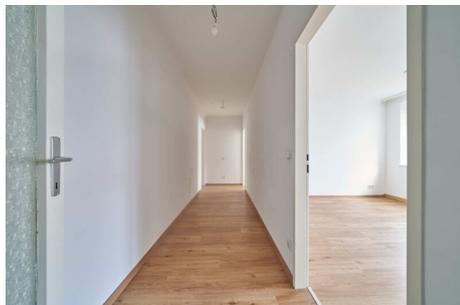




NAHE ENKPLATZ | Geräumige 3-Zimmerwohnung | 3er-WG-tauglich **nahe U3**

1110 Wien, Österreich
Nähe: U3 Enkplatz



Eckdaten Objektnummer 701

Wohnfläche: ca. 76,63 m²

Nutzfläche: ca. 76,63 m²

Kellerfläche: ca. 2 m²

Möbiliar: Küche, Bad

Mietdauer: 5 Jahre

Bauart: Neubau

Letzte Generalsanierung: 2019

Heizung: Etagenheizung

Stockwerk: 3. Etage

Lift: Personenaufzug

Zustand: vollsaniert

Zimmer: 3

Bad: 1

WC: 1

Gesamtmiete*: 1.179,99 €

Miete pro m² (exkl. USt.): 11,42 €

Betriebskosten pro m² (exkl. USt.): 2,58 €

Miete: 875,14 €

Betriebskosten: 197,58 €

Umsatzsteuer: 107,27 €

monatliche Gesamtbelastung: **1.179,99 €**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Heizwärmebedarf:  92 kWh/m²a

Ihr Ansprechpartner:



Mag. Dominik Maitz

Mobil: +43 676 733 61 60

Telefon: +43 676 733 61 60

E-Mail: maitz@maitz-immobilien.at



Detailbeschreibung

English Description Below

Beziehbar ab 1.1.2025

Diese helle Neubauwohnung im 3. Liftstock wurde erst im Jahr 2019 komplett saniert und befindet sich in gepflegtem Zustand.

Sie bietet Platz für eine 3-köpfige Familie, wäre aber auch bestens für eine 3er-Studenten-WG geeignet.

Der zentral begehbare Grundriss erstreckt sich über 76,6m², bestehend aus:

- + **Vorzimmer** mit Platz für Garderobe und Kommode
- + **3 Zimmer (15, 16, 17m²)**; davon zwei Räume in Hofruhelage
- + vollausgestattete **Küche**
- + schönes, helles **Badezimmer** mit Dusche, Handtuchtrockner, Waschtisch mit Unterbauschrank, Kasten, Waschmaschinenanschluss; Fenster im Bad!
- + separate **Toilette**
- + **Flur** mit Platz für Stauraum

Mit Ausnahme eines Zimmers sind alle Räume in den ruhigen Innenhof ausgerichtet.

Im Rahmen der letztmaligen Sanierung 2019 wurden die Böden erneuert, die Wände geweißt sowie Bad und Toilette komplett neu gestaltet.

Weitere Details:

- * neuwertige Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- * Innenjalousien
- * Gasetagenheizung
- * Kellerabteil
- * Fahrräder können im Hof abgestellt werden

Infrastruktur:

Durch die Nähe zur **U3 Enkplatz** und **S-Bahn Geiselbergstraße** erreicht man sowohl die Innenstadt als auch den **Flughafen Wien** in unter 20 Minuten.

Mit der U-Bahn benötigen Sie nur etwa 15 Min zum Stephansplatz.

Mit dem Fahrrad gelangt man ebenfalls binnen 15 Min ins beliebte **Naherholungsgebiet Laaer Berg**, womit auch Naturfreunde auf Ihre Kosten kommen.

Der **Prater** ist nur ca. 15 Min mit dem Fahrrad entfernt und von doer sind Sie auch im Nu auf der **Donauinsel** und nahe der **Lobau**.

Das Nachtleben wird durch die in der Nähe befindliche "Szene Wien" und die Arena belebt.

Mietkonditionen:

Befristung auf 5 Jahre (Verlängerung in Aussicht)

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Vorzugsweise Nichtraucher und keine Haustiere.

Bitte beachten Sie, dass ein regelmäßiges Einkommen Voraussetzung für die Anmietung ist. Studenten können Bürgen namhaft machen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und sind telefonisch gerne auch an Wochenenden und Feiertagen für Sie



erreichbar.

ENGLISH

This bright new apartment on the 3rd floor was completely renovated only in 2019 and is in first-class condition. It offers space for a family of 3, but would also be ideally suited for a student flat-share of 3.

The centrally accessible floor plan extends over 76.6m², consisting of:

- + Anteroom with space for wardrobe and chest of drawers.
- + 3 rooms (15, 16, 17m²); two of which are in a quiet courtyard location
- + fully equipped kitchen
- + nice, bright bathroom with shower, towel dryer, washbasin with under cabinet, box, washing machine connection; window in the bathroom!
- + separate toilet
- + hallway with space for storage

With the exception of one room, all rooms face the quiet courtyard.

As part of the renovation in 2019, the floors were renewed, the walls were whitewashed and the bathroom and toilet were completely redesigned.

Other details:

- * as good as new plastic windows with double glazing.
- * interior blinds
- * gas floor heating
- * cellar compartment
- * bicycles can be parked in the courtyard

Infrastructure:

Due to the proximity to the U3 Enkplatz and S-Bahn Geiselbergstraße you can reach both the city center and Vienna Airport in under 20 minutes.

By subway you need only about 15 min to Stephansplatz.

By bike you can also reach the popular recreation area Laaer Berg within 15 minutes, so that nature lovers will also get their money's worth.

The Prater is only about 15 minutes away by bike and from there you are also in no time on the Danube Island and near the Lobau.

The nightlife is enlivened by the nearby "Szene Wien" and the Arena.

Rental conditions:

Limited to 5 years (extension in prospect).

Deposit: 3 gross monthly rents

Preferably non-smokers and no pets.

Please note that a regular income is a prerequisite for renting.

Students can name guarantors.

We look forward to your inquiry and are available by phone even on weekends and holidays.



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

Ausstattung

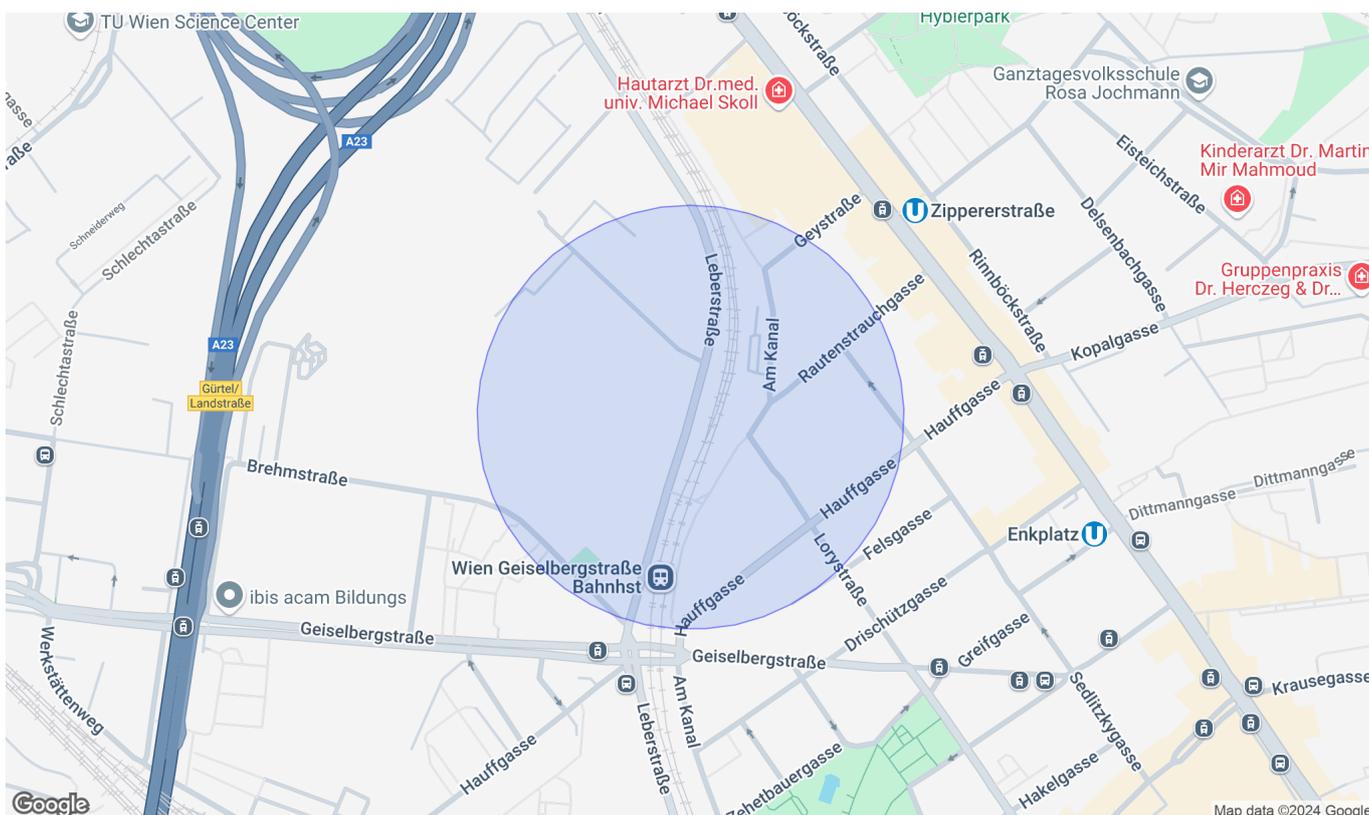
Laminat, Gas, Etagenheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Dusche, U-Bahn-Nähe, Innenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung



Lage

U3 Enkplatz

1110 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

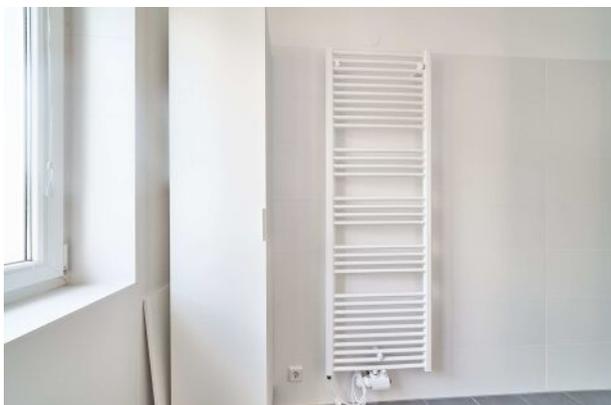
Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.500 m

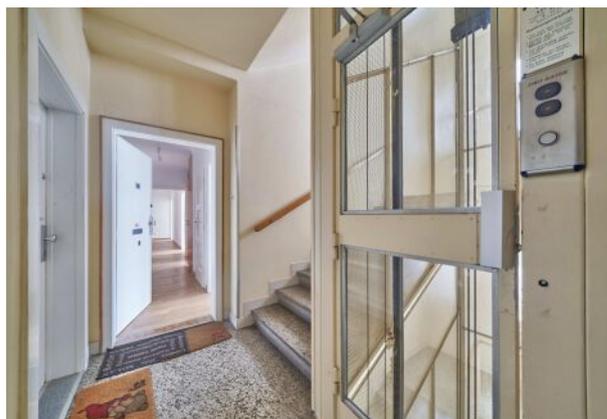
Sonstige

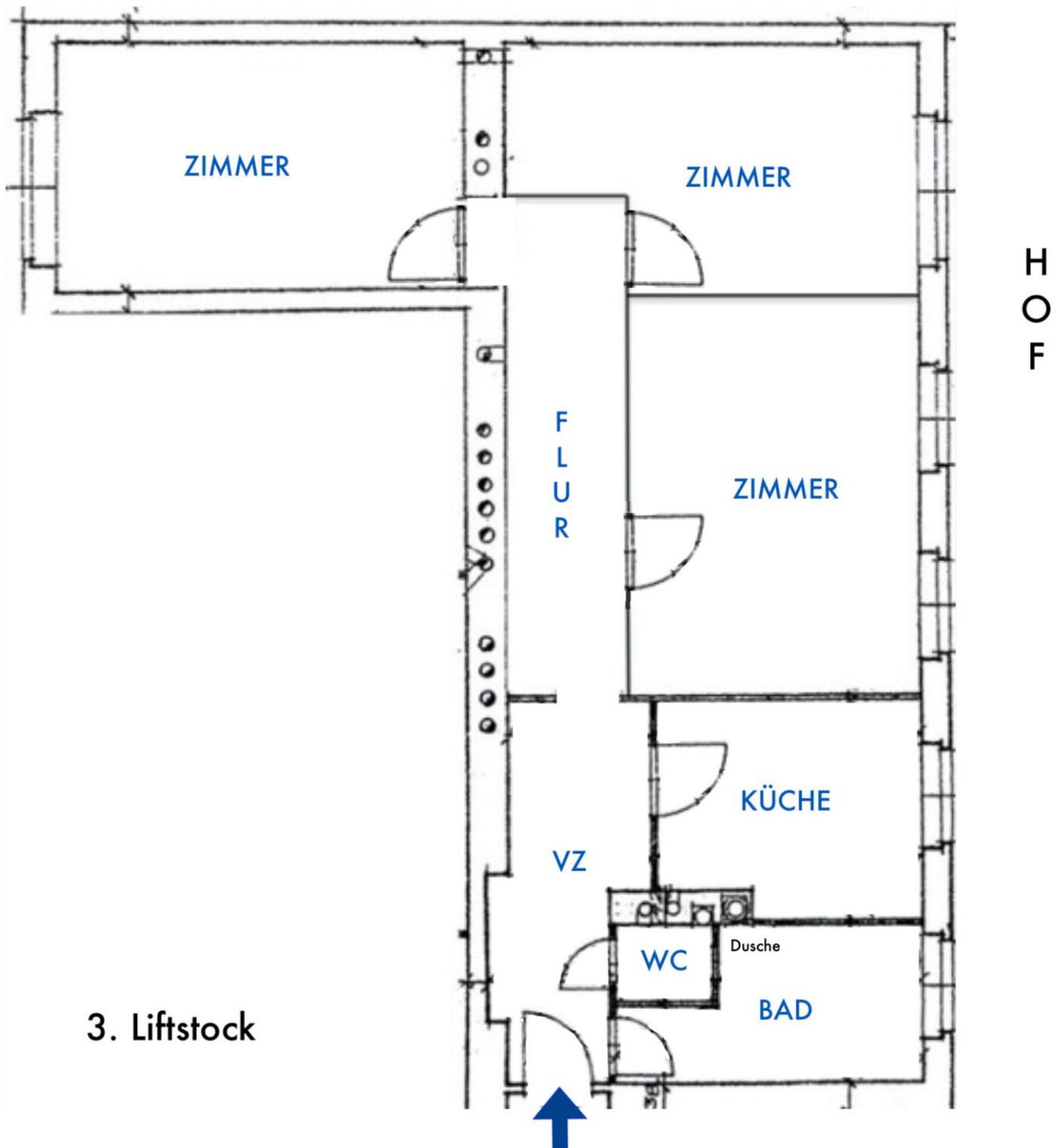
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap











MAITZ
IMMOBILIEN

Mobil: +43 676 733 61 60
E-Mail: maitz@maitz-immobilien.at

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

§ 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).