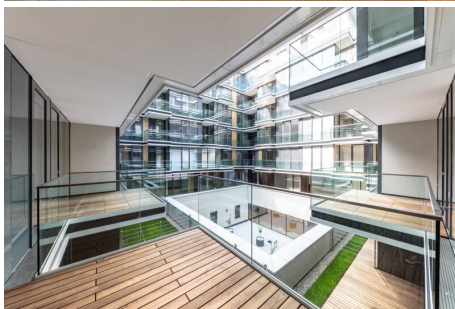


Stadtpark: Tolles Neubauapartment mit Loggia - Conciergeservice inklusive

1030 Wien, Österreich

Nähe: Stadtpark, Modenapark, Beatrixgasse



Eckdaten Objektnummer 583302

Wohnfläche: ca. 66,92 m²

Mobiliar: Küche, Bad

Mietdauer: 5 Jahre

Beziehbar: ab November 2025

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 2018

Heizung: Fußbodenheizung

Stockwerk: 2. Etage / 2.Obergeschoß

Lift: Personenaufzug

Zustand: neuwertig

Zimmer: 2

Balkon: 1 (ca. 5,57 m²)

Bad: 1

WC: 1

Gesamtmiete*: 1.881,18 €

Miete pro m² (exkl. USt.): 18,02 €

Betriebskosten pro m² (exkl. USt.): 2,33 €

Miete: 1.476,37 €

Betriebskosten: 198,80 €

Sonstiges: 34,99 €

Umsatzsteuer: 171,02 €

monatliche Gesamtbelastung: **1.881,18 €**

Kaution: 3.650,00 €

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 14.12.2025

Heizwärmebedarf: **A** 23,7 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: **A** 0,72

Ihr Ansprechpartner:



Nina Kathan

Mobil: +43 664 516 5466

E-Mail: office@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

Easy Living - In der High Class-Immobilie in neuwertigem Zustand vereinen sich sämtliche Vorzüge urbanen Wohnens, die man sich als Mieter erträumt !

Die Ausstattung der im 2. Obergeschoß gelegenen Wohnung mit einer hübschen Freifläche in den Innenhof lässt sich sehen! Eine maßgeschneiderte Einbauküche, Waschmaschine, Trockner und eine Garderobe im Eingangsbereich sind bereits vorhanden, ebenso wie zahlreiche Beleuchtungskörper.

Ein besonderes Highlight bietet der hauseigene Concierge-Service, der im Mietpreis bereits inkludiert ist.

Gelegen am Stadtpark und in direkter Nachbarschaft zur Ringstraße und dem ersten Bezirk bietet Ihnen diese Luxusimmobilie folgende Vorteile:

- Neuwertiger Zustand
- Privilegierte und sichere Lage in City-Nähe – umgeben von über dreißig diplomatischen Vertretungen
- Naturnahe Atmosphäre – zwischen Stadtpark und Modenapark
- Luxuriöse Ausstattung inklusive Einbaukästen und Luxusküche unter Verwendung hochwertiger und edler Materialien
- Bequemer Parkplatz optional anmietbar - dieser kostet € 273,- inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer
- Kino- und Besprechungsräumlichkeiten
- Kinderspielraum
- Fahrradabstellraum

Conciergeservice:

- Post- & Paketservice
- Sicherheitsservice: nur erwünschte Gäste dürfen das Haus betreten
- Buchung der Räume im Haus: Meeting-, Kinderspielraum, Kinosaal

Zusätzlich organisiert der Concierge folgende Leistungen optional:

- Wäsche-, Schuh und Bügelservice
- Wohnungsbetreuung inkl. Reinigung
- Blumen – und Gartenservice
- Schlüsselservice
- Kontakt zu Dienstleistern aller Art (Hausverwaltung, Taxi, Blumenhändler, Autowerkstätte, Caterer, Personal Trainer, Masseur, Butler usw.)

ALLE WOHN-HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Wirtschaftsraum
- separate Toilette
- Loggia (westlich Ausrichtung)

Ausstattung



- **Maßgefertigte Tischler-Einbauküche:** Naturstein-Arbeitsplatte, mit hochwertigen Elektrogeräten von AEG (Backofen-Dampfgarerer Kombi, Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug (Fa. BORA), Backofen-Mikrowellenkombi, Kühl-Gefrierkombi, Dunstabzug, Geschirrspüler und Küchenspüle)
- **Bad:** Unter und Oberschrank aus Nussbaum, Spiegelschrank, Handtuchheizkörper, Glasduschtrennwand
- **Wirtschaftsraum:** Wandregal, Waschmaschine, Trockner und Gefrierschrank von AEG
- **Vorraum:** Einbauschränke mit separaten körperhohem Wandspiegel
- **Boden:** Wohnräume Admonter Landhausdiele-Eiche; Bad Feinsteinzeugfliese-Cerdomus Verve;
- Terrasse Holzbelag Thermoeseche glatt
- **Kühlung und Heizung** über Decke und Fußboden
- raumhohe 3-fach Panoramaverglasung mit integriertem Beschattungssystem
- Niedrigenergiehaus (HWB 23,7/kWh/m² a; fGEE 0,72)
- Climawin Lüftungssystem mit Pollenfilter
- Raumhöhe von 2,80 m

Die exklusive Ausstattung ist in einer bereits bestehenden Haushaltsversicherung versichert, die Sie als Mieter übernehmen (€ 31,53 inklusive USt.).

Ihr neues Zuhause:

THE AMBASSY parkside living, eingebettet zwischen Stadtpark und Modenapark, befindet sich gleich bei Wiens Prachtstraße, dem Ring, mit seinen vielen historischen Gebäuden und internationalen Hotels.

Die City ist in einigen Minuten fußläufig erreichbar. Hier erleben anspruchsvolle Kosmopoliten alles – von Hochkultur über High Fashion bis Haute Cuisine. In unmittelbarer Umgebung von THE AMBASSY parkside living befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie viele private und öffentliche Einrichtungen.

Gleich um die Ecke befindet sich auch "Wien Mitte", die durch „The Mall“ begeistert, das größte und modernste Shoppingcenter im Herzen Wiens. Die Top-Anbindung an sämtliche öffentliche Verkehrsmittel ergänzt die hohe Standortqualität. Hier fährt auch der CAT (City Airport Train) ab, der Sie in kürzester Zeit zum Airport bringt: In nur 16 Minuten sind Sie durch den Flughafen Wien-Schwechat mit dem Rest der Welt verbunden.

Selbstverständlich stehen Ihnen auch die U-Bahnlinien U3 & U4, sowie der O-Wagen in Richtung Grüner Prater zur Verfügung. Den ersten Bezirk erreichen Sie über die Wollzeile spielend in wenigen Minuten zu Fuß.

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



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

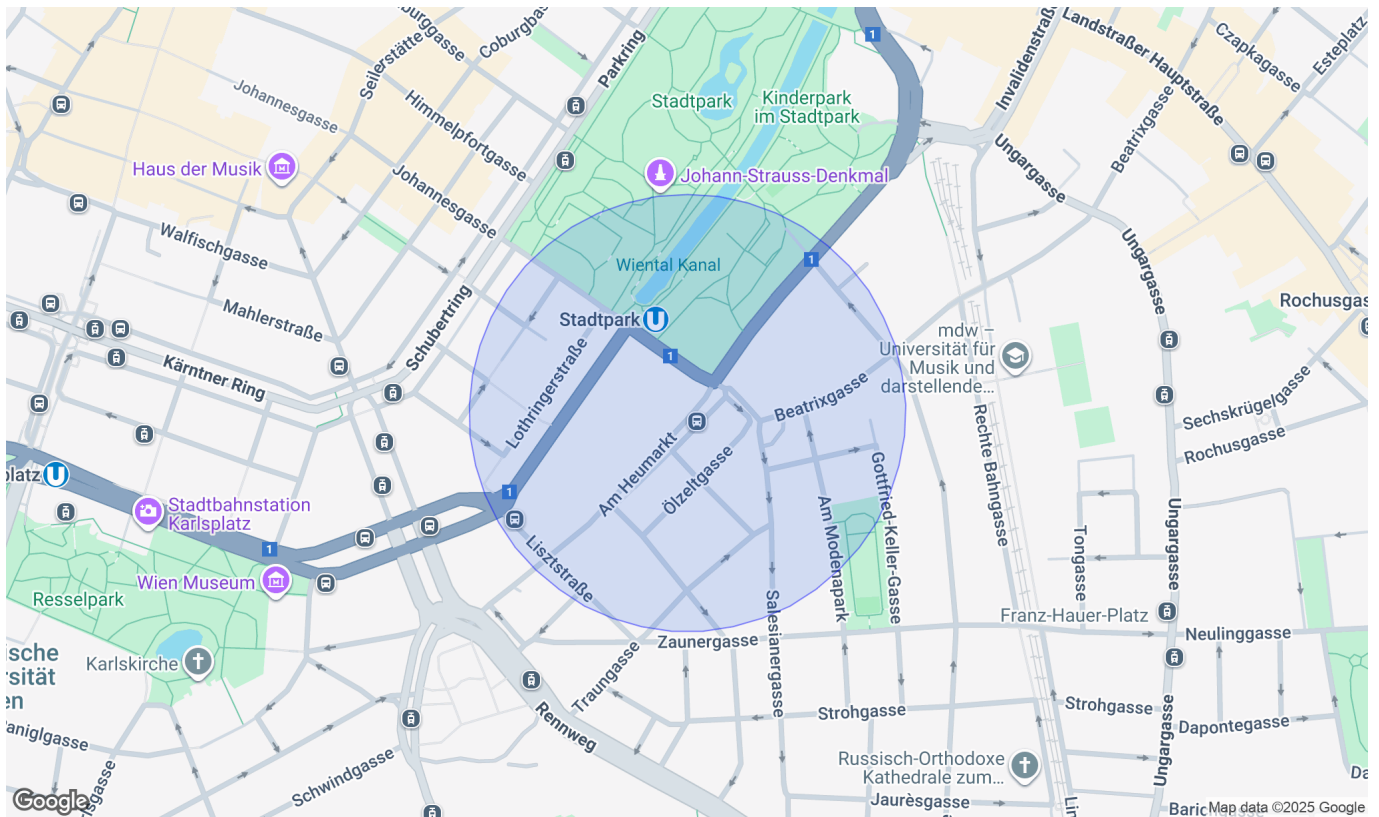
Dielen, Fliesen, Fußbodenheizung, Einbauküche, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Westbalkon / -terrasse, Dusche, Reinigungsservice, Wachdienst, Tiefgarage, Sicherheitskamera, U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Rollstuhlgerecht, Niedrigenergiehaus, Kühlung, Mechanische Be- und Entlüftung, Außenliegender Sonnenschutz, Toilette, Schlüsselfertig mit Keller, Doppel- / Mehrfachverglasung



Lage

Stadtpark, City-Center, Wien Mitte

1030 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 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	2.500 m

Kinder & Schulen

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

Sonstige

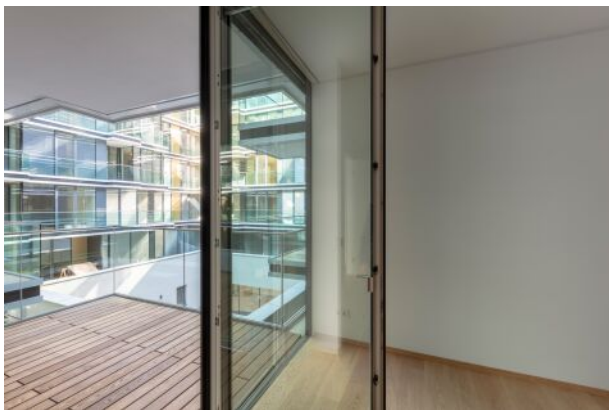
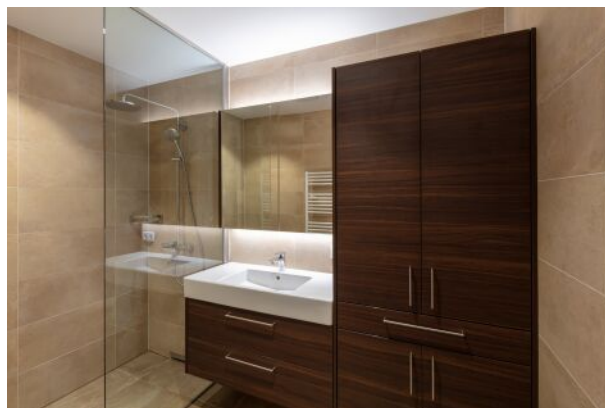
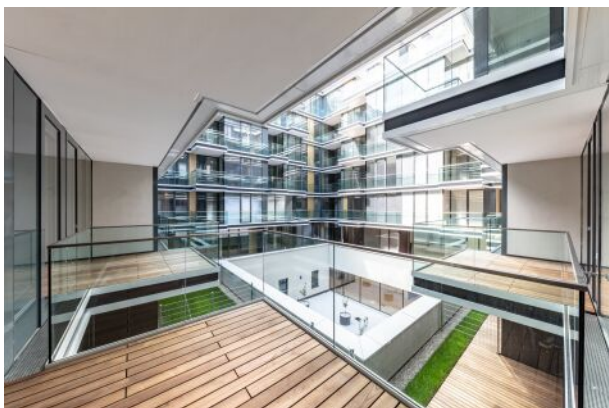
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

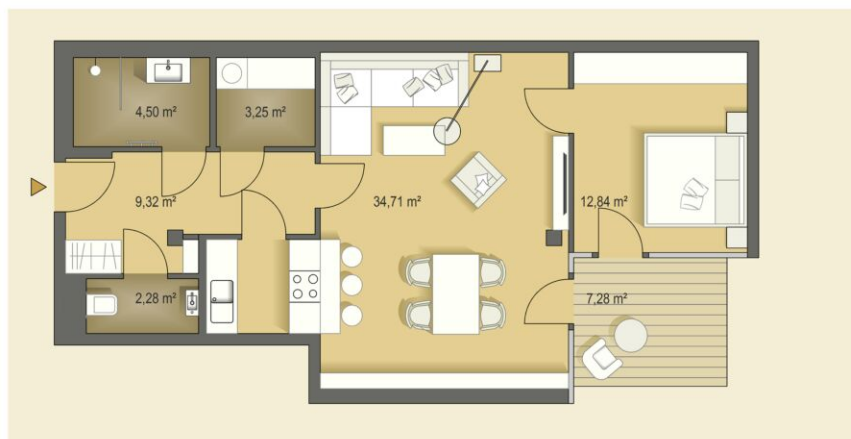


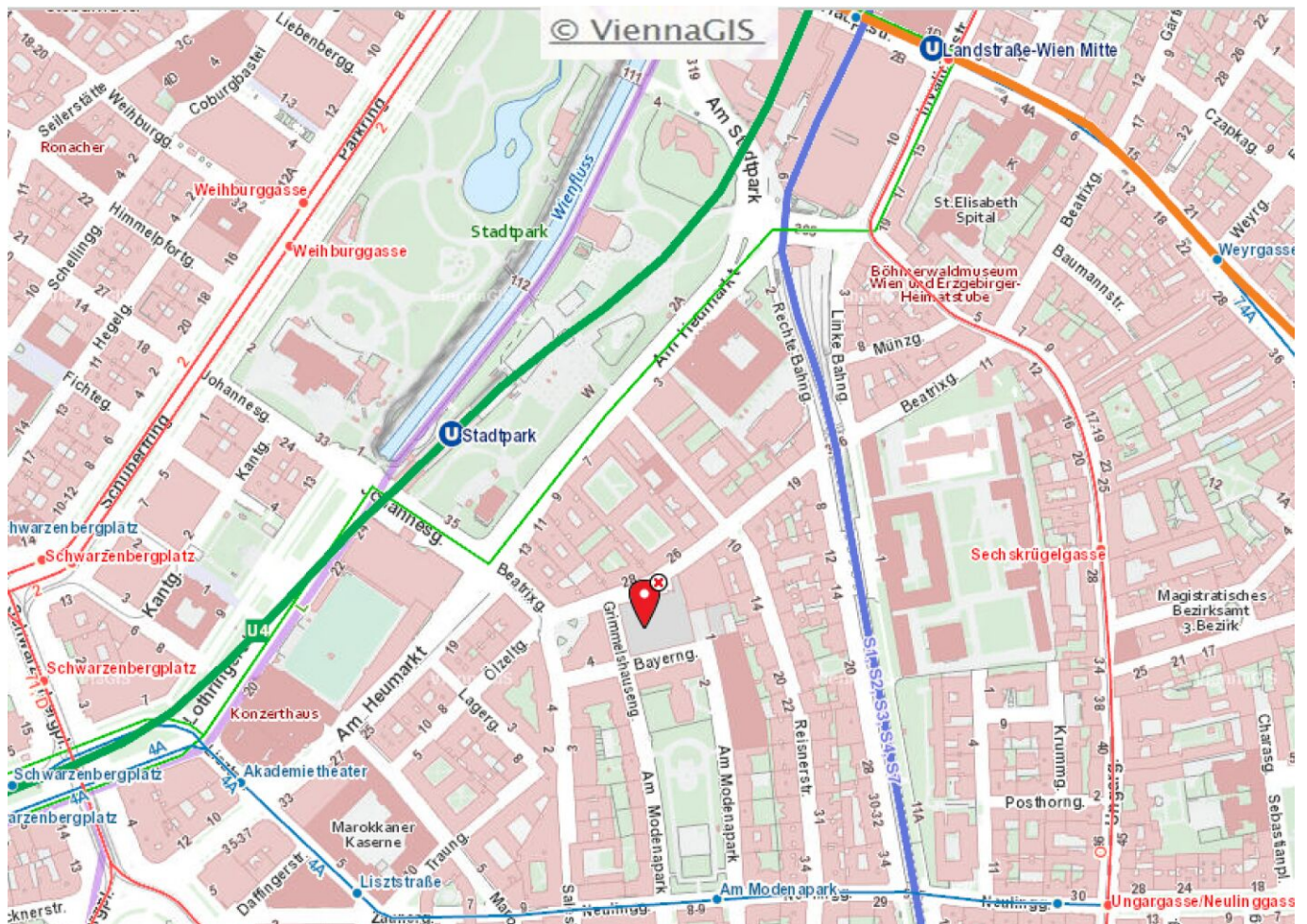
ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.

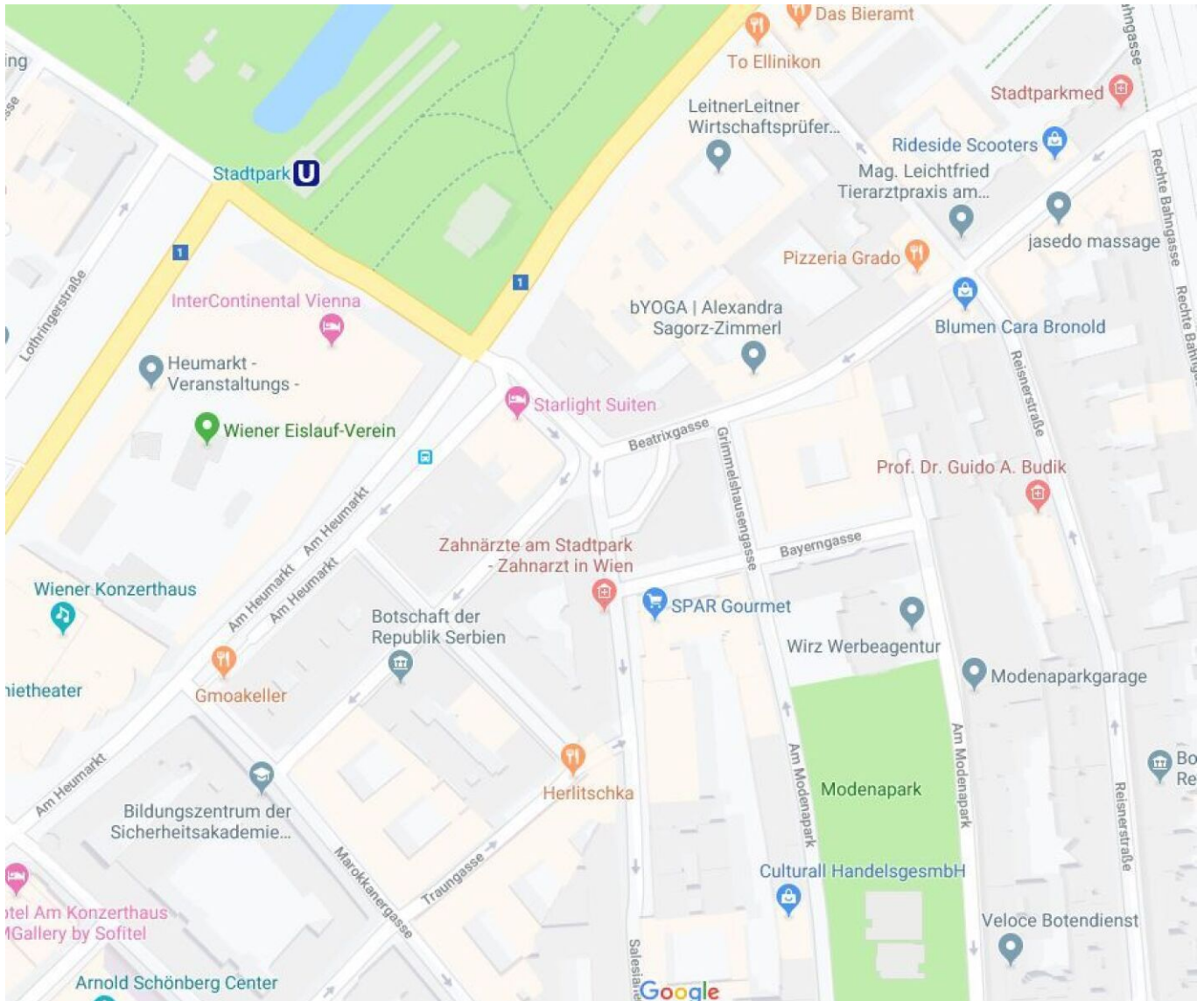
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com











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 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 **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).