

Lerchenfelder Straße, 1080 Wien, Josefstadt | Wohnung | Objektnummer: 37649

# 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Terrasse und Eigengarten in Stilaltbau inkl. Tiefgaragenstellplatz, unbefristete Vermietung



Ihr Ansprechpartner

**Thomas Kopatsch**

Immobilienberatung

+43 676 660 7817

tk@wohnpkonzept.immo

www.wohnpkonzept.immo

## 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Terrasse und Eigengarten in Stilaltbau inkl. Tiefgaragenstellplatz, unbefristete Vermietung



### Lage

Die Josefstadt ist ein zentral gelegener und historisch geprägter Bezirk, der besonders durch seine charmante Altbauarchitektur, kulturelle Einrichtungen und urbane Lebensqualität bekannt ist.

Die Adresse ist hervorragend an das Wiener Verkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Nähe verkehren die Straßenbahnlinien 2 und 46, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Bezirken bieten. Zudem ist die U-Bahn-Station U6 Thaliastraße fußläufig erreichbar.

Entlang der Lerchenfelder Straße befinden sich diverse Geschäfte, Supermärkte und Boutiquen. Zudem ist die nahegelegene Einkaufsmeile Mariahilfer Straße leicht erreichbar.

Gastronomie: Die Gegend bietet ein breites Angebot an Restaurants, Cafés und Bars. Besonders beliebt sind die zahlreichen Lokale mit internationaler und traditioneller Wiener Küche.

### Beschreibung

Der St. Georgs Hof im 8. Bezirk wurde in den letzten Jahren liebevoll saniert und vereint nun alt Wiener Lebensgefühl mit moderner Ausstattung direkt an der der Lerchenfelderstraße. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Herzen der Josefstadt und lassen Sie sich von der zentralen Lage und der gleichzeitigen Ruhe der grünen Innenhöfe des St. Georgs Hofes begeistern. Die Liegenschaft befindet sich vis-a-vis von der Altlerchenfelder Kirche und dem Josef-Strauss-Park.

### Top 8c - 1.OG, Haus 1

Raumaufteilung: Vorzimmer, sep. WC, Küche, Bad mit Dusche, Abstellraum, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer  
Terrasse, Balkon und Eigengarten

- Zweitbezug nach Generalsanierung 2022
- Hochwertiges Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- Abstellraum mit WM Anschluss
- Der Garderobenbereich ist durch einen Tischlerwandverbau zum begehbaren Schrankraum oder Gästezimmer umgebaut worden.

- Separates WC
- Fußbodenheizung (Gasetagenheizung)
- Fischgrätparkettboden
- Neue Fenster mit 3-fach Verglasung
- Hochwertiger Naturstein auf den Außenflächen
- Wasserentnahmestelle bei den Außenflächen
- Füllungstüren
- Sicherheitstüre 5-fach Verriegelung
- Hochwertige Allgemeinflächen
- Extensive und intensive Begrünungen der Liegenschaft
- Porphyrt Naturstein in den Durchgängen der Höfe

### Konditionen:

- Mietbeginn: **ab Juli 2025** möglich.
- unbefristeter Mietvertrag, 5 Jahre mieterseitiger Kündigungsverzicht
- BMM **€ 1.995,00** (inkl. BK und 10% UST.) inkl. einem Tiefgaragenstellplatz
- die Einbauküche, die Tischlerinstallationen zum begehbare Schrankraum sowie die Unterschränke im Badezimmer können von den Vormietern bei Interesse abgelöst werden.
- 1 PWK-Stellplatz (Nr. 3) in der hauseigenen Tiefgarage ist bereits in der Miete inkludiert.

### Nebenkosten bei Anmietung:

- Kautions: € 8.000,--
- Errichtungsgebühr für den Mietvertrag: € 100,00 (inkl. 20% USt.)

**Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Thomas Kopatsch gerne unter +43 676 660 78 17 oder tk@wohnbkonzept.immo zur Verfügung.**

### Hinweise:

*Die Wohnung ist aktuell noch von den Vermietern **bis einschließlich 30.06.2025 vermietet**. Besichtigungen sind nach vorheriger Abstimmung mit den Mietern gerne schon möglich.*

*Die Fotos stammen teilweise noch aus der **Erstvermietung aus 2022**.*

*Die Wohnkonzept Real Estate GmbH weist darauf hin, dass wir zur Vermittlung von gegenständlichem Mietgegenstand ausschließlich von der Vermieterseite beauftragt sind und wir daher nur dessen Interessen vertreten. Es wird kein Gebrauch von der Doppelmaklertätigkeit gemacht.*

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

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 87,22 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 122,56 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	Juli 2025
Gesamtfläche:	ca. 122,56 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	unbefristet
Gartenfläche:	ca. 13,81 m <sup>2</sup>	Kündigungsverzicht:	5 Jahre
Kellerfläche:	ca. 2 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Bad
Terrassenfläche:	ca. 11,3 m <sup>2</sup>	Heizung:	Etagenheizung, Fußbodenheizung
Balkonfläche:	ca. 9,2 m <sup>2</sup>		
Etage:	1. Etage / 1. Liftstock	Bauart:	Altbau
Zimmer:	3,5	Zustand:	Erstbezug
Bäder:	1	Letzte Generalsanierung: 2022	
WCs:	1	Energieausweis	
Abstellräume:	2	Gültig bis:	03.10.2031
Gärten:	1	HWB:	<b>C</b> 71,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Keller:	1	fGEE:	<b>C</b> 1,27
Terrassen:	1		
Balkone:	1		
Garagen:	1		
Stellplätze:	1		

## Ausstattung

Bauweise:	Ziegel	Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Parkett, Steinboden	WCs:	Getrennte Toiletten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Dusche
Befuerung:	Gas	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Grünblick	Stellplatzart:	Tiefgarage
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Rollstuhlgerecht

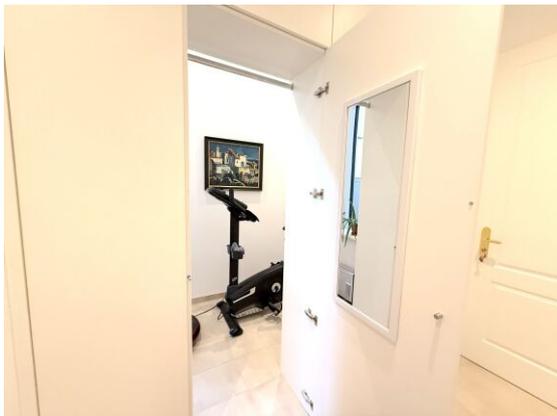
## Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.995,00 €
Miete:	1.337,46 €
Betriebskosten:	215,48 €
Parkplatz:	15,00 €
Garage:	226,90 €
Liftkosten:	17,43 €
Umsatzsteuer:	182,73 €
<hr/>	
Monatliche Gesamtbelastung:	1.995,00 €

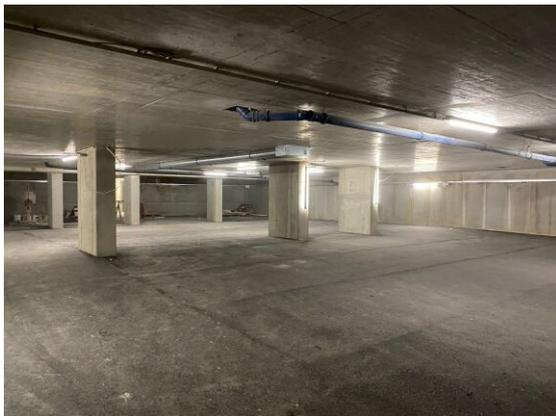
Kautiun: 8.000,00 €  
Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Weitere Fotos



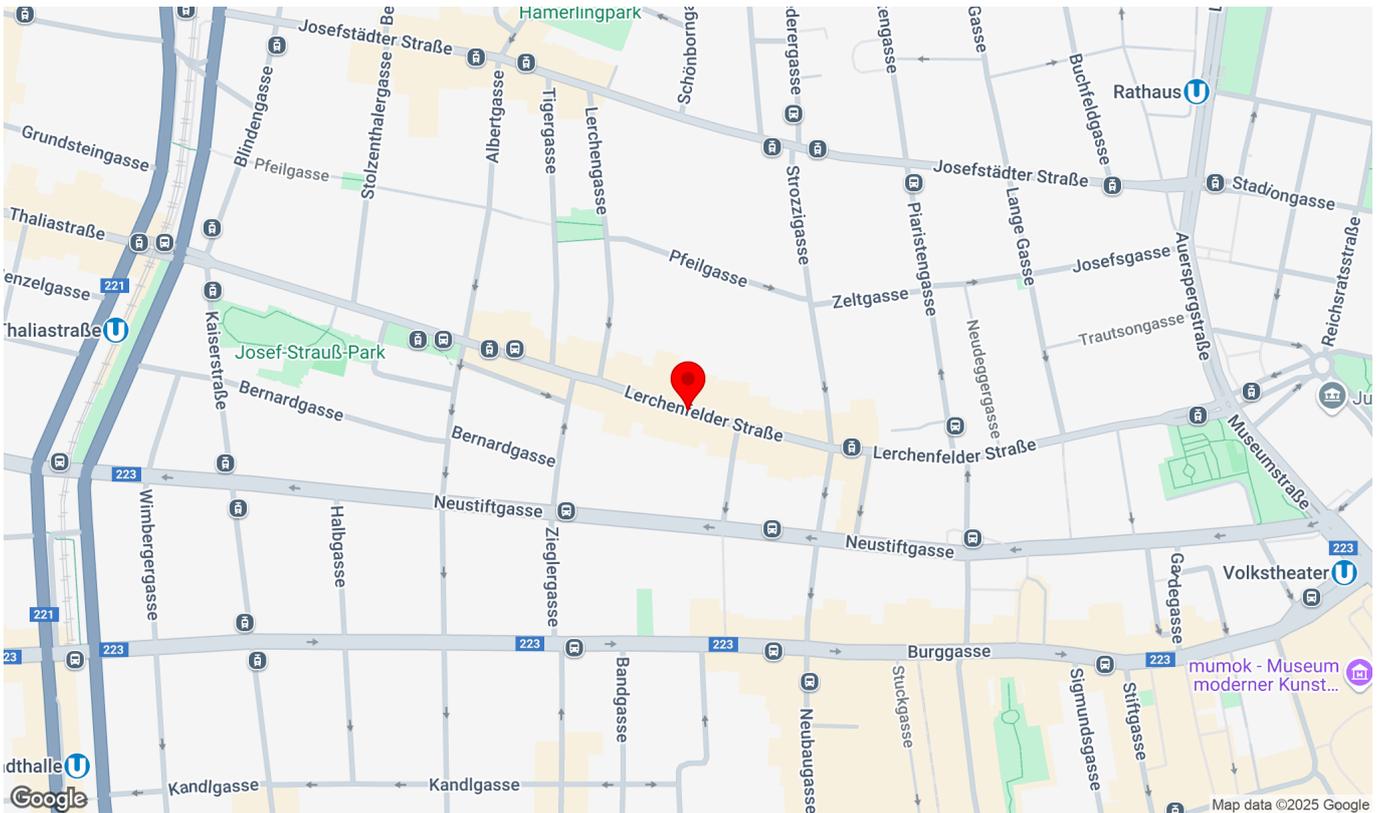






# Lage

Lerchenfelder Straße, 1080 Wien, Josefstadt



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	750 m

### Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	500 m
Universität	750 m
Höhere Schule	500 m

### Sonstige

Geldautomat	250 m
Bank	250 m
Post	500 m
Polizei	750 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



**SH**  
**SCHÖNHAUS**  
IMMOBILIEN GMBH

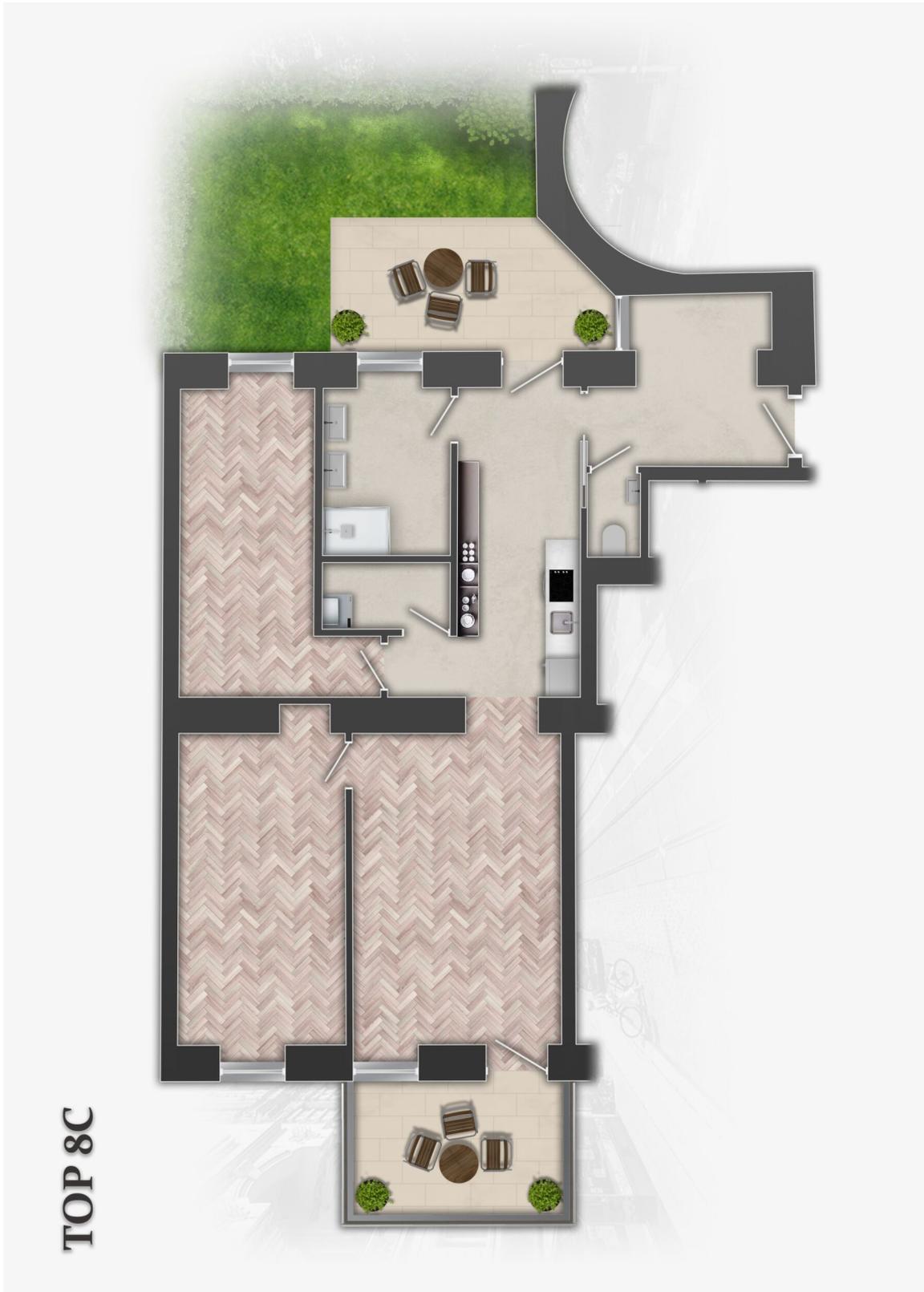
**ST.  
GEORGS  
HOF  
LERCHENFELDER  
STRASSE  
124-126**

**TOP  
8C**

Plan



Plan



**TOP 8C**

# 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 Berech-  
tigten 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).