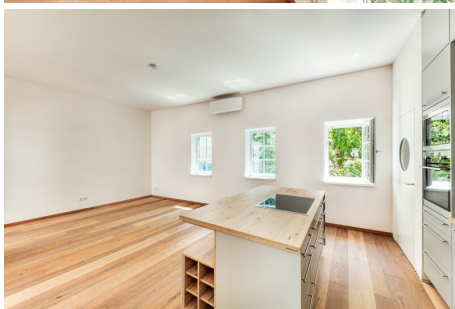


Karmelitermarkt - Terrassen-Maisonette airconditioned

1020 Wien, Österreich

Nähe: Karmelitermarkt, Große Sperlgasse, Taborstraße, Donaukanal, Historisches Zentrum



Eckdaten Objektnummer 583486

Wohnfläche: ca. 97,28 m²

Kellerfläche: ca. 2,69 m²

Mobiliar: teilmöbliert

Mietdauer: 5 Jahre

Beziehbar: 01.09.2026

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Bauart: Neubau

Letzte Generalsanierung: 2023

Letzte Sanierung: 2023

Heizung: Etagenheizung

Stockwerk: 1. DG

Lift: Personenaufzug

Zustand: neuwertig

Zimmer: 3

Terrassen: 2 (ca. 25,27 m²)

Bäder: 2

WCs: 2

Gesamtmiete*: 2.489,47 €

Miete pro m² (exkl. USt.): 19,44 €

Betriebskosten pro m² (exkl. USt.): 2,18 €

Miete: 2.130,00 €

Betriebskosten: 190,67 €

Sonstiges: 34,05 €

Liftkosten: 102,06 €

Umsatzsteuer: 32,69 €

monatliche Gesamtbelastung: 2.489,47 €

Ihr Ansprechpartner:



Elisabeth Rohr-de Wolf

Mobil: +4369915853663

Telefon: +43 699 15853663

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

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.



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

Detailbeschreibung

KARMEILTERMARKT: Maisonettewohnung mit Atrium und Terrasse

Perfekt ausgestattete Terrassenwohnung mit Blick ins Grüne - Zweitbezug nach Errichtung!

Der Karmelitermarkt ist DIE Adresse für alle, die urbanes Leben in einer internationalen Metropole lieben. Und diese Wohnung hat zusätzlich zur perfekten Lage noch viel mehr zu bieten:

Die Eigentümerin hat keine Kosten und Mühen gescheut, um hier ein behagliches Nest mit allen möglichen Extras zu schaffen. Jedes Detail in dieser Wohnung wurde liebevoll ausgesucht. Besonders viel Wert wurde unter anderem auf die maßgefertigte Küche, Einbauschränke und die schönen Bäder gelegt.

Fließender Übergang von den Wohnräumen zur Terrasse:

Die Außenflächen können durch komplett öffnbare Schiebetüren wunderbar in den Wohnraum integriert werden.

In der unteren Etage als Atrium und in der oberen Etage als Terrasse ausgestaltet, lassen sie das Gefühl entstehen, ein "Haus im Haus" zu bewohnen, geschützt vor fremden Blicken mit Blick in einen großen Garten. Diese Oase der Ruhe gleich neben dem pulsierenden Leben ist eine absolute Seltenheit in dieser zentralen Lage. Die Liegenschaft wurde ursprünglich im 17. Jahrhundert erbaut, im Zuge des Dachgeschoßausbaus wurden in den Jahren 2020/21 auch die Fassade und der Eingangsbereich mit einem schönen Kreuzgewölbe generalsaniert.

Der Lift ist vom Eingang stufenlos erreichbar und führt direkt in die Wohnung.

Da die Vermieterin Kleinunternehmerin im Sinne des UStG ist, wird auf den Hauptmietzins keine Umsatzsteuer eingehoben.

Die Raumaufteilung der Top 12 gliedert sich wie folgt:

1. Ebene:

- großzügiger Vorraum mit privatem Liftausstieg
- Wohnzimmer mit offener Küche und Ausgang in das Atrium
- Atrium
- Schlafzimmer mit angeschlossener Garderobe
- En suite Badezimmer mit Badewanne
- separates WC im Eingangsbereich
- großer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner
- Stiegenaufgang mit Schiebetüre
- Garderobe

2. Ebene:



- Zweites Schlafzimmer
- Terrasse
- zweites Badezimmer mit Dusche und WC
- Schrankraum
- Abstellraum im Dachgiebel

Ausstattung:

- Böden: geölte Parkettböden
- offene Wohnküche mit viel Stauraum und Markengeräten
- Badezimmer 1: Tageslicht, Regendusche in Badewanne, Waschtisch
- Badezimmer 2: Regendusche, WC, Waschtisch
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Vorraum und Gangbereich mit hochwertigen Einbauschränken und 20er-Jahre-Vintage-Garderobe
- Fußbodenheizung
- Klima-Anlage
- Lift in die eigene Wohnung
- Waschmaschine und Trockner
- Einbau-Regale im Abstellraum
- auf Wunsch teilweise Vorhänge
- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum

Lage:

Urbane Lage im besten Teil des 2. Bezirks: Der Karmeliterplatz mit dem herrlichen Markt befindet sich gleich um die Ecke. Kulinarisch sind Sie an dieser Adresse also bestens versorgt. Jeden Samstag gibt es einen richtigen Bauernmarkt, aber auch unter der Woche ist die Qualität besonders hoch und vielfältig. Im Haus selbst befindet sich das Restaurant "La Massa", was aber mit keiner Geruchbelästigung verbunden ist, da das Lokal in einem anderen Trakt des Gebäudes gelegen ist. Die Innere Stadt ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar, rundum gibt es viel zu entdecken und zu genießen. Auch der Augarten und der Donaukanal sind in der Nähe und laden zum Erholen ein.

Verkehrsanbindung:

Von hier aus sind Sie schnell überall: In nur wenigen Schritten erreichen Sie sowohl die U-Bahn Stationen U2-Taborstraße. Die U2 fährt in Richtung Museumsquartier, Seestadt Aspern, Hütteldorf und Heiligenstadt. Auch die Straßenbahnstation 2 und die Buslinien 5A und 5B verfügen über Haltestellen in nächster Nähe.

Wenn Sie auf Ihr Auto nicht verzichten wollen, können Sie um die Ecke in der Karmelitergarage einen Dauer-Parkplatz anmieten.

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 freuen, Ihnen diese schöne Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.



Mit freundlichen Grüßen

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

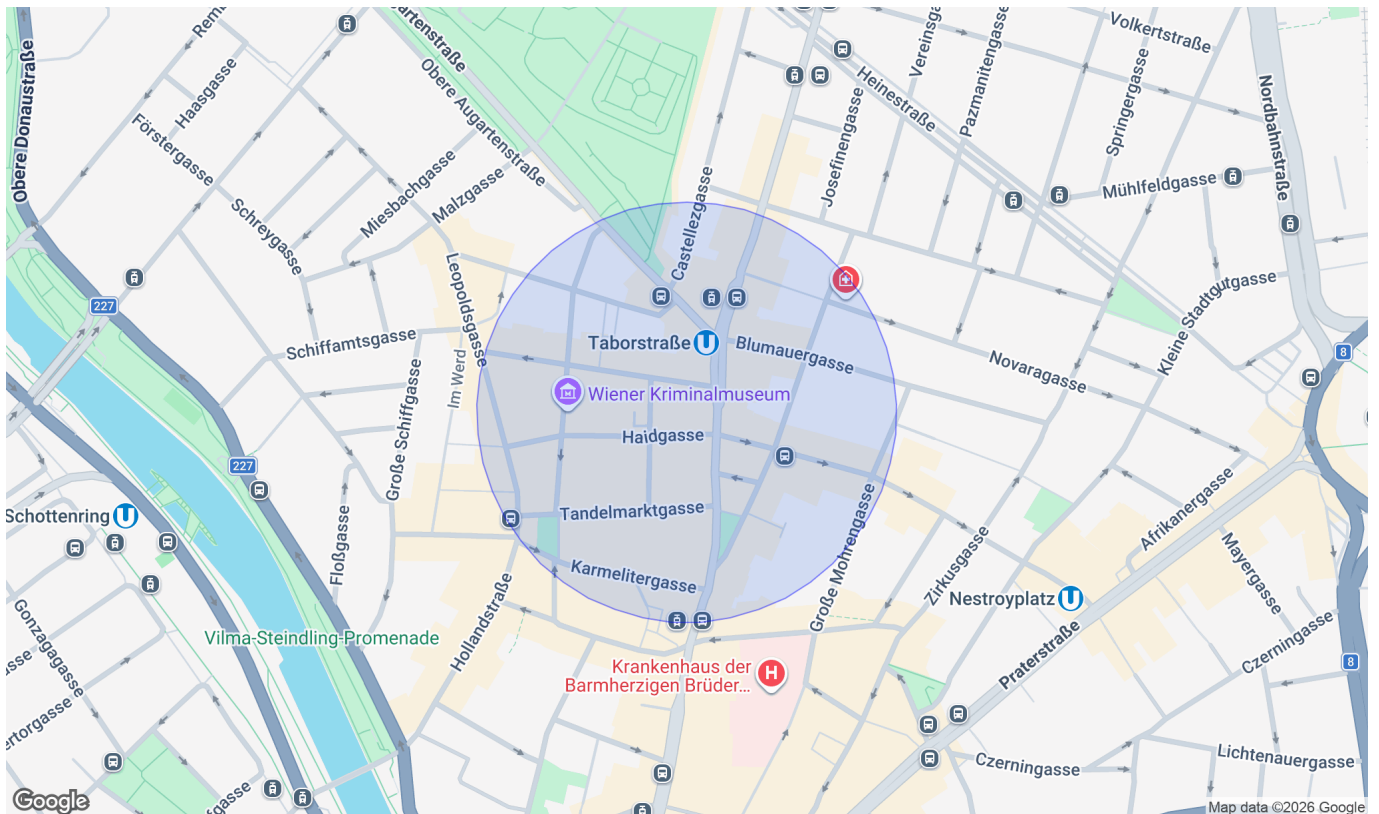
Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Rampe, Wasch- / Trockenraum, Klimaanlage, U-Bahn-Nähe, Südwestbalkon / -terrasse, WG geeignet, Abstellraum, Kühlung, Mechanische Be- und Entlüftung, Innenliegender Sonnenschutz, Öffensbare Fenster, Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC, Schlüsselfertig mit Keller, Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster, Bad mit WC, Grünblick, Terrassennutzung



Lage

Karmelitermarkt, Haidgasse, Karmelitergasse, Taborstraße, Donaukanal

1020 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Kinder & Schulen

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

Sonstige

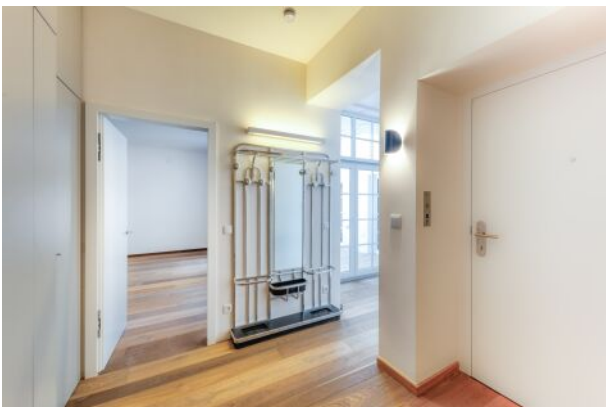
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

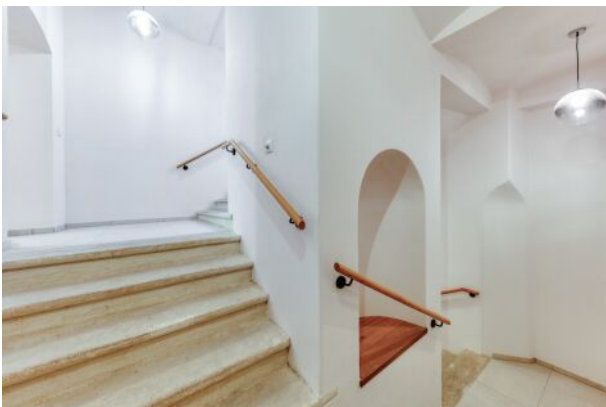
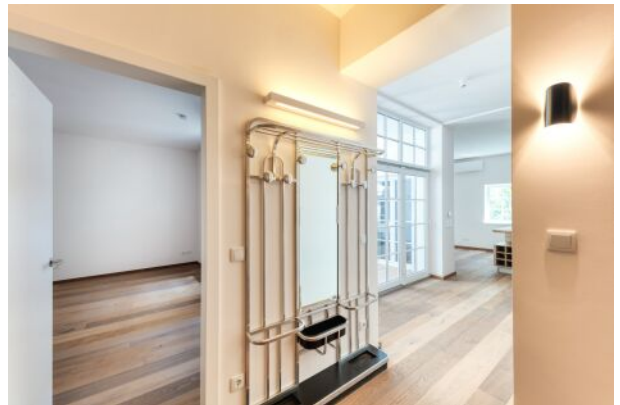
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

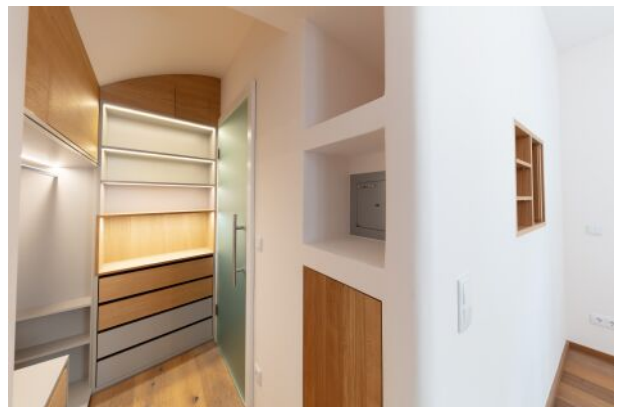


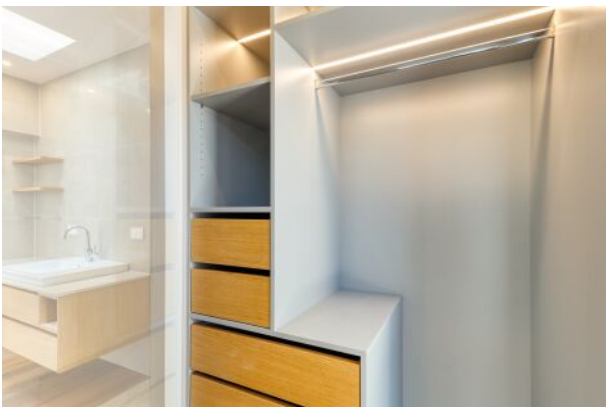
ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.

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



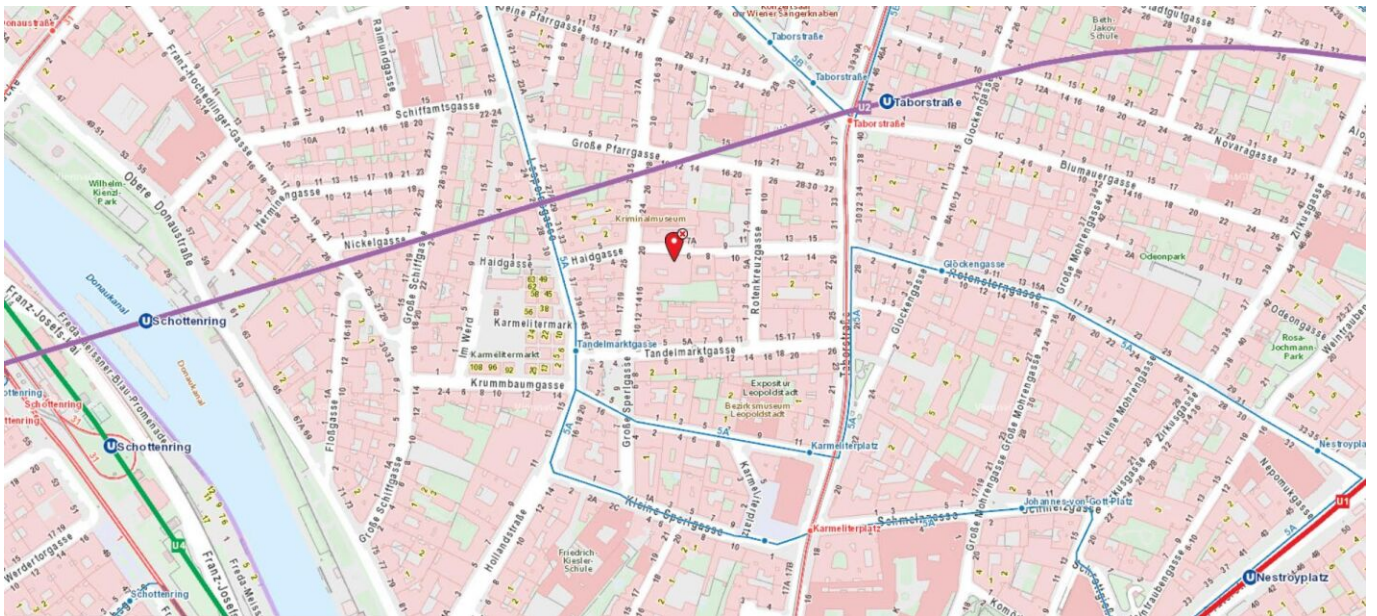


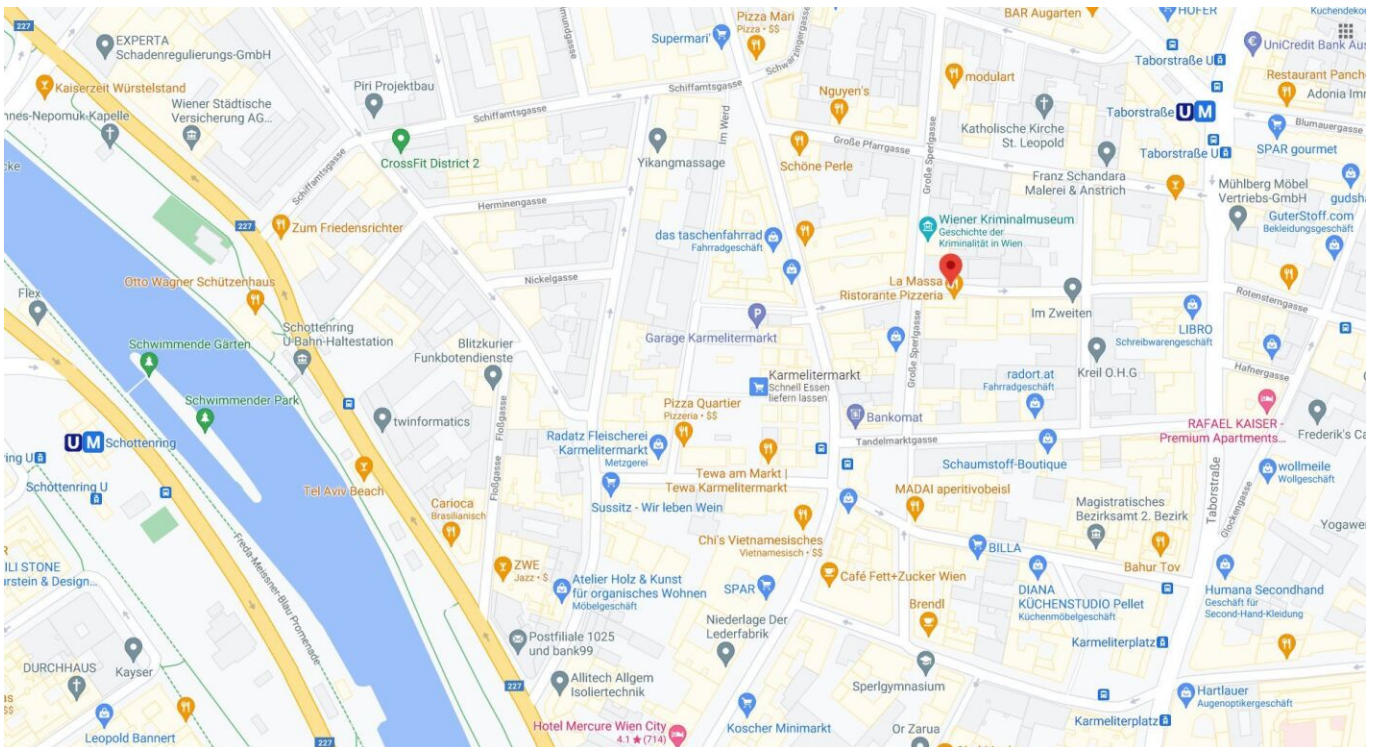












Informationsblatt

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.oivi.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 gewährt, 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 gewährt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).