

SEIT 1960

**CHALUPA**  
IMMOBILIEN

1200 Wien | Wohnung | Objektnummer: 5831

# 4-Zimmer-Maisonette mit zwei Freiflächen im Neubau



Ihre Ansprechpartnerin

**Catharina Chalupa, MSc**

Geschäftsführerin

+43 1 533 95 45

cc@chalupa.at

www.chalupa.at

## 4-Zimmer-Maisonette mit zwei Freiflächen im Neubau



### Lage

Das Wohnbauprojekt Dresdner Straße 24 befindet sich im 20. Wiener Gemeindebezirk Brigittenau, einer zentralen und gut erschlossenen Lage. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Supermärkte, Einkaufszentren, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten. Grünflächen wie der Donaukanal und der Prater bieten zusätzliche Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Station Dresdner Straße (U6) ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in das Stadtzentrum. Zudem sind die Straßenbahnlinien 25 und 31 sowie mehrere Buslinien in der Nähe, während Autofahrer von der Nähe zur Nordbrücke und den Autobahnen A22 und A23 profitieren.

### Beschreibung

Das Wohnbauprojekt in der Dresdner Straße 24 schafft ab Juli 2026 modernen Wohnraum im Erstbezug in einer aufstrebenden Lage der Brigittenau. Die ausgezeichnete Infrastruktur, die optimale Verkehrsanbindung sowie attraktive Freiflächen machen diesen Neubau besonders begehrt und bieten eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

#### **4-Zimmer-Neubau-Maisonette mit Balkon & Terrasse**

Diese moderne Maisonettewohnung erstreckt sich über ca. 90 m<sup>2</sup> und 4 Zimmer und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein harmonisches Wohngefühl. Als Erstbezug im Dachgeschoss eines Neubauprojekts bietet sie ein stilvolles Wohnambiente mit viel Licht und angenehmer Atmosphäre.

Die Wohnung befindet sich im 6. Stock und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Ein besonderes Highlight ist der beeindruckende Weitblick von der Terrasse bis hin zum Leopoldsberg.

Zwei großzügige Freiflächen erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen ideale Bedingungen für entspannte Stunden im Alltag oder gesellige Abende.

## 1. Dachgeschoss

Über den zentralen Vorraum sind sämtliche Räume dieser Ebene direkt begehbar:

- Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Praktischer Abstellraum
- Zwei vielseitig nutzbare Zimmer (als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice)
- Zugang zum nordwestseitig ausgerichteten Balkon von einem der Zimmer

## 2. Dachgeschoss

Über eine Treppe gelangt man in das obere Wohngeschoss mit folgendem Raumangebot:

- Kleiner Verbindungsflur
- Separater Abstellraum
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Separat begehbares Zimmer mit Dachschrägenfenstern, die für viel Licht und eine besondere Wohnatmosphäre sorgen
- Großzügige Wohnküche mit moderner Einbauküche und direktem Zugang zur Terrasse

## Außenflächen

- Balkon im 1. Geschoss (ca. 9 m<sup>2</sup>), begehbar über eines der Zimmer
- Terrasse im 2. Geschoss (ca. 24 m<sup>2</sup>), begehbar über die Wohnküche

Beide Außenbereiche bieten viel Platz für gesellige Abende oder ruhige Momente im Freien.

## Highlights und Ausstattungsmerkmale

- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Elegante Fliesen in den Nassräumen
- Klimaanlage für angenehmes Raumklima
- Beheizung mittels Fernwärme
- Gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- Garagenstellplätze im Nebenhaus (Dresdner Straße 28) um € 96,- monatlich anmietbar
- Zusätzliche Stellplätze im Freien vor dem Haus verfügbar, um € 99,- monatlich anmietbar
- U-Bahn-Station Dresdner Straße in nur 8 Gehminuten erreichbar

Nutzen Sie die Gelegenheit – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern!

*Alle Angaben zu dieser Wohnung basieren auf den Informationen des Eigentümers, für Richtig- und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.*

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. 89,4 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 23,78 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	2026-07-01
Balkonfläche:	ca. 8,95 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	5 Jahre
		Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Etage:	6. Etage	Mobiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	4	Heizung:	Fernwärme
Bäder:	1		
WCs:	2	Lagebewertung:	gut
Abstellräume:	2	Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Terrassen:	1	Bauart:	Neubau
Balkone:	1	Zustand:	Erstbezug
		Energieausweis	
		Gültig bis:	24.09.2033
		HWB:	<b>B</b> 43 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,74

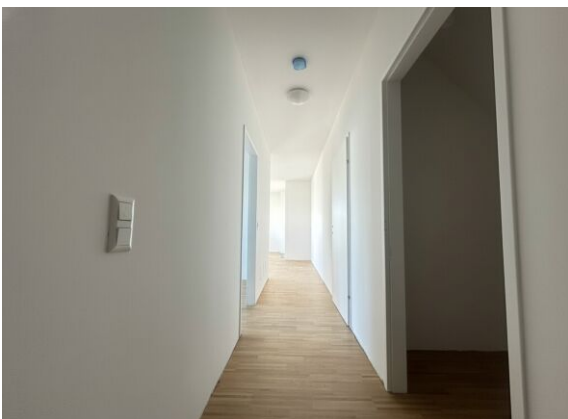
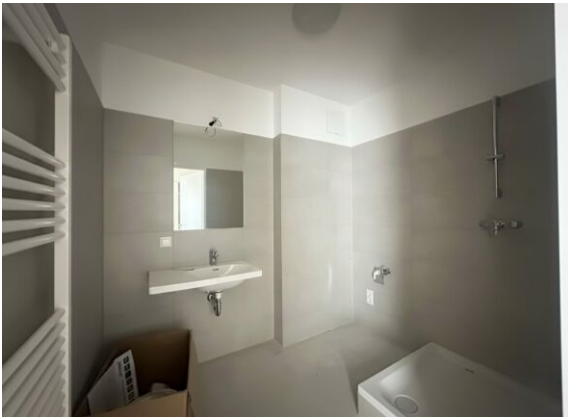
## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette, Gäste-WC
Befuerung:	Fernwärme	Bad:	Dusche
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Stadtblick	Stellplatzart:	Garage
Balkon:	Nordostbalkon / -terrasse, Nordwestbalkon / -terrasse	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	2.261,00 €	Mietvertragserrichtungsgebühr:	300,00 €
Miete:	1.847,87 €	Sonstiges = Kellermiete	
Betriebskosten:	196,67 €	Kautions:	3 Bruttomonatsmieten
Sonstiges:	10,91 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Umsatzsteuer:	205,55 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	2.261,00 €		

## Weitere Fotos



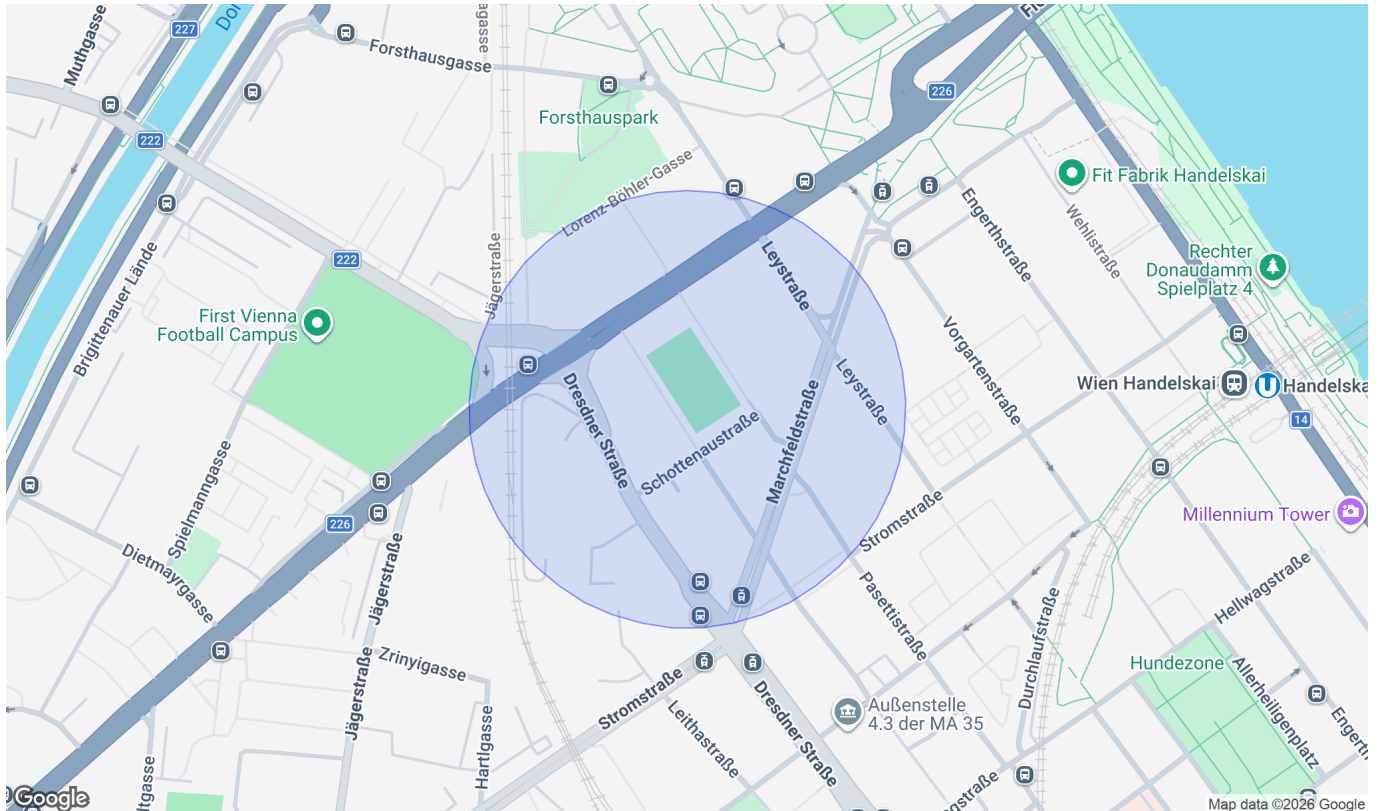
SEIT 1960

**CHALUPA**  
IMMOBILIEN



# Lage

1200 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

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

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

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

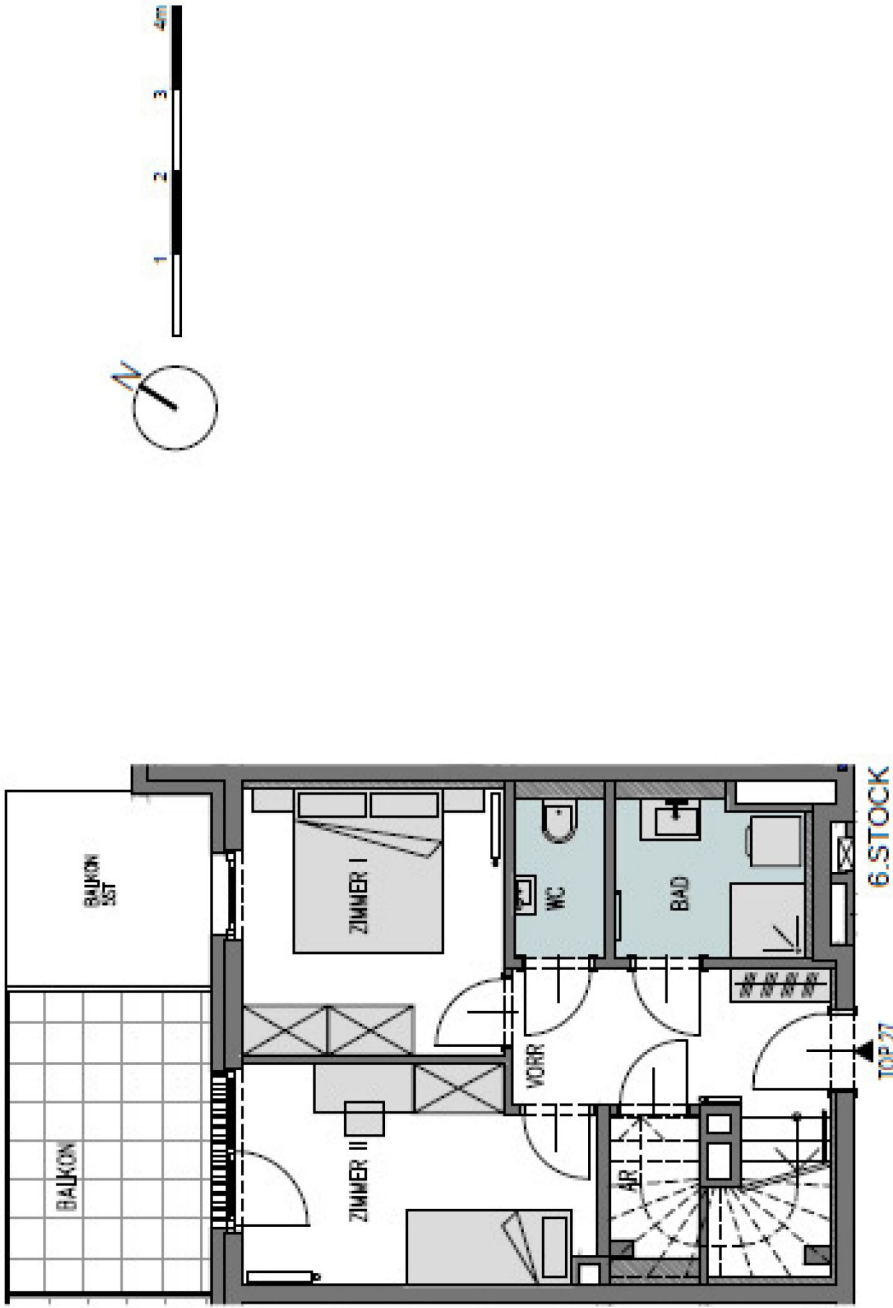
### Kinder & Schulen

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

### Sonstige

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

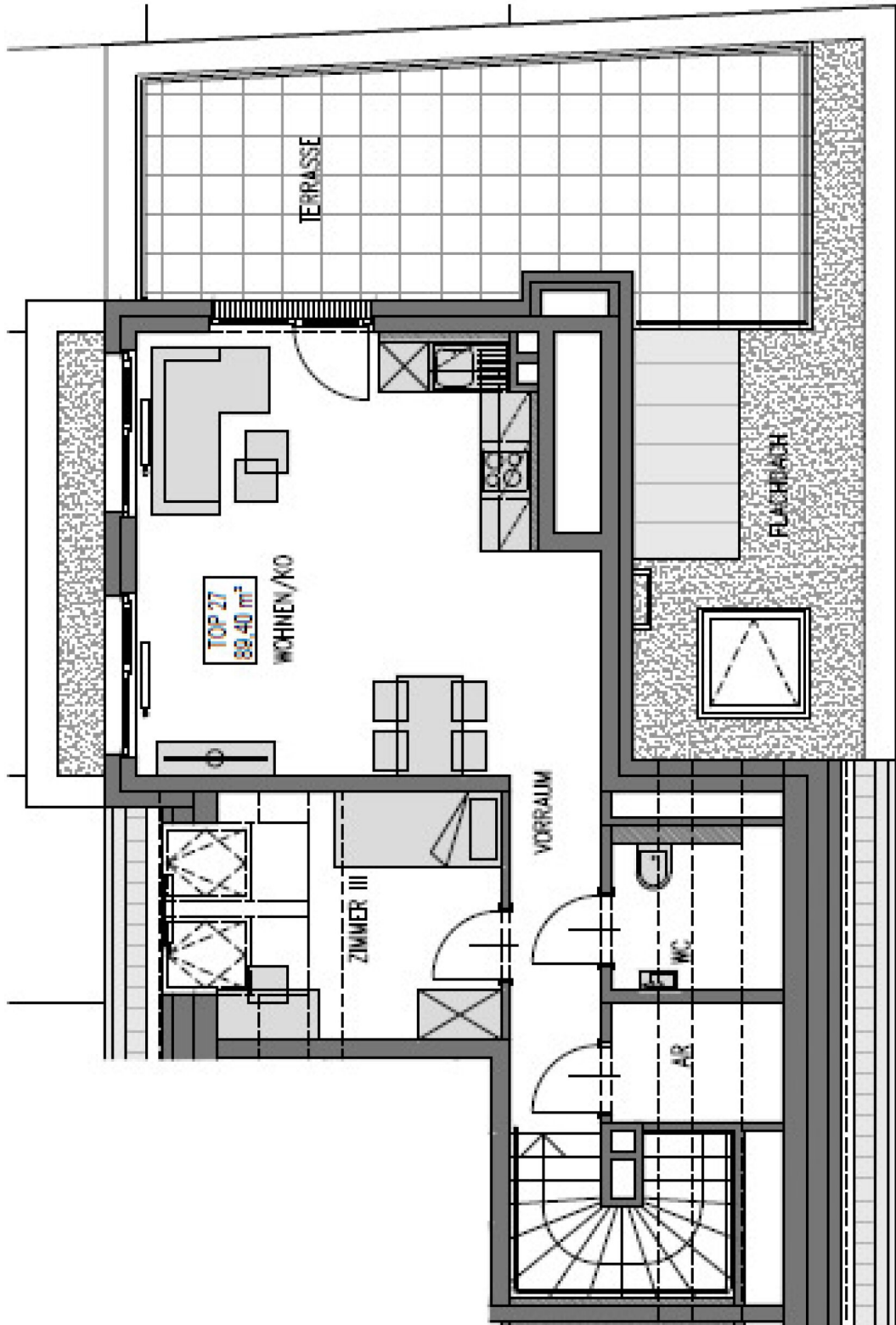
6. OG



<p><b>6. STOCK / DACHGESCHOSS</b> GRUNDRISS M 1/1000</p> <p><b>WOHNGEBÄUDE</b> DRESDNER STRASSE 24 1200 WIEN</p>	<p><b>TOP 24/27</b> Wohnung Balkon Terrasse</p> <p>89,40 m<sup>2</sup> 8,85 m<sup>2</sup> 23,78 m<sup>2</sup></p>	<p>LEITHASTRASSE DRESDNER STRASSE 6. ST</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------

Die dargestellten Gegenstände sind als Einrichtungsvorschlag anzusehen und nicht inkludiert. Plan- und Flächenänderungen im Zuge der Ausfertigung vorbehalten. 30.11.2023

DG



DACHGESCHOSS

# 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).