WINEGG
MAKLER

BLEIBENDE *WERTE* FÜR *GENERATIONEN*

HOLOCHERGASSE

1150 Wien

HOLOCHERGASSE

1150 Wien

NÄCHST U3 UND MEISELMARKT! GEPFLEGTE 2-ZIMMER-WOHNUNG IM 1. LIFTSTOCK

Wohnfläche: 48,2 m²

Zimmer: 2

Gesamtmiete: € 723,42

Scan me:
Objekt-ID: 23943
winegg.at/23943

ANSPRECHPARTNER

Sandra Weichesmiller
Immobilienvertrieb

+43 676 7093336 | +43 1 3157280
sw@winegg-makler.at

ECKDATEN

Etage: 1. Etage
Wohnfläche: 48,2 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1

Baujahr: 1914
Stil: Altbau
Zustand: gepflegt

PREIS

Gesamtmiete:* € 723,42
Miete: € 530,20
Betriebskosten: € 102,94
Liftkosten: € 24,52
Umsatzsteuer: € 65,76
Monatliche
Gesamtbelastung: € 723,42

Kaution: 2.170,26 €

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

AUSSTATTUNG

Fliesen
Laminat
Elektro

Einbauküche
Personenaufzug
Badewanne

U-Bahn-Nähe
Toilette
Doppel- / Mehrfachverglasung

ENERGIEAUSWEIS

HWB: 90,7 kWh/m²a

f_{GEE}: 1,77

OBJEKTBESCHREIBUNG

LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

Zur Anmietung gelangt eine gepflegte Altbauwohnung in der Holochergasse/Ecke Plunkergasse, einer ruhigen Seitengasse der Hütteldorfer Straße. Die Liegenschaft wurde 1914 erbaut und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoß sowie einen Personenlift.

WOHNUNGSBESCHREIBUNG

Der 2019 sanierte Zwei-Zimmer-Altbau mit ca. 48 qm Wohnfläche befindet sich im 1. Liftstock und ist a
Plunkergasse ausgerichtet.

Der Grundriss ist funktional gestaltet. Der Eingangsbereich geht in den Küchenbereich mit voll ausgestatteter Einbauküche über und bietet Zugang zu dem separate WC sowie dem Wohnzimmer. Angrenzend befindet sich das Schlafzimmer mit en Suite-Bad, welches mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

Das Objekt ist mit 2-fach-verglasten Kunststofffenstern, Laminatböden und Elektroheizung ausgestattet.

KONDITIONEN

Gesamtmiete: EUR 723,42 brutto (inkl. Betriebskosten und 10 % USt)

Die Kosten für Strom, Heizung und Warmwasser sind nicht inkludiert.

Kaution: 3 BMM

Mietdauer: 3 Jahre

Mietbeginn: ab sofort möglich

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

Diese Lage verbindet urbanes Leben mit ruhigen grünen Rückzugsorten, ist bestens mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen und bietet eine hervorragende Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten.

Öffentliche Verkehrsanbindung
• U-Bahn U3: Station „Johnstraße“ und „Schweglerstraße“, jeweils 5 Minuten fußläufig – ca. 8–10 Minuten zum Stadtzentrum.
• Straßenbahn: Linien 9 und 49: Haltestellen in unmittelbarer Nähe – ideal für Querverbindungen quer durch Wien.
• Buslinien: 10A, 12A, 13A, N49: Direkt erreichbar nahe Holochergasse bzw. Johnstraße.
• Westbahnhof: Gut erreichbar mit U-Bahn oder Bus/Straßenbahn – zentraler Knotenpunkt mit Fernbahn- und S-Bahn-Anschluss.

Gärten, Parks & Naherholung
• Auer Welsbach Park: Nur wenige Gehminuten entfernt, mit Spiel- und Sportbereichen sowie Spazierwegen – direkt neben dem Technischen Museum Wien.
• Schmelz-Gelände: Historisches Exerzierfeld mit weitläufigen Wiesen, beliebt zum Joggen und Spazieren.
• Schlosspark Schönbrunn: Eine der größten Grünanlagen Wiens, in kurzer Straßenbahnfahrt erreichbar.

Einkaufen, Gastronomie & Freizeit
• Meiselmarkt: Diverse Shops (Drogerie, Supermarkt, Trafik, uvm) und Marktstände mit frischen Lebensmitteln, nur ein paar Gehminuten entfernt.
• Schwendermarkt: Traditioneller Wiener Spezialitätenmarkt.

• Kultur & Lokale: Szene-Cafés wie Café Caché, das Augustin mit Hofgarten und die Sargfabrik prägen das urbane Umfeld.
• Technisches Museum Wien: Gleich neben dem Auer-Welsbach-Park, ideal für Familienausflüge.

INFRASTRUKTUR/ENTFERNUNGEN (POIS)

Holochergasse

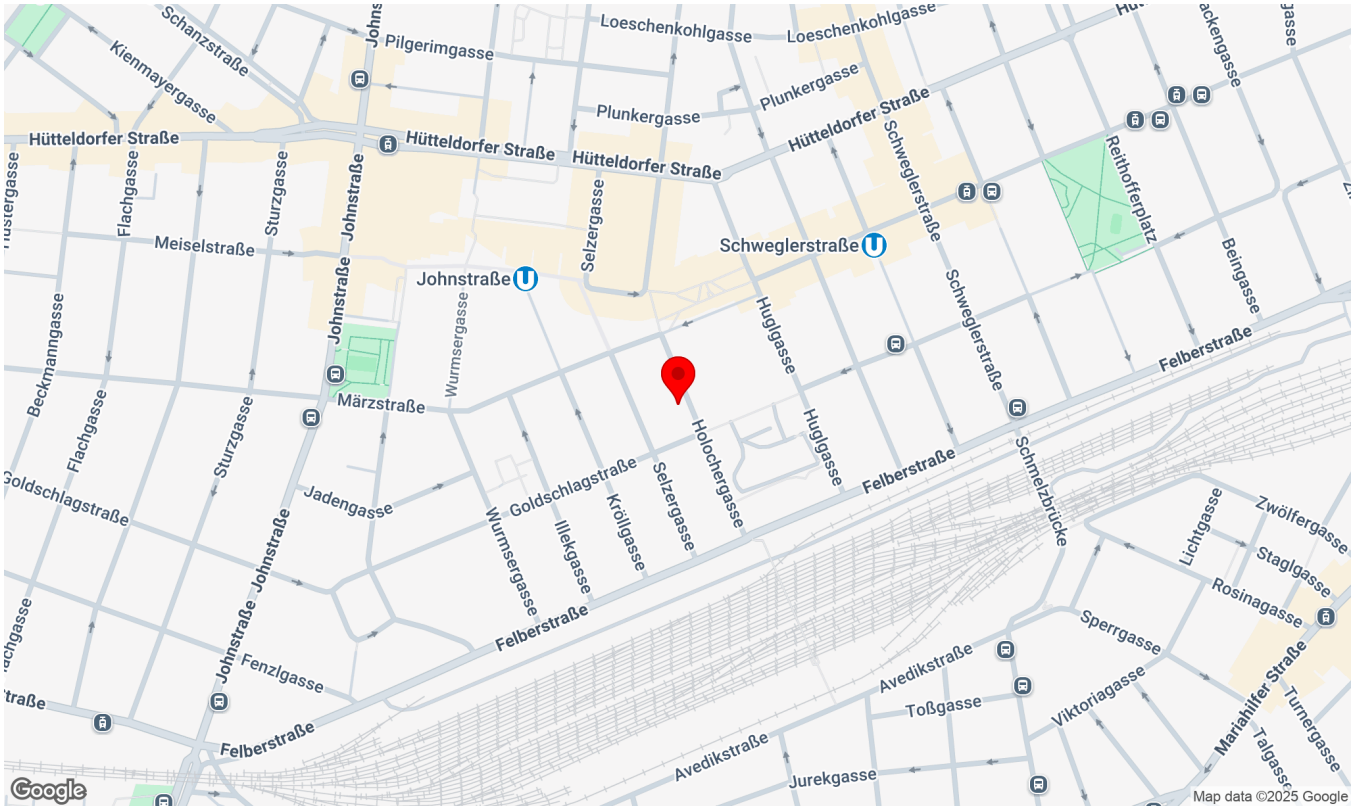
GESUNDHEIT	
Arzt	250 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.250 m
Krankenhaus	1.750 m

NAHVERSORGUNG	
Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	500 m

VERKEHR	
Bus	250 m
U-Bahn	250 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	250 m
Autobahnanschluss	4.750 m

KINDER & SCHULEN	
Schule	500 m
Kindergarten	250 m
Universität	750 m
Höhere Schule	1.250 m

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



Winegg Makler GmbH | Herrengasse 1-3, 1010 Wien
T +43 (0) 1 315 72 80 | office@winegg-makler.at | winegg.at

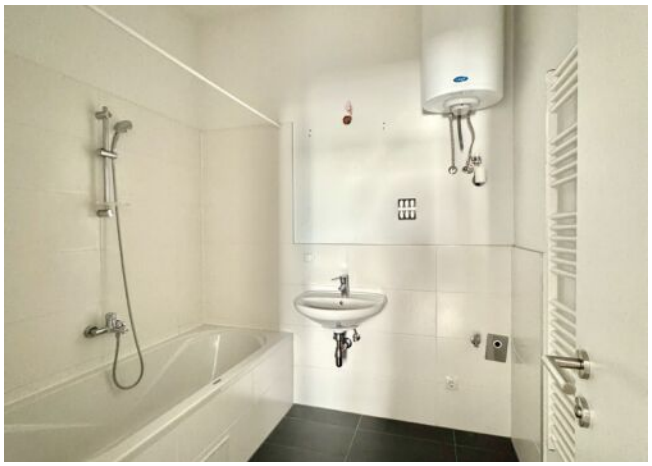
WINEGG MAKLER

IMPRESSIONEN

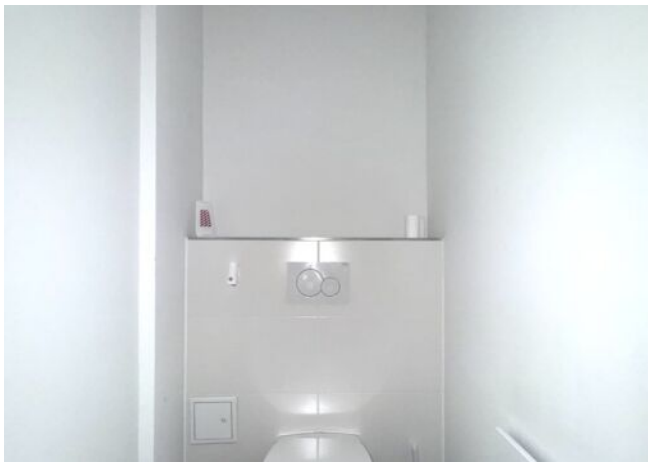
Hausansicht

Küche

Schlafzimmer



Badezimmer

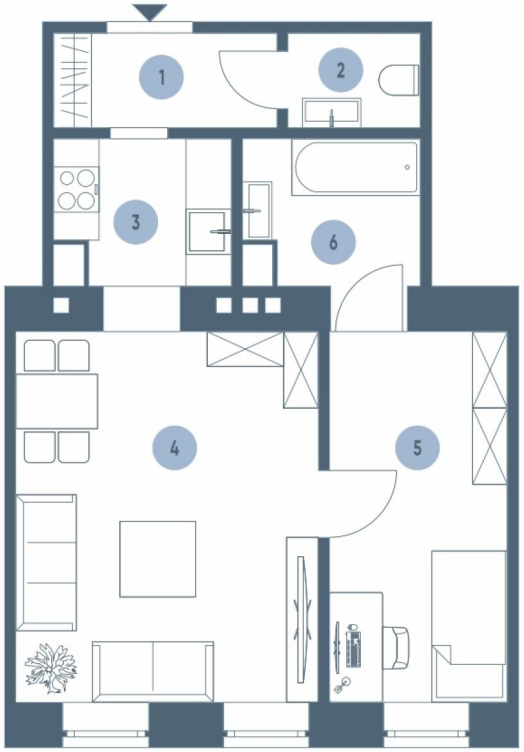


Toilette

Entrée

Stiegenhaus

Aussicht



0 1 2 3 4

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. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

WINEGG MAKLER

Holochergasse 30, 1150 Wien

TOP 10+11

1. Stock — 2 Zimmer
Wohnfläche — ca. 48,2 m²

1 Vorraum
2 WC
3 Küche
4 Wohnzimmer
5 Kabinett
6 Badezimmer

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 Sandra Weichesmiller .....
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).