ELISABETH ROHR
Real Estate

# Ikonische Eigentumswohnung mit großer Loggia im Opernringhof

**1010 Wien, Österreich**
**Nähe:** Staatsoper, Kärntnerstraße, Opernring, Elisabethstraße, Karlsplatz, Musikverein

**Eckdaten Objektnummer 583272**

**Wohnfläche:** ca. 96 m²

**Mobiliar:** Küche, Bad
**Mietdauer:** 5 Jahre
**Beziehbar:** ab sofort
**Eigentumsform:** Wohnungseigentum
**Bauart:** Neubau
**Baujahr:** ca. 1955
**Letzte Sanierung:** 2024
**Lift:** Personenaufzug
**Zustand:** neuwertig
**Zimmer:** 3
**Loggia:** 1 (ca. 7 m²)
**Bad:** 1
**WC:** 1

| | |
|---|---|
| **Gesamtmiete*:** | 1.783,51 € |
| **Miete pro m² (exkl. USt.):** | 14,67 € |
| **Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):** | 1,96 € |
| | |
| **Miete:** | 1.408,75 € |
| **Betriebskosten:** | 187,94 € |
| **Liftkosten:** | 24,68 € |
| **Umsatzsteuer:** | 162,14 € |
| **monatliche Gesamtbelastung:** | **1.783,51 €** |
| | |
| **Kaution:** | 5.350,53 € |

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

**Provision:** Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

**Ihr Ansprechpartner:**

Elisabeth Rohr-de Wolf
**Mobil:** +4369910853663
**Telefon:** +43 699 10853663
**E-Mail:** rohr@rohr-real-estate.com

# Detailbeschreibung

## Zeitlose Eleganz am Opernring – Stilvolles Wohnen im Herzen Wiens

Diese exklusive 3-Zimmerwohnung befindet sich im 6. Obergeschoß im renommierten Opernringhof, einem architektonischen Meisterwerk der 1950er-Jahre. Errichtet zwischen 1955 und 1959, besticht das denkmalgeschützte Gebäude durch seine elegante, klare Linienführung und den Einsatz hochwertigster Materialien wie italienischem Marmor und Mannersdorfer Stein – eine Hommage an die reduzierte, funktionale Ästhetik der Wiener Nachkriegsmoderne.

Die Wohnung liegt in absoluter Toplage – gegenüber der Wiener Staatsoper, aber ausgerichtet in die wesentlich leisere Elisabethstraße bzw. in den Innenhof – und vereint kultiviertes Wohnen mit urbanem Lebensgefühl. Ein besonderes Highlight stellt die sonnige Loggia dar, die dem Wohnzimmer vorgelagert ist.

Sie bringt nicht nur reichlich Tageslicht in den Wohnraum, sondern bietet mitten in der Stadt einen Rückzugsort im Freien mit herrlichem Ausblick vom Musikverein bis zum Schillerplatz.

## Die Raumaufteilung

Bereits beim Betreten der Wohnung durch das gepflegte Stiegenhaus mit Aufzug eröffnet sich ein einladender Eingangsbereich, der sofort einen charmanten ersten Eindruck vermittelt.

Die Architektur der späten 1950er Jahre lebt hier modern interpretiert weiter – in stilvollen Details und durchdachter Raumführung.

Vom großzügigen Vorzimmer aus betreten Sie durch ein Büro den Masterbedroom, auf Wunsch kann ein direkter Zugang vom Vorraum geschaffen werden.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia bildet das Herzstück der Wohnung und verleiht dem gesamten Ensemble eine lebendige, behagliche Atmosphäre.

Beide Schlafzimmer sind zum ruhigen Innenhof orientiert und somit vom städtischen Trubel abgeschirmt – perfekte Voraussetzungen für erholsame Nächte oder konzentriertes Arbeiten.

Die moderne Küche wurde gerade neu eingebaut, ist voll ausgestattet und überzeugt mit hochwertigen Arbeitsflächen und einem großen Fenster, das den Raum mit natürlichem Licht erfüllt. Der edle Eichenholzboden rundet das stilvolle Gesamtbild dieser besonderen Immobilie ab.

## Die Raumaufteilung im Detail

96m² Wohnfläche + 7m² Loggia

- Einladender Eingangsbereich mit Garderobe und Toilette
- Masterbedroom
- weiterer vorgelagerter Raum
- Heller Wohnraum mit direktem Zugang zur südwestseitig gelegenen Loggia
- Loggia mit abgetrennten Stauraum

- Voll ausgestattete Küche mit natürlicher Belichtung
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluß
- eigener Abstellraum vom Wohnzimmer aus begehbar
- Kellerabteil

## Ausstattung

- Das Haus mit einem Fernwärme-Anschluss ausgestattet, die monatlichen Kosten für die Wohnung betragen derzeit € 246,50 monatlich.
- Metallfenster mit elektrischer Außenjalousie straßenseitig
- Fischgrätparkettboden
- Waschmaschinenanschluß im Bad
- moderne, weiße Einbauküche mit allen Geräten und einem Fenster

## Lage, Infrastruktur und Umgebung

Das vielfältige kulturelle und kulinarische Angebot des ersten Bezirks liegt direkt vor Ihrer Haustür. Die Oper liegt direkt gegenüber, und der Wiener Musikverein sowie das Konzerthaus sind nur wenige Gehminuten entfernt. Das berühmte Hotel Sacher liegt schräg gegenüber. Auch die Sezession und die Albertina sind in zwei Gehminuten erreichbar.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – Kärntnerstraße, Graben, Kohlmarkt und das Goldene Quartier sind nur wenige Minuten entfernt. Selbstverständlich können alle Einkäufe des täglichen Bedarfs auch zu Fuß erledigt werden, und der beliebte Naschmarkt ist ebenfalls ganz in der Nähe.

Auch die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend. Direkt neben dem Haus befinden sich die Straßenbahnlinien 1, 2, D und 71 sowie die U-Bahnlinien 1, 2 und 4.

Ein Parkplatz kann in der Garage im Haus angemietet werden.

Sollten Sie Informationen nicht gefunden haben, die Ihnen wichtig sind, beantworten wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich zu präsentieren!

Ihr Team von Elisabeth Rohr Immobilien

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

# Ausstattung

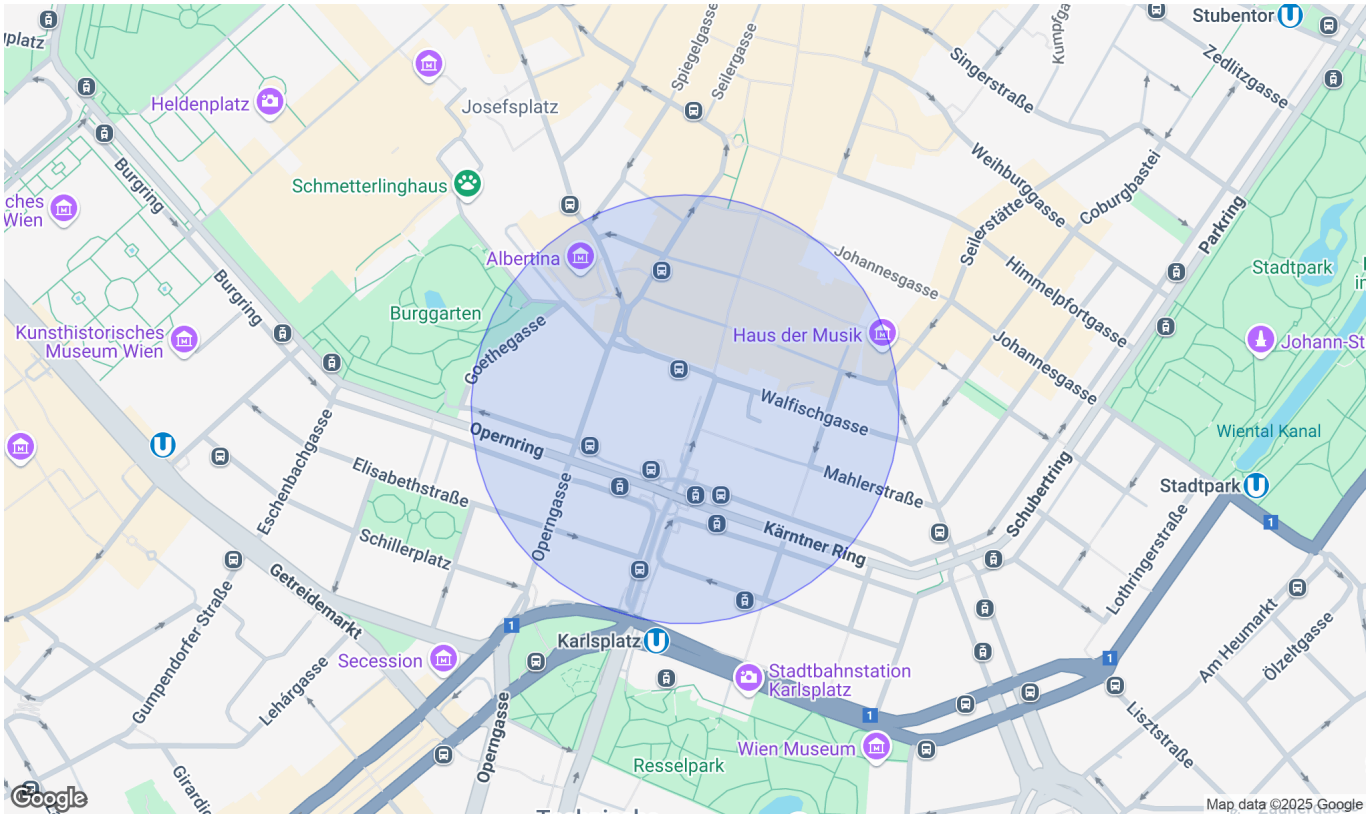
Fliesen, Parkett, Einbauküche, Personenaufzug, Badewanne, Tiefgarage, U-Bahn-Nähe, Fernwärme, Südwestbalkon / -terrasse, Abstellraum, Toilette, Stadtblick

ELISABETH ROHR
Real Estate

# Lage

Staatsoper, Opernring, Karlsplatz, Musikverein, Schillerplatz

1010 Wien




## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 500 m |
| Klinik | 1.000 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 | 3.500 m |

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 500 m |
| Höhere Schule | 1.000 m |

### Sonstige

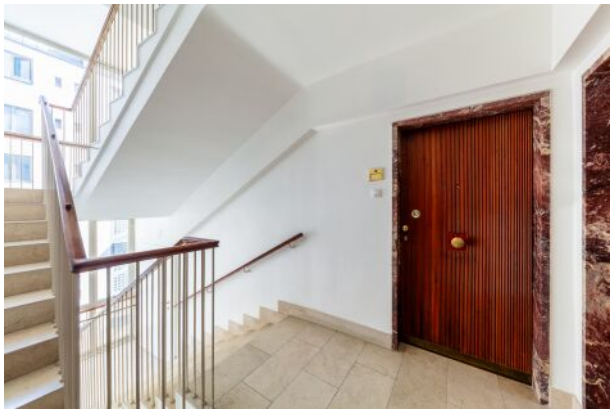
| | |
|---|---|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank | 500 m |
| Post | 500 m |
| Polizei | 500 m |

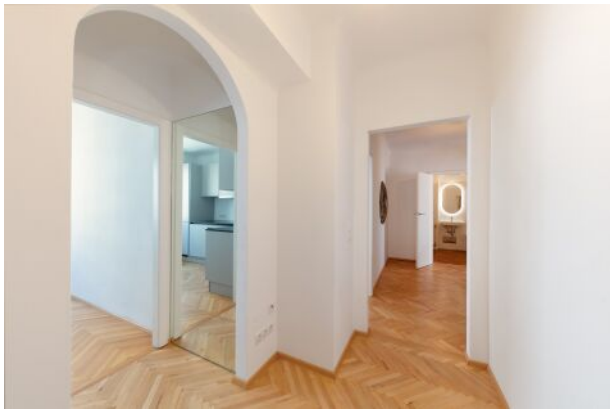
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ELISABETH ROHR
Real Estate

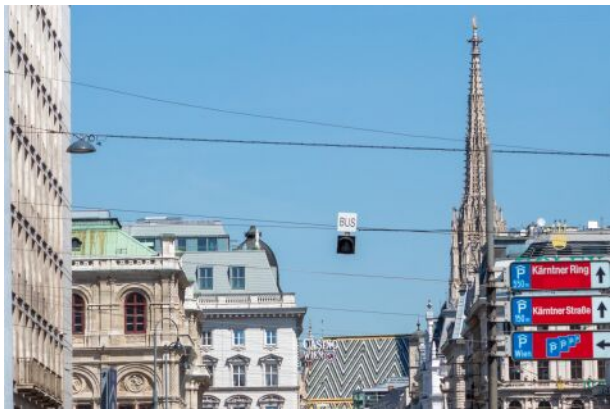
ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

ELISABETH ROHR
Real Estate





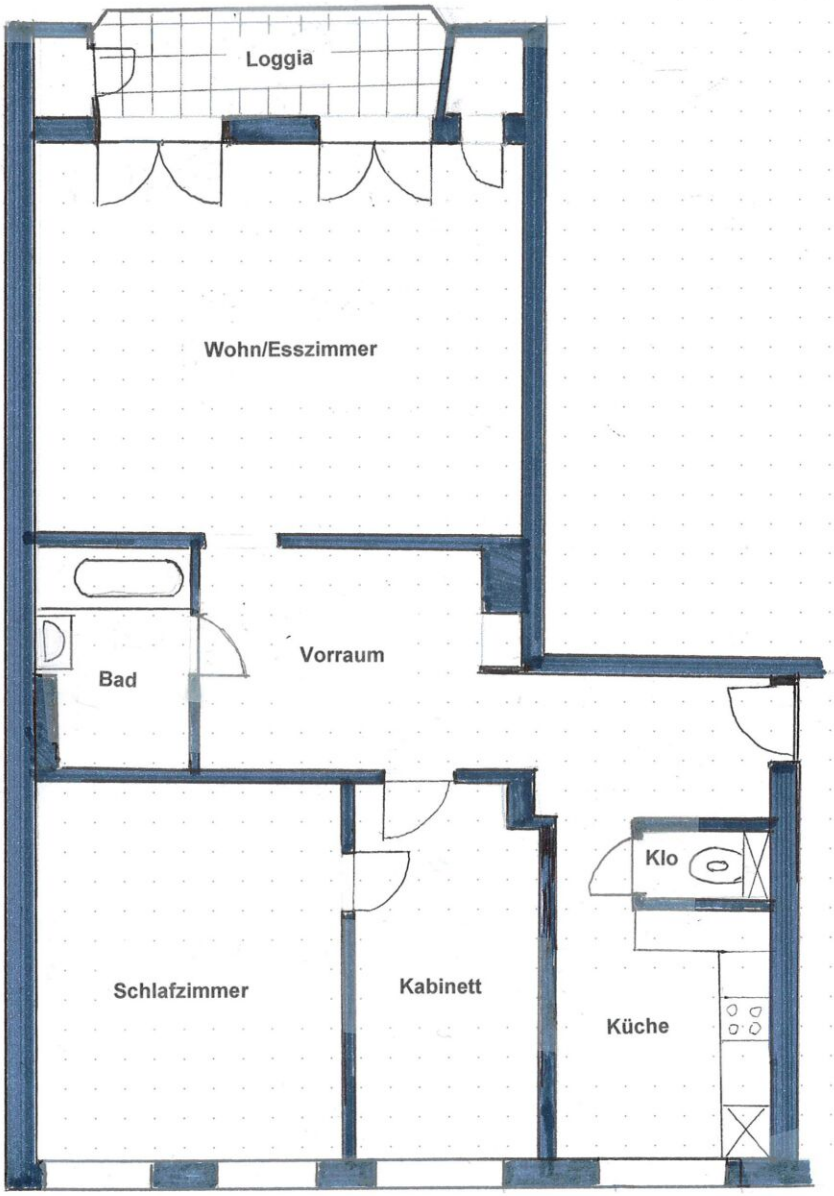
ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com


BUS
Kärntner Ring
Kärntner Straße
Wien

**Grundriss**

**Elisabethstraße 4/ 6. Stock**

*Elisabethstraße*




*Innenhof*

# 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: +43 699 10853663, E: office@rohr-real-estate.com

vertreten durch Elisabeth Rohr-de Wolf .....
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).