WINEGG
MAKLER

BLEIBENDE *WERTE* FÜR *GENERATIONEN*

KARMELITERGASSE

1020 Wien

KARMELITERGASSE

1020 Wien

MÖBLIERTE 3-ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON IN TOPLAGE!



Wohnfläche: 79,69 m²
Balkonfläche: 6,82 m²

Zimmer: 3

Verfügbar ab: ab September 2021

Gesamtmiete: € 2.356,40

Scan me:
Objekt-ID: 12062
winegg.at/12062



ANSPRECHPARTNER

Christoph Kral
Immobilienvertrieb

+43 676 6461289 | +43 1 3157280
ck@winegg-makler.at

ECKDATEN

Etage: 1. Etage
Wohnfläche: 79,69 m²
Balkonfläche: 6,82 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1
Stellplätze: 1

Verfügbar ab: ab September 2021
Baujahr: 2012
Stil: Neubau
Zustand: neuwertig

PREIS

Gesamtmiete:* € 2.356,40
Miete: € 1.900,–
Betriebskosten: € 242,18
Heizkosten: € 203,–
Umsatzsteuer: € 254,82
Monatliche
Gesamtbelastung: € 2.600,–

Kaution: 7.800,00 €

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

AUSSTATTUNG

Estrich
Fliesen
Laminat
Gas
Zentralheizung
Wohnküche / offene Küche

Personenaufzug
Dusche
Kabel / Satelliten-TV
Wasch- / Trockenraum
U-Bahn-Nähe
Nordostbalkon / -terrasse

Fahrradraum
Seniorengerecht
Toilette
Massiv
Doppel- / Mehrfachverglasung

ENERGIEAUSWEIS



HWB: 28,32 kWh/m²a

OBJEKTBESCHREIBUNG

Die Liegenschaft befindet sich in der Karmelitergasse, in Toplage des 2. Wiener Gemeindebezirks, direkt neben dem am Karmelitermarkt und nur wenige Gehminuten vom Augarten und der Wiener Innenstadt entfernt.

Die Nahversorgung ist durch die Nähe zur Innenstadt und Karmelitermarkt, mit einer exzellenten Gastronomie, sowie durch diverse Geschäfte aller Art bestens gewährleistet.
Der weitläufige und beliebte Augarten und Donaukanal bieten zahlreiche innerstädtische Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten!

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die U-Bahn-Linien U1, U2 und U4, die Autobuslinie 5A und die Straßenbahnlinie 2 ebenso als ausgezeichnet zu bewerten.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um einen sehr schönen Neubau (BJ: 2012), welcher sich in einem sehr guten und gepflegtem Gesamtzustand befindet.

Die 3-Zimmer-Wohnung liegt im ersten Liftstock und verfügt über ca. 80 m^2 Wohnfläche zzgl.
eines Balkons von knapp 8 m^2.
Alle Wohnräume sind in den Innenhof orientiert, somit ist diese Stadtwohnung absolut ruhig gelegen.

Das Objekt besticht durch einen guten Grundriss, so sind auch alle Zimmer getrennt zu begehen:
Der Vorraum mit Garderobenbereich bietet Zugang zu der ca. 32 m^2 großen Wohnküche. Die Küche ist modern und hochwertig ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.
Im Badezimmer wurden eine Dusche sowie eine Waschmaschine samt separaten Trockner installiert! Des Weiteren verfügt diese Einheit über 2 Schlafzimmer mit ca. 11m^2 und 13m^2.

Der Balkon ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von den beiden Schlafzimmer aus zu begehen!

Die Wohnung ist modern und hochwertig ausgestattet (z.B. Design-Klassiker der skandinavischen Firma "Bo Concept", Miele-Geräte und vieles mehr!) und wird vollmöbliert übergeben!

Optional kann auch ein Garagenplatz angemietet werden, gerne beraten wir Sie diesbezüglich!

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Hauszentralheizung.

Dem Objekt ist ein Kellerabteil zugeordnet und allen Bewohnern steht ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit und überzeugen Sie sich von der Besonderheit dieser Immobilie im Rahmen einer Besichtigung

KONDITIONEN:

Die monatliche Gesamtmiete in Höhe von EUR 2.600, - enthält:

Mietzins: EUR 1.125,- + 10% USt.
Möbelmiete: EUR 500,- + 20% USt.
Betriebskosten: EUR 138,64,- + 10% USt.
Umsatzsteuer EUR 226.36,-

Strom und Heizung wird separat verrechnet.

Kaution: EUR 6.600, -

Mietdauer: 3 Jahre, mit Option auf Verlängerung

Mietbeginn: ab sofort möglich

Dem Objekt ist ein Kellerabteil zugeordnet und allen Bewohnern steht ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit und überzeugen Sie sich von der Besonderheit dieser Immobilie im

Rahmen einer Besichtigung!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBL. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 2 Bruttomonatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Wir möchten noch darauf hinweisen, dass wir in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Vermieter stehen.

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

LAGE

INFRASTRUKTUR/ENTFERNUNGEN (POIS)

Karmelitergasse

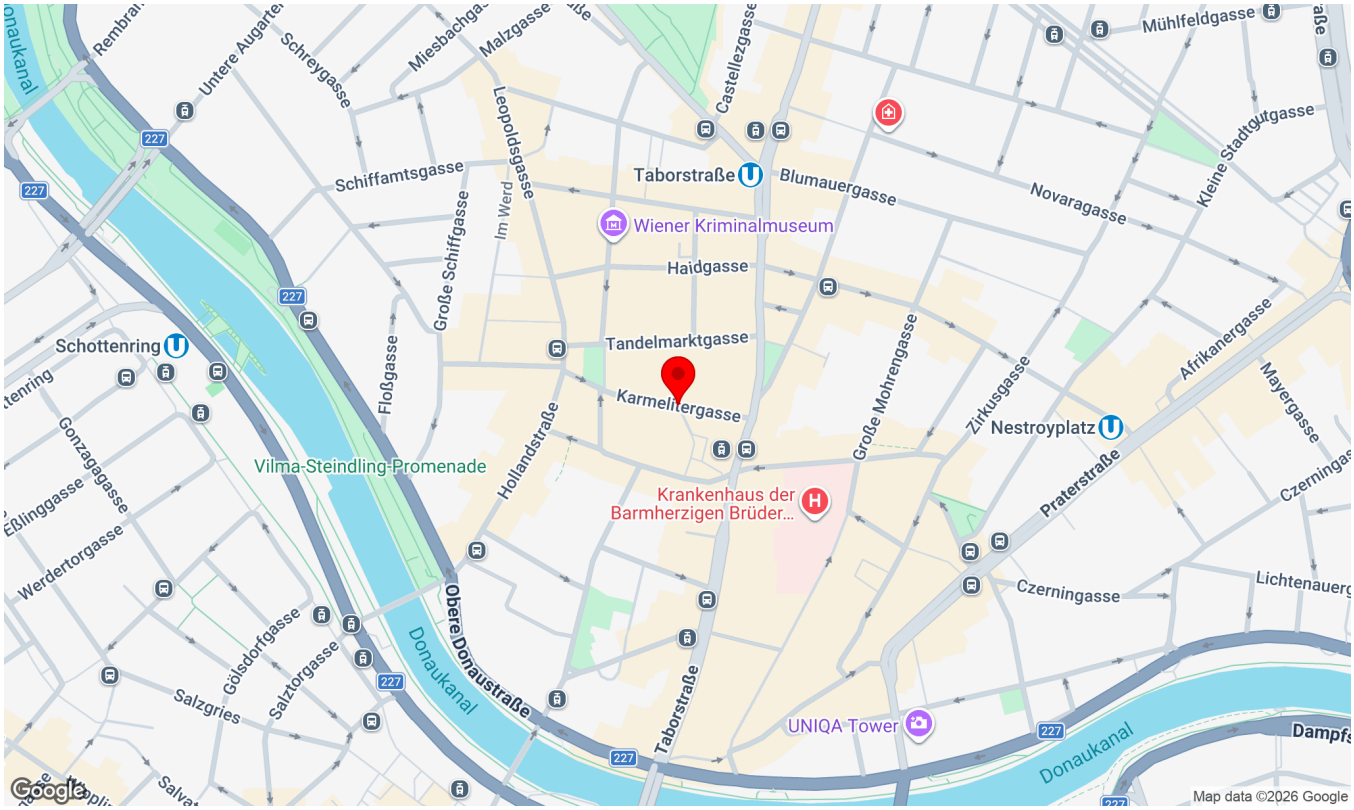
GESUNDHEIT	
Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	250 m

NAHVERSORGUNG	
Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	1.250 m

VERKEHR	
Bus	250 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

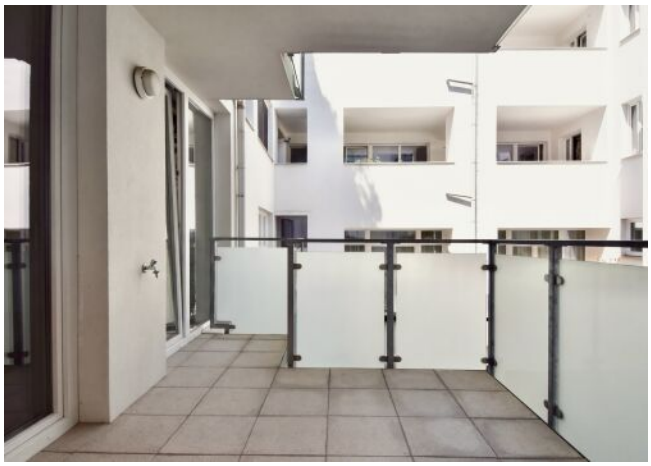
KINDER & SCHULEN	
Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

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



IMPRESSIONEN



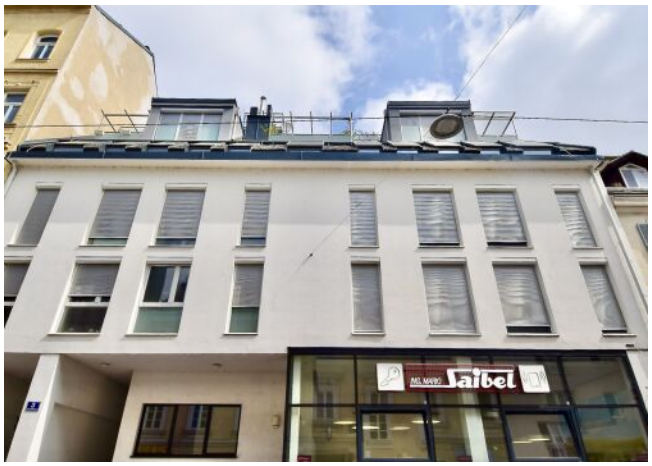




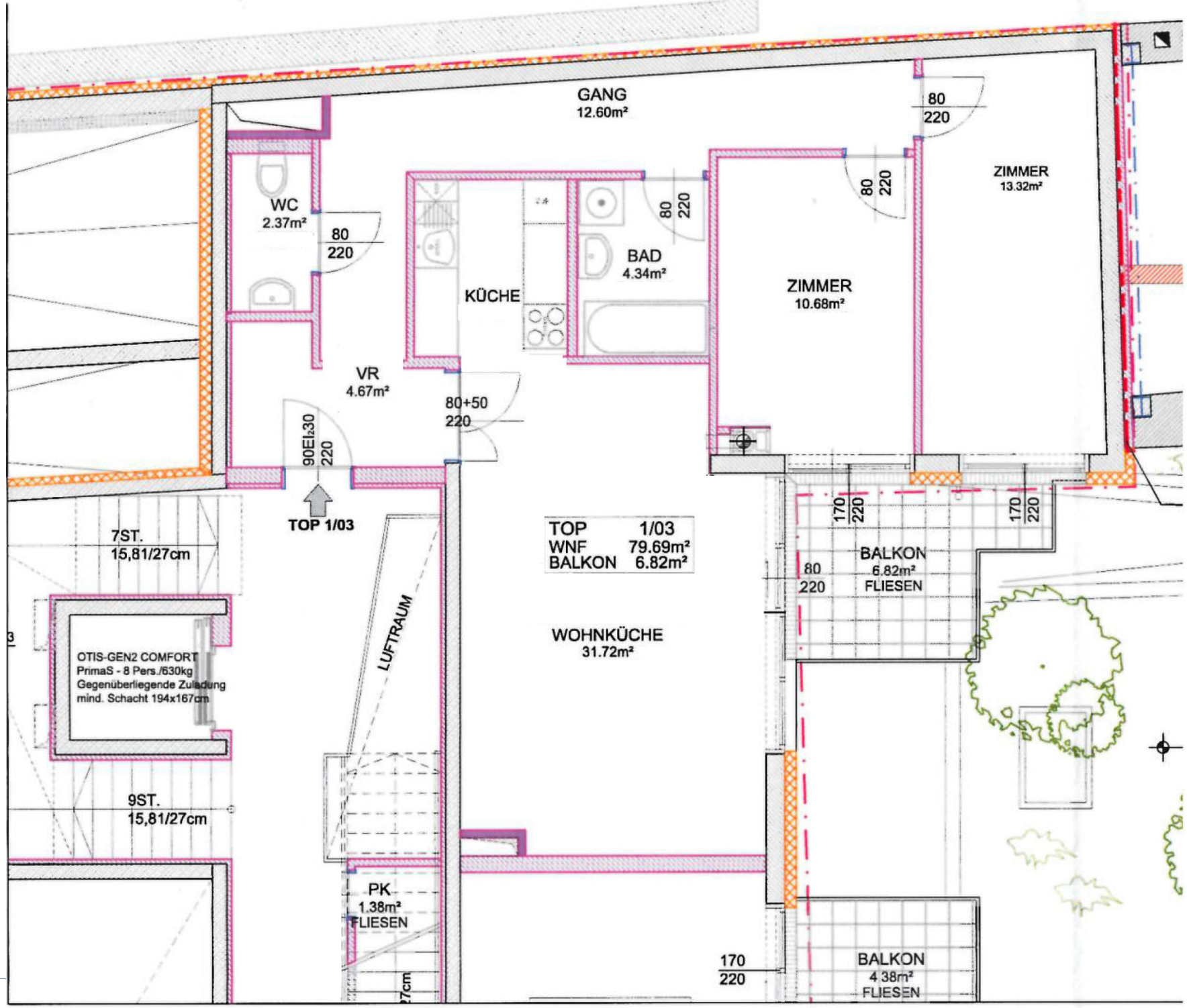







Laibel




GANG
12.60m²
WC
2.37m²
80
220
KÜCHE
BAD
4.34m²
80
220
ZIMMER
13.32m²
ZIMMER
10.68m²
VR
4.67m²
80+50
220
90EI230
220
TOP 1/03
TOP 1/03
WNF 79.69m²
BALKON 6.82m²
7ST.
15,81/27cm
OTIS-GEN2 COMFORT
PrimaS - 8 Pers./630kg
Gegenüberliegende Zuladung
mind. Schacht 194x167cm
LUFTRAUM
WOHNKÜCHE
31.72m²
170
220
BALKON
6.82m²
FLIESEN
9ST.
15,81/27cm
PK
1.38m²
FLIESEN
BALKON
4.38m²
FLIESEN

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 Christoph Kral .....

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 § 17a 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).