

## Stephansplatz-Domgasse: Erstbezug nach Generalsanierung - unbefristete Hauptmiete

1010 Wien, Innere Stadt, Österreich

Nähe: Stephansplatz, Domgasse, Blutgasse



**Eckdaten Objektnummer 583296**

**Wohnfläche:** ca. 101,97 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche:** ca. 101,97 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad

**Mietdauer:** unbefristet

**Beziehbar:** sofort

**Eigentumsform:** Alleineigentum

**Bauart:** Altbau

**Baujahr:** ca. 1837

**Letzte Generalsanierung:** 2025

**Letzte Sanierung:** 2025

**Zustand:** vollrenoviert

**Zimmer:** 3,5

**Bäder:** 2

**WCs:** 2

**Gesamtmiete\*:** 1.865,96 €

**Miete:** 1.350,00 €

**Betriebskosten:** 268,31 €

**Heizkosten:** 100,00 €

**Liftkosten:** 78,02 €

**Umsatzsteuer:** 189,63 €

**monatliche Gesamtbelastung:** **1.985,96 €**

\* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.), ohne Heizkosten

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

### Ihr Ansprechpartner:

Elisabeth Rohr-de Wolf

**Mobil:** +4369910853663

**Telefon:** +43 699 10853663

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





## Detailbeschreibung

### Nachhaltiger Altbau-Erstbezug im "Domherrenhof"

Herz, was begehrt Du mehr ! Sie mieten diese Wohnung als Erstbezug nach Generalsanierung mit Fernwärmeanschluss, neuen Kastenfenstern mit Zweischeibeninsolierung und geölten Fischgrätparkettböden in unbefristeter Hauptmiete.

Sie betreten die denkmalgeschützte Liegenschaft durch ein hohes Tor mit einem schönen Gewölbegang, das Sie in einen idyllischen, begrünten Innenhof führt

Auch die Steigleitungen wurden soeben neu gemacht und im Zuge dessen wird auch das Stiegenhaus neu ausgemalt. Ein Aufzug befindet sich direkt im Eingangsbereich zu diesem Stiegenhaus, bis dahin sind nur zwei Stufen zu bewältigen.

### Die Wohnung Top 14a im 3. Obergeschoß:

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup> und besticht durch die tolle Aufteilung und den Blick auf den Stephansdom, den Sie vom Entrée genießen können. Die Wohn- und Schlafräume in Richtung Blutgasse sind aufgefädelt wie auf einer Perlenschnur, aber die beiden Schlafzimmer sind dennoch getrennt begehbar und jedem ist ein eigenes Badezimmer zugeordnet.

In dem monatlichen Mietpreis von knapp unter € 2.000,-- ist bereits ein Heizkostenkonto von € 120,-- brutto enthalten.

### Die Raumaufteilung im Detail:

- großzügiges Entrée mit Fenster in den Innenhof und auf den Stephansdom
- Gäste-WC
- Gäste-Bad mit Badewanne und Waschbecken
- Gang
- großes Wohnzimmer mit Blick in eine idyllische Seitenstraße (Blutgasse)
- Schlafzimmer
- Wohnküche
- Masterbereich
- Bad mit Dusche und WC



## **Die Ausstattung:**

- Erstbezug nach Generalsanierung
- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- neue Kastenfenster mit Zweischeibenisolierung
- hohe Raumhöhe mit Flügeltüren
- komplett ausgestattete Küche mit allen Geräten, weiß mit grauer Platte
- ein Bad mit Wanne, Waschbecken und Handtuchheizkörper
- WC mit Handwaschbecken und Oberlichte in Richtung Vorraum
- ein Bad mit Dusche, Doppelwaschbecken und Unterschrankverbau sowie einem WC
- großformatige Fliesen in ansprechender Sandsteinoptik
- Waschmaschinenanschluss (wo??)
- Liftmitbenützung
- Kellerabteil

Sollten Sie Interesse an einer Anmietung dieser Wohnung in unbefristeter Hauptmiete haben, freuen wir uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne zeitnah einen Besichtigungstermin.

Wir ersuchen Sie um Kenntnisnahme, dass Sie folgende Voraussetzungen erfüllen müssen, wenn Sie diese Wohnung anmieten möchten:

- Bonitätsnachweis: Nachweis über ein bereits länger andauerndes Einkommen, das zumindest das Dreifache der Bruttomiete beträgt (als Selbständige oder als Angestellte)
- Bürgen werden gerne akzeptiert, sofern sie ihren Wohnsitz und ihr Einkommen im Inland haben.
- Eine Kündigung des Mietverhältnisses innerhalb des ersten Jahres ist nicht möglich, auch Firmen- und Diplomatenklauseln sind nicht erwünscht
- Sollten Sie eine Zustimmung zur Haltung eines Haustieres benötigen, geben Sie uns bitte im Vorfeld die Rasse bekannt, damit wir für Sie um Zustimmung bitten können.

## **Lage:**

Im Herzen des historischen Zentrums von Wien - besser und zentraler kann die Lage gar nicht sein! Am Stephansplatz tauchen Sie ein in die vibrierende Lebendigkeit einer Weltstadt, doch schon wenige Meter entfernt kommen Sie in den malerisch schönen Innenhöfen mit begrünter Fassade zur Ruhe.

Sämtliche Nahversorgung ist im Überfluss vorhanden, so zum Beispiel viele berühmte Wiener Kaffeehäuser und die besten Restaurants, die Wien zu bieten hat (Do & Co, Plachutta, Teehaus Haas, Campari Bar), aber auch viele günstige Restaurants und Cafés befinden sich in Gehdistanz. Auch alle exklusiven Boutiquen und Shoppingtempel liegen vor der Tür.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Der Stephansplatz liegt im Herzen der Wiener Innenstadt, ist aber zusätzlich auch einer der bedeutendsten Verkehrsknotenpunkte. Hier kreuzen sich U1 und U3, zusätzlich sind Sie mit den Buslinien 1A, 2A und N66 gut angebunden. Der nächste Hub "Karlsplatz-Oper" mit der U4 ist nur wenige Gehminuten entfernt.

## Einkaufen:

Die Nahversorgung ist optimal: In unmittelbarer Umgebung befinden sich zwei Billa Gourmet, Fachgeschäfte für Tee- und Kaffeespezialitäten, Ärztezentren, Buchhandlungen, Friseur- und Beauty-Institutionen, Handysshops und vieles mehr

Wenn Ihnen der Trubel am Stephansplatz zu groß ist, weichen Sie einfach in ruhige Churhausgasse oder Blutgasse aus.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

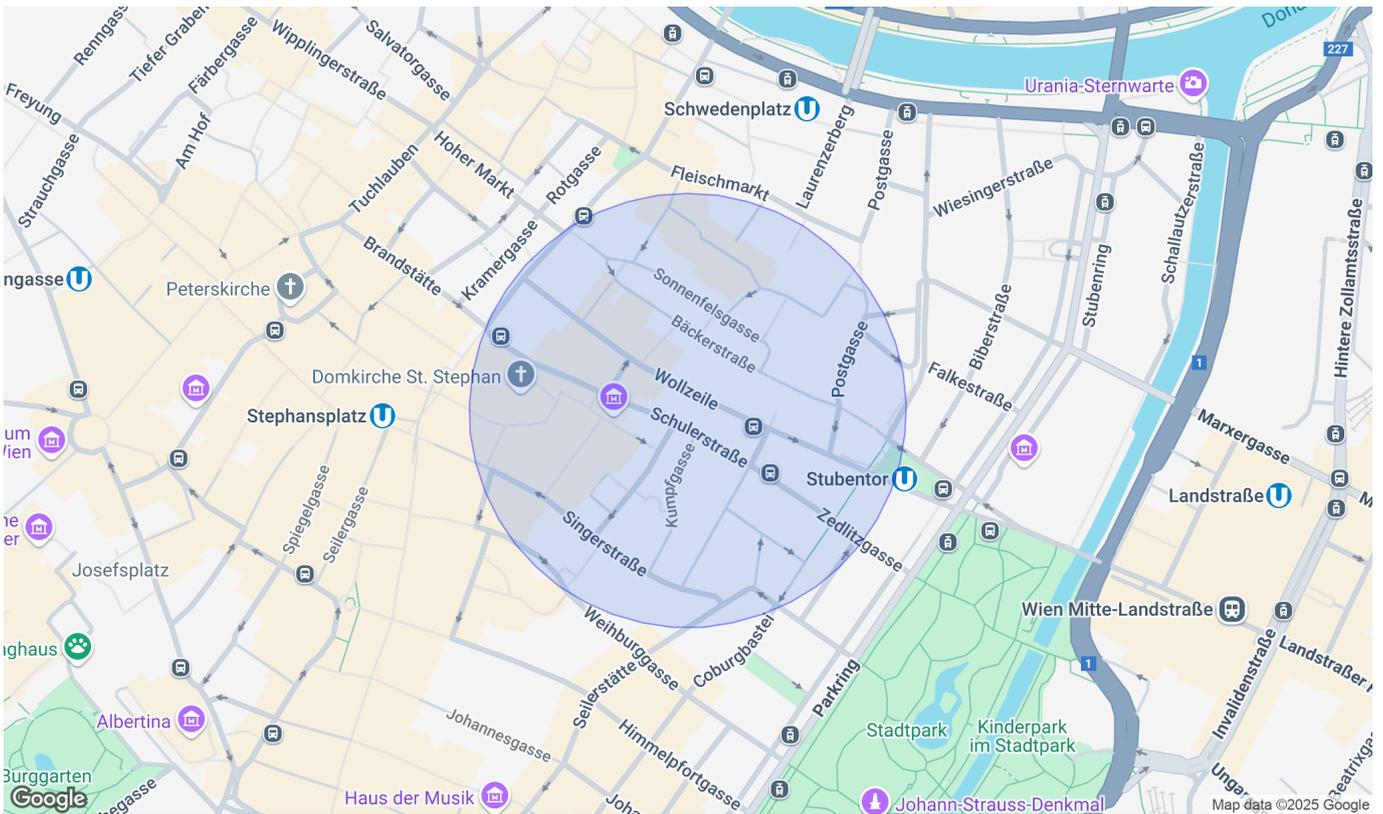
Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.



## Lage

Stephansplatz, Domgasse, Blutgasse, Wollzeile, U1, U3

1010 Wien, Innere Stadt



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 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	1.000 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

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

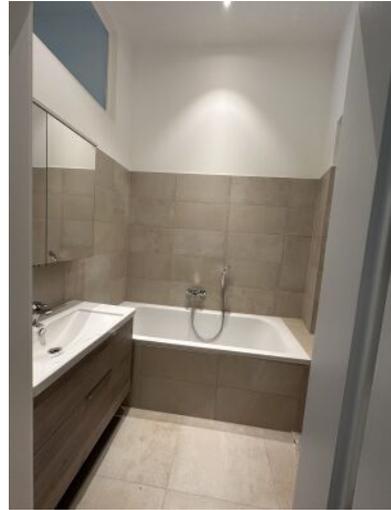
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



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







GEBÜHRENFREI!  
GEMÄß § 2 ZIFF. 3 GG 57

# EINREICHPLAN

PARIE A B C

ÜBER DIE BAULICHEN ABÄNDERUNGEN IN DER  
WOHNUNG TOP 14A, STEPHANSPLATZ 5  
(DOMHERRENHAUS), 3. STOCK,  
1010 WIEN  
GST.NR. 825, E.Z.1237,  
KAT.GEM. 01004 INNERE STADT.

PLANINHALT  
WOHNUNGSGRUNDRISS M 1:100

BAUWERBER  
TRESTLER Immobilien GmbH  
Wollzeile 33/2  
1010 Wien



GRUNDEIGENTÜMER  
Metropolitankapitel zu Sankt Stephan  
Stephansplatz 6  
1010 Wien

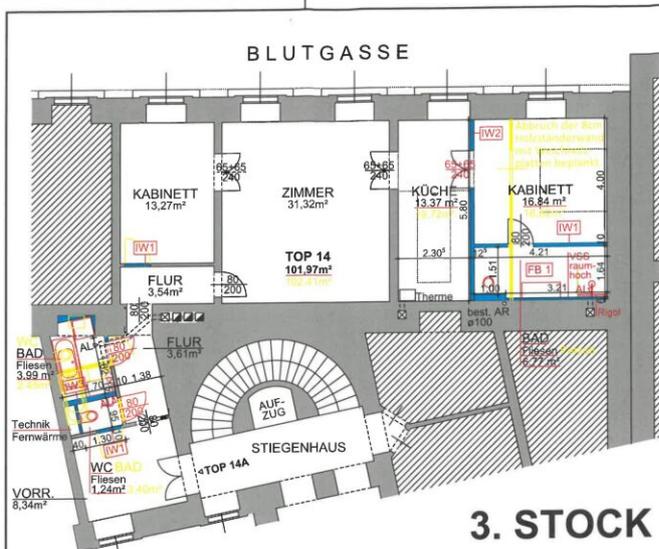


BEHÖRDE

BAUFÜHRER U. PLANVERFASSER

Ehrenreich Bauges.m.b.H.  
Anton Freunschlag Gasse 51  
1230 Wien

14.11.2024



## 3. STOCK

LEGENDE:  Bestand  Abbruch  Neu  Trockenbauwände

**FB 1**  
FUSSBODENAUFBAUTEN:  
(im neuen Naßraum)

Fiesen im Mörtelbett	2,0 cm
Horizontalsolierung	0,5 cm
Unterlagsbeton	6,0 cm
PAE-Folie	
Beschüttung (Bestand)	
Decke (Bestand)	

**IW 1**  
WANDAUFBAUTEN:  
(10cm Metallständerwände)

Gipsplatten zweilagig	2,5 cm
Einfachständer CW50	5,0 cm
dazw. Mineralwolle	
Gipsplatten zweilagig	2,5 cm

**IW 2**  
WANDAUFBAUTEN:  
(12,5cm Metallständerwände)

Gipsplatten zweilagig	2,5 cm
Einfachständer CW75	7,5 cm
dazw. Mineralwolle	
Gipsplatten zweilagig	2,5 cm

**NEUE RÄUME OHNE FENSTER:**  
Das neue innenliegende Bad übernimmt die bestehende Entlüftung des vormaligen WC's.  
Das neue innenliegende WC übernimmt die bestehende Entlüftung des vormaligen Bad's.  
Das zusätzliche neue innenliegende Bad wird an eine bestehende Lüftung in diesem Bereich angeschlossen.

**EINBINDUNG DES WC's AN DIE SW-LEITUNG:**  
Das zusätzliche WC wurde unmittelbaren neben einem vorhandenen AP's ø100 angeordnet.

**IW 3**  
WANDAUFBAUTEN:  
(15cm Metallständerwände)

Gipsplatten zweilagig	2,5 cm
Einfachständer CW100	10,0 cm
dazw. Mineralwolle	
Gipsplatten zweilagig	2,5 cm

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2021

# 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 (§ 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 (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).