



REAL IMMOBILIEN

Loeschenkohlasse 8/511, 1150 Wien | Wohnung | Objektnummer: 136003099

# Neuwertige 2-Zi-Wohnung mit Fußbodenheizung & Einbauküche in 1150 Wien, 1. DG, 50,9m<sup>2</sup>



Ihr Ansprechpartner

**Moshe Megre**

0225270700

+43 664 5263940

[moshe.megre@real-immobilien.at](mailto:moshe.megre@real-immobilien.at)

REAL IMMOBILIEN TREUHAND KG

Schlossgasse 1b, 2542 Kottlingbrunn

T +43 2252 / 70 700 - 0 (Fax: DW 77)

E [office@real-immobilien.at](mailto:office@real-immobilien.at)

[www.real-immobilien.at](http://www.real-immobilien.at)

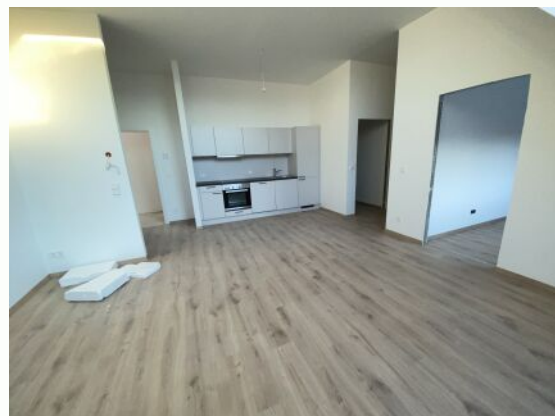


SAA – Ein Unternehmen der Sigmund-Akhavan-Firmengruppe



REAL IMMOBILIEN

## Neuwertige 2-Zi-Wohnung mit Fußbodenheizung & Einbauküche in 1150 Wien, 1. DG, 50,9m<sup>2</sup>



### Lage

Die Wohnung in der Loeschenkohlasse, 1150 Wien, besticht durch ihre zentrale Lage nahe Stadthalle und Lugner City. In unmittelbarer Umgebung finden Sie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Post, Polizei sowie beste Anbindung an Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof gewährleisten höchsten Komfort und Mobilität.

### Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 15. Wiener Gemeindebezirk! Diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss besticht durch modernes Wohnen auf 50,9 m<sup>2</sup> und einen herrlichen Stadt- sowie Fernblick, der Ihnen jeden Tag ein besonderes Wohngefühl schenkt.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit einer großzügigen Wohnküche, die durch die offene Gestaltung zum Mittelpunkt des Wohnens wird. Die moderne Einbauküche ist perfekt ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Hochwertige Materialien wie Fliesen und Laminatböden sorgen für ein ansprechendes Ambiente, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt.

Der Wohnkomfort wird durch ein modernes Badezimmer mit Dusche ergänzt. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihr Dachgeschoss-Appartement. Für Fahrradliebhaber steht ein praktischer Fahrradraum zur Verfügung – ideal für umweltbewusste Mobilität.

Die Lage ist unschlagbar: Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof garantiert schnelle Verbindungen in ganz Wien. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ärzte, Apotheke, Klinik, Schulen, Kindergarten, Universität, Höhere Schulen sowie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind bequem erreichbar.

Diese Wohnung bietet Ihnen urbanes Leben mit höchstem Komfort in einer der beliebtesten Gegenden Wiens. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause zum attraktiven Mietpreis von 1.042,57





REAL IMMOBILIEN

EUR!

Die Wohnung wird NICHT MÖBLIERT vermietet und übergeben.

Ausser der Küche, sind keine Möbel vorhanden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot in 1150 Wien. Ihr neues Wohnkapitel wartet auf Sie!

**Bei Interesse oder einem Besichtigungswunsch erreichen Sie Herrn MEGRE unter: 0664 526 39 40 oder per Mail: [megreimmo@gmail.com](mailto:megreimmo@gmail.com) .**

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.

Ich trete als Doppelmakler auf

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





REAL IMMOBILIEN

## Eckdaten

|               |                         |                     |                  |
|---------------|-------------------------|---------------------|------------------|
| Wohnfläche:   | ca. 50,9 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:        | Wohnen           |
| Etage:        | 1. DG                   | Mietdauer:          | 3 Jahre, 1 Monat |
| Zimmer:       | 2                       | Kündigungsverzicht: | 1 Jahr, 3 Monate |
| Bäder:        | 1                       | Möbiliar:           | Küche, Bad       |
| WCs:          | 1                       | Heizung:            | Fußbodenheizung  |
| Abstellräume: | 1                       | Lagebewertung:      | sehr gut         |
| Keller:       | 1                       | Lärmpegel:          | Ruhelage         |
|               |                         | Bauart:             | Neubau           |
|               |                         | Zustand:            | neuwertig        |

## Ausstattung

|               |                                                                                                |         |                                       |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------|
| Boden:        | Fliesen, Laminat                                                                               | WCs:    | Getrennte Toiletten                   |
| Fahrradstuhl: | Personenaufzug                                                                                 | Bad:    | Dusche                                |
| Ausblick:     | Stadtblick, Fernblick                                                                          | Küche:  | Einbauküche, Wohnküche / offene Küche |
| Fenster:      | Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster | Extras: | Fahrradraum, Abstellraum              |
| Beleuchtung:  | Deckenleuchten                                                                                 |         |                                       |

## Preisinformationen

|                             |            |           |                                                                 |
|-----------------------------|------------|-----------|-----------------------------------------------------------------|
| Gesamtmieta:                | 1.042,57 € | Kautio:   | 2.400,00 €                                                      |
| Miete:                      | 790,00 €   | Provisio: | Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provisio. |
| Betriebskosten:             | 142,52 €   |           |                                                                 |
| Liftkosten:                 | 15,27 €    |           |                                                                 |
| Umsatzsteuer:               | 94,78 €    |           |                                                                 |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 1.042,57 € |           |                                                                 |





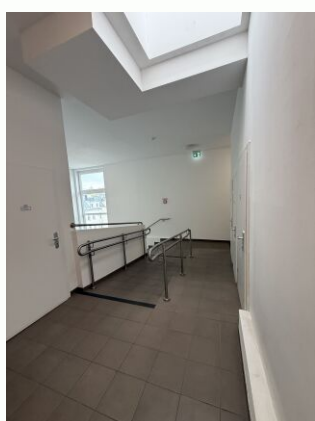
REAL IMMOBILIEN

## Weitere Fotos





REAL IMMOBILIEN

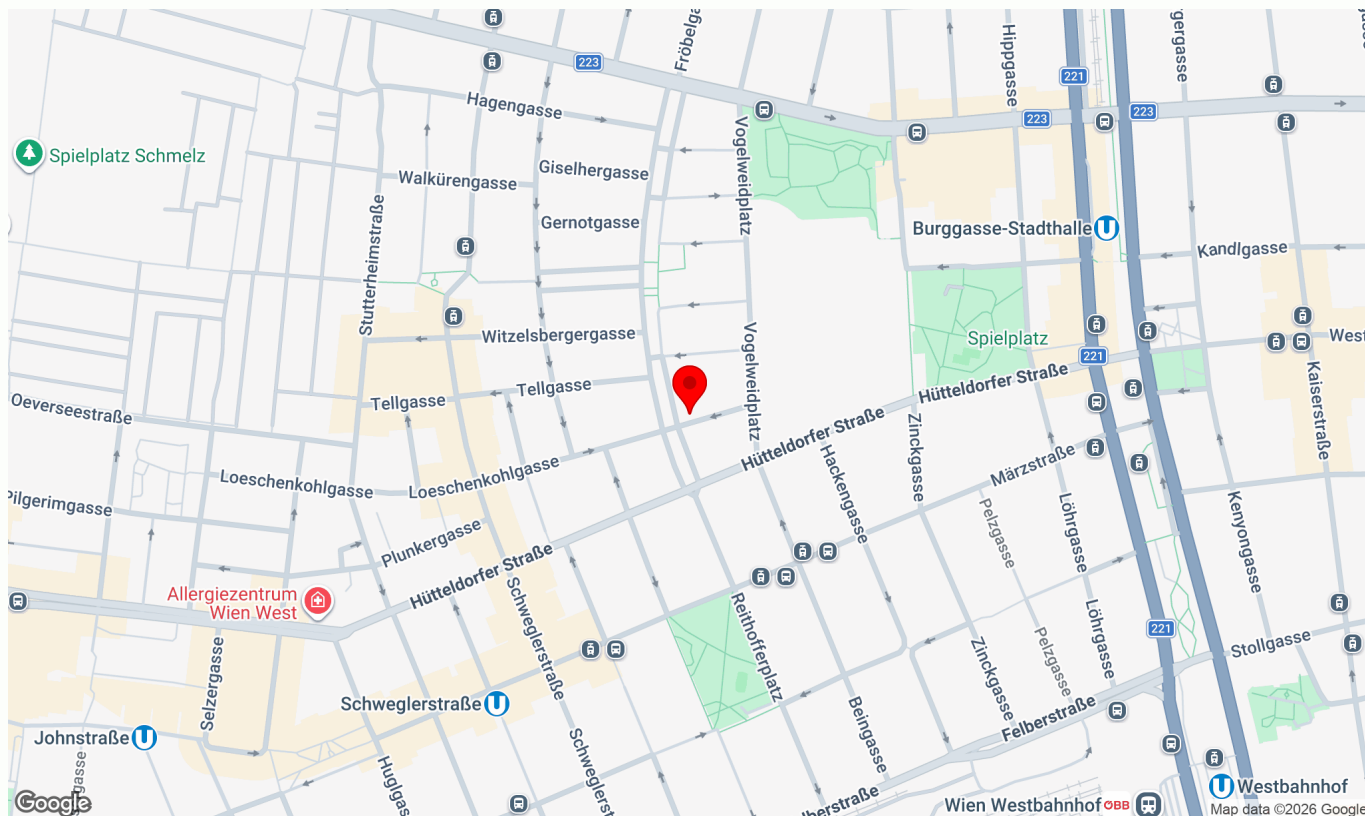




REAL IMMOBILIEN

## Lage

Loeschenkohlasse 8/511, 1150 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 225 m   |
| Apotheke    | 400 m   |
| Klinik      | 550 m   |
| Krankenhaus | 1.475 m |

### Nahversorgung

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Supermarkt      | 125 m |
| Bäckerei        | 325 m |
| Einkaufszentrum | 475 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 225 m   |
| U-Bahn            | 350 m   |
| Straßenbahn       | 225 m   |
| Bahnhof           | 325 m   |
| Autobahnanschluss | 4.875 m |

### Kinder & Schulen

|               |       |
|---------------|-------|
| Schule        | 350 m |
| Kindergarten  | 125 m |
| Universität   | 950 m |
| Höhere Schule | 775 m |

### Sonstige

|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 350 m |
| Bank        | 325 m |
| Post        | 425 m |
| Polizei     | 375 m |

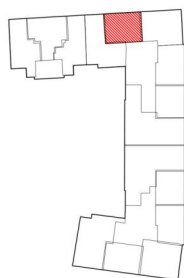
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





REAL IMMOBILIEN

# Plan



BAUVORHABEN:  
MARKGRAF-RÜDIGER-STRASSE 6-8  
PLANINHALT:  
DACHGESCHOSS - TOP 511  
DATUM:  
12.12.2019  
MASSSTAB:  
1:150  
PLANVERFASSTER:  
DI. LUKAS VRTALA  
BAUMANAGEMENT GMBH  
BAUMEISTER



# 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).