



**BLEIBENDE *WERTE***  
**FÜR *GENERATIONEN***

**ARNDTSTRASSE 50 - TOP 74**  
1120 Wien

---

# ARNDTSTRASSE 50 - TOP 74

1120 Wien

DG-TRAUM ALS ERSTBEZUG IN MEIDLING, INKL. PARKPLATZ| MODERN UND MITTENDRIN



Wohnfläche: 42,25 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: 7,18 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: 1,63 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Verfügbar ab: Sofort

Gesamtmiete: € 1.299,-

Scan me:   
Objekt-ID: 20225  
winegg.at/20225



## ANSPRECHPARTNER

Patrick Winkler  
Immobilienvertrieb

+43 6608461085 | +43 1 3157280  
pw@winegg-makler.at

# ECKDATEN

---

Etage: 1. DG

Wohnfläche: 42,25 m<sup>2</sup>

Balkonfläche: 7,18 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche: 1,63 m<sup>2</sup>

Kellerfläche: 1,26 m<sup>2</sup>

Ausrichtung: NO

Zimmer: 2

Bäder: 1

WC: 1

Stellplätze: 1

Garagen: 1

Verfügbar ab: Sofort

Baujahr: 2024

Stil: Neubau

Zustand: Erstbezug

# PREIS

---

Gesamtmiete:\* € 1.299,-

Miete: € 1.079,34

Betriebskosten: € 88,42

Sonstiges: € 12,06

Umsatzsteuer: € 119,18

Monatliche

Gesamtbelastung: € 1.299,-

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

\* Miete + Nebenkosten (inkl. Ust.), ohne Heizkosten

# AUSSTATTUNG

---

Fliesen

Fernwärme

Fußbodenheizung

Personenaufzug

Badewanne

Klimaanlage

Fertigparkett

Fernwärme

Nordostbalkon / -terrasse

Abstellraum

Außenliegender Sonnenschutz

Toilette

Schlüsselfertig mit Keller

Doppel- / Mehrfachverglasung

Kinderspielplatz

Kunststofffenster

Stahlbeton

# ENERGIEAUSWEIS

---



HWB: 26,4 kWh/m<sup>2</sup>a



f<sub>GEE</sub>: 0,73

# OBJEKTBSCHREIBUNG

---

## WOHNUNGSBESCHREIBUNG

Winegg Makler GmbH | Herrengasse 1-3, 1010 Wien

T +43 (0) 1 315 72 80 | office@winegg-makler.at | winegg.at

## ERSTBEZUG!

Die gut durchdachte ins Grüne blickende 2-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Dachgeschoß und verfügt über ca. 42,25 qm Wohnfläche, einen Balkon im Ausmaß von ca. 7,2 qm sowie eine Terrasse im Ausmaß von ca. 1,6 qm.

Vom Vorraum gelangt man in den separaten Abstellraum, das WC (mit Handwaschbecken) sowie in die Wohnküche mit ca. 16,4 qm. Aus der Wohnküche lässt sich auch der Balkon / die Terrasse begehen. Angrenzend an das Schlafzimmer (ca. 15,4 qm), befindet sich das hochwertig ausgestattete Badezimmer, welches mit einer Badewanne, einem Handwaschbecken, einem Handtuchwärmer und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

In der Wohnküche wurde eine voll und hochwertig ausgestattete Küche verbaut. Die moderne, optisch sehr ansprechende Küche ist mit allem ausgestattet, was das Koch-Herz begehrt: Cerankochfeld, Backofen, Kühlschrank, Tiefkühler, Abwasch, Dampfabzug, Geschirrspüler und Unterschrankleuchten.

Warmwasser und Fußbodenheizung wird mittels Fernwärme beheizt und die Einheit ist klimatisiert!

Des Weiteren ist der Wohnung ein Kellerabteil sowie ein KFZ- Stellplatz in der Tiefgarage (Extra breiter Stellplatz) zugeteilt.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr.

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

## LAGE

---

Gleich um die Ecke befindet sich die Station Längenfeldgasse, bei der sich die U-Bahnlinien U4, U6 und die Buslinie 12A kreuzen. Fußläufig erreichbar sind auch die Linie 62, die Badner Bahn sowie einige weitere innerstädtische Buslinien. Zum Bahnhof Meidling gelangen Sie nach einem kurzen Fußweg von 15 Minuten.

Eine bunte Mischung aus Wiener Tradition und hippen Flair zieht Entrepreneur, Designer und Gastronomen an, die den ehemaligen Arbeiterbezirk seit einiger Zeit prägen. Besonderes Highlight ist der Meidlinger Markt, der das ganze Jahr über für kulinarische Vielfalt sorgt. Aber auch die Klubkultur, Wirtshäuser und Beisl kennzeichnen den Charakter des 12. Bezirks. Unweit der Arndtstraße findet man den legendären U4 Nachtclub, in dem sich in der Vergangenheit Größen wie Falco und Kurt Cobain die Seele aus dem Leib gesungen haben.

Auf der Meidlinger Hauptstraße finden Sie alles für den alltäglichen Bedarf. Für Erholung ist der Schönbrunner Schlosspark kaum zu übertreffen, wenngleich die Kletteranlage am näher gelegenen Bruno-Pittermann-Platz sportliche Herzen höherschlagen lässt. Das nahegelegene Theresienbad eignet sich für Badespaß zu allen Jahreszeiten.

# INFRASTRUKTUR/ENTFERNUNGEN (POIS)

## Arndtstraße 50 - Top 74

### GESUNDHEIT

Arzt	100 m
Apotheke	200 m
Klinik	475 m
Krankenhaus	1.150 m

### NAHVERSORGUNG

Supermarkt	50 m
Bäckerei	225 m
Einkaufszentrum	525 m

### VERKEHR

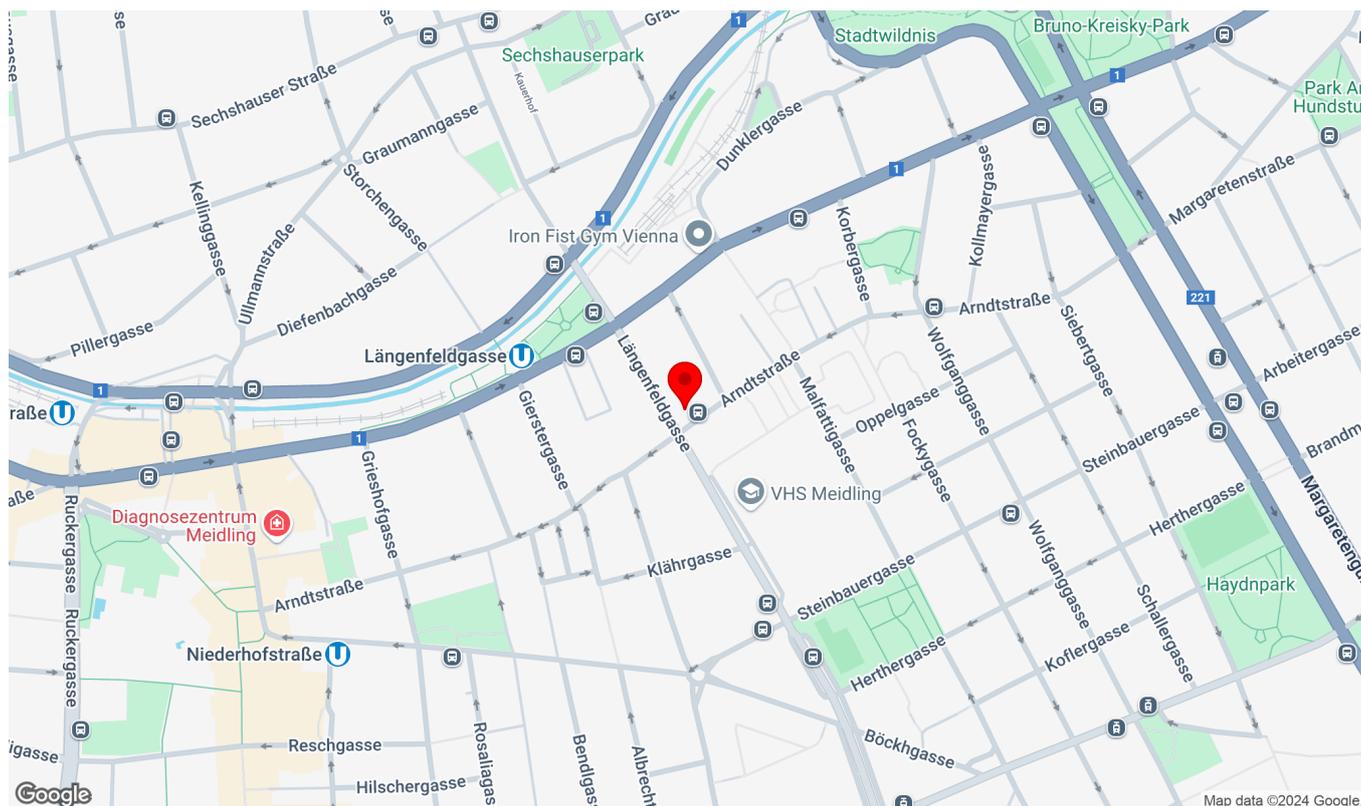
Bus	25 m
U-Bahn	175 m
Straßenbahn	550 m
Bahnhof	200 m
Autobahnanschluss	3.150 m

### KINDER & SCHULEN

Schule	150 m
Kindergarten	350 m
Universität	150 m
Höhere Schule	600 m

### SONSTIGE

Geldautomat	600 m
Bank	575 m
Post	300 m
Polizei	150 m



# IMPRESSIONEN

---



Balkon/Terrasse



Balkon/Terrasse



Wohnküche



Hausansicht



Wohnküche



Wohnküche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Garage



Badezimmer



Badezimmer



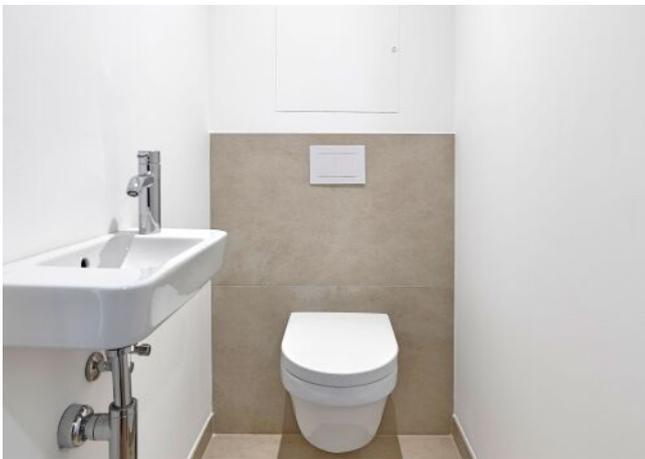
Schlafzimmer



Vorraum



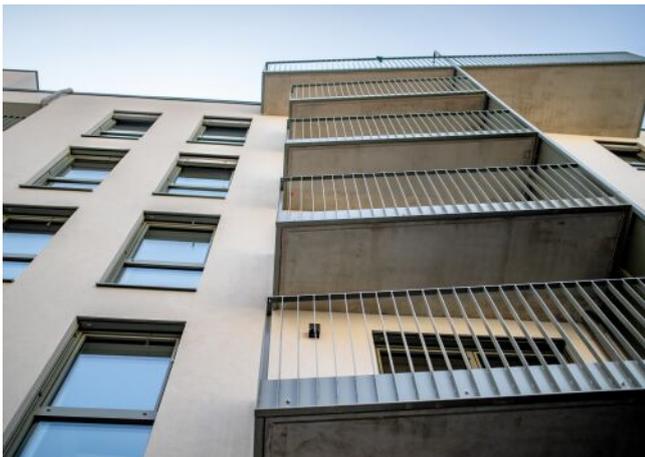
Abstellraum



WC

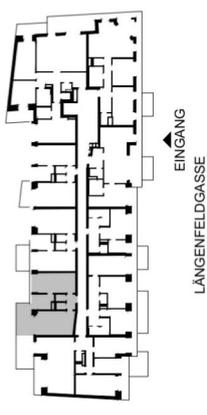


Hausansicht

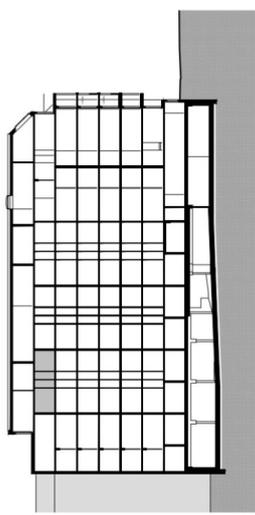


Hausansicht

ARNDTSTRASSE  
EINFÄHRT  
TIEFGARAGE



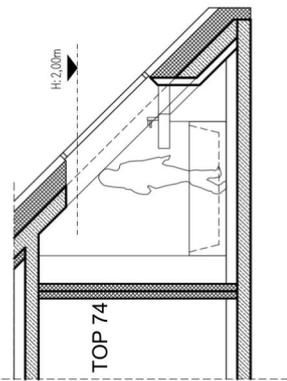
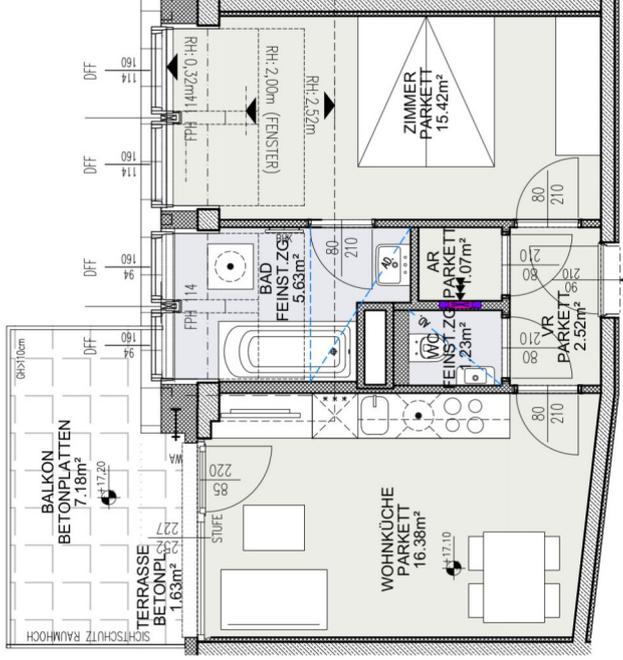
EINGANG  
LÄNGENFELDGASSE



**TOP 74**

1. DACHGESCHOSS 2 ZIMMER

Wohnung	ca.	42.25m <sup>2</sup>
Balkon	ca.	7.18m <sup>2</sup>
Terrasse	ca.	1.63m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum Nr.45	ca.	1.26m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca.	2,52 m
Raumhöhe bei AD	ca.	2,20 m



- H= Höhe in cm  
IT=Verteiler  
Regenfallrohr  
Saumbühne  
Schwelle  
Wasseranschluss
- H= Abgehängte Decke  
Abstellraum  
Bodenablauf  
Bisazimmerhochkörper  
Fußbodenheizungverteiler  
Fertigarbeitshöhe  
(±3cm Türschwelle bei FP-H)
- AD  
AR  
BA  
BK  
BK  
FP-H

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

# 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 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

**§ 17 a. (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 (§ 189 a 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 § 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).