



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

**SCHUMANNGASSE 35 - TOP 1/41**

1180 Wien

---

# SCHUMANNGASSE 35 - TOP 1/41

1180 Wien

TRAUMHAFTE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT HERRLICHER FREIFLÄCHE - IDEALER GRUNDRISS




Wohnfläche: 35,96 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: 5,14 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: 6,48 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Verfügbar ab: 01.05.2026

Gesamtmiete: € 1.073,16

Scan me:   
Objekt-ID: 30376  
winegg.at/30376



## ANSPRECHPARTNER

Patrick Winkler  
Immobilienvertrieb

+43 6608461085 | +43 1 3157280  
pw@winegg-makler.at

# ECKDATEN

---

Etage: 1. DG  
Wohnfläche: 35,96 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 47,09 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche: 47,09 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: 5,14 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: 6,48 m<sup>2</sup>

Ausrichtung: SW  
Zimmer: 2  
Bäder: 1  
WC: 1

Verfügbar ab: 01.05.2026  
Baujahr: 2025  
Stil: Neubau  
Zustand: Erstbezug

# PREIS

---

Gesamtmiete:\* € 1.073,16      Kautions: 4.300,00 €  
Miete: € 900,-  
Betriebskosten: € 75,60  
Umsatzsteuer: € 97,56  
Monatliche  
Gesamtbelastung: € 1.073,16

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

# AUSSTATTUNG

---

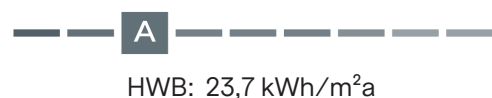
Parkett  
Erdwärme  
Fußbodenheizung  
Personenaufzug

Badewanne  
Tiefgarage  
Klimaanlage  
Südwestbalkon / -terrasse

Abstellraum  
Außenliegender Sonnenschutz  
Getrennte Toiletten  
DGNB Gold

# NACHHALTIGKEIT

---



DGNB Gold zertifiziert



# OBJEKTbeschreibung

---

## WOHNUNG STIEGE 1, TOP 41

Die helle, südlich ausgerichtete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Dachgeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 37 m<sup>2</sup> und eine traumhafte Freifläche. Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum (ca. 4 m<sup>2</sup>)

- WC (ca. 1,5 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- Wohnküche mit Zugang zum Schlafzimmer sowie zur Terrasse (ca. 15 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer mit Zugang zum Badezimmer (ca. 11 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken (ca. 4 m<sup>2</sup>)
- Freiflächen (ca. 11 m<sup>2</sup>)

In der Einheit wird bis Ende April eine moderne und voll ausgestattete Küche verbaut (Ist bereits bestellt, Visualisierung anbei).

Die moderne Einbauküche überzeugt durch hochwertige UV-lackierte Fronten mit Anti-Fingerprint-Beschichtung,

die eine besonders pflegeleichte und langlebige Oberfläche bieten. Soft-Close-Türen und -Laden sorgen für zusätzlichen Komfort und unterstreichen die hochwertige Verarbeitung.

Ausgestattet ist die Küche mit modernen Geräten der Marke Bosch, darunter ein Backofen mit Mikrowellen-Kombination,

ein Geschirrspüler mit praktischer Bestecklade sowie eine stilvolle Design-Dunstabzugshaube.

Ein integriertes Mülltrennsystem rundet das durchdachte und funktionale Gesamtkonzept ab.

Das Objekt ist für den Mieter PROVISIONSFREI (Bestellerprinzip).

## NACHHALTIGKEIT

Auch bei diesem Projekt der WINEGG Realitäten GmbH stehen die Erschaffung von nachhaltigem Lebensraum, das Wohlbefinden der zukünftigen Bewohner und die Wertsteigerung der Immobilie im Mittelpunkt. Neben der Optimierung der Nutzungsdauer achtet WINEGG bei der Projektrealisierung auf die Minimierung des Verbrauchs von Energie und natürlichen Ressourcen. Zudem werden eine unabhängige DGNB Gold Zertifizierung und eine EU-Taxonomie Verifikation angestrebt.

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

## LAGE

---

The Temptation lockt mit einer einzigartigen Lage. Im Norden offeriert der Kutschkermarkt ein vielfältiges Angebot für Jung und Alt: Unzählige Stände mit frischem Obst und Gemüse sowie der wöchentliche Bauernmarkt lassen die Gaumenfreuden der Besucher hochleben. Die unterschiedlichen Cafés und Restaurants im 18. Bezirk laden zum genussvollen Verweilen in gemütlicher Atmosphäre ein. Erholungssuchende und Schwimmbegeisterte kommen im fußläufig erreichbaren Jörgerbad auf ihre Kosten.

Darüber hinaus entzückt der Lidlpark mit seinen zahlreichen japanischen Zierkirschenbäumen. Der nahegelegene Elterleinplatz und die Hernalser Hauptstraße bieten eine große Auswahl an Geschäften des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Drogerien wie auch Apotheken und Bäckereien lassen keine Wünsche offen. Im direkten Umfeld befinden sich zudem verschiedene Ärzte sowie Kindergärten und Schulen.

# INFRASTRUKTUR/ENTFERNUNGEN (POIS)

## Schumanngasse 35 - Top 1/41

### GESUNDHEIT

Arzt	50 m
Apotheke	225 m
Klinik	250 m
Krankenhaus	725 m

### NAHVERSORGUNG

Supermarkt	275 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	500 m

### VERKEHR

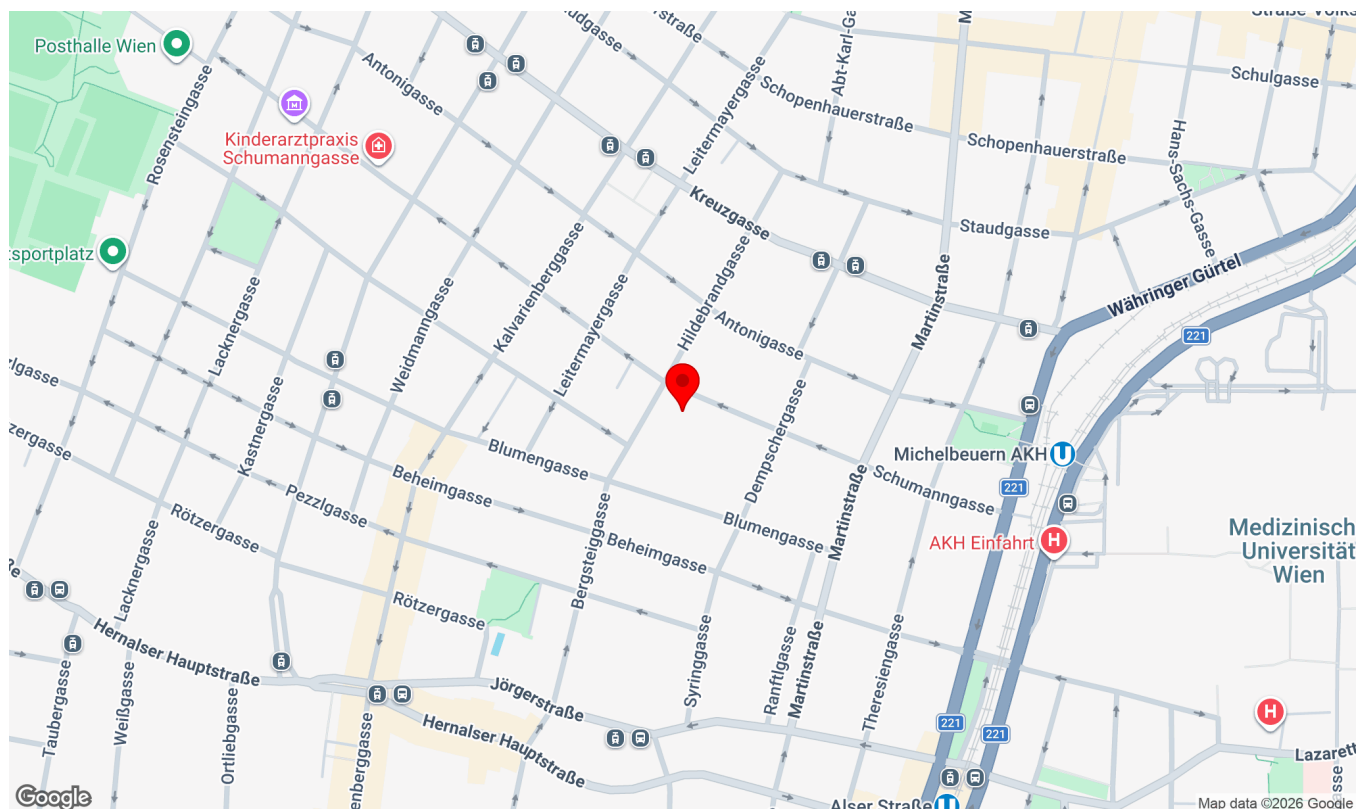
Bus	250 m
U-Bahn	425 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	450 m
Autobahnanschluss	2.800 m

### KINDER & SCHULEN

Schule	175 m
Kindergarten	200 m
Universität	675 m
Höhere Schule	775 m

### SONSTIGE

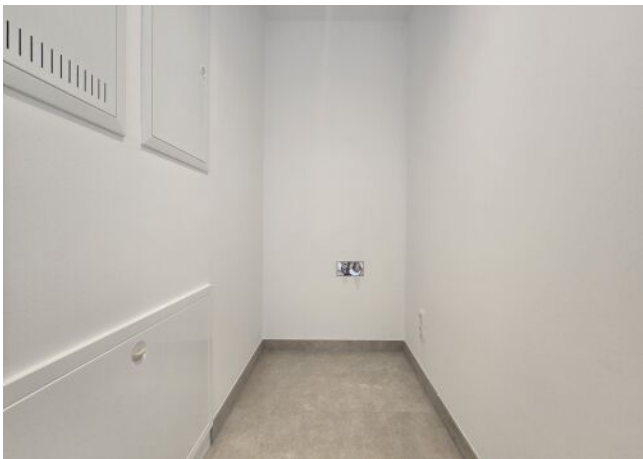
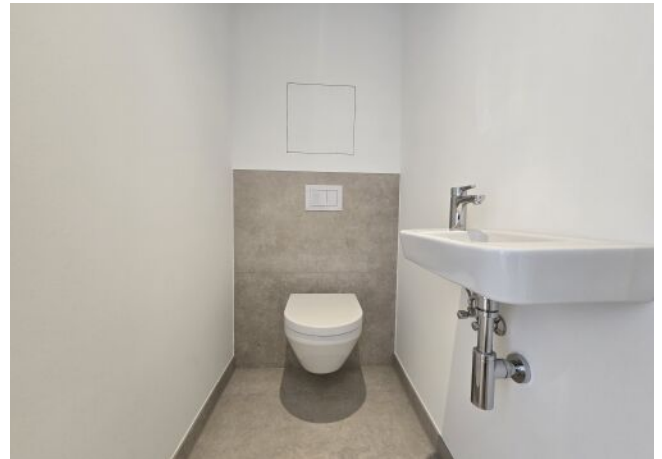
Geldautomat	375 m
Bank	375 m
Post	425 m
Polizei	275 m



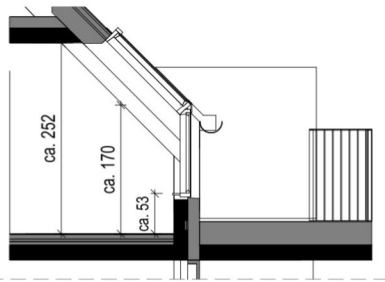
# IMPRESSIONEN

---

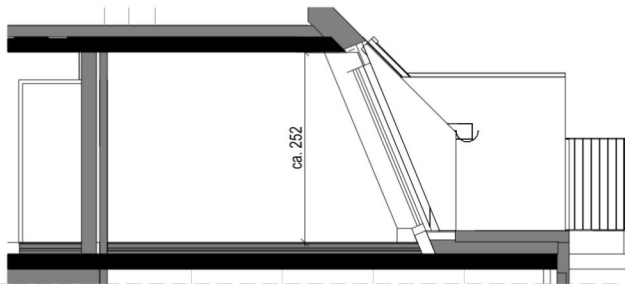




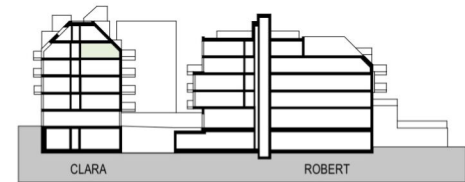
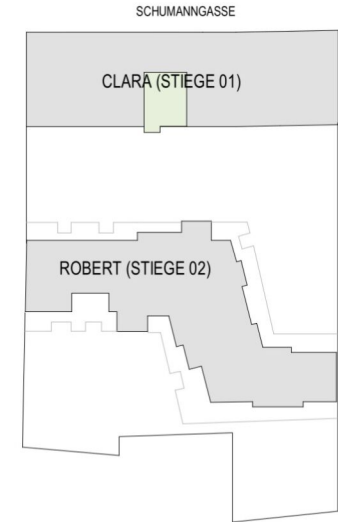
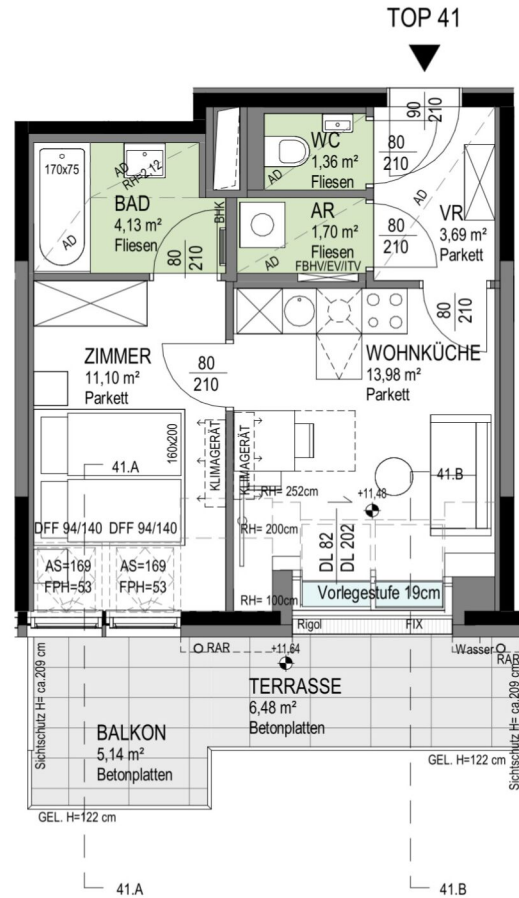




Schnitt 41.A



Schnitt 41.B



### TOP 41

#### 1. DACHGESCHOSS

Wohnnutzfläche  
Terrasse  
Balkon

Einlagerungsraum  
Raumhöhe  
Raumhöhe bei AD

### Stiege 1

#### 2 ZIMMER

ca. 35,96 m<sup>2</sup>  
ca. 6,48 m<sup>2</sup>  
ca. 5,14 m<sup>2</sup>

ca. 2,12 m<sup>2</sup>  
ca. 2,52 m  
ca. 2,30 m



# 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

**§ 17 a. (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 (§ 189 a 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 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).