Exzellente Dachgeschoßwohnung mit Fernblick über Wien & AUGARTEN! ERSTBEZUG!

Wasnergasse, 1200 Wien, Österreich
Nähe: Erholungsgebiet AUGARTEN

Eckdaten Objektnummer 402

Wohnfläche: ca. 169 m²
Nutzfläche: ca. 169 m²
Gesamtfläche: ca. 169 m²

Mobiliar: Küche, Bad
Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: nach Vereinbarung
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 1895
Letzte Sanierung: 2024
Heizung: Fußbodenheizung
Stockwerk: 4. Etage / DG.
Lift: Personenaufzug
Zustand: Erstbezug
Zimmer: 6
Loggia: 1 (ca. 7 m²)
Balkon: 1 (ca. 10 m²)
Bäder: 2
WCs: 2

Gesamtmiete*:	2.648,85 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	11,95 €
Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):	1,99 €
Miete:	2.020,32 €
Betriebskosten:	336,72 €
Liftkosten:	51,01 €
Umsatzsteuer:	240,80 €
monatliche Gesamtbelastung:	**2.648,85 €**
Kaution:	12.500,00 €

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 15.08.2032
Heizwärmebedarf: B 64,32 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,89

Ihr Ansprechpartner:

Katharina Rög-Stöger
Mobil: +43 664 3009595
E-Mail: kroegstoeger@a1.net

Detailbeschreibung

Exzellente Dachgeschoßwohnung mit Fernblick über Wien & Augarten ! ERSTBEZUG!

In unmittelbarer Nähe des AUGARTEN befindet sich dieser großzügig & perfekt angelegter Wohn(T)raum - ERSTBEZUG - gerade fertiggestellt !

Auf dem Dach eines Wiener Gründerzeithause (1895) im 4-5. DG1&DG2, selbstverständlich mit Lift erreichbar, würde gerade das Dachgeschoß ausgebaut und neu fertiggestellt dieser **Dachgeschoß- DOMIZIL** ....

Diese großzügige, hochwertig ausgestattete Dachgeschoß- Wohnung besticht durch Lage, lichtdurchflutetes Wohnen und ihre tolle Balkon/Terrasse, die für das "Summer in the City"-Gefühl sorgt mit herrlichen Grünblick, die hofseitig liegt und gemütliche Stunden in der Abendsonne mit Familie oder Freunde verspricht.....

Diese neugebaute Dachgeschoß-Wohnung mit ca. 169 m2 Wohnfläche ist eine Maisonetten - Wohnung auf zwei Ebenen (DG1 & DG2) und **besteht aus folgenden Räumlichkeiten:** :

DG-1:

- ein einladendes Eingangs-Bereich / Vorzimmer;
- Gäste-WC mit Handwaschbecken;
- großzügige offene Wohnküche, inkl. alle Einbaugeräte;
- angrenzender großzügiger Wohn-Salon;
- 1 Schlafzimmer (Gäste-, Kinder-Zimmer oder Home-Office) mit Loggia;
- angrenzender Bad mit Panorama-Dusche, Handwaschbecken;
- Abstellraum-Wirtschaftsraum;
- Treppen-Aufgang in die DG2-Area;

DG-2:

- zentrale Vorzimmer;
- 1 großzügige Schlafzimmer mit geplanten eventuellen Schrankraum, herrliche Terrasse/Balkon - Hofseitig mit Ausblick über Wien;
- 2 weitere Schlafzimmern;
- angrenzendes Bad mit Badewanne, Hand-Waschbecken;
- separate WC mit Handwaschbecken;

Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Massiv-Dielen-Holz-Böden ausgestattet und auch die gekonnte Anordnung der großartigen Fensterelemente garantiert sonniges Wohnen und Leben in einem wunderschönen und gerade fertiggebauten Dachgeschoß-Traum! Bäder, WC's und VorZimmer-EingangsBereich sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet; Alle Leitungen wurden nach dem letzten technischen Stand hergestellt und überprüft ! Alle Wohnräume sind mit Klimaanlagen - Gärten ausgestattet;

Die Ausstattung: ist neu und hochwertig, zB: Fußbodenheizung, Dielen-Eichenparkettböden, neue hochwertige offene Küche mit alle Einbau-Geräte, Video-Gegensprechanlage, Sicherheitstüre, etc...

Freizeitangebote: Erholungsgebiet - Augarten mit Restaurant, Familienfreibad, Kinderspielplatz, Kindergarten, Sportplatz, usw...

Gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Autobus- und U-Bahnanbindung -U4, usw...

Sehr gute Lage zeichnet sich aus, u.a. durch: malerisches Flair mit vielen Bäumen - Erholungsgebiet AUGARTEN,

Gourmet-Gastronomie, Nähe zum Donaukanal, etc... die eine gewisse Gemütlichkeit ausstrahlen und dadurch diese außerordentliche Standortqualität ergänzen!

Bitte, bedenken Sie, dass nur eine ausführliche Innen- und Außenbesichtigung Ihnen einen umfassenden Eindruck zu unserem Angebot vermitteln kann....

Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Frau Katharina Rög-Stöger unter der Tel.Nr.: +43 664 3009595.

Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass die FA: MAKE of H-OME real Estate GmbH, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das Makler-Vermittlungs-Honorrar entsteht bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!

„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“

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

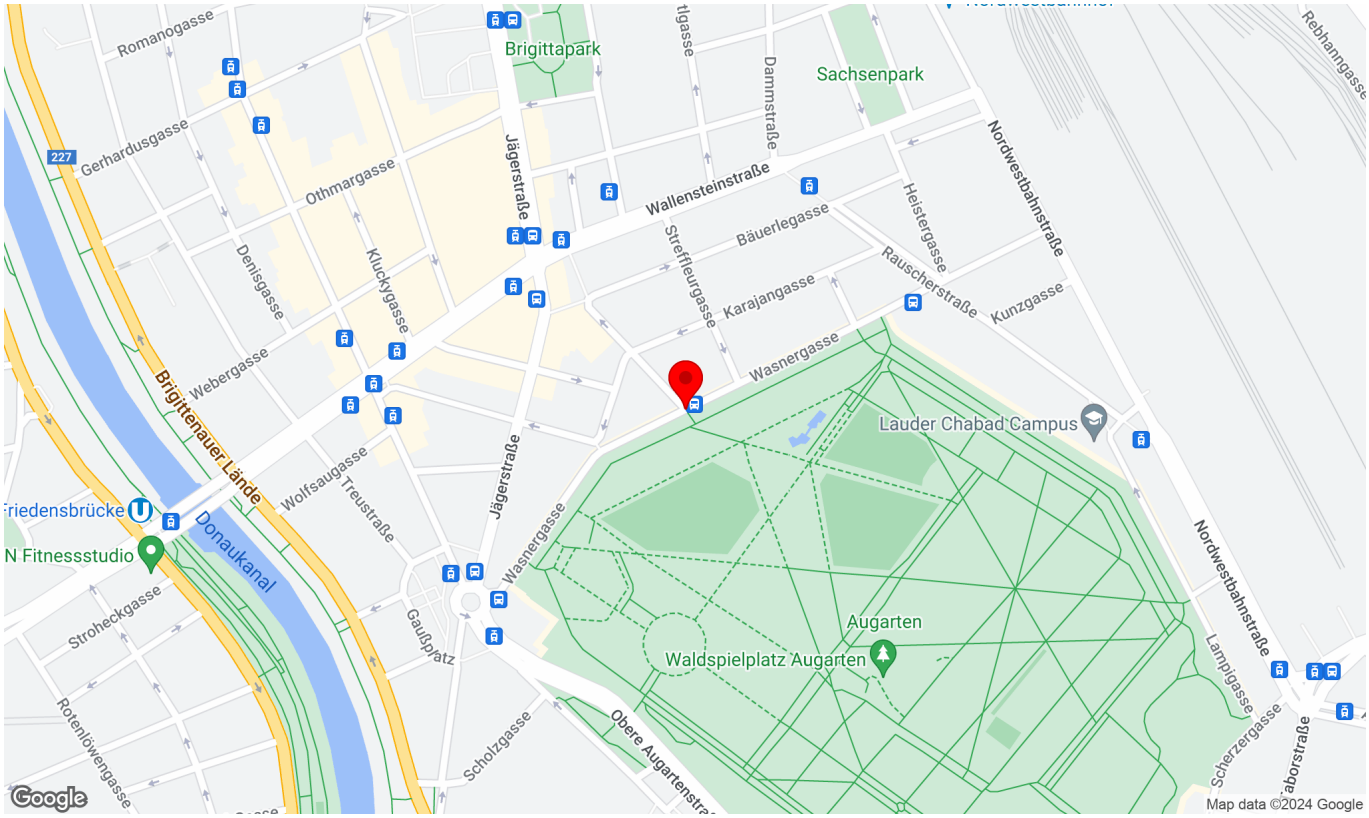
Ausstattung

Dielen, Fliesen, Parkett, Gas, Fußbodenheizung, Einbauküche, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Sicherheitskamera, Klimaanlage, U-Bahn-Nähe, Südostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse, Abstellraum, Öffenbare Fenster, Getrennte Toiletten, Gäste-WC, Stadtblick, Fernblick, Doppel- / Mehrfachverglasung, Grünblick

Lage

Erholungsgebiet AUGARTEN - Bestlage - Ruhelage

Wasnergasse, 1200 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.500 m

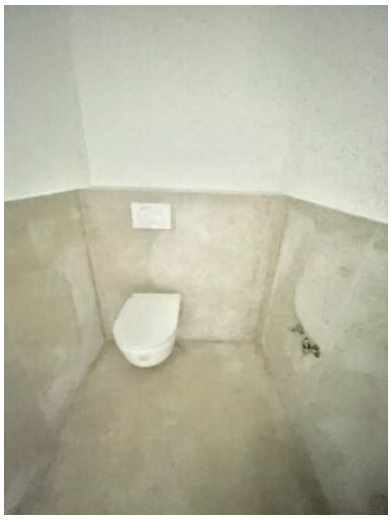
Kinder & Schulen

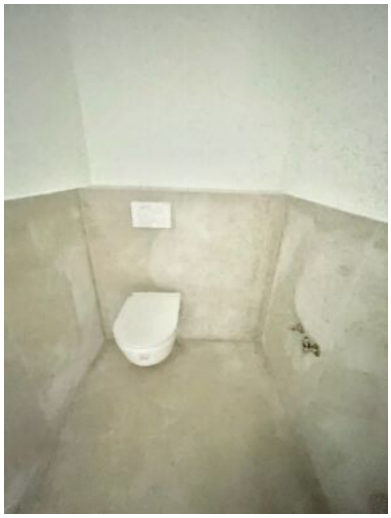
Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	500 m

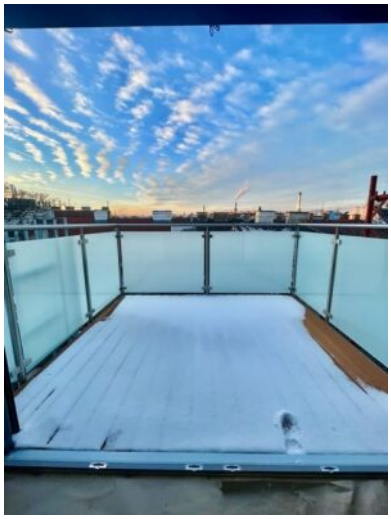
Sonstige

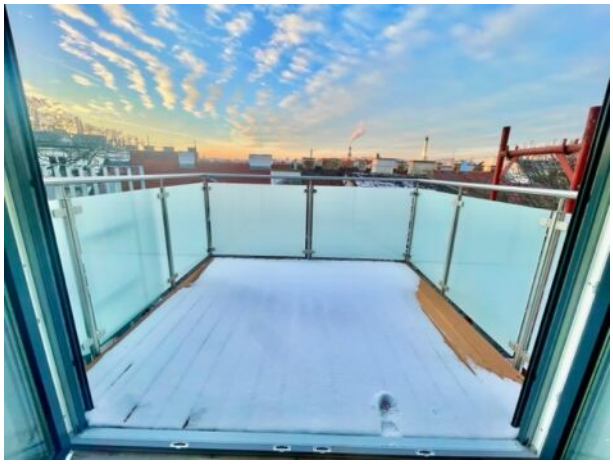
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	750 m

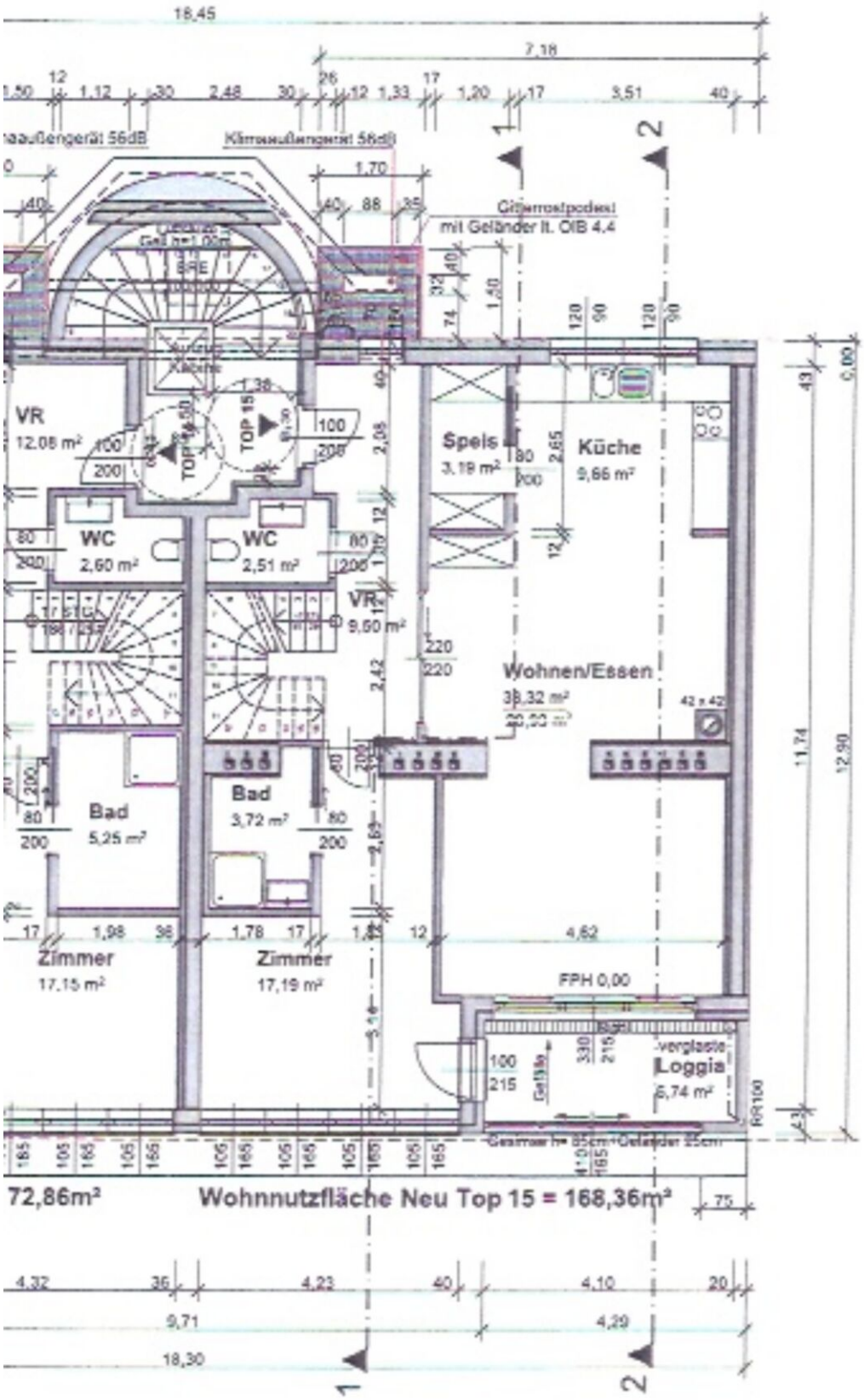
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

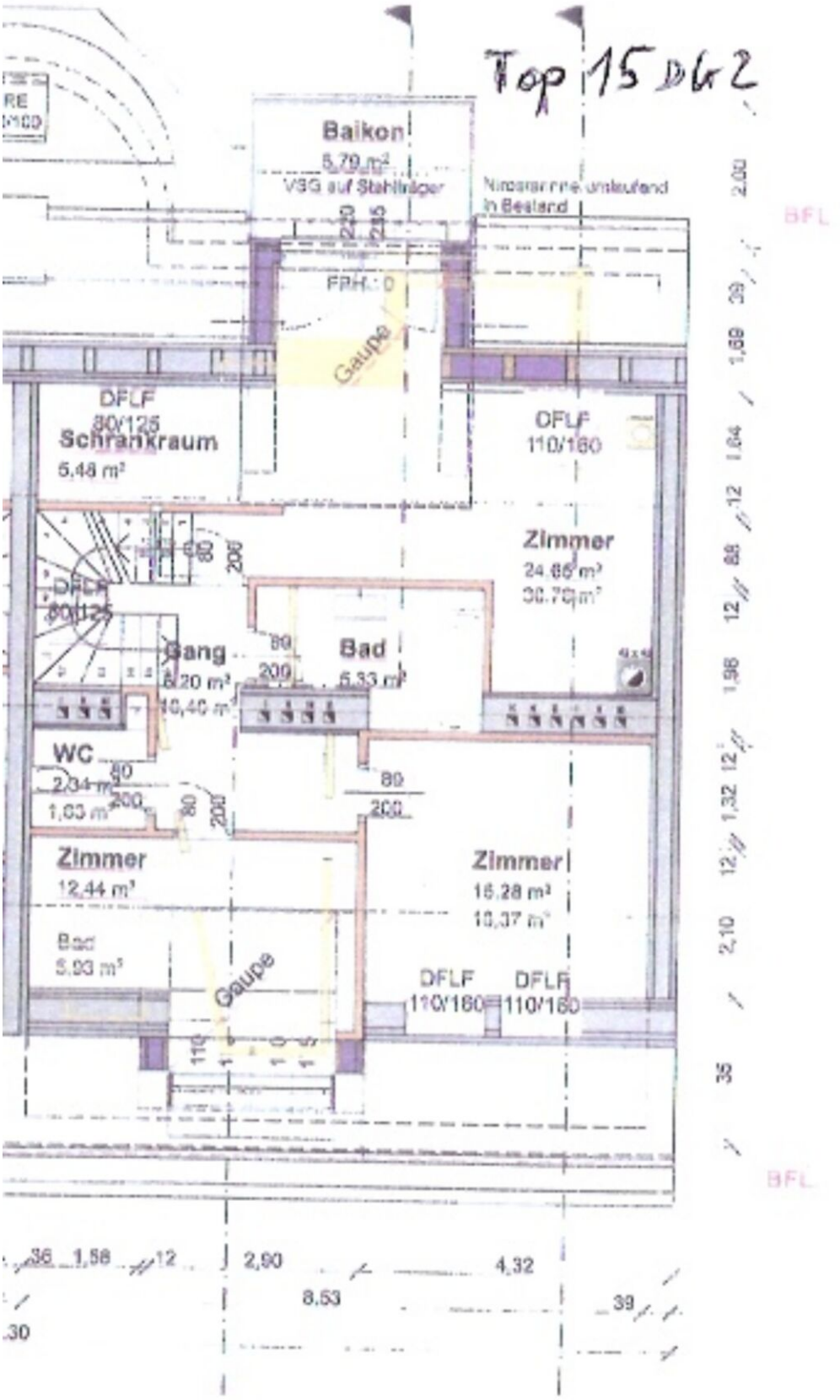


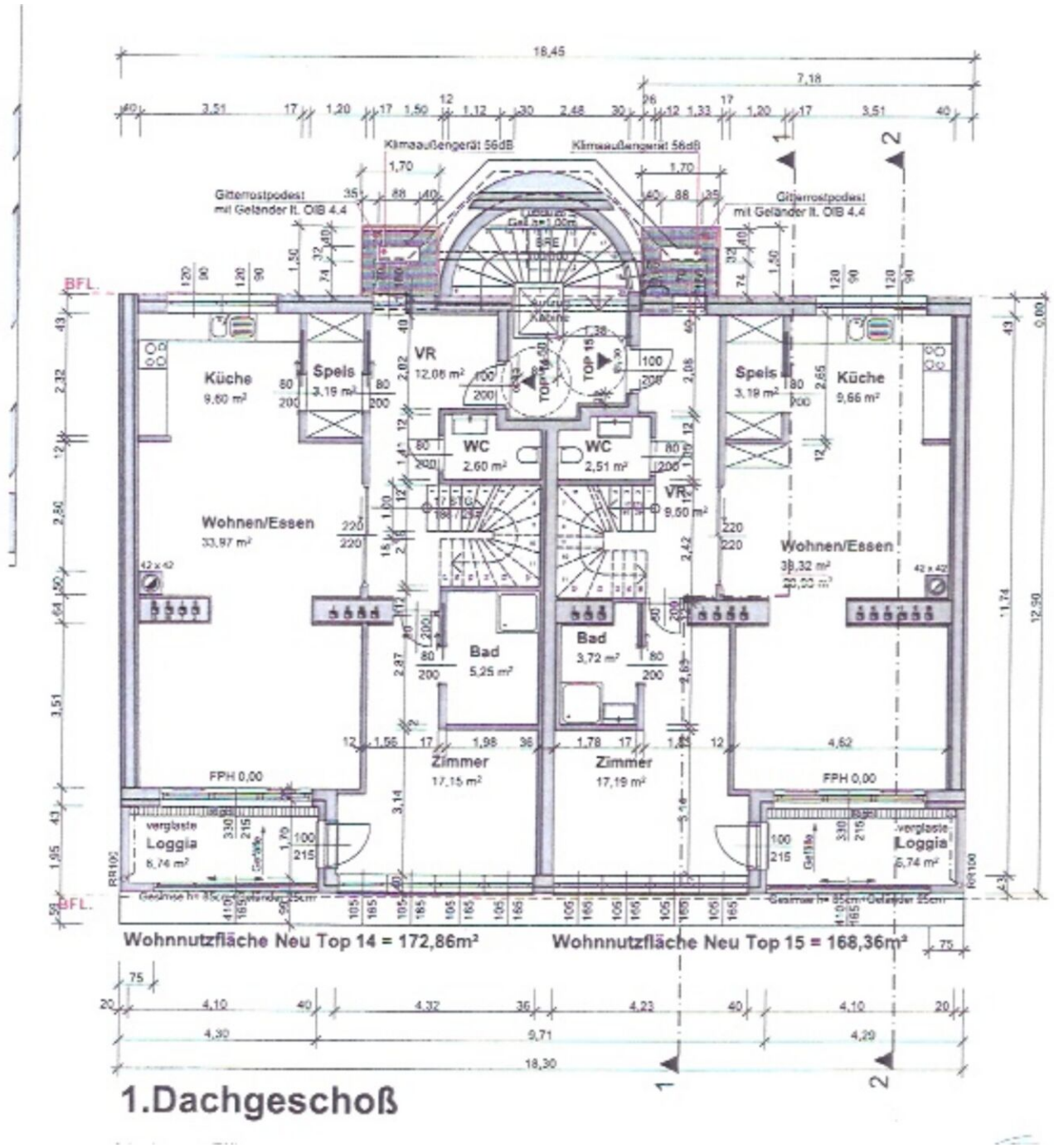


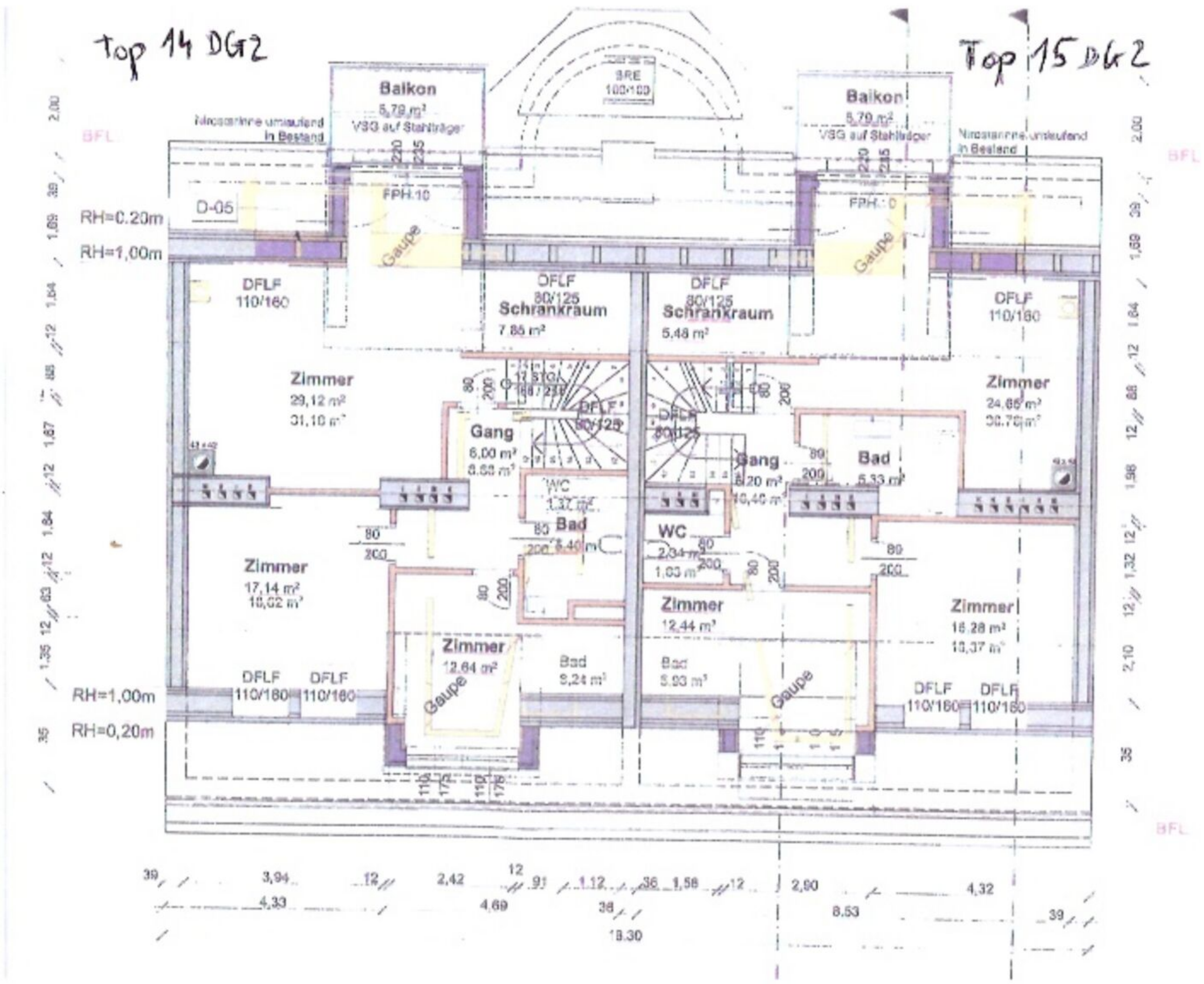


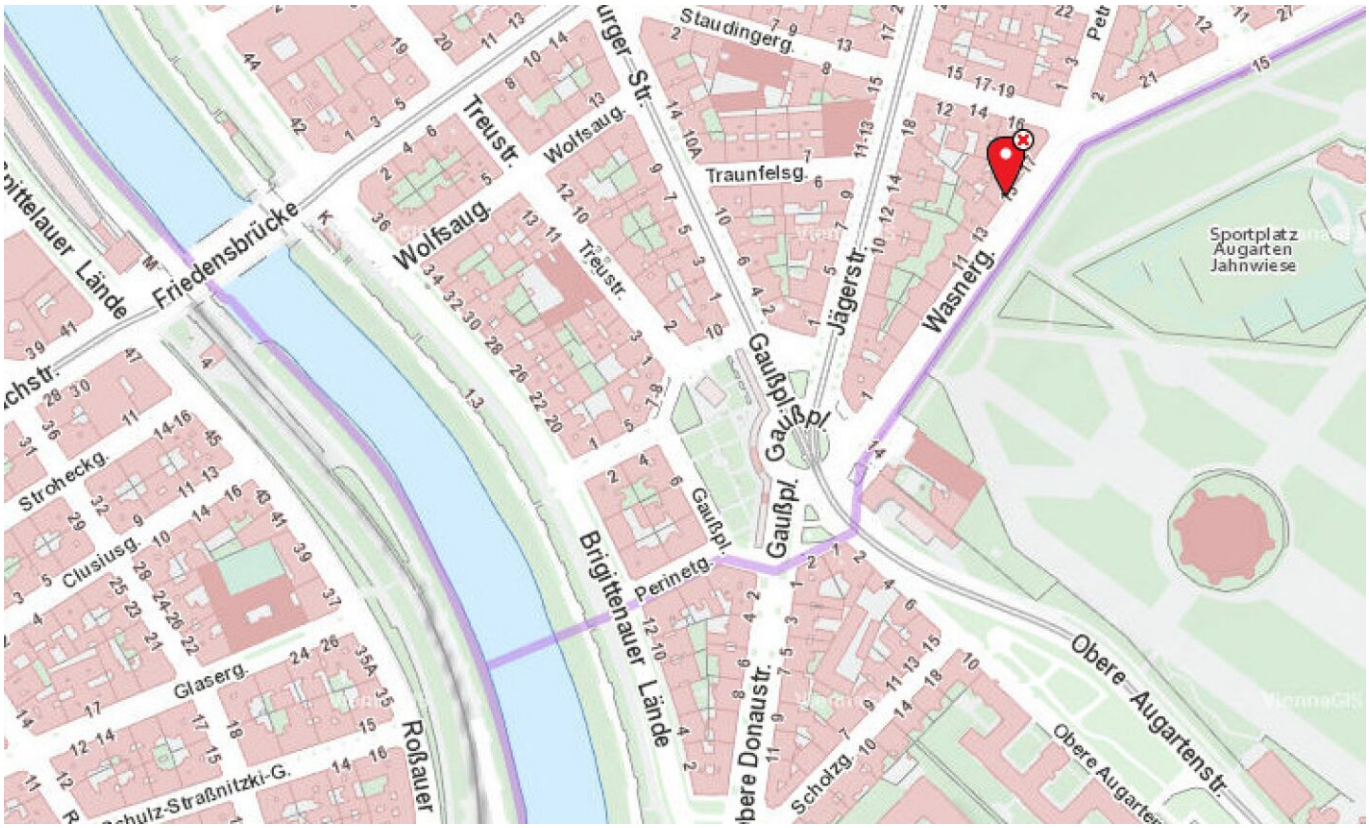



18,45
7,18
Klimaaußengerät 56dB
Gitterrostpodest
mit Geländer lt. OIB 4,4
VR
12,08 m²
TOP 15
Speis
3,19 m²
Küche
9,66 m²
WC
2,60 m²
WC
2,51 m²
VR
9,60 m²
Wohnen/Essen
38,32 m²
Bad
5,25 m²
Bad
3,72 m²
Zimmer
17,15 m²
Zimmer
17,19 m²
FPH 0,00
verglaste
Loggia
6,74 m²
72,86m²
Wohnnutzfläche Neu Top 15 = 168,36m²
9,71
4,29
18,30


Top 15 DG2
Balkon
5,79 m²
VSG auf Stahlträger
Nirosrannne umlaufend in Bestand
FRH.: 0
Gaupe
DFLF
80/125
Schrankraum
5,48 m²
DFLF
110/160
Zimmer
24,66 m²
30,78 m²
DFLF
80/125
Gang
6,20 m²
10,40 m²
Bad
5,33 m²
WC
2,34 m²
1,63 m²
Zimmer
12,44 m²
Bad
5,93 m²
Gaupe
Zimmer
16,28 m²
18,37 m²
DFLF
110/160
DFLF
110/160
BFL
BFL
2,00
39
1,69
1,64
12
88
12
1,98
12
1,32
12
2,10
35
36
1,58
12
2,90
4,32
8,53
39
30


18,45
7,18
Klimaaußengerät 56dB
Klimaaußengerät 56dB
Gitterrostpodest mit Geländer lt. OIB 4.4
Gitterrostpodest mit Geländer lt. OIB 4.4
BFL.
Küche 9,60 m²
Spels 3,19 m²
VR 12,06 m²
WC 2,60 m²
WC 2,51 m²
VR 9,60 m²
Spels 3,19 m²
Küche 9,66 m²
Wohnen/Essen 33,97 m²
Wohnen/Essen 38,32 m²
Bad 5,25 m²
Bad 3,72 m²
Zimmer 17,15 m²
Zimmer 17,19 m²
FPH 0,00
FPH 0,00
verglaste Loggia 8,74 m²
verglaste Loggia 8,74 m²
Wohnnutzfläche Neu Top 14 = 172,86m²
Wohnnutzfläche Neu Top 15 = 168,36m²
1.Dachgeschoß


Top 14 DG2
Top 15 DG2
Balkon
5,79 m²
VSG auf Stahlträger
Balkon
5,79 m²
VSG auf Stahlträger
Nirostarinne umlaufend in Bestand
Nirostarinne umlaufend in Bestand
BRE
100/100
RH=0,20m
RH=1,00m
D-05
FPH 10
Gaupe
DFLF
110/160
DFLF
80/125
Schrankraum
7,85 m²
DFLF
80/125
Schrankraum
5,48 m²
DFLF
110/160
Zimmer
29,12 m²
31,10 m²
Zimmer
24,85 m²
26,78 m²
Gang
6,00 m²
Gang
Bad
5,33 m²
WC
Bad
WC
2,34 m²
1,83 m²
Zimmer
17,14 m²
18,02 m²
Zimmer
12,44 m²
Zimmer
12,64 m²
Zimmer
16,28 m²
Bad
9,24 m²
Bad
5,93 m²
DFLF
110/160
DFLF
110/160
RH=1,00m
RH=0,20m
DFLF
110/160
DFLF
110/160
BFL
18,30


Staudingerg.
Traunfelsg.
Wolfsaug.
Treustr.
Friedensbrücke
Jägerstr.
Wasnerg.
Sportplatz
Augarten
Jahnwiese
Gaußpl.
Perinetg.
Brigittenauer Lände
Obere Augartenstr.
Stroheckg.
Clusiusg.
Glaserg.
Roßauer
Schulz-Straßnitzki-G.
Schotzg.

Staudingerg.
Treustr.
Wolfsaug.
Traunfelsg.
Spittelauer Lände
Friedensbrücke
Wolfsaug.
Treustr.
Jägerstr.
Wasnerg.
Sportplatz
Augarten
Jahnwiese
Gaußpl.
Gaußpl.
Gaußpl.
Stroheckg.
Clusiusg.
Glaserg.
Roßauer
Brigittenauer Lände
Perinetg.
Obere Donaustr.
Scholzg.
Obere Augartenstr.
ViennaGIS

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

Make of Home Vienna - Real Estate GmbH
Bandgasse 2-DG, 1070 Wien
T: +436643009595, E: kroegstoeger@a1.net

vertreten durch Katharina Rög-Stöger

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).