken



Vorraum Top 6b



Vorraum mit Balkonzugang



Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss



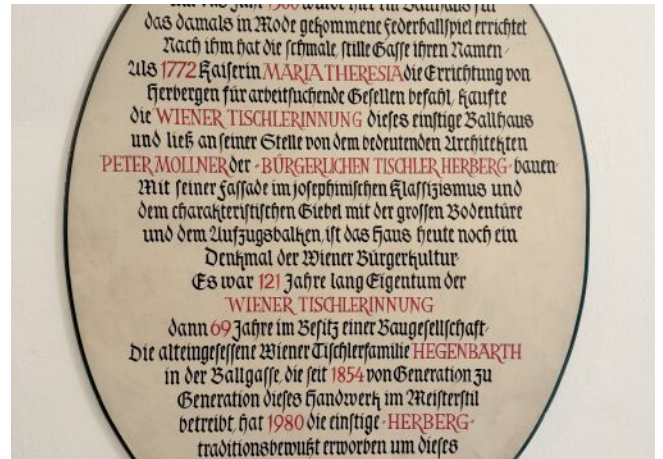
Hausansicht



Hausansicht



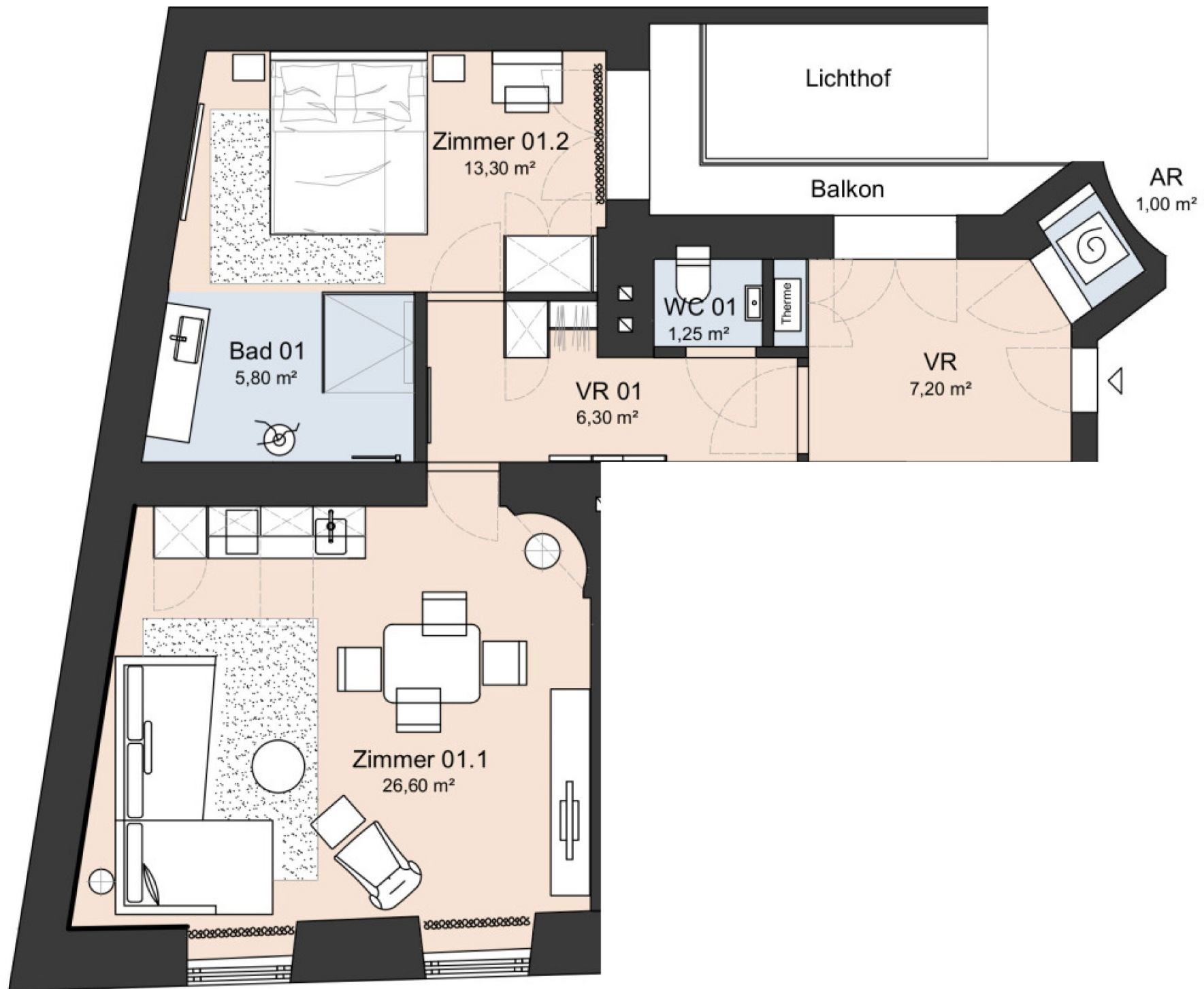
Hauseingang



Historie



Stiegenhaus Detail



# 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).