WINEGG
MAKLER

BLEIBENDE *WERTE* FÜR *GENERATIONEN*

TROSTSTRASSE 81 - TOP 23

1100 Wien

TROSTSTRASSE 81 - TOP 23

1100 Wien

BEZUGSFERTIG: NEUBAU-ERSTBEZUG MIT FREIFLÄCHE UND KÜCHE!

Wohnfläche: 46,28 m²
Balkonfläche: 2,9 m²

Zimmer: 2

Gesamtmiete: € 1.114,88

Scan me:
Objekt-ID: 23930
winegg.at/23930

ANSPRECHPARTNER

Lukas Cevik
Immobilienvertrieb

+43 660 485 79 20 | +43 1 3157280
lc@winegg-makler.at

ECKDATEN

Etage: 6. Etage
Wohnfläche: 46,28 m²
Gesamtfläche: 49,18 m²
Balkonfläche: 2,9 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1

Stil: Neubau
Zustand: Erstbezug

PREIS

Gesamtmiete:* € 1.114,88
Miete: € 879,32
Betriebskosten: € 134,21
Umsatzsteuer: € 101,35
Monatliche
Gesamtbelastung: € 1.114,88

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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

AUSSTATTUNG

Fliesen
Parkett
Fußbodenheizung

Einbauküche
Personenaufzug
Dusche

Massiv
Schlüsselfertig mit Bodenplatte
Grünblick

ENERGIEAUSWEIS

HWB: 22,6 kWh/m²a

f_{GEE}: 0,73

OBJEKTBESCHREIBUNG

EXKLUSIVES NEUBAUPROJEKT IN DER TROSTSTRASSE 81 – ERSTBEZUG MIT STIL UND FREIFLÄCHEN!

PROJEKTBESCHREIBUNG

In urbaner Lage des 10. Wiener Bezirks entsteht in der Troststraße 81 ein modernes Neubauprojekt mit hochwertig ausgestatteten Mietwohnungen, die hof- und straßenseitig im Erstbezug anbieten. Hier vereinen sich durchdachte Architektur, edle Materialien und barrierefreier Wohnkomfort zu einem stimmigen

Gesamtkonzept – ideal für anspruchsvolles, zeitgemäßes Wohnen. Insgesamt umfasst das Projekt 25 Regelgeschosswohnungen sowie zwei stilvolle Dachgeschosswohnungen (inkl. Klimaanlage), welche mittels Luftwärmepumpe beheizt wird. Diese bietet eine energieeffiziente, umweltschonende und zukunftssichere Heizlösung.

Das Gebäude überzeugt durch seine hervorragende Energieeffizienz und ist mit der Energieklasse A ausgezeichnet!

WOHNUNGSBESCHREIBUNG

Die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sind mühelos über den Personenaufzug barrierefrei zu erreichen, überzeugen durch großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten und bieten dank großflächiger Fensterfronten ein besonders helles, freundliches Wohnambiente. Die durchdachten Grundrisse sorgen für ein offenes Raumgefühl und bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die gesamte Ausstattung wurde mit hoher Sorgfalt gewählt: Fußbodenheizung in Kombination mit edlem Eichenparkett sorgt für angenehmes Wohlgefühl, während stilvolle Feinsteinzeugfliesen in „Cream White“ (Villeroy & Boch) für moderne Eleganz stehen. Alle Badezimmer sind mit bodengleichen Walk-in-Duschen ausgestattet – sowohl ästhetisch als auch komfortabel.

Jede Einheit ist mit einer hochwertigen EWE-Markenküche ausgestattet – inklusive Kühlschrank, Gefrierfach, Geschirrspüler, Herd und Backofen – bereit für den sofortigen Einzug! Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage bieten sichere und komfortable Parkmöglichkeiten direkt im Haus. Für Top 26 und Top 27 im Dachgeschoss ist der Tiefgaragenstellplatz ohne Aufpreis im Mietvertrag enthalten! Zudem verfügt jede Wohnung über ein eigenes Kellerabteil.

TOP 23

Diese moderne Wohnung im 6. Obergeschoss überzeugt mit 46,28 m² Wohnfläche und einer optimalen Raumaufteilung. Herzstück ist die großzügige Wohnküche (23,17 m²), die viel Platz für Kochen, Essen und Wohnen bietet. Von hier aus gelangt man direkt auf den Balkon (2,90 m²) – ein gemütlicher Ort für entspannte Stunden im Freien.

Das Schlafzimmer (12,45 m²) ist separat begehbar und schafft einen komfortablen Rückzugsort. Das moderne Badezimmer mit Dusche (3,58 m²) sowie ein separates WC (1,69 m²) sorgen für höchsten Wohnkomfort. Der Vorraum (6,39 m²) verbindet die Räume effizient.

Die Wohnung liegt in einem hochwertigen Neubau mit Lift und überzeugt durch helle Räume, Parkett- und Keramikböden sowie eine klare Architektur.

HIGHLIGHTS:

- Wohnnutzfläche: 46,28 m²
- Balkon: 2,90 m²
- Großzügige Wohnküche (23,17 m²) mit Zugang zum Balkon
- Separates Schlafzimmer (12,45 m²)
- Modernes Bad mit Dusche & separates WC
- Praktischer Vorraum mit 6,39 m²
- Erstbezug – hochwertiger Neubau mit Aufzug
- Helle Räume mit Parkett- und Keramikböden

Für weitere Fragen bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Lukas Cevik gerne unter +43 676 773 23 77 zur Verfügung.

Gesamtmiete brutto: € 1.114,88.-

Kaution: 3 BMM

Befristung: mind. 10 Jahre

Mietbeginn: Jänner 2026

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

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 möchten noch darauf hinweisen, dass wir in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zur Vermieterin stehen.

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

Das Wohnprojekt in der Troststraße 81 liegt in einer gut erreichbaren und ruhigen, gewachsenen Wohnstraße in Favoriten. Wer aus dem Haus tritt, steht in einer Wohngegend mit dichter Nachbarschaft, kurzen Wegen und einer Infrastruktur, die im Alltag nichts offen lässt.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Die U1-Station „Troststraße" bringt Sie ohne Umsteigen in die Innenstadt, mit der Straßenbahnlinie 1 erreichen Sie in wenigen Minuten den Matzleinsdorfer Platz und damit einen der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Wiens mit Anschluss an S-Bahn, Lokalbahn und weitere Straßenbahnlinien. Ergänzend verkehren die Buslinien 65A und 7A direkt im Umfeld. Für alle, die mit dem Auto unterwegs sind, liegt die Autobahnauffahrt nur wenige Minuten entfernt – ein spürbarer Vorteil für Pendler ebenso wie für Wochenendfahrten. dank der Verkehrsanbindung überzeugt die Lage: Mit der Straßenbahnlinie gelangen Sie rasch zum Matzleinsdorfer Platz, einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt mit Anschluss an Zug, Lokalbahn und weitere Straßenbahnlinien. Für Autofahrer und Pendler bietet die Nähe zur Autobahnauffahrt eine komfortable Erreichbarkeit überregionaler Ziele.

Auch die Naherholung ist zu Fuß erreichbar: Rund 15 Gehminuten entfernt beginnt das Erholungsgebiet Wienerberg mit weitläufigen Grünflächen, Spazier- und Laufwegen, Badeteich und vielfältigen Freizeitangeboten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Gastronomie liegen im dicht versorgten Umfeld des Bezirks in fußläufiger Entfernung.

INFRASTRUKTUR/ENTFERNUNGEN (POIS)

Troststraße 81 - Top 23

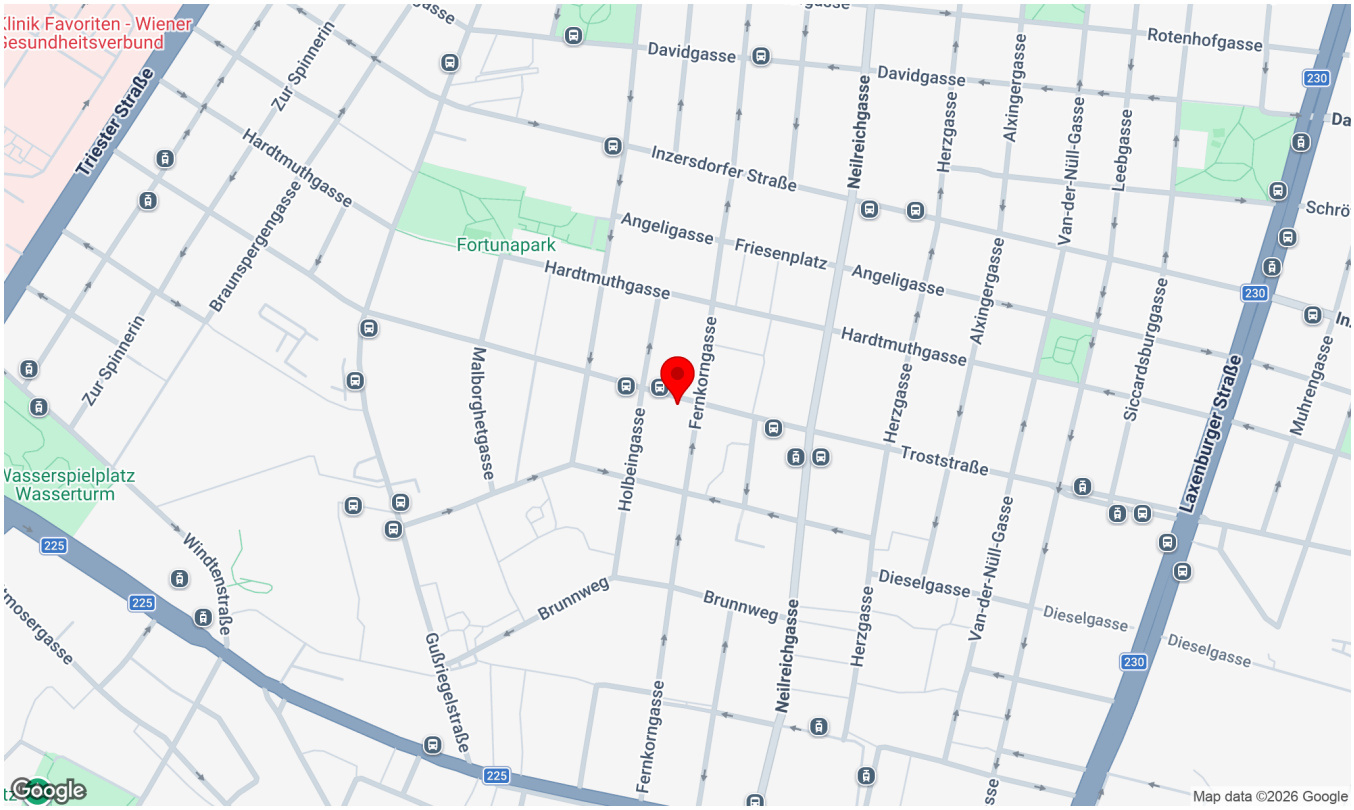
GESUNDHEIT	
Arzt	25 m
Apotheke	175 m
Klinik	675 m
Krankenhaus	925 m

NAHVERSORGUNG	
Supermarkt	75 m
Bäckerei	150 m
Einkaufszentrum	1.675 m

VERKEHR	
Bus	50 m
U-Bahn	1.150 m
Straßenbahn	175 m
Bahnhof	1.075 m
Autobahnanschluss	1.850 m

KINDER & SCHULEN	
Schule	300 m
Kindergarten	225 m
Universität	1.025 m
Höhere Schule	1.900 m

SONSTIGE	
Geldautomat	200 m
Bank	175 m
Post	400 m
Polizei	100 m



IMPRESSIONEN

Wohnbereich

Wohnbereich

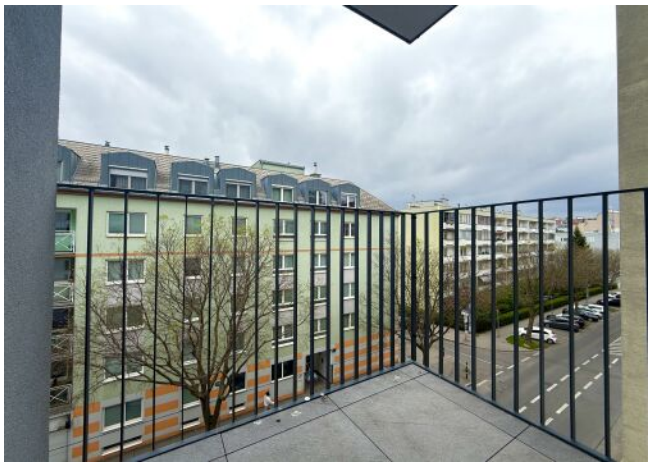
Wohnbereich

Wohnbereich

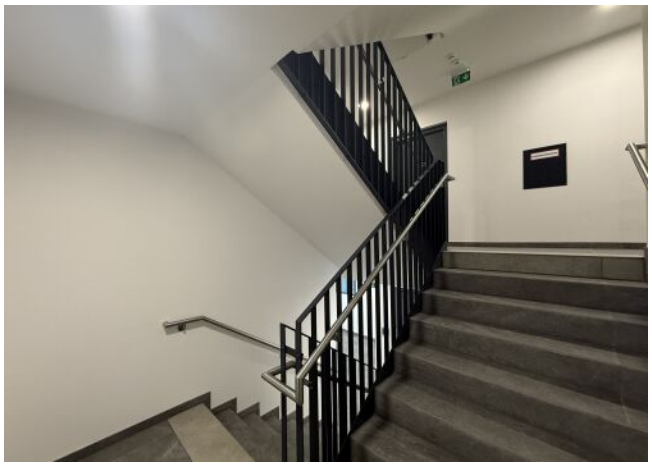
Schlafzimmer

Badezimmer

Separates WC



Balkon



Stiegenhaus

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

WINEGG MAKLER

Troststraße 81
1100 Wien

TOP 23

6. Obergeschoss

Wohnfläche	**46,28 m²**
Balkon	**2,90 m²**

Vorraum
WC
Bad
Wohnküche
Zimmer

Tauchen Sie ein in unsere
VIELFÄLTIGE
IMMOBILIENWELT

WINEGG.AT

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 Lukas Cevik .....
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).