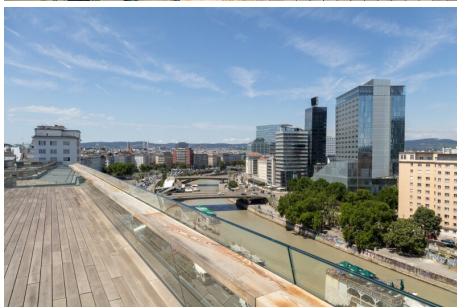


## Luxus-Penthouse mit 3 Terrassen - Wiens exklusivste Mietwohnung

1010 Wien, Österreich

Nähe: Dominikanerbastei, Urania, Donaukanal, Schwedenplatz



### Eckdaten Objektnummer 2009

**Wohnfläche:** ca. 211,2 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** teilmöbliert

**Mietdauer:** 5 Jahre

**Beziehbar:** ab sofort

**Eigentumsform:** Alleineigentum

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 2024

**Letzte Generalsanierung:** 2024

**Letzte Sanierung:** 2024

**Heizung:** Fernwärme, Fußbodenheizung, Kamin

**Stockwerk:** 1. DG / DG

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** Erstbezug

**Zimmer:** 5,5

**Terrassen:** 3 (ca. 167 m<sup>2</sup>)

**Bäder:** 3

**WCs:** 4

**Gesamtmiete\*:** 8.977,61 €

**Miete pro m<sup>2</sup> (exkl. USt.):** 36,22 €

**Betriebskosten pro m<sup>2</sup> (exkl. USt.):** 2,12 €

**Miete:** 7.650,00 €

**Betriebskosten:** 447,26 €

**Liftkosten:** 64,20 €

**Umsatzsteuer:** 816,15 €

**monatliche Gesamtbelastung:** **8.977,61 €**

**Kaution:** 26.932,83 €

\* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

**Provision:** Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

**Energieausweis gültig bis:** 14.04.2031

**Heizwärmebedarf:** **A+** 37,7 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **A** 0,84

### Ihr Ansprechpartner:



Elisabeth Rohr-de Wolf

**Mobil:** +4369910853663

**Telefon:** +43 699 10853663

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



## Detailbeschreibung

### Architektur-Highlight der Extraklasse – Erstbezug mit Luxusausstattung

Wenn das Beste für Sie gerade gut genug ist, sollten Sie sich diesen Erstbezug nach Errichtung ansehen! Die doppelte Raumhöhe mit Panorama-Verglasung macht das Wohnvergnügen perfekt!

So sieht eine Luxusimmobilie aus: die wie eine Luxus-Eigentumswohnung ausgestattet wurde - mit Extras, von denen man bei einer Mietwohnung für gewöhnlich nur träumen kann. Der Vermieter hat auch bei der Einrichtung wahrlich nicht gespart - ausgeführt in edelsten Materialien und nachhaltig mit viel Holz! Hier benötigen Sie kaum zusätzliche Einrichtung, um Ihr neues Zuhause perfekt zu machen.

Die großartige Mischung aus Show-Off und nobler Zurückhaltung macht diese Wohnung zu mehr als einem Eyecatcher: Durch die doppelte Raumhöhe entsteht ein großzügiges Wohngefühl, die Panoramaverglasung holt Licht und Sonne in das Apartment. Zahlreiche technische Raffinessen wie elektrische Rollos, elektrische Sonnensegel, ein Luxusküche mit allem, was das Herz begehrt und gleich drei Terrassen machen das Wohnerlebnis perfekt.

Drei Schlafzimmer und drei Ensuite-Bäder habe Seltenheitswert in der Wiener Innenstadt! Die doppelte Raumhöhe und sowohl ein großer Wohn- als auch ein zusätzlicher Essbereich sind weitere Highlights dieser Immobilie. Zusätzlich gibt es noch einen abgetrennten Bereich in der Galerie, der als Arbeits- oder Fernsehzimmer genutzt werden kann.

Gelegen ist die Immobilie in einem Prachtbau aus dem Jahr 1904, der von Julius Goldschläger errichtet wurde. Es gibt im Dachgeschoß nur eine einzige weitere Wohnung, die aber durch den dazwischen liegenden Lichthof weit genug weg ist, um Sie in Ihrer Privatsphäre zu stören.

### Raumaufteilung:

#### 1. Ebene

- Vorraum
- Toilette
- Utility Room
- Wohnsalon mit doppelter Raumhöhe
- offene Wohnküche mit Kochinsel und großzügigem Essbereich
- Terrasse in den Hof
- Mastersuite mit Schrankraum
- Masterbad
- 2. Schlafzimmer
- 2. Badezimmer
- Ausgang in die Galerie

#### 2. Ebene

- 3. Schlafzimmer
- ensuite-Bad
- Arbeitszimmer
- Galerie
- großzügige Terrasse mit elektrischer Beschattung
- Ausgang zur Dachterrasse



### 3. Ebene

- Dachterrasse

Über eine bequeme Treppe erreicht man die darüber liegende 360° Terrasse, Stephansdomblick inklusive – an diesem Ausblick kann man sich nicht satt sehen.

Im Keller steht ein neu geschaffenes Kellerabteil zur Verfügung.

### Heizung:

Das Haus wird mit Fernwärme beheizt, es wurde für die Wohneinheit ein eigener Zähler montiert.

### Ausstattung:

Die überaus hochwertige Bau- und Ausstattungsbeschreibung, aus der die überkomplette Ausstattung hervorgeht, finden Sie als eigenes Dokument im Anhang.

- **Verglasung: straßenseitig** raumhohe Glasfronten über 2 Ebenen
- **Parkett:** langgezogene Holzdielenböden
- **Badezimmer 1:** Dusche, Doppel-Waschtisch, Badewanne, Bidet, Toilette, , Handtuchrockner, Fenster
- **Badezimmer 2:** Dusche, Waschtisch, Toilette, Handtuchrockner
- **Badezimmer 3:** Dusche, Waschtisch, Toilette, Fenster
- alles weitere siehe BAB

### Parkmöglichkeiten:

Die nächst gelegenen Parkmöglichkeiten sind die Garage am Franz-Josefs-Kai sowie am Dr. Georg Coch Platz. Diese Garage ist näher und übersichtlicher. Es sind Dauerparkplätze ab € 253,-- verfügbar, Sie können auch einen fixen Platz anmieten, der dann € 330,- monatlich kostet (jeweils zuzüglich Winterzuschlag).

### Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung:

Sie sind mitten im ersten Bezirk, die Rotenturmstraße, die Wollzeile und der Fleischmarkt sind einige der beliebtesten Einkaufsstraßen, in der nicht nur alle Dinge des täglichen Bedarfs, sondern auch individuellere Shops zu finden sind.

Kunst und Kultur finden Sie sogar im Haus und gleich dahinter im Museum für Angewandte Kunst.

Durch die Ringnähe ist die öffentliche Verkehrsanbindung hervorragend. Der Verkehrsknotenpunkt Schwedenplatz (U4, U1, 2, 1) bietet Ihnen alle Möglichkeiten.

Der Flughafen Schwechat ist in 15 Minuten zu erreichen, Wien Mitte ist in Gehdistanz.

### Freizeitaktivitäten:

Der beliebte Donaukanal mit seinem Freizeitangebot liegt direkt vor dem Haus, der grüne Prater ist für sportliche Aktivitäten schnell zu erreichen.



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 würden uns sehr freuen, Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Wir würden uns sehr freuen, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich 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

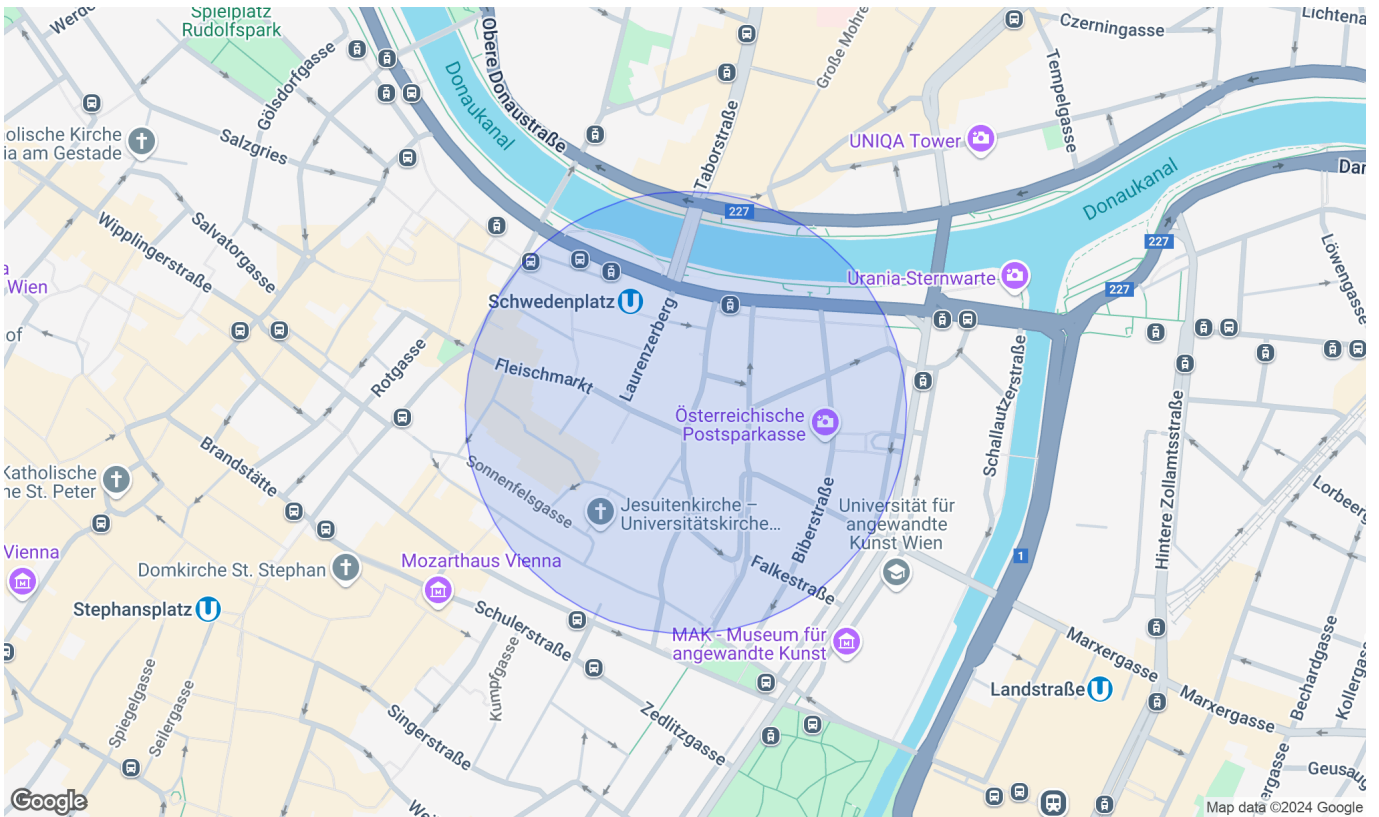
Dielen, Fliesen, Parkett, Fernwärme, Fußbodenheizung, Kamin, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, DV- / EDV-Verkabelung, Alarmanlage, Klimaanlage, U-Bahn-Nähe, Fernwärme, Südwestbalkon / -terrasse, Abstellraum



## Lage

Dominikanerbastei, Urania, Donaukanal, Stephansdom, Schwedenplatz

1010 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	3.000 m

### Kinder & Schulen

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

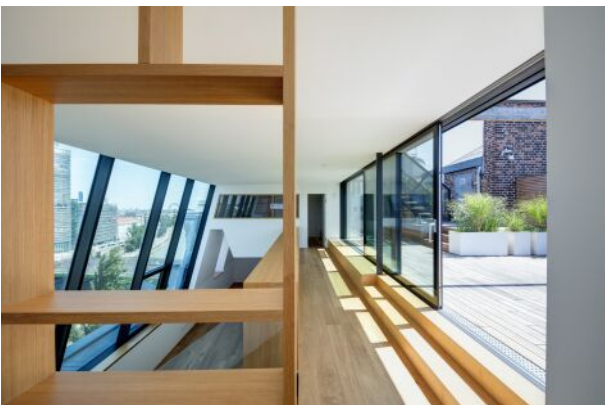
### Sonstige

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

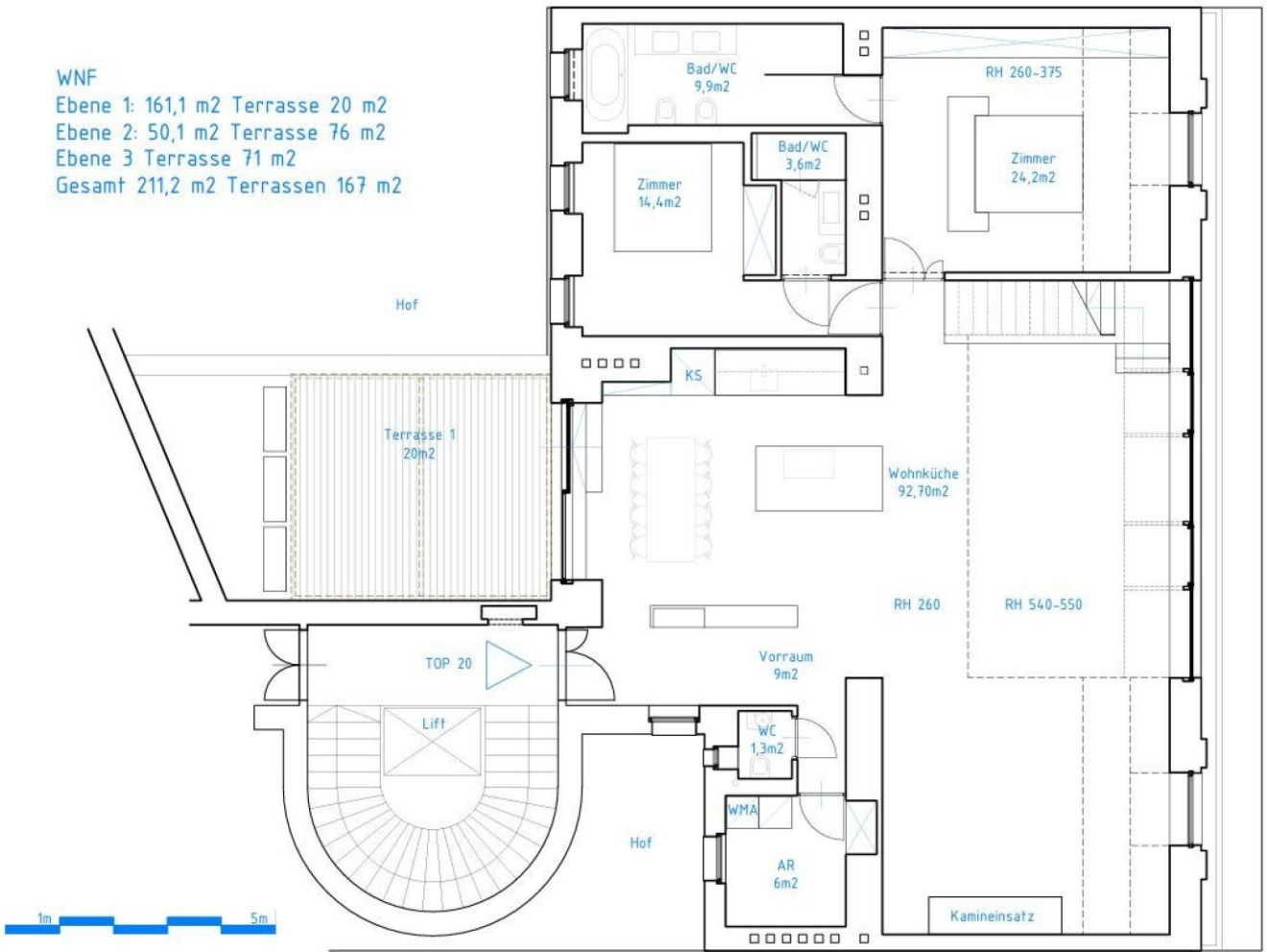
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

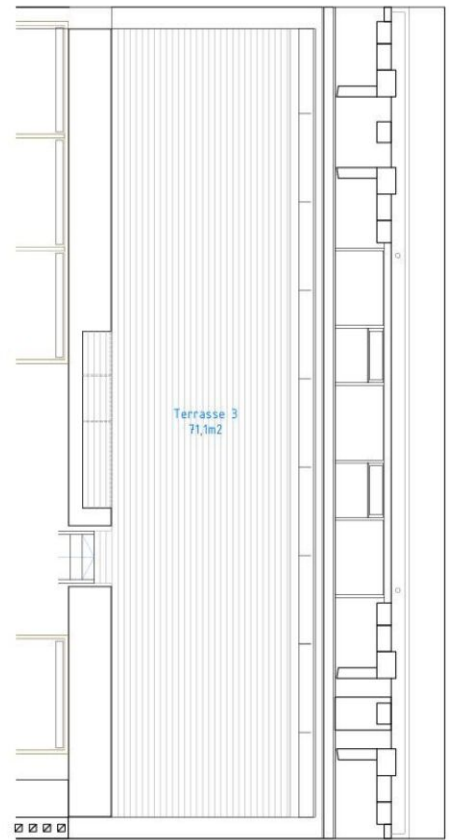
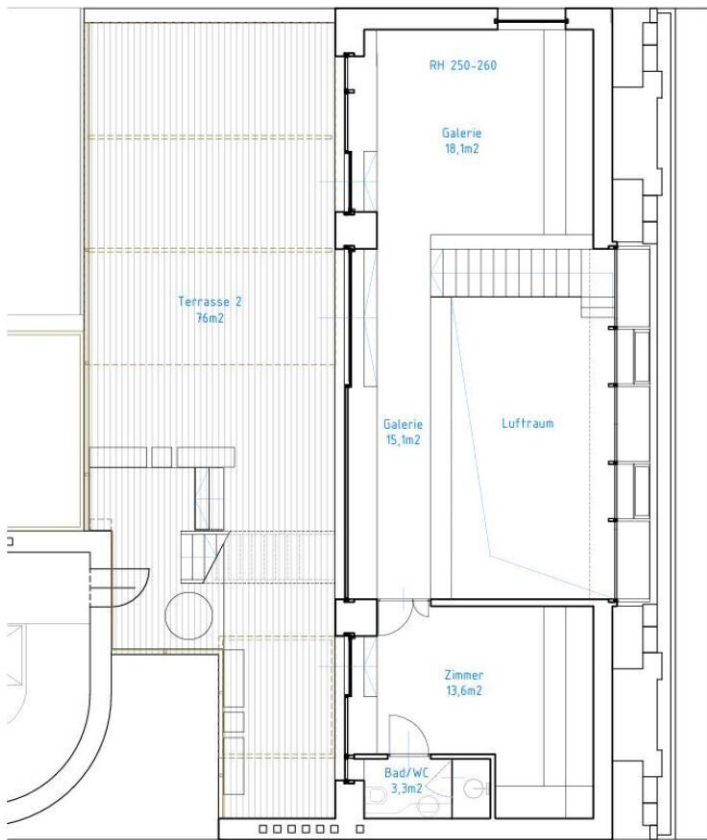






WNF  
Ebene 1: 161,1 m<sup>2</sup> Terrasse 20 m<sup>2</sup>  
Ebene 2: 50,1 m<sup>2</sup> Terrasse 76 m<sup>2</sup>  
Ebene 3 Terrasse 71 m<sup>2</sup>  
Gesamt 211,2 m<sup>2</sup> Terrassen 167 m<sup>2</sup>







# 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 (§ 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 (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).