ELISABETH ROHR
Real Estate

Stephansplatz - Topausgestattete Luxuswohnung

1010 Wien, Österreich
Nähe: Stephansplatz, Stephansdom, Kärntnerstraße, Singerstraße

Eckdaten Objektnummer 1182

Wohnfläche: ca. 90,88 m²
Grundstücksfläche: ca. 717 m²
Kellerfläche: ca. 1,5 m²

Mobiliar: teilmöbliert
Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: ab sofort
Eigentumsform: Wohnungseigentum
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 2020
Letzte Generalsanierung: 2020
Letzte Sanierung: 2020
Heizung: Zentralheizung
Stockwerk: 2. DG / Dachgeschoss
Lift: Personenaufzug
Zustand: vollrenoviert
Zimmer: 2,5
Terrasse: 1 (ca. 23,44 m²)
Bad: 1
WCs: 2

Gesamtmiete*: auf Anfrage

* Miete + Nebenkosten

Energieausweis gültig bis: 26.11.2022
Heizwärmebedarf: C 98 kWh/m²a

Ihr Ansprechpartner:

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

Detailbeschreibung

Topausgestattete Terrassenwohnung am Stephansplatz

Sie ziehen nach Wien und möchten so schön und so zentral wie möglich wohnen?

Dann haben wir die perfekte Wohnung für Sie, direkt neben dem Wahrzeichen Wiens, dem Wiener Stephansdom. Während sich unten auf dem Platz gleichermaßen Wiener und Touristen vergnügen, ist es acht Stockwerke höher herrlich ruhig und idyllisch. Sie wohnen direkt am Stephansplatz an der Doppeladresse Stephansplatz 2/ Singerstraße 2.

Von der Terrasse, die der Wohnung in der gesamten Breite in Richtung Stephansplatz vorgelagert ist, können Sie aus der Vogelperspektive das bunte Treiben genießen, ohne selbst durch den Rummel gestört zu sein. Und können das Auge schweifen lassen über die rundum gelegenen, geschichtsträchtigen Bauten. Vor Blicken von oben sind Sie sicher, denn die Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk.

Sakrale Baukunst wie unser Wiener Wahrzeichen, der Stephansdom, aber auch profane Schätze wie der legendenumwobene "Stock im Eisen" am Palais Equitable, die Institution "Aida", sowie das Denkmal, das sich Hans Hollein mit dem Haas-Haus 1990 gesetzt hat, sind von der Wohnung oder der Terrasse zu erblicken.

Oswald Haerdtl, ein bedeutender Architekt der 1950er-Jahre verlieh dem Bauwerk mit seiner schlichten, gut proportionierten Fassade und dem für die Zeit typischen Treppenhaus sein ganz typisches Aussehen. Die Liegenschaft wurde 1956 erreichtet und vor kurzem saniert, somit erstrahlen sowohl die Wohnung als auch das Gebäude in neuem Glanz

Das Layout der Wohnung ist durchdacht: Durch einen geräumigen Vorraum betreten Sie einen großzügigen Wohnsalon, der sowohl in Richtung Stephansplatz als auch in Richtung Innenhof mit französischen Fenstern versehen ist, die viel natürliches Licht in die Wohnung bringen.

Das Schlafzimmer ist durch eine Schiebetüre vom Wohnsalon abgetrennt, dahinter befindet sich das Bad mit Fenster, einer Dusche und einem zweiten WC.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Gästetoilette mit Handwaschbecken
- Stauraum und Garderobe
- Wohnsalon mit optisch abgetrennter Küche und Ausgang auf die Terrasse
- Schlafzimmer mit eigener Garderobe und Ausgang auf die Terrasse
- Badezimmer mit Dusch, Toilette, Waschbecken und Fenster
- trockenes Kellerabteil mit rund 1,5 m²

Die Wohnfläche beträgt 90,88 m², die Terrasse hat eine beachtliche Größe 23,44 m² und ist dem Wohn- und Schlafraum vorgelagert. Besonders schön an der Wohnung ist auch, dass sie von zwei Seiten belichtet ist.

Die Liegenschaft mit einer Zentralheizung versorgt, das Heizkostenakonto ist in der Betriebskostenvorschreibung bereits inkludiert.

Ausstattung:

- wunderschöner dunkler Parkettboden
- bodentiefe Fenster/Türen
- Kühlung
- Hauszentralheizung
- Top-Küche mit allen Geräten inklusive Waschtrockner
- Teilmöblierung (Beleuchtung, Esstisch mit Sesseln, Vorhänge, Outdoor-Möbel)
- Die Möblierung kann auf Wunsch gegen einen Aufpreis komplettiert werden)
- viel maßgefertigter Stauraum

Infrastruktur:

Der Stephansplatz ist nicht nur ein Publikumsmagnet, sondern auch einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte für öffentlichen Verkehr. Die U-Bahn-Station (U3, U1) befindet sich direkt vor dem Haus und wenn Sie auch in dieser Lage gar nicht auf Ihr Auto verzichten wollen, können Sie sich in der Garage in der Seilerstätte/Singerstraße einmieten.

Der Bereich zwischen Oper, Stephansplatz und Graben/Kohlmarkt ist zur Gänze Fußgängerzone, der gesamte Bereich ist DIE Flaniermeile Wiens.

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

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.

Ausstattung

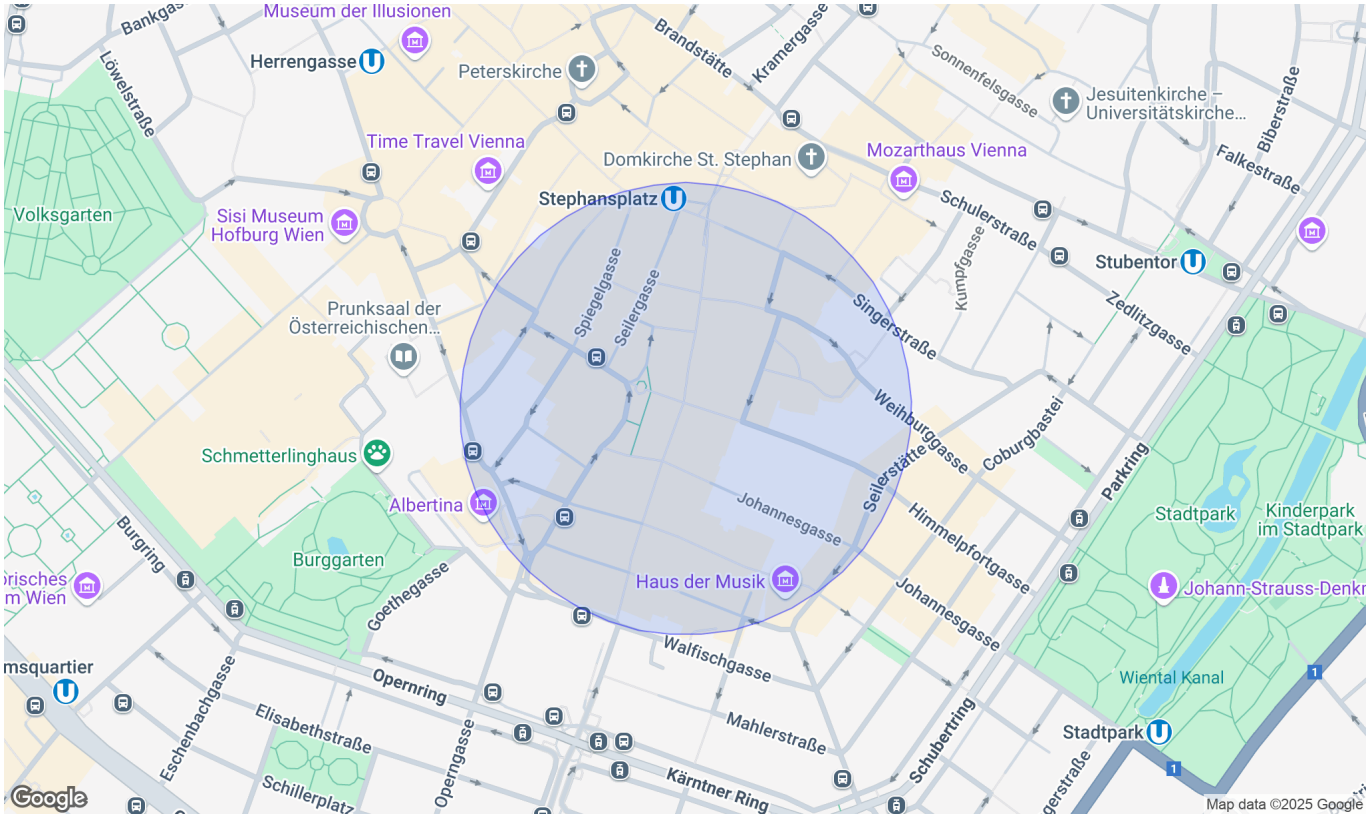
Parkett, Öl, Zentralheizung, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Bad mit Fenster, Dusche, Räume veränderbar, Kühlung, Mechanische Be- und Entlüftung, Massiv, Schlüsselfertig mit Keller, Stadtblick, Fernblick, Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster, Bad mit WC

ELISABETH ROHR
Real Estate

Lage

Stephansplatz, Singerstraße, Kärntner Straße, Stephansdom

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	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Kinder & Schulen

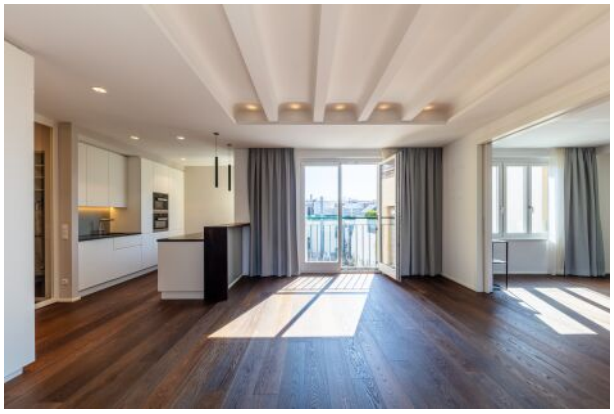
Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

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

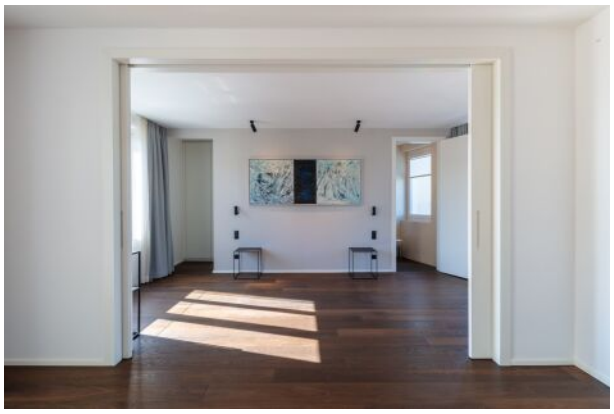
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ELISABETH ROHR
Real Estate



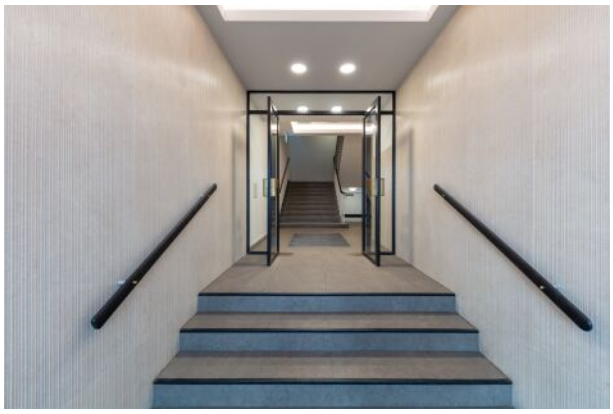
ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

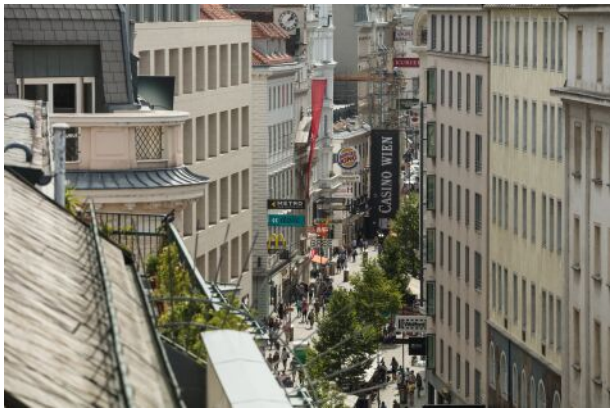
ELISABETH ROHR
Real Estate

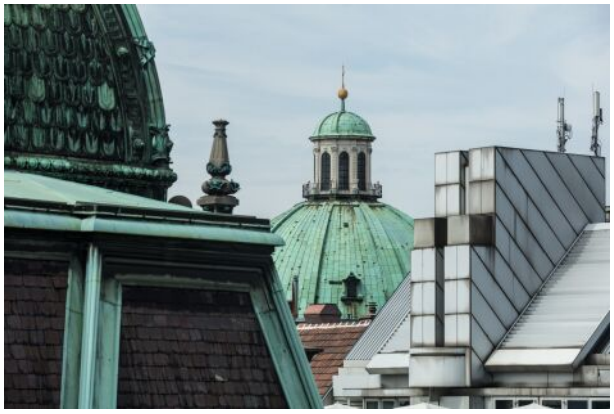


ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

ELISABETH ROHR
Real Estate

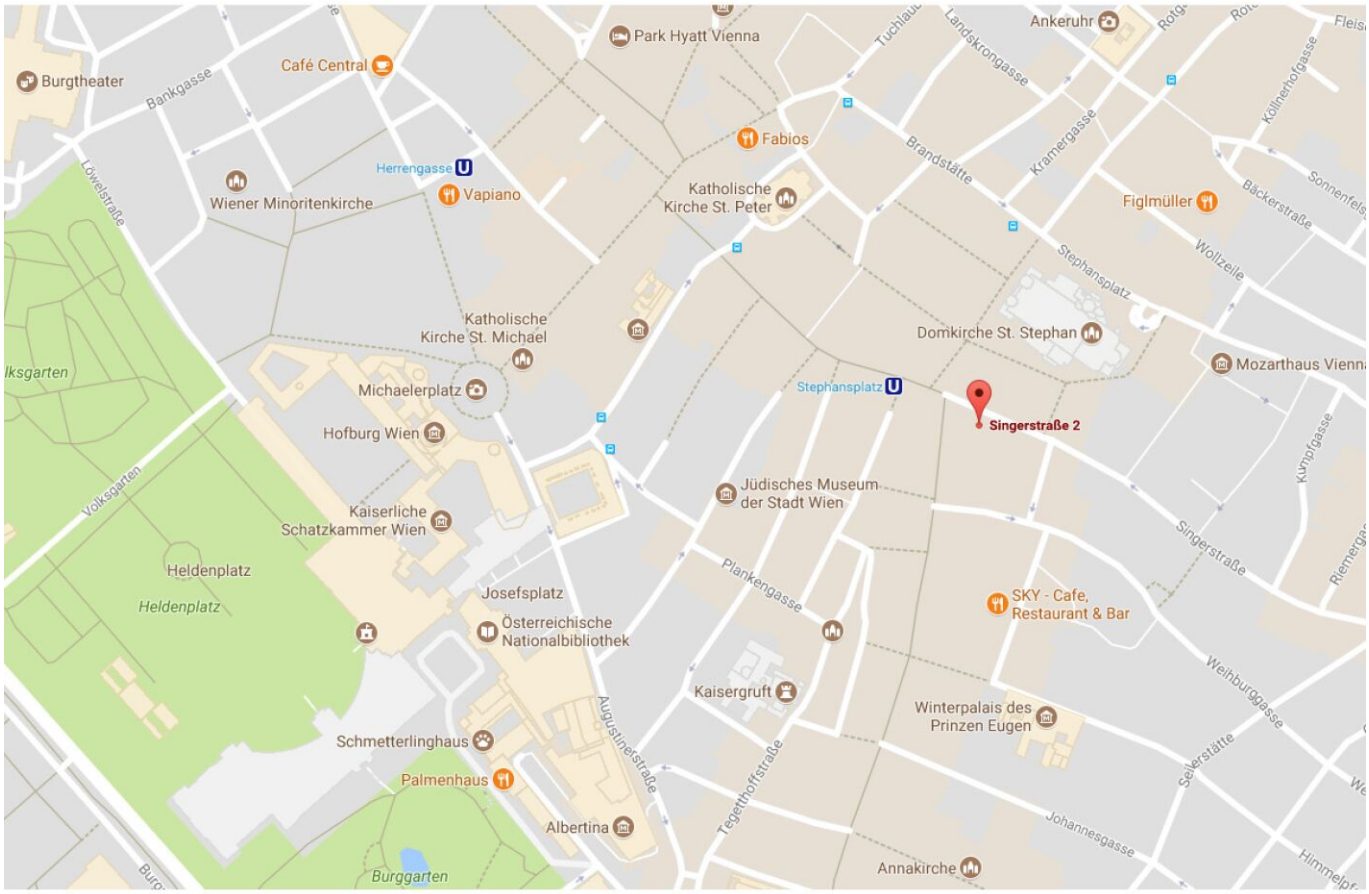




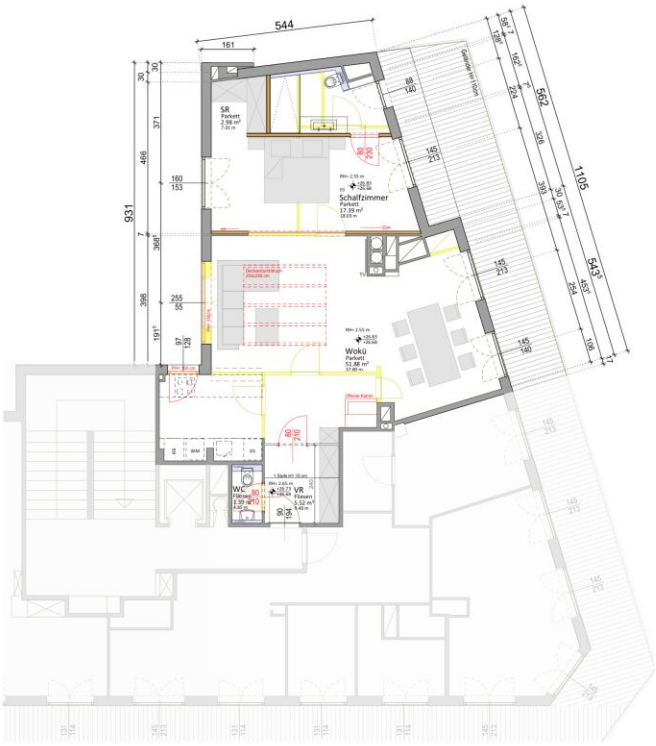


ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

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



Legende:

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEUBAU / ZIEGEL
- BETON - STAHLBETON
- HOLZKONSTRUKTION
- GK - TROCKENBAU
- DÄMMUNG - XPS, EPS

GRUNDRISS VAR 3

UMBAU-SANIERUNG EINER DACHGESCHOSSWOHNUNG
IN 1010 WIEN, SINGERSTRASSE 2

DIPL.-ING. PATRIC ARLANCH
A-1040 WIEN TELEFON 0664/1560570 BELVEDEREGASSE 26

M: 1 : 100
Gez.: kf Datum: 16.02.2018
Fläche:

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).