Cottageviertel: Terrassenwohnung in denkmalgeschützter Villa mit AC und Garagenplätzen

1190 Wien, Österreich
Nähe: Peter-Jordan-Straße, Türkenschanzpark, Sternwartepark, Cottage







Eckdaten Objektnummer 583407

Wohnfläche: ca. 335,7 m²
Gesamtfläche: ca. 353,3 m²

Mobiliar: Küche, Bad
Mietdauer: 5 Jahre
Beziehbar: ab sofort
Eigentumsform: Alleineigentum
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 2026
Letzte Generalsanierung: 2026
Letzte Sanierung: 2026
Heizung: Fußbodenheizung, Zentralheizung
Stockwerk: 1. DG
Lift: Personenaufzug
Zustand: Erstbezug
Zimmer: 5
Terrassen: 2 (ca. 40 m²)
Stellplätze: 2
Bäder: 3
WCs: 4

Gesamtmiete*:	12.924,45 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	35,00 €
Miete:	11.749,50 €
Umsatzsteuer:	1.174,95 €
monatliche Gesamtbelastung:	**12.924,45 €**

Kaution: 6 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 26.01.2036
Heizwärmebedarf: C 64,4 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,17

Ihr Ansprechpartner:



Elisabeth Rohr-de Wolf
Mobil: +4369915853663
Telefon: +43 699 15853663
E-Mail: rohr@rohr-real-estate.com

Detailbeschreibung

Wohnen in einer denkmalgeschützten Villa mit höchstem Komfort

In einer denkmalgeschützten Villa mit nur 4 Wohneinheiten bieten wir die Dachgeschoßwohnung mit Terrasse und 2 Garagenstellplätzen als Erstbezug an.

Die reine Wohnfläche der Dachgeschoßwohnung beträgt 335 m², dazu kommen 2 Terrassen mit insgesamt 40 m² und ein Kellerabteil. Der Ausstattungsstandard der Immobilie setzt neue Maßstäbe in der Vermietung. Die Beleuchtung, die Einbauschränke, die Küche, die Heizung und Kühlung bieten weit mehr als eine übliche Luxusausstattung und das Gesamtkonzept ist in punkto Nachhaltigkeit nicht zu überbieten.. Alle Wünsche, die Sie als Bewohner an zeitgemäßes Wohnen im Luxussegment haben könnten, sind in dieser Immobilie verwirklicht. Die Vermietung erfolgt auf 5 Jahre.

Der **Eingangsbereich** ist perfekt in Szene gesetzt**:** Durch den historischen Vorgarten mit Holzpergola und Rosenstöcken gelangen Sie in das neu geschaffene Treppenhaus und zum Lift. Ein besonderer Blickfang ist die Lichtinstallation aus Muranoglas, die sich über den gesamten Luftraum beim Liftschacht befindet.

Der Mietpreis:

Der monatliche **Mietpreis von brutto € 12.925,00** versteht sich

- inklusive Hausbetriebskosten
- inklusive eines Akontos für Heizung und Kühlung
- der Kosten für die beiden Garagenplätze
- sowie der Umsatzsteuer von 10%

Die Raumaufteilung:

DG1:

- Entrée mit eingebauter Garderobe
- Gästetoilette mit Handwaschbecken
- Utility Room mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner und Safe
- 3 Schlafzimmer
- 3 Bäder
- Terrasse
- Wohnsalon mit integrierter Küche

DG2:

- Wohnzimmer mit integrierter Teeküche
- Terrasse

Heizung: Das gesamte Haus wird durch eine zentrale Sole/Wasser Wärmepumpe beheizt, die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung, im Bedarfsfall auch über automatisch oder manuell zuschaltbare Fancoils.

Kühlung: Die Energiebereitstellung erfolgt über die Wärmepumpe und einen Pufferspeicher. Die Kühlung erfolgt in Aufenthaltsräumen über den Fußboden und ergänzend über Umluftkühlgeräte, die Steuerung erfolgt raumweise.

Warmwasser: Das Warmwasser wird über die Wärmepumpe und einen Pufferspeicher bereitgestellt.

Elektrik/Beleuchtung: Die Elektroinstallationen sind als KNX System ausgeführt.
Auf dem Dach des Pavillons ist eine 12 KWP-Photovoltaikanlage installiert, deren Ertrag den Betrieb der Wärmepumpe unterstützt.

Internet/TV: Das Gebäude verfügt über einen Glasfaseranschluss. Zu einzelnen Bereichen der Wohnungen gibt es eine Cat7 Verkabelung für EDV und TV.

Alarmsystem: Die Wohnung ist mit einem Alarmsystem (Vanderbilt) ausgestattet. Der Eingangsbereich außen und die Garage sind videoüberwacht.

Bodenbeläge: Eichenparkett bzw. Bisazza-Fliesen
Im 2. Dachgeschoß sind die Gespärre aus dem Errichtungsjahr 1923 sichtbar (gebürstet).

Terrassen: Die Terrassen verfügen über einen Wasseranschluß und eine Steckdose.
Vor der Verglasung im unteren Dachgeschoß DG1 befindet sich eine Aussenbeschattung durch elektrisch ausfahrbare Vertikalmarkisen.

Bad und Sanitärausstattung: maßgefertigte Waschtische, Spiegel, Verbauten aus Eiche, Duschen bzw. Badewannen

Küchenausstattung: Küchenverbau mit integrierter beleuchteter Arbeitsfläche Keramik Ceraflex Nero Assoluto geledert
Geschirrspüler, Backofen und Dampfgarer von Miele
Kühlschrank Siemens KB96NSDD0 iQ500 Breite 75cm
Kücheninsel mit Kochfeld Bora Pure

Zusätzliche Teeküche: Im oberen Dachgeschoß befindet sich eine Teeküche mit integriertem Kühlschrank inkl. Spüle und Armatur

Infrastruktur und Verkehrsanbindung:

Die Liegenschaft befindet sich im schönsten und beliebtesten Teil des Cottageviertels inmitten von Villen und viel Grün. Die Wiener Innenstadt ist mit dem PKW und mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar, über den Linnéplatz gelangen Sie in 15 Minuten mit der Buslinie 40A direkt zum Schottentor und zur U2. Eine Umsteigemöglichkeit in die U6 befindet sich im Bereich Währinger Straße/Volksoper.

Die Buslinie 10A erschließt das Gebiet über die Dänenstraße und Blaasstraße, u.a. in Richtung Heiligenstadt (U4, S-Bahn), weiters gibt es mit dem Bus 37A eine Verbindung in Richtung Spittelau/U4 und U6/Nussdorfer Straße.

Sehr gerne besichtigen wir mit Ihnen diese außergewöhnliche, wunderschöne Immobilie,

Elisabeth Rohr-de Wolf &

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

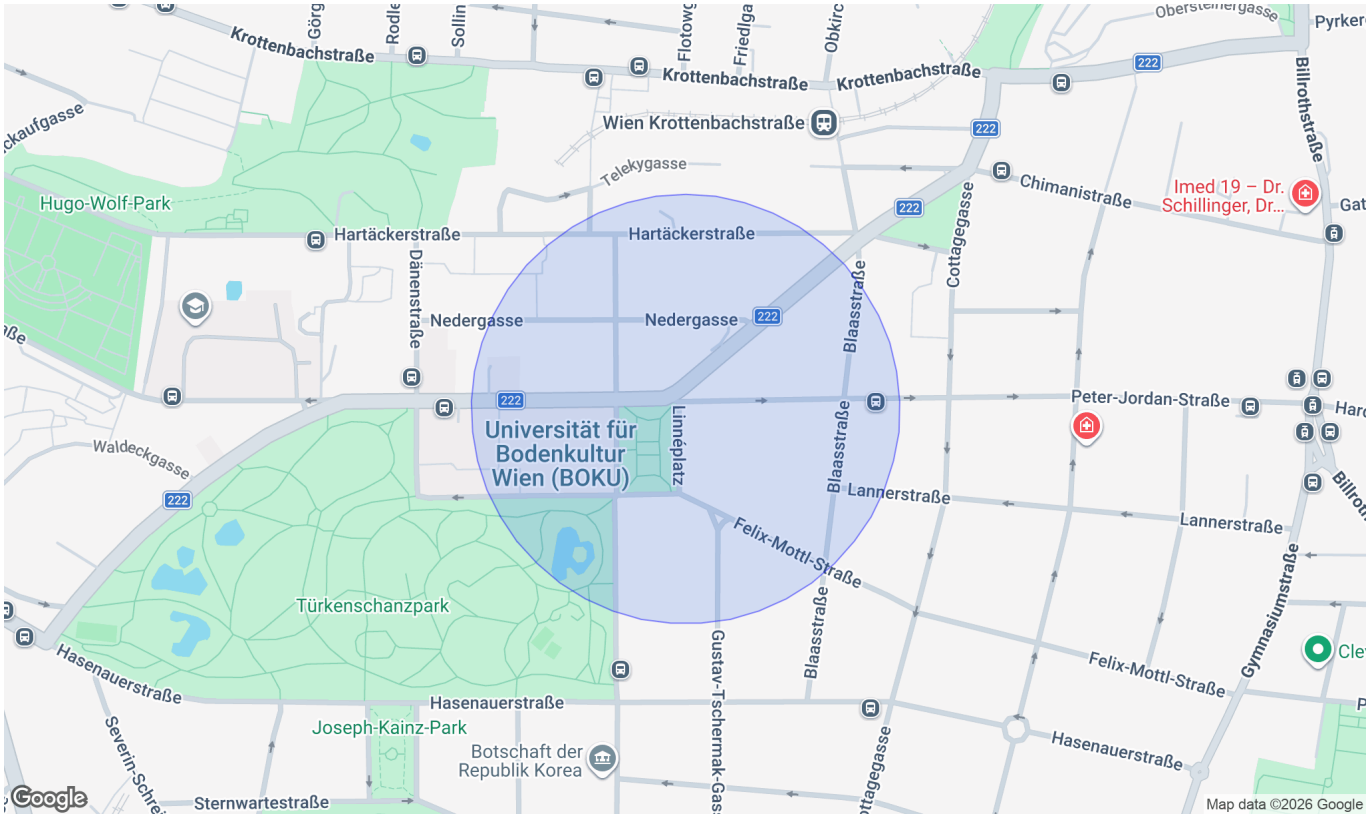
Parkett, Steinboden, Erdwärme, Fußbodenheizung, Zentralheizung, Personenaufzug, Nordbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Reinigungsservice, Garage, Klimaanlage, Fahrradraum, Abstellraum, Seniorengerecht, Gartennutzung, Stuck, Öffenbare Fenster, Getrennte Toiletten, Gäste-WC, Stadtblick, Fernblick, Doppel- / Mehrfachverglasung, Bad mit WC, Grünblick, Terrassennutzung

ELISABETH ROHR
Real Estate

Lage

Peter Jordan Straße, Blaasstraße, Cottage, Währing, Oberdöbling, Türkenschanzpark

1190 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 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	1.000 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

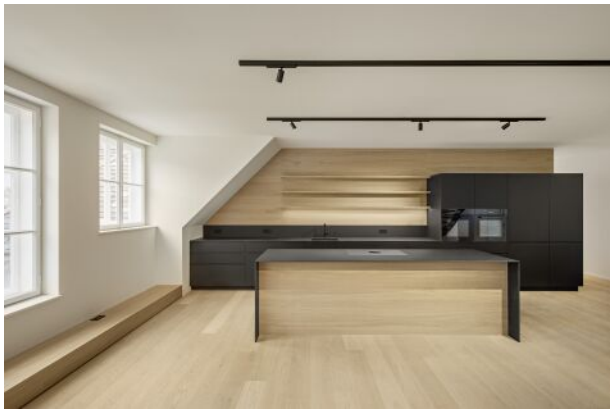












ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com











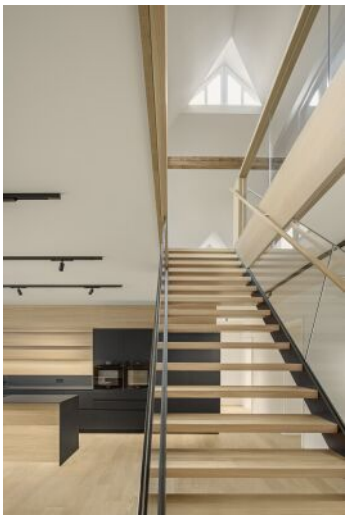


ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com













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













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



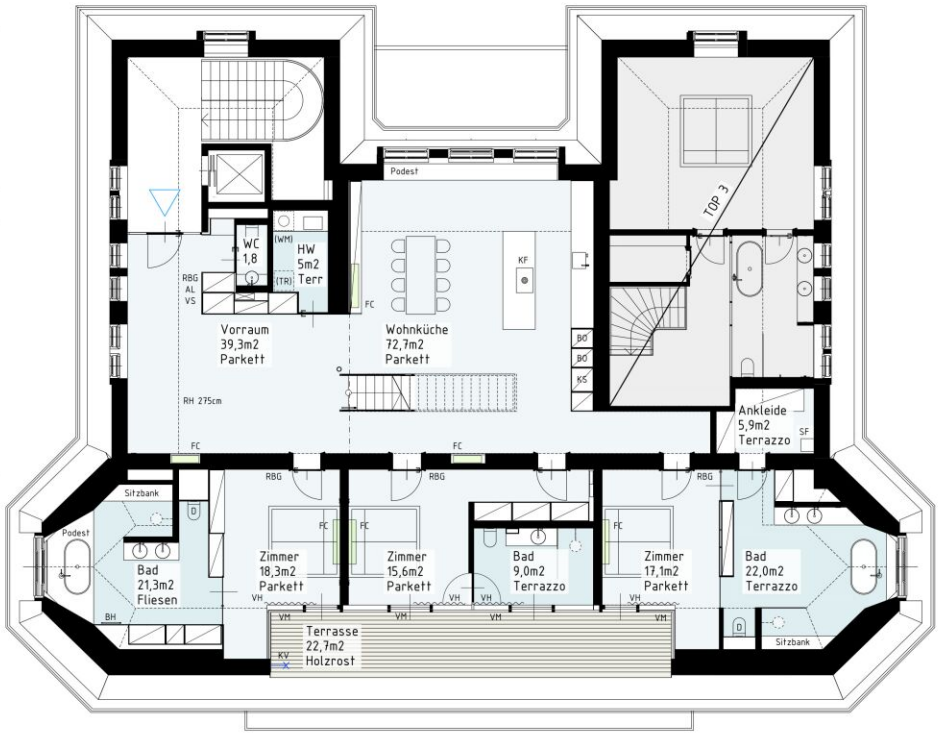


ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2 | 1060 Wien | Tel: +43 1 585 36 63 | office@rohr-real-estate.com | www.rohr-real-estate.com

Nutzfläche	335,7m2
Fläche DG1:	233,9m2
Fläche DG2:	101,8m2
Terrassenfläche:	40,3m2
DG1:	22,7m2
DG2:	17,6m2

Legende

RBG	Raumbediengerät
AL	Alarmpaneel
VS	Videosprechanlage
FC	Fancoil
(WM)	Vorbereitung Waschmaschine
(TR)	Vorbereitung Trockner
KF	Kochfeld Induktion
BO	Backofen
KS	Kühl/Gefrier Kombi
BH	Badheizkörper
D	Dusch WC
VM	Vertikalmarkise Aussen
VH	Vorbereitung Vorhang
KV	Kemperventil
BD	Bodensteckdose



propeller z, Architektur

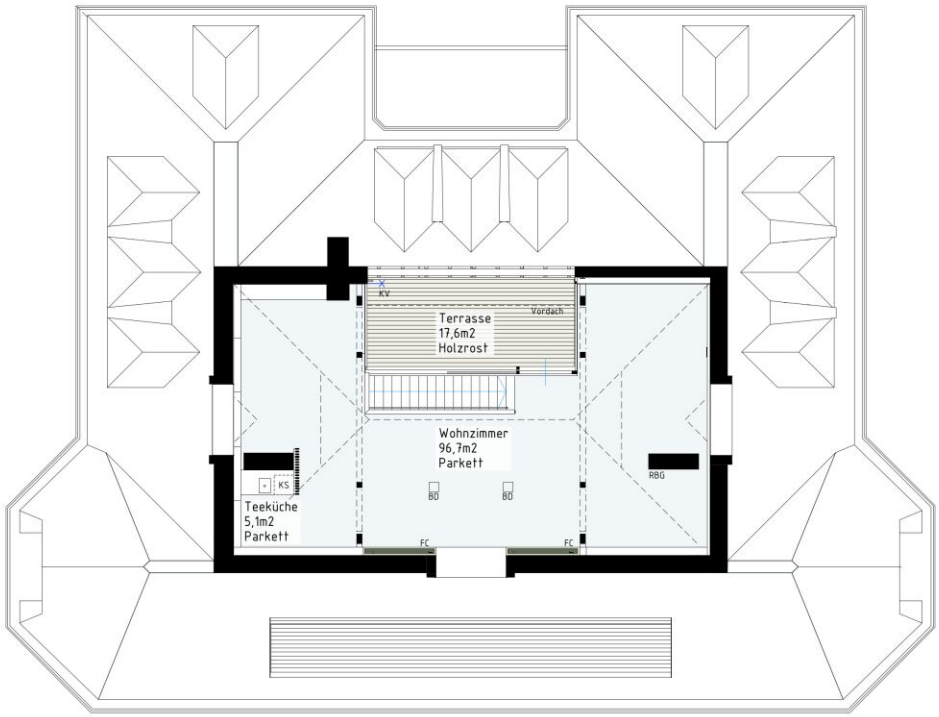
Mariahilferstr. 101/3/55 T +43-1/595 2727-0* phil@propellerz.at
A-1060 Wien, Österreich M +43-699 10573806 www.propellerz.at

Villa Tugendhat	TOP 4	Grundriss DG1	01
Vermietung	14 08 2026	M=1:100	

Nutzfläche	335,7m2
Fläche DG1:	233,9m2
Fläche DG2:	101,8m2
Terrassenfläche:	40,3m2
DG1:	22,7m2
DG2:	17,6m2

Legende

RBG	Raumbediengerät
AL	Alarmpaneel
VS	Videosprechanlage
FC	Fancoil
(WM)	Vorbereitung Waschmaschine
(TR)	Vorbereitung Trockner
KF	Kochfeld induktion
BO	Backofen
KS	Kühl/Gefrier Kombi
BH	Badheizkörper
D	Dusch WC
VM	Vertikalmarkise Aussen
VH	Vorbereitung Vorhang
KV	Kemperventil



propeller z, Architektur

Mariahilferstr. 101/3/55 T +43-1/595 2727-0* phil@propellerz.at
A-1060 Wien, Österreich M +43-699 10573806 www.propellerz.at

Villa Tugendhat	TOP 4	Grundriss DG2	02
Vermietung	14 08 2026	M=1:100	

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

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2, 1060 Wien
T: +43 699 15853663, E: office@rohr-real-estate.com

vertreten durch Elisabeth Rohr-de Wolf .....
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 Vermögenstreuhänder, 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 § 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 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 § 30 a 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 § 30 a 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 (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).