

1060 Wien | Wohnung | Objektnummer: 5045/588

# Serviced furnished Apartment near Naschmarkt - all inclusive!



Ihre Ansprechpartnerin

**Katrin Erhart**

+ 43 6991 292 0650

[office@katrinerhart.com](mailto:office@katrinerhart.com)

## Serviced furnished Appartment near Naschmarkt - all inclusive!



### Lage

Stadtzentrum/Ortszentrum, Ebene Lage, Gute Verkehrslage, UBahn-Nähe, Nähe öffentliche Verkehrsmittel

### Beschreibung

Dieses prunkvolle 150 m<sup>2</sup>-Apartment befindet sich unweit des berühmten Wiener Naschmarktes in einem Wiener Stilaltbau. Das Apartment besteht aus einem großzügigen Wohnzimmer mit Essbereich, einem Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und ensuite Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Badewanne und WC, einem Schlafzimmer mit ensuite Badezimmer mit bodengleicher Dusche, einem separaten WC, einer voll ausgestatteten Küche mit kleinem Essbereich, einer kleinen Terrasse sowie einem repräsentativen Eingangsbereich. Zusätzlich ist das Apartment mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Die imposante Atmosphäre in diesem Apartment entsteht durch die hohen, mit Stuck verzierten Decken, die klassischen Wandvertäfelungen und einen reizenden alten Kamin. Die farblichen Akzente, edlen Designmöbel sowie klassische Spiegel und Armaturen bilden einen wunderschönen Kontrast zwischen Jugendstil und Moderne. Besonderer Wert wurde dabei auf qualitative und moderne Möbel mit exklusiven Materialien, künstlerische Gestaltung und exquisite Vintage-Einzelstücke gelegt. Die Betten sind handgemachte Boxspringbetten mit einer Größe von 180x200cm und unterschiedlichen Matratzenhärten. Ein kostenfreier High-Speed-Internetanschluss und LED-Fernsehen mit Kabel-TV 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.

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

Das Apartment ist ein Nichtraucher-Apartment. Auf der Terrasse ist das Rauchen erlaubt.

Direkt vor der Tür liegt der weltberühmte Wiener Naschmarkt. Mit seinen vielen bunten Ständen lädt der Naschmarkt zum Einkauf frischer inländischer und auch exotischer Produkte ein oder bietet mit seinen Restaurants die Gelegenheit einmal nicht selbst zu kochen. Nahe dem Apartment ist die Gumpendorfer Straße mit ihren vielen Restaurants und Galerien gelegen, die sich zu einem der kreativen Treffpunkte der Stadt entwickelt hat. Die berühmtesten Einkaufsstraßen in Wien rund um den Graben, Kohlmarkt und Tuchlauben liegen nur drei U-Bahnstationen entfernt. Die Wohnung befindet sich damit in großer Nähe zu allen Sehenswürdigkeiten des 1. Bezirks wie dem Stephansdom, der Hofburg, der Spanischen Hofreitschule, dem Heldenplatz und vielen, vielen mehr. Dort sind einige der besten Restaurants Wiens und viele kleine lokale Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, wie das berühmte Meinel am Graben oder für besonderes Wiener Flair das bekannte Café Central und das Schwarze Kamel.

This magnificent 150 m<sup>2</sup> apartment is located not far from Vienna's famous Naschmarkt in a Viennese style old building. The apartment consists of a spacious living room with dining area, a master bedroom with walk-in closet and ensuite bathroom with floor-level shower, bathtub and toilet, a bedroom with ensuite bathroom with floor-level shower, a separate toilet, a fully equipped kitchen with small dining area, a small terrace and a prestigious entrance area. In addition, the apartment is equipped with air conditioning.

The imposing atmosphere in this apartment is created by the high ceilings decorated with stucco, classic wall paneling and a charming old fireplace. The colorful accents, noble design furniture and classic mirrors and fittings create a beautiful contrast between Art Nouveau and modernity. Special emphasis was placed on quality and modern furniture with exclusive materials, artistic design and exquisite vintage unique pieces. The beds are handmade box spring beds with a size of 180x200cm and different mattress firmness. A free high-speed internet connection and LED television with cable TV are available.

Fresh towels, shower towels, shower mats and bed linen are provided. Cleaning equipment is also available. Cleaning service and bed service are available upon request for an additional charge.

The apartment is a non-smoking apartment. The building has an intercom system and an easily accessible trash room.

The apartment is a non-smoking apartment. Smoking is allowed on the terrace.

Directly in front of the door is the world famous Vienna Naschmarkt. With its many colorful stalls, the Naschmarkt invites you to buy fresh domestic and also exotic products or offers with its restaurants the opportunity once not to cook yourself. Close to the apartment is the Gumpendorfer Straße with its many restaurants and galleries, which has become one of the creative meeting places of the city. The most famous shopping streets in Vienna around the Graben, Kohlmarkt and Tuchlauben are only three subway stops away. The apartment is thus in close proximity to all the sights of the 1st district such as St. Stephen's Cathedral, the Hofburg, the Spanish Riding School, Heldenplatz and many, many more. There are some of the best restaurants in Vienna and many small local restaurants and shopping, like the famous Meisl am Graben or for special Viennese flair the famous Café Central and the Schwarze Kamel.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT 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.

## Eckdaten

|             |                        |              |            |
|-------------|------------------------|--------------|------------|
| Wohnfläche: | ca. 150 m <sup>2</sup> | Nutzungsart: | Wohnen     |
| Zimmer:     | 4,5                    | Beziehbar:   | 2022-09-01 |
| Bäder:      | 2                      | Mietdauer:   | 4 Jahre    |
| Balkone:    | 1                      | Mobiliar:    | möbliert   |

## Preisinformationen

|                             |            |            |   |
|-----------------------------|------------|------------|---|
| Gesamtmiete:                | 6.050,00 € | Kautions:  | 3 Bruttomonatsmieten  |
| Miete:                      | 5.000,00 € | Provision: | Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt<br>der Abgeber die Provision. |
| Betriebskosten:             | 500,00 €   |            |   |
| Umsatzsteuer:               | 550,00 €   |            |   |
| <hr/>                       |            |            |   |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 6.050,00 € |            |   |

## Weitere Fotos



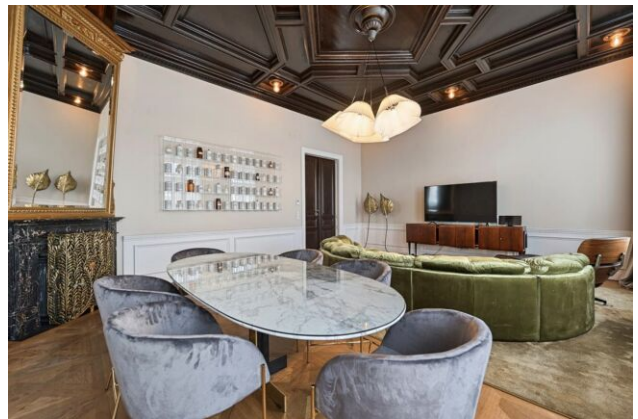
Wohnraum



Wohnraum Details



Wohnraum



Wohnraum



Wohnraum



Küche



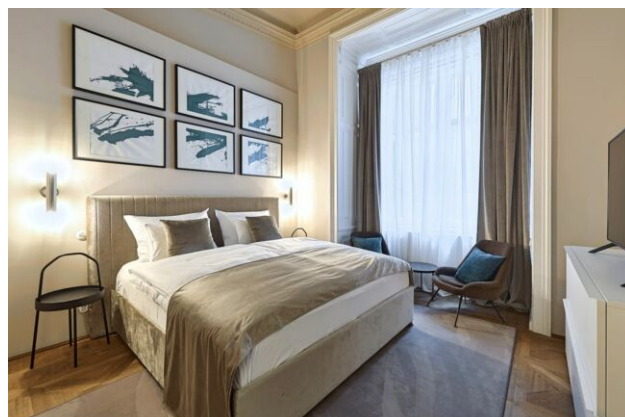
Küche



Küche



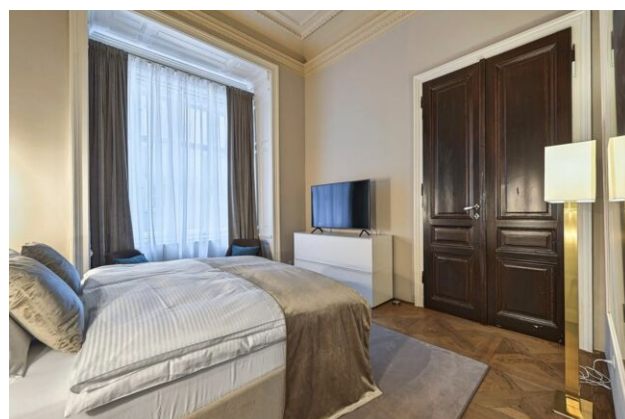
Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Ankleide



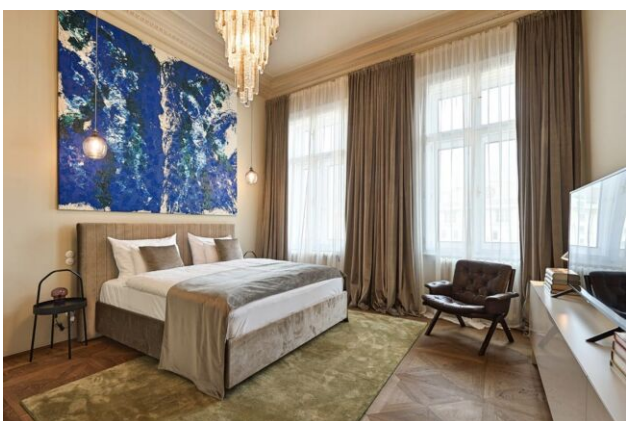
Ankleide



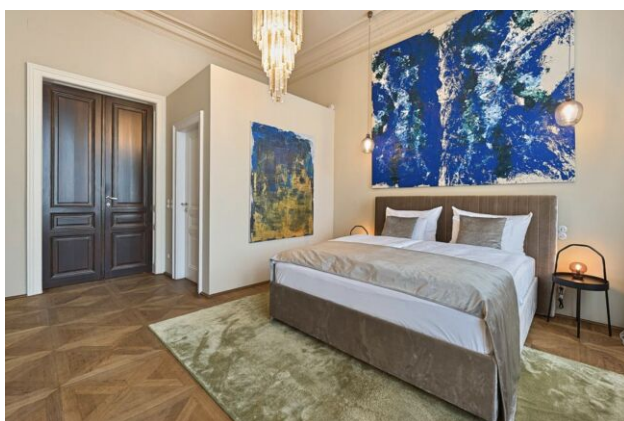
Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer





Schlafzimmer



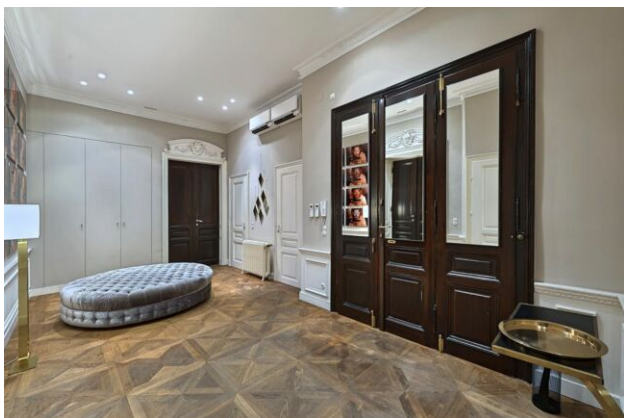
Schlafzimmer



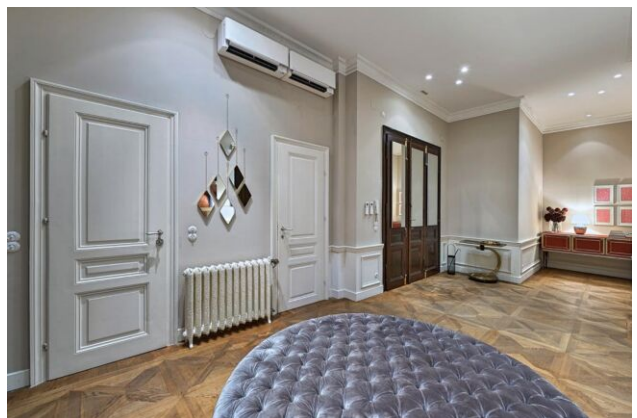
Badezimmer



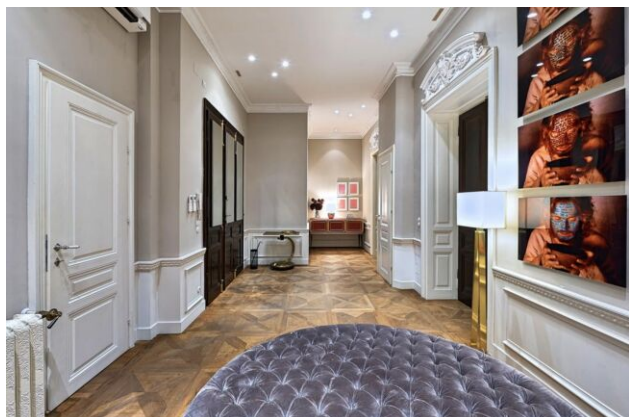
Badezimmer



Entré



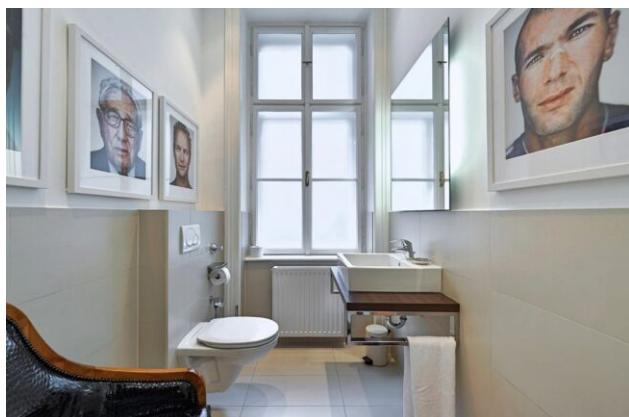
Entré



Entré



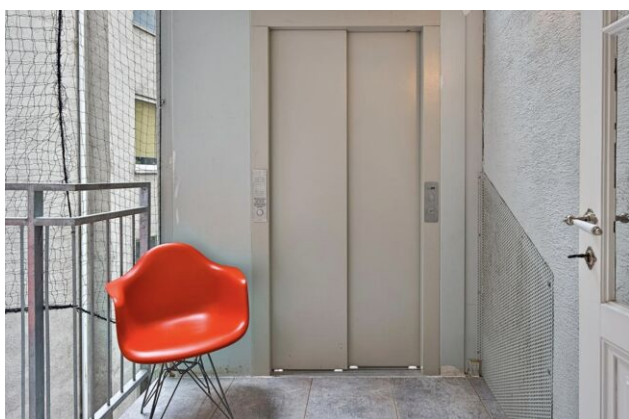
Entré



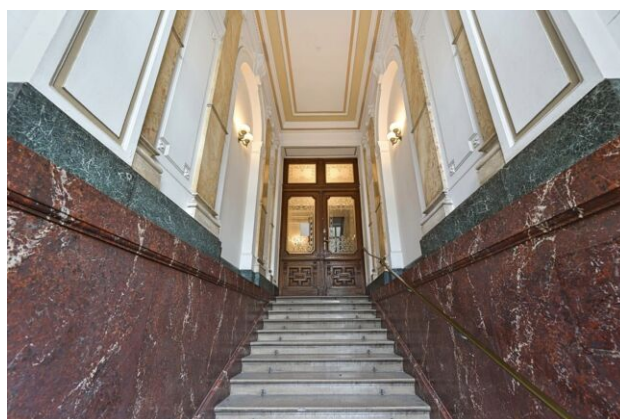
WC



WC



Terrasse



Stiegenhaus



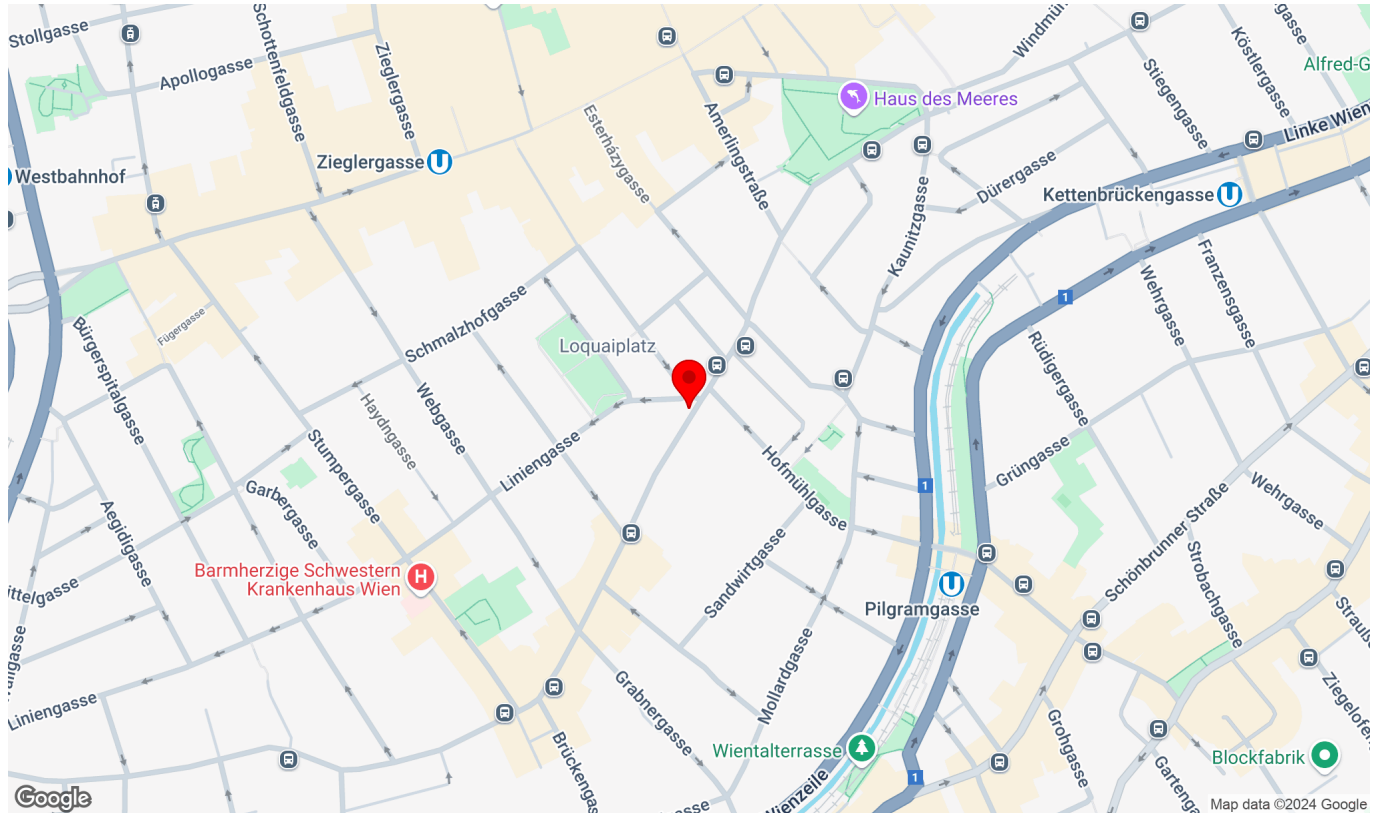
Stiegenhaus



Stiegenhaus

# Lage

1060 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 | 1.000 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| U-Bahn            | 500 m   |
| Straßenbahn       | 1.000 m |
| Bahnhof           | 500 m   |
| Autobahnanschluss | 4.000 m |

### Kinder & Schulen

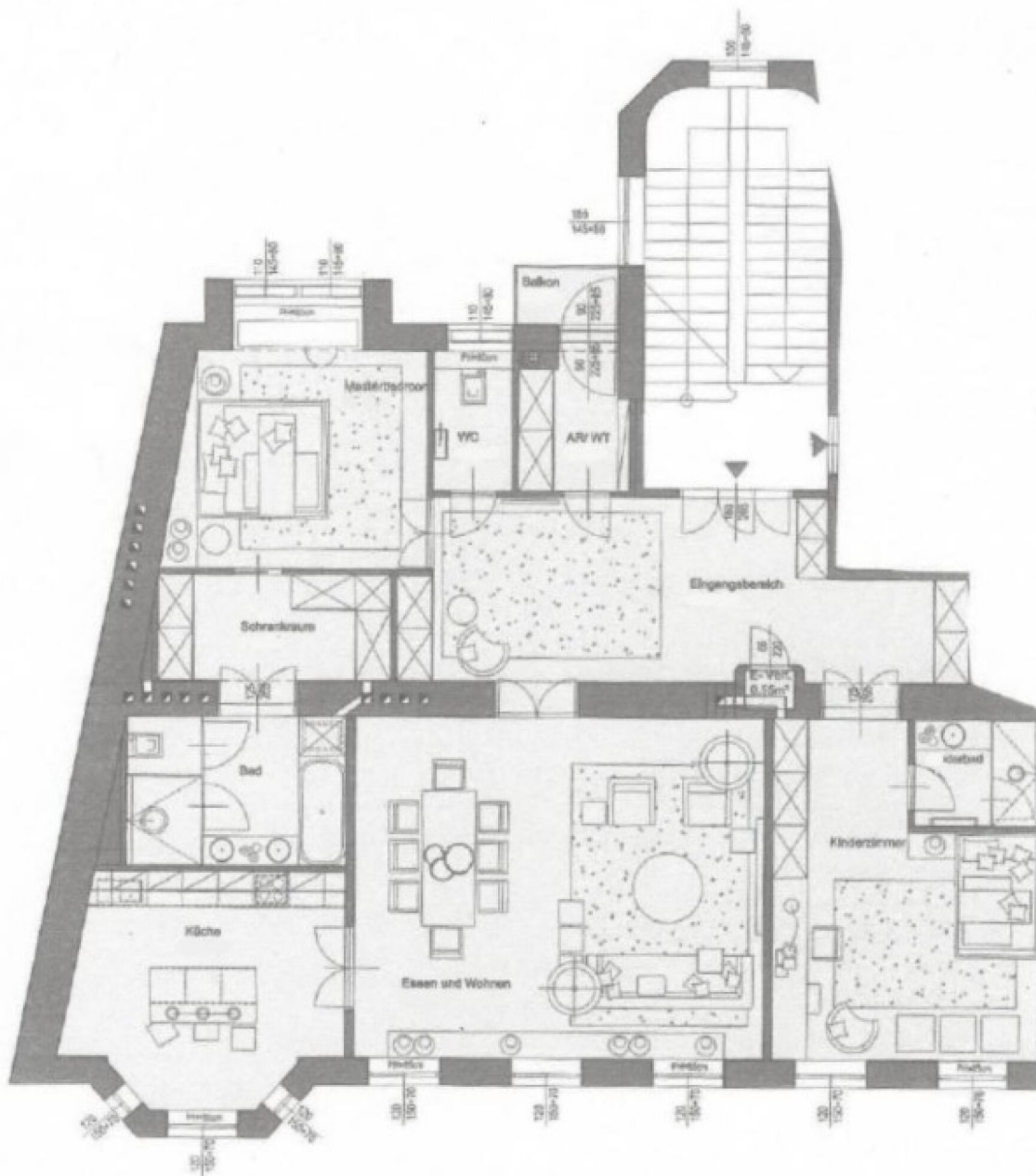
|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 1.000 m |
| Höhere Schule | 500 m   |

### Sonstige

|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank        | 500 m |
| Post        | 500 m |
| Polizei     | 500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Grundriss



# 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 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 Berechti-  
gten 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

**§ 17 a. (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 (§ 189 a 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 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).