

## FULLY FURNISHED ROOFTOP APARTMENT WITH AC\_Spacious living-dining area & 2 bedrooms

1040 Wien, Österreich

Nähe: Opera, City Center, Karlsplatz, Musikverein, Konzerthaus



### Ihr Ansprechpartner:



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

### Eckdaten Objektnummer 1134

**Wohnfläche:** ca. 107 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** möbliert

**Mietdauer:** 3 Jahre

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 2003

**Letzte Sanierung:** 2016

**Heizung:** Etagenheizung, Fußbodenheizung

**Stockwerk:** 5.+6. OG

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** neuwertig

**Zimmer:** 3

**Terrassen:** 3 (ca. 27 m<sup>2</sup>)

**Balkon:** 1

**Bad:** 1

**WC:** 1

**Gesamtmiete\*:** 2.783,00 €

**Miete:** 2.530,00 €

**Umsatzsteuer:** 253,00 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 2.783,00 €

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

\* Miete + Nebenkosten

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

Die Miete beinhaltet Möbelmiete inklusive aller Dinge des täglichen Gebrauchs und Hausbetriebskosten

**Energieausweis gültig bis:** 15.10.2035

**Heizwärmebedarf:** C 69,7 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenegieeffizienzfaktor:** C 1,39



## Detailbeschreibung

### MODERN, COMPLETELY FURNISHED ROOFTOP APARTMENT, AIRCONDITIONED

This deluxe duplex apartment has recently been refurbished in a contemporary style and is fully equipped to fit the requirements of our international tenants. It is perfect for anyone looking for a quiet life in the city center.

The apartment is fully furnished, has a spacious living and dining area, a kitchen, two separate bedrooms, two terraces plus a balcony. Regular cleaning services, Wi-Fi, and digital TV are provided by the landlord.

This completely renovated 19th century period building brings together contemporary design with old world charm and is located in the heart of Vienna's cosmopolitan area.

You can enjoy other parts of town or get to work in no time! This serviced apartment is the right choice for expats!

Parking is available on request

#### Apartment Top 17

This particular apartment is located on the penthouse floor with spectacular views over beautifully restored buildings and clear distant views over large areas of Vienna.

The entire main terrace in front of the living and dining room faces south and gives you sunshine all day long.

**Size:** approx. 107 m<sup>2</sup> + 27 m<sup>2</sup> terraces (1,151 + 290 sq.ft.)

**Location:** 5th & 6th rooftop level with 2 terraces and balcony

#### Rooms:

Lower level:

- entrance hall
- 1 master bedroom
- 1 guest bedroom/study
- 1 bathroom with large shower
- 1 WC
- Balcony

Upper level:

- 1 open plan living room with large sofa
- 1 dining area with wooden table & 6 chairs



- 1 eat-in open plan kitchen
- 2 terraces

**Terraces:**

- 2 terraces accessed from the kitchen and the living room (facing Karlskirche)
- 1 terrace/balcony with access from each bedroom

**Fittings & fixtures:**

- Fully-furnished kitchen, sofa and table, dining table and chairs, beds,
- cabinets, wardrobe, terrace furniture
- Washing machine & dryer, complete set of cookware and tableware, bedlinen, toweling
- 2 TV sets (living room and master bedroom) with international SAT programs
- 1 WIFI router – free internet included
- Heating: underfloor central heating, gas
- Airconditioned
- Central vacuum cleaner system

**Total Rent incl. tax EUR 2.948,00**

**This total rent includes:**

- House operating costs and management fees (allgemeine Betriebskosten)
- Basic Cleaning - every 2 weeks (except during holidays/vacation period)
- free use of the inhouse-satellite system (except GIS fees)
- free use of broadband WLAN internet provided with a code
- yearly service fee for the gas heating system
- full house insurance inc. personal liability etc.

**Extra Costs:**

- € 180,-- monthly deposit payment for Gas & electricity (balanced annually after meter readings)
- GIS fees annually if applicable (not for embassies, UN personnel)

**Where will you live?**

Very quiet location, a 2-minute walk to Vienna's largest subway station "Karlsplatz", behind the Technical University and next to Karlskirche, one of Vienna's most beautiful baroque churches. Numerous restaurants, top hotels, shopping streets and the Naschmarkt, Vienna's renowned open air market with a selection of fresh produce, all just



around the corner.

A 5-minute walk will take you to the Vienna State Opera, Musikverein, Vienna Concert Hall as well as Theater an der Wien.

Excellent connections to the rest of the city via the subway (Karlsplatz), tram or bus.

We'd be delighted to arrange a showing of this exceptional property!

We strive to give our clients the best service possible so please don't hesitate to contact us with further questions. We'll do the research and get back to you promptly!

Your team at 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

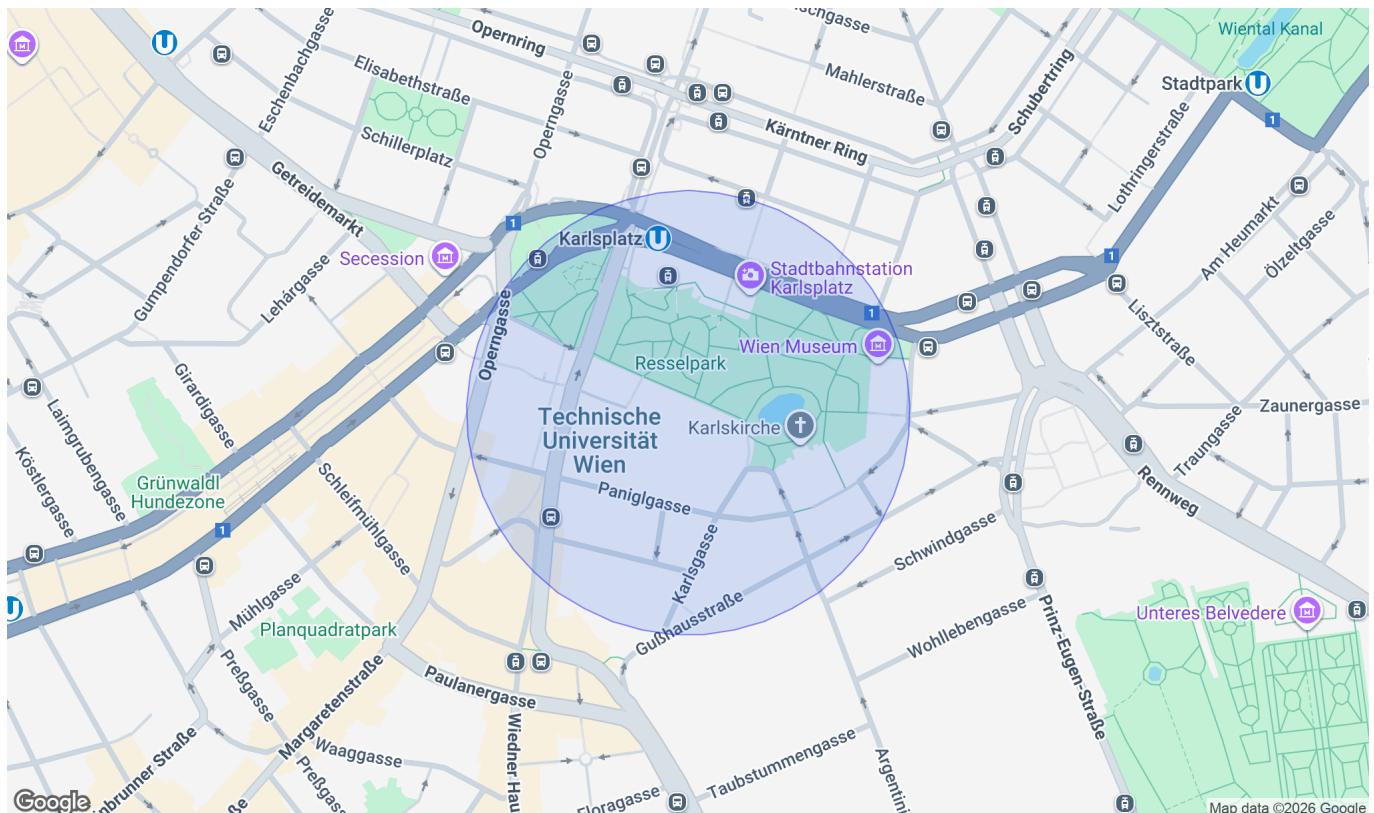
Fliesen, Parkett, Steinboden, Gas, Etagenheizung, Fußbodenheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Reinigungsservice, Kabel / Satelliten-TV, Sicherheitskamera, Klimaanlage, U-Bahn-Nähe, Nordostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse, Abstellraum, Mechanische Be- und Entlüftung, Glasfaseranbindung, Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Deckenleuchten, Gäste-WC, Massiv, Stadtblick, Fernblick



## Lage

Karlskirche, State Opera House, City Center, Wien Museum, Musikverein, Konzerthaus, Theater an der Wien, U1

1040 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 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	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

### Kinder & Schulen

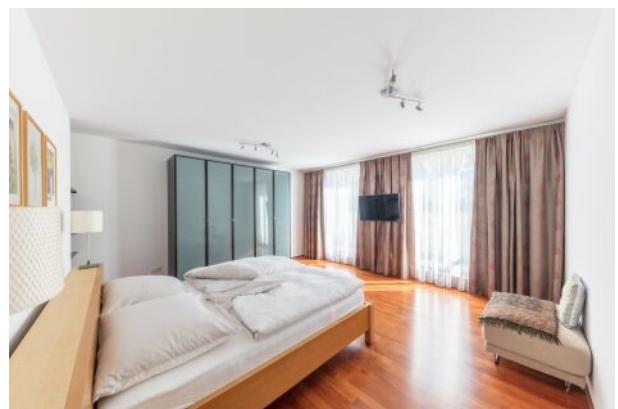
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

### 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

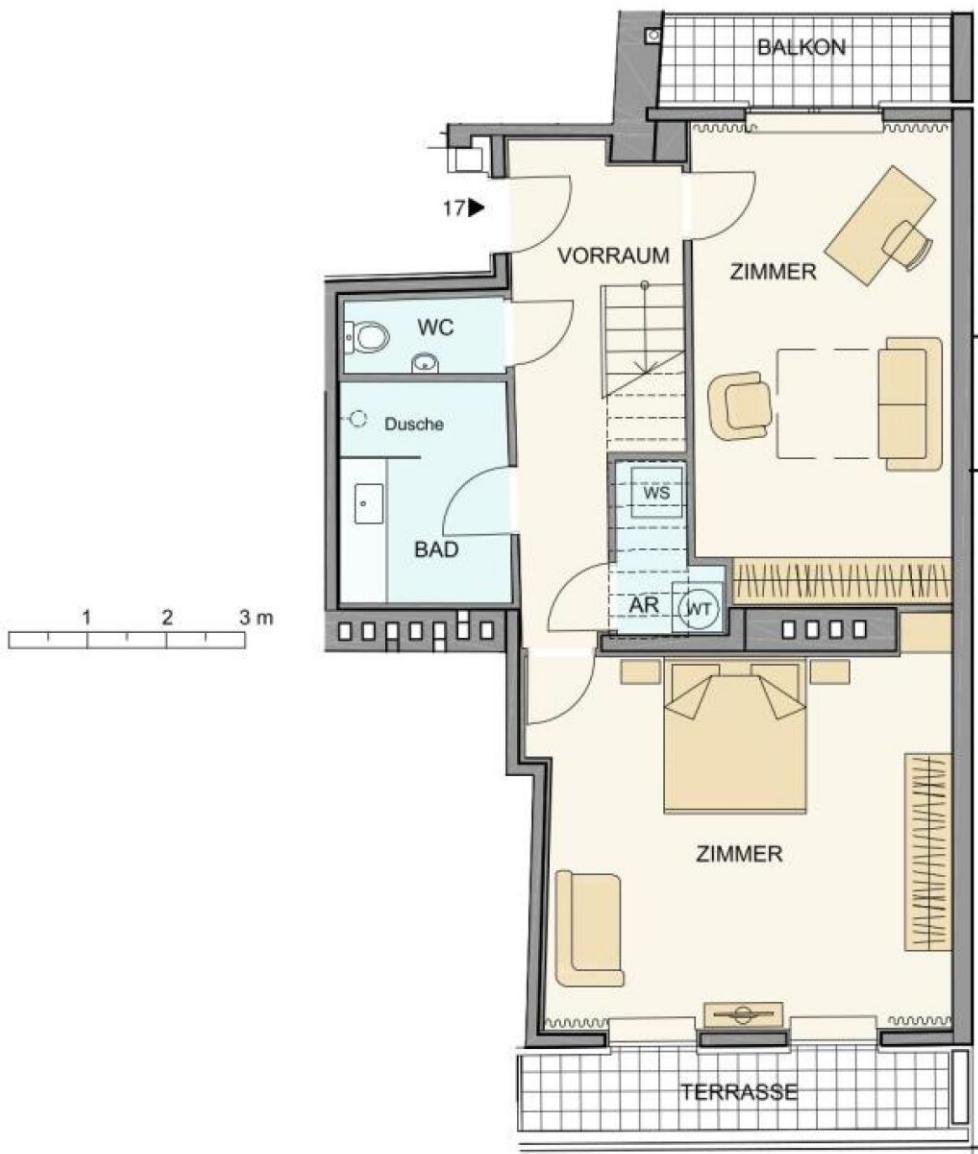




ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.

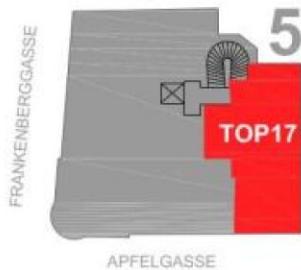
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

APFELGASSE 6 | 1040 WIEN



## TOP 17/1

FLÄCHE: 107 m<sup>2</sup>  
GESCHOSS: 5-6. OG  
LAGE: OST / APFELGASSE

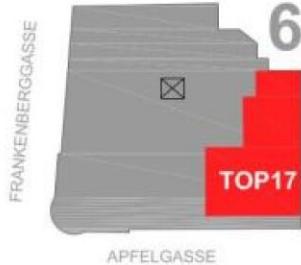


A P F E L G A S S E 6 | 1 0 4 0 W I E N



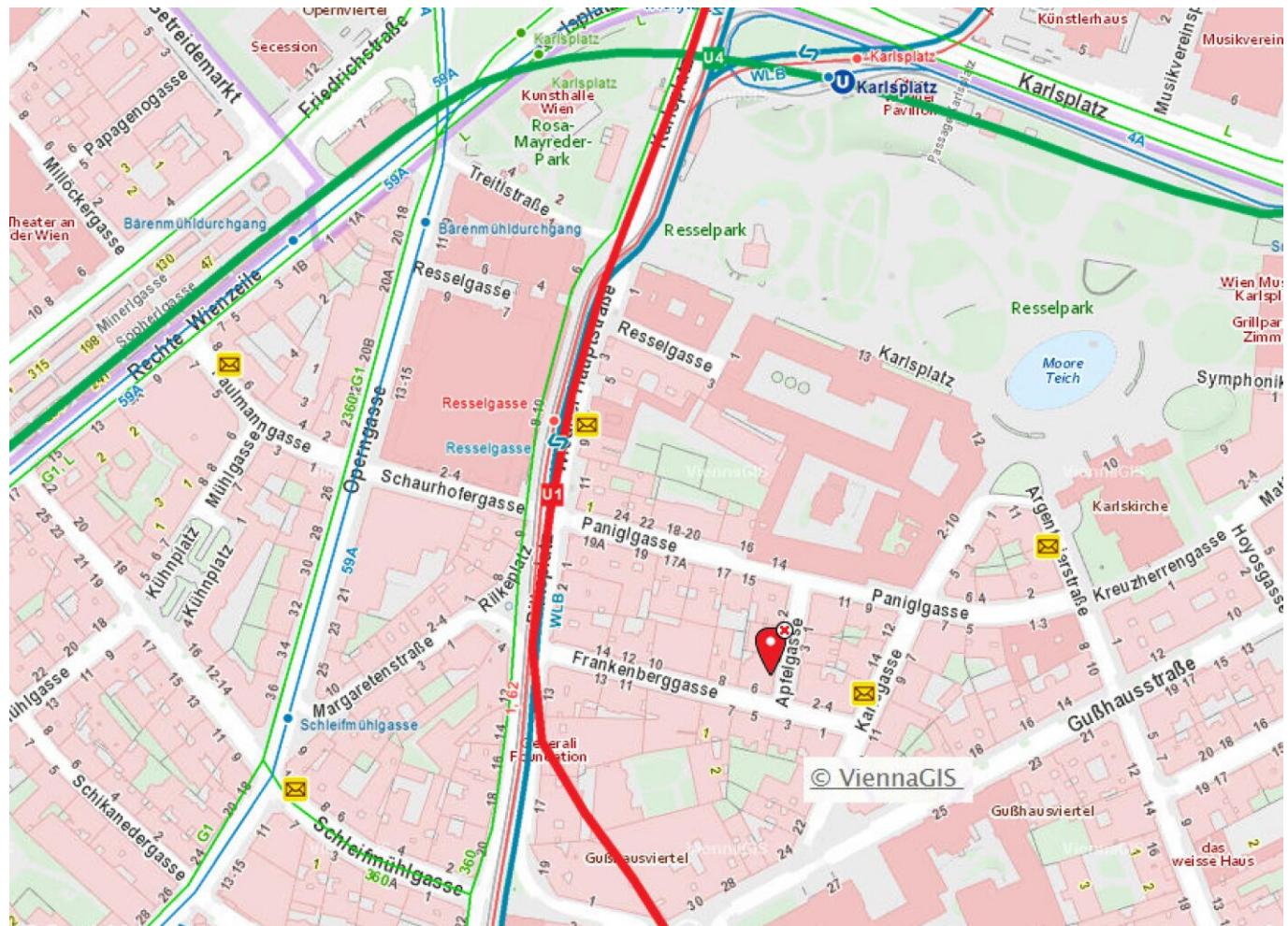
## TOP 17/2

FLÄCHE: 107 m<sup>2</sup>  
GESCHOSS: 5-6. OG  
LAGE: OST / APFELGASSE



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



© ViennaGIS

# 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 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 Vermögenstreiber, 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 § 17a 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 Werkwohnung (§ 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 Zweitsschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitsschrift 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).