

Terrassenwohnung beim Theater in der Josefstadt

1080 Wien, Österreich

Nähe: Theater in der Josefstadt, Rathaus



Eckdaten Objektnummer 1119

Wohnfläche: ca. 185,03 m²

Kellerfläche: ca. 6,61 m²

Mobiliar: Küche, Bad

Mietdauer: 5 Jahre

Beziehbar: ab sofort

Eigentumsform: Alleineigentum

Bauart: Neubau

Heizung: Etagenheizung

Stockwerk: 1. DG / Dachgeschoss

Lift: Personenaufzug

Zustand: gepflegt

Zimmer: 5

Terrasse: 1 (ca. 51,07 m²)

Bäder: 3

WCs: 3

Gesamtmiete*: 4.099,81 €

Miete pro m² (exkl. USt.): 15,36 €

Betriebskosten pro m² (exkl. USt.): 2,02 €

Miete: 3.250,00 €

Betriebskosten: 410,71 €

Liftkosten: 66,39 €

Umsatzsteuer: 372,71 €

monatliche Gesamtbelastung: **4.099,81 €**

Kaution: 16.399,24 €

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 06.11.2026

Heizwärmebedarf: C 66,4 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,72

Ihr Ansprechpartner:



Elisabeth Rohr-de Wolf

Mobil: +4369910853663

Telefon: +43 699 10853663

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



Detailbeschreibung

Theater in der Josefstadt: 2 Großzügige Wohnbereiche, 3 Schlafzimmer und eine teilüberdachte Dachterrasse mit tollem Blick

Die Immobilie befindet sich in einer wunderschönen, späthistoristischen Eckliegenschaft mit sehr schön gegliederter Fassade an der Ecke zur Piaristengasse. Sie wohnen vis à vis vom beliebten Theater in der Josefstadt und in unmittelbarer Nähe zum Rathaus und der Wiener Innenstadt.

Starten Sie mit dieser Wohnung perfekt in den Frühling! Genießen Sie jede Sonnenstunden auf der 50 m² großen, teilweise überdachten, Dachterrasse mit Weitblick über Wien. Hier gibt es kein Entweder-oder, auf dieser Terrasse hat alles Platz: ein großer Tisch mit Sesseln, Sonnenschirm und Liegen. Hier fühlen Sie sich gleich zu Hause!

Die Maisonette erstreckt sich über die zwei obersten Etagen und verfügt über drei Schlafzimmer, davon haben zwei Schlafzimmer ein eigenes ensuite-Badezimmer. Das dritte Badezimmer ist sowohl vom dritten Schlafzimmer sowie über den Gang zu erreichen. Zusätzlich gibt es auch noch ein Gäste-WC.

Das geräumige Wohnzimmer, mit Zugang auf die Terrasse, grenzt an die Küche und den Essbereich an. Die obere Etage ist sehr offen gehalten. Den zweiten Wohnbereich, welcher durch die Rundung besonders viel Charme ausstrahlt, erreicht man über drei weitere Stufen.

Das Raumangebot wird durch zwei Abstellräume sowie einen Wirtschaftsraum abgerundet.

Die überkomplette Ausstattung (eingebaute Bücherregale, Garderoben etc) und die Fancoils im Wohnbereich lassen das Herz von Expats und Botschaftsangehörigen höher schlagen: Nicht nur Waschmaschine und Trockner, sondern auch Einbauschränke und Beleuchtungskörper sind bereits vorhanden!

Raumaufteilung:

1. Ebene:

- Entrée
- Schlafzimmer mit Garderobe und ensuite-Bad mit Dusche und Waschbecken
- Schlafzimmer mit ensuite-Bad mit Badewanne, WC, Dusche und Doppelwaschbecken
- weitere Garderobe
- Gäste-WC
- Technikraum mit Brennwerttherme
- Abstellraum

2. Ebene:

- Küche
- Essbereich
- lichtdurchfluteter Wohnbereich
- zweiter, etwas erhöhter Wohnbereich
- Schlafzimmer mit Garderobe
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Gang
- Abstellraum



- Dachterrasse mit ca. 50 m²

Ausstattung:

- Bulthaup-Küche inkl. aller Geräte
- Parkettböden, Fliesen, Naturstein
- die Therme (Gasetagenheizung) wurde 2021 neu eingebaut
- Klimaanlage (Fancoil) im Wohnbereich
- Wirtschaftsbereich mit Waschmaschine und Trockner
- Einbauschränke

Einkaufen, Schulen & Freizeit:

Auf der Josefstädterstraße und in den kleinen Gassen ringsum befindet sich alles, was das Herz begehrt. Zahlreiche Cafés, trendige Restaurants und hippe Boutiquen, Supermärkte, Banken sowie Apotheken und Fachärzte befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Selbstverständlich finden Sie auch Kindergärten und Schulen in einem engen Umkreis sowie die Hauptuniversität.

Internationale Schulen wie das Lycée Francais und die Danube International School sowie die Amadeus Music School sind in kurzer Zeit erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die öffentlichen **Verkehrsmittel** wie die U-Bahn (**U2, U5**) Straßenbahnlinien **2, 5, 33** (zur U6 Josefstädter Straße oder Schottentor), Bus Linie **13A** und U-Bahn **U2** sind fußläufig rasch erreichbar.

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 darauf, Ihnen diese großartige 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.

Ausstattung

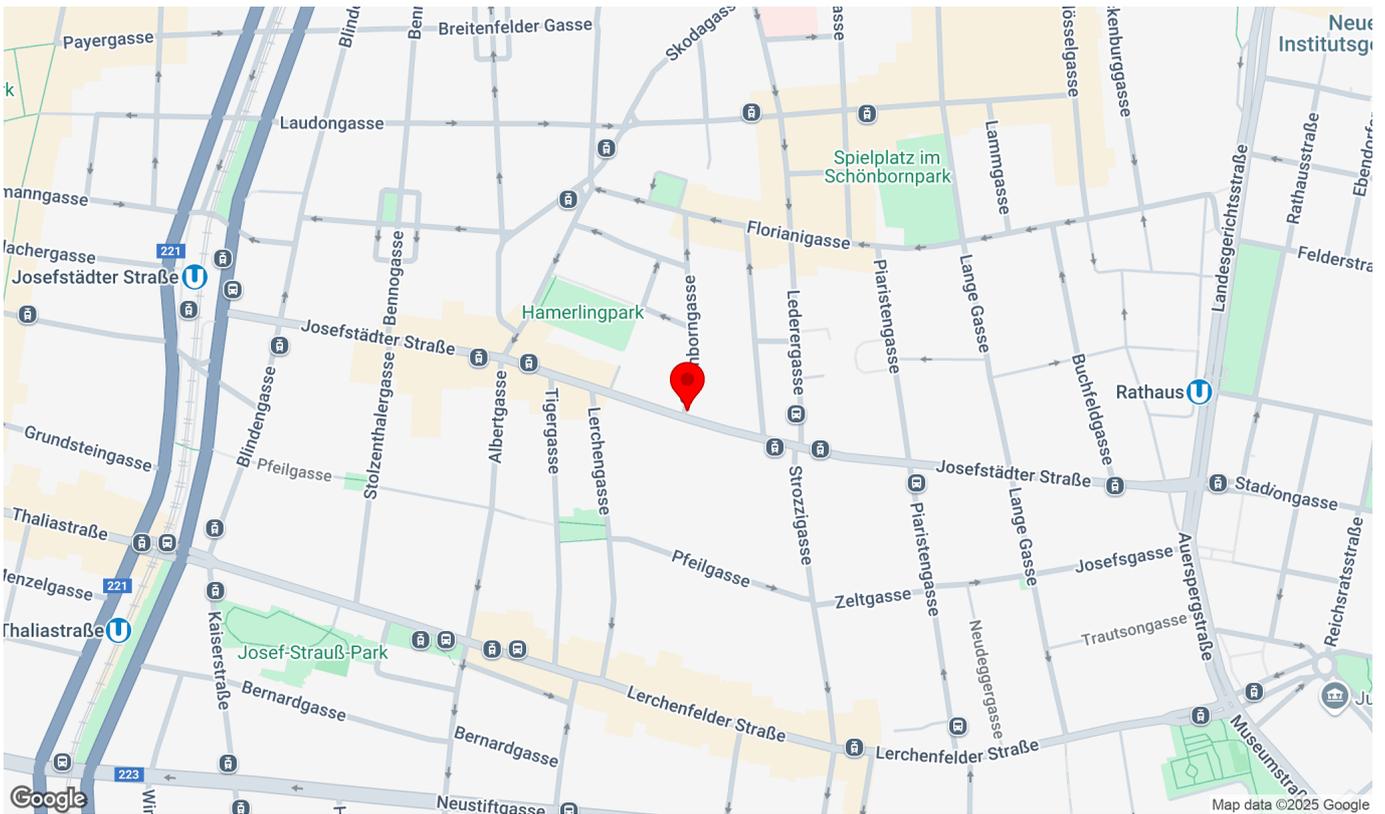
Fliesen, Parkett, Steinboden, Gas, Etagenheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Badewanne, Dusche, Gebläsekonvektor (fan coil), Gäste-WC, Fernblick



Lage

Theater in der Josefstadt, Rathaus, Josefstädterstraße

1080 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 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

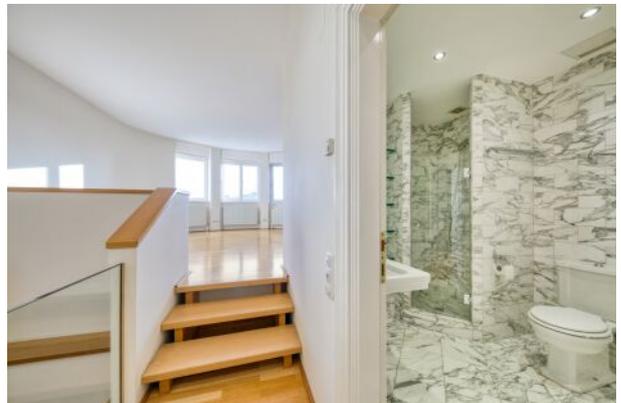
Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



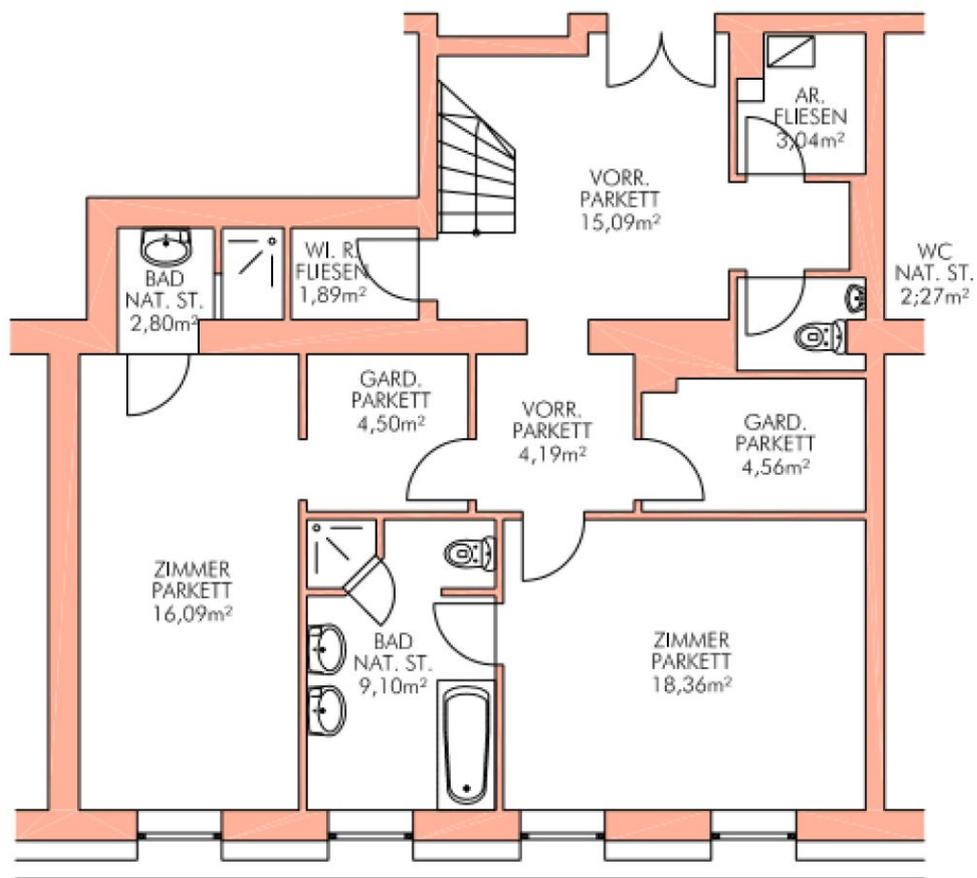


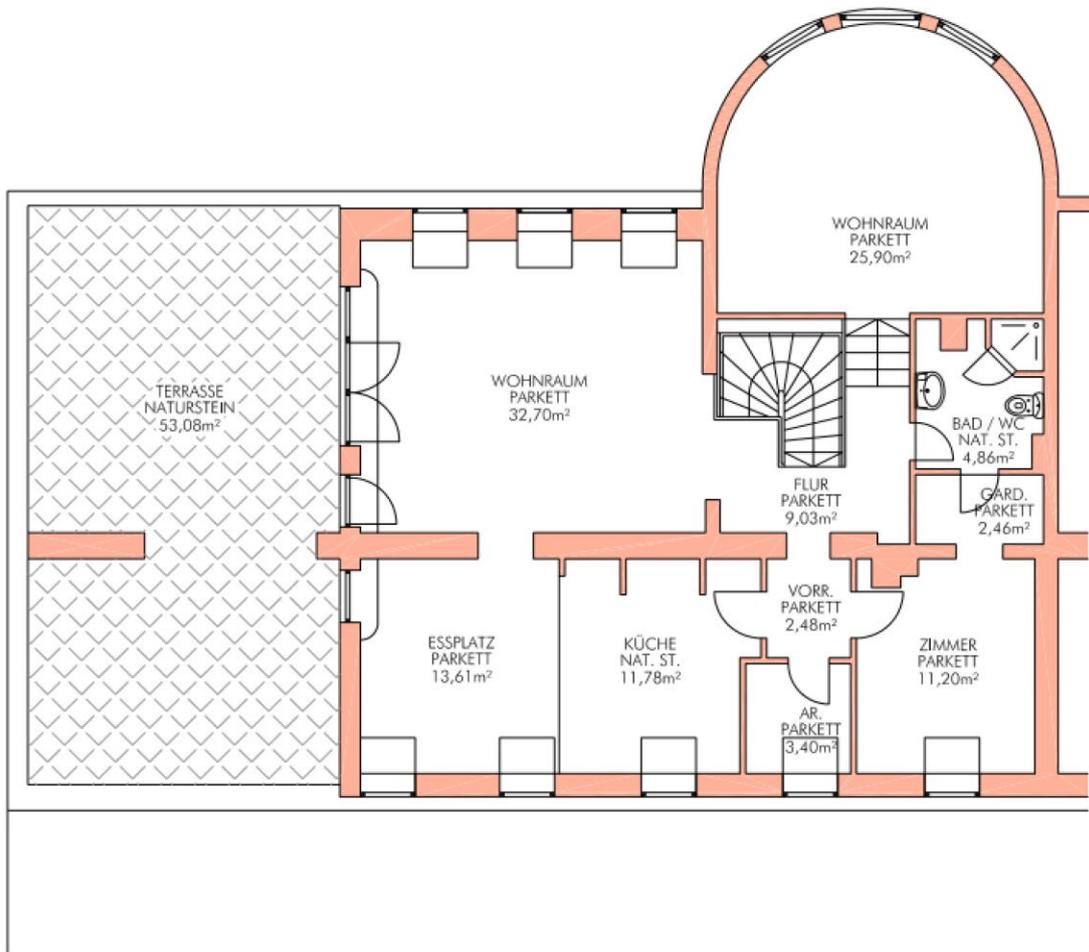


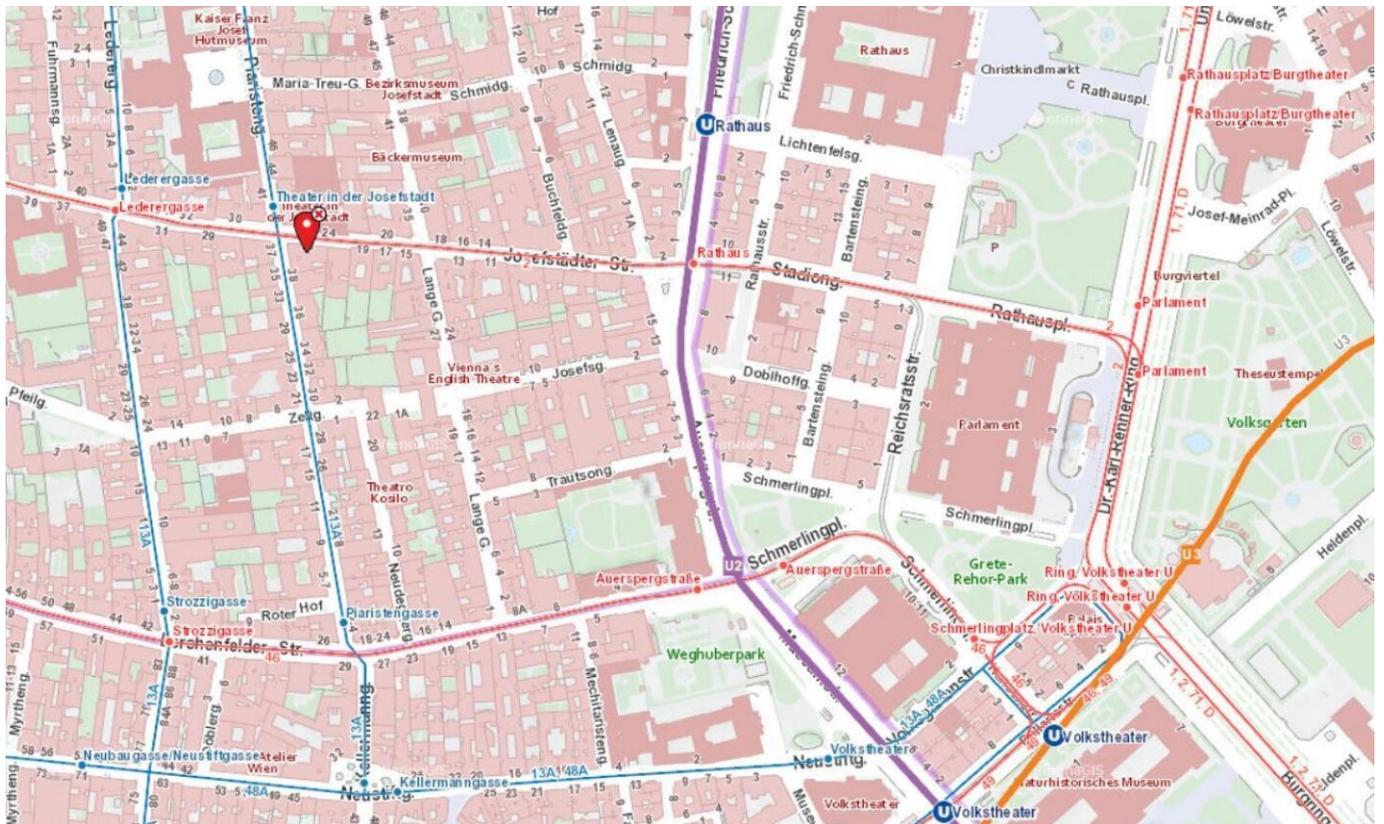


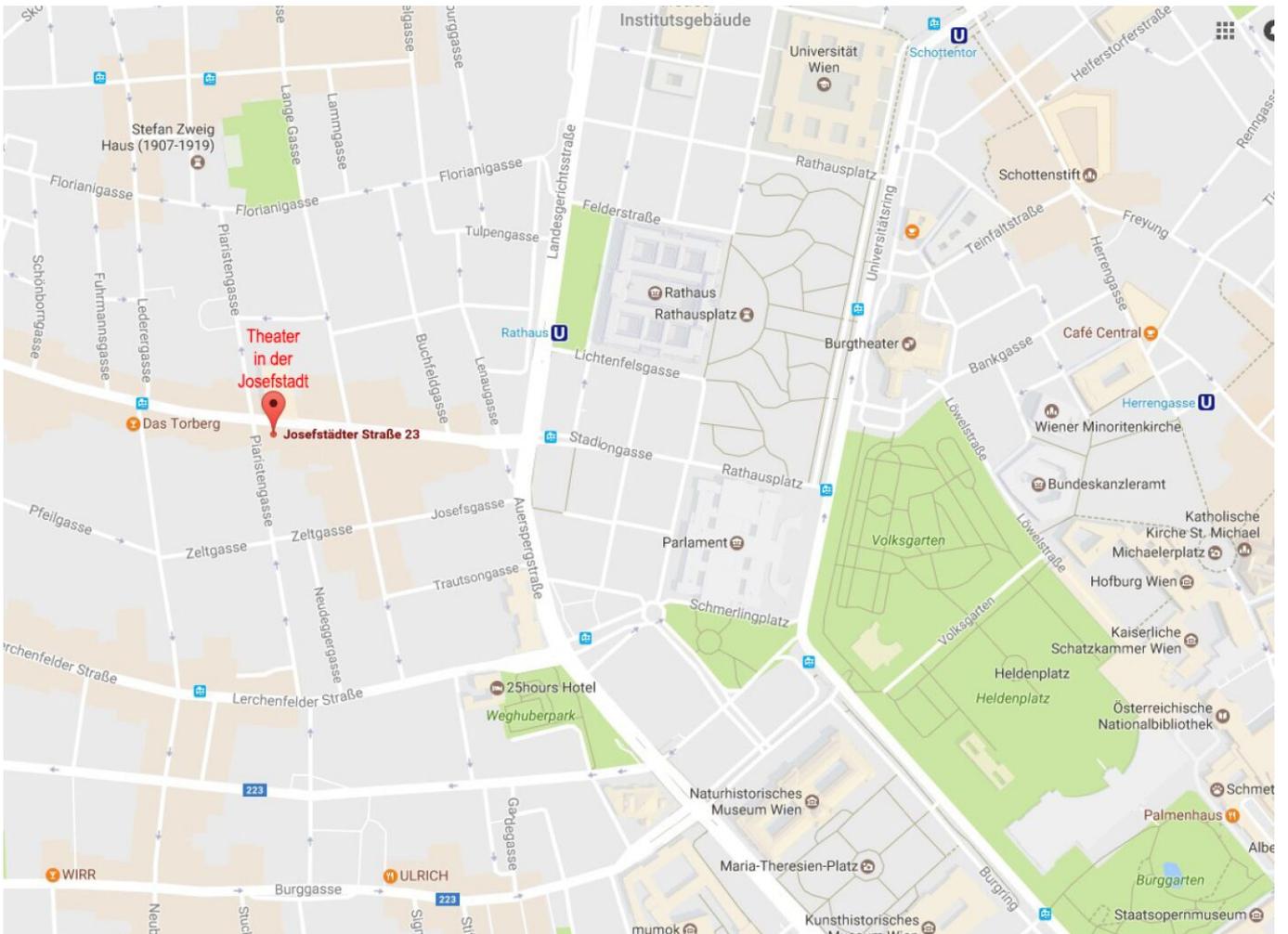












Informationsblatt

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).