WINEGG
MAKLER

BLEIBENDE *WERTE* FÜR *GENERATIONEN*

BALLGASSE

1010 Wien

BALLGASSE

1010 Wien

UMZIEHEN LEICHT GEMACHT! MODERN AUSGESTATTETE 4-ZIMMER-WOHNUNG IM 3. LIFTSTOCK!

Wohnfläche: 93,79 m²

Zimmer: 4

Verfügbar ab: sofort

Gesamtmiete: € 2.499,–

Scan me:
Objekt-ID: 29971
winegg.at/29971

ANSPRECHPARTNER

Patrick Winkler
Immobilienvertrieb

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

ECKDATEN

Etage: 3. Etage
Wohnfläche: 93,79 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 1

Verfügbar ab: sofort
Stil: Altbau
Zustand: gepflegt

PREIS

Gesamtmiete:* € 2.499,–
Miete: € 1.997,43
Betriebskosten: € 274,39
Umsatzsteuer: € 227,18
Monatliche
Gesamtbelastung: € 2.499,–

Kaution: 7.497,00 €

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

AUSSTATTUNG

Fliesen
Teppichboden
Gas
Etagenheizung
Einbauküche

Wohnküche / offene Küche
Personenaufzug
Badewanne
U-Bahn-Nähe
Fertigparkett

Flügeltüren
Deckenleuchten
Bad mit WC

ENERGIEAUSWEIS

HWB: 80,9 kWh/m²a

f_{GEE}: 1,76

OBJEKTBESCHREIBUNG

VOLL MÖBLIERTE 4-ZIMMER-WOHNUNG! EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN!

DIE GESCHICHTE DES HAUSES

Die denkmalgeschützte Biedermeierliegenschaft mit josephinischer Fassade und charmantem Pawlatschengang im Innenhof befindet sich in der Ballgasse, einer feinen, ruhigen Fußgängerzone mitten im Herzen der Wiener Innenstadt.

Die Ballgasse 6 trägt den Namen „Zum alten Blumenstock“ und ist ein bemerkenswertes Zeugnis der Bau- und Wohnkultur vom Spätmittelalter bis zum späten 18. Jahrhundert und Ort einer der traditionsreichsten Gaststätten Wiens. Das Haus, welches vor dem heutigen hier stand, war im Besitz der Klosterfrauen „Zur Himmelspforte“. Nachdem das Kloster aufgehoben wurde, wurde es um 1784 herum neu gebaut. 1825 waren die Besitzer die Bankiersfamilie Geymüller. Im Kellergeschoß sind bis heute noch Teile des Klosters erhalten.

Im heurigen Jahr wird die Fassade saniert.

GRUNDRISS TOP 17

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock, verfügt über rund 94 qm und ist hof- sowie straßenseitig ausgerichtet. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,77 m.

Die gelungene Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- gemütliches Wohnzimmer (ca. 15 qm) mit Couch und TV
- Esszimmer (ca. 23 qm) mit Designer-Sitzensemble
- geräumiger Küchenbereich mit ca. 16 qm
- straßenseitiges Schlafzimmer mit ca. 18 qm
- hofseitiges Schlafzimmer mit ca. 13 qm
- modernes Badezimmer mit Badewanne und WC

AUSSTATTUNG

- stilvolle Holzkastenfenster
- Flügeltüren
- geschmackvolle Beleuchtung
- komplette Möblierung aller Räume
- voll ausgestattete Einbauküche
- Gasetagenheizung

MEHRERE WOHNEINHEITEN

In dieser Liegenschaft gelangen mehrere Einheiten zur Anmietung. Alle sind voll möbliert und sofort bezugsbereit.

Sehr gerne übermitteln wir Ihnen eine Übersicht aller verfügbarer Wohnungen.

Wir freuen uns, Ihnen die Objekte im Zuge einer Besichtigung präsentieren zu dürfen!

KONDITIONEN

Gesamtmiete: EUR 2.499,- (inkl. BK und 10 % USt)

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

Kaution: EUR 7.497,-

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
- Burggarten
- 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

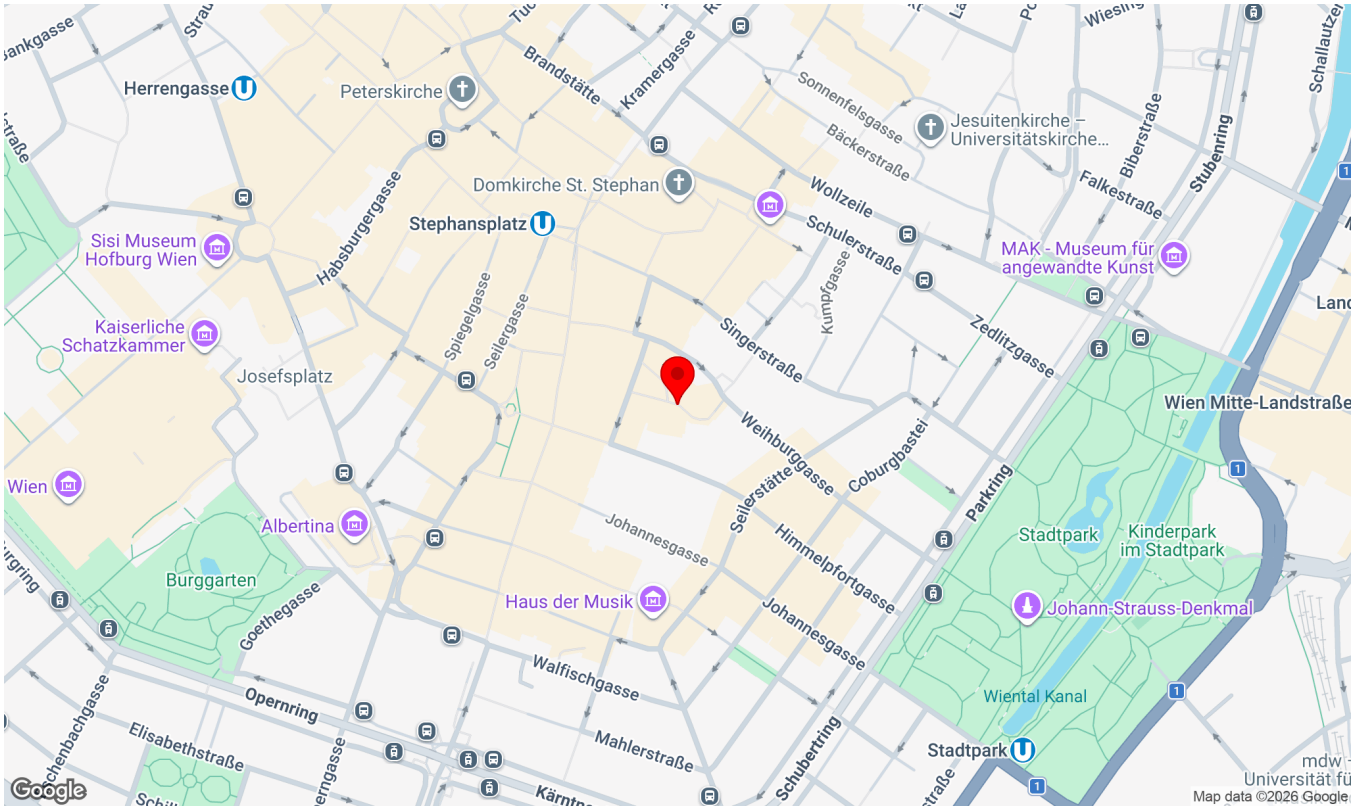
GESUNDHEIT	
Arzt	500 m
Apotheke	250 m
Klinik	750 m
Krankenhaus	1.000 m

NAHVERSORGUNG	
Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	500 m

VERKEHR	
Bus	250 m
U-Bahn	250 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	250 m
Autobahnanschluss	3.250 m

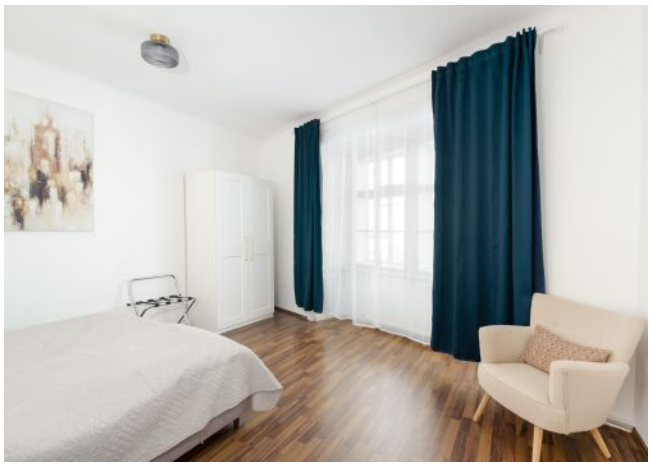
KINDER & SCHULEN	
Schule	250 m
Kindergarten	750 m
Universität	250 m
Höhere Schule	250 m

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



IMPRESSIONEN

Wohnzimmer



Schlafzimmer 1

Badezimmer

Schlafzimmer 2

Küche

Esszimmer

Esszimmer

Wohnzimmer

Küche

Küche

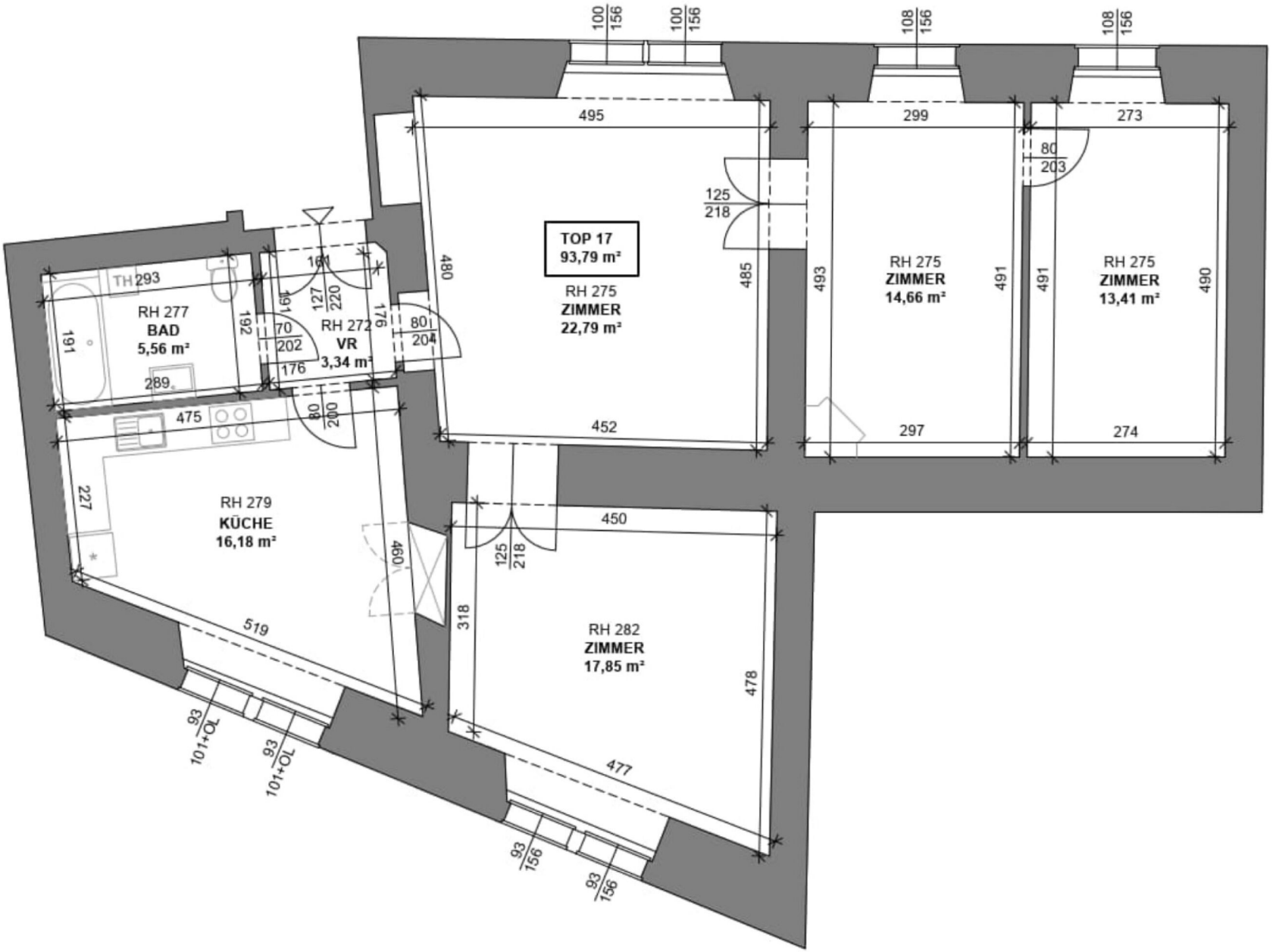
Schlafzimmer 1

Badezimmer

Schlafzimmer 2

Hausansicht

Ballgasse


TOP 17
93,79 m²
RH 275
ZIMMER
22,79 m²
RH 275
ZIMMER
14,66 m²
RH 275
ZIMMER
13,41 m²
RH 277
BAD
5,56 m²
RH 272
VR
3,34 m²
RH 279
KÜCHE
16,18 m²
RH 282
ZIMMER
17,85 m²
TH 293
100
156
100
156
108
156
108
156
495
299
273
80
203
125
218
480
485
493
491
491
490
452
297
274
161
127
220
169
192
70
202
176
80
204
289
475
80
200
227
460
519
450
125
218
318
478
477
93
101+OL
93
101+OL
93
156
93
156

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 Patrick Winkler
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).