

Erstbezug: Wiener Klassik in der Dapontegasse

1030 Wien, Österreich

Nähe: Dapontegasse, Arenbergplatz, Dannebergplatz, Botschaftsviertel, Flakturm, Landstraßer Hauptstraße



Eckdaten Objektnummer 583256

Wohnfläche: ca. 165,24 m²

Kellerfläche: ca. 3 m²

Mobiliar: Küche, Bad

Mietdauer: 10 Jahre

Beziehbar: sofort

Bauart: Altbau

Letzte Generalsanierung: 2025

Letzte Sanierung: 2025

Heizung: Etagenheizung

Stockwerk: 1. Liftstock

Lift: Personenaufzug

Zustand: vollrenoviert

Zimmer: 4

Balkon: 1 (ca. 2 m²)

Bäder: 2

WCs: 2

Gesamtmiete*: 2.939,54 €

Miete pro m² (exkl. USt.): 14,28 €

Betriebskosten pro m² (exkl. USt.): 1,70 €

Miete: 2.360,00 €

Betriebskosten: 280,91 €

Liftkosten: 31,40 €

Umsatzsteuer: 267,23 €

monatliche Gesamtbelastung: 2.939,54 €

Ihr Ansprechpartner:



Elisabeth Rohr-de Wolf

Mobil: +4369910853663

Telefon: +43 699 10853663

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

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 24.11.2028

Heizwärmebedarf: D 109,4 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 1,97



Detailbeschreibung

MITTEN IM BOTSCHAFTSVIERTEL - KLASSISCHE WIENER ALTBAUWOHNUNG

Wohnungssuchende in Wien erliegen - ganz egal, woher sie kommen - zurecht dem Charme unserer wunderbaren Altbauwohnungen mit den herrlich hohen Räumen, den schönen Flügeltüren und den großen Kastenfenstern.

Wenn Sie ein wirkliches Original suchen, das zugleich auch alle Anforderungen an modernes Wohnen erfüllt, sind Sie hier genau richtig.

Zu einer klassischen Wiener Wohnung gehören ein großzügiges Entrée und eine große Garderobe, beides ist in dieser Wohnung vorhanden. Zudem wurde der Grundriss optimiert, ohne die Wohnung "zurechtzuschneiden".

Drei der vier großen Räume bilden eine Zimmerflucht, sie sind untereinander mit Flügeltüren verbunden, aber auch jeweils separat begehbar. In einen schönen Innenhof mit altem Baumbestand liegt das vierte große Zimmer, dem ein Ensuite-Bad mit Fenster und WC zugeordnet ist.

Das zweite Badezimmer ist vom Gang aus begehbar und verfügt ebenfalls über eine Dusche, Tageslicht über eine Oberlichte und einen Anschluss für Waschmaschine und Trockner.

Die Küche wurde soeben neu eingebaut und verfügt über modernste Geräte und unendlich viel Stauraum. Hier befindet sich auch das soeben neu eingebaute Brennwertgerät.

Vom großzügigen Eingangsbereich gelangen Sie auch auf die Gästetoilette und zum gartenseitigen Klopfbalkon.

Besonders hervorzuheben sind die schweren Kronleuchter in zwei der vier Räume, im Vorraum und im Gang, die der Wohnung das typische imperiale Flair verleihen und heute im Einkauf unerschwinglich sind.

Die Wohnung liegt im 1. Liftstock (Mezzanin) über dem Hochparterre und ist von 2 Seiten belichtet. Sie gelangt vorerst für 5 Jahre zur Vermietung.

Die üppig gegliederte Fassade der Liegenschaft wurde soeben renoviert und ist prachtvoll anzusehen.

Die Raumaufteilung der Top 4 mit ca. 165 m² Wohnfläche gliedert sich wie folgt:

- großzügiger Vorraum
- begehbare Garderobe mit Fenster zum Stiegenhaus
- Gäste-WC
- gartenseitiger Balkon
- 3 große straßenseitige Zimmer - untereinander verbunden und getrennt begehbar
- 1 gartenseitiges Zimmer mit Ensuite-Bad
- 2. Badezimmer
- Küche

Ausstattung:

- Küche: Einbauküche inklusive aller Geräte



- Beheizung: neues Brennwertgerät
- Erstes Badezimmer: Walk-in Dusche, Doppelwaschtisch, Waschmaschinenanschluss, Oberlichte für Tageslicht, Handtuchheizkörper
- Zweites ensuite-Badezimmer: Walk-In-Dusche, Doppelwaschtisch, Toilette, Spiegelkasten, Handtuchheizkörper
- Boden: schöner Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen sowie in der Küche, Fliesen in Bädern und WC
- Gegensprechanlage
- Lift ab dem Hochparterre
- Kellerabteil

Lage / Infrastruktur:

Gleich beim Arenbergpark und beim Dannebergplatz und einem der berühmten Flaktürme befindet sich diese prachtvolle Altbauwohnung, die ab sofort angemietet werden kann.

Sie kaufen Ihr Obst und Gemüse gerne direkt auf einem Markt? Sie genießen es, verschiedene Restaurants und Bars in fußläufiger Umgebung zu haben? Dank des nahe gelegenen Rochusmarkts und vieler bekannt guter Lokale sind Sie hier genau an der richtigen Adresse!

Sie sind durch die beiden U3-Stationen "Rochusgasse" und "Kardinal-Nagl-Platz" bestens an Wiens öffentlichen Verkehr angebunden. In der nahe gelegenen Ungargasse fährt die Straßenbahn.

Der Verkehrsknotenpunkt "Landstraße-Wien Mitte" ist eine U-Bahnstation entfernt, der Stephansplatz in wenigen Minuten erreichbar. Im Shopping Center "The Mall" in Wien Mitte können Sie nicht nur unter der Woche, sondern auch am Wochenende alle Einkäufe für den täglichen Bedarf erledigen und sind aufgrund der verschiedenen S-Bahnen und Regionalzüge auch an den Fernverkehr angebunden.

Von Ihrer neuen Wohnung gelangen Sie in nur 30 Minuten zum Flughafen, sei es mittels S-Bahn oder CAT, auch mit dem eigenen PKW sind Sie schnell in Schwechat.

In nächster Umgebung finden Sie selbstverständlich verschiedene Kindergärten sowie Volksschulen (VS St. Franziskus, VS Erdberg). Auch Ärzte, Apotheken und verschiedene Gesundheitseinrichtungen sind leicht 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 dieses Prachtstück Wiener Kultur zeigen zu dürfen!

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

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.



Ausstattung

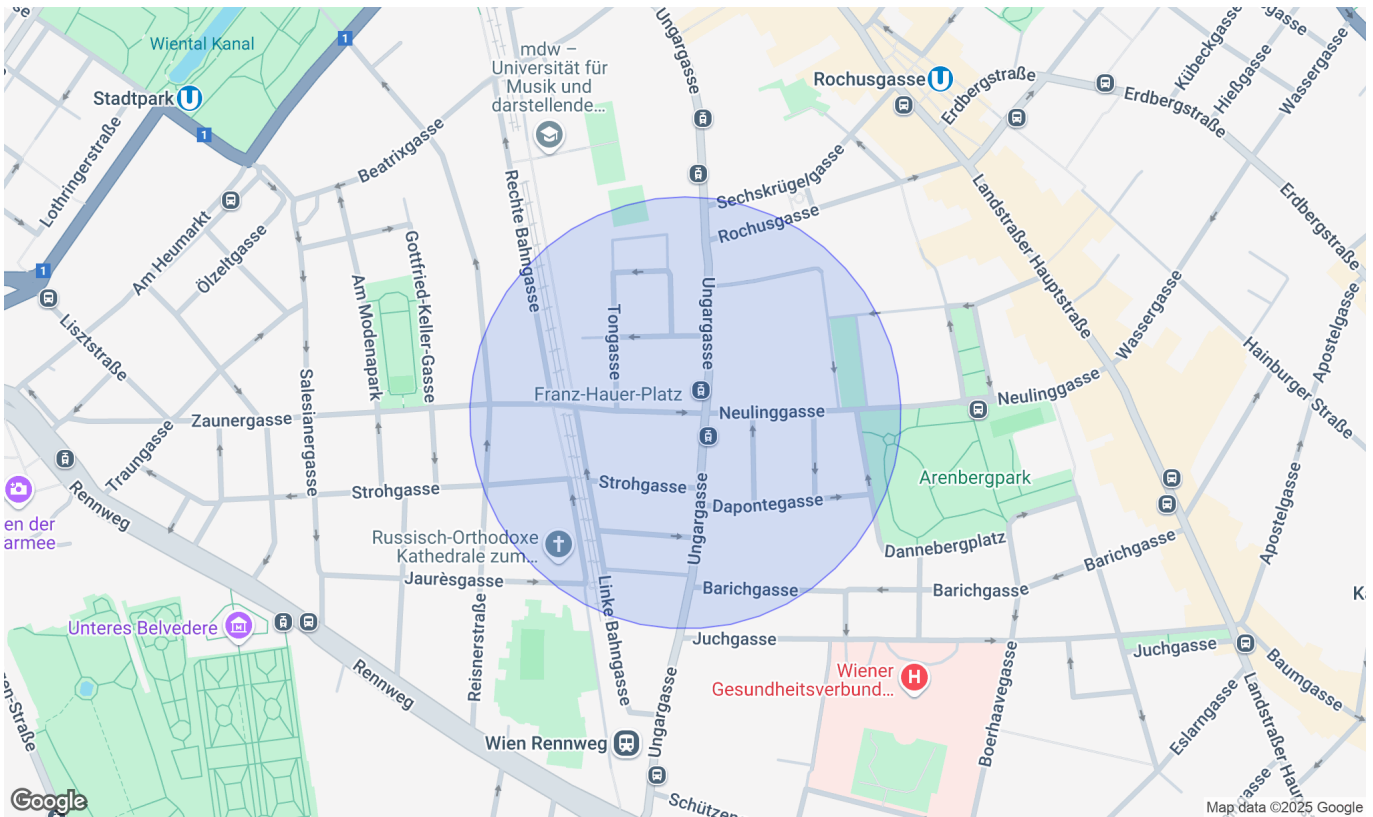
Gas, Etagenheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Bad mit Fenster, Dusche, Mechanische Be- und Entlüftung, Flügeltüren, Stuck, Deckenleuchten, Massiv, Bad mit WC



Lage

Arenberg Park, Dapontegasse, Dannebergplatz, Landstraßer Hauptstraße, Botschaftsviertel

1030 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

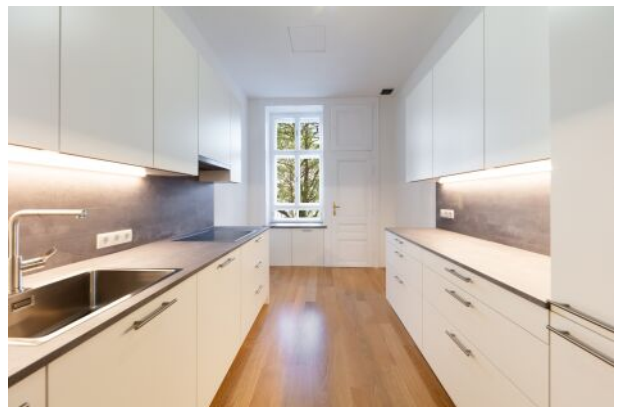
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

Sonstige

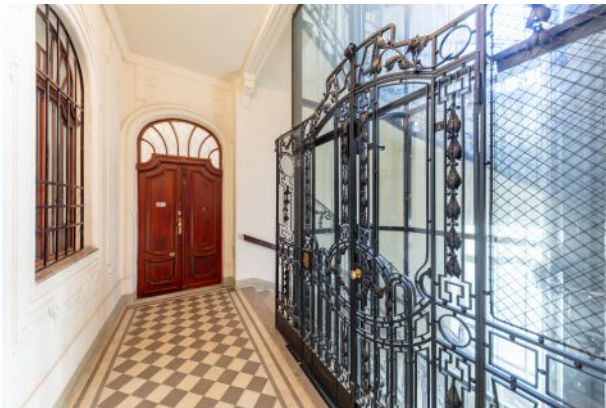
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

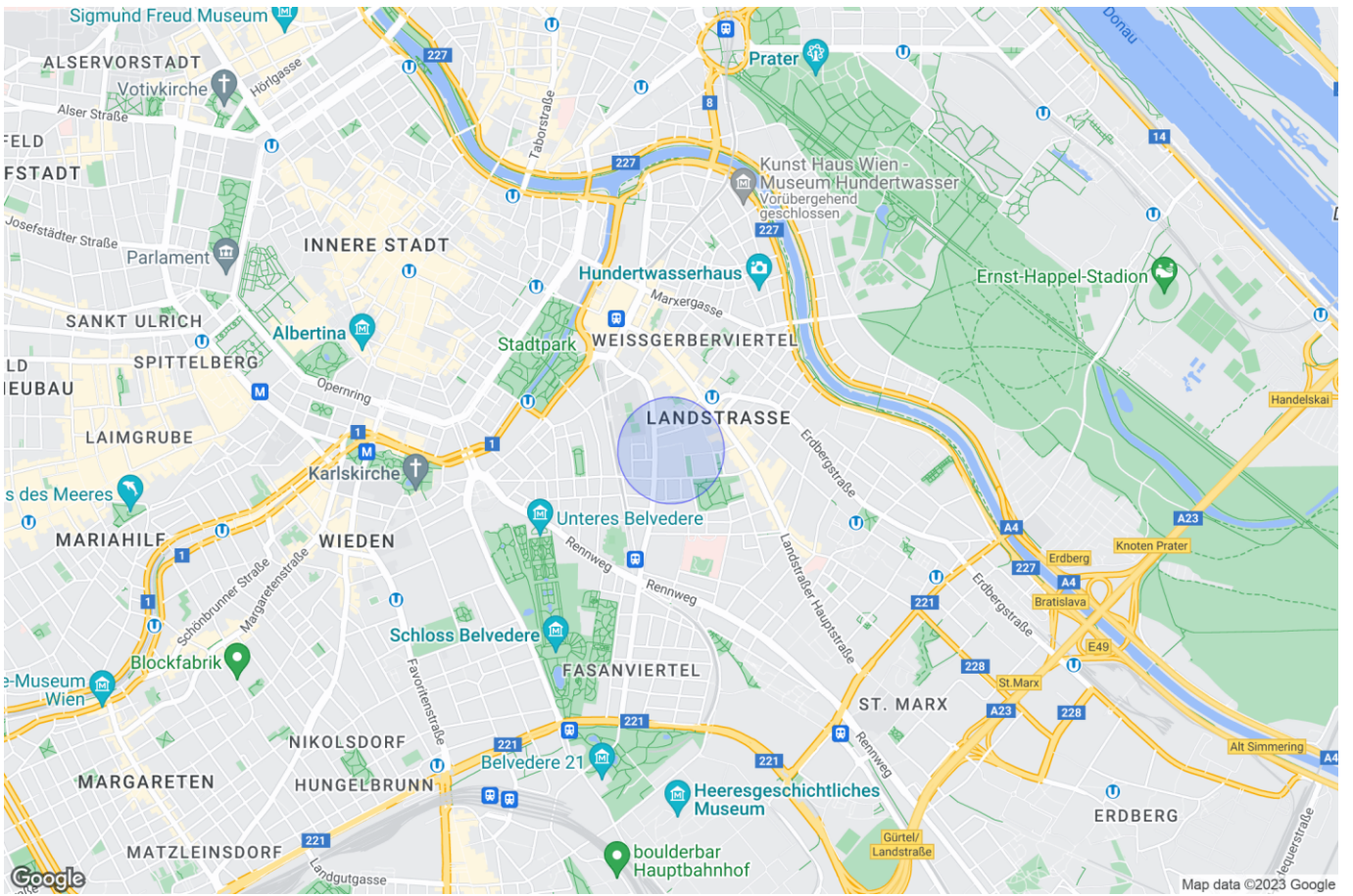
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



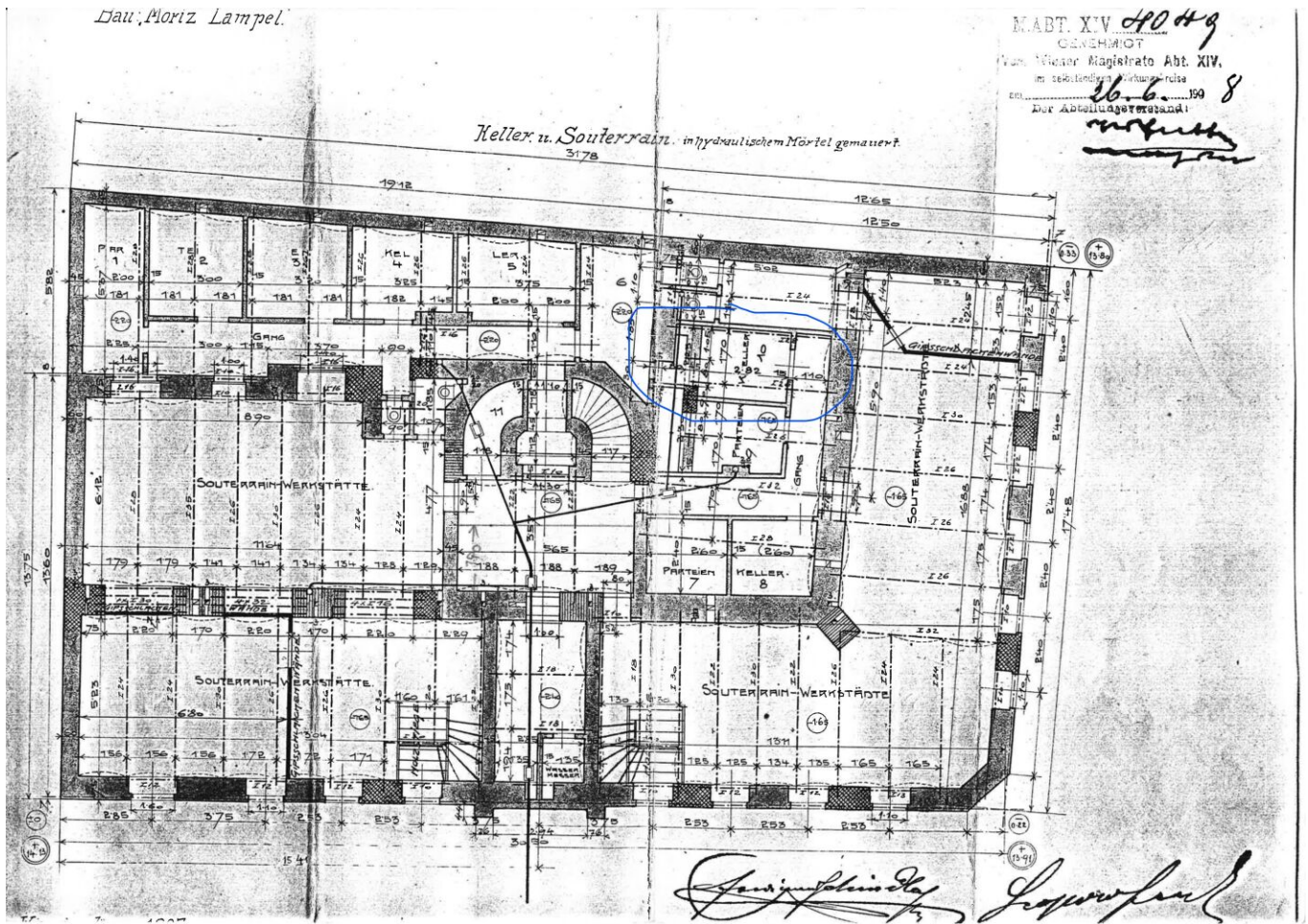












Informationsblatt

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 Berech-
tigten 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).