

Mietwohnungen mit Kaufoption - 3-Zi-Wohnung-Top-Zustand, Top-Lage

1100 Wien, Österreich



Eckdaten Objektnummer 15786

Wohnfläche: ca. 79,34 m²

Nutzfläche: ca. 83,34 m²

Mobiliar: möbliert

Mietdauer: 4 Jahre

Beziehbar: ab sofort

Eigentumsform: Alleineigentum

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 1969

Letzte Sanierung: 2010

Heizung: Etagenheizung

Stockwerk: 3. Etage

Lift: Personenaufzug

Zustand: gepflegt

Zimmer: 3

Balkon: 1 (ca. 4 m²)

Stellplatz: 1

Bad: 1

WC: 1

Gesamtmiete*: 1.103,32 €

Miete pro m² (exkl. USt.): 8,70 €

Betriebskosten pro m² (exkl. USt.): 1,98 €

Miete: 690,00 €

Betriebskosten: 157,00 €

Reparaturrücklage: 95,39 €

Sonstiges: 26,46 €

Liftkosten: 42,84 €

Umsatzsteuer: 91,63 €

monatliche Gesamtbelastung: **1.103,32 €**

Kaution: 3.309,96 €

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner:



Marica Ivancic

Mobil: +43 664 8851 1497

Telefon: +4318950918

E-Mail: m.ivancic@immo-stabil.at

Detailbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine möblierte, helle 3 Zimmer-Wohnung in Ruhelage des 10. Bezirks in der Trambauerstraße.

Das Objekt befindet sich im 3.OG einer in den 1969er Jahren erbauten Wohnhausanlage mit ruhiger Hoflage. Das Haus selbst besteht aus Vorder- und Hoftrakt.

Die angebotene Wohnung ist im Hoftrakt gelegen.

Die gegenständliche Wohnung ist Richtung Nord-Süd angelegt. Die Wohnung weist eine Nutzfläche von ca. 83,34m² auf und besteht aus 3 Zimmern, eine separate, voll ausgestattete Küche mit Fenster, Vorzimmer, Bad mit Dusche und WC, Sauna und Balkon. Vom Schlafzimmer betritt man einen *Balkon* mit *südlicher* Ausrichtung, denn er bekommt die meiste Sonne ab.

Die 80 m² Wohnfläche wurden liebevoll und hochwertig in Jahr 2010 saniert. Es wurde alles erneuert, von den Parkettböden bis zu den neue Küche, neues Bad, Sauna, Zentralheizung mit Gastherme, Sanitär- und Elektroinstallationen neu.

Durch die optimale Aufteilung der Räume und gute Platzierung der Fenster, ergibt sich ein freundliches und helles Wohnklima.

Alle Räumen sind licht durchflutet, sehr ruhig und getrennt begehbar. Die Wohnung besticht durch gute Lage, den Top-Zustand, die sehr gute Raumaufteilung sowie die Freundlichkeit.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet, zur Wohnung gehört ein eigener PKW-Stellplatz im Hof

Die Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels Gastherme. Geheizt wird zentral mittels einer Gaszentralheizung (Radiatoren).

Durch die Aufteilung der Zimmer ist die Wohnung WG geeignet.

GEBÄUDE:

Das Gebäude verfügt über Personenaufzug, Kinderwagen-/ Fahrradabstellraum und Waschküche in den Untergeschoßen. Das Haus bekam 2005 auch Wärmedämmung und eine neue Fassade

Das gesamte Gebäude befindet sich in einem bautechnisch sehr ordentlichen und optisch gepflegten Zustand.

Lage und Infrastruktur

Troststraße, Laxenburgerstraße, Reumannplatz, Erholungsgebiet Wienerberg.

In der Unmittelbaren Umgebung befinden sich:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** alle Geschäfte und Dienstleistungen rund um das tägliche Leben wie Supermärkte (Hofer, Se&Pas, Möbelgeschäfte (Kika, Möbelix Crea Home,
- **Schulen:** Gymnasium Ettenreichgasse HTL Wien 10, Pädagogische Hochschule Wien, Bildungsanstalt für Elementarpädagogik, Städtischer Kindergarten und Hort Herzgasse 89, Städtischer Kindergarten Friesenplatz 8, Städtischer Kindergarten Inzersdorfer Straße 111
-
- **Öffentliche Verkehrsanbindungen:**
 - **Straßenbahnlinien:** O sowie 6 & 11 (zu Fuß in 6min. erreichbar) mit Anschluss zum Hauptbahnhof (U1 Südtiroler Platz)
 - **U-Bahnlinien:** Troststraße U1, Reumannplatz U1 (zu Fuß in 10min. erreichbar)

- **Buslinien:** 65A, 66A, 200, 210. Auch mit dem **Auto** ist man durch die Nähe zur **S1, A2 und A4** bestens gebunden.
- Die nahegelegenen Grünanlagen bieten zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Preis und Detailinformation:

Monatliche Kosten inkl USt:

Betriebskosten 173,68 €

Liftkosten 47,12 €

Verwaltungskosten 29,11 €

IFond-Rücklage 95,39 €

Gesamt: 345,30 €

Der Mietpreis inkl. sämtlicher Betriebskosten beträgt 1.100.-EUR

Die PKW- Stellplatzmiete (im Hof) beträgt 100,- EUR

Ab sofort steht diese perfekt aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung zu Verfügung

Die Mietverträge werden für die Dauer von 4 Jahren abgeschlossen mit einer Option auf eine Verlängerung.

Kündigungsverzicht: 1 Jahr; Kündigungsfrist: 3 Monate.

Nachweis von einem fixem Dienstverhältnis und Einkommensnachweis von 3 Monaten erforderlich

Bei dieser Wohnung besteht eine Kaufmöglichkeit

Kaufpreis: € 297.000,00

Der Verkaufspreis ist ein Verhandlungspreis.

Nebenkosten: 1,1% Eintragungsgebühr, 3,5% Grunderwerbssteuer, Vermittlungsprovision 3% +20% UST

Hinweis: Für diese Angebote gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idGF.BGBNr.262/96 einschließlich des §15 Maklergesetz als vereinbart.

KONSUMENTENINFORMATION:

Gerne möchten wir Sie darüber informieren, dass wir seit 13. Juni 2014, aufgrund einer neuen EU-Richtlinie, Unterlagen und Informationen erst dann zusenden können, wenn Sie schriftlich bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden.

DATENSCHUTZINFORMATION FÜR INTERESSENTEN UND KUNDEN:

Die ab 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Abgebers und sind ohne Gewähr.

Wir weisen nochmals darauf hin, dass das Vermittlungshonorar nur dann zu leisten ist, wenn es zu einem Abschluss des Immobiliengeschäftes (z.B. Kauf-, Mietvertrag) kommt.

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

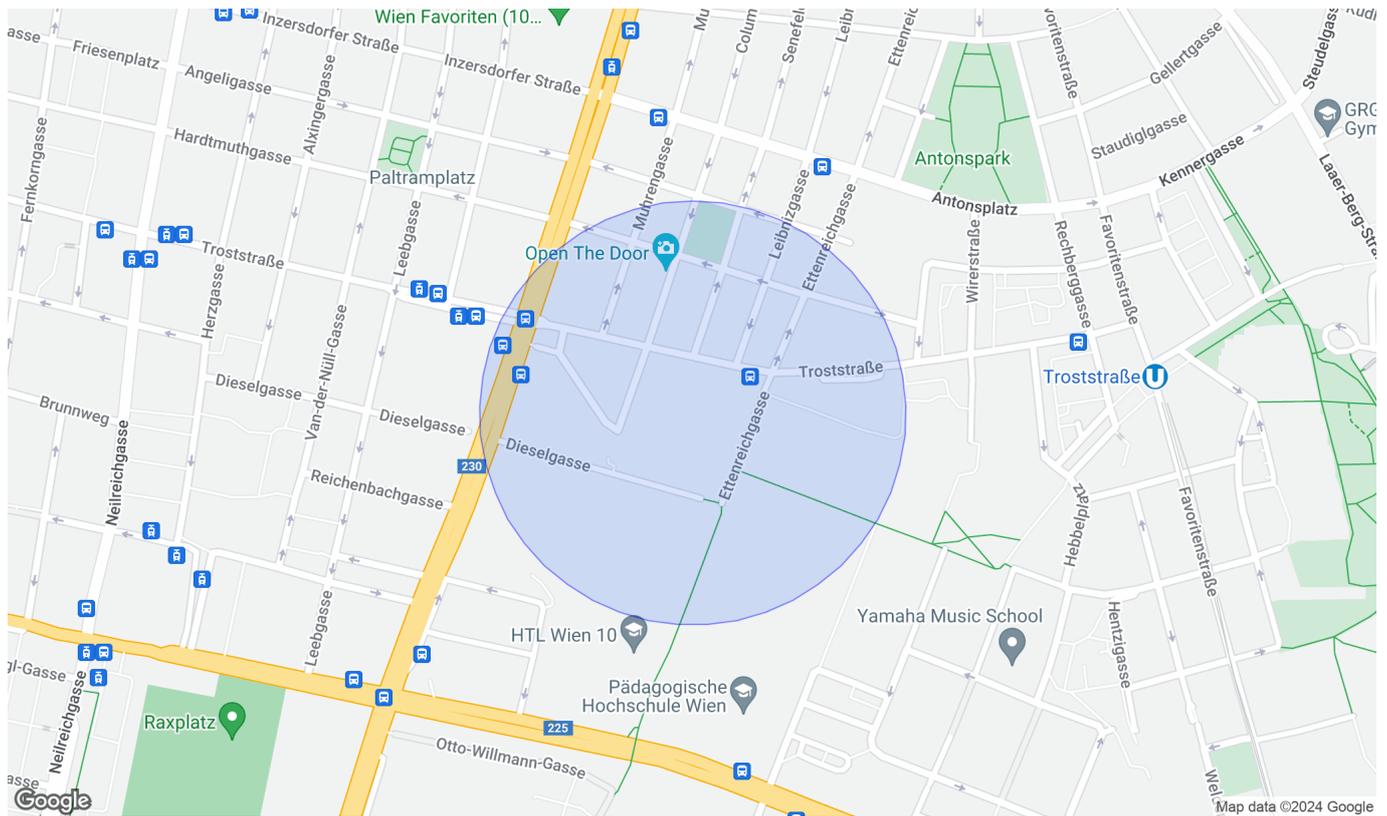
Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Südbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Parkplatz, Sauna, Wasch- / Trockenraum, U-Bahn-Nähe, WG geeignet, Fahrradraum, Kabelkanäle Unterputz, Deckenleuchten, Rollläden, Stadtblick, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster, Bad mit WC, kontrollierte Wohnraumlüftung, Grünblick

Lage

Troststraße/Laxenburgerstraße

1100 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	3.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

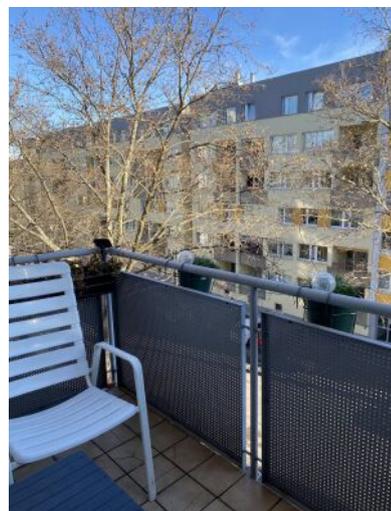
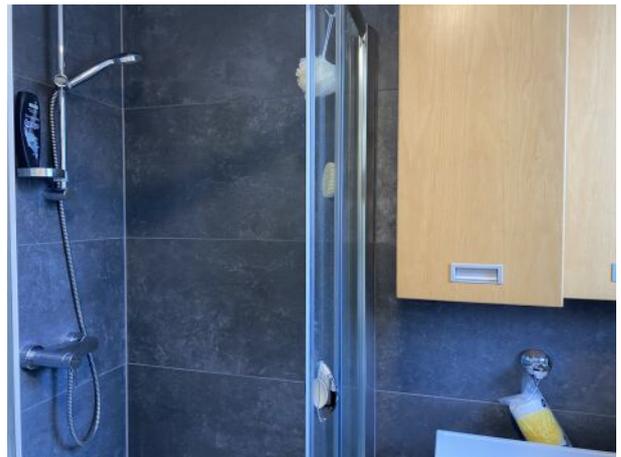
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

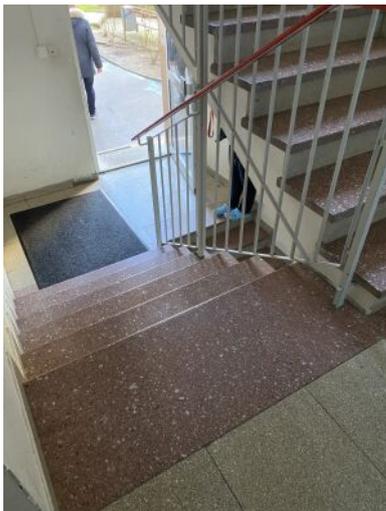
















Informationsblatt

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 Berech-
tigten 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

§ 17 a. (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 (§ 189 a 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 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 § 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 (formulärmäßig 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).