



BLEIBENDE *WERTE*
FÜR *GENERATIONEN*

AMERLINGSTRASSE

1060 Wien

AMERLINGSTRASSE

1060 Wien

STILVOLLE ALTBAUWOHNUNG MIT 63 M² IN TOP-LAGE NAHE DER MARIAHILFER STRASSE



Wohnfläche: 62,36 m²

Verfügbar ab: sofort

Gesamtmiete: € 1.319,09

Scan me: 
Objekt-ID: 35725
winegg.at/35725



ANSPRECHPARTNER

Lukas Cevik
Immobilienvertrieb

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

ECKDATEN

Wohnfläche: 62,36 m²
Nutzfläche: 62,36 m²

Bäder: 1
WC: 1

Verfügbar ab: sofort
Stil: Altbau

PREIS

Gesamtmiete:* € 1.319,09

Kaution: 3.957,27 €

Miete: € 1.045,77

Betriebskosten: € 128,46

Liftkosten: € 24,94

Umsatzsteuer: € 119,92

Monatliche

Gesamtbelastung: € 1.319,09

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

AUSSTATTUNG

Fliesen
Parkett
Gas

Etagenheizung
Einbauküche
Personenaufzug

Dusche
Kabel / Satelliten-TV

ENERGIEAUSWEIS



HWB: 128 kWh/m²a



OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese Traumliegenschaft befindet sich in der Amerlingstraße, in unmittelbarer Nähe zur Mariahilfer Straße, Neubaugasse bzw. der Gumpendorfer Straße. Die Nahversorgung ist durch diverse Geschäfte aller Art in fußläufiger Umgebung bestens gegeben. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U3 Neubaugasse, U4 Pilgram- bzw. Kettenbrückengasse, Autobuslinien 13, 14 und 57 A) ist ebenso ausgezeichnet, auch ist die City in wenigen (Geh-)Minuten erreichbar.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein wunderschönes Jahrhundertwendehaus, welches sich in gutem und gepflegtem Gesamtzustand befindet. Der Dachboden wurde bereits ausgebaut.

Die ca. 63 m² große Wohnung verfügt über zweieinhalb Zimmer, einen großzügigen Vorraum sowie eine separate Kochnische. Die Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl zum Wohnen als auch für die Kombination von Wohnen und Homeoffice.

Die voll ausgestattete Küche fügt sich funktional in den Grundriss ein. Das modernisierte Badezimmer verfügt über eine Dusche, einen Waschmaschinenanschluss sowie einen beleuchteten LED-Spiegel. Das WC ist separat angeordnet und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Wohn- und Schlafzimmer sind straßenseitig ausgerichtet und mit doppelten Holzfenstern ausgestattet. Weitere Bereiche der Wohnung orientieren sich zum ruhigen Innenhof und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen unterstreichen den klassischen Altbaucharakter, während Vorraum, Badezimmer und WC mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet sind.

Mit einer Raumhöhe von rund 3,50 Metern entsteht ein außergewöhnlich großzügiges Wohngefühl. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung.

Konditionen:

Monatliche Gesamtmiete: EUR 1.320,- inkl. BK und 10 % USt)

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

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten,-

Dauer des Mietverhältnisses: 5 Jahre

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Wir möchten noch darauf hinweisen, dass wir in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zur Vermieterin stehen.

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 der Nähe der Neubaugasse und der Gumpendorfer Straße im 6. Bezirk. Nahe vom Haus des Meeres. Es gibt eine Vielzahl von Einrichtungen und Dienstleistungen in der Nähe, darunter Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und vieles mehr.

INFRASTRUKTUR/ENTFERNUNGEN (POIS)

Amerlingstraße

GESUNDHEIT

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

NAHVERSORGUNG

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	250 m

VERKEHR

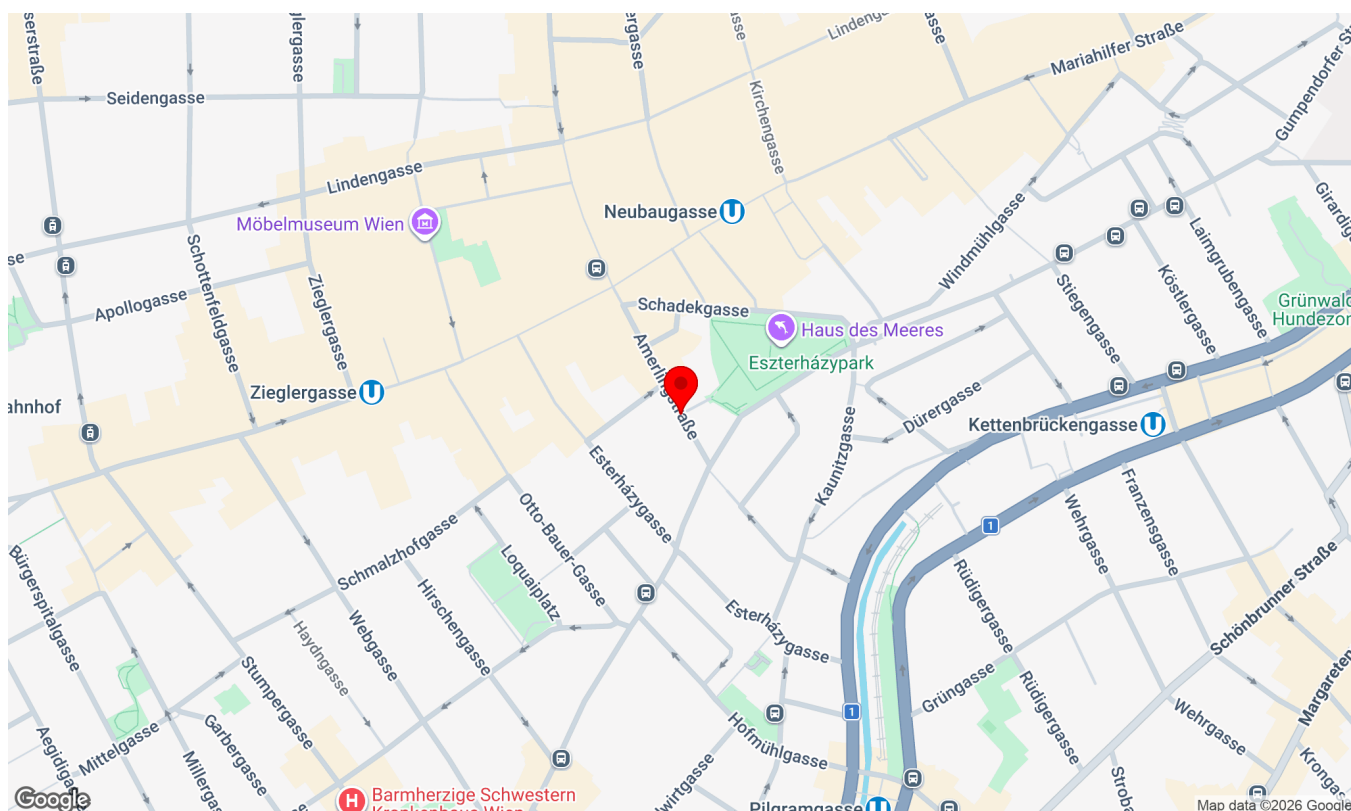
Bus	250 m
U-Bahn	250 m
Straßenbahn	750 m
Bahnhof	250 m
Autobahnanschluss	4.250 m

KINDER & SCHULEN

Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	750 m
Höhere Schule	1.000 m

SONSTIGE

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



IMPRESSIONEN



Wohnraum



Schlafraum



Schlafraum



Küchenbereich



Vorraum



Kabinett



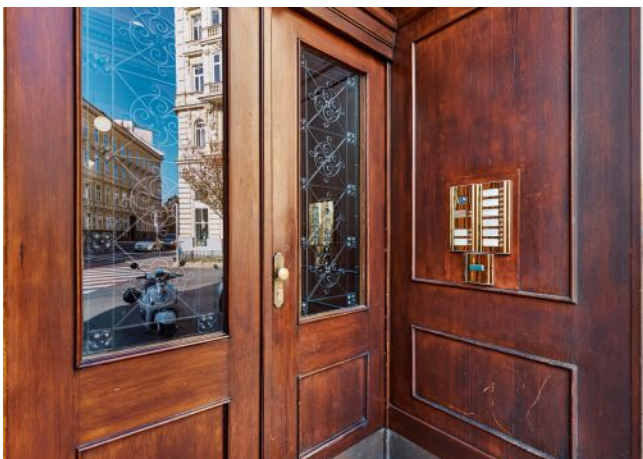
Badezimmer



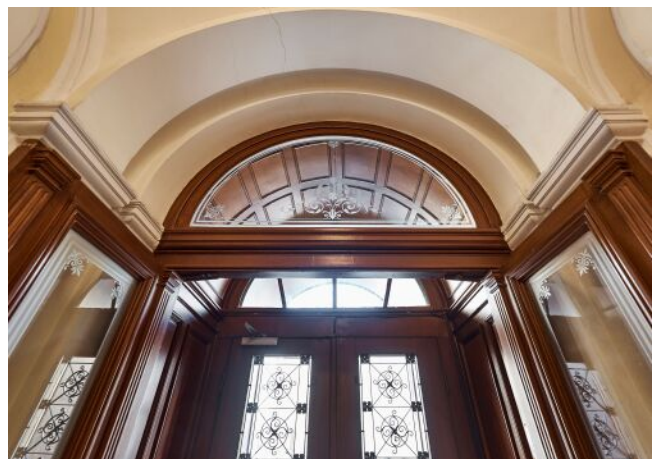
Ansicht Haus



Ausblick



Eingangstür



Eingangsbereich

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 Werkwohnung (§ 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 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 (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).