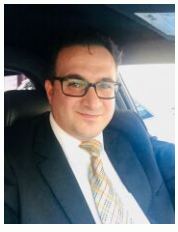
REAL IMMOBILIEN

Alberichgasse 7/403, 1150 Wien | Wohnung | Objektnummer: 136003075

Helle 2-Zi-Wohnung mit Balkon, Einbauküche & Aufzug in 1150 Wien – Miete 1.107,90 EUR WARM...





Ihr Ansprechpartner

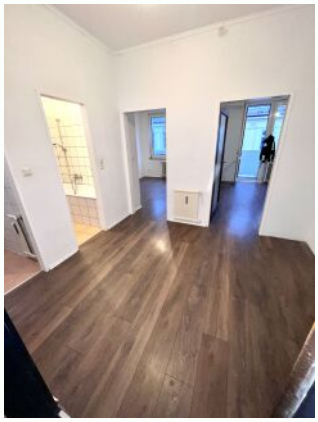
Moshe Megre

0225270700

+43 664 5263940

moshe.megre@real-immobilien.at

Helle 2-Zi-Wohnung mit Balkon, Einbauküche & Aufzug in 1150 Wien – Miete 1.107,90 EUR WARM...





Lage

Diese Wohnung in der Alberichgasse, 1150 Wien, besticht durch ihre ausgezeichnete Lage im Norden Wiens. Mit unmittelbarer Nähe zur U3 und U6 sowie zur LUGNER CITY und Stadthalle profitieren Sie von perfekter Anbindung. Umliegend finden Sie alle wichtigen Einrichtungen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Universitäten, Supermärkte, Banken, Post und zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel. Ideal für urbanes Leben mit bester Infrastruktur.

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 15. Wiener Gemeindebezirk!

Diese gepflegte Wohnung im 4. Stock bietet auf 49,24 m² ein durchdachtes Raumkonzept mit 2 lichtdurchfluteten Zimmern – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die urbanes Wohnen mit Komfort verbinden möchten.

Der offene Wohn- und Küchenbereich besticht durch eine moderne Einbauküche und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Vom Nordbalkon genießen Sie einen herrlichen Stadtblick, der zum Entspannen und Abschalten einlädt. Schöne Laminat- und Fliesenböden sorgen für ein angenehmes Wohngefühl, während die Zentralheizung für wohlige Wärme an kühlen Tagen sorgt.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet – perfekt für entspannende Momente nach einem langen Tag. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und der nahegelegene Bahnhof ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität in ganz Wien. In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem eine umfassende Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten sowie Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum.

Diese Wohnung ist die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil, Komfort und praktischer Lage – und das zu einer attraktiven Miete von 1.107,90 EUR WARM monatlich. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und

vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ihr neues Zuhause in 1150 Wien wartet auf Sie!

Sie zahlen, inklusive Heizkostenakonto, Monatlich EUR 1.107,90 EUR WARM plus extra Strom.

Das Haus hat eine Gaszentralheizung und wird mit einem Akonto für Warmwasser und Heizung berechnet.

Falls wir Ihre Interesse geweckt haben sollten, so erreichen Sie Herrn MEGRE unter 0664 526 39 40 oder per Mail: megreimmo@gmail.com zwecks einem unverbindlichen Besichtigungstermin.

Ich ersuche um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email- Adresse– bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern. „alle Angaben ohne Gewähr - Irrtümer Vorbehalten.

Etwaige Entwicklungs- & Verwertungsansätze beruhen rein auf Erfahrungswerte , Modellrechnungen bzw. Markteinschätzungen, und nicht auf Basis einer umfassenden technischen/kaufmännischen due Diligence Studie. Wir ersuchen um Verständnis, dass wir daher hinsichtlich den zukünftigen Umsetzbarkeiten keinerlei Haftungen übernehmen können.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Wir weisen auf das bestehende wirtschaftliche Naheverhältnis zum Verkäufer hin iSd gesetzlichen anwendbaren Bestimmungen. Im Zuge eines Liegenschaftserwerbs fallen auch Grunderwerbsteuern und Grundbucheintragungsgebühren (4,6 % vom KP) an, sowie allenfalls die Einverleibung eines Pfandrechts, falls Sie die Liegenschaft mittels Kredit finanzieren.

Auf die dem Exposé beiliegende Nebenkostenübersicht wird verwiesen.

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 49,24 m²
Etage:	4. Etage
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	1
Balkone:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	15.09.2026
Mietdauer:	5 Jahre
Kündigungsverzicht:	1 Jahr, 3 Monate
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1963
Ausrichtung:	Norden
Energieausweis:	
Gültig bis:	12.08.2036
HWB:	D 67,5 kWh/m²a
EEB:	G fossil 223,2 kWh/m²a

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Laminat
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Ausblick:	Stadtblick
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Beleuchtung:	Deckenleuchten
WCs:	Getrennte Toiletten
Bad:	Badewanne
Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.007,45 €
Miete:	763,22 €
Betriebskosten:	137,87 €
Heizkosten:	83,71 €
Liftkosten:	14,77 €
Umsatzsteuer:	108,33 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.107,90 €

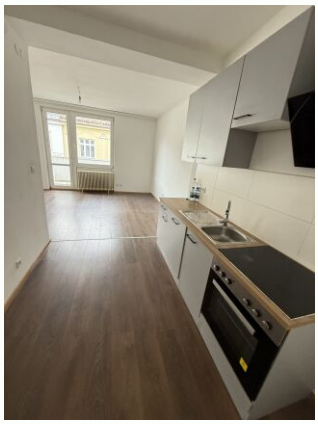
Kaution:	3.400,00 €
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

REAL IMMOBILIEN TREUHAND KG
Schlossgasse 1b, 2542 Kottingbrunn
T +43 2252 / 70 700 - 0 (Fax: DW 77)
E office@real-immobilien.at
www.real-immobilien.at

Weitere Fotos













REAL IMMOBILIEN TREUHAND KG
Schlossgasse 1b, 2542 Kottingbrunn

T +43 2252 / 70 700 - 0 (Fax: DW 77)
E office@real-immobilien.at

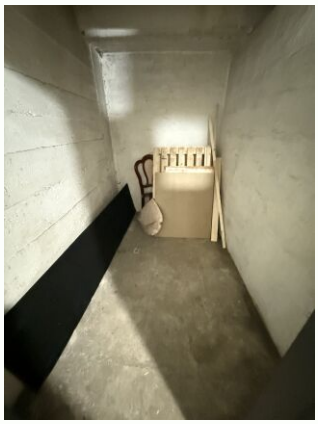
www.real-immobilien.at













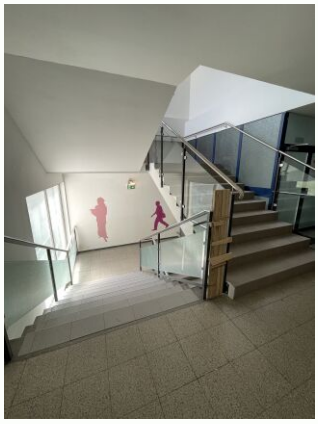
REAL IMMOBILIEN TREUHAND KG
Schlossgasse 1b, 2542 Kottingbrunn

T +43 2252 / 70 700 - 0 (Fax: DW 77)
E office@real-immobilien.at

www.real-immobilien.at







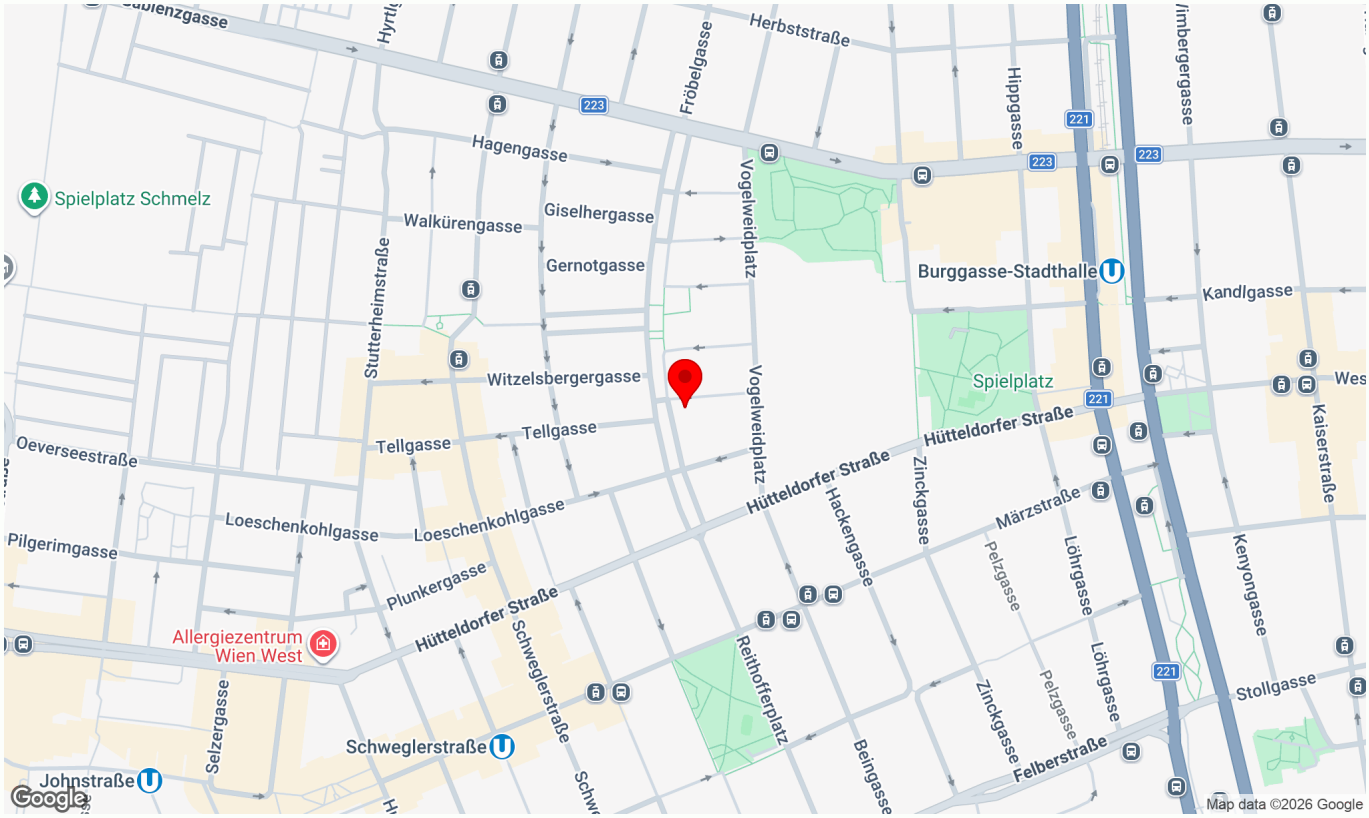
REAL IMMOBILIEN TREUHAND KG
Schlossgasse 1b, 2542 Kottingbrunn

T +43 2252 / 70 700 - 0 (Fax: DW 77)
E office@real-immobilien.at

www.real-immobilien.at

Lage

Alberichgasse 7/403, 1150 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	225 m
Apotheke	375 m
Klinik	525 m
Krankenhaus	1.525 m

Nahversorgung

Supermarkt	175 m
Bäckerei	375 m
Einkaufszentrum	450 m

Verkehr

Bus	275 m
U-Bahn	400 m
Straßenbahn	275 m
Bahnhof	375 m
Autobahnanschluss	4.875 m

Kinder & Schulen

Schule	375 m
Kindergarten	150 m
Universität	950 m
Höhere Schule	825 m

Sonstige

Geldautomat	300 m
Bank	375 m
Post	400 m
Polizei	450 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

Real Immobilien Treuhand GmbH
Schlossgasse 1B, 2542 Kottingbrunn
T: 0225270700, E: office@real-immobilien.at

vertreten durch Moshe Megre

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).