WINEGG
MAKLER

BLEIBENDE *WERTE* FÜR *GENERATIONEN*

PARADISGASSE

1190 Wien

PARADISGASSE

1190 Wien

TRAUMHAFTER DACHGARTEN IN RUHELAGE! GESCHMACKVOLL MÖBLIERT I KLIMATISIERT I 3 TERRASSEN I GARAGE UVM.!

Wohnfläche: 64,95 m²
Terrassenfläche: 113,73 m²

Zimmer: 2

Verfügbar ab: sofort

Gesamtmiete: € 2.036,30

Scan me:
Objekt-ID: 27471
winegg.at/27471

ANSPRECHPARTNER

Sandra Weichesmiller
Immobilienvertrieb

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

ECKDATEN

Etage: 1. DG
Wohnfläche: 64,95 m²
Terrassenfläche: 113,73 m²
Kellerfläche: 3,32 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1
Stellplätze: 1

Verfügbar ab: sofort
Baujahr: 2020
Stil: Neubau
Zustand: gepflegt

PREIS

Gesamtmiete:* € 2.036,30
Miete: € 1.430,–
Betriebskosten: € 167,54
Sonstiges: € 33,85
Liftkosten: € 24,64
Garage: € 178,89
Umsatzsteuer: € 201,38
Monatliche
Gesamtbelastung: € 2.036,30

Kaution: 8.145,20 €

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

AUSSTATTUNG

Fliesen
Parkett
Gas
Fußbodenheizung
Zentralheizung
Wohnküche / offene Küche
Personenaufzug

Bad mit Fenster
Badewanne
Dusche
Kabel / Satelliten-TV
Tiefgarage
Klimaanlage
Südwestbalkon / -terrasse

Abstellraum
Außenliegender Sonnenschutz
Toilette
Fernblick
Doppel- / Mehrfachverglasung
Weinkeller

ENERGIEAUSWEIS

HWB: 32,91 kWh/m²a

f_{GEE}: 0,77

OBJEKTBESCHREIBUNG

Einziehen und sofort wohlfühlen! Bezugsfertige Dachgeschoßwohnung mit 3 Terrassen und

Garagenstellplatz!

DIE LIEGENSCHAFT

Der gepflegte Neubau aus 2020 besteht aus vier Gebäudeteilen und befindet sich in der Paradisgasse. Die anzumietende Wohnung ist im Dachgeschoß des rein hofseitig gelegenen "Haus Bacchus" situiert.

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Mischung aus ruhigem, grünem Wohnumfeld, exzellenter Verkehrsverbindung und guter Alltagsinfrastruktur entlang der größeren Achsen (z. B. Sieveringer Straße und Grinzinger Allee). Ideal für Alle, die Wert auf Lebensqualität, Freizeitmöglichkeiten im Freien und eine gute Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt legen.

DER GRUNDRISS

Die klimatisierte 2-Zimmer-Dachgeschoßeinheit verfügt über ca. 65 qm Wohnfläche sowie 3 Terrassen und einen Dachgarten.

Der zentral begehbare Grundriss bietet Zugang zu folgenden Räumlichkeiten:

- Eingangsbereich mit Garderobe
- Wohnküche mit ca. 32 qm und zwei Terrassenausgängen
- Schlafzimmer mit ca. 17 qm und Terrassenzugang
- Badezimmer mit Fenster, Wanne und Walk-In-Dusche
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Abstellraum mit Waschmaschine/Trockner

Über die Terrasse beim Schlafzimmer gelangen Sie auf die sonnige Dachterrasse mit Rasenflächen im Gesamtausmaß von rund 74 qm.

DIE AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS

- Holz-/Alufenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- außenliegende, elektrisch gesteuerte Rollläden
- Klimaanlage
- hochwertige Einbauküche
- tischlergefertigte Einbaumöbel
- Fußbodenheizung
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- zugeordnetes Kellerabteil
- Weinkeller
- überdachte Fahrradabstellplätze
- Tiefgaragenstellplatz mit E-Ladestation

INVENTAR

Die geschmackvoll und modern möblierte Wohnung wird mit folgendem Inventar übergeben:

- Vorraum: Garderobe und Schuhschrank
- Wohnzimmer: Ausziehcouch, Couchtisch, Essgruppe, TV-Möbel, Regalsystem mit ausklappbarem Schreibtisch
- Küche: Hochwertige Einbauküche mit Marmorarbeitsplatte und Einbaugeräten (Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, E-Herd, Backrohr)
- Schlafzimmer: Doppelbett, Einbauschrank, Nachttische
- Badezimmer und WC: Waschtischunterschränke, Spiegel

- Abstellraum: Waschmaschine, Regale
- Beleuchtungskörper in allen Räumen
- Terrassen: Bepflanzung mit neuen Übertöpfen, Wasseranschlüsse
- Dachterrasse: neues Sonnensegel wird im Frühling montiert

KONDITIONEN

Gesamtmiete: EUR 2.036,30 (inkl. BK, Lift, Kaltwasser und 10 % USt)

Monatliches Akonto für Heizung: EUR 16,21 + 20 % USt = EUR 19,45

Monatliches Akonto für Warmwasser: EUR 48,57 +10 % USt = EUR 53,43

Die Kosten für Strom sind nicht inkludiert und vom Mieter zu entrichten.

Kaution: EUR 8.145,20

Mietbeginn: ab sofort möglich

Mietdauer: Befristung auf 5 Jahre

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.

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

LAGE

Die Adresse Paradisgasse 26 im 19. Wiener Gemeindebezirk „Döbling“ zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Kombination aus urbaner Infrastruktur, hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr und einer grünen, naturnahen Umgebung aus – ideal für Alle, die Stadtnähe mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

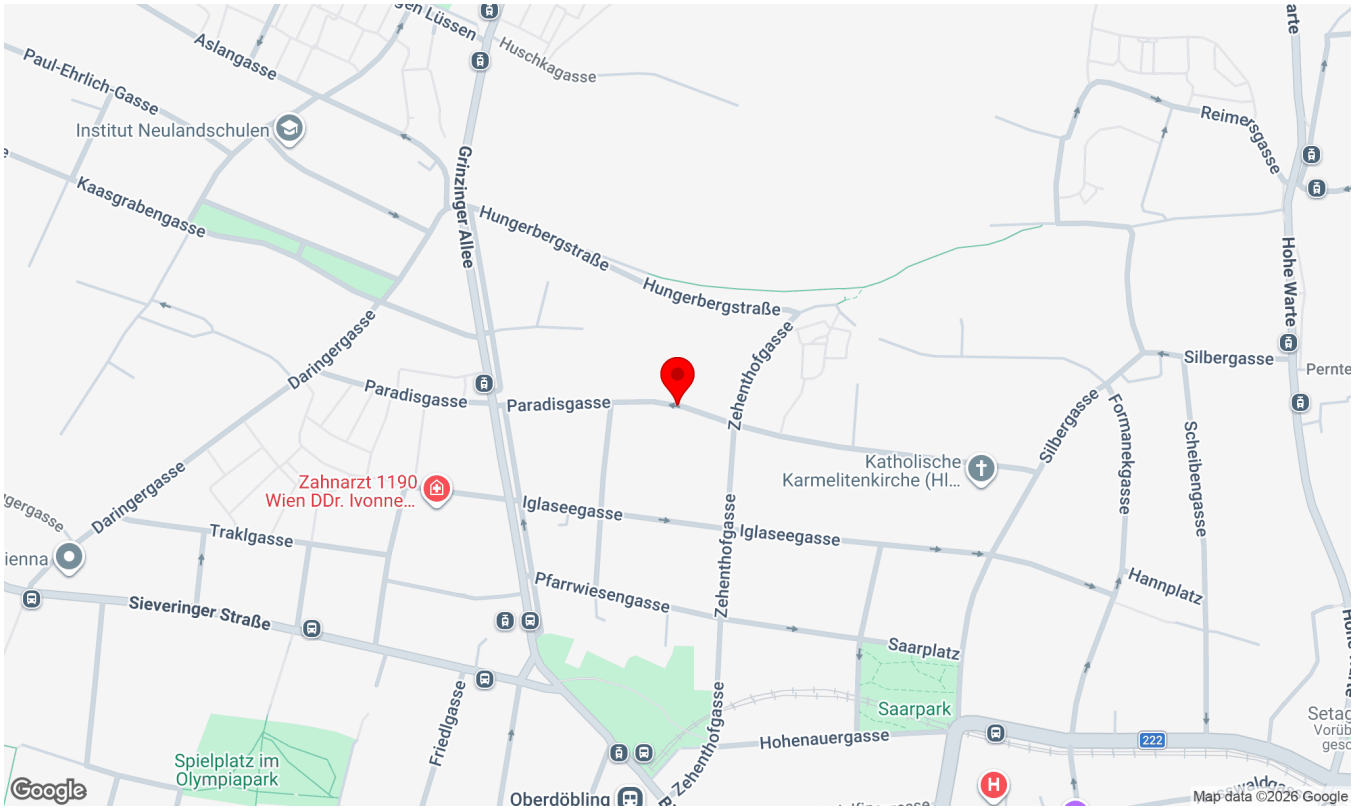
Öffentliche Verkehrsanbindung:
+ Bus: 10A, 39A (Haltestelle Saarplatz)
+ Straßenbahn: Linie 38 (Haltestelle Paradisgasse) bedient die Umgebung und bringt Sie z. B. ins Zentrum (Richtung Schottentor).
+ S-Bahn: S45 (Haltestelle Oberdöbling), Verbindung zu U4

Shopping:
+ Einzelhandel und Marktstände: Sonnbergmarkt und Obkirchergasse
+ Supermärkte und Drogerien: Sieveringer Straße und Billrothstraße
+ Einkaufszentrum Q19

Grünflächen und Freizeit:
+ Wienerwald, Höhenstraße, Stadtwanderwege
+ Heurigenlokale in Neustift und Grinzing
+ Hohe Warte
+ Saarpark, Türkenschanzpark uvm.

INFRASTRUKTUR/ENTFERNUNGEN (POIS)

Paradisgasse



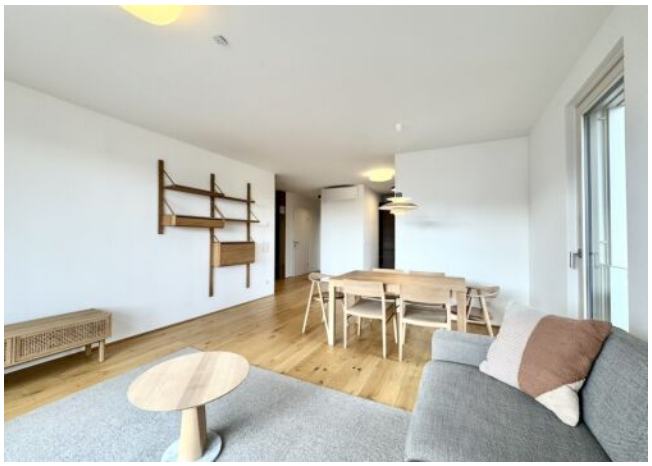
IMPRESSIONEN

Innenhof

Dachterrasse

Küche

Wohnzimmer



Wohnraum

Terrasse beim Wohnzimmer

Badezimmer

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Dachterrasse

separates WC

Handwaschbecken im WC

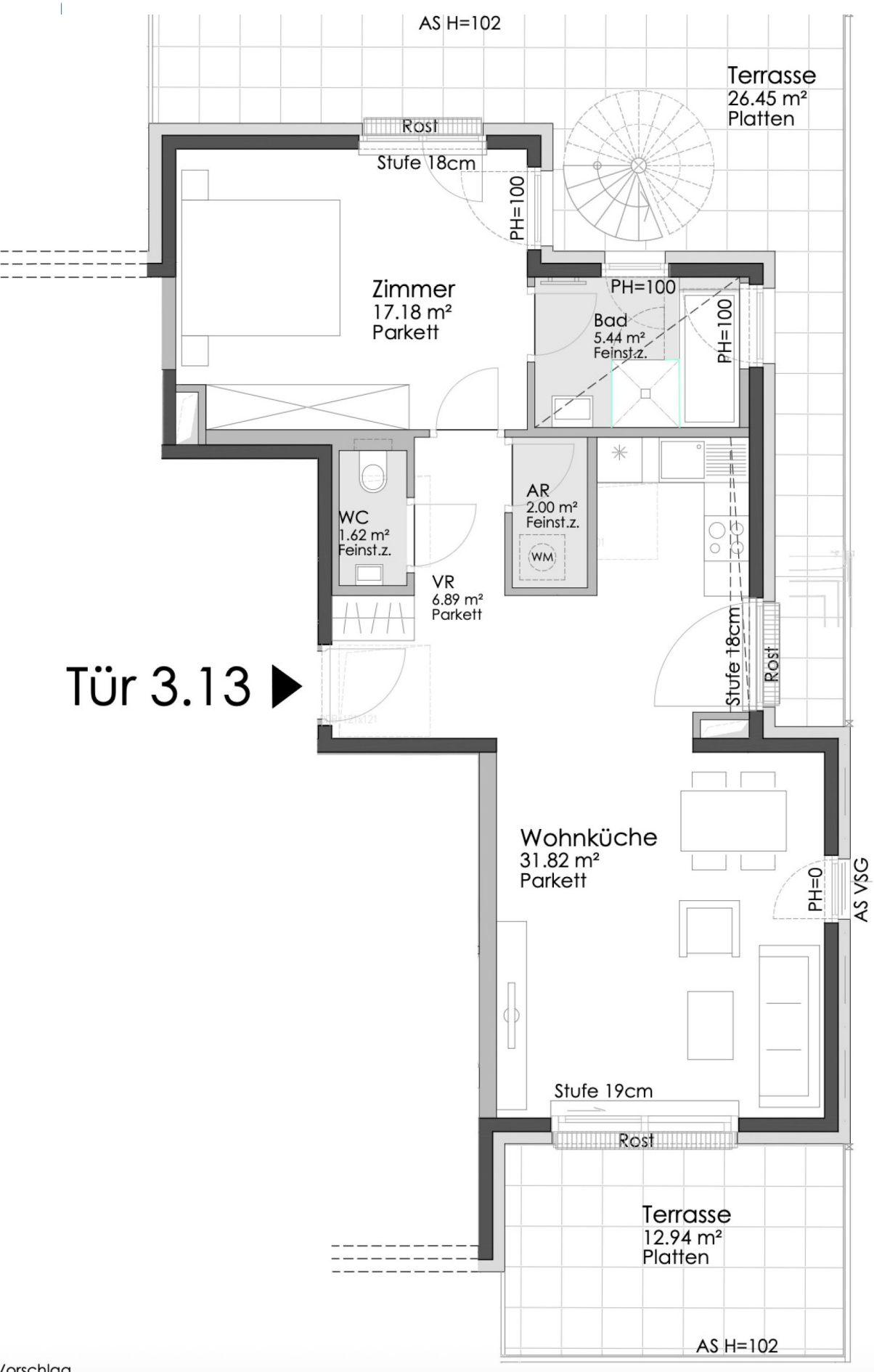
Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

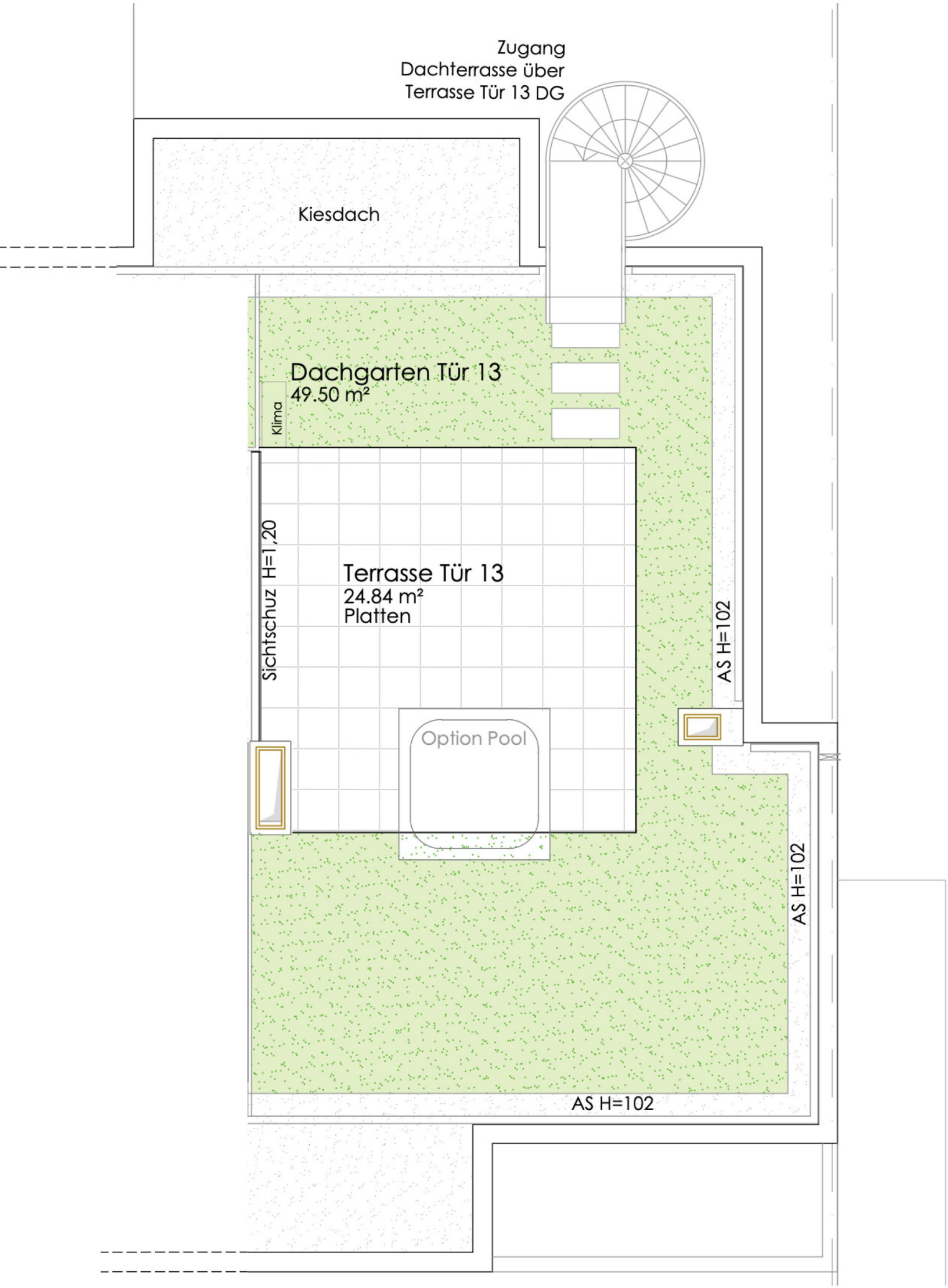
Eingangsbereich

Eingansgbereich

Hausansicht

Aufzug


AS H=102
Terrasse
26.45 m²
Platten
Rost
Stufe 18cm
PH=100
Zimmer
17.18 m²
Parkett
PH=100
Bad
5.44 m²
Feinst.z.
PH=100
WC
1.62 m²
Feinst.z.
AR
2.00 m²
Feinst.z.
WM
VR
6.89 m²
Parkett
Stufe 18cm
Rost
Tür 3.13
Wohnküche
31.82 m²
Parkett
PH=0
AS VSG
Stufe 19cm
Rost
Terrasse
12.94 m²
Platten
AS H=102


Zugang
Dachterrasse über
Terrasse Tür 13 DG
Kiesdach
Dachgarten Tür 13
49.50 m²
Klima
Sichtschuz H=1,20
Terrasse Tür 13
24.84 m²
Platten
Option Pool
AS H=102
AS H=102
AS H=102

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).