



BLEIBENDE *WERTE*
FÜR *GENERATIONEN*

SECHSSCHIMMELGASSE

1090 Wien

SECHSSCHIMMELGASSE

1090 Wien

GROSSZÜGIG WOHNEN! DACHGESCHOSS-MAISONETTE MIT 3 TERRASSEN!



Wohnfläche: 214,38 m²
Terrassenfläche: 65 m²

Zimmer: 4

Gesamtmieta: € 6.887,10

Scan me: 
Objekt-ID: 23010
winegg.at/23010



ANSPRECHPARTNER

Clemens Dostal
Immobilienvertrieb

+43 664 8294551 | +43 1 3157280-870
cd@winegg-makler.at

ECKDATEN

Etage: 2. DG
Wohnfläche: 214,38 m²
Terrassenfläche: 65 m²

Zimmer: 4
Bäder: 2
WC: 2

Baujahr: 2020
Stil: Neubau
Zustand: neuwertig

PREIS

Gesamtmiете:* € 6.887,10 Kautіon: 27.548,40 €
Miete: € 6.431,—
Betriebskosten: € 349,42
Liftkosten: € 65,22
Umsatzsteuer: € 41,46
Monatliche
Gesamtbelastung: € 6.887,10

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

AUSSTATTUNG

Dielen
Fliesen
Gas
Etagenheizung
Fußbodenheizung
Wohnküche / offene Küche
Personenaufzug

Bad mit Fenster
Badewanne
Dusche
Klimaanlage
Ostterrasse
Südterrasse
Westterrasse

Außenliegender Sonnenschutz
Getrennte Toiletten
Gäste-WC
Stadtblick
Fernblick
Doppel- / Mehrfachverglasung

ENERGIEAUSWEIS



HWB: 44,7 kWh/m²a



f_{GEE}: 0,76

OBJEKTBSCHREIBUNG

Die Liegenschaft befindet sich in der Sechsschimmelgasse/Galileigasse, nur wenige Gehminuten von Nußdorfer Straße und Alserbachstraße entfernt.

Bei der Immobilie handelt es sich um ein prachtvolles Jahrhundertwendehaus, dessen

Architektur lokalhistorische Bezüge aufweist: Ein Sgraffito über dem Haustor stellt sechs Schimmel dar und weist somit auf die Namensgebung der Gasse hin. Die Liegenschaft wurde 2020 im Zuge des Dachgeschoßausbaus generalsaniert und verfügt über einen Personenlift (2 Personen).

Die 4-Zimmer-Maisonette verfügt über ca. 214 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen sowie einer schmalen, straßenseitigen Terrasse auf der 1. Ebene und einer großen, hofseitigen Terrassenfläche auf der 2. Ebene.

GRUNDRISS

Das Layout des Objekts auf der 1. Dachgeschoßebene gliedert sich wie folgt: Über den Vorraum sind das Schlafzimmer, der Schrankraum, das Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein separates WC sowie ein Abstellraum zu begehen. Die Terrasse erstreckt sich über die gesamte Länge der Wohnräume und bietet somit eine Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen.

Über den Treppenaufgang gelangt man auf die offen gestaltete 2. Dachgeschoßebene. Auf dieser befinden sich ein weiteres Schlafzimmer, ein zweites Bad mit Dusche und Badewanne, ein separates WC sowie ein weiterer Abstellraum. Der geräumige Koch-/Essbereich bietet traumhaften Gaupen und einem fantastischen Weitblick ebenso wie das Wohnzimmer mit heimeligem Kamin.

AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS

- moderne Architektur in hochwertiger Gestaltung mit Alucobond-Dachelementen
- großzügige Fensterflächen mit hochwertigen Alu Hebe-/Schiebeelemente mit 3-fach-Isolierverglasung
- Beschattung mit außenliegenden, elektrisch betriebenen Raffstoreelementen
- Klapp-/Schwing-Dachflächenfenster der Marke Velux mit außenliegenden solarbetriebenen Rollläden mit Funkfernsteuerung
- Heizung und Warmwasseraufbereitung über ein modernes, zentrales Gasbrennwertgerät
- schön angelegte Außenflächen mit geschmackvollen Terrassenböden aus Thermoesche
- Eichen-Parkett Landhausdiele
- exklusives Feinsteinzeug in den Nassbereichen
- geschmackvolle Sanitärartikel von Hans Grohe (Serie Metris)
- behagliche Fußbodenheizung

KONDITIONEN

Gesamtmiete: EUR 6.887,10 (inkl. Betriebskosten, Liftkosten und 10 % USt)

Strom- und Gas sind nicht in der Miete enthalten und sind vom Mieter anzumelden und zu entrichten.

Kaution: 4 BMM

Mietdauer: befristetes Mietverhältnis, Dauer nach Absprache

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Eigentümer 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 Lage in der Sechsschimmelgasse bietet alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens!

Die Nahversorgung ist durch diverse Geschäfte, Supermärkte und Restaurants in der Umgebung bestens gegeben.

Einen kurzen Spaziergang entfernt befinden sich das beliebte Servitenviertel, die Währinger Straße sowie der 1. Bezirk.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U6 Währinger Straße/Volksoper, Straßenbahnlinien 5, 33, 37, 38, 40-42 sowie die Autobuslinie 40A) ist ebenso ausgezeichnet. Auch der neu gestaltete Franz Josefs-Bahnhof ist in Kürze zu erreichen.

Bildungseinrichtungen, wie die Universität Wien und verschiedene Kindergärten und Schulen, sind ebenfalls in der Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

INFRASTRUKTUR/ENTFERNUNGEN (POIS)

Sechsschimmelgasse

GESUNDHEIT

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	250 m
Krankenhaus	750 m

NAHVERSORGUNG

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	2.000 m

VERKEHR

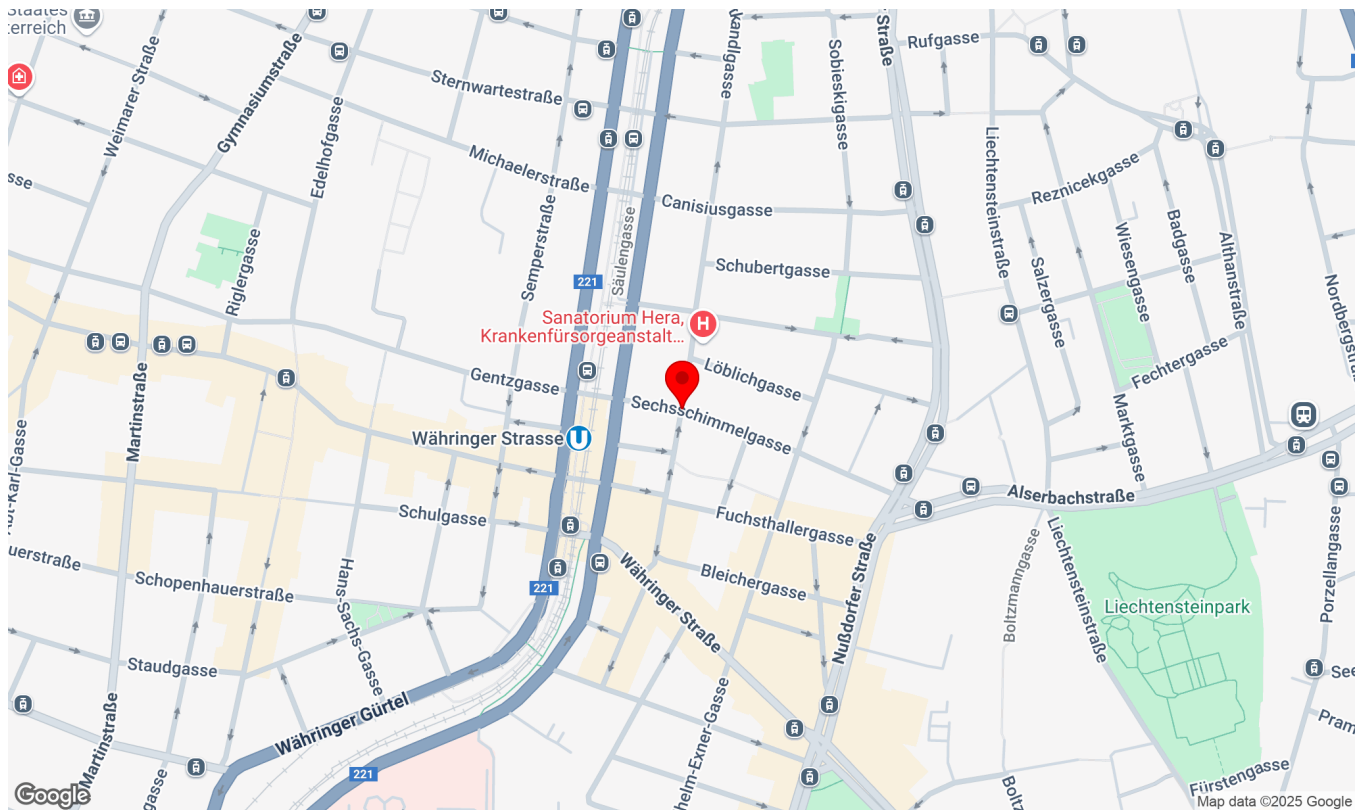
Bus	250 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.750 m

KINDER & SCHULEN

Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

SONSTIGE

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



IMPRESSIONEN



Wohnbereich



Dachterrasse



Aussicht 2. DG



Hausansicht



Dachterrasse



Aussicht



Wohnbereich



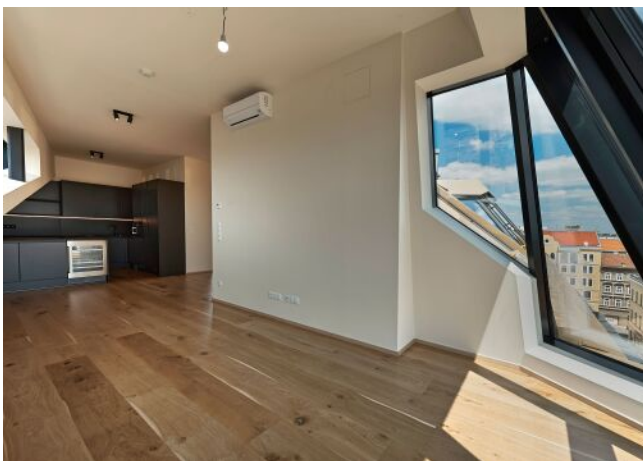
Dachterrasse



Küche 2. DG



Küchen-/Essbereich 2. DG



Esszimmer



Dachterrasse 2. DG



Terrasse 1. DG



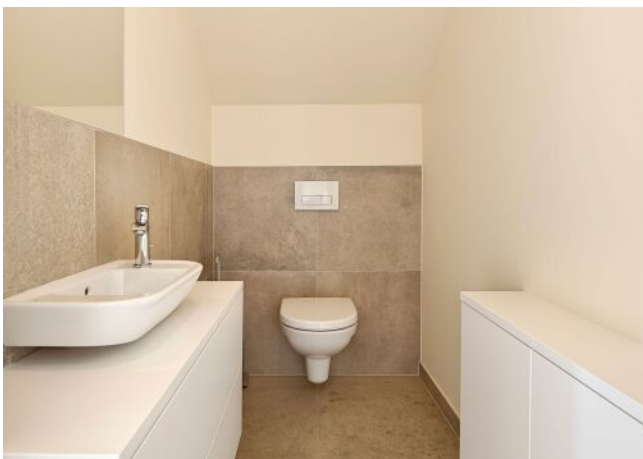
Schlafzimmer mit Terrasse 1. DG



Schlafzimmer 1. DG



Badezimmer 2. DG



separates WC



Galerie



Vorraum



Treppenaufgang



Badezimmer 1. DG



Badezimmer 1. DG



separates WC

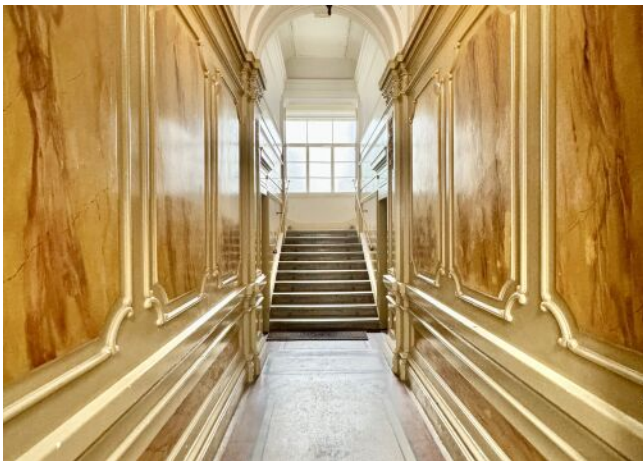




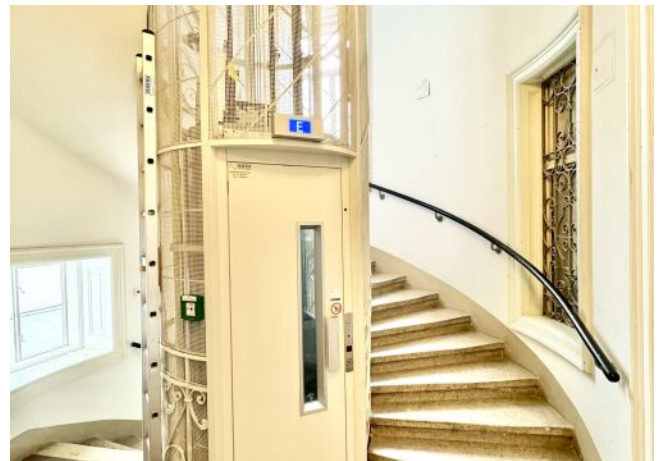
Schrankraum



Hauseingang



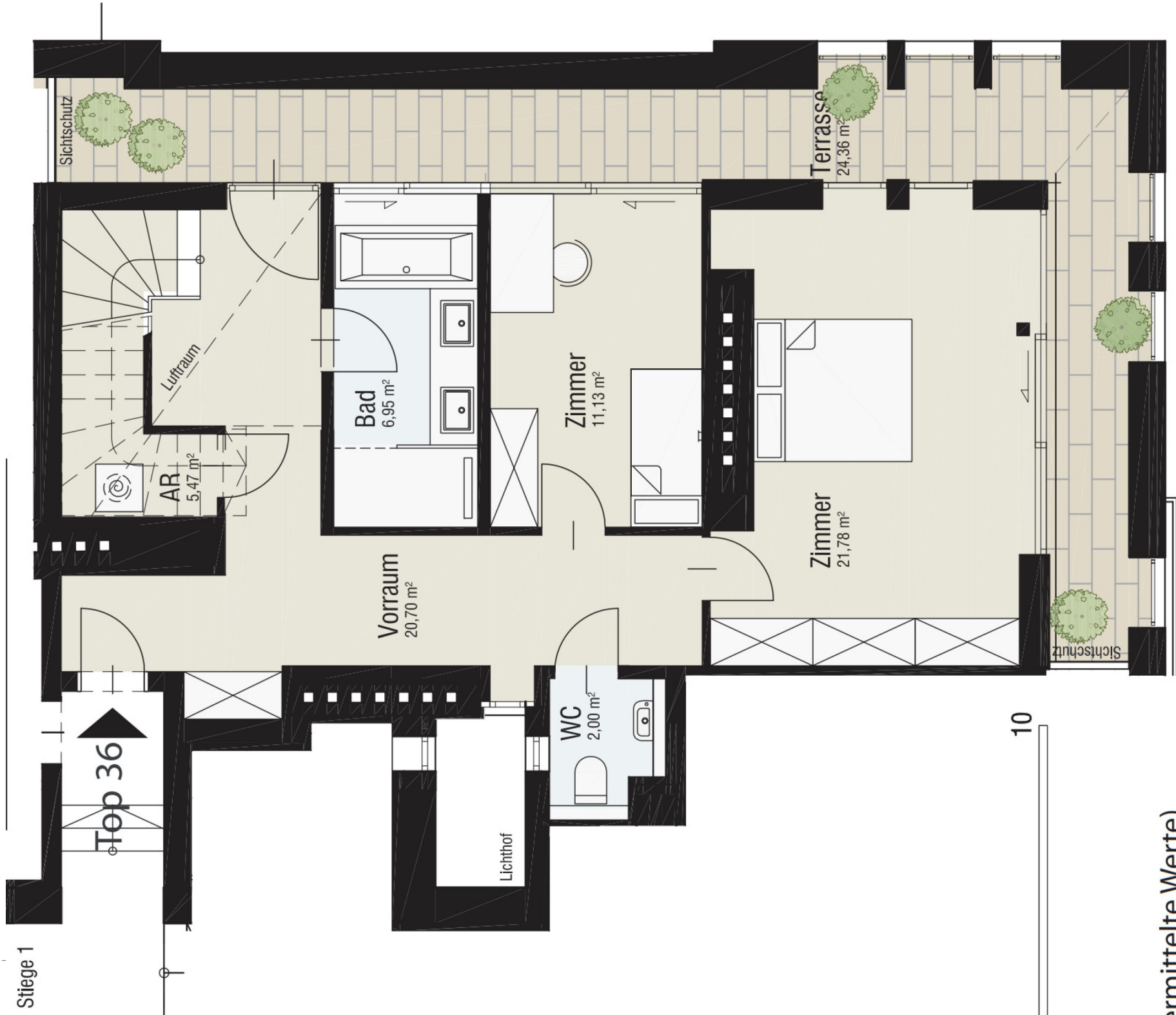
Hauseingang



Personenlift

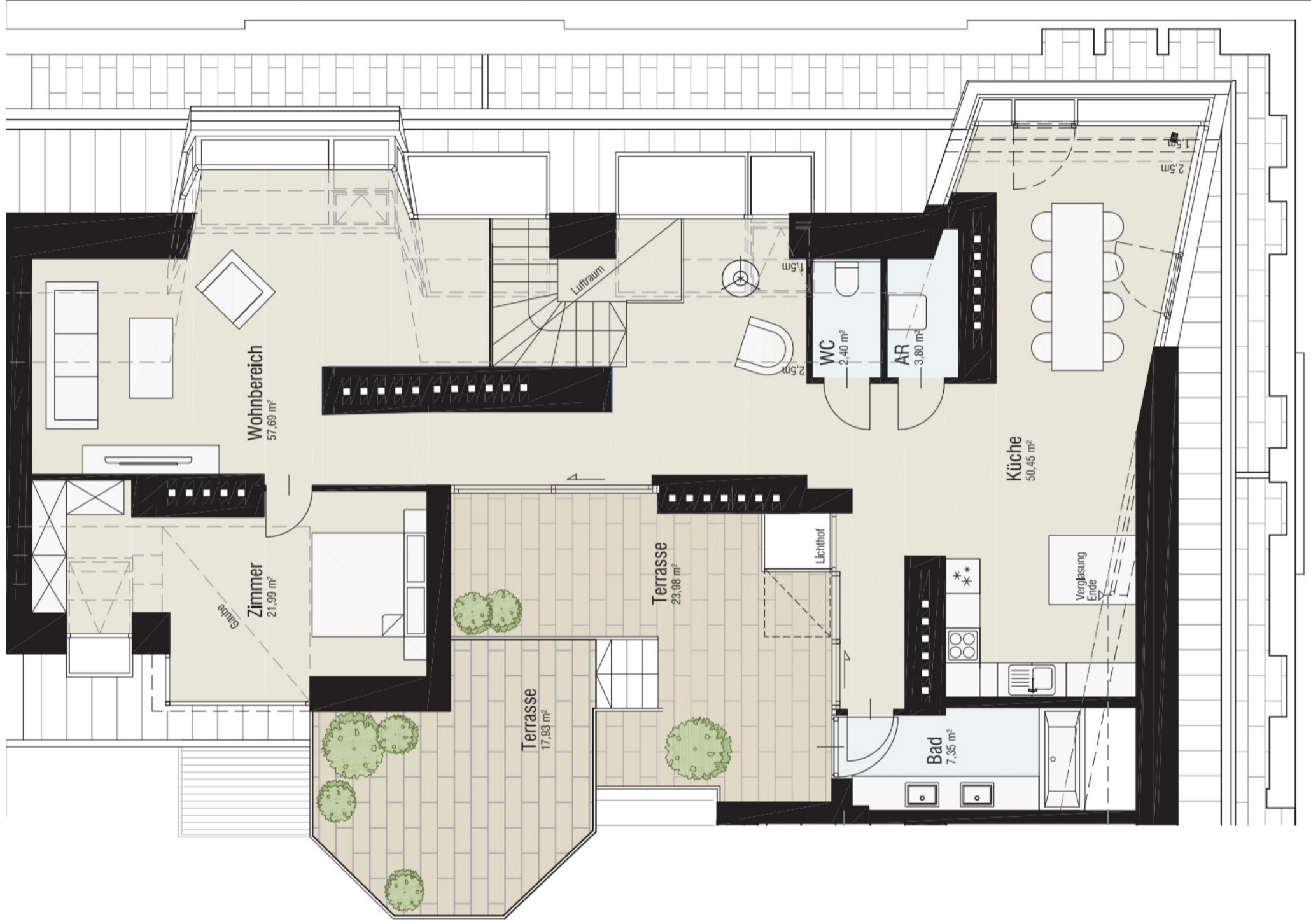


Hausansicht



10

ermittelte Werte)
svorschlag zu verstehen



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 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 **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).