



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

**WIEDNER HAUPTSTRASSE 140 - TOP 1/31**

1050 Wien

---

# WIEDNER HAUPTSTRASSE 140 - TOP 1/31

1050 Wien

RIESIGE FREIFLÄCHE IM ERSTBEZUG! HOCHWERTIG AUSGESTATTETE CITY-WOHNUMG




Wohnfläche: 43,22 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: 13,02 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Verfügbar ab: sofort

Gesamtmiete: € 1.029,11

Scan me:   
Objekt-ID: 27115  
winegg.at/27115



## ANSPRECHPARTNER

Lukas Cevik  
Immobilienvertrieb

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

# ECKDATEN

---

Etage: 4. Etage  
Wohnfläche: 43,22 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 56,25 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche: 56,25 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: 13,02 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2  
Bäder: 1  
WC: 1

Verfügbar ab: sofort  
Baujahr: 2025  
Stil: Neubau  
Zustand: Erstbezug

# PREIS

---

Gesamtmiete:\* € 1.029,11

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Miete: € 836,55

Betriebskosten: € 90,-

Liftkosten: € 9,-

Umsatzsteuer: € 93,56

Monatliche

Gesamtbelastung: € 1.029,11

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

# AUSSTATTUNG

---

Fliesen  
Parkett  
Fußbodenheizung

Personenaufzug  
Fernwärme  
Rollstuhlgerecht

Außenliegender Sonnenschutz  
Rollladen  
Massiv

# ENERGIEAUSWEIS

---



# OBJEKTBSCHREIBUNG

---

Diese charmante 2-Zimmer-Neubauwohnung im 5. Bezirk verbindet modernes Wohnen mit einem außergewöhnlich großzügigen Außenbereich – mitten in der Stadt und ideal angebunden.

Auf rund 43 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Grundriss, hochwertigen Materialien und einer Atmosphäre, die sofort einlädt, länger zu bleiben. Der ca. 14 m<sup>2</sup> große Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet Platz für Frühstück in der Sonne, Pflanzen oder entspannte Abende.

Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnbereich mit voll ausgestatteter Küche, die sich harmonisch in den Raum einfügt. Das Schlafzimmer punktet mit einem en-suite Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss – praktisch und elegant zugleich. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Komfort, der den Unterschied macht:

- Fußbodenheizung & Fußbodenkühlung für ganzjähriges Wohlfühlklima
- Zwei Zimmer mit effizienter Raumaufteilung
- Großer Balkon (ca. 13 m<sup>2</sup>)
- Moderne Küche inkludiert
- Neubau mit hochwertiger Ausstattung

Für die Heizung und Warmwasseraufbereitung ist eine Akontovorschreibung von ca. 130-140 EUR monatlich vorgesehen.

Gesamtmiete brutto: 1.180 €

Kautions 3 BMM

Befristung: min. 5 Jahre

Mietbeginn: März 2026

Die Kosten für Strom 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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## LAGE

---

Die Wiedner Hauptstraße ist eine lebendige Geschäftsstraße mit einer Reihe von Nahversorgern, Restaurants und Gasthäusern, Supermärkten und kleinen Läden. Von hier erreicht man die Oper und den Stephansplatz fußläufig oder mit mehreren Straßenbahnlinien. Mit der Fertigstellung der U-Bahn-Erweiterung wird das Haus durch die 5 Minuten entfernte Station „Matzleinsdorfer Platz“ direkt an das U-Bahn-Netz angeschlossen sein. Hier kann auch in die S-Bahn und die Züge der ÖBB zugestiegen werden.

# INFRASTRUKTUR/ENTFERNUNGEN (POIS)

## Wiedner Hauptstraße 140 - Top 1/31

### GESUNDHEIT

Arzt	100 m
Apotheke	225 m
Klinik	850 m
Krankenhaus	600 m

### NAHVERSORGUNG

Supermarkt	100 m
Bäckerei	300 m
Einkaufszentrum	800 m

### VERKEHR

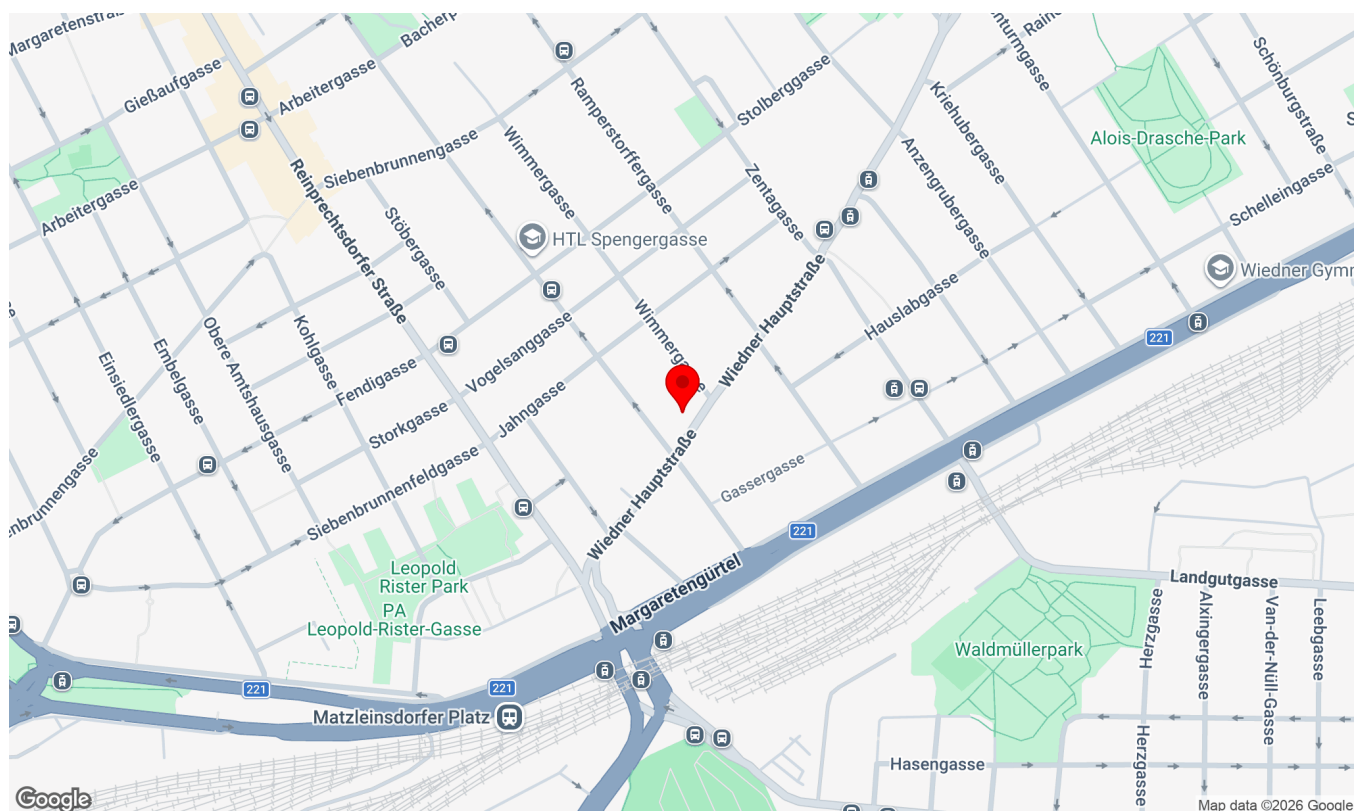
Bus	200 m
U-Bahn	375 m
Straßenbahn	275 m
Bahnhof	400 m
Autobahnanschluss	2.800 m

### KINDER & SCHULEN

Schule	125 m
Kindergarten	125 m
Universität	500 m
Höhere Schule	925 m

### SONSTIGE

Geldautomat	100 m
Bank	150 m
Post	150 m
Polizei	575 m



# IMPRESSIONEN

---



Wohnbereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Symbolbild Küche



Wohnbereich



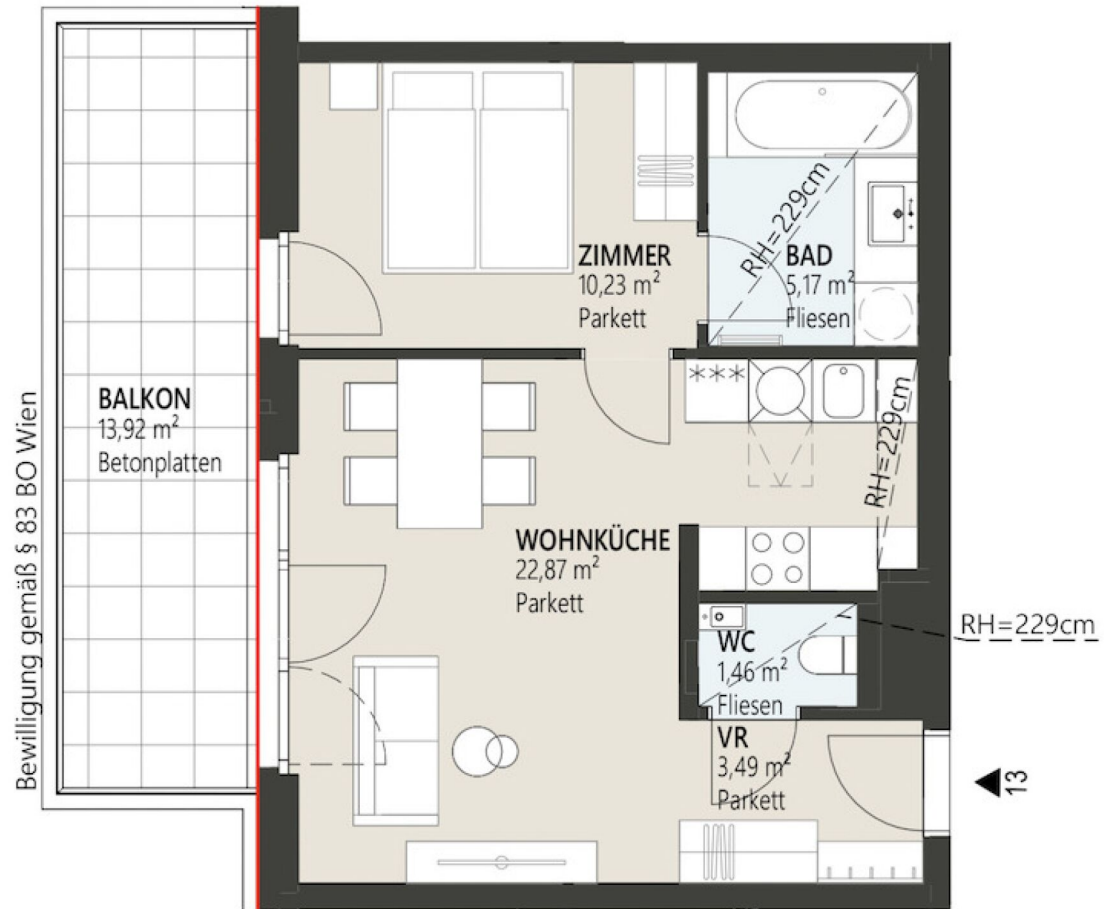
Badezimmer



Hausansicht



Hausansicht



# 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).