



BLEIBENDE *WERTE*
FÜR *GENERATIONEN*

REINPRECHTSDORFER STRASSE
1050 Wien

REINPRECHTSDORFER STRASSE

1050 Wien

WIENER WOHNTRAUM: HOCHWERTIG SANIERTE 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT BESONDEREM ZUGANG ZUR FREIFLÄCHE



Wohnfläche: 130,32 m²

Zimmer: 4

Gesamtmiete: € 2.006,93

Scan me: 
Objekt-ID: 25015
winegg.at/25015



ANSPRECHPARTNER

Lukas Cevik
Immobilienvertrieb

+43 676 7732377 | +43 1 3157280
lc@winegg-makler.at

ECKDATEN

Etage: 1. Etage
Wohnfläche: 130,32 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 1

Stil: Altbau
Zustand: modernisiert

PREIS

Gesamtmiete:* € 2.006,93

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Miete: € 1.563,84

Betriebskosten: € 229,36

Liftkosten: € 31,28

Umsatzsteuer: € 182,45

Monatliche

Gesamtbelastung: € 2.006,93

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

AUSSTATTUNG

Fliesen

Parkett

Gas

Fußbodenheizung

Einbauküche

Personenaufzug

Südbalkon / -terrasse

Dusche

Abstellraum

Getrennte Toiletten

Schlüsselfertig mit Bodenplatte

OBJEKTBESCHREIBUNG

TOP 3:

GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Das stilvolle Gebäude erstreckt sich über fünf Etagen und befindet sich in einem sehr gepflegten, repräsentativen Zustand. Der prachtvolle Altbau aus der Jahrhundertwende besticht durch seinen besonderen Charme und verbindet klassische Architektur elegant mit modernem Wohnkomfort. Ein Personenlift sorgt dafür, dass Sie Ihr neues Zuhause bequem und barrierearm erreichen.

WOHNUNGSBESCHREIBUNG

Diese hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss verbindet klassischen Wiener Altbaucharme mit modernstem Wohnkomfort. Die großzügige Raumhöhe von rund 3,20 m, stilvolle Altbautüren und große Fenster schaffen ein offenes, helles Wohngefühl. Im Zuge der Sanierung wurde die gesamte Wohnung umfassend erneuert: edle Böden mit Fußbodenheizung, frisch ausgemalte Wände sowie neue Verfließungen verleihen den Räumen ein elegantes, zeitloses Ambiente.

Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer bodenebenen, begehbaren Dusche, einem Waschbecken mit Spiegel sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss. In der neuen, voll ausgestatteten Küche werden alle Geräte integriert – inklusive Backofen, Herd, Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination – sodass ein sofortiger Einzug ohne zusätzliche Investitionen möglich ist.

Ein besonderes Highlight ist der eigene Aufzugszugang, über den man direkt auf die ruhig gelegene Innenhof-Terrasse/Balkon gelangt. Dieser charmante zweite Zugang verleiht der Wohnung einen ganz besonderen Charakter. Die Zimmer sind teils zentral begehbar, wodurch sich die Wohnung sowohl für Familien als auch für Paare oder als repräsentatives City-Domizil hervorragend eignet. Dank der Ausrichtung zur Straße und zum Innenhof genießen Sie sowohl urbanes Leben als auch ruhige Rückzugsbereiche in einem ansprechenden Wohnumfeld.

Gesamtmiete brutto: EUR 2.007

Kaution 3 BMM

Befristung: unbefristet

Mietbeginn: ab sofort

Die Kosten für Strom und Gas sind im Mietpreis nicht inkludiert und somit separat zu entrichten.

Wir freuen uns Ihnen diese einzigartige Immobilie im Zuge einer Besichtigung präsentieren zu dürfen!

Für weitere Fragen bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Lukas Cevik gerne unter [+43 676 77 323 77](tel:+436767732377) zur Verfügung.

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.

LAGE

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in der Reinprechtsdorfer Straße im 5. Bezirk, einer lebendigen Geschäftsstraße mit ausgezeichneter Nahversorgung und guter öffentlicher Anbindung. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Apotheken, und mit der geplanten U-Bahn-Station wird die Lage künftig noch attraktiver. Begrünungs- und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen werten das Umfeld zusätzlich auf und machen die Adresse sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant.

INFRASTRUKTUR/ENTFERNUNGEN (POIS)

Reinprechtsdorfer Straße

GESUNDHEIT

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	750 m
Krankenhaus	750 m

NAHVERSORGUNG

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	1.000 m

VERKEHR

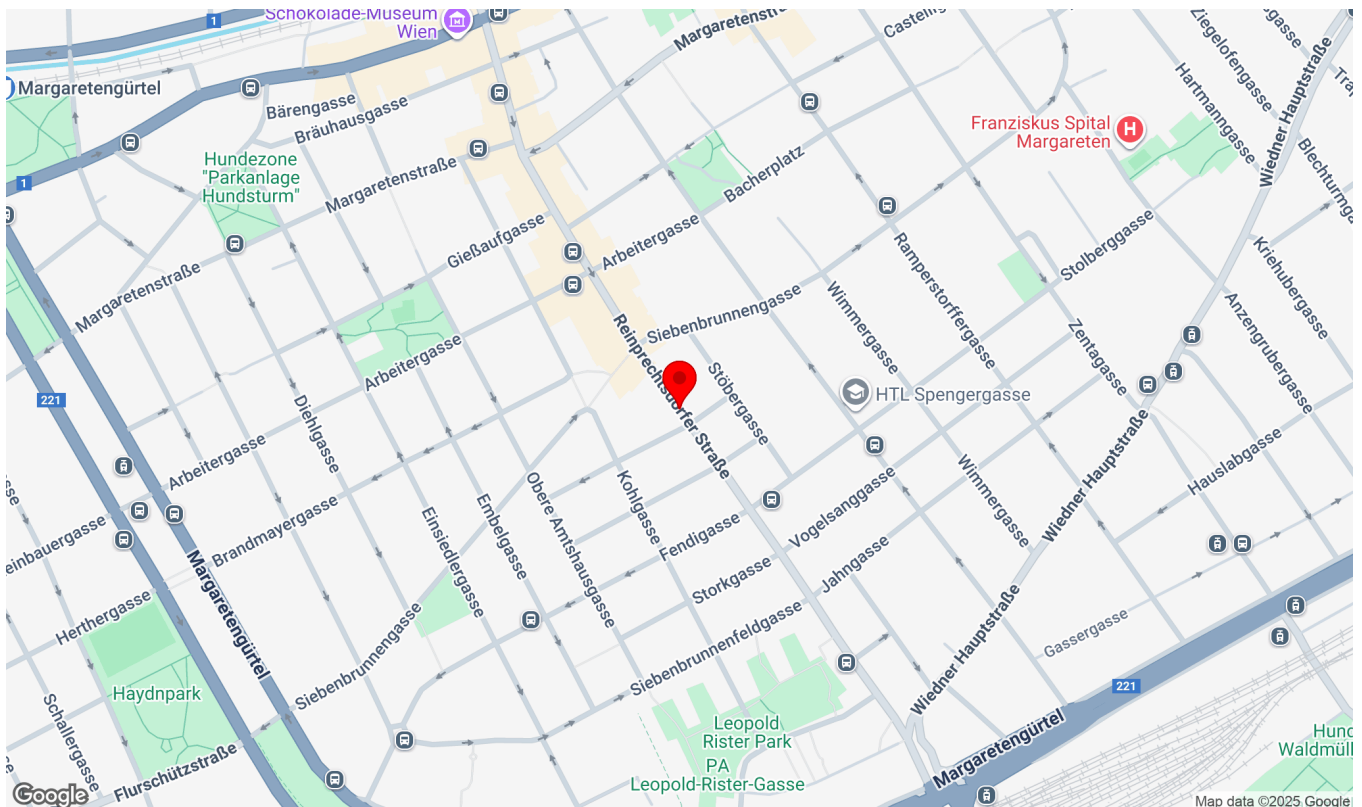
Bus	250 m
U-Bahn	250 m
Straßenbahn	750 m
Bahnhof	750 m
Autobahnanschluss	3.500 m

KINDER & SCHULEN

Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	750 m
Höhere Schule	750 m

SONSTIGE

Geldautomat	250 m
Bank	250 m
Post	500 m
Polizei	500 m



IMPRESSIONEN



Wohn- Essbereich



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Wohn- Essbereich



Wohn- Essbereich



Vorraum



Schlafzimmer 3



Freifläche



WC

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 Berechti-
gten 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

§ 17a. (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 (§ 189a 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 **innen 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 gewährt, 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 (formularmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewährt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).