



BLEIBENDE *WERTE*
FÜR *GENERATIONEN*

FRIEDLGASSE

1190 Wien

FRIEDLGASSE

1190 Wien

DACHGESCHOSS-MAISONETTE MIT 6 ZIMMERN UND 3 TERRASSEN NÄCHST SONNBERGMARKT!
GARAGENANMIETUNG MÖGLICH!



Wohnfläche: 199,14 m²
Terrassenfläche: 30,3 m²

Zimmer: 6

Verfügbar ab: sofort

Gesamtmiete: € 2.736,96

Scan me: 
Objekt-ID: 23881
winegg.at/23881



ANSPRECHPARTNER

Sandra Weichesmiller
Immobilienvertrieb

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

ECKDATEN

Etage: 1. DG
Wohnfläche: 199,14 m²
Terrassenfläche: 30,3 m²

Zimmer: 6
Bäder: 2
WC: 3

Verfügbar ab: sofort
Baujahr: 1991
Stil: Neubau

PREIS

Gesamtmiete:* € 2.736,96 Kautions: 8.210,88 €
Miete: € 1.991,40
Betriebskosten: € 411,09
Liftkosten: € 85,65
Umsatzsteuer: € 248,82
Monatliche
Gesamtbelastung: € 2.736,96

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

AUSSTATTUNG

Fliesen
Parkett
Gas
Zentralheizung
Einbauküche

Personenaufzug
Bad mit Fenster
Badewanne
Dusche
Parkplatz (Duplex Garage)

Bidet
Gäste-WC
Doppel- / Mehrfachverglasung
Bad mit WC

ENERGIEAUSWEIS



HWB: 66 kWh/m²a



f_{GEE}: 1,24

OBJEKTBESCHREIBUNG

LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

Die vierstöckige Neubauliegenschaft wurde 1991 erbaut und befindet sich in der Friedlgasse, unweit des Sonnbergmarkts, der Sieveringer Straße und der S-Bahn Oberdöbling. Die gepflegte Immobilie verfügt über einen Personenlift, Kellerabteile, einen Fahrradraum und Garagenstellplätze.

WOHNUNGSBESCHREIBUNG

Die 6-Zimmer-Maisonette erstreckt sich über das 1. und 2. Dachgeschoß und verfügt über ca. 199 qm Wohnfläche plus 3 Terrassen mit insgesamt ca. 30 qm.

Die Wohnung ist mit Parkettböden und 2-fach-verglasten Holzfenstern ausgestattet. Ein Kellerabteil und ein Fahrradraum stehen zur Verfügung.

GRUNDRISS

Auf der 1. Etage mit rund 110 qm befinden sich folgende Räumlichkeiten:

- das geräumige Wohnzimmer (ca. 47 qm) mit Terrassenzugang und herrlichem Blick in den Garten
- ein gartenseitiges Zimmer
- ein straßenseitiges Zimmer mit Terrasse
- der Koch-/Essbereich mit Terrasse
- ein Badezimmer mit Dusche, WC und Bidet
- ein separates Gäste-WC

Über den Treppenaufgang gelangt man in das Obergeschoß mit rund 89 qm, welche folgende, zentral begehbbare Räume beherbergt:

- ein geräumiges Badezimmer mit Fenster, ausgestattet mit Badewanne, WC, Bidet und Sauna
- ein gartenseitige Schlafzimmer mit je ca. 18 qm
- zwei straßenseitige Zimmer mit je 17 qm und 22 qm

GARAGE

Auf Wunsch können ein oder zwei KFZ-Stellplätze in der hauseigenen Garage um monatlich EUR 84,- brutto angemietet werden.

Maximales Gewicht: 2 t, maximale Länge: 5 m, maximale Höhe: 1,5 m.

KONDITIONEN

Gesamtmiete: EUR 3.017,85 brutto (inkl. Betriebskosten, Akonto für Heizung und Warmwasser und USt)

Akonto für Heizkosten: EUR 191,28 brutto monatlich

Akonto für Warmwasser: EUR 75,36 brutto monatlich

Kautions: 3 BMM

Mietdauer: 3 Jahre

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

Die Liegenschaft befindet sich in der Friedlgasse, im Herzen von Oberdöbling, in einer ruhigen Seitengasse, nur wenige Gehminuten vom Olympiapark, Hugo-Wolf-Park und der Sieveringer Straße entfernt.

Der beliebte Sonnbergmarkt sowie die Obkirchergasse liegen gleich ums Eck und bieten neben allen Geschäften des täglichen Bedarfs, charmante Feinkostläden und gemütliche Cafés.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist als sehr gut zu bewerten und bietet zahlreiche Möglichkeiten:

- S-Bahn: Die S45-Station Oberdöbling bietet eine ideale Verbindung Richtung Handelskai oder Hüttendorf.
- U-Bahn: Die U4-Station Heiligenstadt ist mit der Schnellbahn in nur einer Haltestelle erreichbar und bietet schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum (u. a. zum Schwedenplatz und Karlsplatz).

In zwei Station ist der Handelskai erreichbar, welcher direkt neben einer U6-Station, dem Millenniumtower und gegenüber der Donauinsel liegt.

- Straßenbahn: Die Linie 38 hält an der Haltestelle Sieveringer Straße, ca. 5 Gehminuten entfernt.

- Bus: Mehrere Linien bedienen die nahegelegenen Haltestellen Krottenbachstraße und Oberdöbling, darunter die Linien 39A, 35A und N38.

Für die Freizeitgestaltung sind zahlreiche Angebote verfügbar. Für gemütliche Stunden in typisch wienerischen Heurigenlokalen ist sich die Nähe zu Grünling und Neustift am Walde ideal.

Naturliebhaber kommen ebenso voll auf ihr Kosten! Die Höhenstraße sowie der Cobenzl und Kahlenberg sind gut erreichbar, und bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen, Radtouren oder Restaurantbesuche mit Traumausblicken über Wien.

In den Sommermonaten eignet sich das Krapfenwaldbad, ein beliebtes Freibad inmitten eines Waldes, oder das Familienbad im Hugo-Wolf-Park.

Die unmittelbare Nähe zu Erholungsgebieten und Grünflächen sowie die ausgezeichnete Nahversorgung und Infrastruktur machen diese Lage zu einer optimalen Wohnumgebung!

INFRASTRUKTUR/ENTFERNUNGEN (POIS)

Friedlgasse

GESUNDHEIT

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	500 m

NAHVERSORGUNG

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	2.500 m

VERKEHR

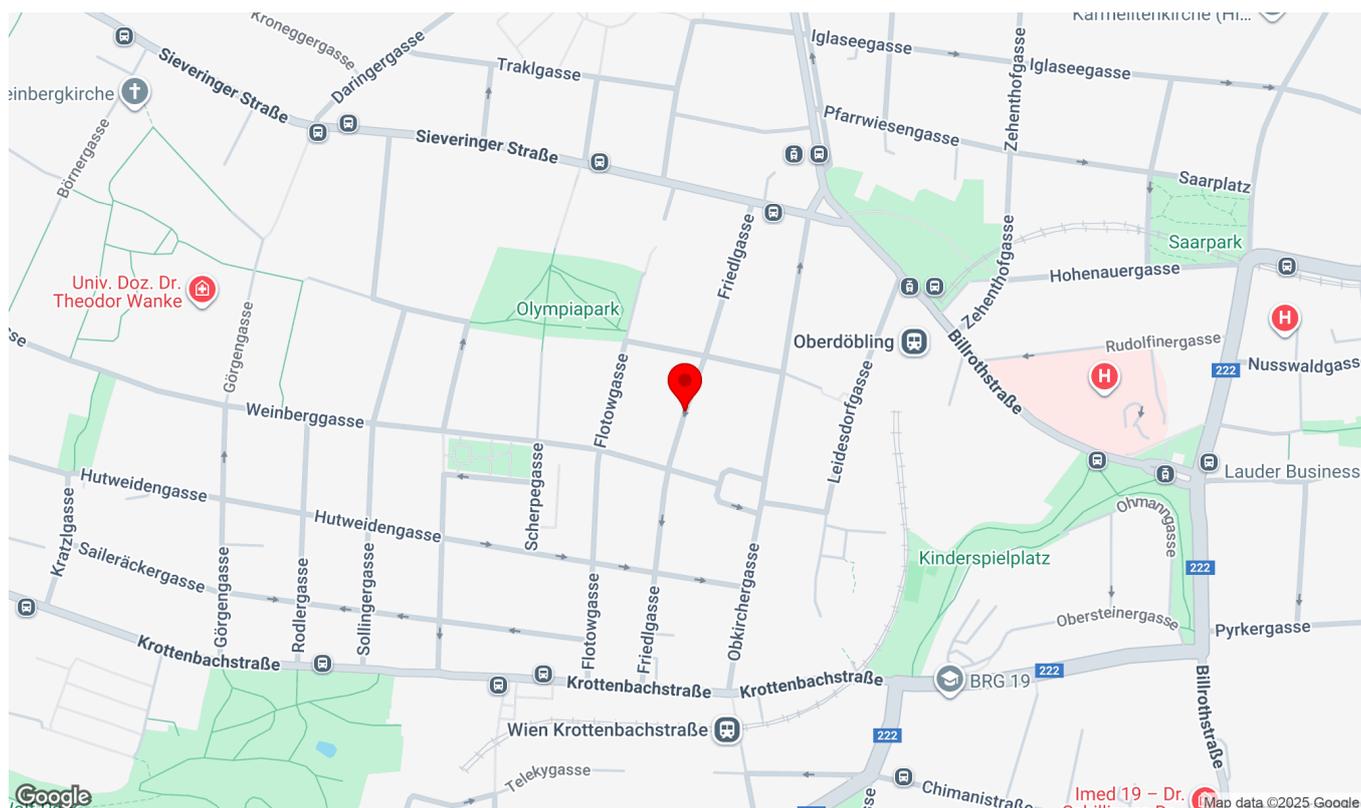
Bus	250 m
U-Bahn	1.500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.750 m

KINDER & SCHULEN

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

SONSTIGE

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



IMPRESSIONEN



Terrasse mit Gartenblick



Terrasse mit Gartenblick



Wohnzimmer



Zimmer mit Terrasse



Terrasse



Terrasse



hofseitiges Zimmer



Hausansicht



Esszimmer



Küche



Terrasse bei Küche



Badezimmer



Gäste-WC



Vorraum



Vorraum



Badezimmer mit Wanne



Sauna im Badezimmer



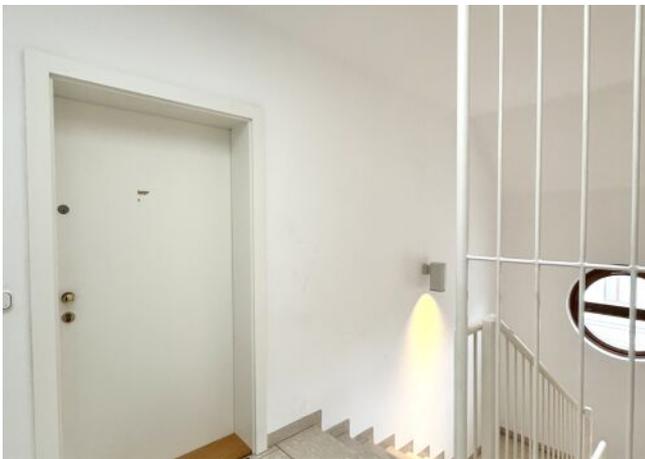
Zimmer 1 im 2. DG



Zimmer 2 im 2. DG



Zimmer 3 im 2. DG



Stiegenhaus



Stiegenhaus



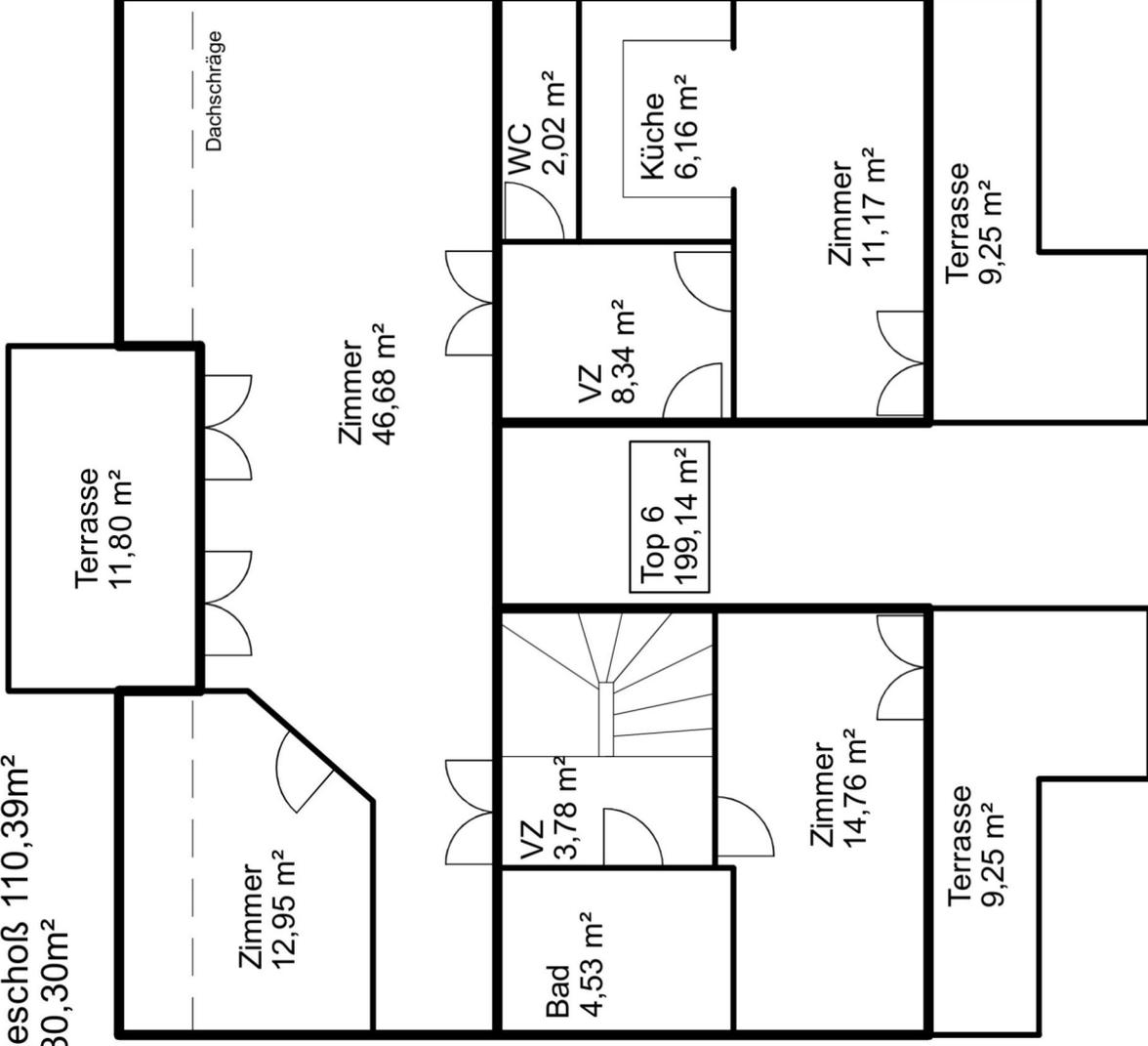
Garage

Grundriss Top 6

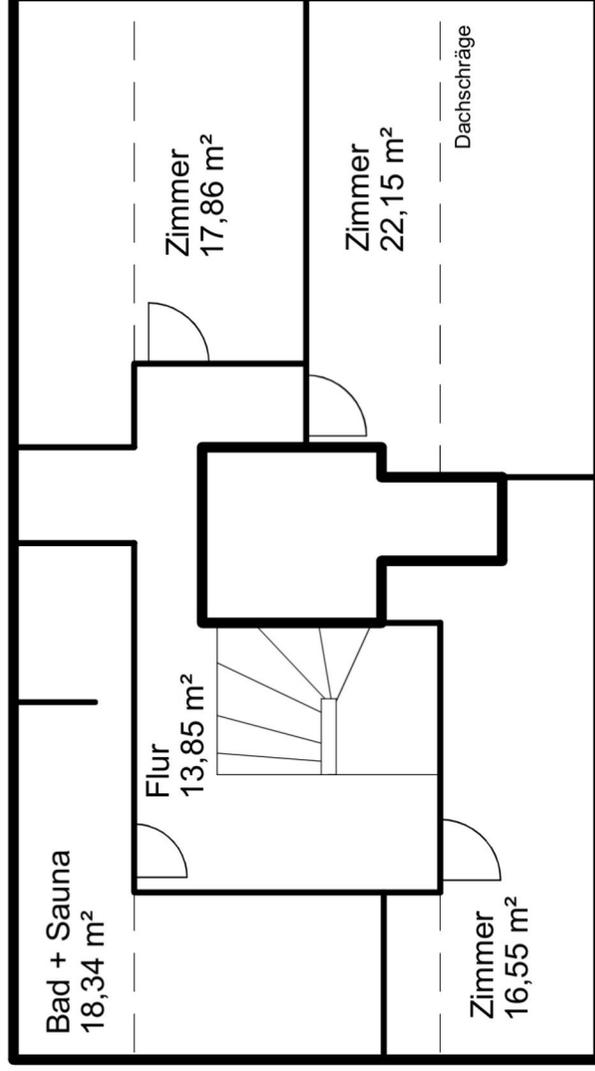
199,14 m²

Terrassengeschoß 110,39m²

Terrassen 30,30m²



Dachgeschoß 88,75 m²



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 Berech-
tigten 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).