

WHAT A VIEW! Moderne, möblierte Terrassenwohnung am Hauptbahnhof

1100 Wien, Favoriten, Österreich

Nähe: Quartier Belvedere, Erste Campus, Hauptbahnhof



Eckdaten Objektnummer 1937

Wohnfläche: ca. 72,81 m²

Kellerfläche: ca. 3,82 m²

Mietdauer: 5 Jahre

Beziehbar: Mitte August 2024

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 2017

Stockwerk: 13. Etage

Zustand: gepflegt

Zimmer: 3

Loggia: 1 (ca. 18 m²)

Bad: 1

WC: 1

Gesamtmiete*: 2.026,48 €

Miete: 1.475,41 €

Betriebskosten: 317,75 €

Heizkosten: 27,92 €

Sonstiges: 49,09 €

Umsatzsteuer: 189,81 €

monatliche Gesamtbelastung: 2.059,98 €

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 30.10.2026

Heizwärmebedarf: A 23,56 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,64

Ihr Ansprechpartner:



Nina Kathan

Mobil: +43 664 516 5466

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



Detailbeschreibung

MÖBLIERTES APARTMENT BEIM HAUPTBAHNHOF MIT TOLLER TERRASSENFLÄCHE

Im angesagtesten neuen Stadtteil Wiens wartet diese 3-Zimmerwohnung mit großzügiger Loggia und traumhaften Weitblick auf Sie.

Diese neuwertige, möblierte Immobilie mit ca. 73 m² Wohnfläche und einer 18 m², überdachten Terrasse ist mit einem sehr hohen Standard ausgestattet.

Die Immobilie punktet nicht nur durch ihren gut durchdachten Grundriss und die tolle Ausstattung, sondern auch durch die großzügige Außenfläche, die dem Wohnzimmer und den beiden Schlafzimmern vorgelagert ist.

Der Mietpreis von € 2.065,-- enthält auch schon die Betriebskosten inklusive des Heizkostenakontos!

Hier fühlen Sie sich gleich zu Hause!

Näherholung direkt vor der Haustüre:

Das Quartier Belvedere bietet urbanes Leben mit fast unbegrenzten Möglichkeiten. 24/7 Shopping und Nahversorgung in der neuen BahnhofCity am Hauptbahnhof oder natürlich auch in der Wiener Innenstadt werden geboten. Der rund sieben Hektar große, unmittelbar angrenzend Helmut-Zilk-Park wird die "grüne Lunge" des neuen Stadtteils und bietet so die perfekte Mischung aus Urbanität und Freizeit im Grünen.

Und wenn Sie am Abend in der unmittelbaren Umgebung ausgehen möchten, bieten sich gleich mehrere angesagte Restaurants an, allen voran das Top-Restaurant "Eugen 21" im Hotel Andaz der Park Hyatt Gruppe. In der Sky-Bar genießen Sie besonders gute Sundowners!

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Badezimmer
- separate Toilette
- Balkon
- Hauswirtschaftsraum
- Kellerabteil

ALLE WOHN-HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (Backofen, Kochfeld, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dunstabzug, Geschirrspüler und Küchenspüle)



- Bad: Badewanne, Waschbecken
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Boden: Parkett sowie Fliesen
- Kellerabteil
- Raumhöhe ca. 2,75 m
- Meeting Raum
- Fitness Raum

Lage:

Die Lage der Wohnung könnte für Jung Alt nicht besser sein. Nach einem kurzen Spaziergang erreichen Sie den Schweizer Garten, das Belvedere und das Areal rund um das Arsenal, somit sind Ihren Freizeitaktivitäten keine Grenzen gesetzt. Auch am Wochenende bieten der Hauptbahnhof und der neue Stadtteil „Quartier Belvedere“ eine exzellente Nahversorgung und eine perfekte Infrastruktur.

Selbstverständlich sind zu Fuß in nur wenigen hundert Metern verschiedene Kindergärten und Schulen zu finden. Für Groß und Klein ist die Lage perfekt. Ihre Einkäufe des täglichen Bedarfs (Interspar, DM, Bank) können Sie bequem zu Fuß erledigen. Praktische Ärzte sowie Fachärzte sind ebenfalls in großer Zahl vorhanden.

Außerdem befinden sich der Hauptbahnhof und somit die U1, die Straßenbahnlinien D, O, 18 sowie die Buslinien 13A, 69A und diverse Schnellbahnlinien in unmittelbarer Umgebung.

Jeder Immobiliensuchende hat andere Prioritäten und vielleicht haben Sie in diesem Exposé nicht alle Auskünfte vorgefunden, die wichtig für Sie sind. Sollten Sie mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie! Gerne besprechen wir mit Ihnen auch zusätzliche Dienstleistungen, die wir Ihnen auf Wunsch anbieten können.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einmalige Immobilie persönlich zeigen zu dürfen!

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

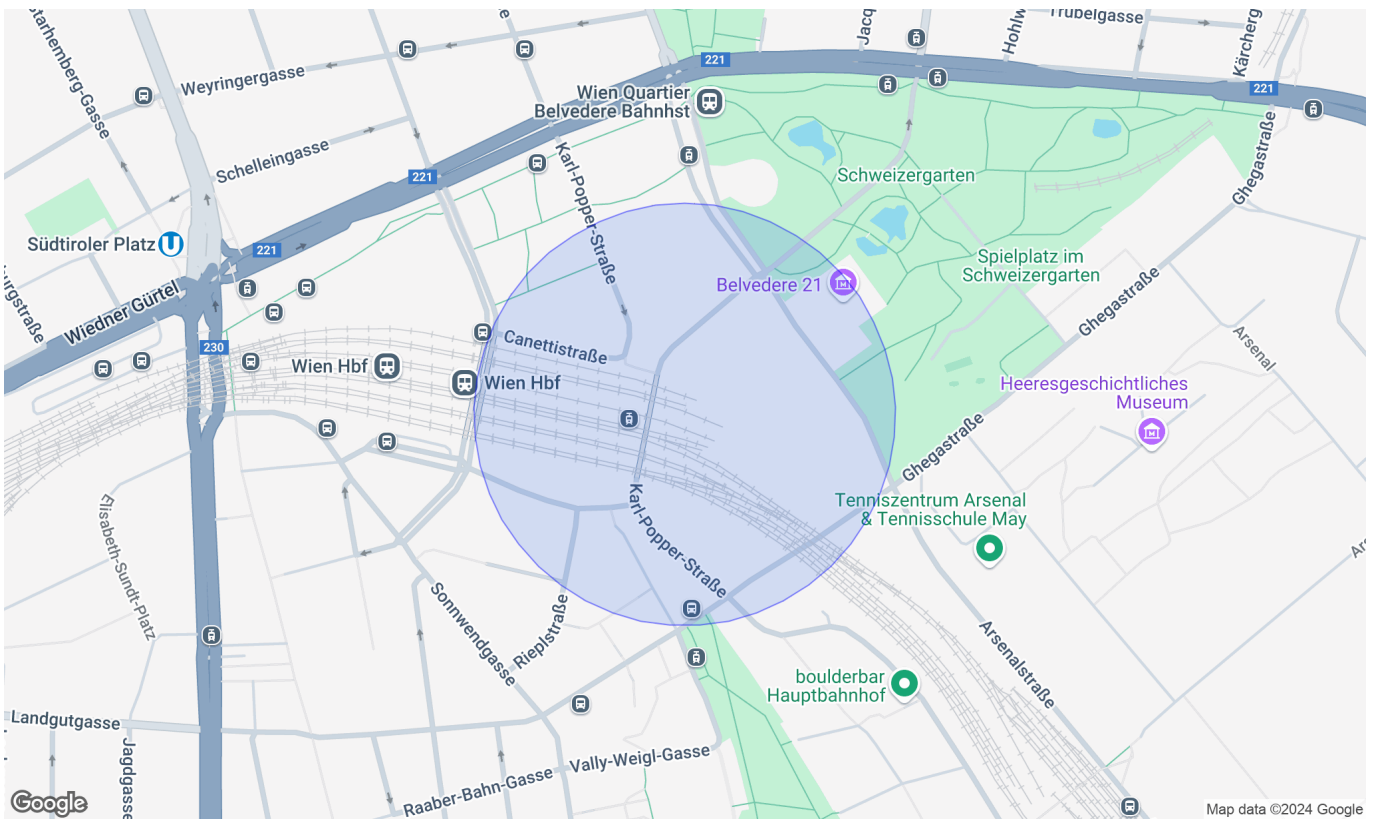
Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.



Lage

Schloss Belvedere, Quartier Belvedere, Schweizer Garten, Arsenal, Hauptbahnhof

1100 Wien, Favoriten



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	500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

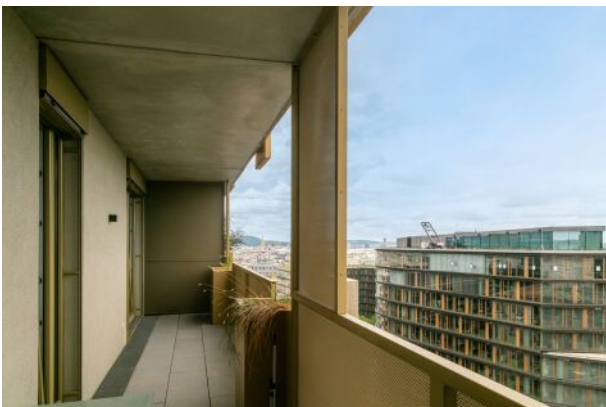
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

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







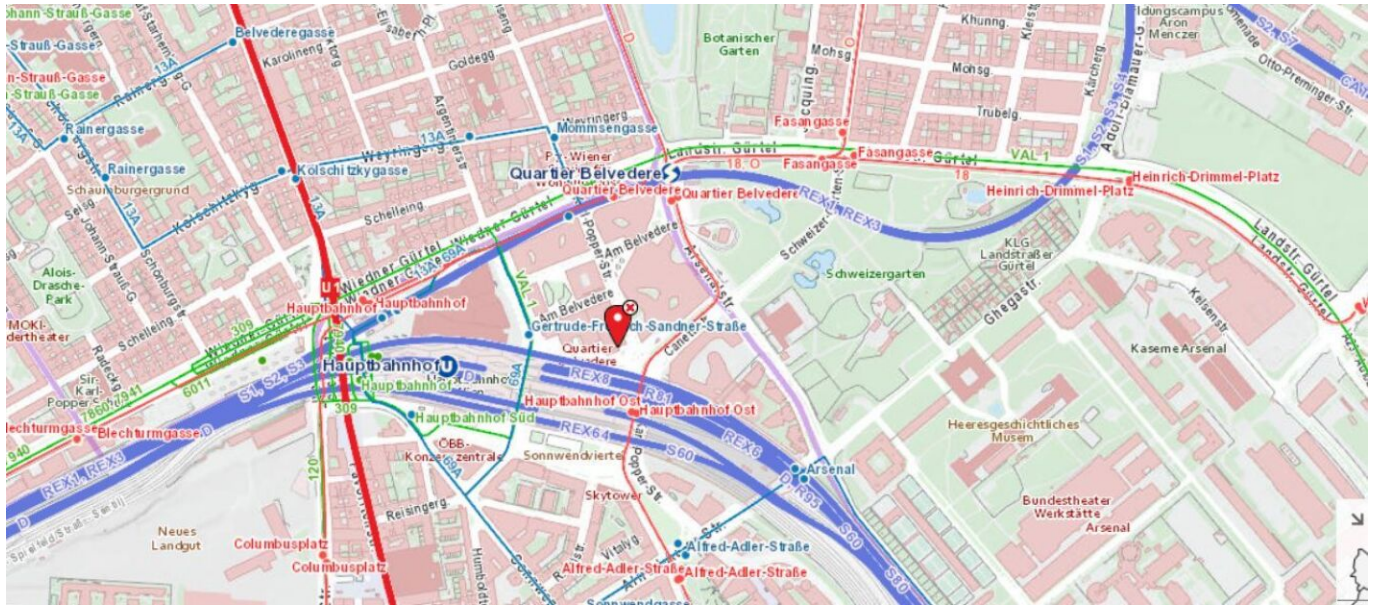


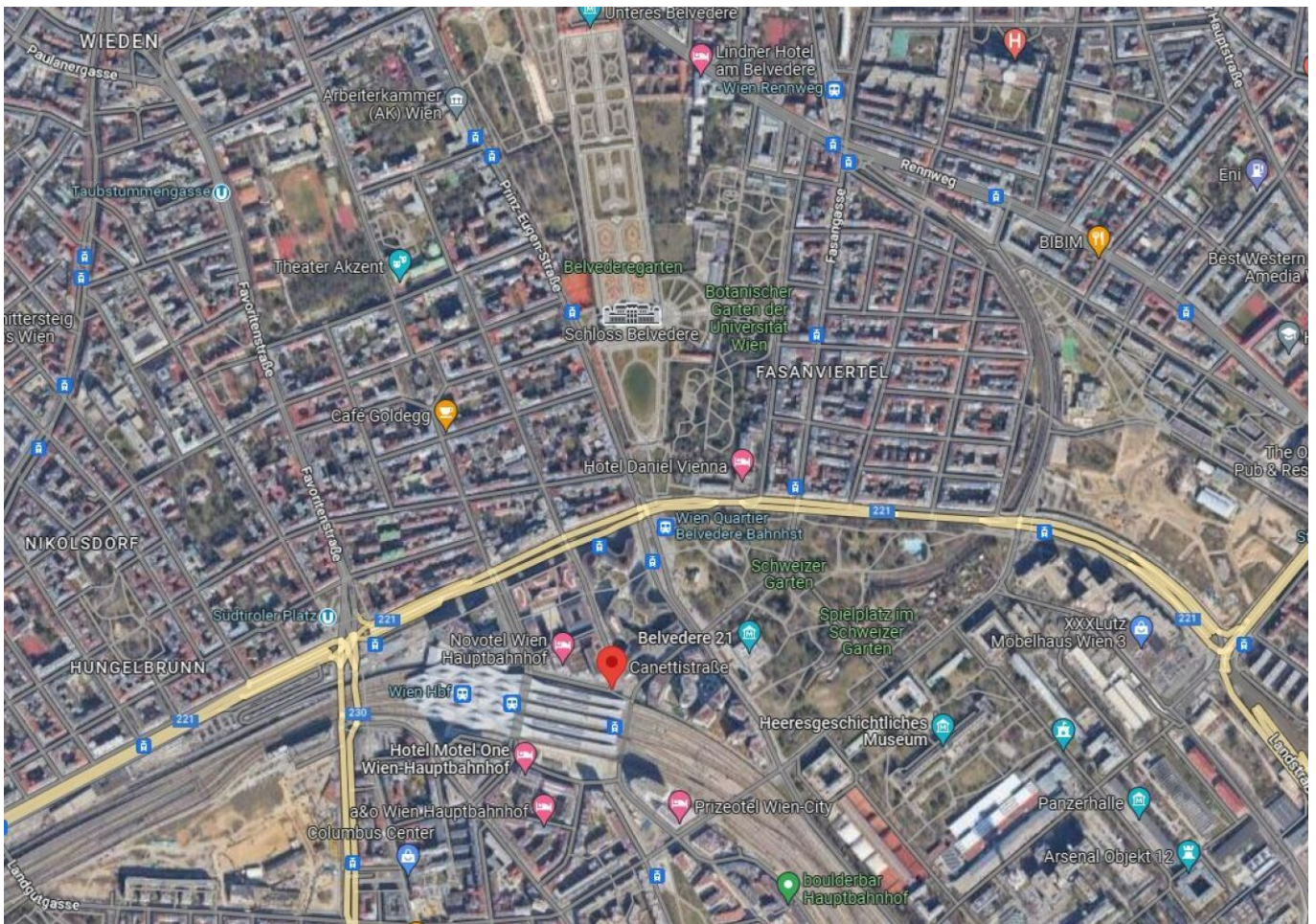
WNF
72,81 m²

LOGGIA mit ca. 18 m²

WOHNNUTZFLÄCHE			SONSTIGES
01	Vorraum 11,52 m ²	04	Zimmer 2 14,01 m ²
02	Wohnküche 23,86 m ²	05	Bad 4,39 m ²
03	Zimmer 1 12,94 m ²	06	WC 1,47 m ²
		07	Abstellraum 4,62 m ²
		08	Loggia 17,91 m ²
		09	Kellerabteil 3,82 m ²







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 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

§ 17 a. (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
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 § 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).