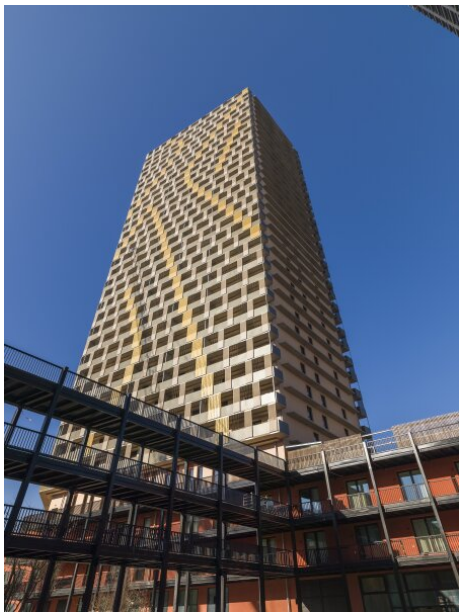
ELISABETH ROHR
Real Estate

ERSTBEZUG - Q TOWER: Exklusive 4 Zimmerwohnung mit 57m² Balkon und traumhaftem Blick über ganz Wien

1030 Wien,Landstraße, Österreich
Nähe: St. Marx, Gasometer



Eckdaten Objektnummer 583249

Wohnfläche: ca. 129,5 m²

Mobiliar: möbliert
Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: ab sofort
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 2023
Heizung: Zentralheizung
Stockwerk: 33. Etage
Lift: Personenaufzug
Zustand: Erstbezug
Zimmer: 4
Terrasse: 1 (ca. 57 m²)
Stellplatz: 1
Bäder: 2
WCs: 2

Gesamtmiete*:	3.449,32 €
Miete:	2.890,00 €
Betriebskosten:	508,47 €
Umsatzsteuer:	50,85 €
monatliche Gesamtbelastung:	**3.449,32 €**
Kaution:	3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 21.06.2028
Heizwärmebedarf: A+ 14,82 kWh/m²a

Ihr Ansprechpartner:

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

Detailbeschreibung

Wien liegt Ihnen zu Füßen - Q Tower: Exklusive 4 - Zimmerwohnung im 33. Stock mit Fernblick

Wien ist seit kurzem um ein neues Stadtviertel reicher - in den vergangenen 4 Jahren entstand, in unmittelbarer Nähe zu den historischen Gasometern, das preisgekrönte Wohnbauprojekt "THE MARKS" - 3 hochmoderne Wohntürme mit optimalem Wohnkomfort und ausgezeichneter Infrastruktur.

In der 33. Etage des ikonischen Q-Towers - dem goldenen Turm - befindet sich diese traumhafte, auf höchstem Niveau teilmöblierte 4 Zimmerwohnung mit einem spektakulären 360° Grad Blick über Wien.

Einige Highlights:

- Raumhöhe 2,70m
- großzügiges Layout
- bodentiefe Fensterflächen
- rundumlaufender, überdachter Balkon mit einzigartigem Blick über ganz Wien
- Fußbodenheizung / Fußbodenkühlung
- exklusive Einbauten in den Wohnräumen sowie in den Bädern
- Designerküche

RAUMAUFTEILUNG:130m² Wohfläche

- Vorraum mit Einbauschränken
- großer Wohn-Salon mit offener Küche
- Masterbedroom mit großer, vorgelagerter Garderobe
- Masterbad
- 2 weitere Schlafzimmer
- Badezimmer
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- großzügiger Abstellraum
- ca. 57m² großer, rundumlaufender überdachter Balkon mit nord-/süd-/west Ausrichtung

Ausstattung:

- Böden: hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen - Feinsteinzeug in den Nassräumen
- offene Wohnküche mit viel Stauraum und Markengeräten
- Wohnraum: Sofa in XL-Größe, Wandverbau mit Flachbildschirm, Bestelltisch, diverse Deckenleuchten und Vieles mehr
- Essbereich: moderner Esstisch mit 6 Esstischstühlen, Deckenleuchte über dem Tisch
- Masterbedroom: Doppelbett, Kleiderschrank, Schminktisch mit beleuchtetem Spiegel
- Badezimmer 1: Fenster, Badewanne, Doppelwaschbecken, Spiegel, Handtuchheizkörper, hochwertige

Einbauten
- Badezimmer 2: Dusche, WC, Waschbecken, Spiegel, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Vorraum und Gangbereich mit hochwertigen Einbauschränken, Garderobe
- Fußbodenheizung und Kühlung
- Fernwärme
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil

- exklusiver Sauna und Fitness-Bereich
- begrünte Gemeinschaftsterrassen
- Fahrradabstellraum / Fahrradarkade
- Kinderspielplatz
- Coworking Space

1 Stellplätz in der hauseigenen Tiefgarage kann ergänzend angemietet werden. Die Kosten für den Stellplatz belaufen sich auf € 150,00 pro Monat inkl BK

Beim Hauptmietzins wird keine Ust. verrechnet da der Vermieter die Kleinunternehmerregelung in Anspruch nimmt!

Infrastruktur:

Das neue Viertel "THE MARKS" mit seiner preisgekrönten Architektur ist eines der neuen Wahrzeichen den 3. Bezirks. Nahe des Gasometers hat sich eine kleine Stadt in der Stadt entwickelt. Hier haben Supermärkte, Restaurants und diverse Freizeiteinrichtungen angesiedelt. Zur grüne Lunge Wiens "dem Prater" ist es mit dem Fahrrad nicht weit. Kindergärten, Schulen und Ärzte sind fußläufig zu erreichen.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist exzellent. Die Metro-Station U3 (Stationen Gasometer) liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie in kürzester Zeit in die Innenstadt oder verbindet Sie mit anderen öffentlichen Verkehrsmitteln. Für den Individualverkehr liegt die Anschlussstelle zur Wiener Stadtautobahn unmittelbar vor der Haustüre.

Jeder Wohnungssuchende hat 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 großartige 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

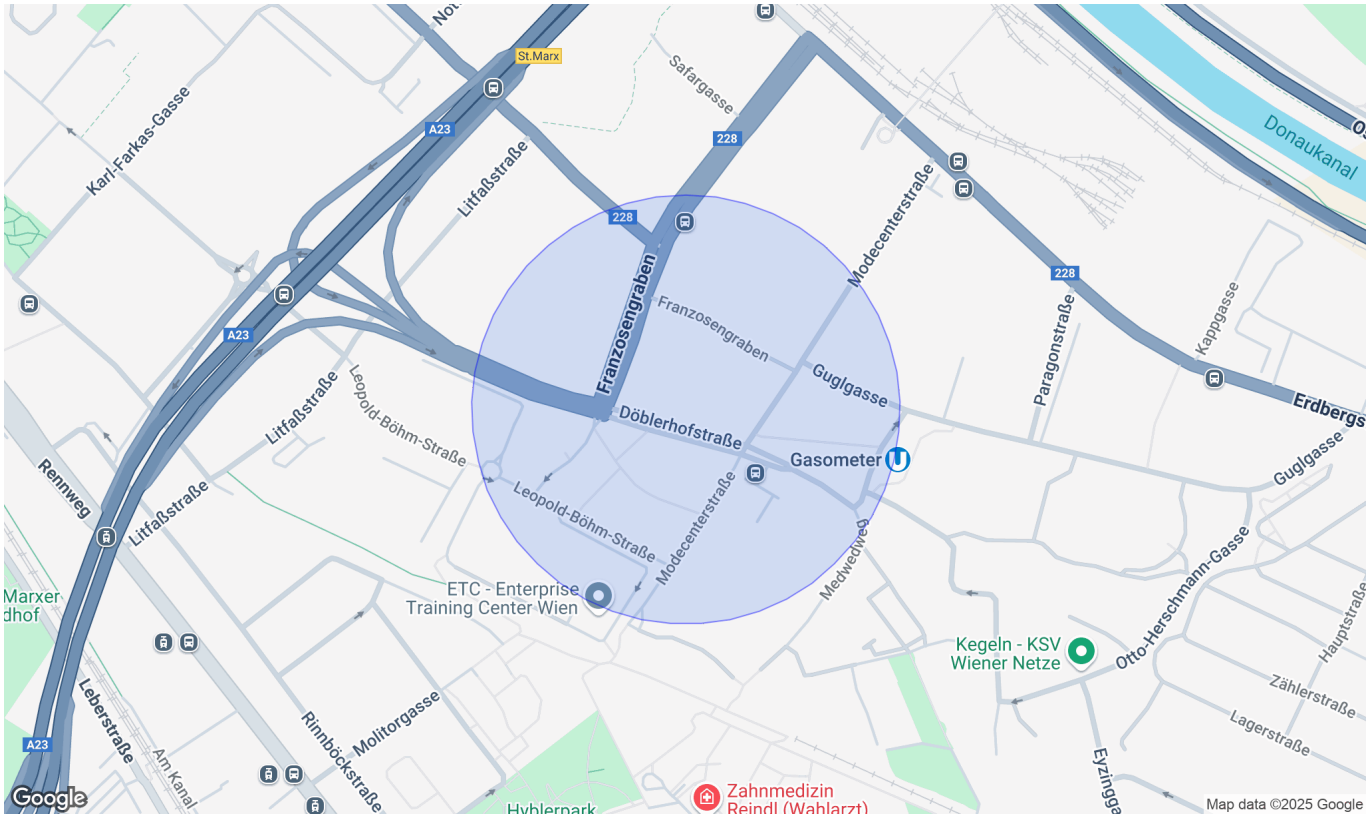
Fliesen, Parkett, Zentralheizung, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Westbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Tiefgarage, Sauna, Wasch- / Trockenraum, U-Bahn-Nähe, Fernwärme, Südostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse, Fahrradraum, Abstellraum, Wellnessbereich, Kühlung, Gäste-WC, Fernblick, Kinderspielplatz, Bad mit WC, Fitnessraum

ELISABETH ROHR
Real Estate

Lage

St. Marx, Gasometer, THE MARKS, Erdberg

1030 Wien,Landstraße



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	2.000 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	1.000 m

Kinder & Schulen

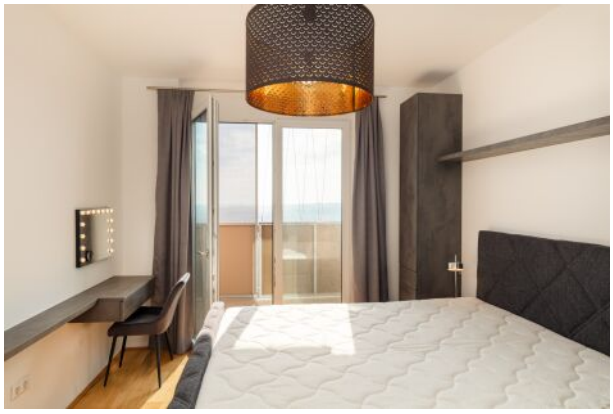
Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

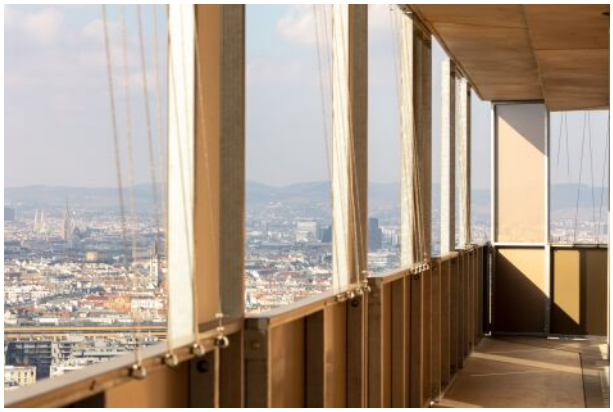
Geldautomat	500 m
Bank	1.000 m
Post	500 m
Polizei	1.500 m

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

TOWER

03., Leopold-Böhm-Straße 5

ÖSW

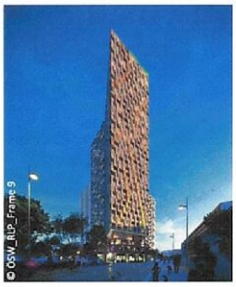
Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind Möblierungsvorschläge und nicht Teil der Wohnungsausstattung. Stand: 16.09.2021

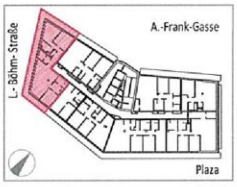
Wohnungsplan

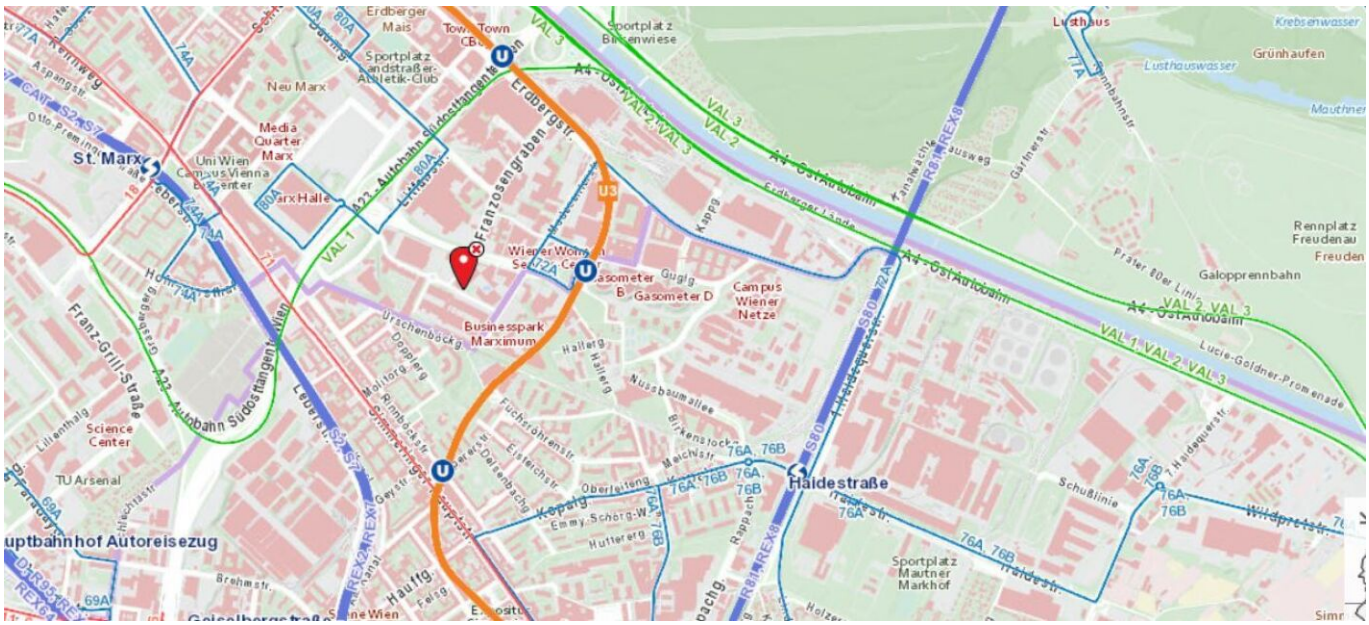
33. OG	TOP 466

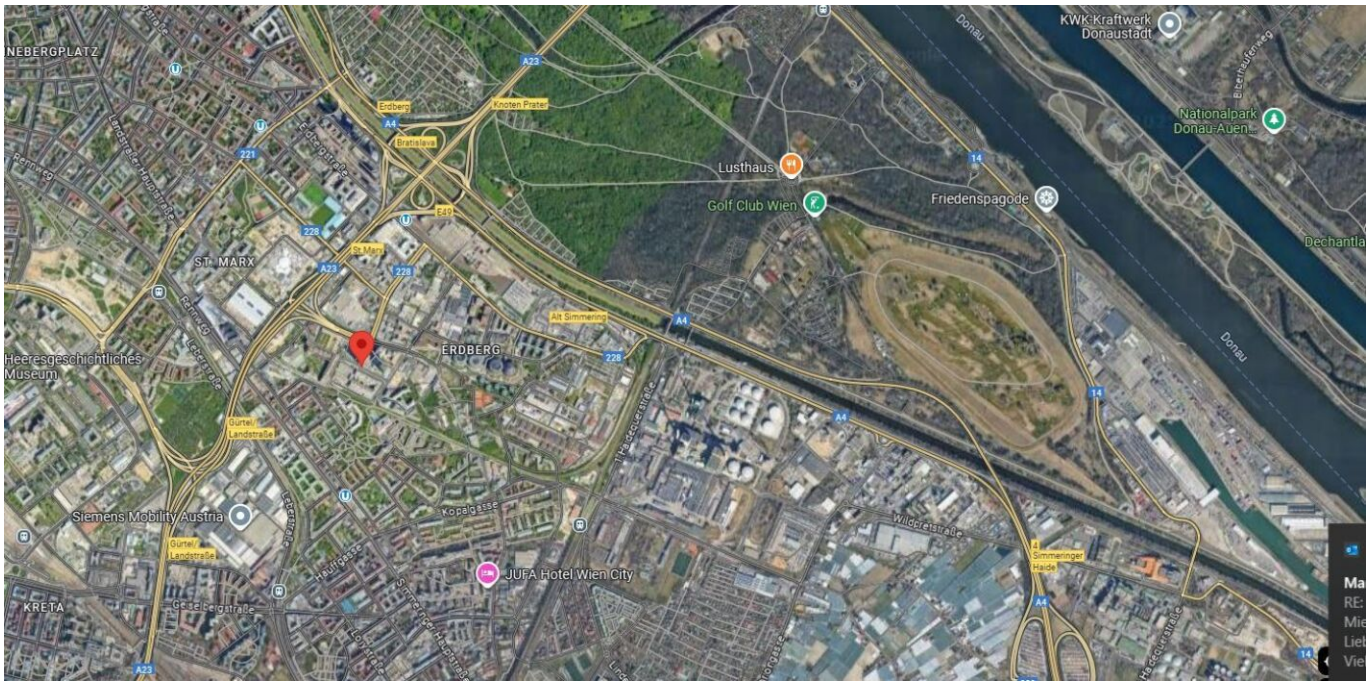
Freifinanziertes Eigentum

Zimmeranzahl	4
Wohnnutzfläche	129,50 m²
Freifläche	57,02 m²






St. Marx
Erdberger Mais
Sportplatz Landstraßer Athletik-Club
Neu Marx
Media Quarter Marx
Uni Wien Campus Vienna Biozentrum
Marx Halle
Franzosengraben
Erdbergstr.
Wiener Wohnen
Gasometer B
Gasometer D
Campus Wiener Netze
Businesspark Marximum
Sportplatz Birkenwiese
Lusthaus
Grünhaufen
Lusthauswasser
Krebsenwasser
Rennplatz Freudenau
Galopprennbahn
Lucie-Goldner-Promenade
Haldestraße
Sportplatz Mautner Markhof
Schußlinie
Wildpretstr.
Franz-Grill-Straße
Science Center
TU Arsenal
Uptbahnhof Autoreisezug
Hauptbahnhof
Leberstr.
Hauffg.
Kepalg.
Emmy-Scherg-W.
Huttererg.
Nussbaumallee
Birkenstockg.
Urschenbockg.
Dopplerg.
Hallerg.
Fuchsröhrenstr.
Elsterchstr.
Oberlerchenfeld
Rennweg
Aspangstr.
Otto-Preminger-Str.
Gaudenzdorfer Gürtel
Kaiserwasserg.
Rimbacherstr.
Simmeringer Hauptstr.
Geyster Str.
Kaiserwasser Kanal
Brehmstr.
Geiselbergstraße
Kanalwache
Kaspg.
Gärtnerstr.
Prater Ober Lin
Prater Straße
Dampfbahnstr.
Rappachg.
Holzerg.
A4 - Ostautobahn
A22 - Autobahn Südostumgehung
VAL 1
VAL 2
VAL 3
U3
U4
S80
S2
S7
REX2
REX6
REX61
REX64
D1K95
18
69A
74A
76A
76B
77A
80A


NEBERGPLATZ
Erdberg
Knoten Prater
Bratislava
Lusthaus
Golf Club Wien
Friedenspagode
KWK Kraftwerk Donaustadt
Nationalpark Donau-Auen
Donau
ST. MARX
St. Marx
ERDBERG
Alt Simmering
Heeresgeschichtliches Museum
Gürtel/Landstraße
Siemens Mobility Austria
Kopalgasse
JUFA Hotel Wien City
KRETA
Wildgrubstraße
Simmeringer Haide

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).