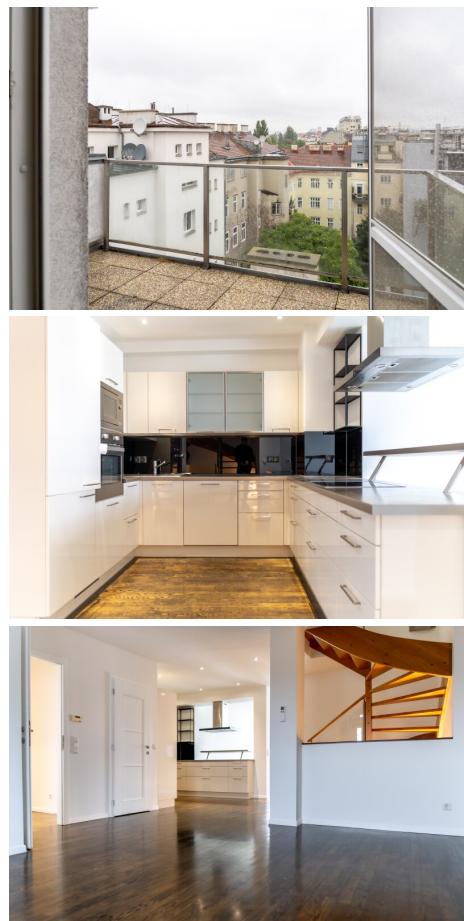


Zentral begehbar DG-Maisonette-Wohnung mit Freifläche auf Wohnebene und Dachterrasse

1020 Wien, Österreich

Nähe: Danube International School, Böcklinstraße, Wiener Park Club, Pratercottage, Rustenschacher Allee, Jesuitenwiese, Prater, Prater Hauptallee, Hundertwasserhaus



Eckdaten Objektnummer 583395

Wohnfläche: ca. 148,34 m²

Mobiliar: Küche, Bad

Mietdauer: 5 Jahre

Beziehbar: ab sofort

Baujahr: ca. 2008

Heizung: Etagenheizung, Fußbodenheizung

Lift: Personenaufzug

Zustand: gepflegt

Zimmer: 4

Terrasse: 1 (ca. 35,34 m²)

Loggia: 1 (ca. 10,73 m²)

Bäder: 2

WCs: 3

Gesamtmiete*:

2.693,03 €

Miete pro m² (exkl. USt.):

13,48 €

Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):

2,37 €

Miete:

2.000,00 €

Betriebskosten:

351,57 €

Sonstiges:

1,70 €

Liftkosten:

94,94 €

Umsatzsteuer:

244,82 €

monatliche Gesamtbela

2.693,03 €

Kaution:

3 Bruttomonatsmieten

Ihr Ansprechpartner:



Stanislaus Rohr

Mobil: +43 699 18853663

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

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Detailbeschreibung

Leben über den Dächern des Pratercottages - und das ohne Dachschrägen

Diese einmalige DG-Maisonettewohnung vereint Großzügigkeit, Licht und Freiraum in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Auf mehreren Ebenen entfaltet sich ein Grundriss, der eine zentrale Begehbarkeit aller Zimmer ermöglicht sowie eine klare Trennung von Rückzugs- und Wohnbereichen durch die beiden Wohnungseingänge im 4.OG und 1. DG bietet.

Loggia und Dachterrasse schaffen große Freiflächen, die Raum für sonnige Morgen, warme Abende und entspannte Momente über den Dächern der Stadt bieten. Sollte es jedoch an manchen Sommertagen doch zu heiß werden, so können Sie sich jederzeit in Ihren klimatisierten Innenraum zurückziehen!

Und direkt vor der Haustür dieser Eckliegenschaft beginnt der Prater, während Innenstadt, Wien Mitte und alle wichtigen Verkehrsknotenpunkte sehr schnell erreicht werden können.

Raumaufteilung 4.OG:

- großzügiger Eingangsbereich
- 2 Zimmer - separat begehbar
- Badezimmer mit WC und Fenster

Raumaufteilung 1. DG:

- sehr großzügige Wohnküche
- 2 Abstellräume
- Loggia

Raumaufteilung 2. DG:

- kleines Badezimmer mit WC und Fenster
- Zimmer
- Zugang zur Dachterrasse

Ausstattung:

- Badezimmer: Dusche und/oder Badewanne, WC, Handtuchheizkörper, Fenster
- Küche: Dampfgarer, Backofen, Elektroherd, Geschirrspüler, Kühlschrank
- Boden: gebeizter Eichholzparkettboden, Fliesen in den Sanitärräumen
- Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung

Lage:

Besser könnte die Lage nicht sein. Vor Ihrer Haustür liegt der Prater, der sechs Millionen Quadratmeter umfasst und zu den schönsten Stadtparks der Welt zählt. Nur drei Kilometer Luftlinie vom Stephansdom entfernt, haben Sie hier die beste Mischung aus urbanem Leben und unendlichen Freizeitmöglichkeiten. Ausgedehnte Wiesen und Wälder wie Wasserflächen bieten die ideale Umgebung für entspannende Spaziergänge, muntere Wanderungen, ausgedehnte Jogging-, Rad- und Skating-Touren und vieles mehr.

Infrastruktur:



Die Einkäufe des täglichen Bedarfs lassen sich sogar zu Fuß erledigen. Auf der anderen Seite des Donaukanals in der Löwengasse finden Sie alles, was Sie brauchen. Ob Kindergruppen, Volksschulen oder die Wirtschaftsuniversität – in weniger als 10 Minuten zu Fuß werden Sie alles erreichen. Gleich gegenüber der Liegenschaft befindet sich außerdem eine Sportmittelschule!

Die Straßenbahnstation 1 ist nur wenige Meter entfernt, in nur 6 Stationen sind Sie entweder am Schwedenplatz (U4, U1, 2) oder auch in 10 Minuten zu Fuß beim Bahnhof/ The Mall Wien Mitte.

Mit der S- Bahn erreichen Sie in 25 Minuten den Flughafen.

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! Der guten Ordnung halber dürfen wir darauf hinweisen, dass wir in diesem Fall als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer besteht.

Wir würden uns sehr freuen, Ihnen diese ganz besondere Immobilie persönlich zeigen zu dürfen und stehen auch gerne für eine Videobesichtigung zur Verfügung!

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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

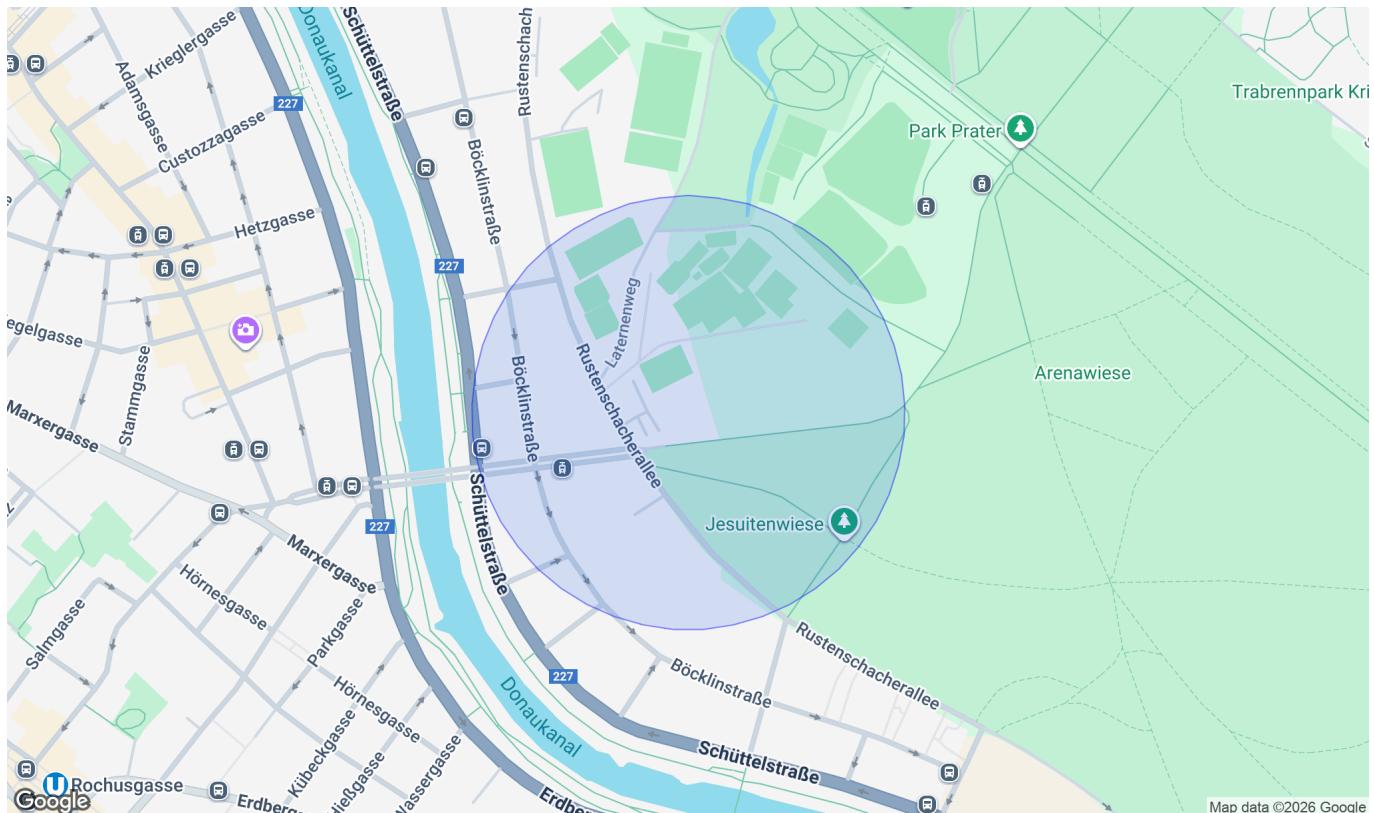
Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Fußbodenheizung, Einbauküche, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Klimaanlage, Abstellraum, Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster, Bad mit WC, Ziegel



Lage

1020 Wien



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	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Kinder & Schulen

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

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m





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



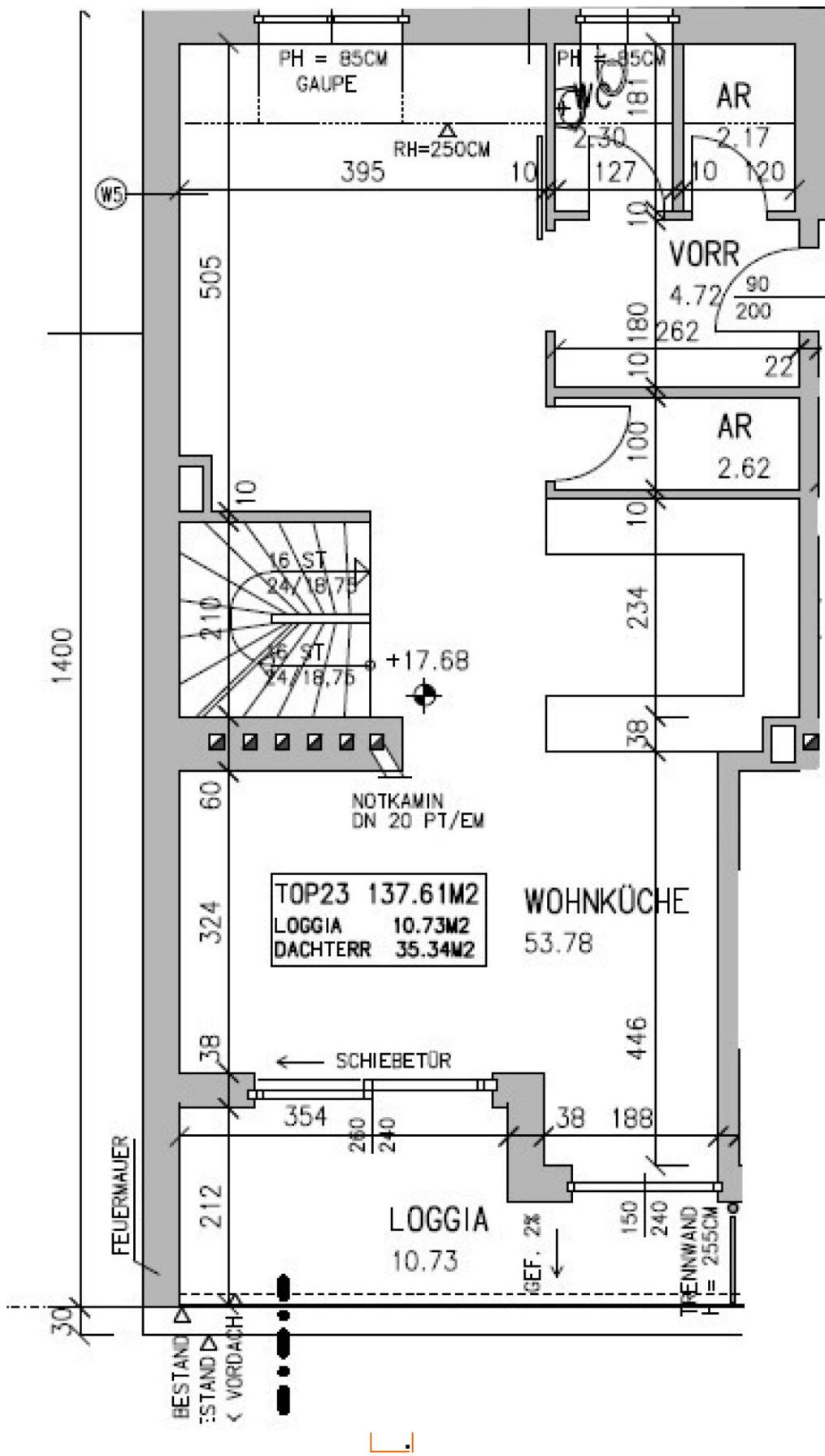
ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.

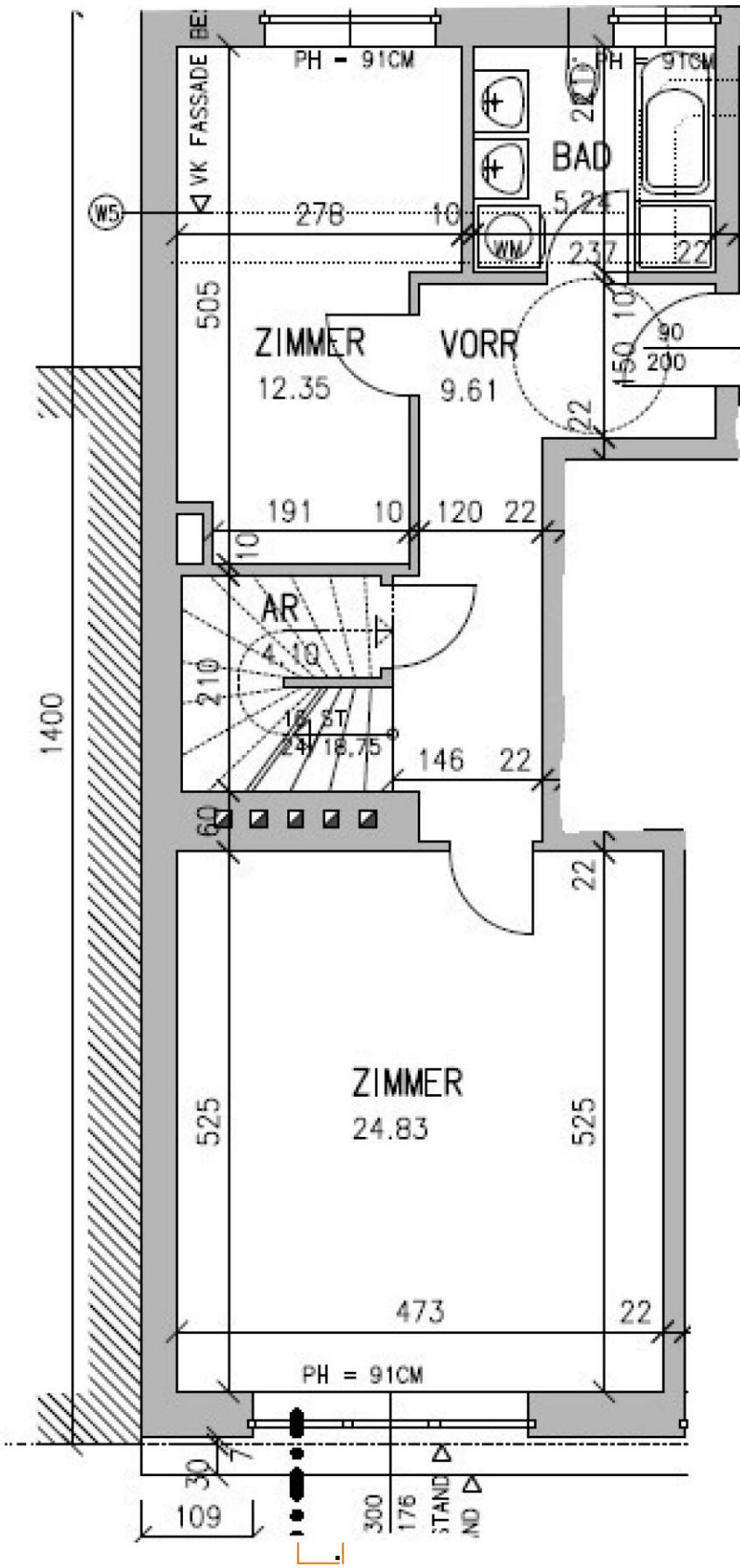
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

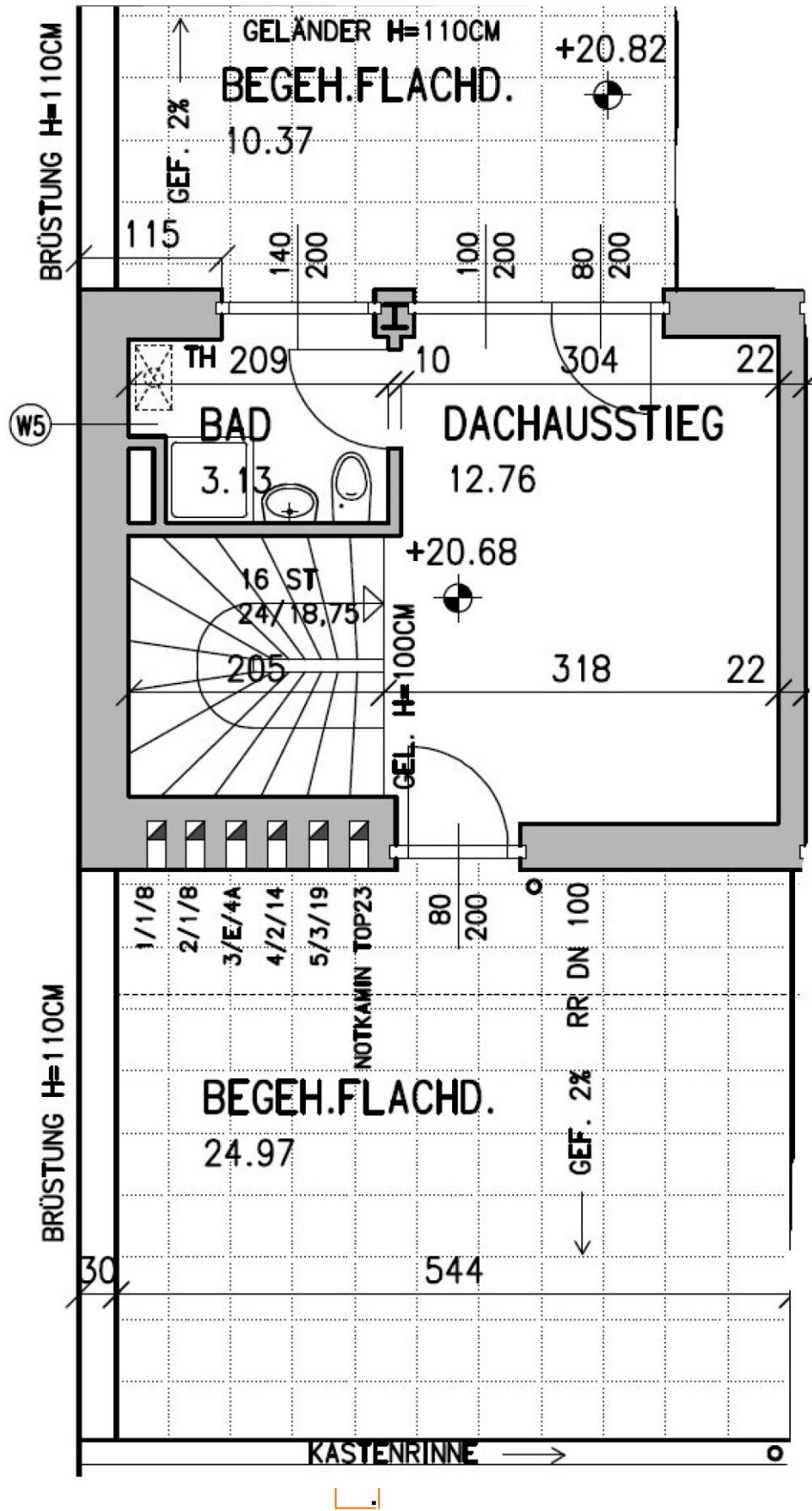


ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.

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 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 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 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).