WINEGG
MAKLER

# BLEIBENDE *WERTE* FÜR *GENERATIONEN*

SIEGFRIEDGASSE

1210 Wien

# SIEGFRIEDGASSE

## 1210 Wien

FAMILIENFREUNDLICHE 5-ZIMMERWOHNUNG MIT BALKON UND GARAGENPLATZ!



Wohnfläche: 113,5 m²
Balkonfläche: 5,88 m²
Loggiafläche: 5,27 m²

Zimmer: 5

Gesamtmiete: € 2.500,–

Scan me:
Objekt-ID: 41334
winegg.at/41334



## ANSPRECHPARTNER

**Christoph Kral**
Immobilienvertrieb

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

# ECKDATEN

Etage: 1. Etage
Wohnfläche: 113,5 m²
Nutzfläche: 119,38 m²
Balkonfläche: 5,88 m²
Loggiafläche: 5,27 m²
Kellerfläche: 6 m²

Zimmer: 5
Bäder: 2
WC: 2

Baujahr: 2011
Stil: Neubau
Zustand: neuwertig

# PREIS

**Gesamtmiete:* € 2.500,–**
Miete: € 1.957,14
Betriebskosten: € 291,23
Garage: € 24,36
Umsatzsteuer: € 227,27
Monatliche
Gesamtbelastung: € 2.500,–

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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

# AUSSTATTUNG

Estrich
Fliesen
Parkett
Fernwärme
Einbauküche
Wohnküche / offene Küche
Personenaufzug
Badewanne
Dusche

Kabel / Satelliten-TV
Garage
U-Bahn-Nähe
Nordostbalkon / -terrasse
Südwestbalkon / -terrasse
WG geeignet
Fahrradraum
Abstellraum
Seniorengerecht

Rollstuhlgerecht
Rollladen
Gäste-WC
Massiv
Doppel- / Mehrfachverglasung
Kinderspielplatz
Schallschutzfenster
Bad mit WC
Stahlbeton

# ENERGIEAUSWEIS




HWB: 21,22 kWh/m²a




$f_{GEE}$: 0,94

# OBJEKTBESCHREIBUNG

**Winegg Makler GmbH** | Herrengasse 1-3, 1010 Wien
T +43 (0) 1 315 72 80 | office@winegg-makler.at | winegg.at

WINEGG MAKLER

Diese großzügig geschnittene 5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend und bietet auf Grund ihrer Lage und der durchdachten Raumaufteilung ein ideales Zuhause für Familien!

Das Objekt liegt im 1. Obergeschoss einer familienfreundlichen Wohnanlage und verfügt über eine Wohnfläche von knapp 115 $m^2$ zzgl. eines attraktiven Balkons.
Diese Einheit befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wird möbliert vermietet.

Highlights:

- Vorraum mit Garderobe und Abstellraum
- 4 geräumige Schlafzimmer (eines mit Balkon)
- Wohnküche (voll ausgestattet) mit Zugang auf die Loggia
- 2 großzügige Badezimmer
- Heizung mittels Fernwärme

Zusätzlichen Stauraum bietet ein rund 6 $m^2$ großes Kellerabteil.
Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie ein Spielzimmer zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Ein weiteres Highlight ist der private Garagenstellplatz, welcher bereits in der monatlichen Miete inkludiert.

Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage weiterführende Unterlagen und stehen für eine Besichtigung zu Ihrer Verfügung!

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 Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend im 21. Wiener Gemeindebezirk und profitiert von einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie einer sehr guten Verkehrsanbindung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend, so ist die U6-Station Floridsdorf (mit Anschluss an S-Bahn, diverse Bus- und Straßenbahnlinien) in nur 10 Gehminuten erreichbar!

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.
Auch die Shopping City Nord mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten ist bequem erreichbar.

Familien profitieren von einem umfangreichen Bildungsangebot mit Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung.
Ebenso ist die medizinische Versorgung durch Ärzte, Apotheken und das nahegelegene Krankenhaus bestens gewährleistet.
Auch die UNO-City und das Vienna International Center sind mit dem Auto in 10 Minuten erreichbar.

Ein besonderes Highlight stellt die Nähe zur Alten Donau und zur Donauinsel dar. Beide zählen zu den beliebtesten Naherholungsgebieten Wiens und bieten vielfältige Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten, Spaziergänge und entspannte Stunden im Grünen. Die Alte Donau erreichen Sie bereits in rund fünfzehn Gehminuten.

# INFRASTRUKTUR/ENTFERNUNGEN (POIS)

**Siegfriedgasse**

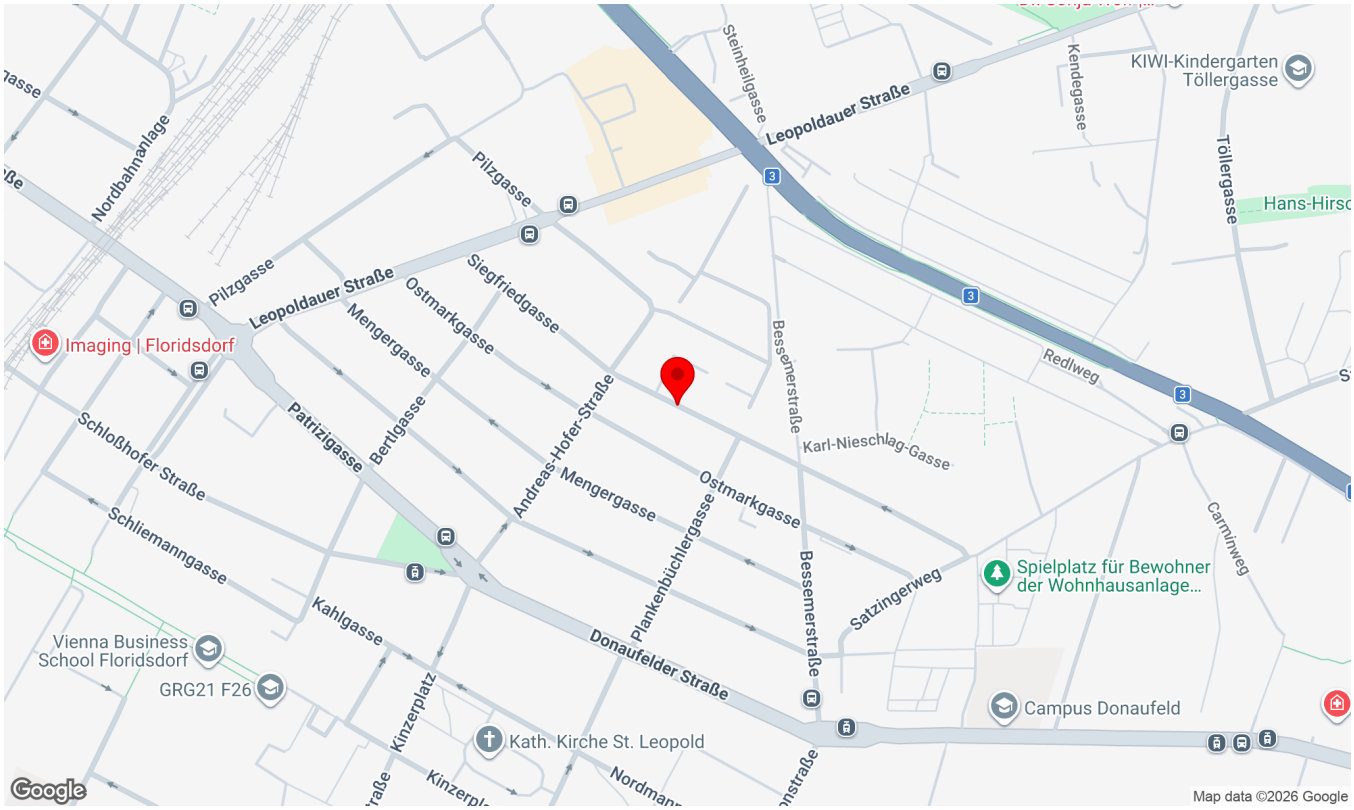
| GESUNDHEIT | |
|---|---|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 250 m |
| Klinik | 500 m |
| Krankenhaus | 1.250 m |

| NAHVERSORGUNG | |
|---|---|
| Supermarkt | 250 m |
| Bäckerei | 500 m |
| Einkaufszentrum | 750 m |

| VERKEHR | |
|---|---|
| Bus | 250 m |
| U-Bahn | 750 m |
| Straßenbahn | 500 m |
| Bahnhof | 750 m |
| Autobahnanschluss | 1.250 m |

| KINDER & SCHULEN | |
|---|---|
| Schule | 250 m |
| Kindergarten | 250 m |
| Universität | 750 m |
| Höhere Schule | 1.250 m |

| SONSTIGE | |
|---|---|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank | 500 m |
| Post | 250 m |
| Polizei | 1.000 m |



# IMPRESSIONEN













**Winegg Makler GmbH** | Herrengasse 1-3, 1010 Wien
T +43 (0) 1 315 72 80 | office@winegg-makler.at | winegg.at

WINEGG MAKLER













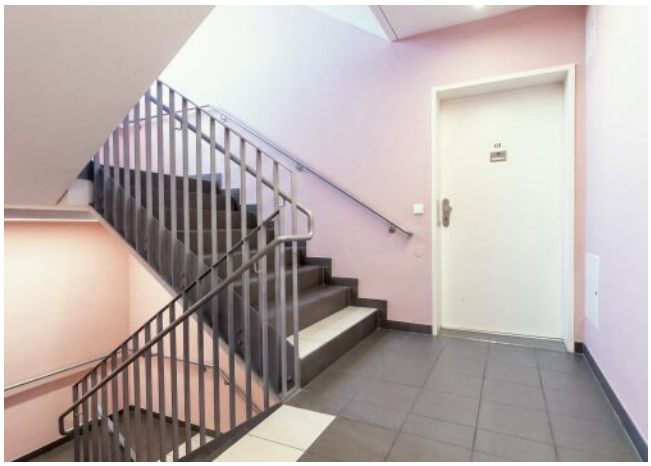






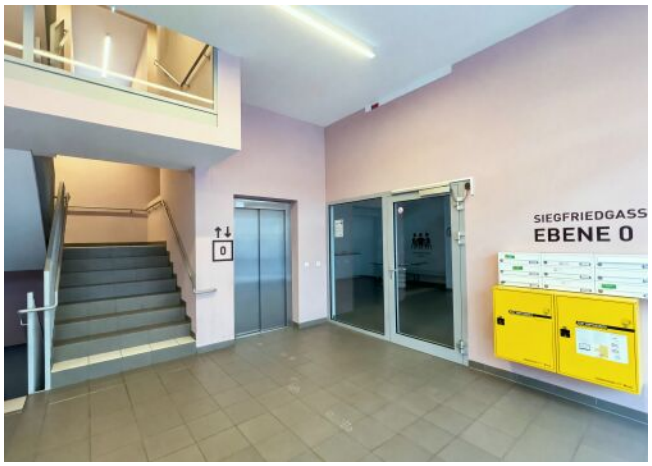




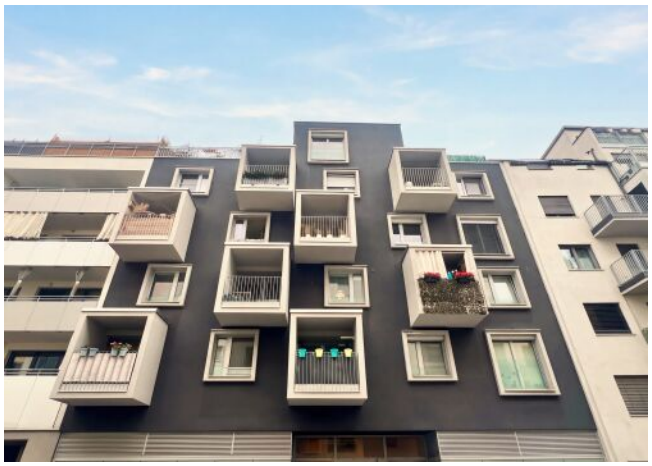


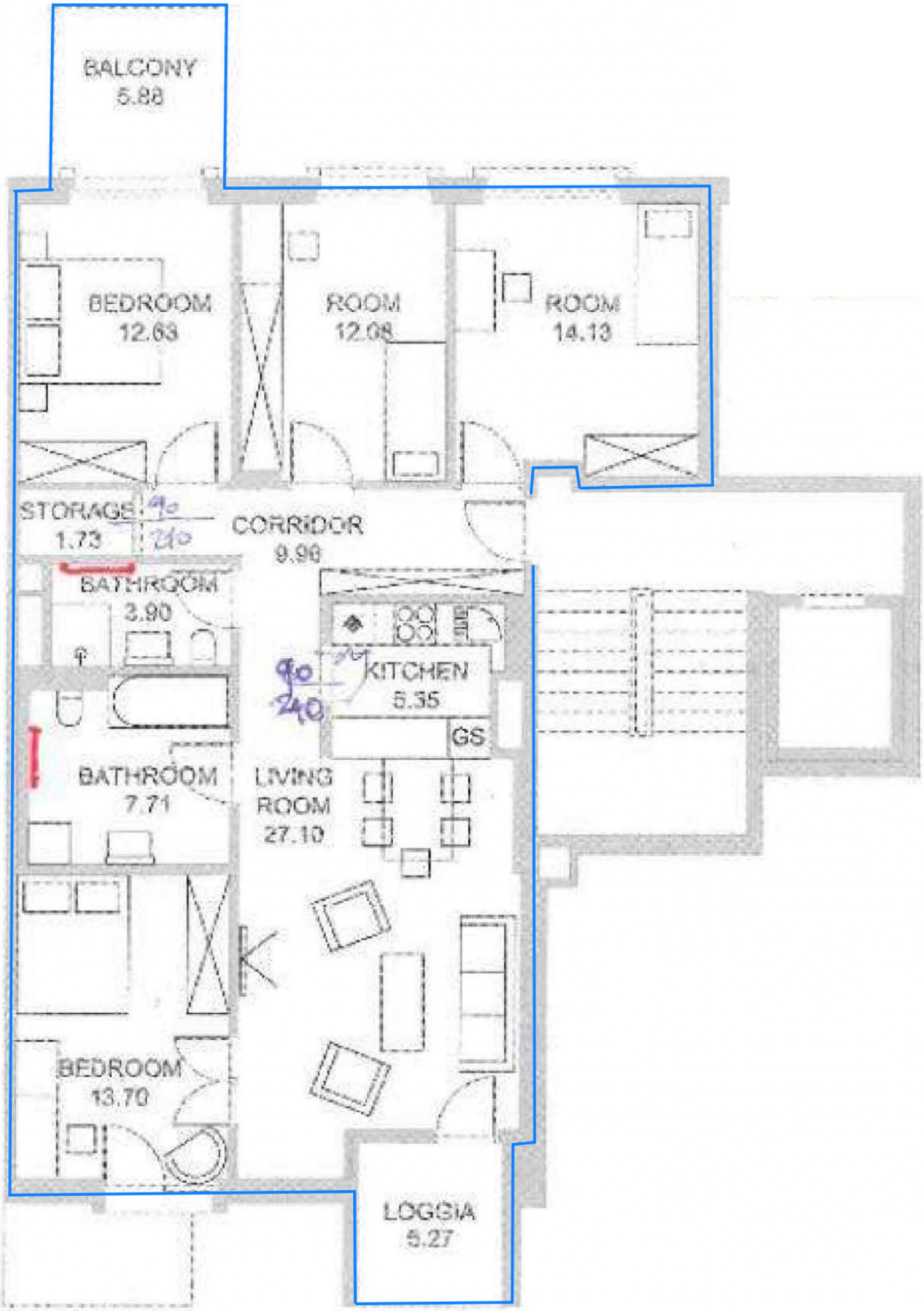
**Winegg Makler GmbH** | Herrengasse 1-3, 1010 Wien
T +43 (0) 1 315 72 80 | office@winegg-makler.at | winegg.at

WINEGG MAKLER


SIEGFRIEDGASS
EBENE 0






BALCONY
5.88
BEDROOM
12.63
ROOM
12.08
ROOM
14.13
STORAGE
1.73
CORRIDOR
9.98
BATHROOM
3.90
KITCHEN
5.35
GS
BATHROOM
7.71
LIVING
ROOM
27.10
BEDROOM
13.70
LOGGIA
5.27

# 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).