katrin erhart
REAL ESTATE

1010 Wien | Wohnung | Objektnummer: 5045/598

Serviced furnished Appartment all inclusive!

Ihre Ansprechpartnerin

Katrin Erhart

+ 43 6991 292 0650

office@katrinerhart.com

www.katrinerhart.com

Serviced furnished Appartment all inclusive!

Lage

Die berühmtesten Einkaufsstraßen in Wien rund um den Graben, Kohlmarkt und Tuchlauben, das bekannte Goldene Quartier, liegen direkt um die Ecke. Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zu allen Sehenswürdigkeiten des 1. Bezirks wie dem Stephansdom, der Hofburg, der Spanischen Hofreitschule, dem Heldenplatz und vielen, vielen mehr. Das Bank Austria Kunstforum, das für seine wechselnden Ausstellungen bekannt ist, ist nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt. In der Nähe des Apartments sind einige der besten Restaurants von Wien sowie viele kleine lokale Restaurants und Lebensmittelgeschäfte, zum Beispiel das weltberühmte Meinl am Graben oder das Fabios. Für besonderen Wiener Flair gibt es unweit der Wohnung das beliebte Café Central oder das Schwarze Kameel. Der Donaukanal, Wiens längste Fahrrad- und Joggingstrecke ist in fünf Minuten zu Fuß erreichbar.

Die nächste Bushaltestelle ist in vier Minute zu Fuß erreichbar, auch die U-Bahn befindet sich in fünf Minuten Gehweite.

Beschreibung

Dieses erstklassige 63 m²-Apartment befindet sich direkt im Zentrum Wiens, im 1. Bezirk. Es ist stilvoll und komplett eingerichtet, mit allem, was man für einen kürzeren oder längeren Aufenthalt benötigt. Die Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer mit Essbereich und voll ausgestatteter Küche mit viel Stauraum, einem Schlafzimmer, einem Bad, einem separaten WC und einem eleganten Eingangsbereich.

Besonderer Wert wurde auf qualitative und moderne Möbel mit exklusiven Materialien gelegt. Wenn Sie während Ihres Aufenthaltes in Wien auf den Komfort einer persönlichen und gut geschnittenen Wohnung nicht verzichten möchten, werden Sie sich hier wohl fühlen. Ein kostenloser High-Speed-Internetanschluss und je ein LED-Fernseher mit Kabel-TV im Wohnzimmer und Schlafzimmer sind vorhanden.

Frische Handtücher, Duschtücher, Duschvorleger und Bettwäsche sind vorhanden. Ebenso sind Reinigungsgeräte vorhanden. Reinigungsservice und Bettenservice sind auf Wunsch gegen Aufpreis verfügbar.

Die Wohnung ist eine Nichtraucher-Wohnung.

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.
Maria Theresienstraße19/22, 1090 Wien, Austria
M +43 6991 292 06 50, T&F +43 1 967 13 03
office@katrinerhart.com, katrinerhart.com

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

Das Haus verfügt über einen Aufzug, eine Gegensprechanlage und einen leicht erreichbaren Müllraum.

Bei dieser Wohnung handelt es sich um eine Pauschalmiete, sprich der Mietpreis beinhaltet alle Kosten wie:

Steuern, Abgaben, Betriebskosten, Gas, Wasser, Strom, Internet, Thermenwartung, wöchentliche Reinigung mit Wäschewechsel, Endreinigung, allfällige Reparaturen von Geräten, Rauchfangkehrerkosten, GIS Gebühren, TV, Internet, Versicherung gegen Elementarschäden, etc.

Alles in allem ein exquisites Zuhause mitten in der Stadt.

This first-class 63 m² apartment is located right in the center of Vienna, in the 1st district. It is stylish and fully furnished, with everything you need for a shorter or longer stay. The apartment consists of a living room with dining area and fully equipped kitchen with plenty of storage space, a bedroom, a bathroom, a separate toilet and an elegant entrance hall.

Special emphasis was placed on qualitative and modern furniture with exclusive materials. If you do not want to do without the comfort of a personal and well-sized apartment during your stay in Vienna, you will feel right at home here. A free high-speed internet connection and one LED TV with cable TV each in the living room and bedroom are available.

Fresh towels, shower towels, shower rugs and bed linen are provided. Cleaning equipment is also available. Cleaning service and bed service are available on request for an extra charge.

The apartment is a non-smoking apartment.

The building has an elevator, intercom and an easily accessible trash room.

This apartment is a flat rent, meaning that the rent includes all costs such as:

Taxes, charges, operating costs, gas, water, electricity, internet, thermal maintenance, weekly cleaning with linen change, final cleaning, any repairs to appliances, chimney sweep costs, GIS fees, TV, internet, insurance against natural hazards, etc.

All in all, an exquisite home in the middle of the city.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER WOHNANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch

des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.
Maria Theresienstraße19/22, 1090 Wien, Austria
M +43 6991 292 06 50, T&F +43 1 967 13 03
office@katrinerhart.com, katrinerhart.com

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

katrin erhart
REAL ESTATE

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 63 m²
Etage:	4. Etage
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	17.10.2022
Mietdauer:	4 Jahre
Mobiliar:	möbliert

Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug

Preisinformationen

Gesamtmiete:	3.500,00 €
Miete:	3.181,82 €
Umsatzsteuer:	318,18 €
Monatliche Gesamtbelastung:	3.500,00 €

Pauschalmiete! - All in rent!

Kaution:	10.500,00 €
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.
Maria Theresienstraße19/22, 1090 Wien, Austria
M +43 6991 292 06 50, T&F +43 1 967 13 03
office@katrinerhart.com, katrinerhart.com

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

Weitere Fotos

Wohnküche

Wohnküche

Küche

Wohnküche

Wohnküche

Wohnküche

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.
Maria Theresienstraße19/22, 1090 Wien, Austria
M +43 6991 292 06 50, T&F +43 1 967 13 03
office@katrinerhart.com, katrinerhart.com

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

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Badezimmer

Badezimmer

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.
Maria Theresienstraße19/22, 1090 Wien, Austria
M +43 6991 292 06 50, T&F +43 1 967 13 03
office@katrinerhart.com, katrinerhart.com

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

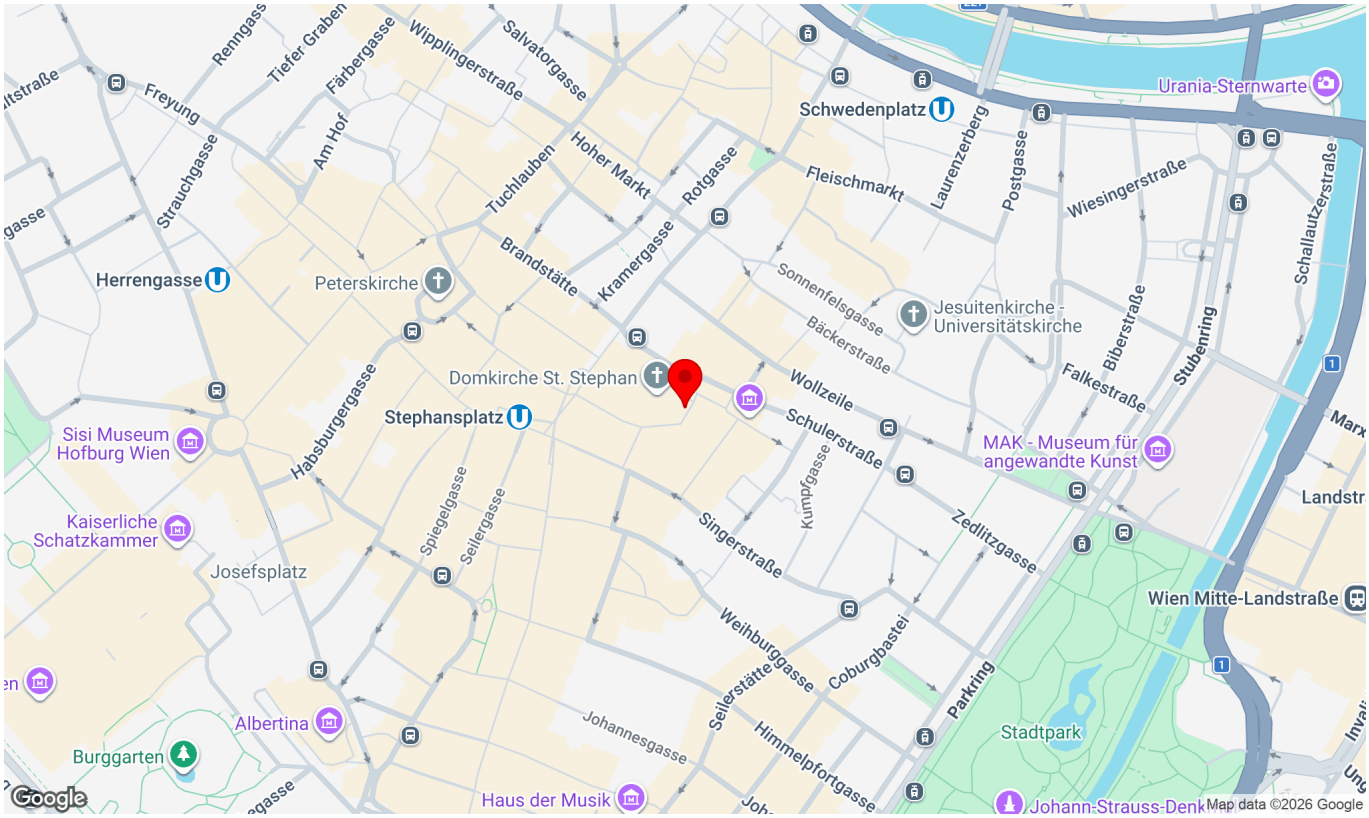
WC

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.
Maria Theresienstraße19/22, 1090 Wien, Austria
M +43 6991 292 06 50, T&F +43 1 967 13 03
office@katrinerhart.com, katrinerhart.com

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

Lage

1010 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.500 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

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.
Maria Theresienstraße19/22, 1090 Wien, Austria
M +43 6991 292 06 50, T&F +43 1 967 13 03
office@katrinerhart.com, katrinerhart.com

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

katrin erhart
REAL ESTATE

Grundriss

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.
Maria Theresienstraße19/22, 1090 Wien, Austria
M +43 6991 292 06 50, T&F +43 1 967 13 03
office@katrinerhart.com, katrinerhart.com

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

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

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.
Maria-Theresien-Straße 19 / 22, 1090 Wien
T: + 43 6991 292 0650, E: office@katrinerhart.com

vertreten durch Katrin Erhart .....
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).