

1010 Wien | Wohnung | Objektnummer: 5045/801

Exklusiv sanierter Altbau nähe Oper - teilmöbliert!





Ihre Ansprechpartnerin **Katrin Erhart**+ 43 6991 292 0650

office@katrinerhart.com www.katrinerhart.com

Firmenbuch: Handelsgericht Wien

FN 361752p, UID-Nummer: ATU 66418539



Exklusiv sanierter Altbau nähe Oper - teilmöbliert!





Firmenbuch: Handelsgericht Wien

FN 361752p, UID-Nummer: ATU 66418539

Lage

Oper, Walfischgasse

Beschreibung

Die repräsentable Altbauwohnung liegt im 2. Liftstock eines traumhaft sanierten Biedermeierhauses in der Walfischgasse nur wenige Schritte von der Oper entfernt. Die high-end Ausstattung, welche von einer renommierten Innenausstatterin designt wurde, bietet neben maßgefertigten Tischlereinbauten, Klimatiserung, einem durchdachten Lichtkonzept noch eine Tischlereinbauküche mit Miele Geräten. Beeindruckend ist auch die Raumhöhe. Beide Schlafzimmer befinden sich hofseitig und sind daher absolut ruhig gelegen.

Aufteilung:

- Vorraum mit Garderobenbereich und Fenster in den Innenhof
- Gäste-WC
- Wohnesszimmer mit ca. 42m2
- halboffene Küche im Anschluss an das Wohnesszimmer
- Gang mit Einbauschränken (innen beleuchtet)
- 1. Schlafzimmer mit angeschlossenem begehbarem Schrankraum und
- ensuite Badezimmer mit Wanne und Doppelwaschtisch und Dusche
- 2. Schlafzimmer großer Schrankwand (innen beleuchtet) und dem ensuite Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und abgetrenntem WC

Ausstattung:

- Klimageräte in allen Zimmern
- Hochwertige Einbauküche mit Mielegeräten
- Vollholzparkett Eiche geölt
- Lichtkonzept Studio Jungel Schmid
- gemauerter Safe
- hochwertige Einbauschränke sowie Schrankraum mit Beleuchtung



Firmenbuch: Handelsgericht Wien

FN 361752p, UID-Nummer: ATU 66418539

• maßgefertigte Vorhänge und Jalousien

Auf Wunsch kann die Wohnung auch komplett ausgestattet inklusive der kompletten Möblierung um Euro 4.280,pm angemietet werden.

Lage: Exzellent! Wenige Schritte zur Oper, dem Hotel Sacher, der Kärntnerstraße und der Parkgarage Oper, öffentliche Anbindung an sämtliche Ringstrassenbahnen sowie U 1,2 und 4, Autobus 2A

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.



Eckdaten

Wohnfläche: ca. 121,75 m²

Etage: 2. Etage
Zimmer: 3
Bäder: 2
WCs: 2
Abstellräume: 1

Nutzungsart: Wohnen Beziehbar: sofort

Kündigungsverzicht: 1 Jahr
Mobiliar: Küche, Bad
Heizung: Etagenheizung,
Fußbodenheizung

Lagebewertung: sehr gut
Bauart: Altbau
Zustand: vollsaniert

Energieausweis

Gültig bis: 02.08.2029

HWB: D 126,1 kWh/m²a

fGEE: D 1,92

Ausstattung

Umsatzsteuer:

Fahrstuhl: Personenaufzug

Befeuerung: Gas

Belüftung: Klimaanlage

WCs: Gäste-WC

Bad: Bad mit Fenster,

Badewanne, Dusche, Bad

mit WC

Küche: Einbauküche

Preisinformationen

Gesamtmiete: 3.496,00 € Kaution: 10.488,00 €

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt

Miete:2.398,83 €der Abgeber die Provision.Betriebskosten:263,38 €

Möbelmiete: 430,00 €
Liftkosten: 46.88 €

356,91 €

Monatliche Gesamtbelastung: 3.496,00 €



Weitere Fotos



Vorraum



Gang



Schlafzimmer 1



Schrankraum in SZ 1



Badezimmer 1







Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Badezimmer 2



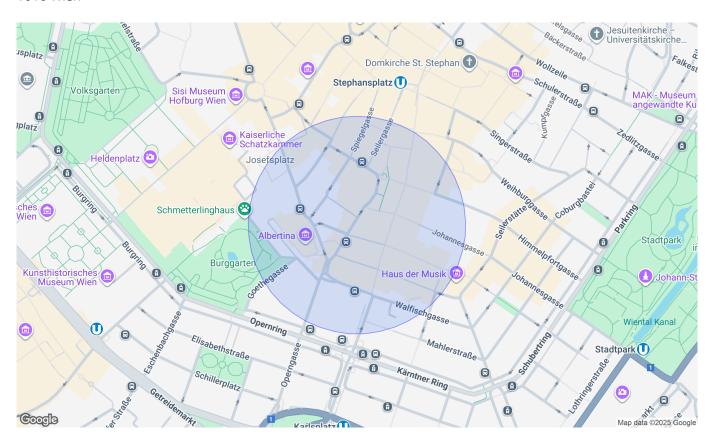
Hausansicht

Firmenbuch: Handelsgericht Wien FN 361752p, UID-Nummer: ATU 66418539



Lage

1010 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit	
Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 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	3.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m
Sonstige	
Geldautomat	500 m
	500 m
Bank	500 m 500 m

Kinder & Schulen

Post Polizei

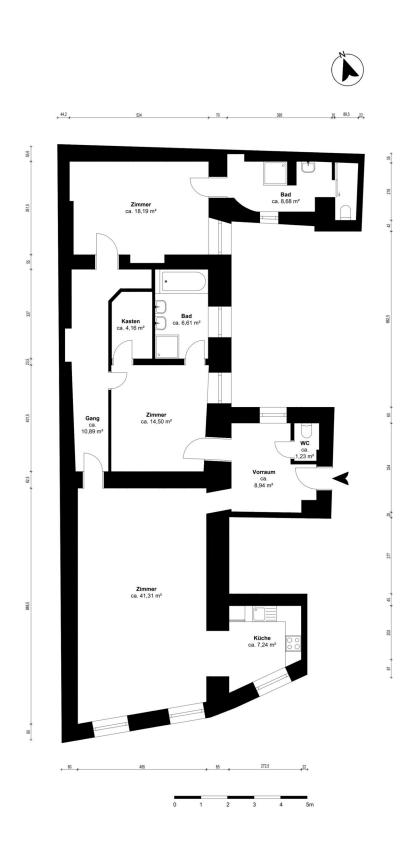
Firmenbuch: Handelsgericht Wien FN 361752p, UID-Nummer: ATU 66418539

500 m

500 m



Grundriss



Informationsblatt

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

ÖVI-Form Nr. 14M/07/2023

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters	
II. Rücktrittsrechte	

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 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 Nitgliedsbetrieben 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 (§ 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
- der Vermieter oder eine in Z1 erster Satz genannte Person vom Abschluss eines Maklervertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisionspflichtig wird, oder
- 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
- 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-, Naturaloder 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 Z1 und Z2 mit einer Geldstrafe bis 3600 Euro, im Fall der Z3 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).