

Unbefristete, stilvolle 4- Zimmer Altbauwohnung in der Siebensterngasse

1070 Wien, Österreich

Nähe: Spittelberg, Kirchengasse, Mariahilfer Straße, Museumsquartier



Eckdaten Objektnummer 583306

Wohnfläche: ca. 148,64 m²

Mobiliar: Küche, Bad

Mietdauer: unbefristet

Beziehbar: 15.10.2025

Eigentumsform: Alleineigentum

Bauart: Altbau

Letzte Sanierung: 2015

Heizung: Etagenheizung, Fußbodenheizung

Stockwerk: 3. Etage / 2.Liftstock

Lift: Personenaufzug

Zustand: vollrenoviert

Zimmer: 4,5

Balkon: 1 (ca. 2 m²)

Bad: 1

WCs: 2

Gesamtmiete*: 2.947,91 €

Miete pro m² (exkl. USt.): 9,97 €

Betriebskosten pro m² (exkl. USt.): 1,28 €

Miete: 2.450,00 €

Betriebskosten: 191,42 €

Sonstiges: 1,00 €

Liftkosten: 37,50 €

Umsatzsteuer: 267,99 €

monatliche Gesamtbelastung: **2.947,91 €**

Kautions: 14.739,55 €

Vergebührung: ca.

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 01.01.2023

Heizwärmebedarf: **D** 125 kWh/m²a

Ihr Ansprechpartner:



Elisabeth Rohr-de Wolf

Mobil: +4369910853663

Telefon: +43 699 10853663

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



Detailbeschreibung

Altbau mit vielen Stilelementen in denkmalgeschützter Eckliegenschaft!

Selten genug gibt es in dieser Lage **unbefristete** Altbauwohnungen zur Miete und noch seltener geschieht es, dass noch so gut wie alle Altbaulemente vorhanden sind.

Die 4-Zimmer-Wohnung wurde vor rund 5 Jahren behutsam generalsaniert und ist in sehr gutem Zustand.

Die Aufteilung der Wohnung ist großzügig und sehr gut: Durch einen großzügigen Eingangsbereich gelangen Sie einerseits in eine schöne Zimmerflucht mit drei 25 m² großen Zimmer, die nicht nur durch schöne Flügeltüren, sondern auch separat begehbar sind. Dazu kommt ein Kabinett, das von einem der Wohnräume bzw. von der Küche aus begehbar ist. Ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC sowie ein zweites WC sind vorhanden.

Derzeit können wir die Wohnung noch nicht in ihrer ganzen Pracht zeigen, da sie noch bis Anfang Juli vermietet und mit den Möbeln der derzeitigen Mieterin ausgestattet ist. Eine Besichtigung ist ab 1. Juli möglich.

Raumaufteilung:

- großzügiger Eingangsbereich
- 3 große, repräsentative Zimmer - durch Flügeltüren und separat begehbar
- 1 Kabinett
- sehr großzügige Wohnküche
- großes Badezimmer mit WC
- separates WC
- Abstellraum

Ausstattung:

- Bad: Bad mit Wanne und Dusche, Waschmaschinenanschluss, Toilette, Fußbodenheizung im Badezimmer
- Heizung: Therme Vaillant
- Boden: Parkettboden, Fliesen in den Sanitärräumen bzw. im Küchenbereich
- Türen: Flügeltüren
- Fenster: Kastenfenster

Die Wohnung wird unbefristet vermietet.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Sehr gute öffentliche Anbindung durch: U2 bzw. U3, bzw. künftig auch durch die U 5, Straßenbahnlinie 49er (Richtung Dr. Karl Renner Ring bzw. Hütteldorf oder Dr. Karl Renner Ring) und Buslinie 13 A sowie 48A

Lage:

Die begehrte Lage zwischen Spittelberg und Mariahilferstraße hat für jeden etwas zu bieten - Kunst, Kulinarik und Shoppen - hier finden Sie alles, was Ihr Herz begehrt. Zahlreiche Bars und Lokale machen das Viertel besonders attraktiv für alle Altersklassen.

Einkaufen:

Die Nahversorgung ist optimal gedeckt: In 2 Gehminuten befinden sich ein Billa und ein Gourmet Spar. Darüber hinaus bietet die Mariahilferstraße eine große Auswahl um Shoppingliebhaber zu erfreuen und wem das

zu viel Mainstream ist, der weicht in die kleinen Gassen rundum oder die Neubaugasse 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.

Da wir bereits wiederholt für den Auftraggeber tätig waren, weisen wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin und sind in diesem Fall als Doppelmakler tätig.

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

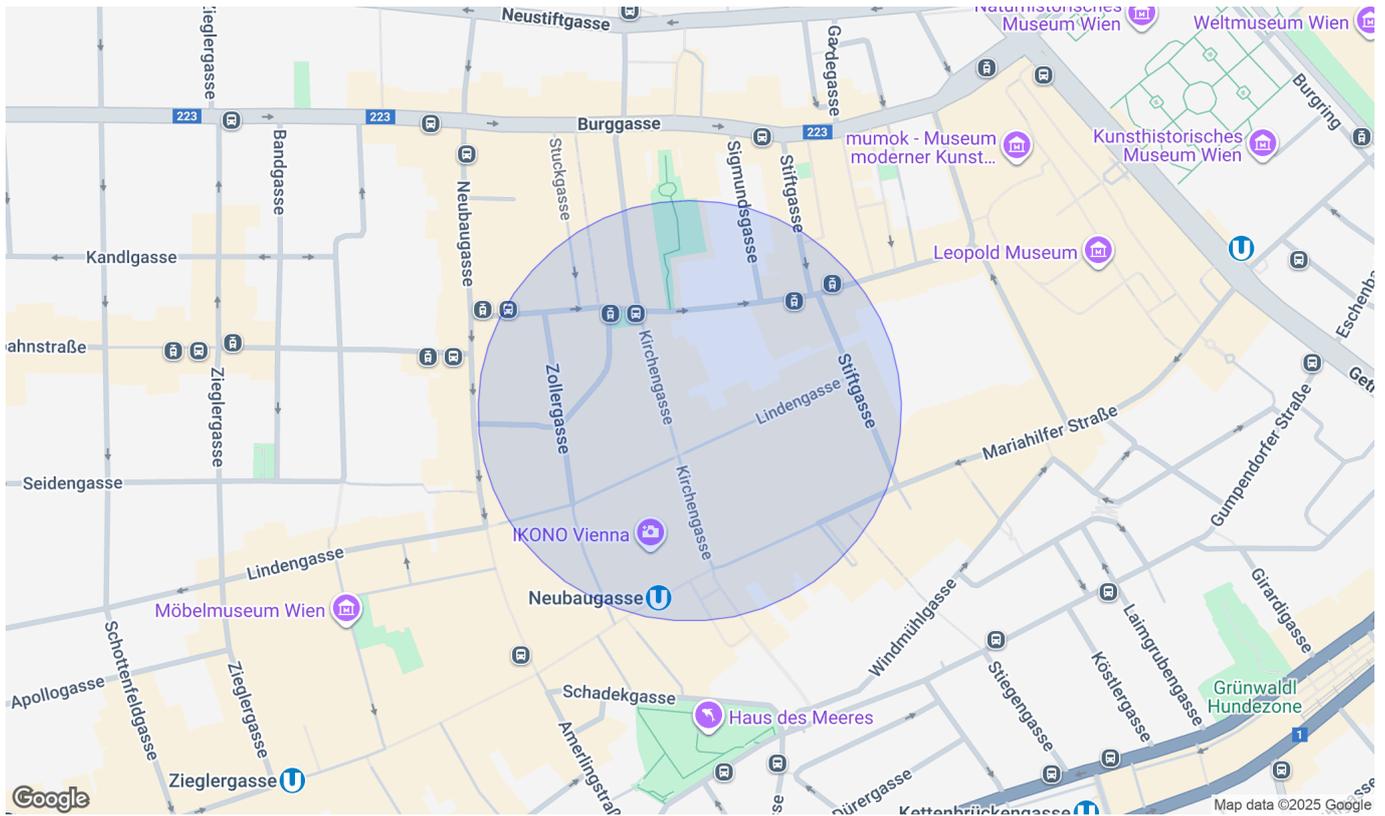
Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Fußbodenheizung, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, U-Bahn-Nähe



Lage

Spittelberg, Kirchengasse, Mariahilfer Straße, Museumsquartier

1070 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 | 4.500 m |

Kinder & Schulen

| | |
|---------------|---------|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 1.000 m |
| Universität | 500 m |
| Höhere Schule | 1.000 m |

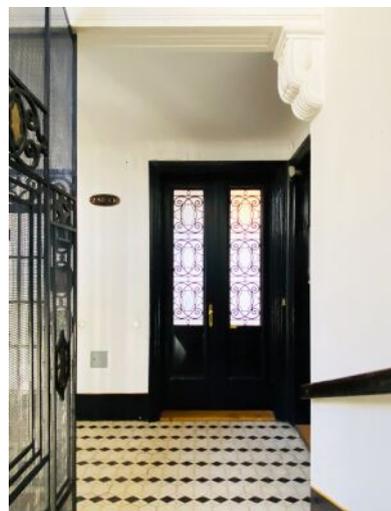
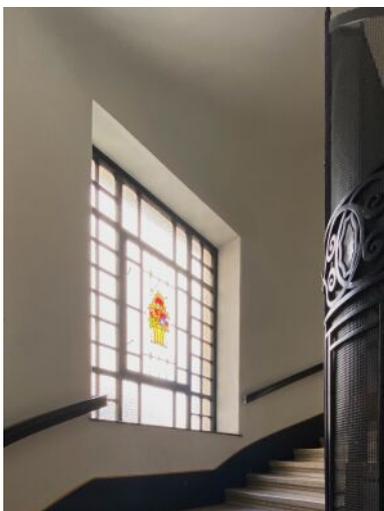
Sonstige

| | |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank | 500 m |
| Post | 500 m |
| Polizei | 500 m |

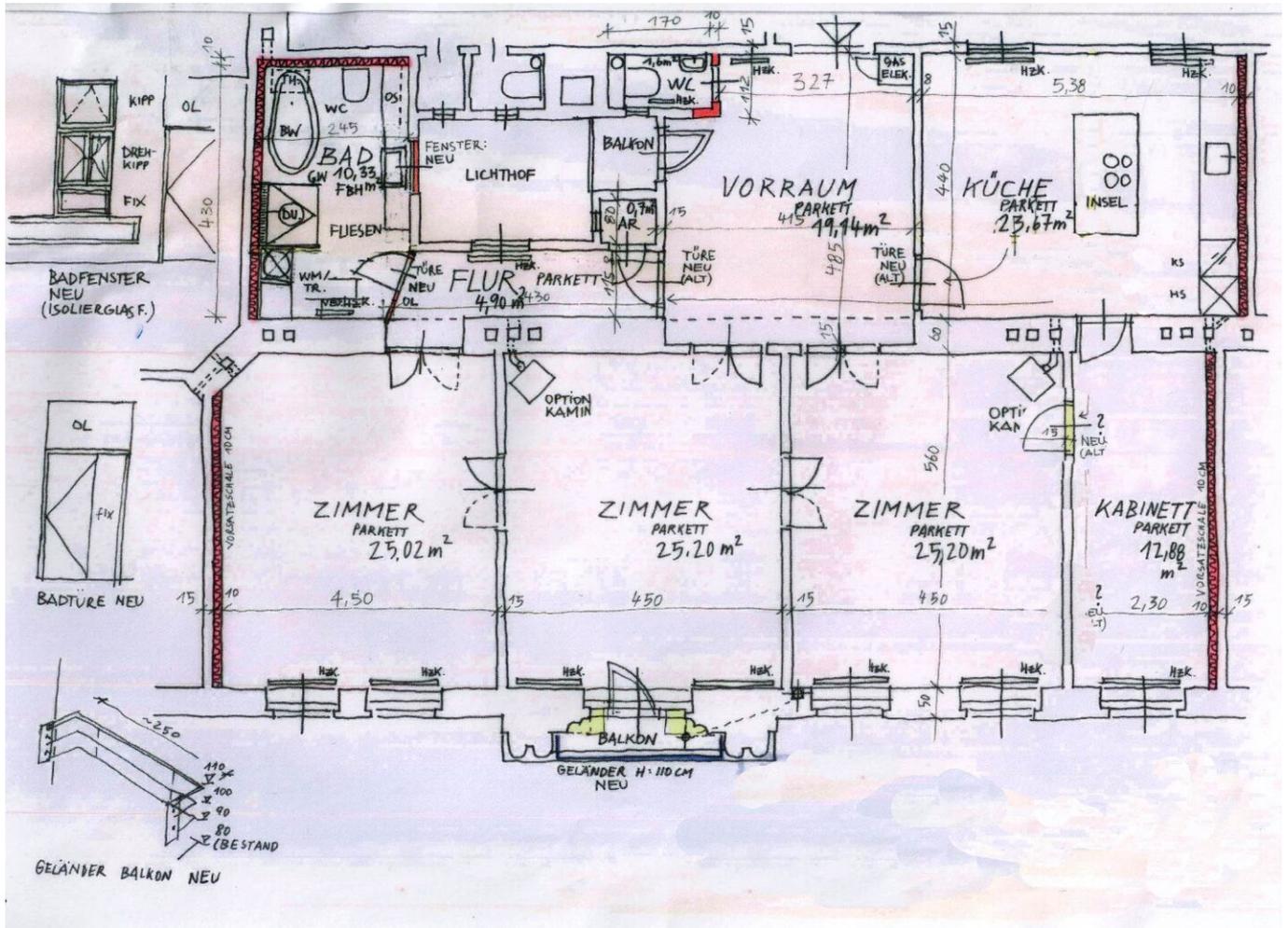
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

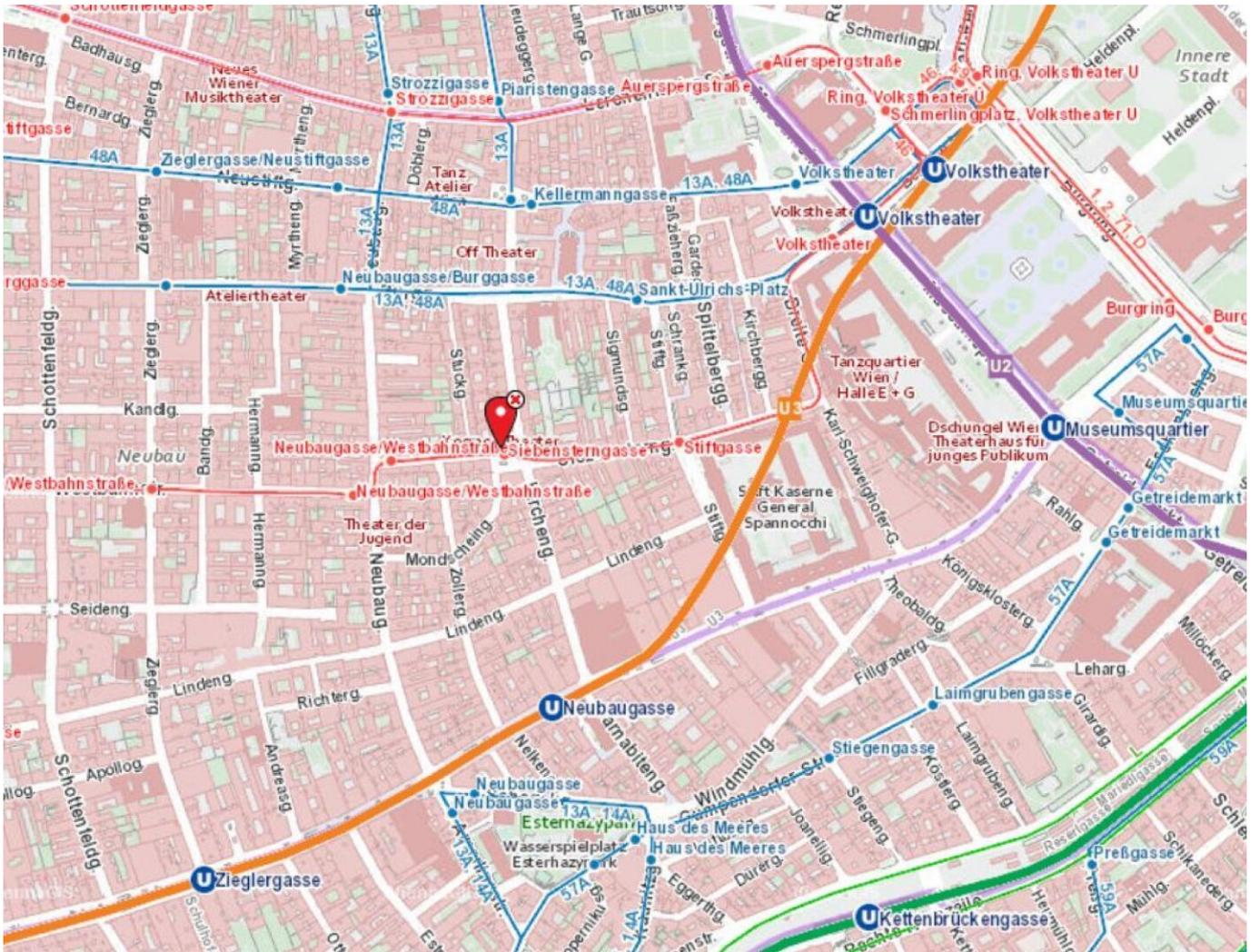


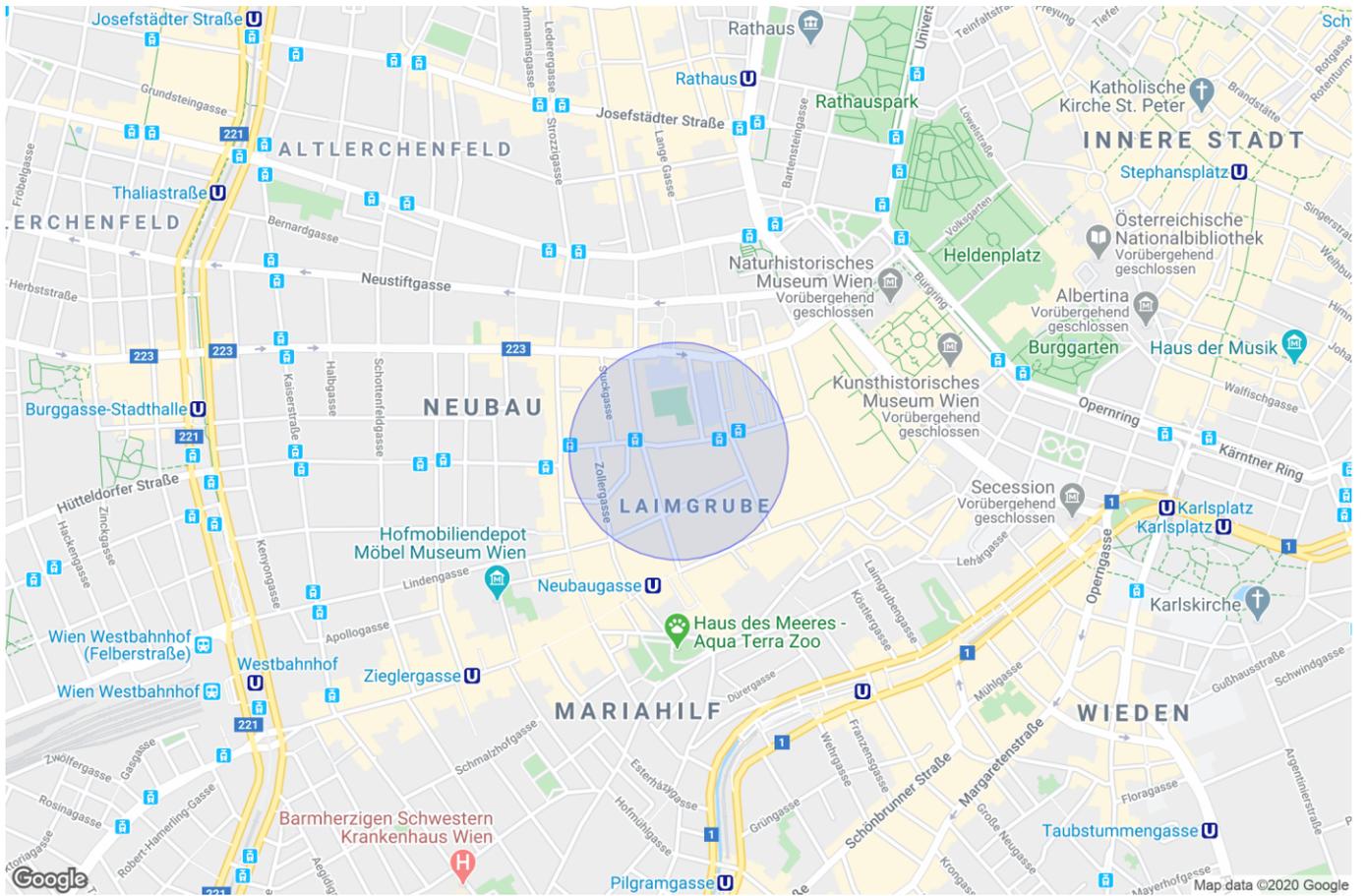












Informationsblatt

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 (§ 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 (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).