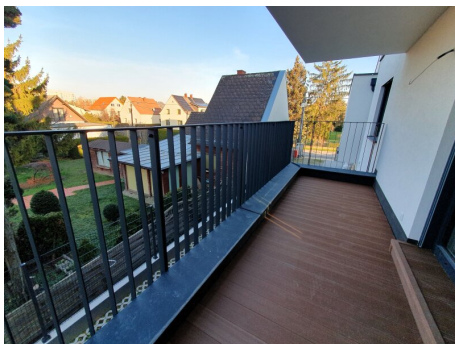
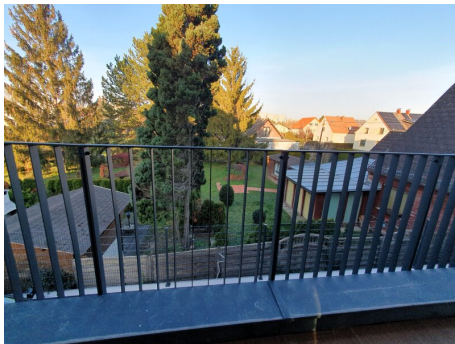


## Moderne Stadtwohnung in Top-Lage mit Balkon und Fußbodenheizung - Jetzt mieten in 1220 Wien!

1220 Wien, Österreich



**Eckdaten Objektnummer 886**

**Wohnfläche:** ca. 42,19 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad

**Mietdauer:** 5 Jahre

**Beziehbar:** 01.07.2025

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 2025

**Heizung:** Fußbodenheizung

**Stockwerk:** 1. Etage

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** Erstbezug

**Zimmer:** 2

**Balkon:** 1 (ca. 8,1 m<sup>2</sup>)

**Gesamtmiete\*:**

auf Anfrage

\* Miete + Nebenkosten

**Energieausweis gültig bis:** 20.11.2024

**Heizwärmebedarf:** B 32,9 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** A+ 0,67

### Ihr Ansprechpartner:



Misun Kim

**Mobil:** 0676 7043310

**Telefon:** +43 2243 20618

**Fax:** +43 224320618 -11

**E-Mail:** m.kim@mcimmobilien.at

## Detailbeschreibung

### 2-ZIMMER MIETWOHNUNG MIT BALKON.

WOHNFLÄCHE ca. 42,19 m<sup>2</sup>

BALKON ca. 8,10 m<sup>2</sup>

ZIMMER 2

**GESAMTMIETE € 994,00**

NETTOMIETE € 840,00

BETRIEBSKOSTEN € 63,64

UST € 90,36

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien's beliebtem Stadtteil 1220! In dieser pulsierenden und doch ruhigen Gegend erwartet Sie eine charmante Wohnung, die keine Wünsche offen lässt. Eine perfekte Kombination aus modernem Design, hochwertigen Materialien und einer erstklassigen Lage machen diese Immobilie zu einem wahren Juwel.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen auf 42,19 m<sup>2</sup> genügend Platz für ein komfortables Wohnen. Die 2 Zimmer sind optimal geschnitten und bieten Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als gemütliches Schlafzimmer, helles Arbeitszimmer oder als großzügiges Wohnzimmer - hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der Balkon, der Ihnen einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Gegend bietet. Hier können Sie entspannte Sonnenstunden genießen oder mit Freunden und Familie einen gemütlichen Abend verbringen. Die perfekte Ergänzung zu Ihrem Wohnraum im Freien.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der hochwertigen Ausstattung begeistert sein. Die Verwendung von Fliesen und Parkett verleiht der Wohnung ein modernes und zugleich gemütliches Ambiente. Die Erdwärme sorgt für eine umweltfreundliche und kostengünstige Heizung, während die Fußbodenheizung für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt.

Die Wohnung verfügt über eine offene Wohnküche, die mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist. Hier können Sie nicht nur köstliche Mahlzeiten zubereiten, sondern auch gemütliche Abende mit Freunden verbringen. Es bietet sich hier Platz für einen Essbereich und einen Wohnbereich.

Ein Personenaufzug sorgt für barrierefreies Wohnen und macht das Erreichen der Wohnung zum Kinderspiel. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet und bietet Ihnen somit den perfekten Ort für Entspannung und Erholung.

Die Verkehrsanbindung ist hier optimal. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bus-, U-Bahn- und Straßenbahnhaltestellen sowie ein Bahnhof. Somit sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und können schnell und unkompliziert in alle Teile der Stadt gelangen.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der direkten Umgebung finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs - von Supermärkten über Bäckereien bis hin zu Apotheken und Ärzten. Auch für Familien ist diese Lage ideal, da sich in der Nähe Schulen und Kindergärten befinden.

Lassen Sie sich von dieser wunderschönen Wohnung in 1220 Wien begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein modernes und komfortables Zuhause in einer der schönsten Gegenden von Wien!

### AUSSTATTUNG.

Parkett- und Fliesenböden

Fenster mit 3-fach Verglasung, Außenjalousien  
Markensanitär in den Nassbereichen  
Erdwärmeheizung, Fußbodenheizung  
Gegensprechanlage

Energieausweis  
Befristung 5 Jahre  
Kautions 3 Bruttomonatsmieten  
Optional Vermietung auch vollmöbliert gegen Aufpreis möglich.  
**PROVISIONSFREI**

**Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.**

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mcimmobilien.at/datenschutz/>

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.

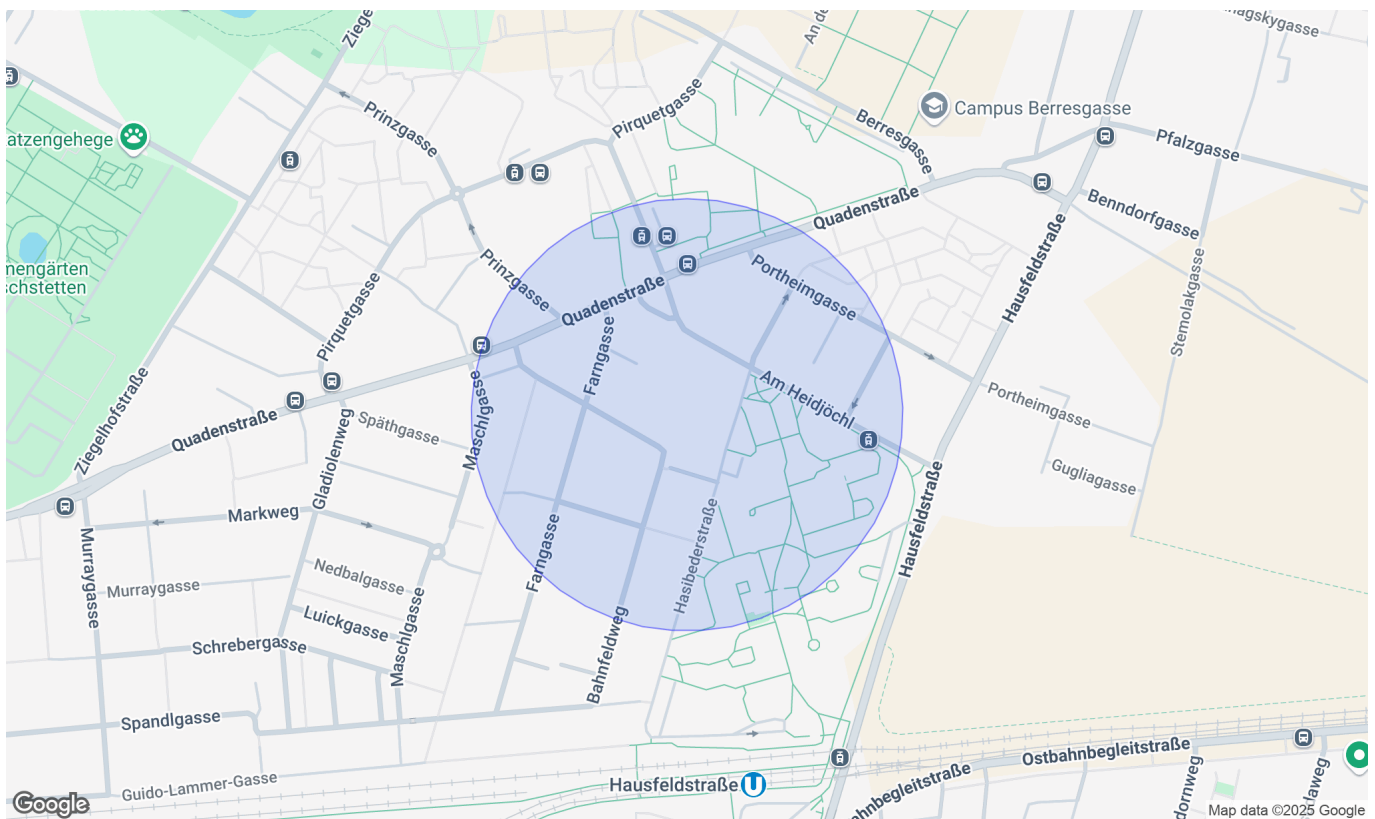
## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Erdwärme, Fußbodenheizung, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Dusche, U-Bahn-Nähe, Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Bad mit WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Gemeinde Wien, genauer gesagt im 22. Bezirk, auch bekannt als Donaustadt. Sie liegt in einer ruhigen Wohngegend nahe des Stadtzentrums. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie ein Arzt, eine Apotheke, eine Schule und ein Kindergarten. Auch Supermärkte, Bäckereien, Banken, Geldautomaten, die Post und die Polizei sind gut erreichbar. Für eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehrsmittel ist gesorgt, die U2-Station Hausfeldstraße (Ausgang Hasibederstraße) ist 5 Minuten zu Fuß entfernt.

1220 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 500 m   |
| Apotheke    | 500 m   |
| Klinik      | 2.000 m |
| Krankenhaus | 2.500 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 500 m   |
| Bäckerei        | 500 m   |
| Einkaufszentrum | 2.000 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| U-Bahn            | 500 m   |
| Straßenbahn       | 500 m   |
| Bahnhof           | 500 m   |
| Autobahnanschluss | 2.000 m |

### Kinder & Schulen

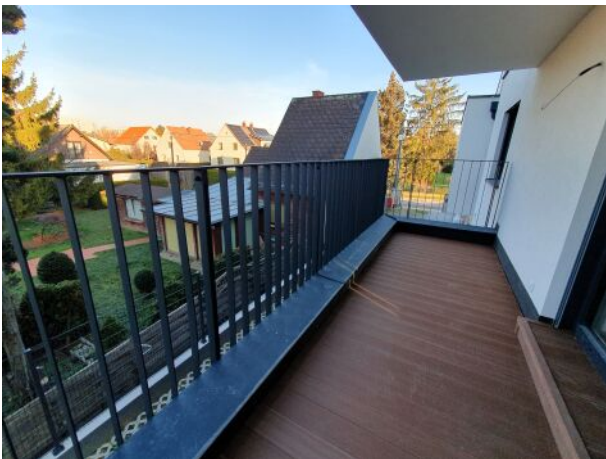
|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 2.500 m |
| Höhere Schule | 2.500 m |

### Sonstige

|             |       |
|-------------|-------|
| Bank        | 500 m |
| Geldautomat | 500 m |
| Post        | 500 m |
| Polizei     | 500 m |

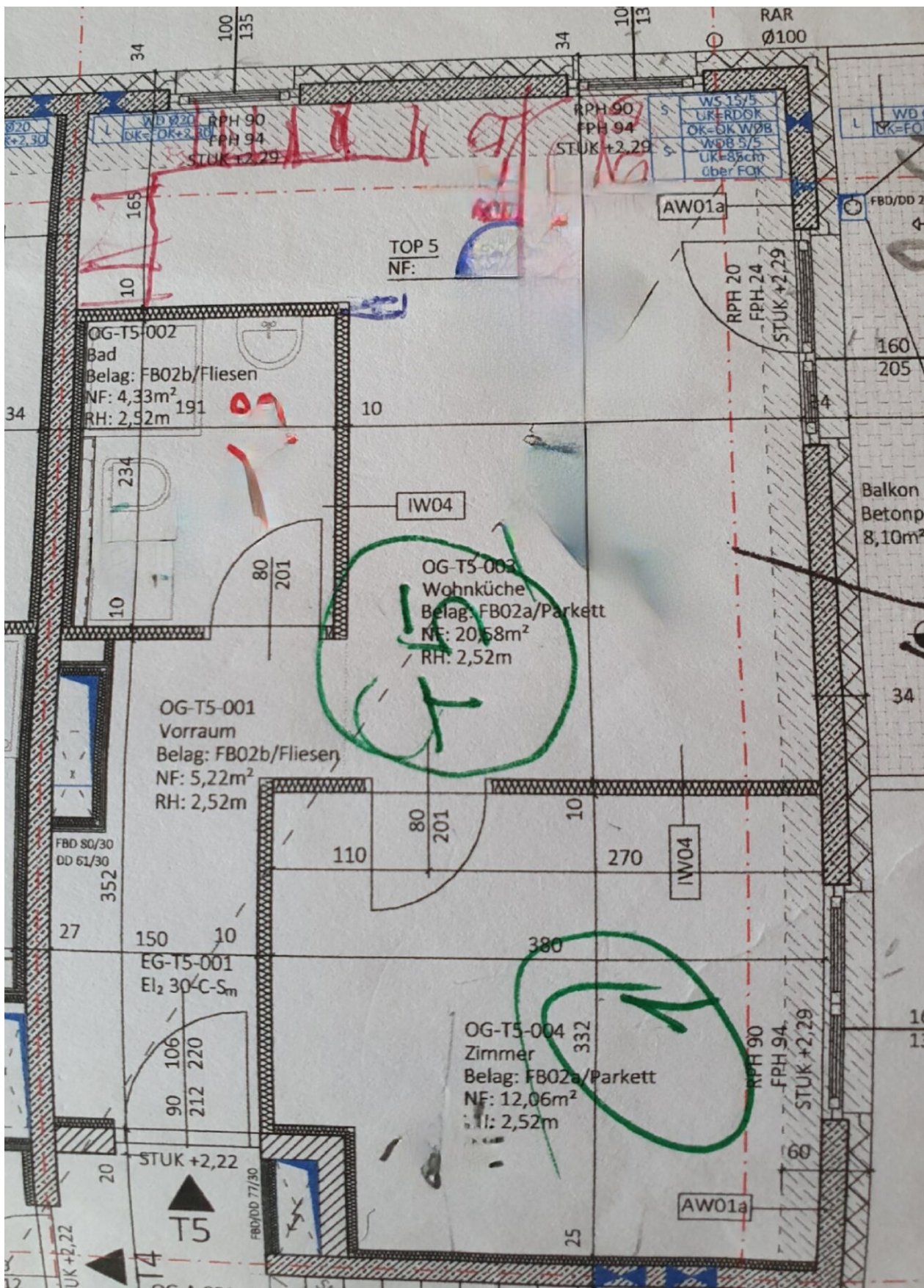
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap











**DIE IMMOBILIEN GMBH | Martin Czerny | Wienerstraße 134 | 3400 Klosterneuburg**

Telefon +43(0)2243 20618 | Fax +43(0)2243 20618-11 | office@mcimmobilien.at | www.mcimmobilien.at  
Raiffeisenbank Klosterneuburg | IBAN AT55 3236 7000 0000 4242 | BIC RLNWATWW367  
Handelsgericht Korneuburg | FN 293098b | UID-Nr. ATU 63472959



# 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 Werkwohnung (§ 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 gewährt, 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 gewährt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).