

## Fully-furnished & serviced terrace apartment

Apfelgasse, 1040 Wien, Österreich

Nähe: Karlskirche, State Opera House, Musikverein, Technical University



**Eckdaten Objektnummer 1074**

**Wohnfläche:** ca. 102 m<sup>2</sup>

**Möbiliar:** möbliert

**Mietdauer:** 5 Jahre

**Beziehbar:** sofort

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Bauart:** Altbau

**Baujahr:** ca. 1900

**Letzte Sanierung:** 2016

**Heizung:** Etagenheizung

**Stockwerk:** DG 1 und 2

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** vollrenoviert

**Zimmer:** 3,5

**Terrassen:** 3 (ca. 24 m<sup>2</sup>)

**Balkon:** 1 (ca. 1 m<sup>2</sup>)

**Bad:** 1

**WC:** 1

**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

### Koffer auspacken und Wien genießen - serviced apartment bei der Oper

Eine ganz besondere Terrassenwohnung erwartet Sie in den beiden obersten Geschossen eines wunderschönen Gründerzeitinshauses in der schönsten Gegend Wiens - gleich bei der Oper und doch etwas entfernt vom touristischen Trubel.

Die Wohnung und eine der drei Terrassen sind nach Süden ausgerichtet mit Blick auf schön renovierte historische Gebäude und eine Fernsicht über Wien.

Stressfreies Wohnen ohne Kompromisse, maßgeschneidert für die Bedürfnisse von Expats und Botschaftsangehörigen!

Die Ausstattung der Wohnung beinhaltet nicht nur die komplette Möblierung der Wohnung und der Terrassen, sondern auch die voll ausgestattete Küche mit Koch- und Essgeschirr, Waschmaschine und Trockner.

Bis hin zur Internetverbindung und einem Flatscreen wurde an alles gedacht.

**Sie mieten zu einem attraktiven monatlicher Gesamtpreis von € 2.970 ,--**

#### Was ist in dieser Pauschale inkludiert:

- Hausbetriebskosten
- Internet
- Verbrauch von Gas und Strom bis zu € 180,00 monatlich
- SAT-TV
- Haushalts- und Haftpflichtversicherung
- Thermenservice
- 10% Ust (ohne Ust bei U46-Formular)

#### Zusätzlich buchbar:

- Eine Wohnungsreinigung kann zusätzlich gebucht werden. Die Kosten betragen monatlich € 170,-- für eine vierzehntägige Reinigung inklusive Bettwäscheservice.

### Perfekte Raumaufteilung:

#### Ebene 1:

- Vorzimmer
- 2 Schlafzimmer mit Ausgang zu schmalen vorgelagerten Terrassen
- 1 Bad mit Ausgang zu einem Balkon
- Vorraum mit Waschmaschine und Trockner
- 1 separates WC
- Abstellraum
- Stiegenaufgang

#### Ebene 2:

- Vorraum
- Großzügige Wohnküche



- optisch voneinander getrennter Wohn- und Essbereich
- 2 Terrassen

Beide Ebenen sind mit einer Klimaanlage ausgestattet.

### Ausstattung:

Die Möblierung in der Wohnung wird regelmäßig erneuert, daher könnte es sein, dass ein paar Gegenstände, die auf den Fotos zu sehen sind, in natura hinsichtlich der Farbe oder der Form etwas differieren.

Die Wohnung ist komplett möbliert:

- 1 großes Sofa
- 1 Fauteuil
- 1 Couchtisch
- 1 Esstisch mit 6 Stühlen
- 2 Betten mit Bettwäsche
- Kleiderschränke
- Bücherregal
- Waschmaschine und Trockner von Miele
- Schreibtisch
- Zentralstaubsauger
- 1 Farb-TV mit Sat-Decoder
- diverse Stehlampen
- Terrassenmöblierung

### Küche:

- offene Einbauküche inklusive aller Geräte (Elektroherd, Kühl-/Gefrierkombination, Mikrowelle, Spülmaschine)
- viel Stauraum in Ober- und Unterschränken
- kompletter Geschirr-, Topf- und Bestecksatz

### Bad:

- Dusche (räumlich durch Glaswand getrennt)
- Badewanne
- Doppel-Waschbecken
- geräumiger Spiegelschrank
- Bügelbrett mit Bügeleisen
- komplette Garnitur Handtücher
- Waschmaschine und Trockner von Miele /räumlich vom Bad getrennt)

### Heizung:

Fußbodenheizung über eine Gastherme

### Kühlung:

Klima-Anlage mit 3 Splitgeräten



**Boden:**

Parkett und Fliesen

**Anschlüsse:**

SAT-Anschluss, Internetanschluss

**Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in direkter Innenstadt-Nähe in einer äußerst beliebten Wohngegend. Sie liegt in unmittelbarer Nähe der Karlskirche, des Museums der Stadt Wien, der Technischen Universität, der Wiedner Hauptstraße und des Naschmarktes - mitten im Freihausviertel.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar: Supermärkte, Drogerie, Bäckerei, Bank und Cafés sowie Restaurants können bequem erreicht werden.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich 3 große Supermärkte, 2 Bankfilialen, Wiens größter U-Bahnknotenpunkt, der Resselpark und der Karlsplatz, der Naschmarkt (Wiens größtes und bekanntestes Marktgebiet), mehrere First Class Hotels und zahlreiche Top Restaurants.

Der Verkehrsknotenpunkt U4 Oper/Karlsplatz befindet sich 2 Gehminuten entfernt.

**Freizeit, Kunst und Kultur:**

In nur 5 Gehminuten zu erreichen sind: die Staatsoper, Musikverein, Theater a.d. Wien und Konzerthaus.

**Parken:**

Parkpickerl: von 9:00 bis 22:00 <http://www.wien.gv.at/verkehr/parken/kurzparkzonen/bezirk04.html>

**Parkgaragen:**

<http://www.parkeninwien.at/Parkgaragen-in-Wien.html#plz1040>

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.

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**

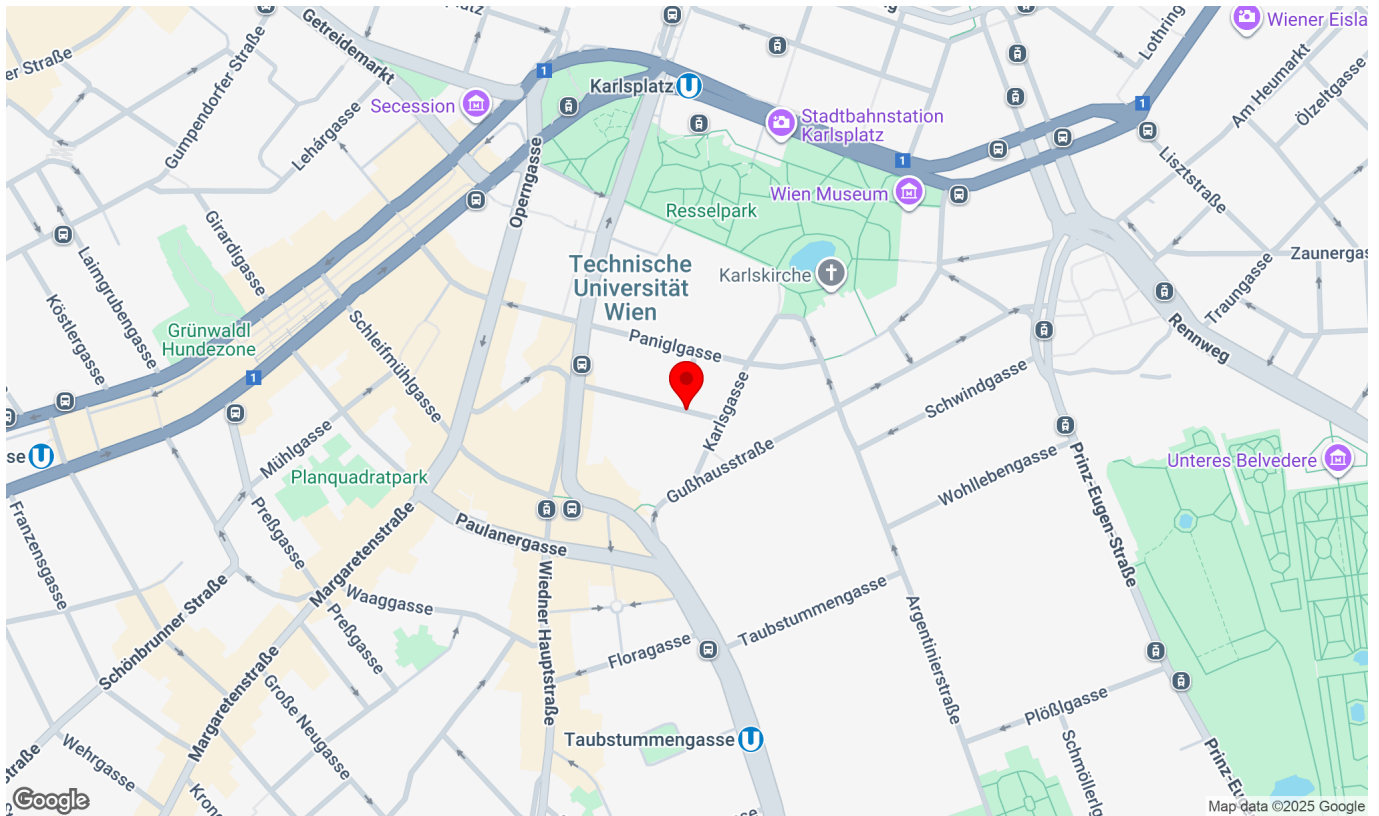
Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Reinigungsservice, DV- / EDV-Verkabelung, Kabel / Satelliten-TV, Sicherheitskamera, Klimaanlage, U-Bahn-Nähe



## Lage

Karlskirche, Karlsplatz, Staatsoper, Musikverein, Naschmarkt, Technische Universität, Museum der Stadt Wien, Wien Museum

Apfelgasse, 1040 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.250 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	750 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	250 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.250 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	250 m
Universität	250 m
Höhere Schule	500 m

Sonstige

Geldautomat	250 m
Bank	250 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



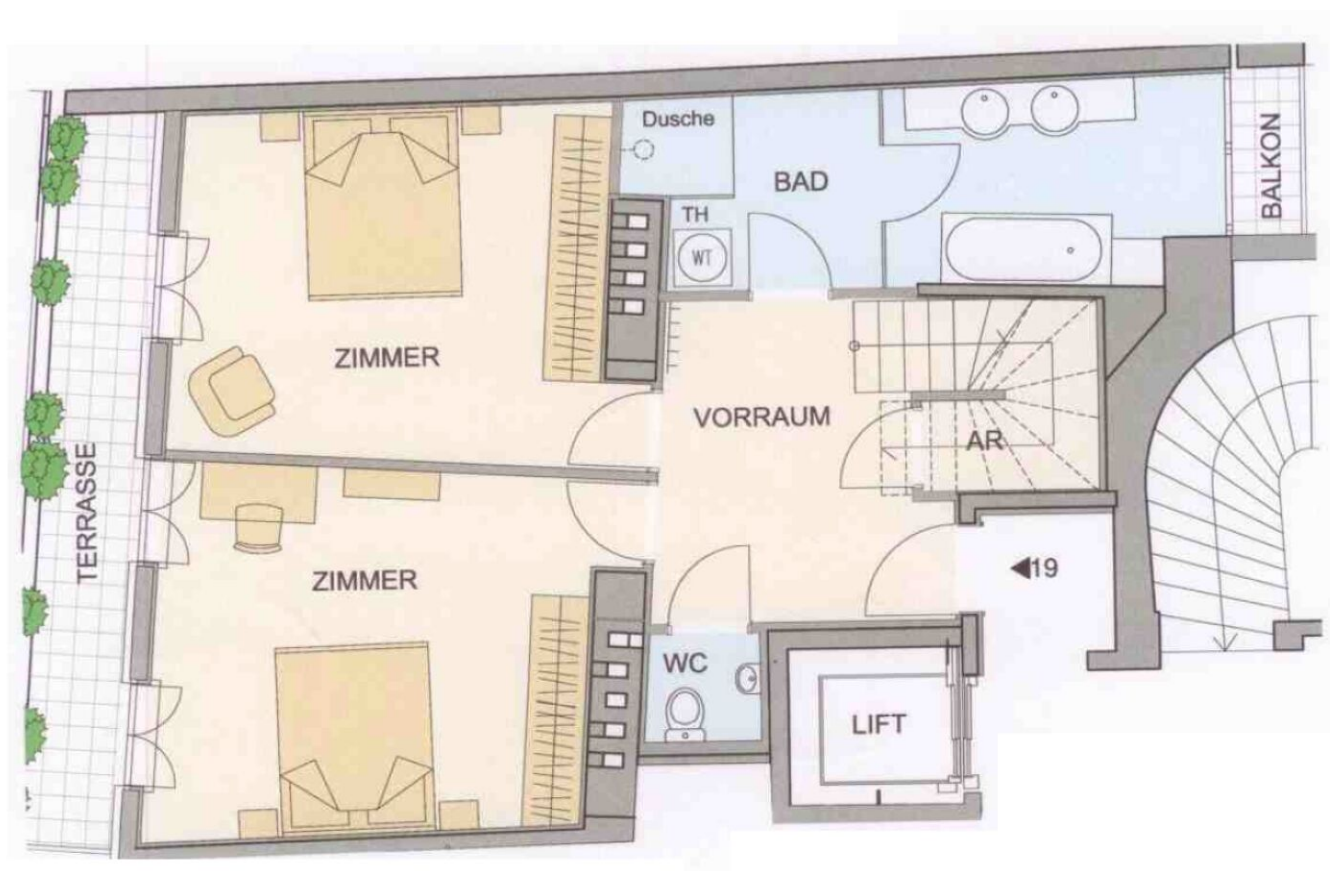


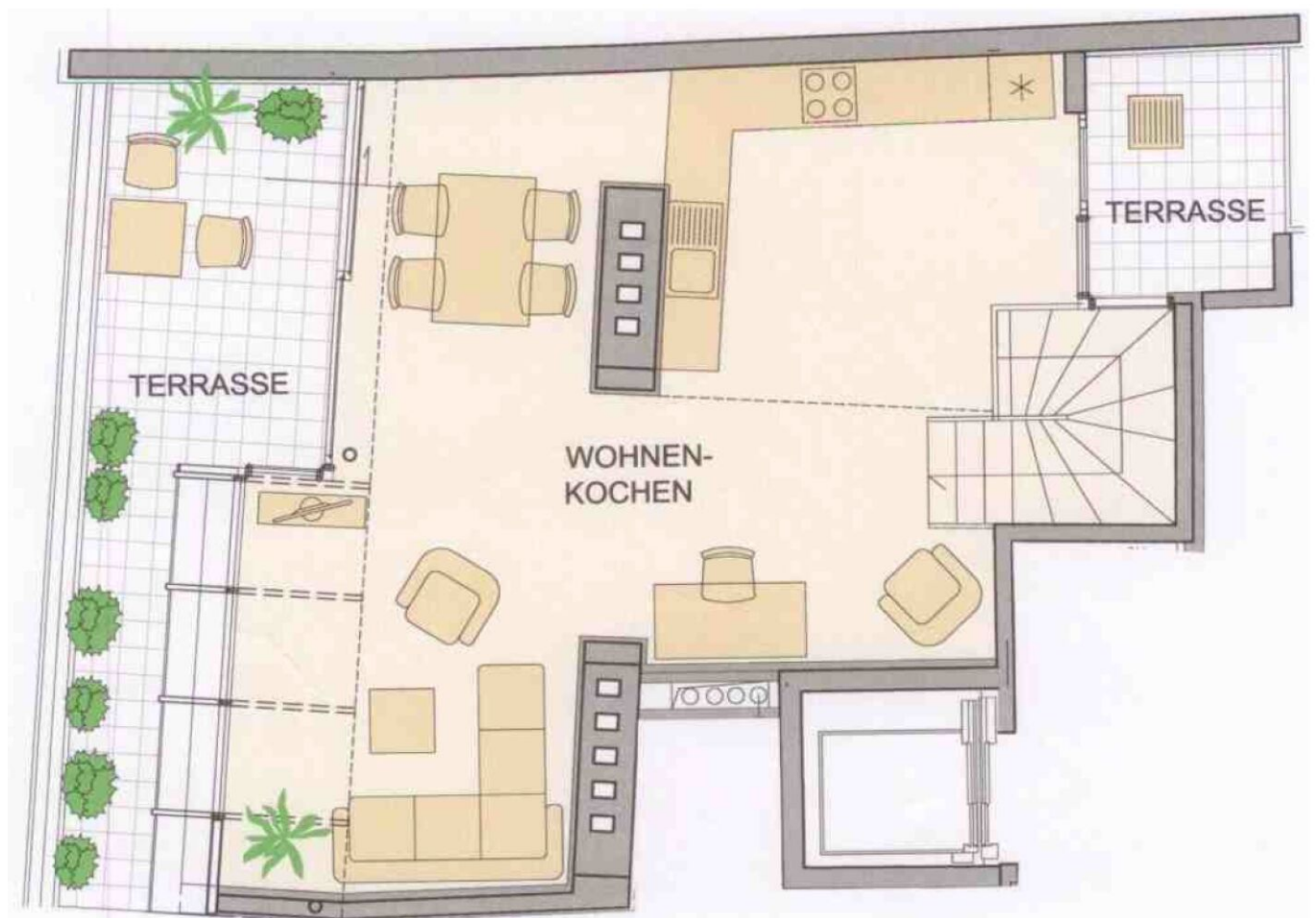


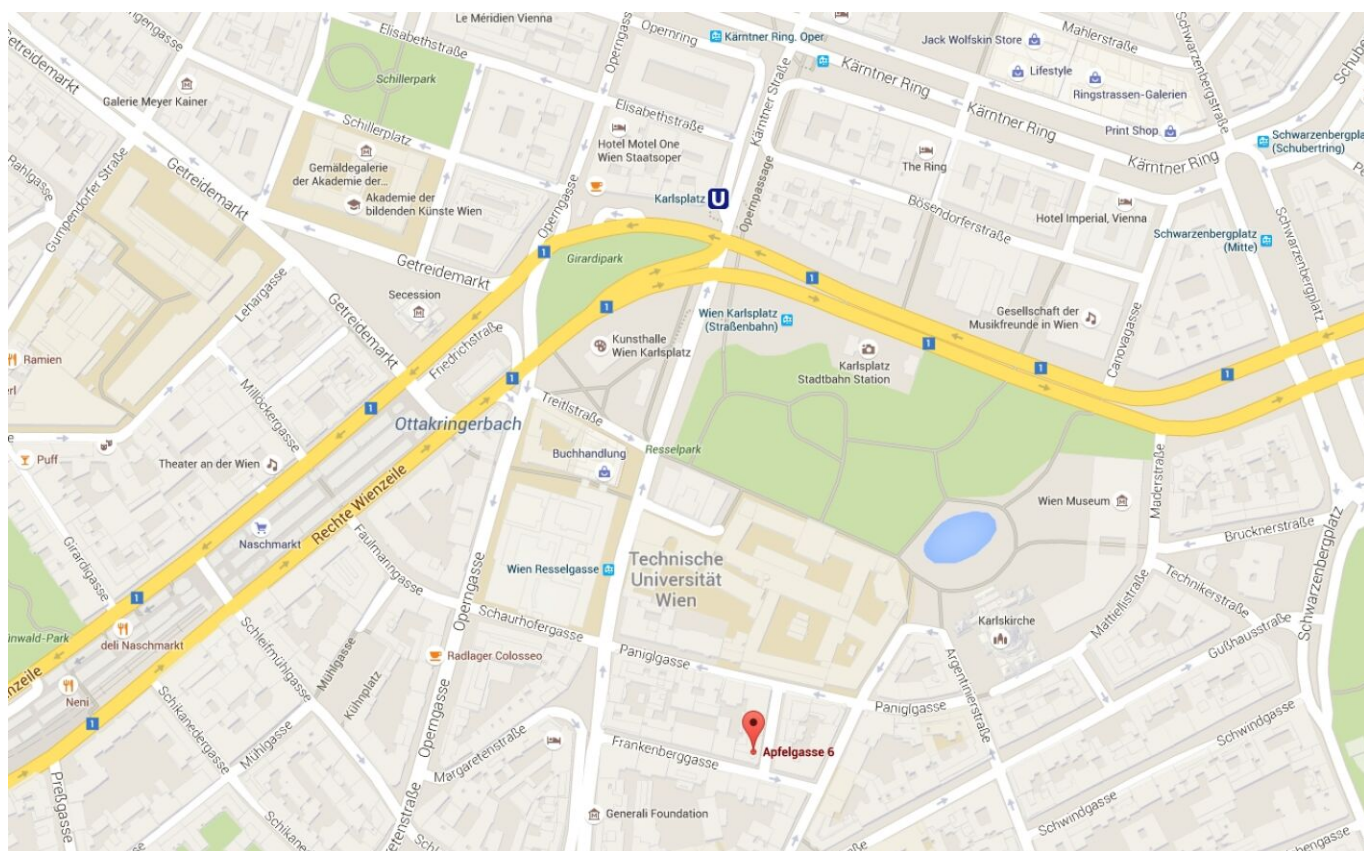














# Informationsblatt

## 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).