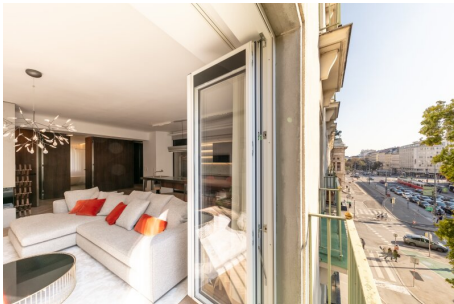


Stilikone bei der Staatsoper - vollmöbliert inklusive Heizung

1010 Wien, Österreich

Nähe: Oper, Albertina, Opernring, Citycenter, U-Bahn Oper-Karlsplatz, Burggarten



Eckdaten Objektnummer 583404

Wohnfläche: ca. 110,9 m²

Möbiliar: möbliert

Mietdauer: 5 Jahre

Beziehbar: ab sofort

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 1957

Letzte Generalsanierung: 2020

Letzte Sanierung: 2020

Stockwerk: 3. Etage

Zustand: vollrenoviert

Zimmer: 3

Bad: 1

WC: 1

Gesamtmiete*:	3.268,22 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	21,78 €
Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):	1,71 €

Miete:	2.750,00 €
Betriebskosten:	139,80 €
Heizkosten:	146,39 €
Warmwasser:	39,92 €
Liftkosten:	81,31 €
Umsatzsteuer:	330,38 €
monatliche Gesamtbelastung:	3.487,80 €

Kaution: 10.000,00 €

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

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 23.07.2029

Heizwärmebedarf: **D** 137,5 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: **D** 2,15

Ihr Ansprechpartner:



Elisabeth Rohr-de Wolf

Mobil: +4369915853663

Telefon: +43 699 15853663

E-Mail: rohr@rohr-real-estate.com



Detailbeschreibung

Bewohnen Sie eine Stilikone - Topzustand ohne Kompromisse

Wenn Sie sich ein neues Zuhause gönnen wollen, das in punkto Stil und Ausstattung kompromisslos ist, sollten Sie sich diese einzigartige Wohnung auf keinen Fall entgehen lassen.

Gleich neben der Wiener Staatsoper befindet sich diese buchstäblich einzigartige Wohnung, deren maßgefertigte Ausstattung ihresgleichen sucht.

Die umfassende Renovierung dieser Wohnung aus den 1950er-Jahren erfolgte erst vor wenigen Jahren. Bei der Neugestaltung wurde vom Eigentümer der Fokus auf die Besonderheit dieser Immobilie gelegt - unter Berücksichtigung maximalen Wohnkomforts.

Diese Top-Immobilie mit französischen Fenstern und kleinen Austritten in Richtung Ring ist ein absolutes Unikat und ein Gesamtkunstwerk. Dieses Gesamtkunstwerk mit einer Fläche von 111 m² befindet sich im 3. Liftstock der Liegenschaft und gelangt auf 5 Jahre befristet zur Vermietung.

Der Ausstattungsstandard ist außergewöhnlich hoch und geschmackvoll, sämtliche Möbel wurden mit großer Liebe zum Detail speziell für diese Immobilie ausgesucht.

Ein besonders edler Parkettboden - französisch verlegt, eine Top-Bulthaup-Küche inklusive aller Geräte sowie 2 geschmackvolle Schlafzimmer, eine begehbare Garderobe, Bad und WC - alles ist aus einem Guss, die maßgeschneiderten Holzverbauten in klassischem amerikanischen Walnussholz mit indirekter Beleuchtung vollenden die Perfektion dieser Immobilie.

Die Wohnung ist klimatisiert und wird mittels einer Hauszentralheizung beheizt.

ALLE WOHN-HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnsalon mit integrierter Küche
- 2 geräumige Schlafzimmer
- begehbare Garderobe
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken
- Gäste-WC
- Raum für Wäschetrockner
- Kellerabteil

Ausstattung:

- **Wie Erstbezug nach Renovierung:** Alle Teile, wie Türen, Glaswände, Fenster, Böden und Einbauten sowie Sanitär-, Licht- und Lichtsysteminstallationen, Heizungs-, Kühl- und Lüftungsgeräte sowie Sonnenschutz sind neu.
- **Küche:** vier Meter lange Werkbank von Bulthaup, Sub Zero-Kühlschrank, Staturario-Marmor, freihängender Dunstabzug
- **Bad/WC:** Badewanne, Dusche, 2 Waschtische, Handtuchheizkörper, separates WC mit Handwaschbecken
- **Kühlung**
- **maßgeschneiderter Einbauschrack** mit ausreichend Stauraum
- **Parkett:** Wiener Fischgrätparkett aus dezent gekalkter französischer Eiche,

- **Oberflächen Sanitärräume:** Statuario-Marmor, aus einem Block geschnitten
- **Sicherheits-Eingangstüre**
- **Fenster (Ringstrasse):** französische Dreh- und Kippfenster, 3-fach Verglasung
- **Jalousien bzw. Vorhänge**
- **raumhohe Türen**
- **Kamin mit Sichtbetonverkleidung**
- **Kellerabteil** wird mit vermietet

Die Liegenschaft:

Die ca. 111 m² große Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß einer Liegenschaft, die in den Jahren 1956/57 nach den Plänen des Architektenteams Jaksch, Hubatsch & Vytiska errichtet wurde, die wichtige Vertreter des Wiederaufbaus in Wien nach dem 2. Weltkrieg waren. Ein besonderes Merkmal dieser modern anmutenden Eckliegenschaft sind die bodentiefen, französischen Fenster und die klar strukturierten Fassade,

Der schöne, freie Blick auf die hohen Bäume und den Ring machen die Lage besonders attraktiv. Bekannt ist diese Immobilie nicht zuletzt weil Daimler Benz für viele Jahrzehnte bis nach der Jahrtausendwende im Erdgeschoss seine Repräsentanz hatte.

Infrastruktur und Verkehrsanbindung:

Verschiedenste beliebte Restaurants und Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Durch die hohe Dichte an Botschaften ist das Angebot an Infrastruktur sehr gut. So seien z.B. das berühmte Hotel Sacher, die Albertina mit dem Do&Co-Restaurant, das Palmenhaus und vieles mehr erwähnt. Die Polizei und die Bundestheater der Stadt Wien sind im gleichen Häuserblock beheimatet.

Die Lage ist einfach perfekt: es ist eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung gegeben - sowohl im Nahverkehr durch die U-Bahnlinie 1, 2, 4 (Karlsplatz), die Straßenbahnlinien 1, 2, 71, D, 62 (Oper, Karlsplatz) sowie durch die Buslinien 59 A (Oper, Karlsplatz), die sich in wenigen Gehminuten erreichen lassen, als auch im Fernverkehr durch die Badner Bahn (Wiener Oper).

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 würden uns sehr freuen, Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Wir weisen daraufhin, dass wir in diesem Fall als Doppelmakler tätig sind und dass wir ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter haben, da wir bereits in der Vergangenheit erfolgreich für ihn tätig waren.

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.

Sonstige Angaben

Inventarliste:

Wohnsalon: Bulthaup-Werkbank, Kühlschrank von Sub-Zero, Induktions-Kochfeld und Ofen von Miele,



schwebendes Sideboard aus einem Sahara-Noir-Block, Gio Ponti-Sessel von Molteni&C, Sofa, Beistelltische von Minotti, Wandregale von Gallotti & Radice, Standregal von Yasuhiko Ito, Teppiche von miinu, offener Kamin mit Sichtbetonverkleidung

Schlafzimmer: Schramm-Bett, Original Platner Sessel (Gold Edition von Knoll), Ankleide mit Spiegel aus patniertem Nickel, aufklappbarer Schminkspiegel mit Beleuchtung

Badezimmer: Zwei Holzwaschtische und eine Wanne von antoniolupi, Dusche mit Regenkopf und Schwallauslauf, deimmte Leuchten, in die Wand integrierte Boxen, Armaturen von Dornbracht und Waterworks

Leuchten: DCW, Kreon, Moooi und Gubi - alle dimmbar

Türen: aus Edelstahl, mit Walnussholz vertäfelt

TV: The Frame (Samsung)

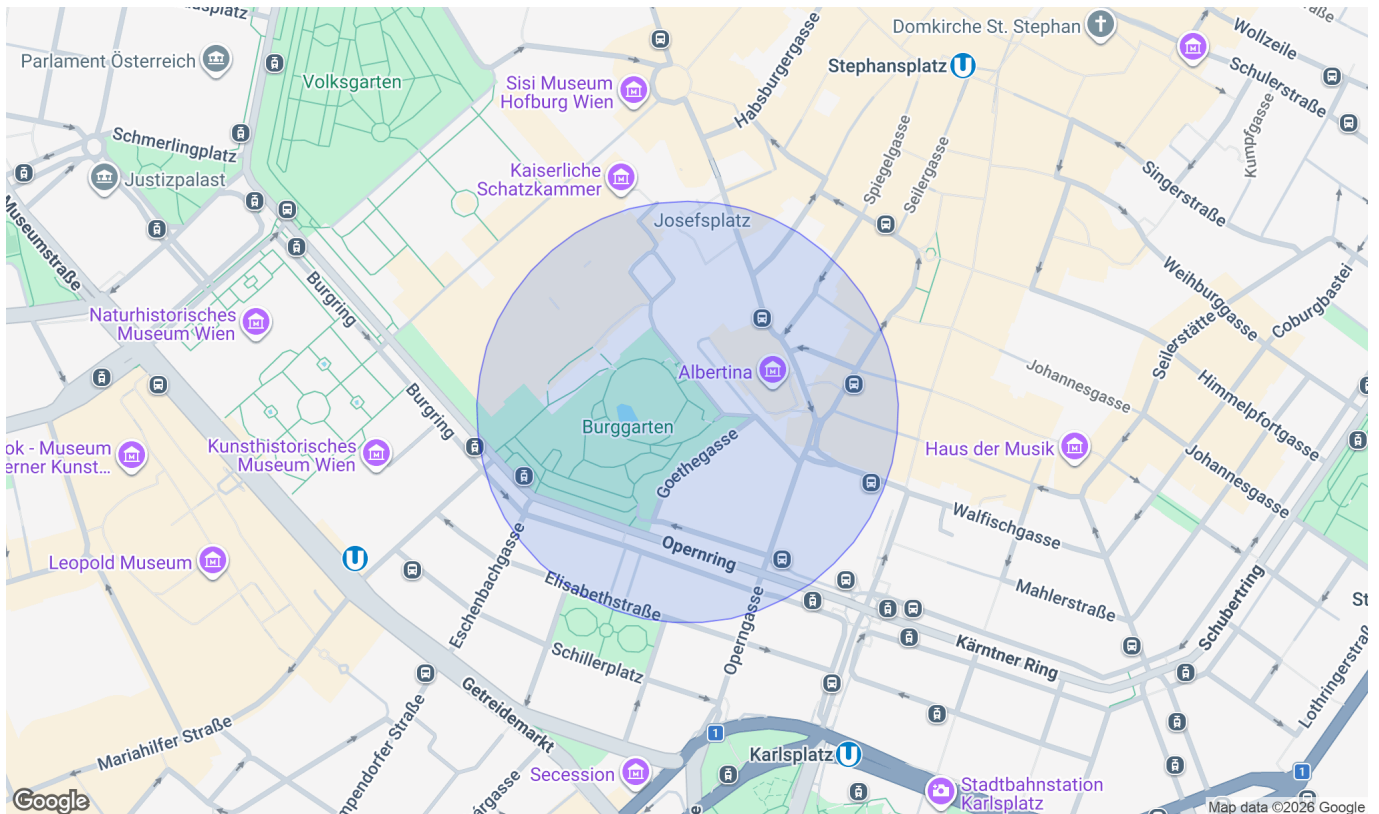
Internet: WLAN 100 MBit/s DSL-Anschluß



Lage

Staatsoper, Ring, City-Center

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	500 m

Sonstige

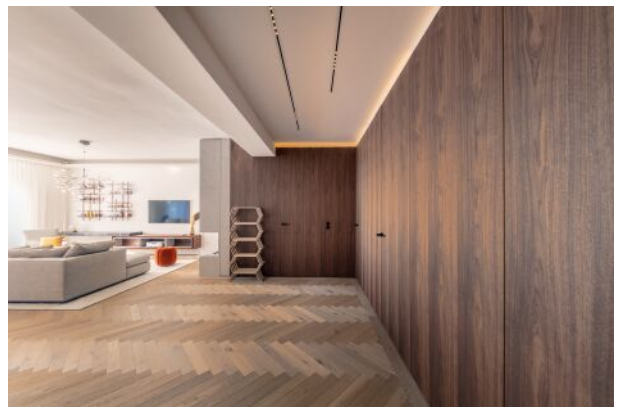
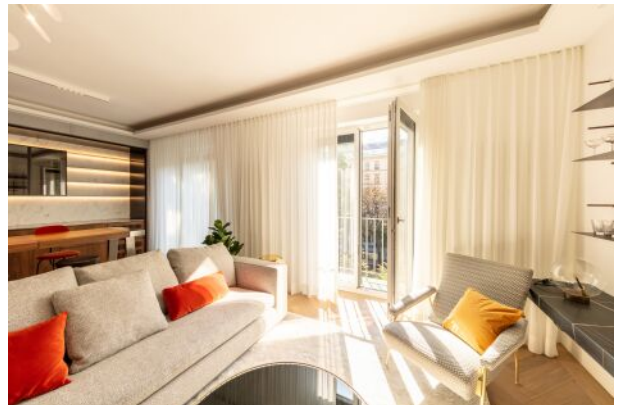
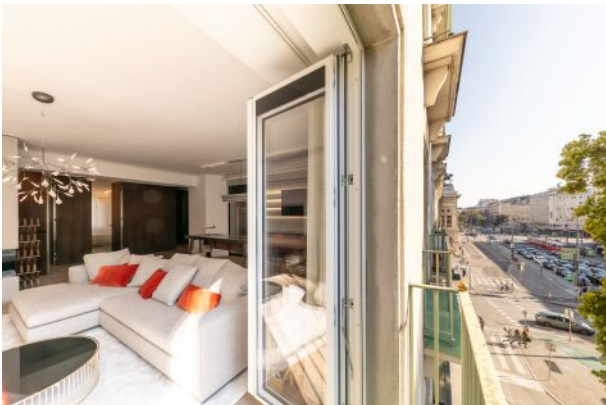
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

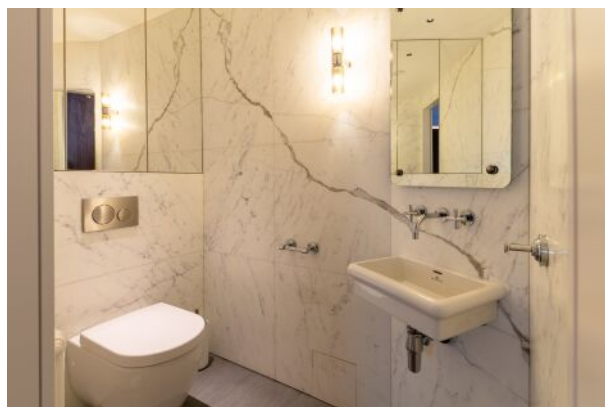
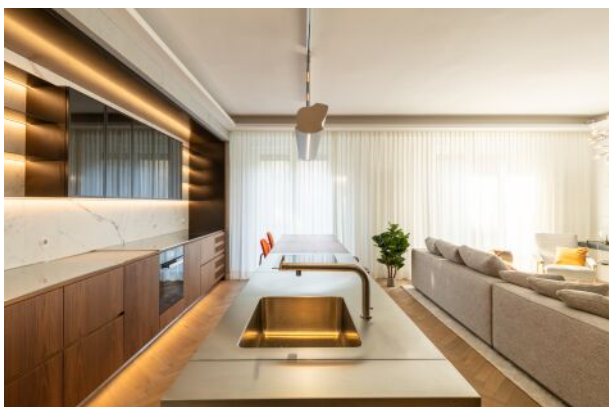
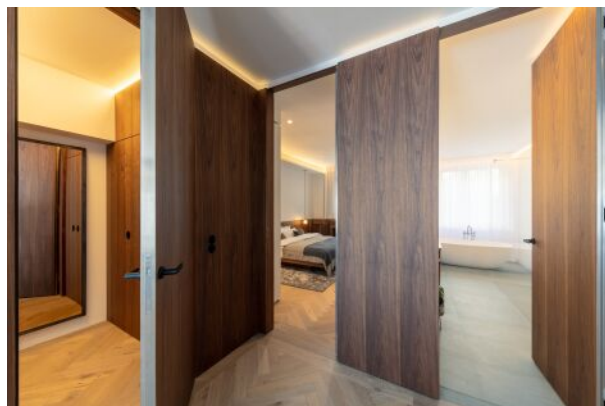
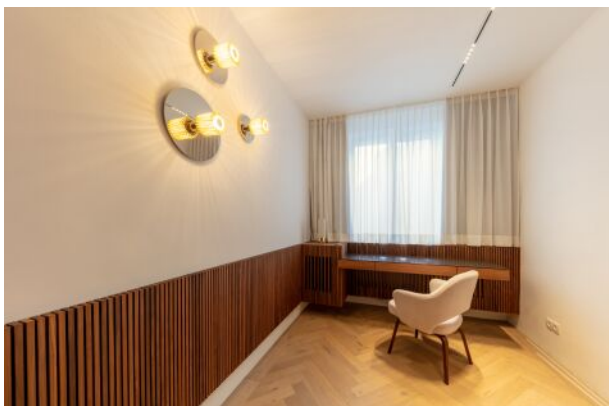
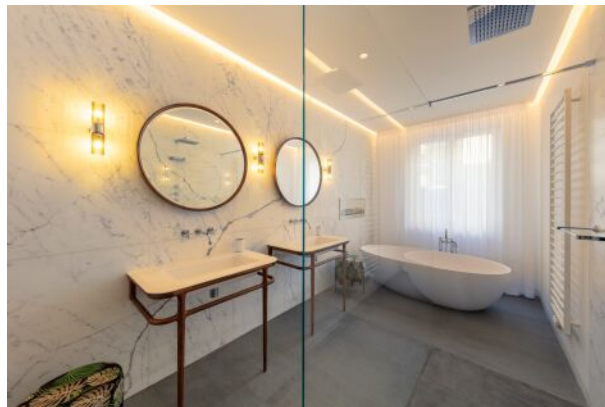
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.

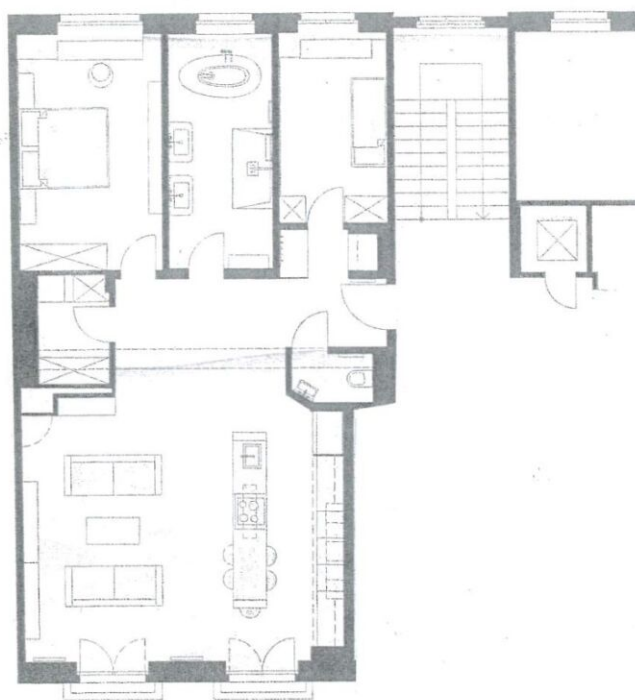
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com





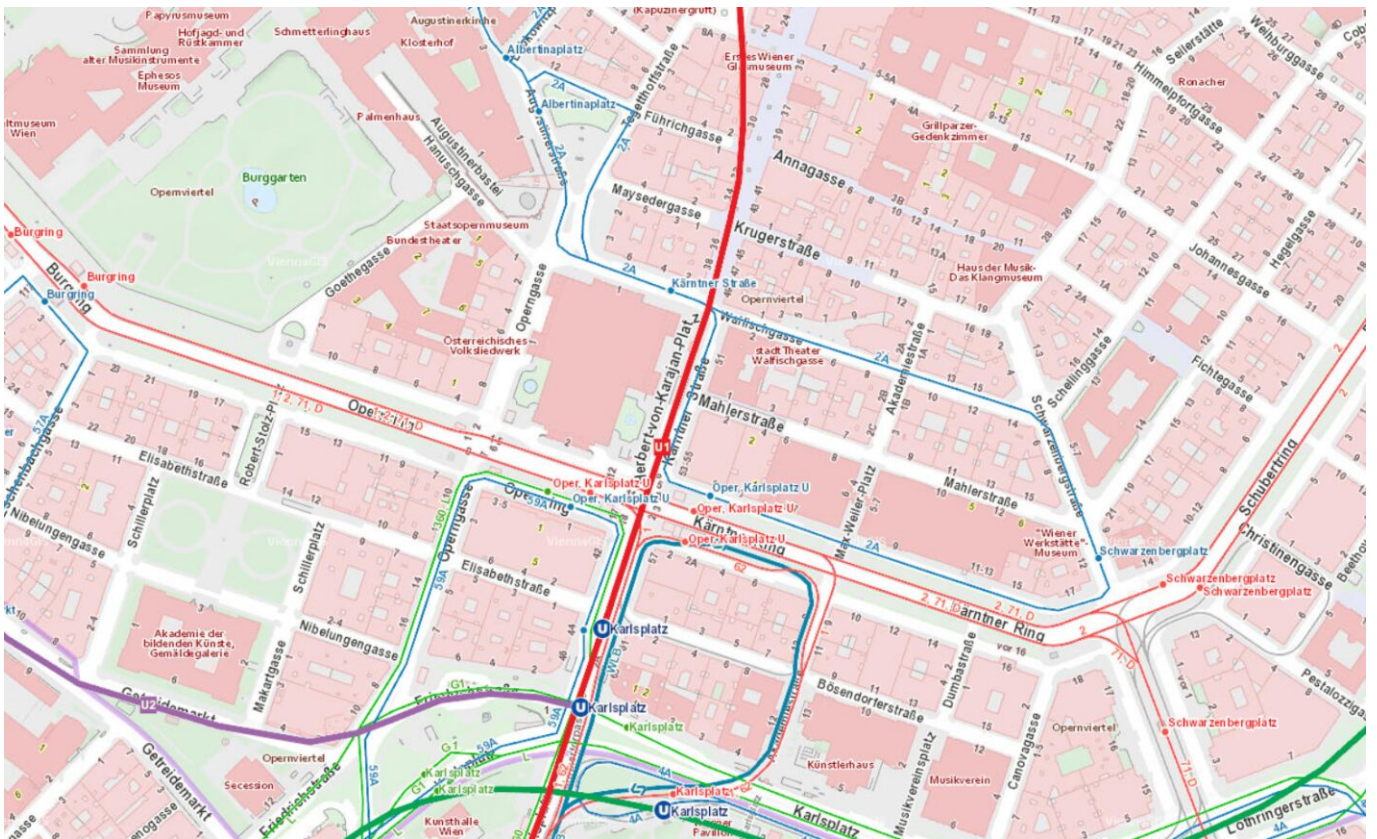






OPERNRING 4/10







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

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 Berechti-
gten 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

§ 17a. (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 (§ 189a 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 **innen 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 (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).