ELISABETH ROHR
Real Estate

Möblierte Balkonwohnung mit 2 Zimmern bei der Mariahilfer Straße

1060 Wien, Österreich
Nähe: Mariahilfer Straße, Ocean 360, Naschmarkt

Eckdaten Objektnummer 583229

Wohnfläche: ca. 62,55 m²
Nutzfläche: ca. 68,48 m²

Mobiliar: möbliert
Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: ab sofort
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 2017
Letzte Generalsanierung: 2017
Letzte Sanierung: 2017
Heizung: Fußbodenheizung
Stockwerk: 5. Etage
Lift: Personenaufzug
Zustand: gepflegt
Zimmer: 2
Balkon: 1 (ca. 11,86 m²)
Bad: 1
WC: 1

Gesamtmiete*:	2.148,52 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	28,00 €
Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):	2,75 €
Miete:	1.751,40 €
Betriebskosten:	171,90 €
Heizkosten:	47,68 €
Warmwasser:	31,93 €
Kühlung:	5,52 €
Sonstiges:	29,90 €
Umsatzsteuer:	209,15 €
monatliche Gesamtbelastung:	**2.247,48 €**
Kaution:	4.500,00 €

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.), ohne Heizkosten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 25.09.2026
Heizwärmebedarf: B 26,28 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,78

Ihr Ansprechpartner:

Nina Kathan
Mobil: +43 664 516 5466
E-Mail: office@rohr-real-estate.com

Detailbeschreibung

Koffer auspacken und wohlfühlen: Möbliert Wohnen in bester Wiener Lage!

Im beliebten sechsten Bezirk, direkt bei der Mariahilferstraße auf der Höhe der Stiftgasse bieten wir Ihnen diese modern möblierte 2-Zimmer-Neubauwohnung. Die überkomplette und schöne, moderne Ausstattung lässt keine Wünsche offen.

Die Wohnung liegt in einem Wohnhaus, das erst vor wenigen Jahren aus einer ehemaligen Gewerbe-Immobilie entstanden und äußerst modern und hochwertig ist.

Jeder, der keine eigenen Möbel nach Wien bringen und trotzdem länger bleiben will, ist hier bestens aufgehoben, die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet. Sie ist nicht nur komplett möbliert, der Vermieter stellt zusätzlich auch noch alle Dinge des täglichen Lebens zur Verfügung.

ALLE WOHN-HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

Die Raumaufteilung der Top 50 mit ca. 62,55 m² Fläche zuzüglich 11,86 m² Balkon gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer mit en suite Badezimmer und Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette
- Balkon

Ausstattung - vollständige Möblierung:

Wohnzimmer:

- Sofa
- 2 Sessel
- Couchtisch
- TV-Sideboard mit Flatscreen und Regal
- Esstisch mit 4 Stühlen
- Teppich
- Regal/Vitrine

Küche:

- maßgefertigte, halboffene Einbauküche inklusive aller Geräte (Ceranfeld, Dunstabzugshaube, Backrohr, Kühl-/Gefrierkombination, Spülmaschine)
- viel Stauraum in Ober- und Unterschränken
- Wasserkocher, Toaster, Standmixer, Kaffeemaschine

Vorraum:

- Garderobe
- Schuhschrank
- Spiegel

Schlafzimmer:

- King-Size Bett
- Kleiderschrank
- Nachtische

En suite Badezimmer:

- Badewanne
- Waschbecken
- Regal
- WC
- Spiegel
- Waschmaschinenanschluss mit Waschmaschine

Sonstige Ausstattung:

- Boden: Parkettböden (Eiche hell) in den Wohn- und Schlafräumen, Feinsteinzeugfliesen in Badezimmer, WC, Küche, Vorraum sowie Abstellraum, Betonplatten auf dem Balkon
- Heizung: Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Beleuchtungskörper
- Waschmaschine, Staubsauger, Bügeleisen, Bügelbrett, Wäschekörbe etc.
- Badezimmer: Handtücher, Haartrockner und Seifenspender
- Balkonmöblierung
- Dekoration (Bilder, Vasen)
- Vorhänge
- Gegensprechanlage
- Klimaanlage
- Waschküche im Haus

In der Gesamtmiete ist ein monatliches Akonto für die Heizung - Stand 2024 - von € 47,72 zzgl. 20 % USt , Warmwasser € 31,95 zzgl.10% Ust. sowie für die Wartung und den Betrieb der Klima-Anlage € 5,52 zzgl. 20 % USt. inkludiert. Da uns die Betriebskosten für 2025 noch nicht vorliegen, kann es zu einer geringfügigen Erhöhung der Kosten kommen!

Lage und Infrastruktur:

Die begehrte Lage hat für jeden etwas zu bieten - Kunst, Kulinarik und Shoppen - hier finden Sie alles, was Ihr Herz begehrt. Zahlreiche Bars und Lokale machen das Viertel besonders attraktiv für alle Altersklassen.

Des Weiteren finden Sie auf der Mariahilfer Straße weit mehr als nur die Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch bei der Auswahl an Restaurants, Cafés und Bars wird Ihnen hier nicht langweilig. Und auch Kindergärten wie Volksschulen findet man im 6. Bezirk einige, sodass man diese auch nach seinen persönlichen Bedürfnissen aussuchen kann. Die Technischen Universität, sowie den Campus FH Wien erreichen Sie bequem mit der U-Bahn. Diverse Ärzte, sowie das Krankenhaus der barmherzigen Schwestern erreichen Sie ebenfalls in nur wenigen Minuten.

Verkehrsanbindung:

- U3 - Neubaugasse - Eingang Kirchengasse
- U4 - Kettenbrückengasse
- 13A, 14A, 57A

Parken:

Parkpickerl: von 9:00 bis 22:00 (https://www.wien.gv.at/verkehr/parken/kurzparkzonen/bezirk06.html)

Parkgaragen: WIPARK-Garage Windmühlgasse, angrenzend an den Innenhof.

Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

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

Ausstattung

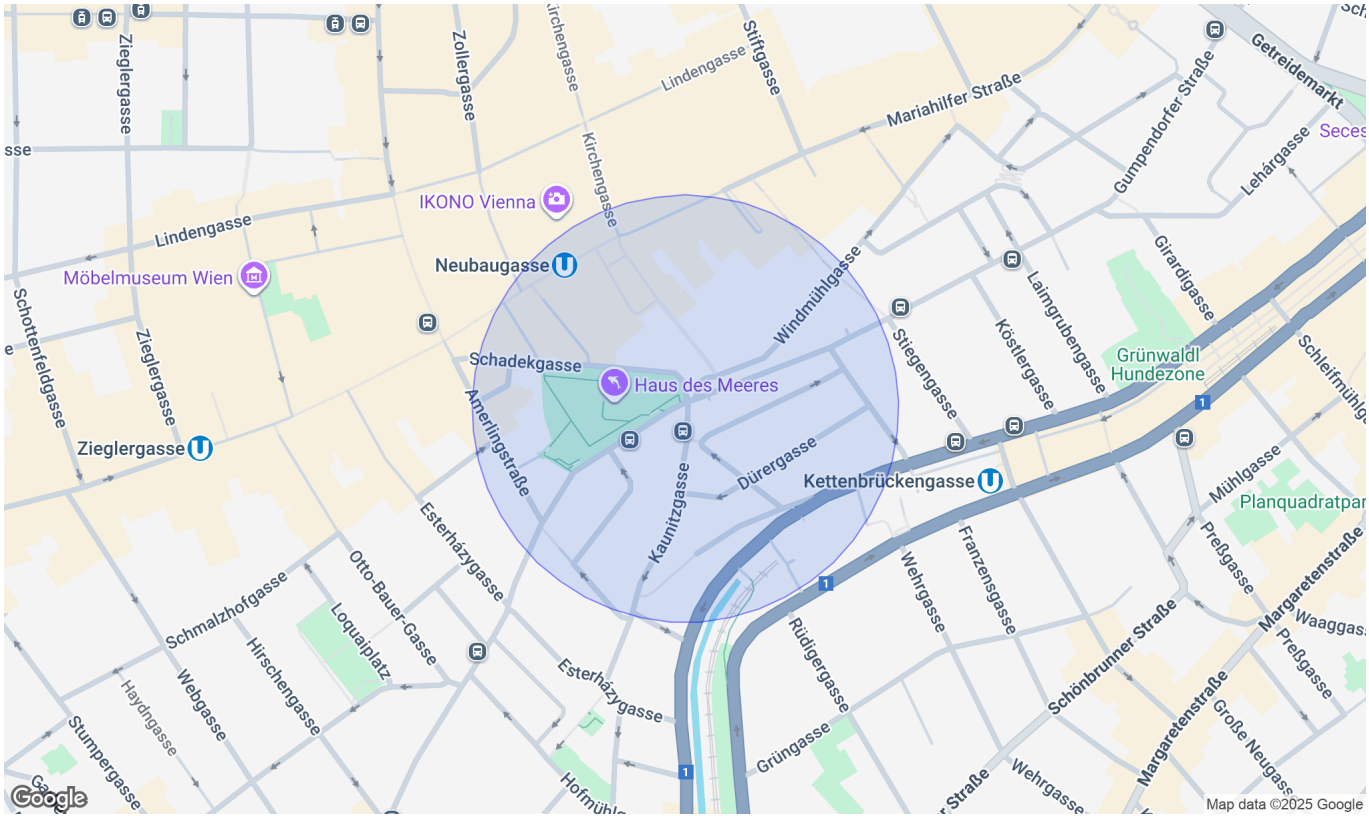
Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Badewanne, Klimaanlage, Fernwärme, Gäste-WC, Bad mit WC

ELISABETH ROHR
Real Estate

Lage

Mariahilfer Straße, Ocean 360, Naschmarkt, Linke Wienzeile

1060 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ELISABETH ROHR
Real Estate

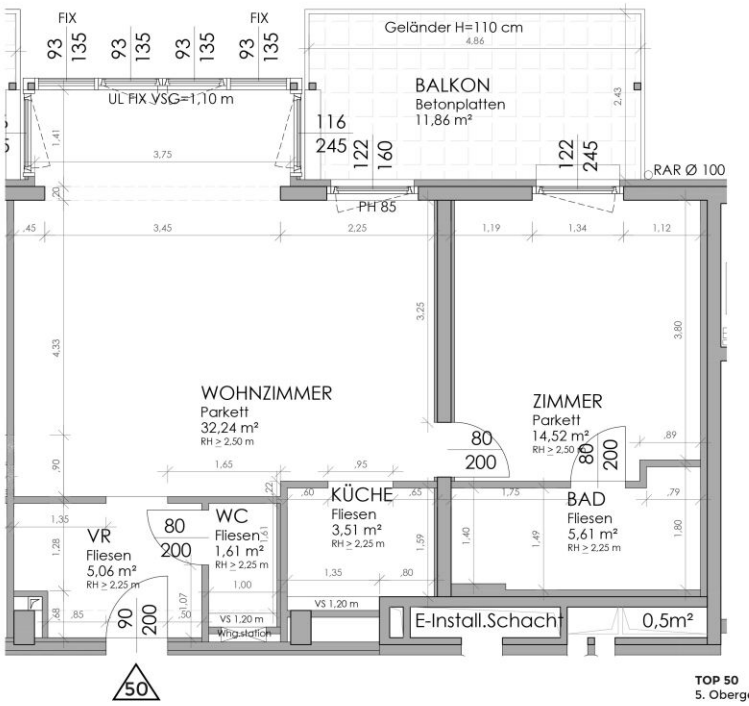
ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

WIND MÜHL GASSE 22

Aufmaßplan TOP 50

1:50



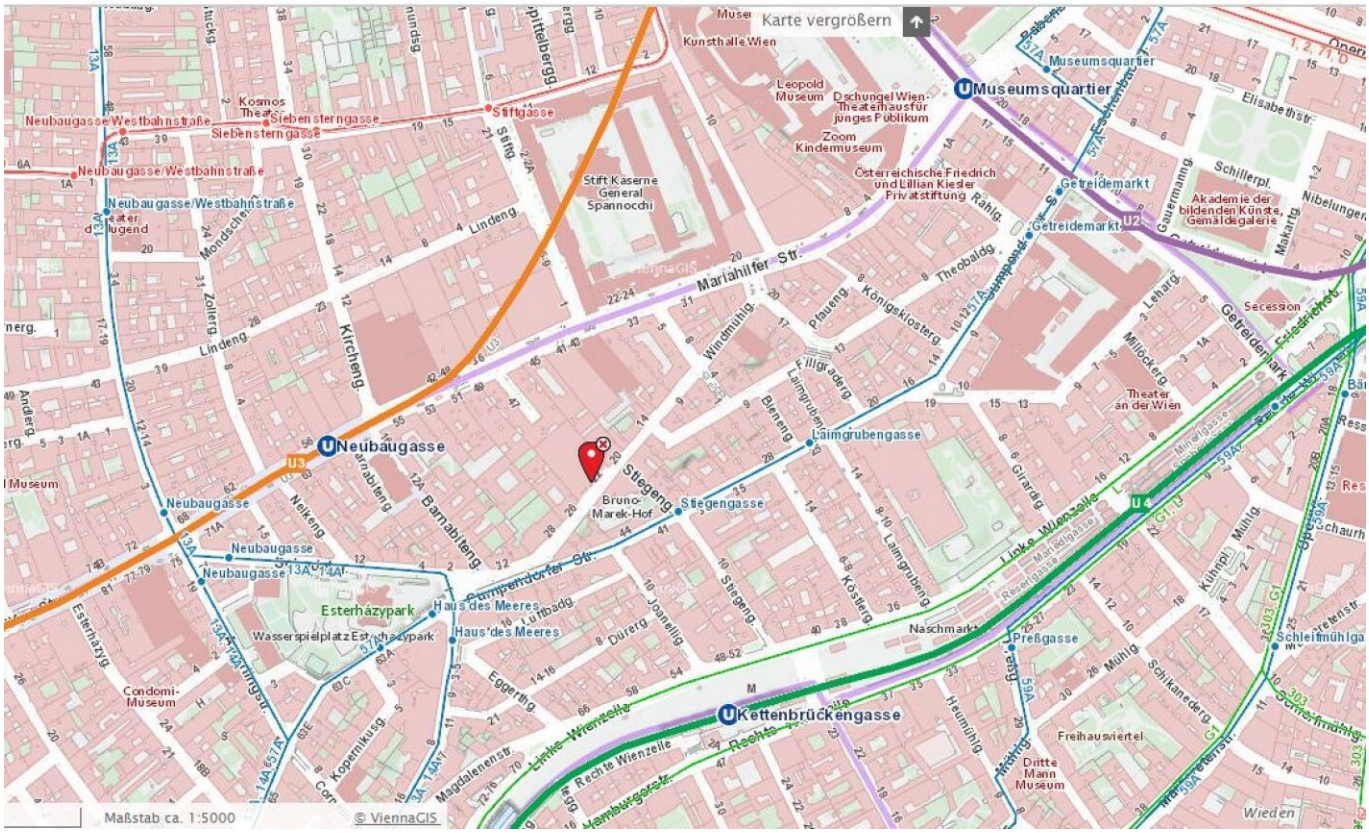
TOP 50
5. Obergeschoß

VR	Vorraum
AR	Abstellraum
SR	Schrankraum
UL	Unterliche
FIX	Fixverglasung
VSG	Verbundsicherheitsglas
DFF	Dachflächenfenster
PH	Parapethöhe

0 0,5 1,0 2,0 m

Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges. Ausgenommen davon sind Sanitärgegenstände, wie Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC, welche gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung Bestandteil unseres Angebots sind. Die sonstige dargestellte Möblierung hat symbolhaften Charakter. Änderungen der Küchenaufteilung vorbehalten. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße sind erforderlich! Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer, geringfügige Änderungen aufgrund technischer Detailplanung vorbehalten. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

ELISABETH ROHR
Real Estate



ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

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

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Straße 47/5/2, 1060 Wien
T: +43 664 516 5466, E: office@rohr-real-estate.com

vertreten durch Nina Kathan .....
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).