



BLEIBENDE *WERTE*  
FÜR *GENERATIONEN*

BALLGASSE

1010 Wien

---

# BALLGASSE

1010 Wien

TOP-LAGE IN RUHIGER, INNERSTÄDTISCHER FUSSGÄNGERZONE! NÄCHST U1 UND U3 STEPHANSPLATZ!  
BESONDERER GRUNDRISS!



Wohnfläche: 93,46 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: 3 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Verfügbar ab: sofort

Gesamtmiete: € 4.061,22

Scan me:   
Objekt-ID: 36132  
winegg.at/36132



## ANSPRECHPARTNER

Patrick Winkler  
Immobilienvertrieb

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

# ECKDATEN

---

Etage: 2. Etage  
Wohnfläche: 93,46 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 96,46 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: 3 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4  
Bäder: 2  
WC: 2

Verfügbar ab: sofort  
Baujahr: 1772  
Stil: Altbau

# PREIS

---

Gesamtmiete:\* € 4.061,22      Kaution: 24.367,32 €  
Miete: € 2.871,59  
Möbelmiete: € 562,53  
Betriebskosten: € 206,75  
Umsatzsteuer: € 420,35  
Monatliche  
Gesamtbelastung: € 4.061,22

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

# AUSSTATTUNG

---

Fliesen  
Parkett  
Gas  
Etagenheizung  
Wohnküche / offene Küche  
Ostbalkon / -terrasse

Dusche  
U-Bahn-Nähe  
WG geeignet  
Abstellraum  
Flügeltüren  
Innenliegender Sonnenschutz

Stehleuchten  
Deckenleuchten  
Toilette  
Gäste-WC  
Massiv

# ENERGIEAUSWEIS

---



HWB: 93,4 kWh/m<sup>2</sup>a



f<sub>GEE</sub>: 1,88

# OBJEKTBESCHREIBUNG

---

Diese denkmalgeschützte Biedermeier-Liegenschaft befindet sich in der Ballgasse, einer feinen, stillen Fußgängerzone mitten im Herzen der Wiener Innenstadt, die ein bemerkenswertes Ensemble aus josephinischen Wohnhäusern aufweist. 1772/73 wurde auf Anordnung Maria Theresias das Gebäude als Herberge für arbeitslose Gesellen errichtet, ab 1893 diente das Gebäude als Innungshaus der Tischler.

Oberhalb des Korbbogenportals weist die Inschrift „Der bürgerlichen Tischler Herberg 1772“ auf den damaligen Zweck des Hauses hin. Die josephinische Fassade verfügt über einen konkaven Knick.

Das Objekt liegt auf der 2. Etage (kein Lift) und verfügt insgesamt über ca. 93 qm Wohnfläche, welche sich in zwei generalsanierte und voll ausgestattete Apartments aufteilt.

Die beiden Wohneinheiten sind über den gemeinsamen Eingangsbereich zu begehen. Des Weiteren sind über das Entrée der hofseitige Balkon sowie zwei Abstellräume zu erreichen.

Apartment 1 verfügt über einen Raum im Ausmaß von ca. 34 qm. Über die moderne Wohnküche gelangt man in den stylisch gestalteten Schlafbereich mit angrenzendem Badezimmer, welches mit Walk-In-Dusche und WC ausgestattet ist.

Apartment 2 weist eine Wohnfläche im Ausmaß von ca. 59 qm auf und gliedert sich in eine geschmackvolle Wohnküche, einen Vorraum, ein separates WC sowie ein hofseitiges Schlafzimmer mit Balkonzugang und hochwertigem ensuite-Bad.

Das Objekt wird mittels Gasetagenheizung beheizt und ist mit originalen Holzfenstern und Eichen-Parkettböden in Fischgrät-Design ausgestattet.

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt im Zuge einer Besichtigung präsentieren zu dürfen!

## KONDITIONEN

Gesamtmiete: EUR 4.061,22 (inkl. BK, Möbelmiete und USt)

Monatliches Akonto für Strom und Gas: EUR 137,98 inkl. 20 % USt (Tatsächlicher Verbrauch wird jährlich abgerechnet.)

Kautions: EUR 24.367,32 (6 BMM)

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.

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 Ballgasse liegt Mitten in der Wiener Innenstadt und bietet somit alles, was das Herz begehrt: unzählige Einkaufsmöglichkeiten, Sehenswürdigkeiten, Museen/Theater/Opernhäuser, vielfältige Gastronomieszene sowie ausgezeichnete Verkehrsanbindungen und wunderschöne Parks in Gehdistanz!

Nachstehend finden Sie einen kleinen Auszug der Angebote in Ihrer neuen Wohnumgebung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U1 und U3 Stephansplatz
- Straßenbahnlinie 2
- Buslinien 1A, 2A und 3A

Öffentliche Parkgaragen:

- Weihburggasse (Hotel Marriott)
- Stephansplatz
- Parkring
- Cobdengasse
- Neuer Markt

Grünflächen:

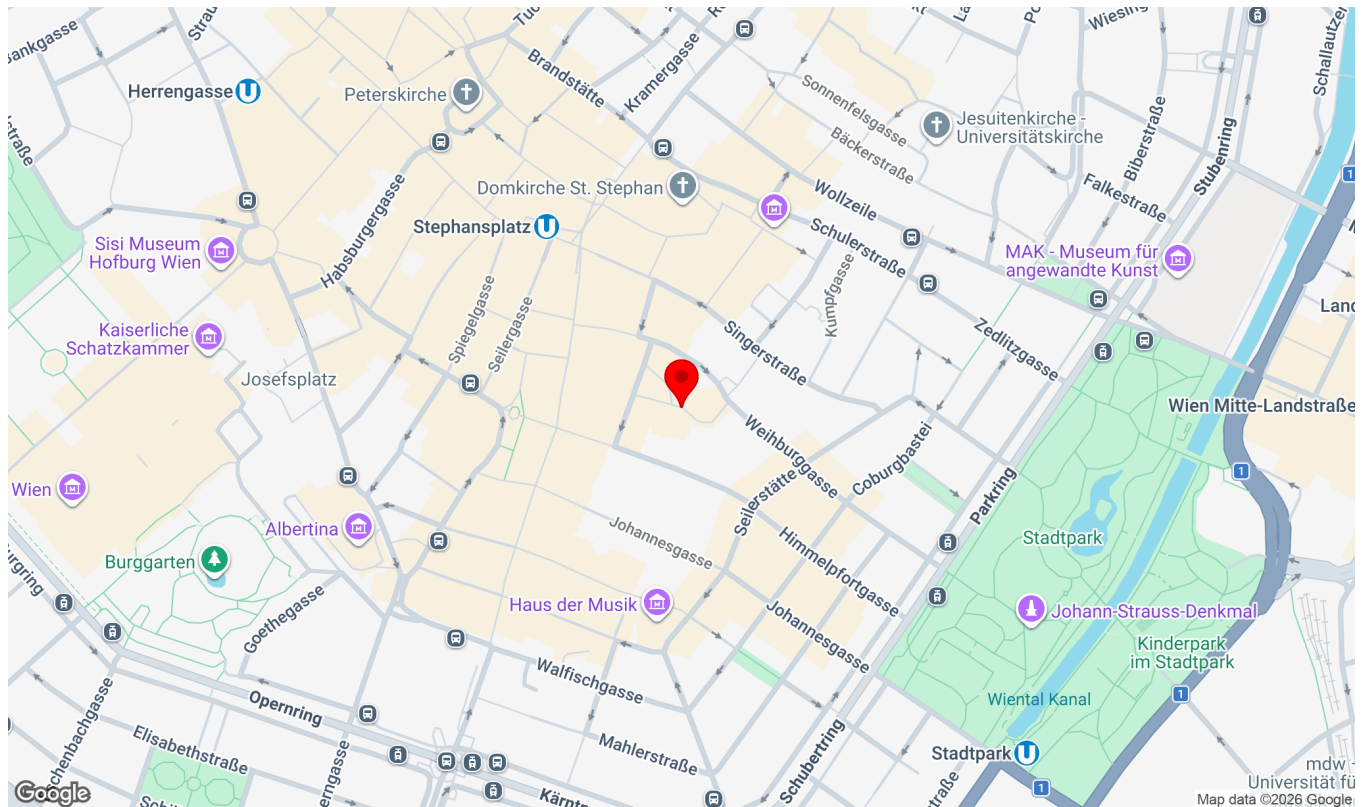
- Stadtpark
- Burgarten
- Volksgarten
- Donaukanal

In direkter Nachbarschaft:

- Kärntner Straße, Graben, Neuer Markt, Wollzeile, Rotenturmstraße
- Stephansdom, Annakirche, Peterskirche
- Ronacher, Mozarthaus, Staatsoper, Haus der Musik
- uvm...

# INFRASTRUKTUR/ENTFERNUNGEN (POIS)

## Ballgasse

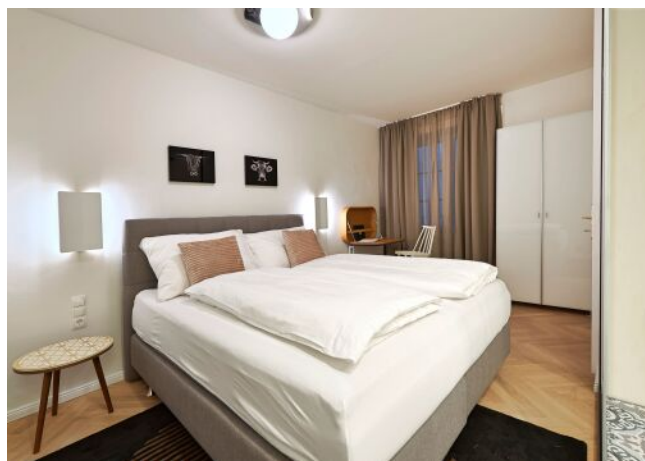


# IMPRESSIONEN

---



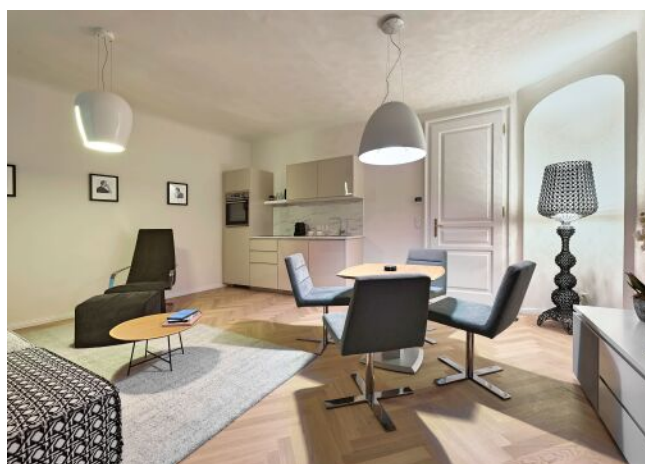
Schlafzimmer mit en Suite-Bad Top 6b



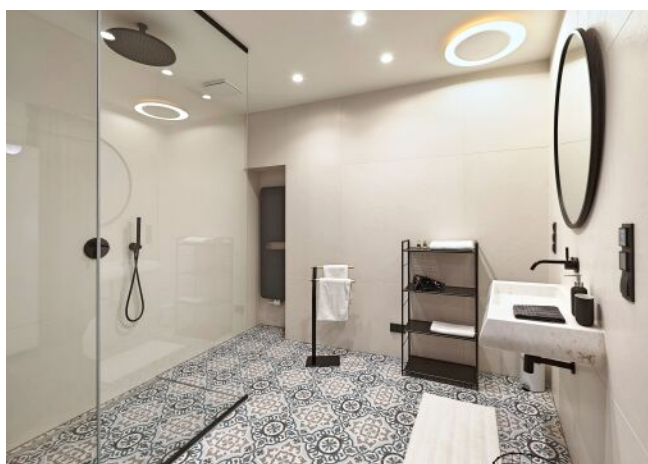
Schlafzimmer Top 6b



Wohnküche Top 6b



Wohnküche



Badezimmer Top 6b



separate Toilette mit Handwaschbecken Top 6b



Vorraum Top 6b



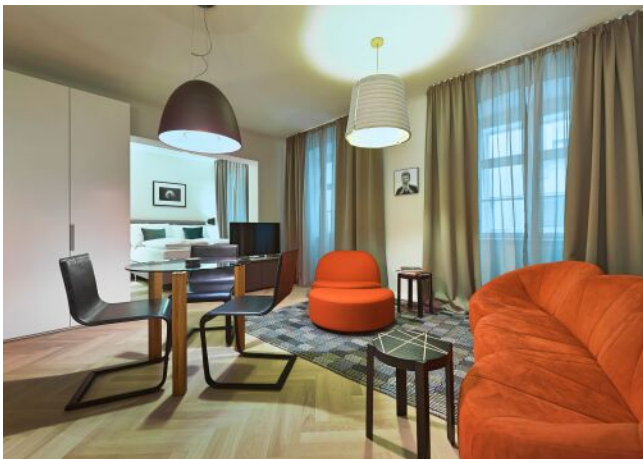
Wohnungseingang mit Balkonzugang



Wohnungseingang



Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss



Wohnraum Top 6a



Wohnraum Top 6a



Schlafbereich Top 6a



Bad mit Dusche und WC Top 6a



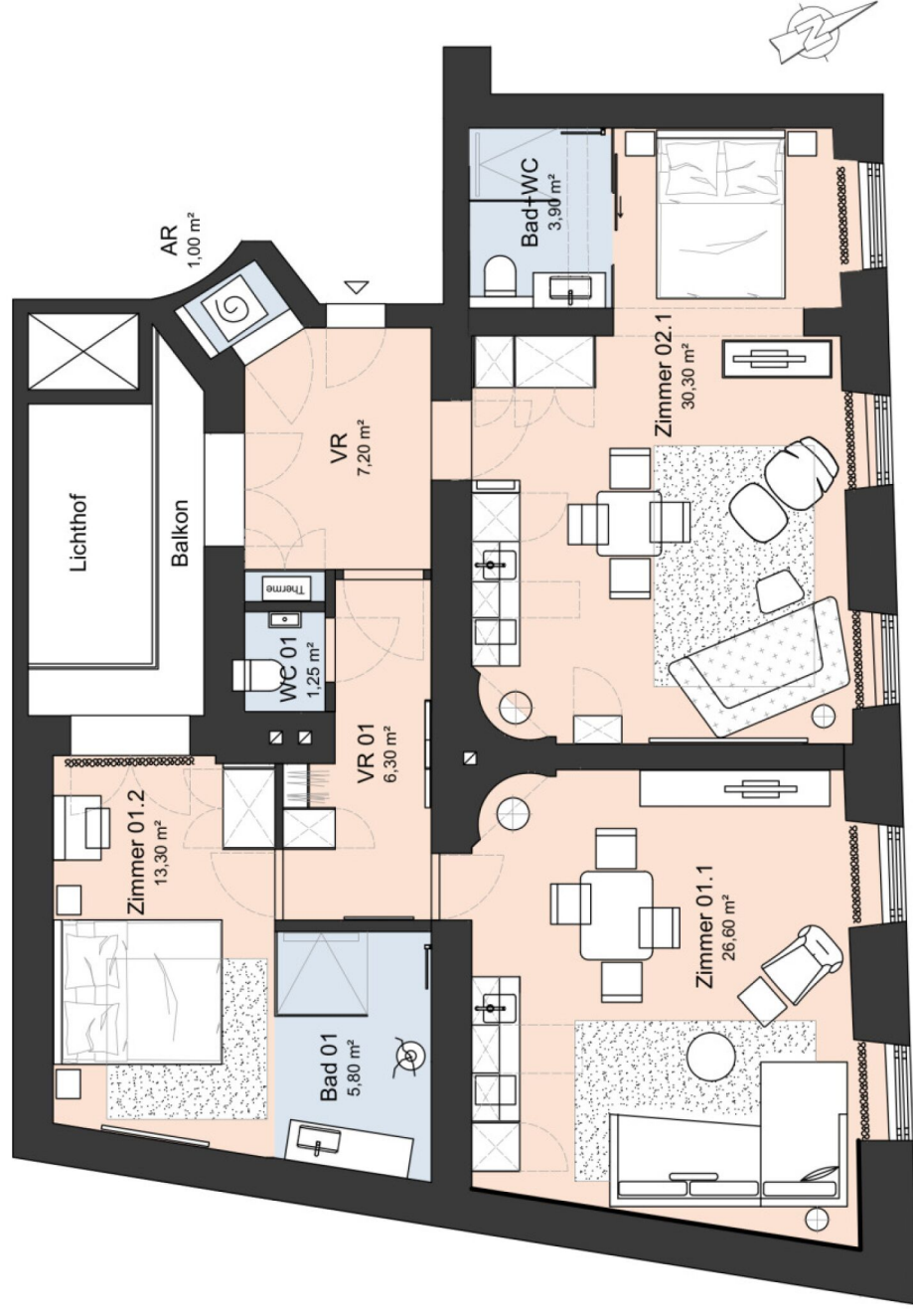
Bad mit Dusche und WC Top 6a



Hausansicht



Hausansicht



-Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrags und dienen nur als Vorschlag.

-Boden- und Wandbeläge, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

-Zusätzliche abgehängte Decken und Polster nach Erfordernis, dadurch weitere Abminderung der Raumhöhe möglich.

-Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis.

-Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen sind vorbehalten.

**TOP 6**

**1010 Wien, Ballgasse 8**

Stand: 2021.19.01

# 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

**§ 17a. (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 (§ 189a 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 Werkwohnung (§ 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 **innen 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 (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).