



## Klimatisierte Dachterrassenwohnung | 3,5 Zimmer | opt. 2 Garagenplätze \*\*U3/U4/U6\*\*

1060 Wien, Österreich  
Nähe: nahe Loquaiplatz



### Eckdaten Objektnummer 893

**Wohnfläche:** ca. 139 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 139 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad

**Mietdauer:** 5 Jahre

**Beziehbar:** sofort

**Bauart:** Altbau

**Baujahr:** ca. 1895

**Heizung:** Etagenheizung

**Stockwerk:** 1. DG

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** vollsaniert

**Zimmer:** 4

**Terrasse:** 1 (ca. 31 m<sup>2</sup>)

**Garagen:** 2

**Bad:** 1

**WCs:** 2

**Gesamtmiete\*:** 2.959,67 €

**Miete pro m<sup>2</sup> (exkl. USt.):** 17,51 €

**Betriebskosten pro m<sup>2</sup> (exkl. USt.):** 1,46 €

**Miete:** 2.433,75 €

**Betriebskosten:** 202,88 €

**Liftkosten:** 53,97 €

**Umsatzsteuer:** 269,07 €

**monatliche Gesamtbelastung:** **2.959,67 €**

### Ihr Ansprechpartner:



Mag. Dominik Maitz, MSc  
**Mobil:** +43 676 733 61 60  
**Telefon:** +43 676 733 61 60  
**E-Mail:** maitz@maitz-immobilien.at

**Garage (inkl. 20% USt.)\*\*:** 132,00 €

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

\* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

\*\* optional, nicht in der Miete enthalten

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



## Detailbeschreibung

English Description Below

Bitte informieren uns über:

Anzahl der Personen im Haushalt

Ab wann könnten Sie anmieten?

Haustiere? Raucher?

Haushaltseinkommen und Beruf

**Dachterrasse (360 Grad-View) --> <https://youtu.be/cuvHstrGCKg>**

**In einem Haus der Spätgründerzeit - erbaut im Jahre 1895 nach Plänen des deutsch-österreichischen Architekten Ludwig Schöne - wird diese repräsentative Dachgeschosswohnung mit 31m<sup>2</sup>-Dachterrasse zur 5-jährig befristeten Miete angeboten.**

Das Gebäude befindet sich in sehr gutem Erhaltungszustand. Besucher des Hauses können sich am Anblick der reich gegliederten Fassade und dem repräsentativen, gründerzeitlichen Entrée erfreuen. Annehmlichkeiten, wie ein moderner Lift, direkter Zugang zur hauseigenen Garage und ein Fahrradabstellraum im Hof sind bereits vorhanden.

Auch die Allgemeinflächen im Haus sind erstklassig gepflegt.

Auf Wunsch stehen **2 Garagenplätze** zur Verfügung (optional anmietbar).

**Auf 139m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bietet diese Dachgeschosswohnung:**

- + **Vorzimmer mit Garderobebereich**
- + **sehr großzügiger, offener Wohn-/Essbereich**
- + **2 große Zimmer**
- + **Badezimmer mit Dusche, Wanne, WC, Bidet, 2 Waschbecken; Waschmaschinenanschluss und Fenster zum Innenhof**
- + **separate Toilette mit Handwaschbecken**
- + **Abstellraum unter der Stiege (hier gibt es sogar einen zweiten Waschmaschinenanschluss)**

Über eine Stiege gelangen Sie auf die Ihre **persönliche Dachterrasse mit rund 31m<sup>2</sup> (kein direkter Nachbar!)**, welche Ihnen spektakuläre Ausblicke über Wien ermöglicht.

Selbstverständlich wurde auch dort die Wasser- und Stromversorgung mitbedacht sowie bereits ein Gardena-Bewässerungscomputer für Ihre künftige Pflanzenlandschaft vorinstalliert.

**Herzstück der Wohnung ist ein großer, zentraler Wohnbereich, bestehend aus großem Wohnzimmer mit breitem Durchgang zur Küche mit Essplatz.**

Nutzt man ein Schlafzimmer als Office und Garderobezimmer, ergibt sich ein idealer Grundriss für ein Bewohnerpaar, welches auf großzügiger Fläche residieren und dabei ausreichend Platz zur Bewirtung von Gästen haben möchte, sei es im Inneren der Wohnung oder auf der luxuriösen Dachterrasse.

Die **Küche** ist selbstverständlich voll ausgestattet mit Markengeräten in tadellosem Zustand.

Fenster und franz. Balkontüren südseitig sind mit Außenjalousien versehen, alle elektrisch öffnbaren



Dachflächenfenster in den Zimmern verfügen über blickdichte, ausfahrbare Innenrollos, einige Fenster sind auch mit Plissees ausgestattet.

**Mobiliar:**

- \* Einbaukästen in den Schlafzimmern
- \* Großer, tiefer Einbaukasten im Flur am Weg zum Bad
- \* truhenartiger Stauraum im Wohnzimmer im Bereich der Dachschräge

Befuerung: Gastherme für WW & Heizung

**Weitere Details:**

- + Klimaanlage
- + Garagenplätze; es können derzeit bis zu 2 Stellplätze angemietet werden (Einzelstellplätze, keine Stapelparker!)
- + Fahrradabstellraum
- + Kellerabteil

Erwähnenswert ist auch der Umstand, dass im Foyer der Zugang zu Stiegenhaus und Lift mit einer Zwischentüre gesichert ist, sodass ungebetene Gäste sowie Post- und Werbezusteller nicht ohne Erlaubnis zu den Wohnungen vordringen können.

**Lage:**

Zentrale und - trotz Nähe zur Mariahilfer Straße und Gumpendorferstraße - ruhige Lage in einem sehr hübschen Grätzel mit vielen Lokalen und sehr guter Nahversorgung.

**Infrastruktur:**

2 Supermärkte, Bioläden, Bäcker, Blumenläden, Frisöre, Cafés, Restaurants, ... beliebte, attraktive Wohngegend!  
Tipp!: L'amour du Pain in der Otto-Bauer-Gasse  
Post 2 Gehminuten entfernt  
Naschmarkt fußläufig erreichbar

**Öffentliche Verkehrsanbindung:**

U3, U4, U6  
Bus 57A: 2 Gehminuten

**Vertrag und Kosten:**

Befristung auf 5 Jahre  
Kautions für Wohnungsmiete: 3 Bruttomonatsmieten  
Garagenplätze pro Stück: Miete €110,- zzgl. 20% USt. und 500,- Kautions; zzgl. Vergebührung €47,52

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung - auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten, an Wochenenden und Feiertagen. Täglich bis 22h!**

---

**ENGLISH**

**Roof terrace (360-degree view) --> <https://youtu.be/cuvHstrGCKg>**

This prestigious attic apartment with a 31 m<sup>2</sup> roof terrace is available for a 5-year fixed-term lease in a late Wilhelminian style building constructed in 1895 according to plans by German-Austrian architect Ludwig Schöne.



The building is in very good condition. Visitors to the house can enjoy the sight of the richly structured façade and the prestigious Wilhelminian-style entrance hall. Amenities such as a modern elevator, direct access to the building's own garage, and a bicycle storage room in the courtyard are already available. The common areas in the building are also very well maintained.

Two garage spaces are available on request (optional rental).

With 139 m<sup>2</sup> of living space, this attic apartment offers:

- + Anteroom with wardrobe area
- + Very spacious, open-plan living/dining area
- + 2 large rooms
- + Bathroom with shower, bathtub, toilet, bidet, 2 sinks; washing machine connection and window to the inner courtyard
- + Separate toilet with hand basin
- + Storage room under the stairs (there is even a second washing machine connection here)

A staircase leads to your private roof terrace of around 31m<sup>2</sup> (no direct neighbors!), which offers spectacular views over Vienna.

Of course, water and electricity supplies have also been taken into account here, and a Gardena watering computer has already been pre-installed for your future plants.

The heart of the apartment is a large, central living area consisting of a spacious living room with a wide passageway to the kitchen with dining area.

If one bedroom is used as an office and wardrobe room, the floor plan is ideal for a couple who want to live in a spacious area and have enough room to entertain guests, either inside the apartment or on the luxurious roof terrace.

The kitchen is, of course, fully equipped with brand-name appliances in immaculate condition.

Windows and French balcony doors on the south side are fitted with external blinds, all electrically operated skylights in the rooms have opaque, extendable interior blinds, and some windows are also fitted with pleated blinds.

Furnishings:

- \* Built-in cupboards in the bedrooms
- \* Large, deep built-in cupboard in the hallway leading to the bathroom
- \* Chest-like storage space in the living room in the sloping ceiling area

Heating: Gas boiler for hot water and heating

Further details:

- + Air conditioning
- + Garage spaces; up to 2 parking spaces can currently be rented (single spaces, no stackable parking spaces!)
- + Bicycle storage room
- + Cellar compartment

It is also worth mentioning that access to the stairwell and elevator in the foyer is secured by a connecting door, so that uninvited guests, mail carriers, and advertising distributors cannot enter the apartments without

Location:

Central and—despite its proximity to Mariahilfer Straße and Gumpendorferstraße—quiet location in a very pretty



neighborhood with many restaurants and excellent local amenities.

**Infrastructure:**

2 supermarkets, organic shops, bakeries, flower shops, hairdressers, cafés, restaurants, etc. Popular, attractive residential area!

Tip! L'amour du Pain in Otto-Bauer-Gasse

Post office 2 minutes' walk away

Naschmarkt within walking distance

**Public transport connections:**

U3, U4, U6

Bus 57A: 2 minutes' walk

**Contract and costs:**

Fixed term of 5 years

Deposit for apartment rent: 3 gross monthly rents

Garage spaces: Rent €110 plus 20% VAT and €500 deposit; plus €47.52 fee

We look forward to your inquiry and are available at any time—even outside of normal business hours, on weekends, and on holidays. Daily until 10 p.m.!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

## Ausstattung

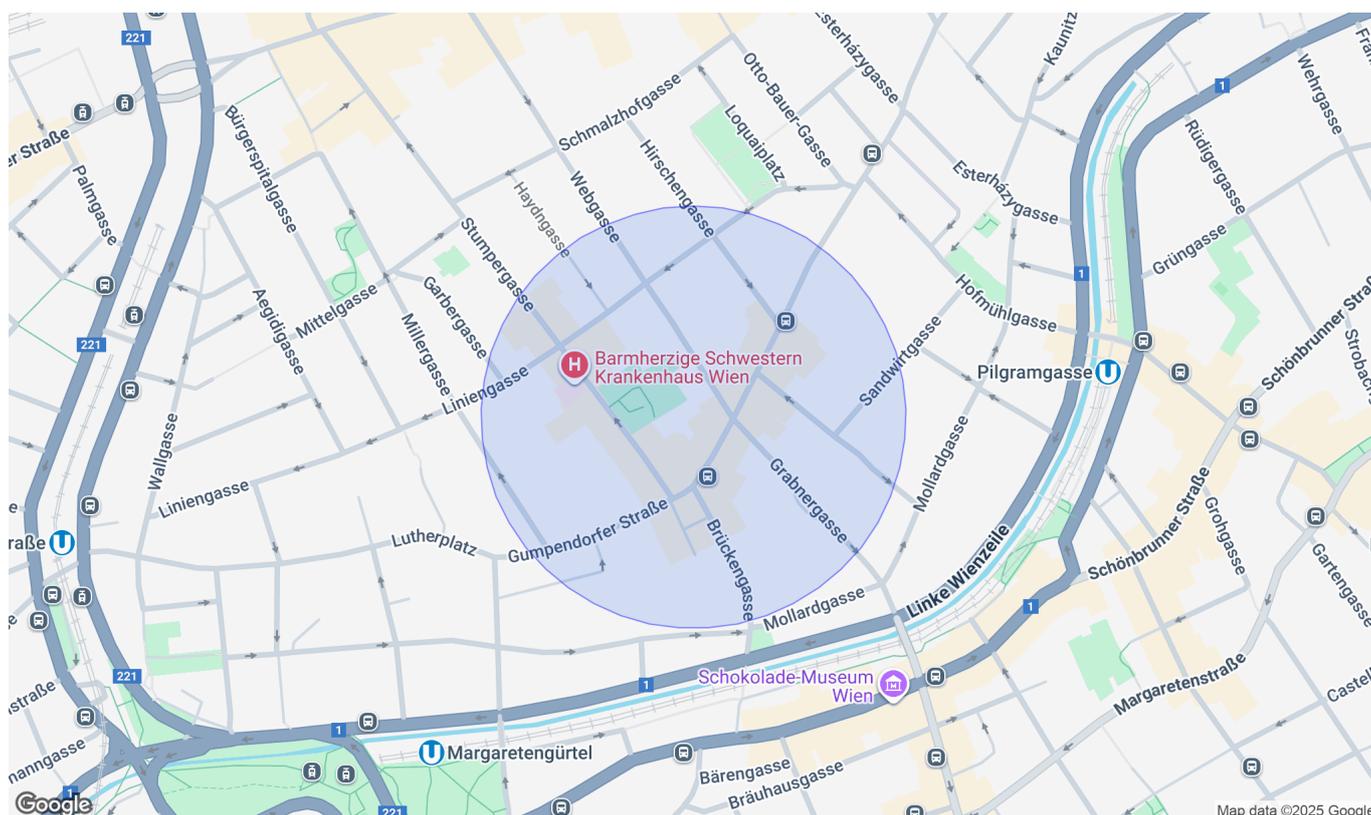
Parkett, Gas, Etagenheizung, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Garage, U-Bahn-Nähe, Bidet, Fahrradraum, Abstellraum, Außenliegender Sonnenschutz, Gäste-WC, Bad mit WC



## Lage

nahe Loquaiplatz

1060 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	500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

### Kinder & Schulen

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

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

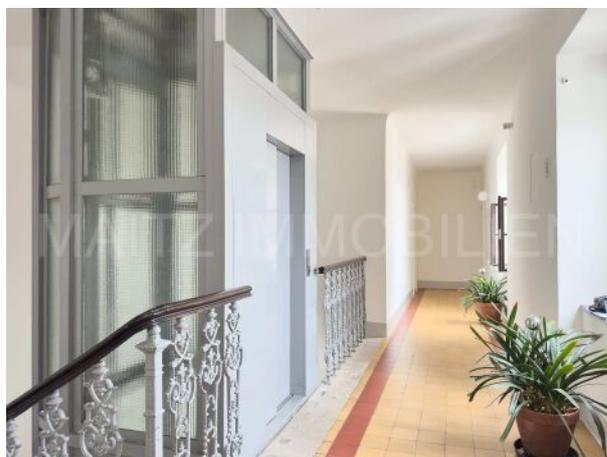
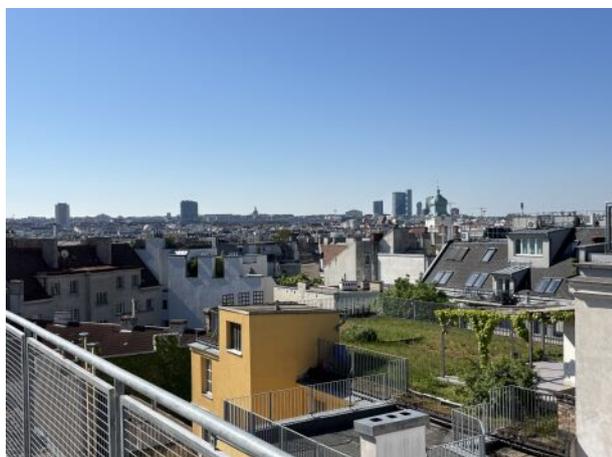




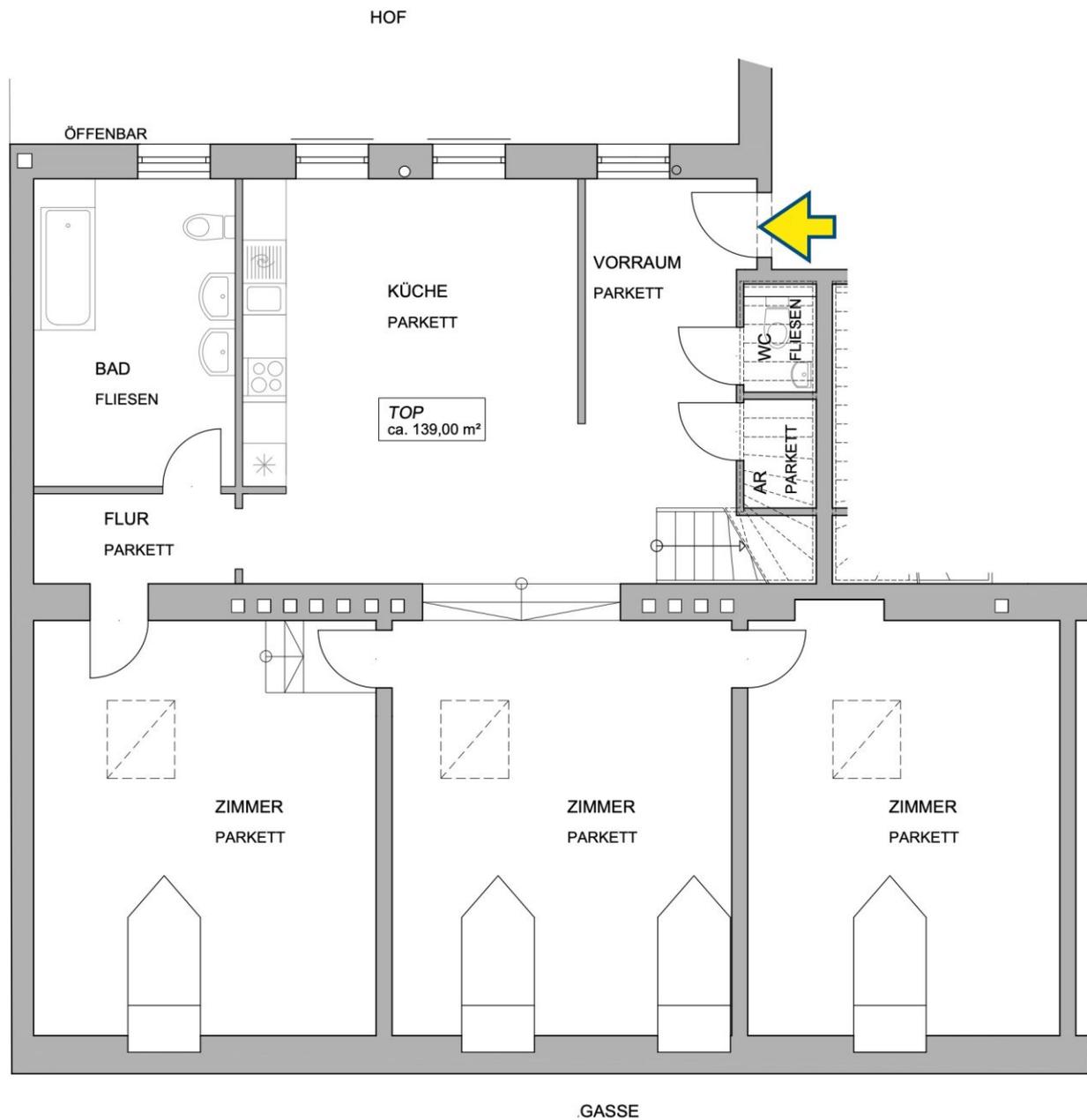


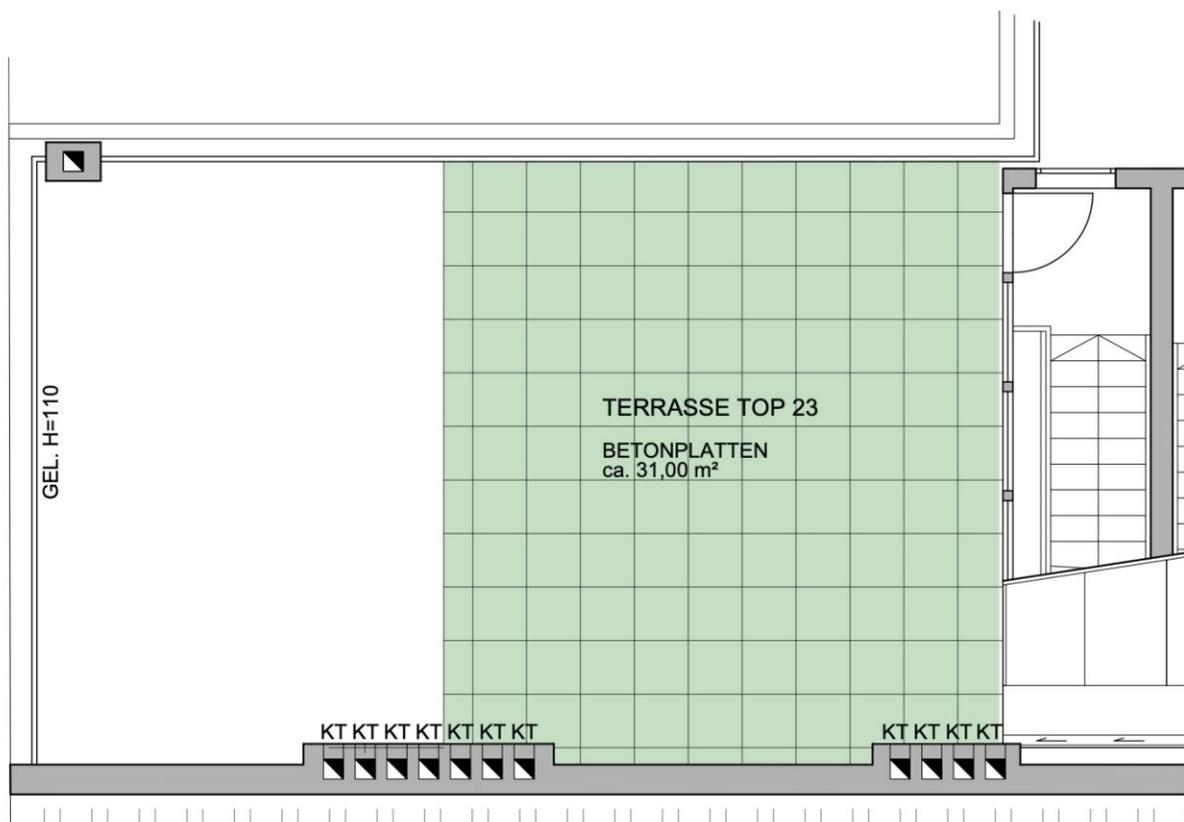














MAITZ  
IMMOBILIEN

Mobil: +43 676 733 61 60  
E-Mail: [maitz@maitz-immobilien.at](mailto:maitz@maitz-immobilien.at)

---

# 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).