

TOSCANAHOF - Parkseitige Balkonwohnung im beliebten Botschaftsviertel

1040 Wien, Österreich

Nähe: Karlskirche



Eckdaten Objektnummer 583478

Wohnfläche: ca. 85,86 m²

Nutzfläche: ca. 89,56 m²

Möbiliar: möbliert

Mietdauer: 5 Jahre

Beziehbar: ab sofort

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 2005

Heizung: Fernwärme

Stockwerk: 2. Etage

Lift: Personenaufzug

Zustand: gepflegt

Zimmer: 3

Loggia: ca. 3,7 m²

Balkon: ca. 3,85 m²

Stellplatz: 1

Bad: 1

WC: 1

Gesamtmiete*: 1.842,38 €

Miete pro m² (exkl. USt.): 19,68 €

Betriebskosten pro m² (exkl. USt.): 1,47 €

Miete: 1.690,00 €

Betriebskosten: 126,56 €

Heizkosten: 82,31 €

Liftkosten: 11,96 €

Umsatzsteuer: 30,32 €

monatliche Gesamtbelastung: 1.941,15 €

Kaution: 5.823,45 €

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.), ohne Heizkosten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 03.07.2024

Heizwärmebedarf: C 75 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,18

Ihr Ansprechpartner:



Nina Kathan

Mobil: +43 664 516 5466

E-Mail: office@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

Detailbeschreibung

Ihr neues Zuhause - moderne 3 Zimmerwohnung mit Loggia bei der Karlskirche

Der "TOSCANAHOF" ist seit seinem Entstehen eines der begehrtesten Wohnhäuser im Botschaftsteil des 4. Bezirks. In der modernen, von Stararchitekt Gustav Peichl geplanten und 2005 errichteten Immobilie vermieten wir eine parkseitig gelegene Wohnung. Die 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon ist derzeit teilmöbliert, kann aber auf Wunsch auch komplett ausgestattet werden. Die Wohnung liegt im 2. Stockwerk und ist zur Gänze auf den zur Immobilie gehörigen ca. 10.000 m² großen Park ausgerichtet, den Sie auch gerne nutzen können.

Alle drei Zimmer sind über den Vorraum begehbar: Von hier gelangen Sie in den großzügigen Wohnraum mit offener Küche, in die beiden Schlafzimmer, sowie in Badezimmer und WC. Das Wohnzimmer und der Masterbedroom haben einen direkten Ausgang auf den ca. 8 m² großen, quadratischen und teilweise überdachten Balkon. Dieser bietet Ihnen genügend Platz, um einen gemütlichen Essplatz im Freien zu schaffen.

Beim Hauptmietzins wird keine Umsatzsteuer verrechnet, da der Vermieter die Kleinunternehmerregelung in Anspruch nimmt!

Die ca. 85 m² große Wohnung bietet folgende Aufteilung:

- Vorraum mit Garderobe
- Abstellraum
- Wohnküche
- 2 Schlafzimmer
- WC mit Handwaschbecken
- Badezimmer mit Wanne und Dusche / Waschmaschine
- Fahrradabstellraum
- Bequemer Parkplatz in der hauseigenen Garage (kann bei Bedarf angemietet werden)
- Loggia/Balkon (diese 8 m² große Fläche kommt zur Wohnfläche dazu)

Weiters verfügt die Wohnung über ein trockenes Kellerabteil, außerdem gibt es einen abgeschlossenen Fahrradabstellraum und einen weiteren Fahrradabstellplatz im Park.

Ausstattung:

- **Bad:** Waschtisch, Badewanne, Dusche, Handtuchheizkörper, Waschmaschine
- **Gäste-WC** mit Handwaschbecken
- **Küche:** komplett ausgestattet mit Markengeräten und Barbereich
- **Schlafzimmer** mit Einbaukästen
- **Heizung:** Fernwärme
- **Boden:** Wohnräume mit Parkettboden, moderne Fliesen in Bad und WC
- **Fenster:** moderne Schallschutzfenster bzw. Balkontüren, französische Fenster im Gäste- bzw. Kinderzimmer/Büro
- **Lift**
- **BUS-System**

Im Haus selbst gibt es eine Zentralheizung, sodass ein monatliches Akonto für Heizung (€ 98,72 inkl. USt) seitens der Hausverwaltung vorgeschrieben wird.

Infrastruktur:

Die Anbindung an das regionale und überregionale öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend. Der nächst gelegene



Verkehrsknotenpunkt „Karlsplatz“ ist in wenigen Gehminuten erreicht.

U-Bahnlinien Karlsplatz: U1 / U4 / U2

Straßenbahnlinien: 1, 2, 71, D

Autobuslinien: 59A

Wiener Lokalbahn: Badner-Bahn, S-Bahn beim Hauptbahnhof

Die Straßenbahnlinie D (Prinz Eugen Straße) und die U-Bahnlinie U1 (Taubstummengasse) sind fußläufig erreichbar.

Diese elegante Wohngegend ist die beste Verbindung zwischen alt und neu: die schönen Gründerzeithäuser erinnern an das Wien um 1900, der neu entstandene Hauptbahnhof und das Quartier Belvedere lassen - auch am Wochenende - keine Shopping-Wünsche offen.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist perfekt (S-Bahn, U-Bahn, Busse, Hauptbahnhof).

Ein **Garagenabstellplatz** befindet sich **im Haus** und kann für einen monatlichen Gesamtbetrag von € 250,00 inkl. BK und Ust. angemietet werden.

Einkaufen:

Geschäfte für den täglichen Bedarf (Spar, Billa) befinden sich in unmittelbarer Nähe, zum Musikverein sind es 10 Minuten zu Fuß über den Karlsplatz.

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 sehr, Ihnen diese Immobilie persönlich zu zeigen!

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.

Ausstattung

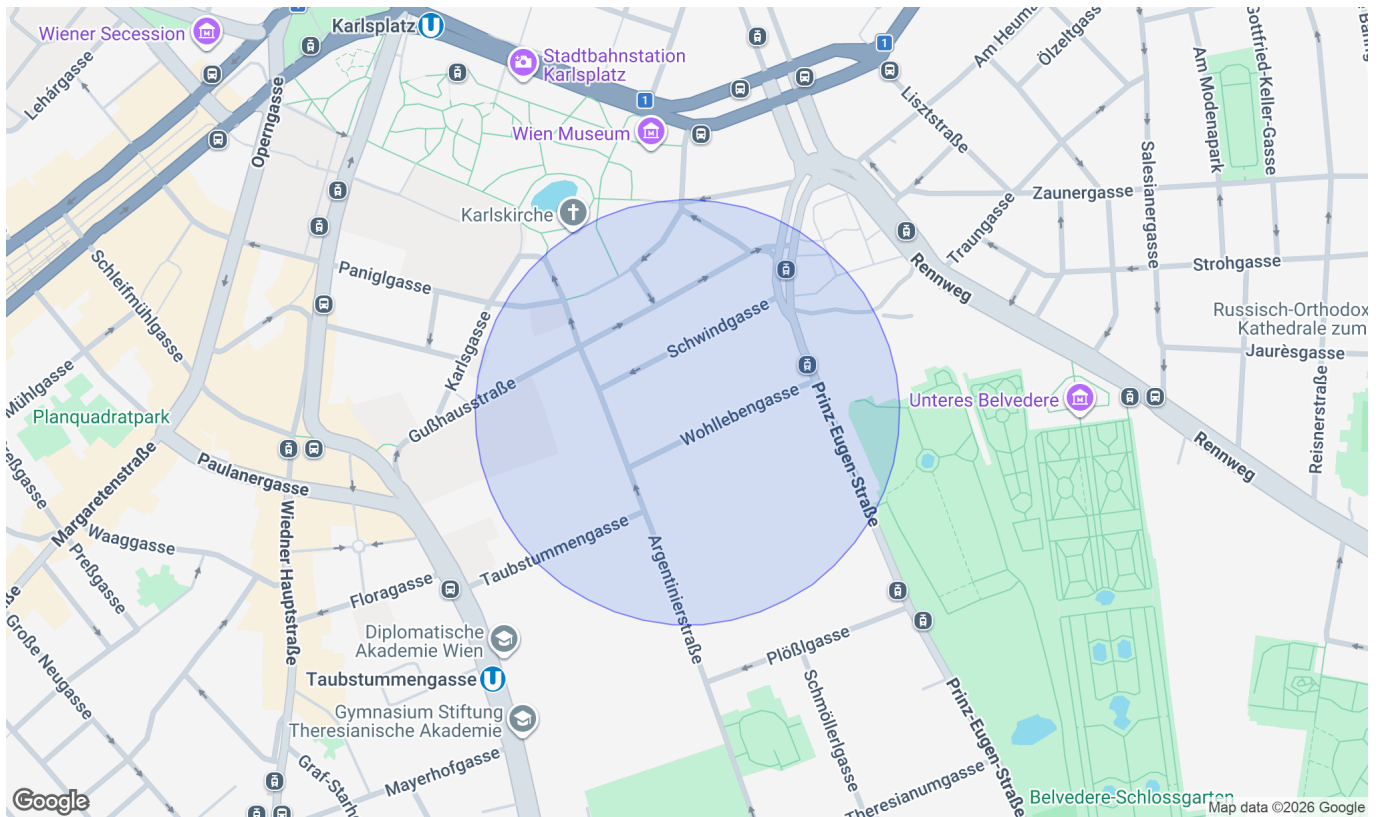
Fliesen, Parkett, Fernwärme, Einbauküche, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Ostbalkon / -terrasse, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Garage, U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Gäste-WC, Kinderspielplatz



Lage

Argentinerstraße, Karlsplatz

1040 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	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Kinder & Schulen

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

Sonstige

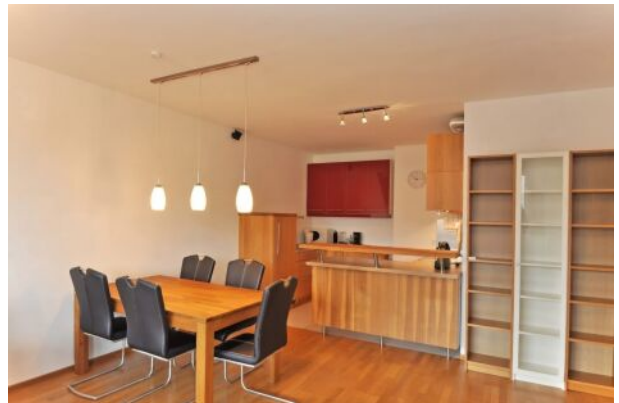
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

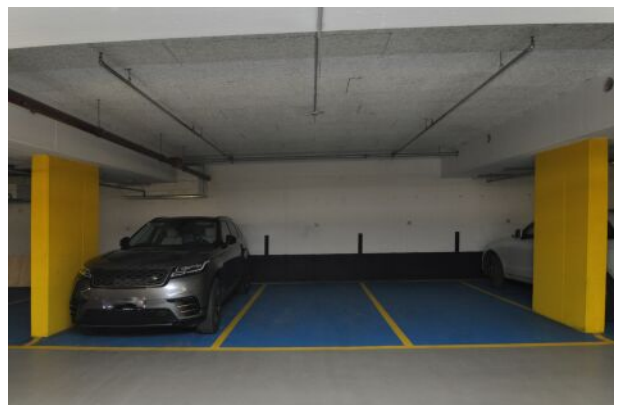
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

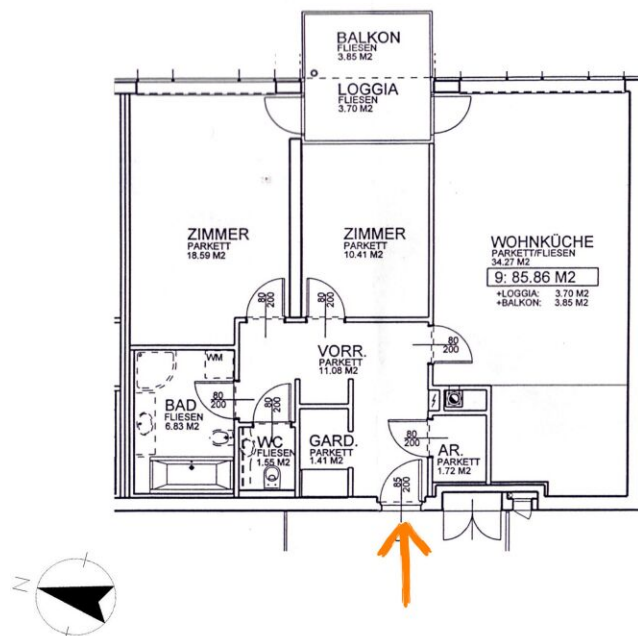


ELISABETH ROHR REAL ESTATE E.U.

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







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: +43 664 516 5466, E: office@rohr-real-estate.com

vertreten durch Nina Kathan
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

§ 17a. (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 (§ 189a 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 **innen 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 (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).