Herrschaftliche Altbauwohnung mit Top-Ausstattung und 3 Schlafzimmern im Diplomaten-Viertel

1030 Wien, Österreich
Nähe: Arenbergpark, Neulinggasse, Landstraßer Hauptstraße, Wien Mitte





Eckdaten Objektnummer 583520

Wohnfläche: ca. 181,86 m²
Kellerfläche: ca. 3 m²

Mobiliar: Küche, Bad
Mietdauer: 10 Jahre
Beziehbar: sofort
Eigentumsform: Miteigentum
Bauart: Altbau
Letzte Generalsanierung: 2016
Letzte Sanierung: 2023
Heizung: Etagenheizung
Stockwerk: Hochparterre
Lift: Personenaufzug
Zustand: neuwertig
Zimmer: 4,5
Balkon: 1 (ca. 4,5 m²)
Bäder: 2
WCs: 2

Gesamtmiete*:	3.299,08 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	14,79 €
Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):	1,70 €
Miete:	2.690,00 €
Betriebskosten:	309,16 €
Umsatzsteuer:	299,92 €
monatliche Gesamtbelastung:	**3.299,08 €**

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 24.11.2028
Heizwärmebedarf: D 109,4 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 1,97

Ihr Ansprechpartner:

Elisabeth Rohr-de Wolf
Mobil: +4369915853663
Telefon: +43 699 15853663
E-Mail: rohr@rohr-real-estate.com



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

Klassische Wiener Altbauwohnung mitten im Botschaftsviertel mit hochwertigen Einbaumöbeln

In einer wunderschönen Liegenschaft in der Dapontegasse befindet sich diese schöne, geräumige 4-Zimmer-Altbauwohnung mit 2 Bädern und 2 WC's.

Die Fassade der schön und üppig gegliederten Liegenschaft wurde erst vor wenigen Jahren neu gestrichen und ist wie die Wohnung in ausgezeichnetem Zustand.

Die Wohnung wird auf 10 Jahre befristet vermietet und befindet sich im Hochparterre, doch lassen Sie sich davon bitte nicht abschrecken: Die Wohnung ist hell mit teilweiser direkter Sonneneinstrahlung teilweise so hoch gelegen wie ein erster Stock.

Die Raumaufteilung der Top 2 mit 181 m² Wohnfläche:

- großzügiger Vorraum mit tollem Einbauschrank
- Wohnküche mit Essplatz
- 3 Schlafzimmer, eines mit en suite-Badezimmer und Schrankraum
- Wohnsalon mit Bibliothek
- 2 Badezimmer, davon eines mit WC
- 1 separates WC
- Wirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- kleiner Balkon in den Innenhof

Ausstattung:

- Vorraum mit Einbauschrank
- Küche: Einbauküche inklusive aller Geräte mit eingebautem eingebautem Essplatz mit Stauraum
- Erstes Badezimmer: Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch, Fenster auf den eigenen Balkon
- Zweites en suite-Badezimmer: Dusche, Waschtisch, Toilette
- Boden: schöner Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen sowie der Küche, Fliesen in Badezimmer und WC
- Heizung: Gasetagenheizung
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil

Lage / Infrastruktur:

Sie kaufen Ihr Obst und Gemüse gerne direkt auf einem Markt? Sie genießen es, verschiedene Restaurants und Bars in fußläufiger Umgebung zu haben? Dank des nahe gelegenen Rochusmarkts ist das überhaupt kein Problem!

Sie sind durch die beiden U3-Stationen "Rochusgasse" und "Kardinal-Nagl-Platz" bestens an Wiens öffentlichen Verkehr angebunden. In der nahe gelegenen Ungargasse fährt die Straßenbahn.

Der Verkehrsknotenpunkt "Landstraße-Wien Mitte" ist eine U-Bahnstation entfernt, der Stephansplatz in wenigen Minuten erreichbar. Im Shopping Center "The Mall" in Wien Mitte können Sie nicht nur unter der Woche, sondern auch am Wochenende alle Einkäufe für den täglichen Bedarf erledigen und sind aufgrund der verschiedenen S-Bahnen und Regionalzüge auch an den Fernverkehr angebunden.

Von Ihrer neuen Wohnung gelangen Sie in nur 30 Minuten zum Flughafen, sei es mittels S-Bahn oder CAT, auch mit dem eigenen PKW sind Sie schnell in Schwechat.

In nächster Umgebung finden Sie selbstverständlich verschiedene Kindergärten sowie Volksschulen (VS St. Franziskus, VS Erdberg). Auch Ärzte, Apotheken und verschiedene Gesundheitseinrichtungen sind leicht erreichbar.

Gleich beim Arenbergpark und einem der Wahrzeichen Wiens, den Flaktürmen befindet sich diese prachtvolle Altbauwohnung, die in wenigen Wochen neuen Mietern zur Verfügung steht.

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!

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

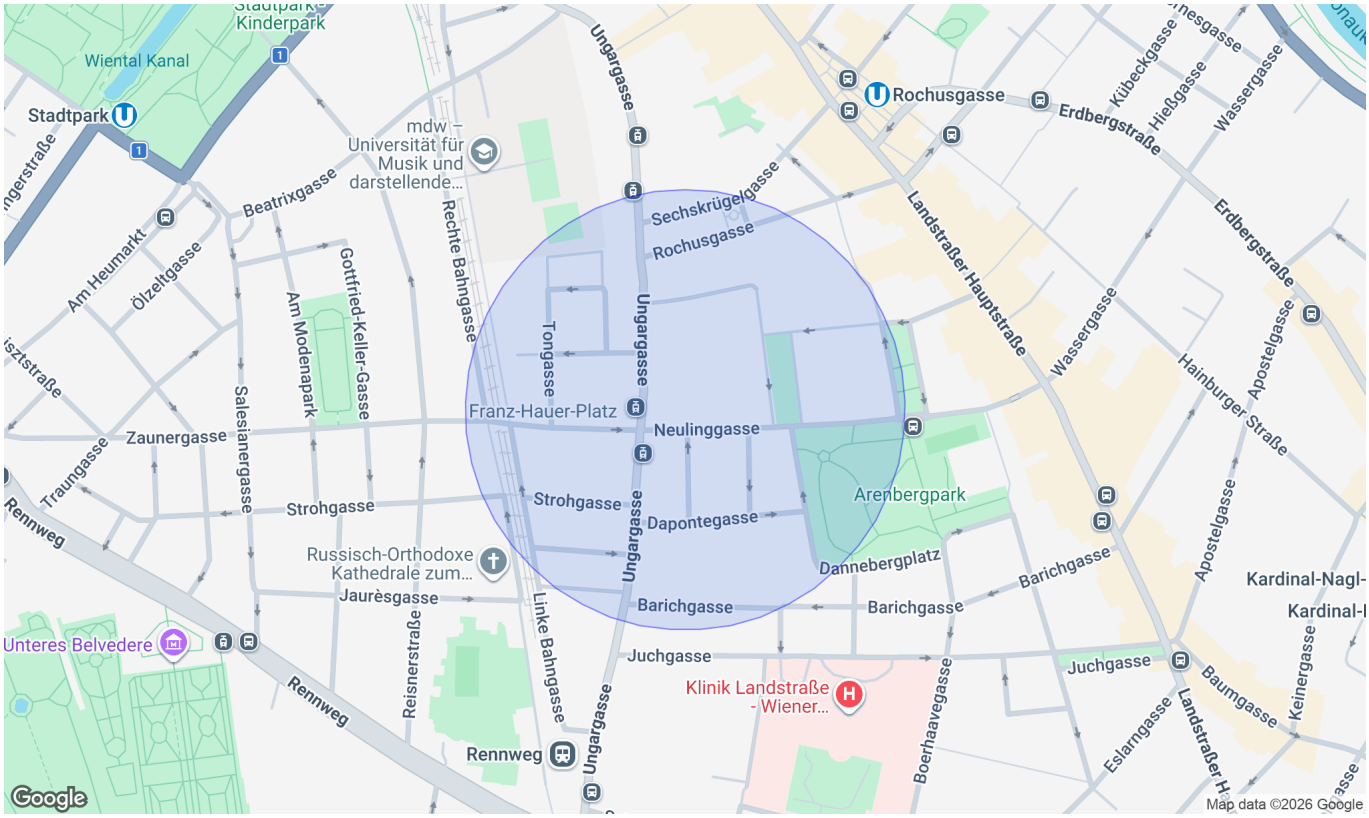
Gas, Etagenheizung, Personenaufzug, Massiv

ELISABETH ROHR
Real Estate

Lage

Arenberg Park, Dapontegasse, Friesgasse, Dannebergplatz, Ungargasse, Neulinggasse, Botschaftsviertel

1030 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	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 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











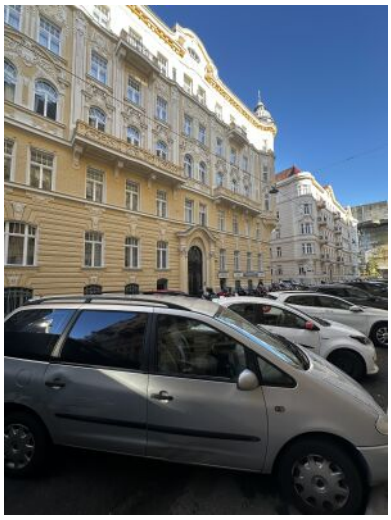


ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

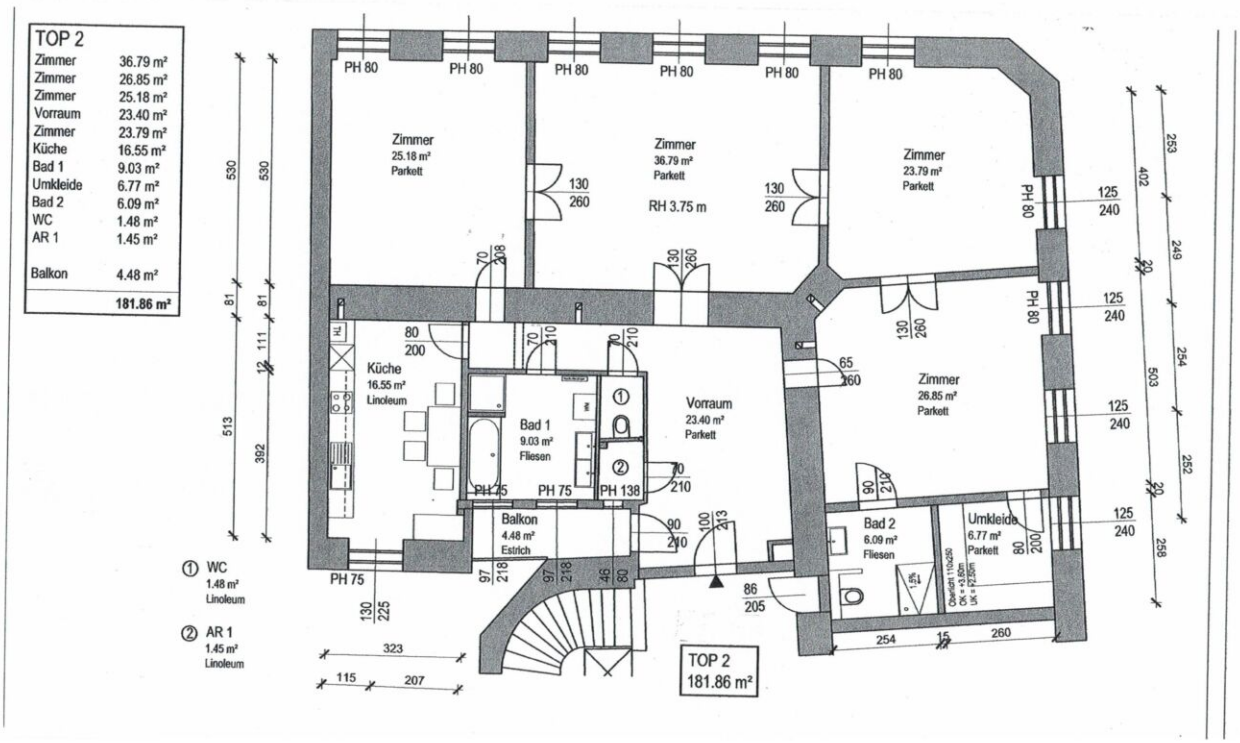


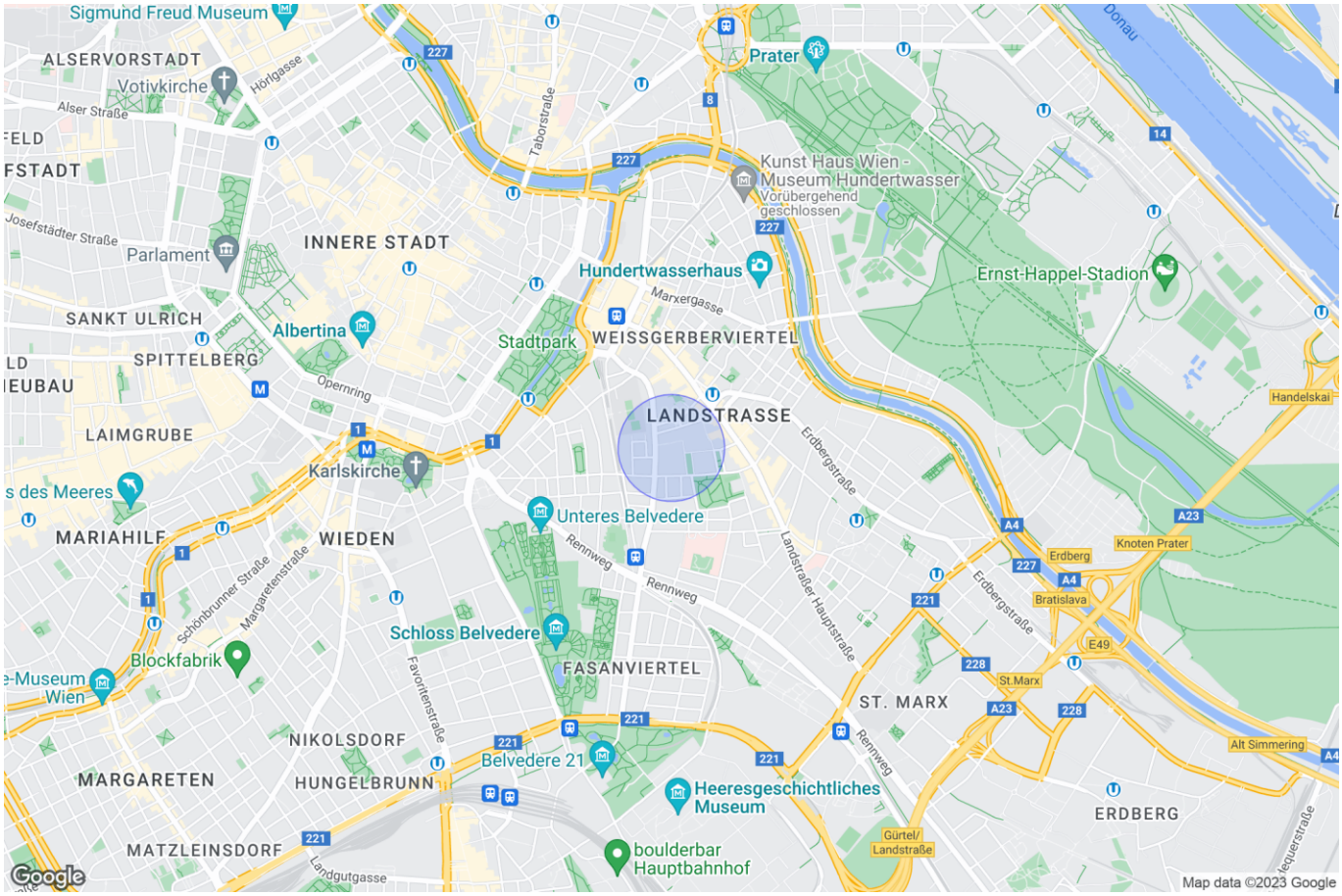






ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com


TOP 2
Zimmer 36.79 m²
Zimmer 26.85 m²
Zimmer 25.18 m²
Vorraum 23.40 m²
Zimmer 23.79 m²
Küche 16.55 m²
Bad 1 9.03 m²
Umkleide 6.77 m²
Bad 2 6.09 m²
WC 1.48 m²
AR 1 1.45 m²
Balkon 4.48 m²
181.86 m²
Zimmer 25.18 m² Parkett
Zimmer 36.79 m² Parkett
Zimmer 23.79 m² Parkett
RH 3.75 m
Küche 16.55 m² Linoleum
Bad 1 9.03 m² Fliesen
Vorraum 23.40 m² Parkett
Zimmer 26.85 m² Parkett
Balkon 4.48 m² Estrich
Bad 2 6.09 m² Fliesen
Umkleide 6.77 m² Parkett
① WC 1.48 m² Linoleum
② AR 1 1.45 m² Linoleum
TOP 2 181.86 m²



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

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2, 1060 Wien
T: +43 699 15853663, E: office@rohr-real-estate.com

vertreten durch Elisabeth Rohr-de Wolf .....
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).