

Pratercottage: Jugendstil-Juwel mit 3 Balkonen bei der Böcklinstraße

1020 Wien, Österreich



Eckdaten Objektnummer 583443

Wohnfläche: ca. 161,14 m²

Mobiliar: teilmöbliert

Mietdauer: 10 Jahre

Bauart: Altbau

Baujahr: ca. 1912

Letzte Generalsanierung: 2000

Heizung: Etagenheizung, Kamin

Stockwerk: 2. Etage

Lift: Personenaufzug

Zustand: gepflegt

Zimmer: 3,5

Balkone: 3 (ca. 15,71 m²)

Bad: 1

WC: 1

Gesamtmiete*: 3.515,07 €

Miete: 2.725,00 €

Betriebskosten: 338,39 €

Liftkosten: 132,13 €

Umsatzsteuer: 319,55 €

monatliche Gesamtbelastung: 3.515,07 €

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 03.02.2033

Heizwärmebedarf: **E** 162,3 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: **C** 2,39

Ihr Ansprechpartner:



Elisabeth Rohr-de Wolf

Mobil: +4369915853663

Telefon: +43 699 15853663

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



Detailbeschreibung

Herrschaftliches Altbaujuwel mit Kamin & Erker im noblen Pratercottage

Sie residieren in einer der wenigen freistehenden Stadtvillen im Pratercottage, die mit dem holzvertäfelten Stiegenhaus und der schönen Fassade zu den elegantesten Gebäuden zählen. An der begehrten Adresse Böcklinstraße, gleich beim Grünen Prater, erwartet Sie im 2. Stock dieses prächtige Palais-Apartment. Hier verschmilzt klassische Wiener Eleganz mit modernem Wohnkomfort - eine Rarität für Liebhaber des mondänen Altbauflairs, die unbedingt auch eine Terrasse oder einen Balkon haben möchten. Viele Stil-Elemente sind noch im Original erhalten.

Die Mietdauer beträgt 5 Jahre, es gibt einen Lift.

Die Geschichte des Hauses

Dieses architektonische Meisterwerk mit seiner hellen Fassade, dem markanten roten Dach und den charmanten Erkern wurde in den Jahren 1884-1918 von dem renommierten Architekten Adolf Oberländer errichtet. Die Villa atmet wahrlich Geschichte: Ab 1919 betrieb hier der berühmte Pionier der Hormonforschung Eugen Steinach seine Praxis. Auch die britische Schriftstellerin Dorothea Gerard sowie der bekannte Publizist und Freimaurer Eugen Lennhoff (zwischen 1921 und 1934) zählten zu den illustren Bewohnern dieses Hauses.

Das Apartment

Schon beim Betreten der über 161 m² großen Räumlichkeiten der "Top 7" wird die Großzügigkeit des Wiener Bürgertums spürbar. Ein wunderschön erhaltener Fischgrät-Parkettboden zieht sich durch die repräsentativen Räume, die teilweise durch klassische, hohe Flügeltüren elegant miteinander verbunden sind.

Für behagliche Abende sorgt der moderne Kamin.

Die hellen Erkerzimmer mit ihren großen Kastenfenstern und den vorgelagerten Balkonen und Terrassen bieten herrliche Ausblicke auf die herrschaftliche Nachbarschaft.

Die Wohnküche ist funktional und modern gestaltet und bietet durch die großen Glastüren einen direkten Austritt auf einen der sonnigen Balkone.

Die Raumaufteilung

- Vorraum
 - Wirtschaftsraum mit Fenster
 - Arbeitszimmer
 - Wohnküche mit Ausgang zum Balkon
 - Wohnzimmer
 - Masterbedroom mit Ausgang zu einem Balkon
 - Zweites Schlafzimmer mit Ausgang zu einem weiteren Balkon
 - WC
 - Badezimmer mit Dusche und Wanne (Whirlpool) und Oberlichte
-
- **Freiflächen:** Drei Balkone (ca. 9,3 m², 8,7 m² und 6,4 m²) laden in verschiedene Himmelsrichtungen zum Verweilen ein.



- Abstellraum im Souterrain vorhanden

Die Lage

Besser könnte die Lage nicht sein. Vor Ihrer Haustür liegt der Prater, der sechs Millionen Quadratmeter umfasst und zu den schönsten Stadtparks der Welt zählt. Nur drei Kilometer Luftlinie vom Stephansdom entfernt, haben Sie hier die beste Mischung aus urbanem Leben und unendlichen Freizeitmöglichkeiten. Ausgedehnte Wiesen und Wälder wie Wasserflächen bieten die ideale Umgebung für entspannende Spaziergänge, muntere Wanderungen, ausgedehnte Jogging-, Rad- und Skating-Touren und vieles mehr.

Infrastruktur

Die Einkäufe des täglichen Bedarfs lassen sich sogar zu Fuß erledigen. Auf der anderen Seite des Donaukanals in der Löwengasse finden Sie alles, was Sie brauchen. Ob Kindergruppen, Volksschulen oder die Sportmittelschule Wittelsbachstraße – in weniger als 10 Minuten zu Fuß werden Sie alles erreichen.

Die Straßenbahnstation 1 ist nur wenige Meter entfernt, in nur 5 Stationen sind Sie entweder am Schwedenplatz (U4, U1, 2) oder auch in 20 Minuten zu Fuß beim Bahnhof/ The Mall Wien Mitte.

Mit der S- Bahn erreichen Sie in 25 Minuten den Flughafen.

Eckdaten auf einen Blick:

- **Etage:** 2. Stock (Altbau) - die ganze straßenseitige Front
- **Baujahr:** Fertigstellung 1912 (Jugendstil/Gründerzeit)
- **Zimmer:** Zentral begehbar
- **Freiflächen:** 3 Balkone (8,71 m² & 9,37 m² & 6,44m²)
- **Ausstattung:** Fischgrätparkett, Flügeltüren, Kamin, moderne Küche, Bad mit Badewanne mit Whirlpoolfunktion, Walk-In-Dusche
- **Lage:** Pratercottage, Nähe Donaukanal

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese schöne 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



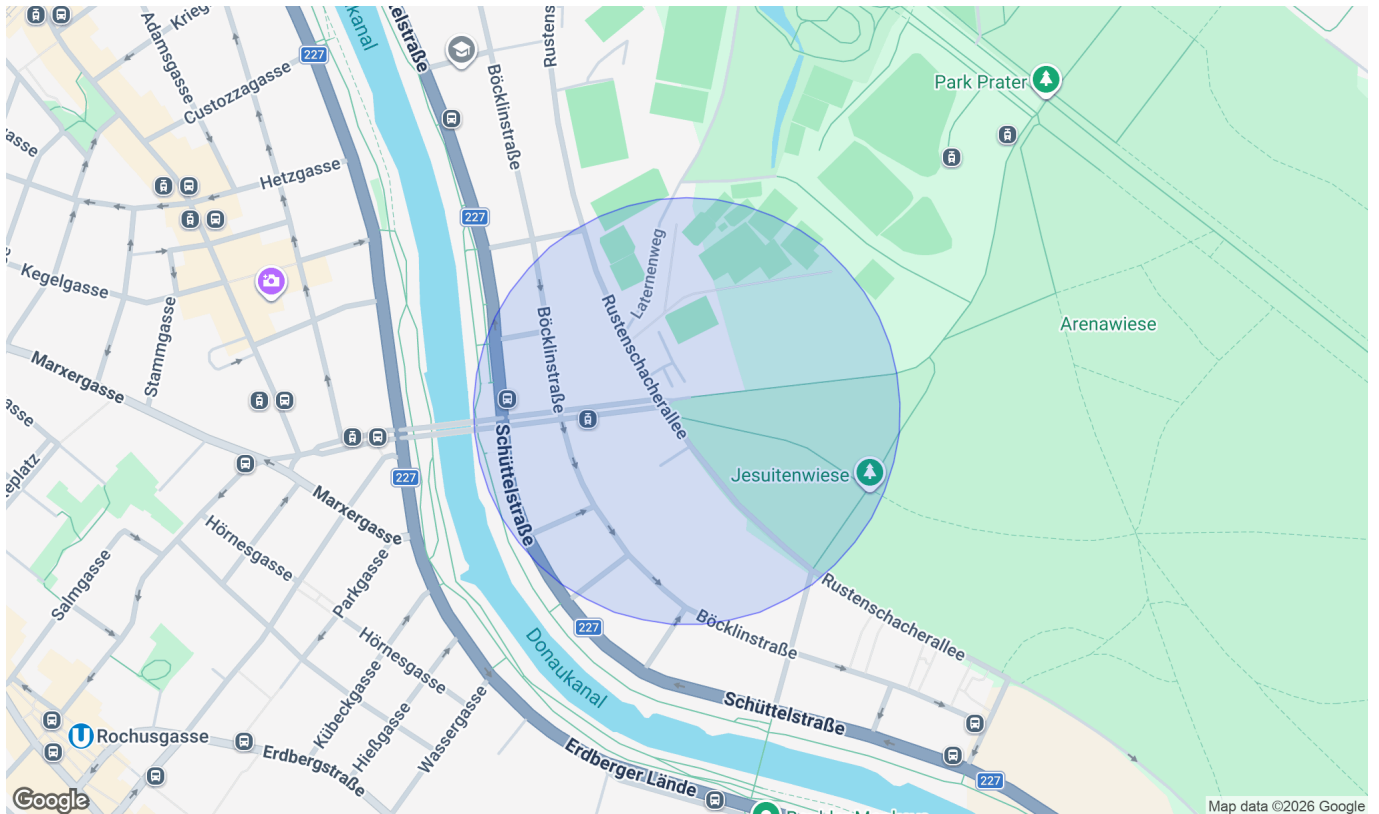
Fliesen, Parkett, Etagenheizung, Kamin, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Südbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Südostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse, WG geeignet, Flügeltüren, Getrennte Toiletten



Lage

Böcklinstraße, Danube International School, Wiener Park Club, WAC, Rustenschacherallee, Grüner Prater, Donaukanal

1020 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m

Kinder & Schulen

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

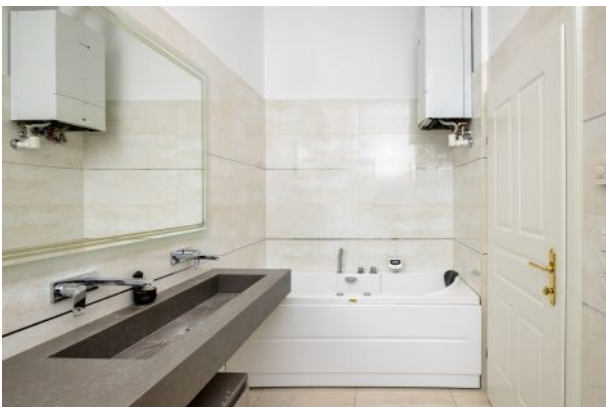
Sonstige

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

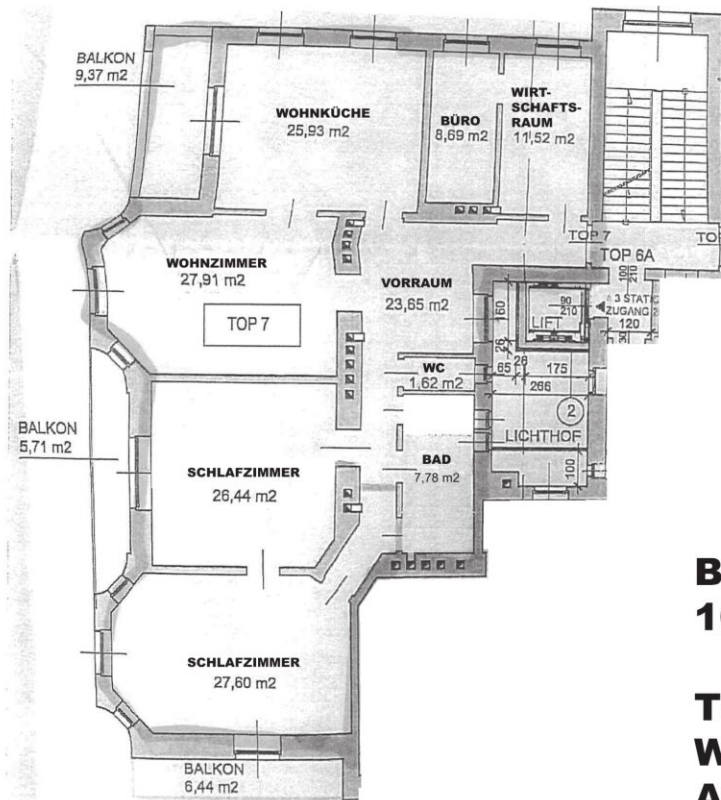
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap











**BÖCKLINSTRASSE
1020 Wien**

**TOP 7
WOHNFLÄCHE 161,14 M2
AUßENFLÄCHE 21,52 M2**



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).