



BLEIBENDE *WERTE*
FÜR *GENERATIONEN*

SCHULGASSE

1180 Wien

SCHULGASSE

1180 Wien

KLIMATISIERTES DACHGESCHOSS MIT SÜD-/WEST-TERRASSE! HOFSEITIGER 2-ZIMMER-NEUBAU BEIM SCHUBERTPARK



Wohnfläche: 43,64 m²
Terrassenfläche: 8,22 m²

Zimmer: 2

Verfügbar ab: 1.10.2025

Gesamtmiete: € 1.011,36

Scan me: 
Objekt-ID: 24252
winegg.at/24252



ANSPRECHPARTNER

Sandra Weichesmiller
Immobilienvertrieb

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

ECKDATEN

Etage: 1. DG
Wohnfläche: 43,64 m²
Terrassenfläche: 8,22 m²
Kellerfläche: 1,17 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1

Verfügbar ab: 1.10.2025
Baujahr: 2021
Stil: Neubau
Zustand: gepflegt

PREIS

Gesamtmiete:* € 1.011,36
Miete: € 805,12
Betriebskosten: € 114,30
Kühlung: € 28,64
Umsatzsteuer: € 97,67
Monatliche
Gesamtbelastung: € 1.045,73

Kaution: 4.000,-

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

AUSSTATTUNG

Fliesen
Parkett
Fußbodenheizung
Personenaufzug
Badewanne

Kabel / Satelliten-TV
Klimaanlage
Fernwärme
Südwestbalkon / -terrasse
Fahrradraum

Außenliegender Sonnenschutz
Toilette
Doppel- / Mehrfachverglasung
Stahlbeton

ENERGIEAUSWEIS



HWB: 25,7 kWh/m²a



f_{GEE}: 0,81

OBJEKTBESCHREIBUNG

WOHNEN AM SCHUBERTPARK IN WÄHRING

Der elegante, sechsstöckige Neubau wurde 2021 errichtet und befindet sich direkt gegenüber dem herrlichen Schubertpark mitten im Herzen Währings.

Die Wohnung ist noch bis längstens 30. September 2025 bewohnt. Besichtigungen sind zu Tagesrandzeiten möglich.

Die Wohnung wird ohne die auf den Bildern ersichtlichen, beweglichen Möbel und Waschmaschine übergeben.

In der Wohnung verbleibt folgendes Inventar: voll ausgestatteten Einbauküche inkl. Geräten, Einbauschränk im Schlafzimmer, Garderobe mit großem Spiegel, Regalsystem im Abstellraum und Badezimmermöbel (Duschwand, Unterschränk, Handtuchhalter, Spiegel).

DER GRUNDRISS

Der klimatisierte 2-Zimmer-Neubau verfügt über ca. 44 qm und befindet sich im 1. Dachgeschoß (= 6. Liftstock). Über den Vorraum sind das separate WC mit Handwaschbecken, der Abstellraum sowie die Wohnküche mit ca. 18 qm zu begehen. Daran angrenzend befindet sich das Schlafzimmer (ca. 13,5 qm) mit en suite-Badezimmer. Das Bad ist mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem Sprossenheizkörper ausgestattet. Die optimal geschnittene, hofseitige Terrasse mit ca. 8 qm ist vom Wohnraum aus zu begehen und ist südwestseitig ausgerichtet.

DIE AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS

- Holz-/Alufenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- außenliegende, elektrisch gesteuerte Rollläden bzw. Raffstores
- Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer
- Wohnungseingangstür der Sicherheitsklasse WK 3
- KONE Access-System (Gegensprechanlage mit Videofunktion per Handy-App bedienbar)
- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- triebwerksloser Personenaufzug für 8 Personen
- hauseigene SAT-Anlage und Telekabelanschluss
- Kinderwagen- und Fahrradraum
- zugeordnetes Kellerabteil

KONDITIONEN

Gesamtmiete: EUR 1.045,73 (inkl. BK, Lift, Wartung Klimaanlage und 10 % USt)

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

Kaution: EUR 4.000,-

Mietbeginn: n1. Oktober 2025

Mietdauer: Befristung auf 5 Jahre

Hinweis: Haustiere sind nicht gestattet.

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.

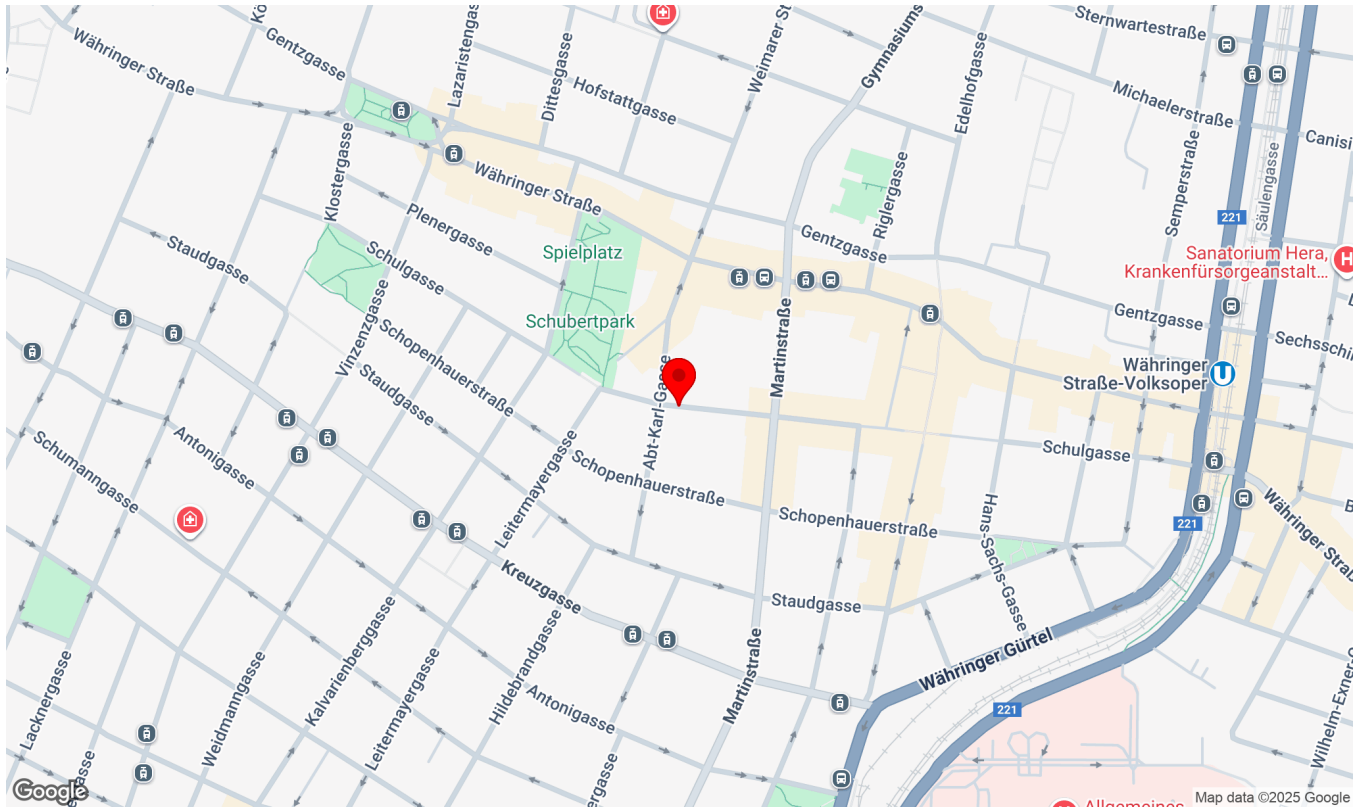
Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

LAGE

Die Wohnadresse Schulgasse 59 gewährleistet eine ausgezeichnete Infrastruktur! Direkt gegenüber befindet sich die beliebte Parkanlage, der Schubertpark, mit herrlichem Altbaumbestand, einem historischen Denkmalhain sowie zwei Ballspielplätzen. Die nahe gelegene Währinger Straße bietet alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und lädt zu einem gemütlichen Shoppingbummel ein. Am pulsierenden Kutschkermarkt finden Sie zahlreichen Markstände und vielseitige, gastronomische Angebote. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Straßenbahnlinien 40, 41 und 42 mit direkter Verbindung in die Innenstadt (Schottentor) sowie die U6 Währinger Straße/Volksoper, die eine optimale Anbindung an den Westbahnhof sowie zum Bahnhof Meidling bietet. Mit dem Auto gelangen Sie in Kürze in die Heurigenregionen Neustift am Walde und Grinzing.

INFRASTRUKTUR/ENTFERNUNGEN (POIS)

Schulgasse



IMPRESSIONEN



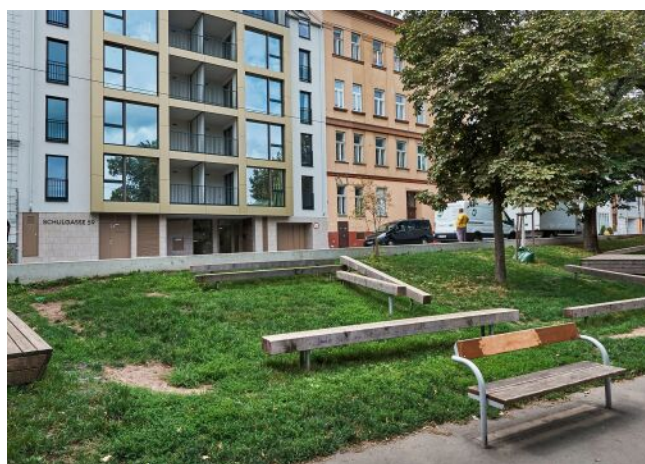
Wohnküche



Terrasse



Terrasse



Hausansicht



Wohnküche



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



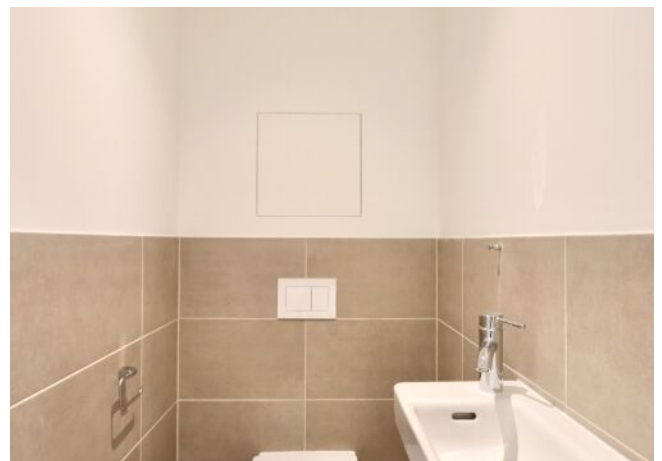
Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



separate Toilette



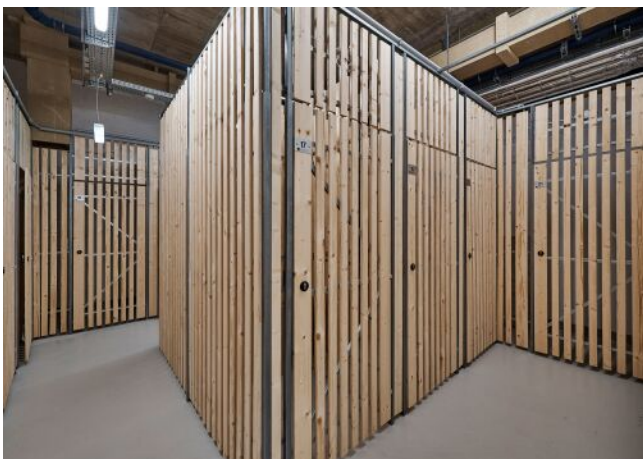
Eingang



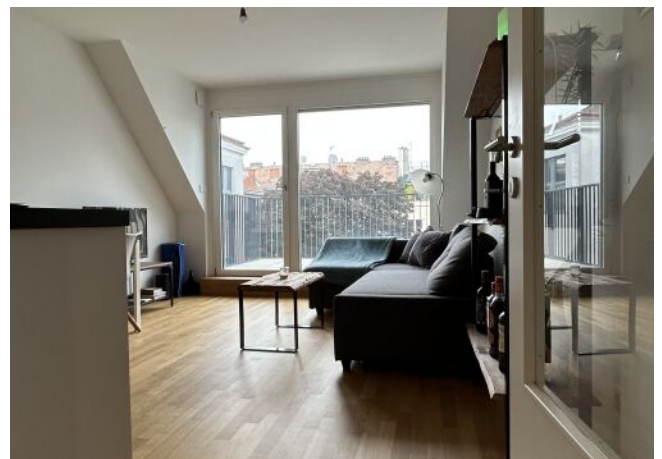
Abstellraum

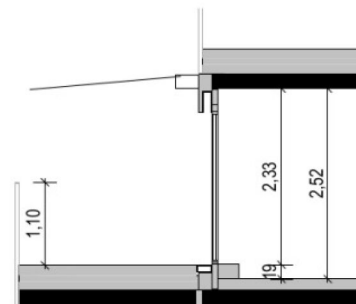
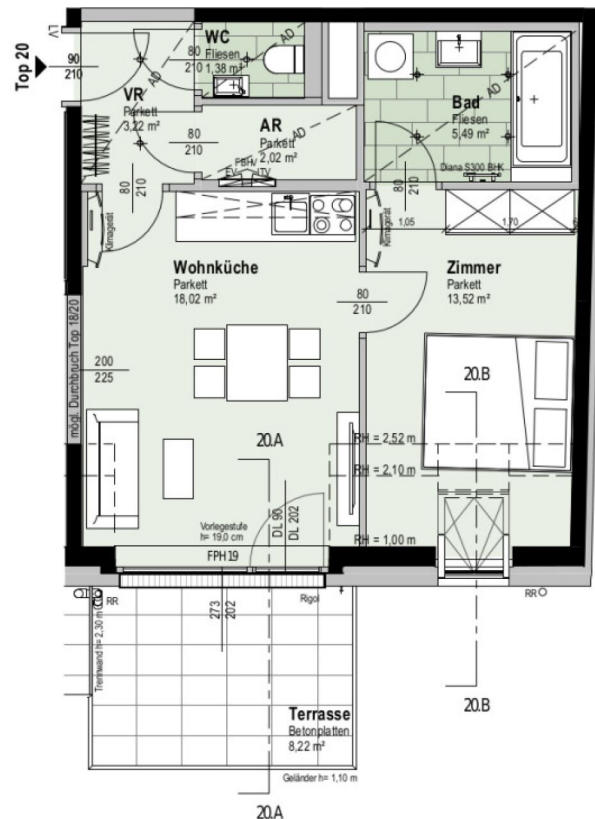


hofseitige Hausansicht

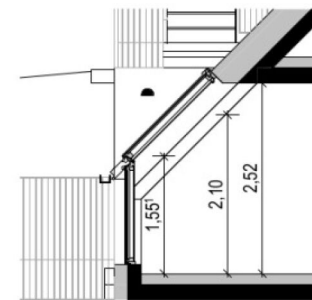


Keller

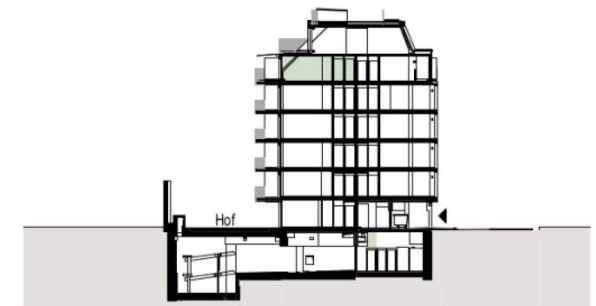




Schnitt 20.A



Schnitt 20.B



TOP 20

1. DACHGESCHOSS

2 ZIMMER

Wohnnutzfläche

ca. 43,64 m²

Terrasse

ca. 8,22 m²

Einlagerung

ca. 1,17 m²

Raumhöhe

ca. 2,52 m

Raumhöhe bei AD

ca. 2,37 m

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).