

Museumsquartier: Erstbezug: Elegante 5,5 Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon

1060 Wien, Österreich

Nähe: Capistrangasse, Naschmarkt, Mariahilferstraße, MuseumsQuartier



Eckdaten Objektnummer 583304

Wohnfläche: ca. 199,92 m²

Mobiliar: Küche, Bad

Mietdauer: 4 Jahre

Beziehbar: ab sofort

Bauart: Altbau

Baujahr: ca. 1910

Letzte Sanierung: 2018

Heizung: Etagenheizung

Stockwerk: Mezzanin

Lift: Personenaufzug

Zustand: gepflegt

Zimmer: 5,5

Balkon: 1

Bäder: 2

WCs: 2

Ihr Ansprechpartner:



Nina Kathan

Mobil: +43 664 516 5466

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

Gesamtmiete*: 3.980,41 €

Miete: 3.198,72 €

Betriebskosten: 342,66 €

Liftkosten: 77,17 €

Umsatzsteuer: 361,86 €

monatliche Gesamtbelastung: **3.980,41 €**

Kautions: 12.000,00 €

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 29.11.2032

Heizwärmebedarf: D 105,9 kWh/m²a



Detailbeschreibung

Elegante und helle 5,5 Zimmer Altbauwohnung mit Balkon nahe Mariahilferstraße

Die Fußgängerzone **Mariahilferstraße** ist eine der begehrtesten Wohnlagen Wiens. In einem schönen Eckhaus im unteren Teil der beliebten Flaniermeile befindet sich im Mezzanin eine top-geschnittene 5,5-Zimmerwohnung mit Freifläche. Soeben frisch saniert, bietet sie aufgrund ihres ansprechenden Grundrisses viel Potenzial: die ideale Familienwohnung, die befristet auf 4 Jahre vergeben wird!

Die Wohnung bietet neben fünf großen Zimmer (Größen von 20m² bis 30n²), die auch alle getrennt begehbar sind, eine separate Küche mit Ausgang auf den hofseitigen Balkon sowie 2 Badezimmer und 2 separate Toilette.

Dier gesamte Wohnbereich ist mit einem sehr schönen Parkettboden ausgestattet.

Raumaufteilung: (Wohnfläche ca. 199m)

- geräumiges Vorzimmer
- 5 große Zimmer - getrennt begehbar
- Badezimmer 1 mit Fenster
- Badezimmer 2
- 2 Separate Toiletten
- Küche mit Ausgang auf den Balkon
- 1 Kabinett / Arbeitszimmer / Gästezimmer

Ausstattung:

- Erstbezug nach Sanierung
- neue Einbauküche: Backofen, Induktionskochfeld, Dunstabzug, Kühl- und Gefrierkombi, Spülmaschine
- Parkettböden in den Wohnräumen sowie im Vorzimmer
- teilweise Flügeltüren und Kastenfenster
- Fliesen im Badezimmer, Küche und WC
- Badezimmer 1: Badewanne, Doppelwaschtisch, Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizkörper Fenster!
- Badezimmer 2: Dusche, Doppelwaschtisch, Handtuchheizkörper
- 2 separate Toiletten mit Handwaschbecken
- Küche mit modernen Geräten
- Gasetagenheizung
- Gegensprechanlage
- Lift

Zu Fuß erreichen Sie in nur 3 Minuten den Naschmarkt, welcher nicht nur frisches Obst und Gemüse bietet, sondern auch eine Vielzahl an sensationellen Restaurants und kulinarischen Höhepunkten bietet. Die Mariahilferstraße, Wiens beliebteste Shopping- und Flaniermeile, liegt Ihnen zu Füßen.



Öffentlich sind Sie aufgrund der Nähe zur U3, sowie zur U4 und U2 bestens angebunden. Die Buslinien 13A, 14A und 57A sind ebenfalls nicht weit entfernt.

Zu Fuß erreichen Sie in nur 3 Minuten das Museumsquartier, sowie das Kunst- und das Naturhistorische Museum. Ein Sonntagsspaziergang am Ring oder ein entspanntes Picknick im Burggarten? All das ist von Ihrer neuen Wohnung fußläufig möglich.

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 freuen uns darauf, Ihnen diese schöne Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

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

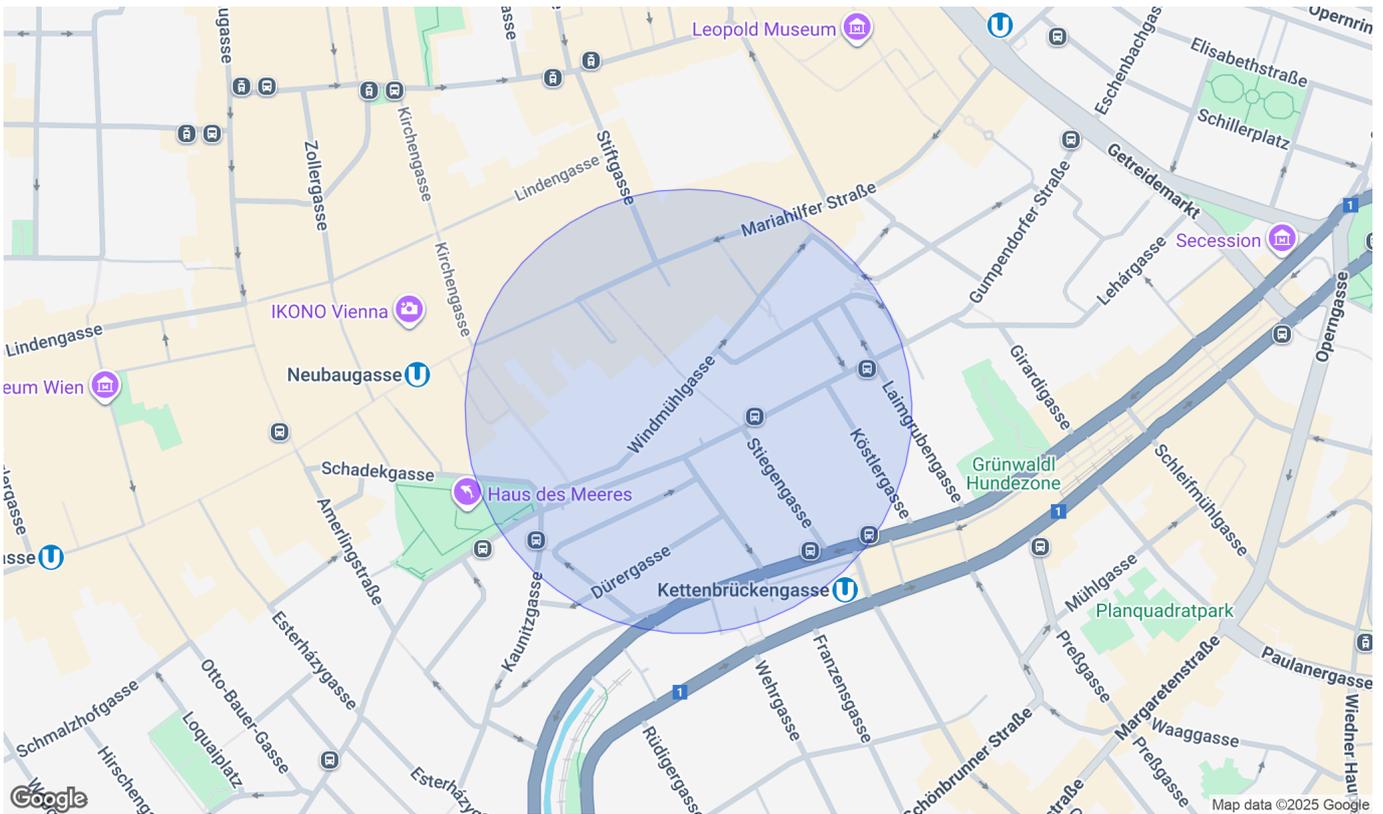
Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Bad mit Fenster, Badewanne, U-Bahn-Nähe, WG geeignet, Abstellraum, Flügeltüren, Toilette



Lage

Capistrangasse, Mariahilferstraße, Naschmarkt, MuseumsQuartier

1060 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	500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.000 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







VR	16,63 m ²
Küche	16,12 m ²
Zimmer	11,23 m ²
Zimmer	24,90 m ²
Wohnen/Essen	29,48 m ²
Zimmer	22,97 m ²
Zimmer	26,48 m ²
VR	3,38 m ²
Zimmer	20,69 m ²
Bad	8,49 m ²
VR	3,68 m ²
AR	1,61 m ²
WC	1,06 m ²
WC	1,06 m ²
VR	1,36 m ²
Bad	5,18 m ²
VR	5,61 m ²
Balkon	199,92 m ²
Balkon	7,24 m ²
Balkon	7,24 m ²

VERMARKTUNGSPLAN
Balkonzubau Top 15
Capistrangasse 2
1060 Wien

Mezzanin TOP 15

LAGEPLAN

PLANVERFASSTER

RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER BAUMANAGEMENT GMBH
LEHNIGSGASSE 3
1150 WIEN
TEL. 01/8957671 - FAX DW 900

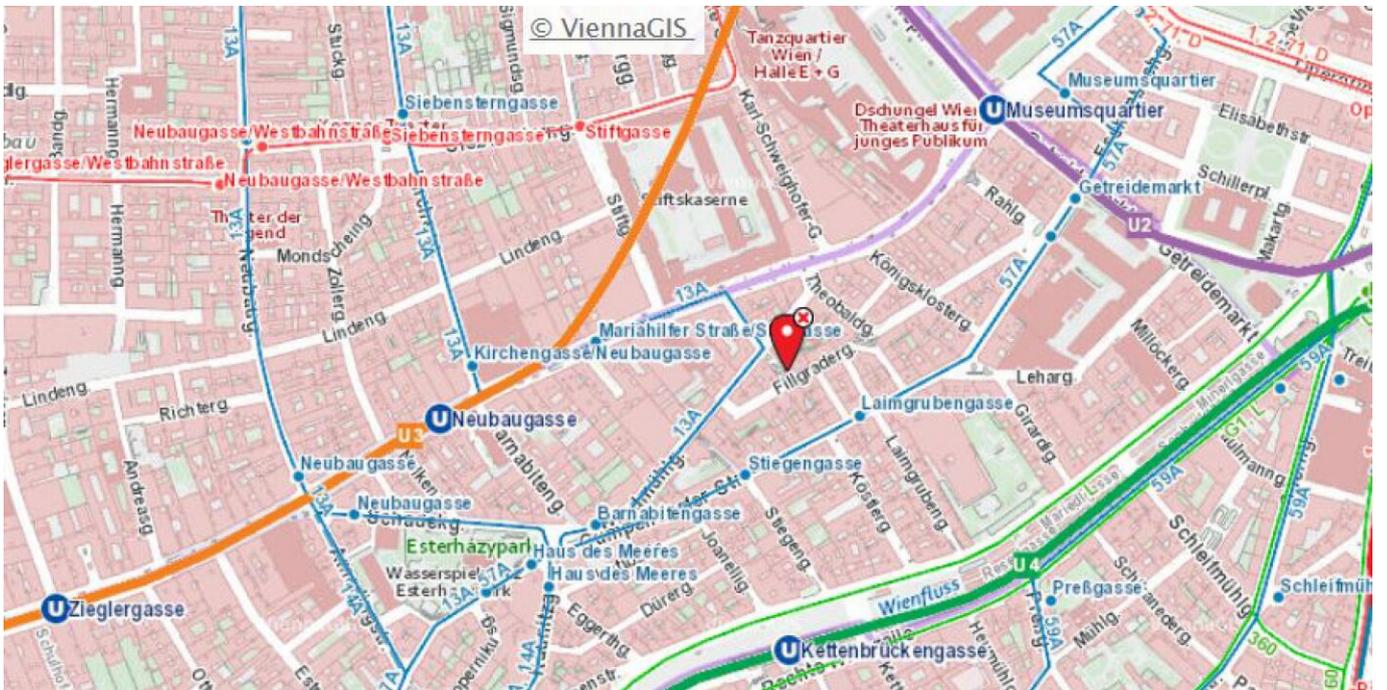
PLANNR.:
MASSSTAB: 1:100
PROJ.NR.: 988744

DATUM: 01/16/20
BEARBEITER: VV

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN | FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT DER ILLUSTRATION.







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

§ 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).