

## Möblierter Prachtaltbau - airconditioned

Reichsratsstraße, 1010 Wien, Österreich

Nähe: Votivkirche, Schottentor, Universität



### Eckdaten Objektnummer 583459

**Wohnfläche:** ca. 131 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** möbliert

**Mietdauer:** 5 Jahre

**Beziehbar:** ab sofort

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Bauart:** Altbau

**Letzte Sanierung:** 2023

**Stockwerk:** 4. Etage / 4. Obergeschoss

**Zustand:** neuwertig

**Zimmer:** 3,5

**Bäder:** 2

**WCs:** 2

**Gesamtmiete\*:** 3.196,29 €

**Miete:** 2.655,00 €

**Betriebskosten:** 226,72 €

**Liftkosten:** 24,00 €

**Umsatzsteuer:** 290,57 €

**monatliche Gesamtbelastung:** **3.196,29 €**

**Kaution:** 9.588,87 €

\* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

**Provision:** Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

**Energieausweis gültig bis:** 30.09.2029

**Heizwärmebedarf:** **E** 106,79 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **E** 1,82

### Ihr Ansprechpartner:



Elisabeth Rohr-de Wolf

**Mobil:** +4369915853663

**Telefon:** +43 699 15853663

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



## Detailbeschreibung

### Wiener Klassik mit modernem Touch

Eine perfekte Mischung aus traditionellem Wiener Flair, moderner Ausstattung und gediegener Eleganz bietet diese prachtvolle Altbauwohnung im 4. (obersten) Obergeschoß eines historistischen Arkadenhauses aus dem Jahr 1881.

Von den hohen, schönen Fenstern genießen Sie einen herrlichen Ausblick auf die Fresken an der Fassade der Universität. Die Wohnung ist hell und sonnendurchflutet und hat kein vis à vis.

Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren generalsaniert und wird mit einer Klimaanlage, 2 Schlafzimmern, 2 Top-Bädern und moderner Möblierung vermietet.

### Auf 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie folgende Aufteilung:

- Entrée
- Einbauküche mit Essbereich
- Abstellraum mit Waschtrockner
- Wohnsalon mit Esstisch, 2 Sofas und Schreibtisch
- 2 geräumige Schlafzimmer
- begehbare Garderobe
- Gästebad: Dusche und Waschbecken
- Gäste-WC
- großes Badezimmer: Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Handtuchheizkörper, Fenster
- separates WC

### Ausstattung:

- Einbauküche (Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler, Herd, Mikrowelle, etc.), Hochtisch mit Bank und Stühlen, Teller, Töpfe, Besteck, Kaffeemaschine
- Schrankverbau im Vorraum
- 2 Doppelbetten, begehbare Garderobe
- Waschmaschine, Trockner
- Esstisch mit 8 Stühlen
- Flatscreen
- 2 Couches
- Schreibtisch
- diverse Einbaukästen
- Handtücher
- Beleuchtungskörper
- Innenjalousien
- Air Condition
- Gasetagenheizung

Eine regelmäßige Wohnungsreinigung kann bei Bedarf gerne organisiert werden. Die Kosten dafür werden nach Aufwand verrechnet.

### Lage:

Aufgrund der sensationellen Lage beim Ring bzw. beim Burgtheater, der Hauptuniversität Wiens sowie dem Burggarten genießen Sie alle Vorzüge der Wiener Innenstadt.



Die Straßenbahnlinien 1, 2, 71 und D, sowie die U2-Station Rathaus und U3-Station Volkstheater sind in 2 Gehminuten erreichbar. Selbstverständlich finden sich neben Kindergärten und Schulen auch verschiedene gesundheitliche Einrichtungen und Ordinationen in nächster Umgebung.

Sämtliche namhafte Restaurants, Lokale und Bars, sowie Theater und Sehenswürdigkeiten befinden sich in Ihrer Nachbarschaft.

**Komfort & Sicherheit:**

Die Hauseingangstüre ist ständig geschlossen, zusätzlich hat der Eigentümer einen Teil des Ganges abgetrennt, damit wirklich nur Sie Zugang zum Bereich vor Ihrer Wohnung haben. Die Eingangstüre und die Zwischentüre zum Lift sind mit einem modernen Chip-System ausgestattet.

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, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

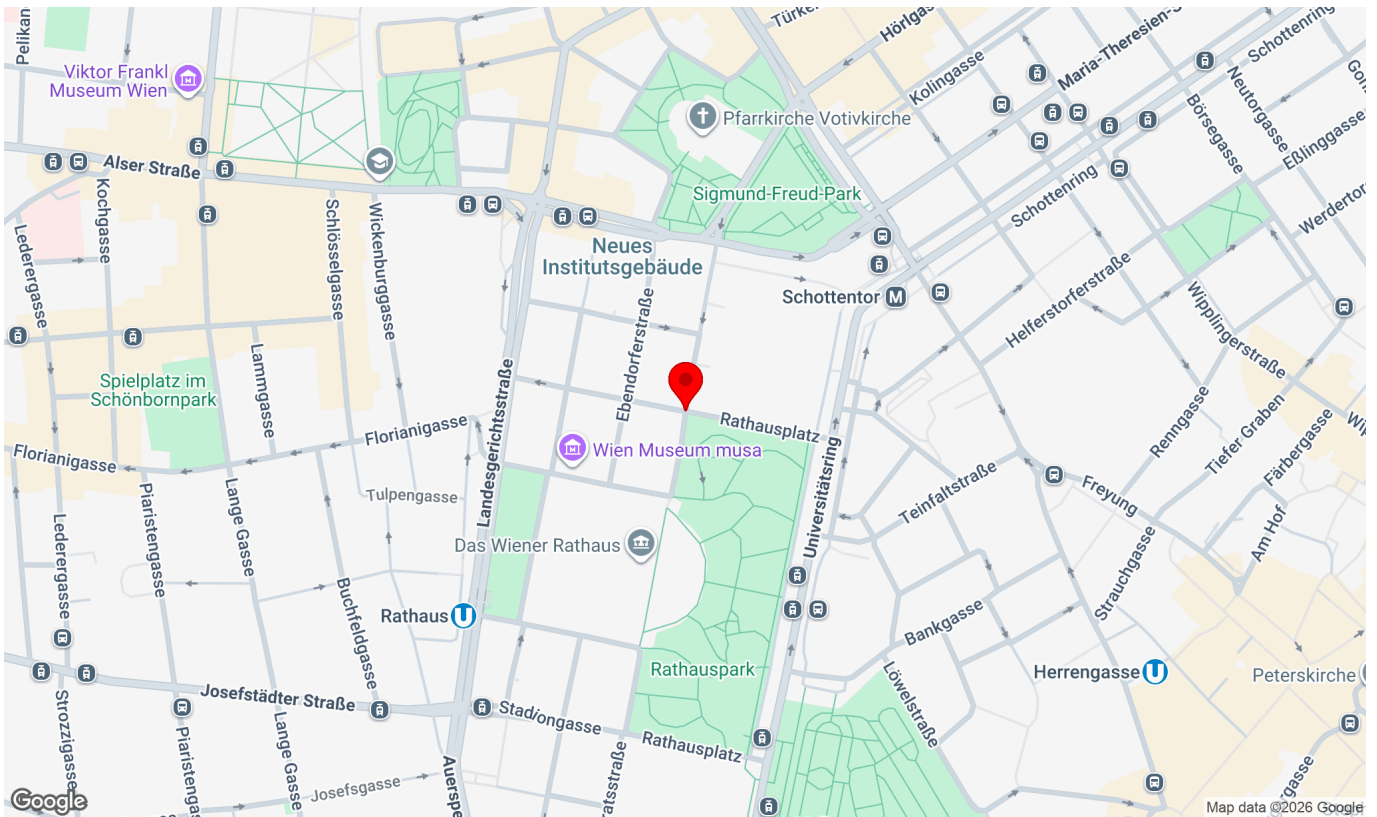
Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.



## Lage

Ring, Universität, Votivkirche, Schottentor, Rathaus

Reichsratsstraße, 1010 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	1.750 m

### Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	250 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	250 m
Autobahnanschluss	3.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	750 m
Universität	250 m
Höhere Schule	500 m

### Sonstige

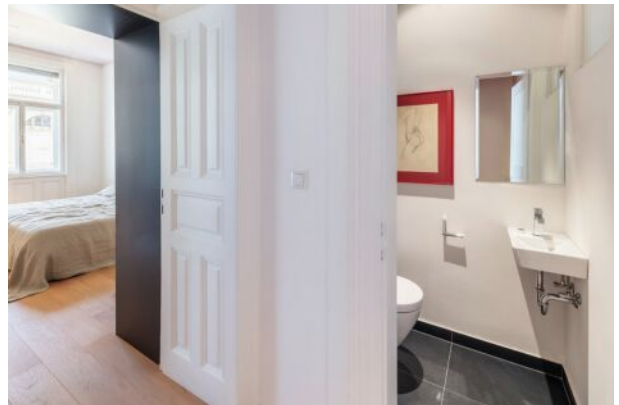
Geldautomat	500 m
Bank	250 m
Post	750 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

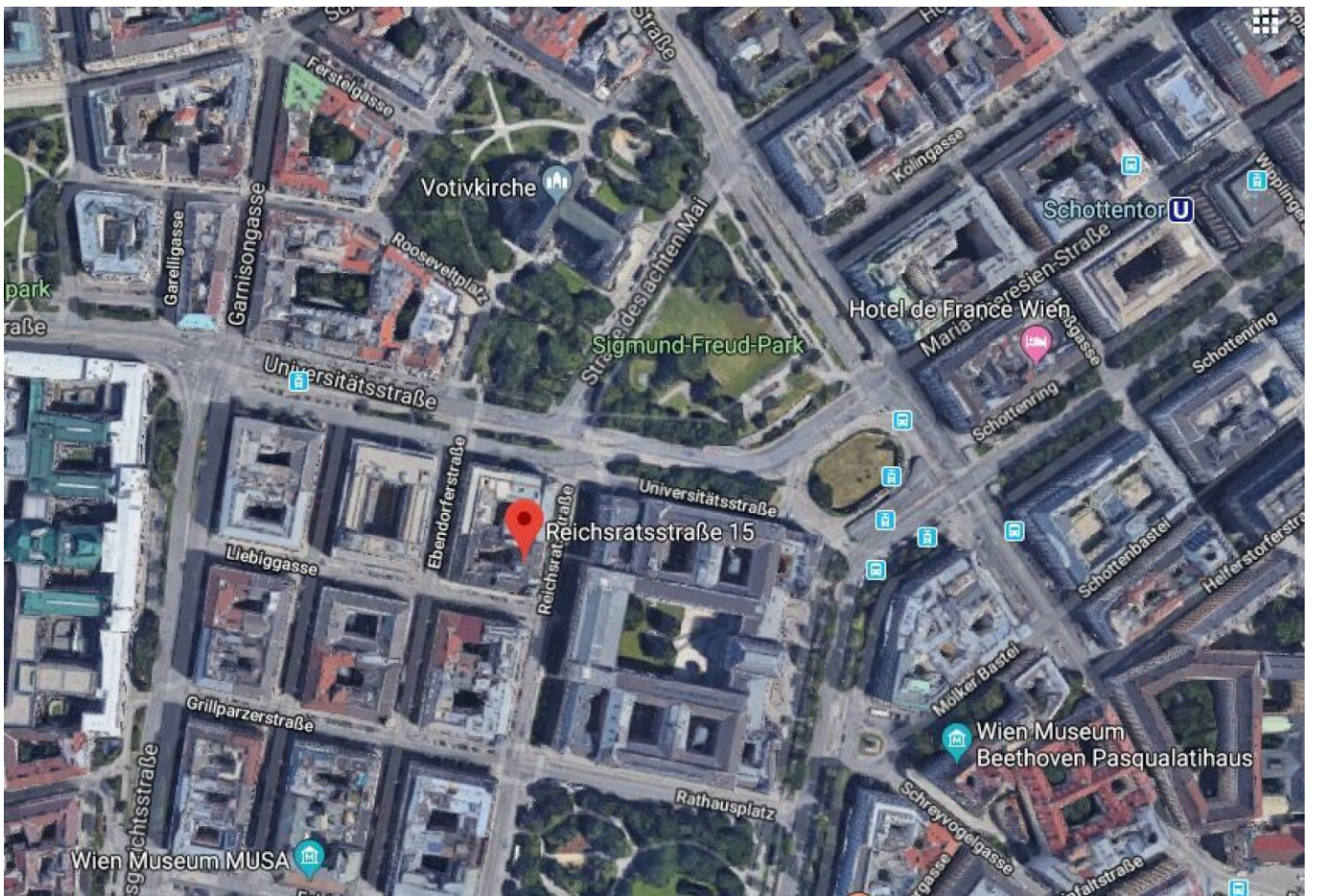


ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.

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

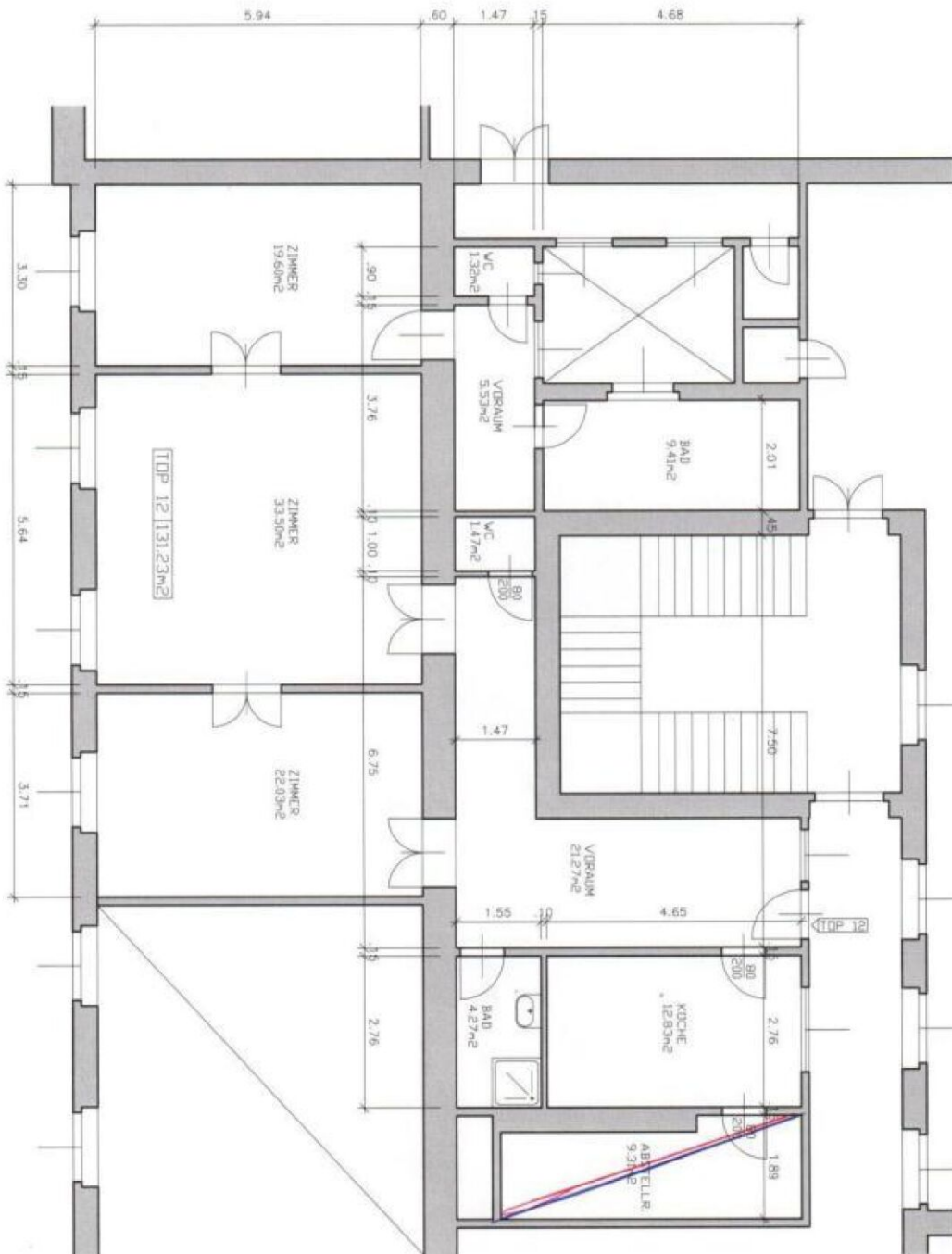








ORENTWURF M 1:100  
010 WIEN, REICHSRATSTRASSE 15  
OP 12



# 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 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

**§ 17 a. (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 (§ 189 a 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 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).