WINEGG
MAKLER

BLEIBENDE *WERTE* FÜR *GENERATIONEN*

BALLGASSE

1010 Wien

BALLGASSE

1010 Wien

TOP-LAGE IN RUHIGER, INNERSTÄDTISCHER FUSSGÄNGERZONE! NÄCHST U1 UND U3 STEPHANSPLATZ! BESONDERER GRUNDRISS!

Wohnfläche: 93,46 m²
Balkonfläche: 3 m²

Zimmer: 3

Verfügbar ab: sofort

Gesamtmiete: € 4.061,22

Scan me:
Objekt-ID: 36132
winegg.at/36132

ANSPRECHPARTNER

Patrick Winkler
Immobilienvertrieb

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

ECKDATEN

Etage: 2. Etage
Wohnfläche: 93,46 m²
Nutzfläche: 96,46 m²
Balkonfläche: 3 m²

Zimmer: 3
Bäder: 2
WC: 2

Verfügbar ab: sofort
Baujahr: 1772
Stil: Altbau

PREIS

Gesamtmiete:* € 4.061,22
Miete: € 2.871,59
Möbelmiete: € 562,53
Betriebskosten: € 206,75
Umsatzsteuer: € 420,35
Monatliche
Gesamtbelastung: € 4.061,22

Kaution: 24.367,32 €

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

AUSSTATTUNG

Fliesen
Parkett
Gas
Etagenheizung
Wohnküche / offene Küche
Ostbalkon / -terrasse

Dusche
U-Bahn-Nähe
WG geeignet
Abstellraum
Flügeltüren
Innenliegender Sonnenschutz

Stehleuchten
Deckenleuchten
Toilette
Gäste-WC
Massiv

ENERGIEAUSWEIS

HWB: 93,4 kWh/m²a

f_{GEE}: 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 josephinische Fassade verfügt über einen konkaven Knick.

Das Objekt liegt auf der 2. Etage (kein Lift) und verfügt insgesamt über ca. 93 qm Wohnfläche, welche sich in zwei generalsanierte und voll ausgestattete Apartments aufteilt.

Die beiden Wohneinheiten sind über den gemeinsamen Eingangsbereich zu begehen. Des Weiteren sind über das Entrée der hofseitige Balkon sowie zwei Abstellräume zu erreichen.

Apartment 1 verfügt über einen Raum im Ausmaß von ca. 34 qm. Über die moderne Wohnküche gelangt man in den stylisch gestalteten Schlafbereich mit angrenzendem Badezimmer, welches mit Walk-In-Dusche und WC ausgestattet ist.

Apartment 2 weist eine Wohnfläche im Ausmaß von ca. 59 qm auf und gliedert sich in eine geschmackvolle Wohnküche, einen Vorraum, ein separates WC sowie ein hofseitiges Schlafzimmer mit Balkonzugang und hochwertigem ensuite-Bad.

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 4.061,22 (inkl. BK, Möbelmiete und USt)

Monatliches Akonto für Strom und Gas: EUR 137,98 inkl. 20 % USt (Tatsächlicher Verbrauch wird jährlich abgerechnet.)

Kaution: EUR 24.367,32 (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

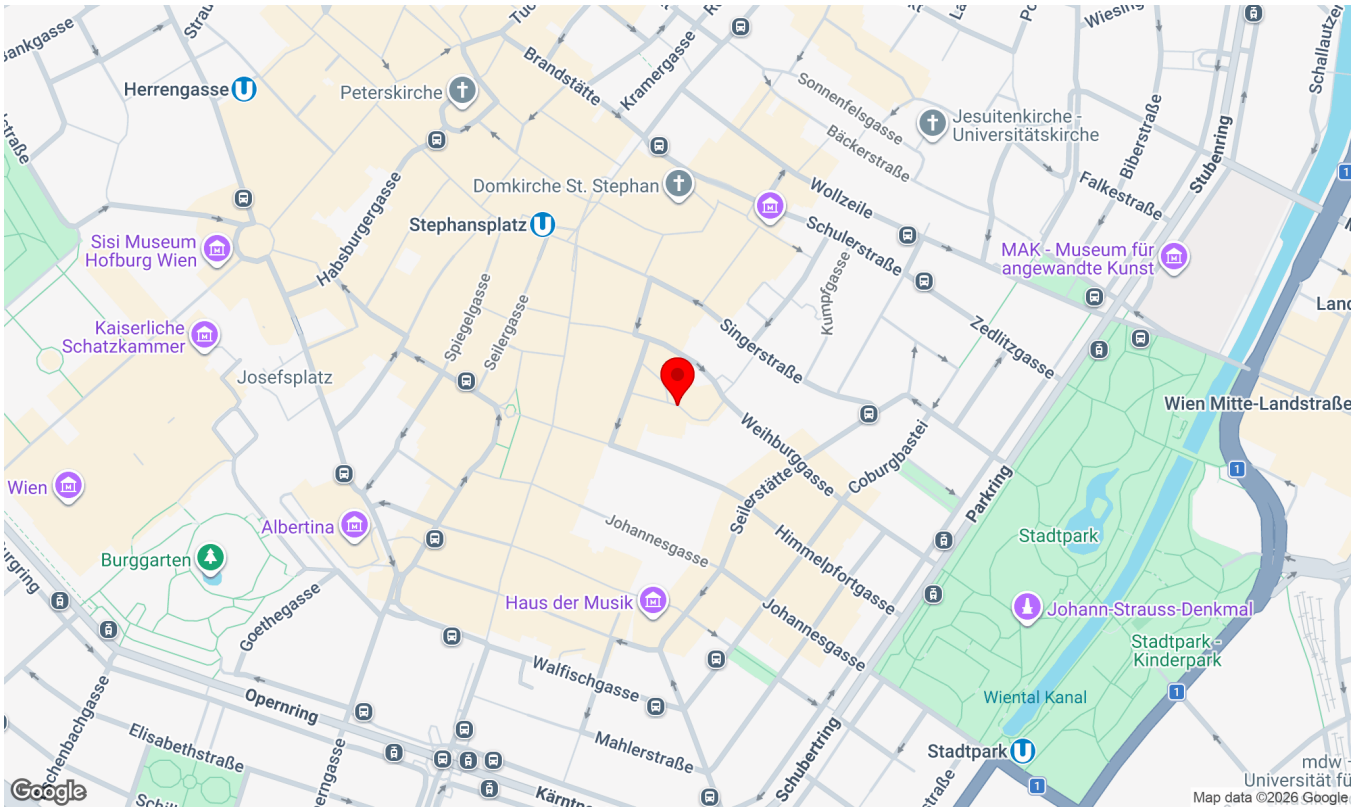
Öffentliche Parkgaragen:
- Weihburggasse (Hotel Marriott)
- Stephansplatz
- Parkring
- Cobdengasse
- Neuer Markt

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

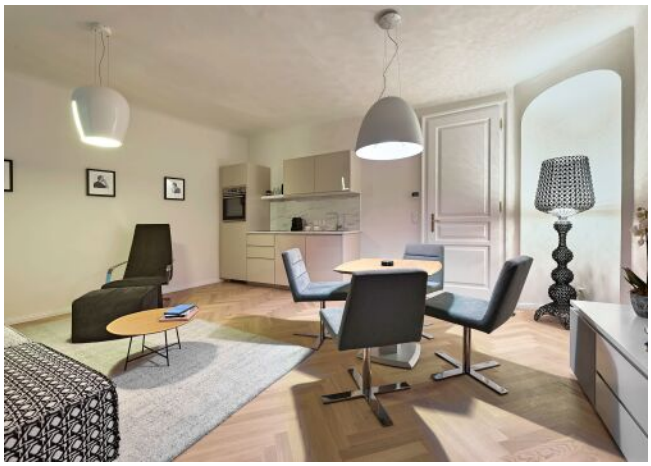


IMPRESSIONEN

Schlafzimmer mit en Suite-Bad Top 6b

Schlafzimmer Top 6b

Wohnküche Top 6b



Wohnküche

Badezimmer Top 6b

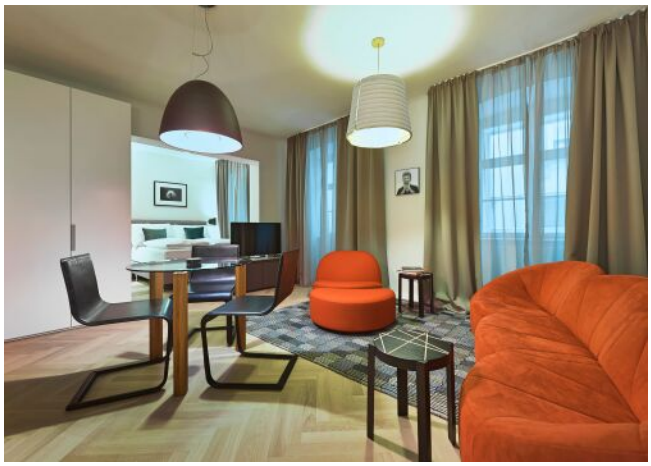
separate Toilette mit Handwaschbecken Top 6b

Vorraum Top 6b

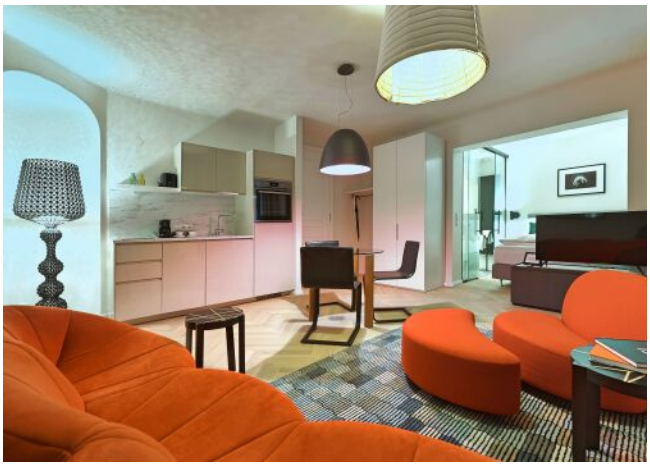
Wohnungseingang mit Balkonzugang

Wohnungseingang

Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss



Wohnraum Top 6a



Wohnraum Top 6a

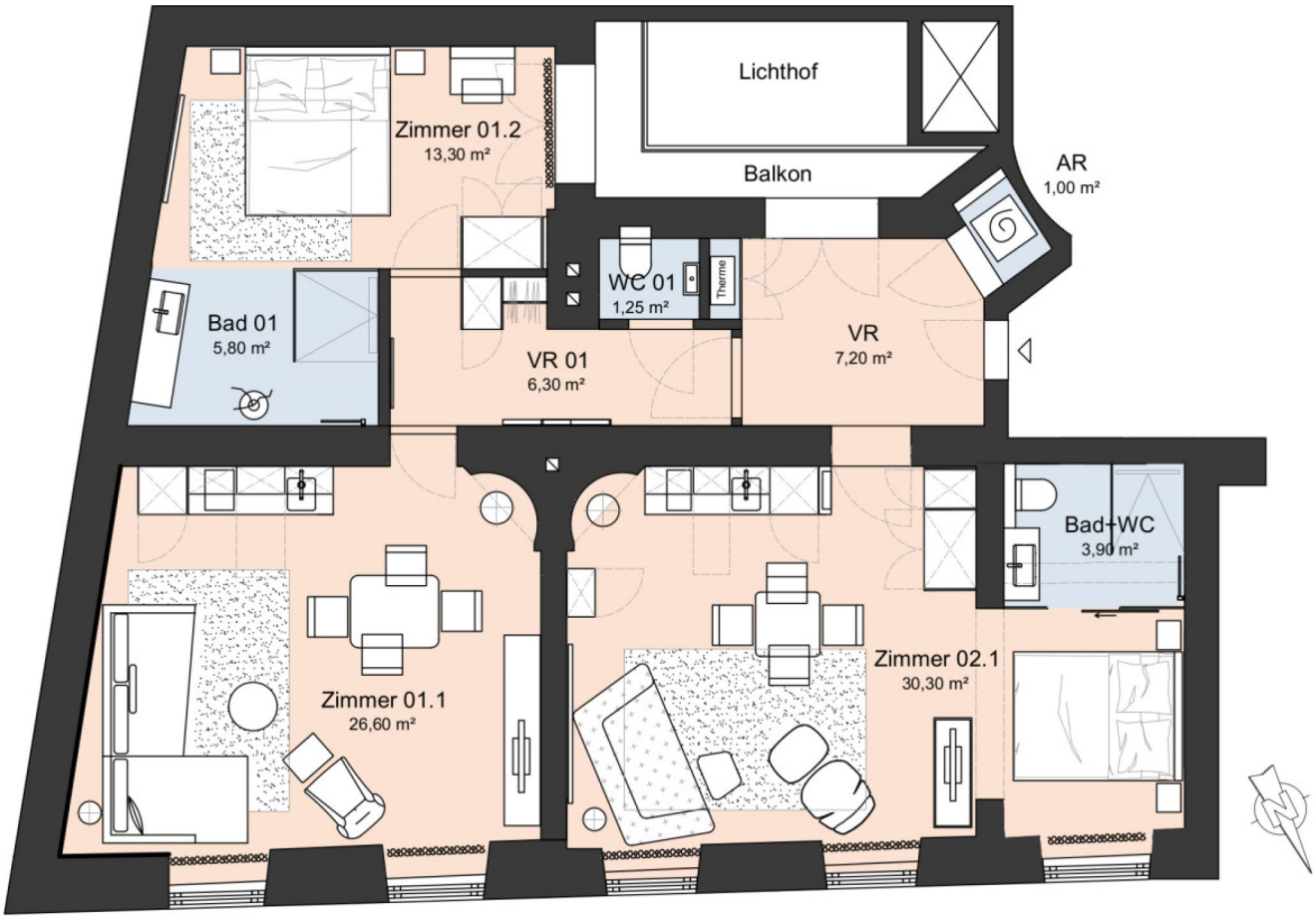
Schlafbereich Top 6a

Bad mit Dusche und WC Top 6a

Bad mit Dusche und WC Top 6a

Hausansicht

Hausansicht



-Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag.
-Boden- und Wandbeläge, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
-Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis, dadurch weitere Abminderung der Raumhöhe möglich.
-Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis.
-Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen sind vorbehalten.

TOP 6

1010 Wien, Ballgasse 8

Stand: 2021.19.01

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

WINEGG Makler GmbH
Herrengasse 1-3, 1010 Wien
T: +43 1 3157280, E: office@winegg-makler.at

vertreten durch Patrick Winkler .....

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

§ 17a. (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 (§ 189a 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 § 30 a 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 § 30 a 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 (§ 3 a 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 (formularmäßig 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).