

## WIENER KLASSIK IM GÖTTWEIGERHOF: Topsanierte Altbauwohnung mit prachtvollm 70 m<sup>2</sup> großen Wohnsalon

1010 Wien, Österreich

Nähe: Spiegelgasse, Seilergasse, Göttweigergasse, Neuer Markt, Stephansdom, Graben



**Eckdaten Objektnummer 583442**

**Wohnfläche:** ca. 181,12 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** teilmöbliert

**Beziehbar:** sofort

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Baujahr:** ca. 1830

**Heizung:** Etagenheizung

**Stockwerk:** 4. Etage

**Lift:** Personenaufzug

**Zimmer:** 4

**Bäder:** 2

**WCs:** 2

**Gesamtmiete\*:** 5.430,00 €

**Miete:** 4.530,83 €

**Betriebskosten:** 405,54 €

**Umsatzsteuer:** 493,63 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 5.430,00 €

\* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

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

1,5 Hauptmietzinse

**Energieausweis gültig bis:** 11.02.2034

**Heizwärmebedarf:** D 109,6 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** D 1,91

**Ihr Ansprechpartner:**



Elisabeth Rohr-de Wolf

**Mobil:** +4369915853663

**Telefon:** +43 699 15853663

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



## Detailbeschreibung

### GÖTTWEIGERHOF - ALTBAUWOHNUNG ZWISCHEN STEPHANSPLATZ UND NEUER MARKT

Der Wohnsalon in der Größe eines Tanzsaals, zwei getrennte Schlafzimmer mit Bädern und Ausstattung in höchster Qualität werden Ihr Herz höher schlagen lassen. Und wenn Ihnen an Ihrer Garderobe ebenso viel liegt wie an einem schönen Badezimmer, haben wir genau die richtige Immobilie für Sie!

Die Wohnung befindet sich im vierten und damit obersten Regelgeschoß des denkmalgeschützten Göttweigerhofs, in dem auch Wiens Maßhemdenkönig Venturini, das Hutgeschäft Mühlbauer und ein italienisches Restaurant beheimatet sind.

Besonders beeindruckend ist der prachtvolle Wohnsalon mit 5 großen Fenstern in südostseitiger Ausrichtung. Die großen Fenster weisen in Richtung Seilergasse, Neuer Markt, Kärntner Durchgang bzw. Kärntner Straße und in die Göttweigergasse. Die drei restlichen Räume haben Blickachsen zum Kärntner Durchgang/zur Kärntner Straße bzw. in die Göttweigergasse. Sogar die Spitze des Wiener Stephansdoms ist von hier aus zu sehen.

Für die nächsten 5 Jahre bis 10 Jahre könnte diese topausgestattete Immobilie mit der edlen Adresse Ihr neues Zuhause werden. Hier können Sie sofort einziehen, ohne kostspielige Investitionen in Schrankräume tätigen zu müssen, daher ist diese Mietwohnung auch für Expats und Diplomaten besonders interessant. Wenn die Malerei für Ihren Geschmack etwas zu farbenfroh gestaltet ist, können Sie die Wohnung auch weiß ausgemalt anmieten - ein Beispielfoto finden Sie im Exposé.

Die Immobilie kann auch als Büro angemietet werden - in diesem Fall würden 20 % Umsatzsteuer (statt 10%) vorgeschrieben werden.

### Die Raumaufteilung im Detail:

Der gesamte Flügel des Hauses, der in Richtung Seilergasse weist, wird Ihr neues Zuhause sein, zwei weitere Räume weisen in die Göttweigergasse.

- Vorraum
- Wohnungseingang
- Vorraum
- WC mit Bidet-Funktion
- Abstellraum
- Wohnsalon mit 70 m<sup>2</sup>
- 3 zusätzliche Räume - davon 2 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- 2 begehbare Garderoben
- Pawlatschengang mit Utility Room ( mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner)
- Gästetoilette mit Handwaschbecken und Bidet-Funktion

### Die Ausstattung kann sich sehen lassen:



- Klassischer Fischgrät-Parkettboden, versiegelt
- offener Kamin im Wohnzimmer
- originale Biedermeiertüren und -fenster in perfekt saniertem Zustand
- großes Bücherregal im Wohnsalon
- formschöne Heizkörper
- Fußbodenheizung im Masterbad
- Brennwerttherme
- 2 Schlafzimmer
- 2 maßgefertigte Vollholz-Garderoben
- 2 Bäder
- Bad 1 mit Wanne und teilweise mit Marmor-Ausstattung
- Bad 2 mit großer Walk-In-Dusche, Doppelwaschbecken, Fußbodenheizung und Fenster in Richtung Pawlatsche
- Toilette mit Bidetfunktion
- Einbauküche mit Gasherd
- Wandsafe

## Lage und Infrastruktur:

Mitten im Herzen des historischen Wien, aber dennoch entscheidende Meter von den Touristenströmen entfernt, liegt die ruhige, helle und sonnige Wohnung.

Die Infrastruktur ist perfekt, schräg vis à vis finden Sie den Billa Plus am Neuen Markt, aber auch der Meinel am Graben ist nur 5 Gehminuten entfernt.

Der Graben und der Stephansplatz sind nicht nur ein Publikumsmagnet, sondern auch einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte für öffentlichen Verkehr. Die U-Bahn-Stationen Herrengasse (U3) und Stephansplatz (U3, U1) sind gleich weit von Ihrem Haus entfernt. Wenn Sie auch in dieser Lage gar nicht auf Ihr Auto verzichten wollen, können Sie sich in der Garage in der Seilerstätte/Singerstraße oder am Neuen Markt einmieten (Warteliste!).

Der Bereich zwischen Oper, Stephansplatz und Graben/Kohlmarkt ist zur Gänze Fußgängerzone, der gesamte Bereich ist DIE Flaniermeile Wiens und ein Top-Restaurant liegt neben dem nächsten, Sie haben die Wahl zwischen dem Do&Co im Haas-Haus, dem Plachutta am Neuen Markt, dem Sacher und vielen anderen Restaurants und Beisln mit nationaler und internationaler Küche in jeder beliebigen Preisklasse.

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

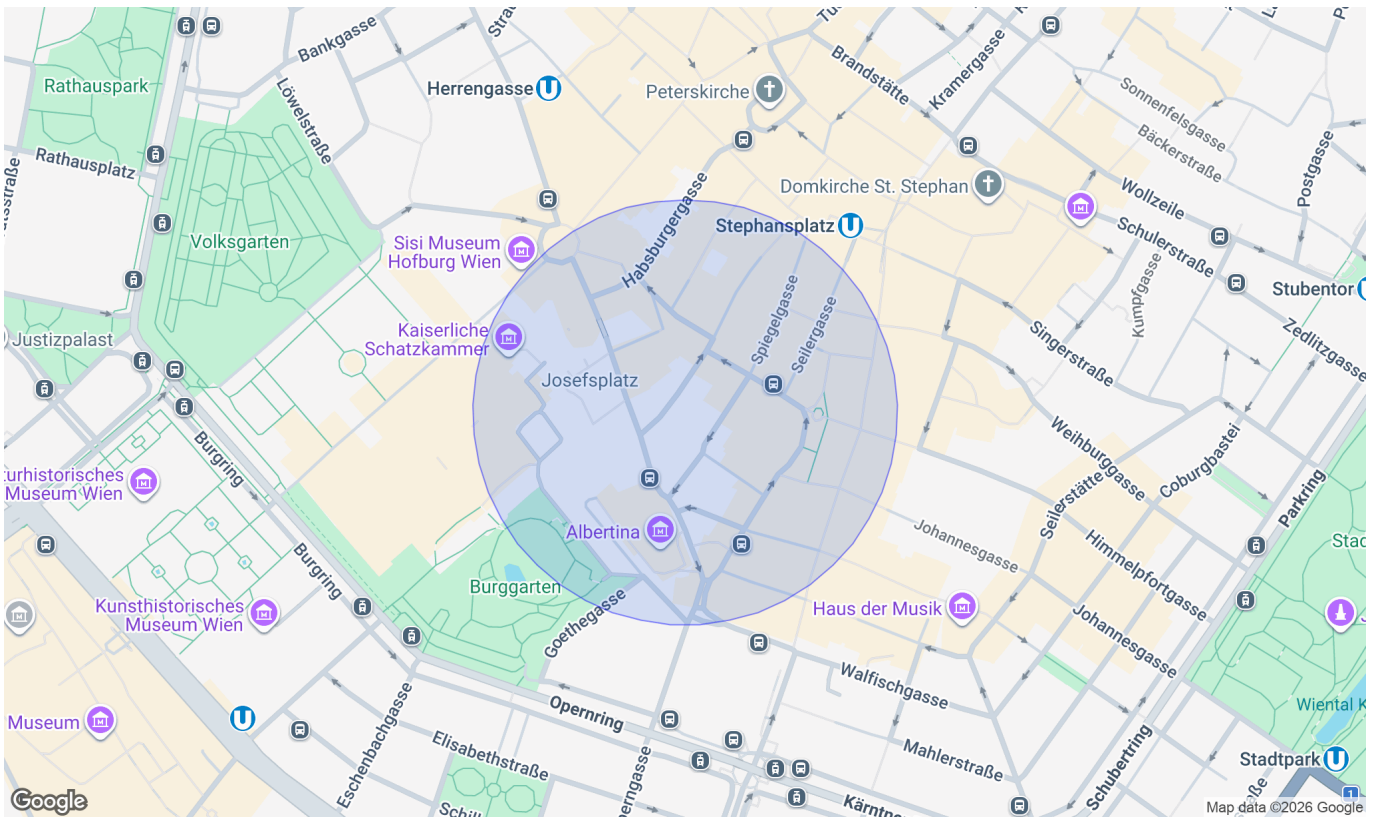
Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, U-Bahn-Nähe, Mechanische Be- und Entlüftung, Flügeltüren, Stuck, Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Toilette, Getrennte Toiletten, Bibliothek, Gäste-WC, Massiv, Schlüsselfertig mit Keller, Stadtblick



## Lage

Spiegelgasse, Seilergasse, Graben, Neuer Markt, Göttweigergasse, Stephansplatz, U3, U1

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 | 500 m   |

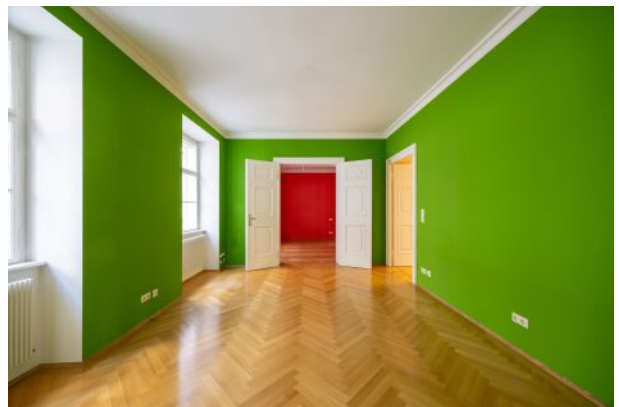
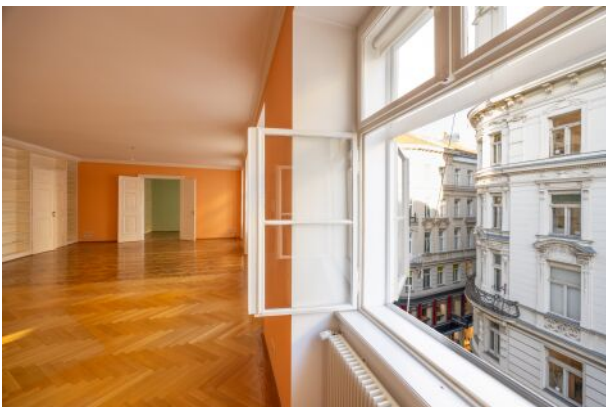
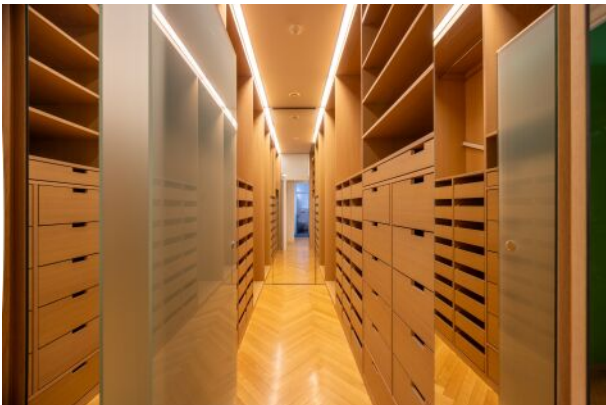
### Sonstige

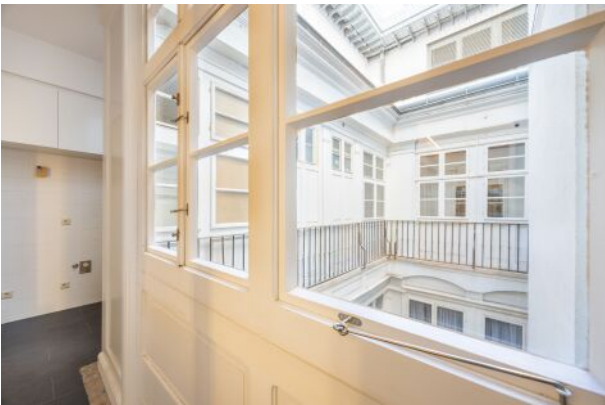
|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank        | 500 m |
| Post        | 500 m |
| Polizei     | 500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





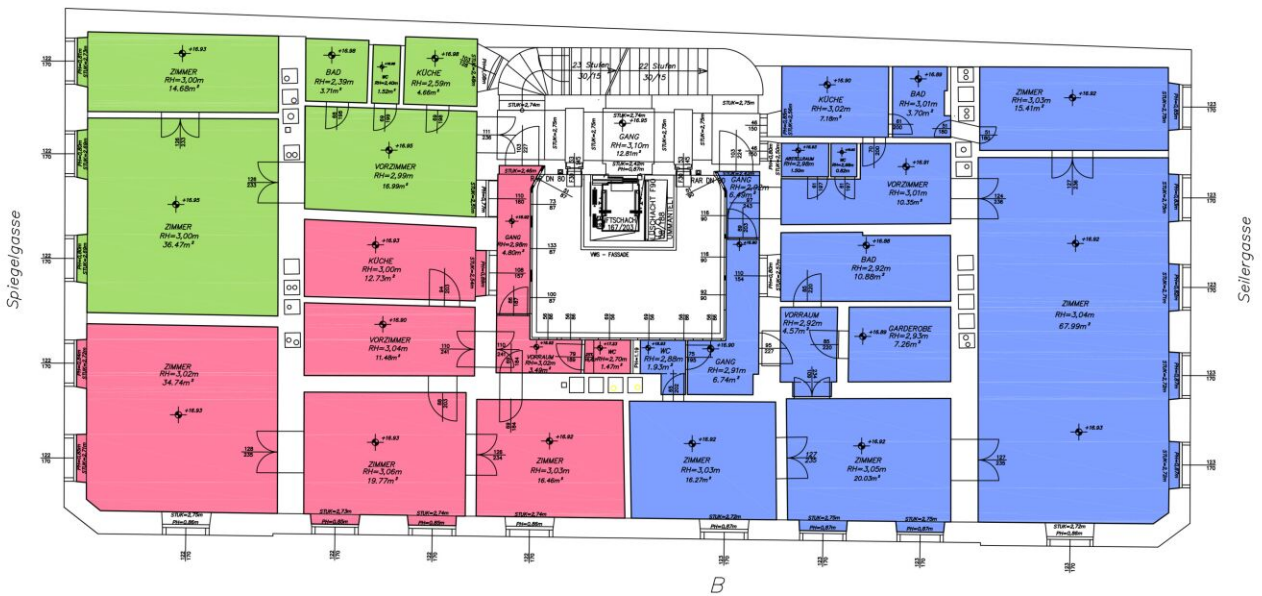








Spiegelgasse 9, 1010 Wien  
4. OBERGESCHOSS  
M=1:100



- TOP17-18 FLÄCHE 181.12m<sup>2</sup>
- TOP19 FLÄCHE 78.03m<sup>2</sup>
- TOP20 FLÄCHE 104.94m<sup>2</sup>



# 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 Berech-  
tigten 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

**§ 17 a. (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 (§ 189 a 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 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 § 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 (formulärmäßig 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).