



UNBEFRISTET: Exklusive Dachgeschossmaisonette mit großer Südost-Terrasse (nahe U1)

1040 Wien, Österreich

Nähe: Theresianum - Argentinierstraße - ORF-Funkhaus



Eckdaten Objektnummer 346

Wohnfläche: ca. 97,39 m²

Kellerfläche: ca. 5 m²

Möbiliar: Küche, Bad

Mietdauer: unbefristet

Beziehbar: sofort

Bauart: Altbau

Baujahr: ca. 2015

Heizung: Fernwärme

Stockwerk: 1. DG / 1. & 2. DG

Lift: Personenaufzug

Zustand: gepflegt

Zimmer: 3

Terrasse: 1 (ca. 31 m²)

Bad: 1

WCs: 2

Gesamtmiete*: 2.731,64 €

Miete pro m² (exkl. USt.): 23,00 €

Betriebskosten pro m² (exkl. USt.): 2,50 €

Miete: 2.240,00 €

Betriebskosten: 243,31 €

Umsatzsteuer: 248,33 €

monatliche Gesamtbelastung: **2.731,64 €**

Kaution: 11.000,00 €

* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.)

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Heizwärmebedarf: **B** 34,35 kWh/m²a

Ihr Ansprechpartner:



Mag. Dominik Maitz, MSc

Mobil: +43 676 733 61 60

Telefon: +43 676 733 61 60

E-Mail: maitz@maitz-immobilien.at



Detailbeschreibung

English Description Below

In einem generalsanierten Stilaltbau der Jahrhundertwende, im Herzen der Wieden, wurde im Jahr 2015 das Dachgeschoss ausgebaut.

Auf zwei Dachgeschossebenen sind exklusive Maisonetten mit allen Finessen entstanden, darunter diese Terrassenwohnung.

Die hier angebotene Wohnung verfügt über ein geräumiges Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, 2 getrennt begehbare Zimmer - jeweils mit Terrassenzugang - im Obergeschoss und eine große, südostseitige Terrasse. Das Bad ist geschmackvoll verfliest und bietet Wanne, Dusche, WC, Spiegel, LED-Beleuchtung an Decke und Spiegel, WM-Anschluss, elektrische Fußbodenheizung sowie Ausblick auf die City und - in der Badewanne liegend - Blick auf den nächtlichen Sternenhimmel.

Die Infrastruktur der Wohngegend ist hervorragend. Die U-Bahn (U1) erreichen Sie in nur 1 Gehminute, binnen 5 Minuten gelangen Sie mit der U-Bahn zum Stephansplatz, binnen 10 Gehminuten können fußläufig über den Schwarzenbergplatz in den 1. Bezirk gelangen.

Die Privatschule "Stiftung Theresianische Akademie" (Volksschule & Gymnasium) ist nur einen Steinwurf entfernt.

Wohnfläche: 97,39m²

Terrasse: 31,35m²

Die Wohnung ist sehr hochwertig und komfortabel ausgestattet:

- + Lage in einem wunderschönen, revitalisierten Altbau; barrierefreier Zugang (Treppenlift ins Hochparterre)
- + Sicherheitseingangstüre mit Video-Gegensprechanlage in beiden Geschossen der Wohnung
- + Eichenparkettdielen in den Zimmern, geschmackvolle Verfliesung im Bad
- + hochwertige Aluminiumfenster und Türen mit Dreifachverglasung (thermische Bestqualität), Außen- und Innenjalousien (VELUX-Dachflächenfenster mit Touchscreen- Fernsteuerung; ermöglicht alle Fenster mit einem Klick AUF oder ZU sowie Jalousien-Steuerung)
- + neuwertige Küche mit hochwertigen Siemensgeräten
- + vollausgestattetes Badezimmer mit Wanne, Dusche, Spiegel, Beleuchtung, Handtuchtrockner und Fernblick aus der Badewanne
- + Klimaanlage
- + Brandmelder in den Zimmern
- + Deckenspots in den VZ, Flur und Bad
- + moderne, stylische Wangentreppe verbindet UG und OG; Trittbretter aus Eichenstabparkett
- + großzügige südost-Terrasse mit Fernblick (Karlskirche, Parkanlage der Theresianischen Akademie usw...), Wasseranschluss und Außensteckdose
- + Heizung/WW: Fernwärme (HWB Klasse B 34,25 kWh/m2a)
- + Fahrradabstellplatz
- + erstklassiges, trockenes Kellerabteil im EG

GRUNDRISS:

1. Wohnebene:

- + großzügiger Vorraum (reichlich Platz für Garderobe)
- + 43m² Wohnküche (lichtdurchflutet mit Fernblick; Klimaanlage)



+ separate Toilette mit Handwaschbecken und Spiegel

2. Wohnebene:

Fernblick und Ausgang zur 31,35m²-Terrasse aus allen Wohnräumen!
2 Schlafräume (15qm und 17qm; teilweise Dachschrägen, aber nicht störend)
Bad mit Wanne, Dusche und Waschmaschinen-Anschluss; Fernblick aus dem Badezimmerfenster

Lage:

Ideale Verkehrsanbindung, nur 1 Minute zur U1 Taubstummengasse!
10 Min zu Fuß in die Wiener City
3 Min zum ORF-Funkhaus in der Argentinierstraße
2 Min zur Theresianischen Akademie (AHS) und zur Diplomatischen Akademie Wien
1 Min zum Bezirksamt Wieden
5 Min zum Naschmarkt, zur TU-Wien und ins legendäre Café Wotner
10 Min zur Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ)
mit dem Taxi in 5 Min zum Wiener Hauptbahnhof

Vertrag & Kosten:

Unbefristete Miete bei 1-jährigem Kündigungsverzicht
Kündigungsfrist 3 Monate
Miete inkl. Bk und USt.: € 2.731,64
Heizung/WW/Strom extra
Kautions 4 Bruttomonatsmieten: €11.000.-

Bei Interesse bitten wir um Ihre schriftliche Anfrage unter Angabe folgender Informationen:

- + ab wann möchten Sie eine neue Wohnung beziehen?
- + wieviele Personen leben in Ihrem Haushalt? Haben Sie Haustiere?
- + Ihr aktuelles Haushaltsnettoeinkommen und Ihre berufliche Situation

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und sind gerne auch an Wochenenden und Feiertagen für Sie erreichbar.

ENGLISH

In a refurbished turn-of-the-century style building in the heart of the Wieden, the attic was extended in 2015.

On two attic levels exclusive maisonettes have been created with all finesse, including this terrace apartment.

It has a spacious living / dining room with open kitchen, 2 separately accessible rooms upstairs and a large, southeast-facing terrace.

The bathroom is tastefully tiled and offers tub, shower, toilet, mirror, LED lighting on ceiling and mirror, WM connection, electric underfloor heating and views of the city and - lying in the bathtub - overlooking the night sky.

The infrastructure of the residential area is excellent. The subway (U1) can be reached in just a 1-minute walk, within 5 minutes you can take the underground to Stephansplatz, within 10 minutes on foot you can reach the first district via Schwarzenbergplatz.

The private school "Foundation Theresianische Akademie" (elementary school & high school) is just a stone's throw away.

Living space: 97.39sqm

Terrace: 31.35sqm



The apartment is very high quality and comfortably equipped:

- + Location in a beautiful, revitalized old building; barrier-free access (stair lift to the mezzanine floor)
 - + Security entrance door with video intercom on both floors of the apartment
 - + Oak parquet flooring in the rooms, tasteful tiling in the bathroom
 - + high-quality aluminum windows and doors with triple glazing (thermal best quality), exterior and interior blinds (VELUX roof window with touch screen remote control, allows all windows with a click on or off and blind control)
 - + new kitchen with high quality Siemens appliances
 - + Fully equipped bathroom with bath, shower, mirror, lighting, towel dryer and distant view from the bath
 - + Air conditioning
 - + Fire alarm in the rooms
 - + Ceiling spots in the VZ, hallway and bathroom
 - + modern, stylish staircase connects UG and OG; Footsteps made of oak wood parquet
 - + generous southeast terrace with distant view (Karlskirche, park of the Theresian Academy, etc ...), water connection and external socket
- + district heating (aka "Fernwärme") HWB class B 34.25 kWh / m2a
- + lockable bicycle storage in the garage
- + first-class, dry cellar compartment on the ground

FLOOR PLAN:

1st floor:

- + generous vestibule (ample wardrobe space)
- + 43 m² living room with open plan kitchen
- + separate toilet with hand basin and mirror

2nd floor:

31,35qm terrace
2 bedrooms (15m² and 17m², partly sloping roofs, but not disturbing, maximum room height 2.85m)
Bathroom with tub, shower, washing machine connection; Distant view from the bathroom window

Location:

Ideal traffic connection, only 1 minute to U1 Taubstummengasse!
10 minutes on foot to the city of Vienna
3 min to the ORF radio station in Argentinierstraße
2 min to the Theresian Academy (AHS) and the Diplomatic Academy Vienna
1 min to the district office Wieden
5 min to the Naschmarkt, the TU Vienna and the legendary Café Wortner
10 min to the Austrian Federal Economic Chamber (WKÖ)
by taxi in 5 minutes to Vienna Central Station

Contract & Costs:

Open-ended lease with a 1-year waiver of the right to terminate
3 months notice
Rent including operating costs and VAT: € 2,731.64
Heating, hot water, and electricity not included
Security deposit: 4 months' gross rent: € 11,000



We look forward to your inquiry and are happy to assist you even on weekends and holidays.

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

Ausstattung

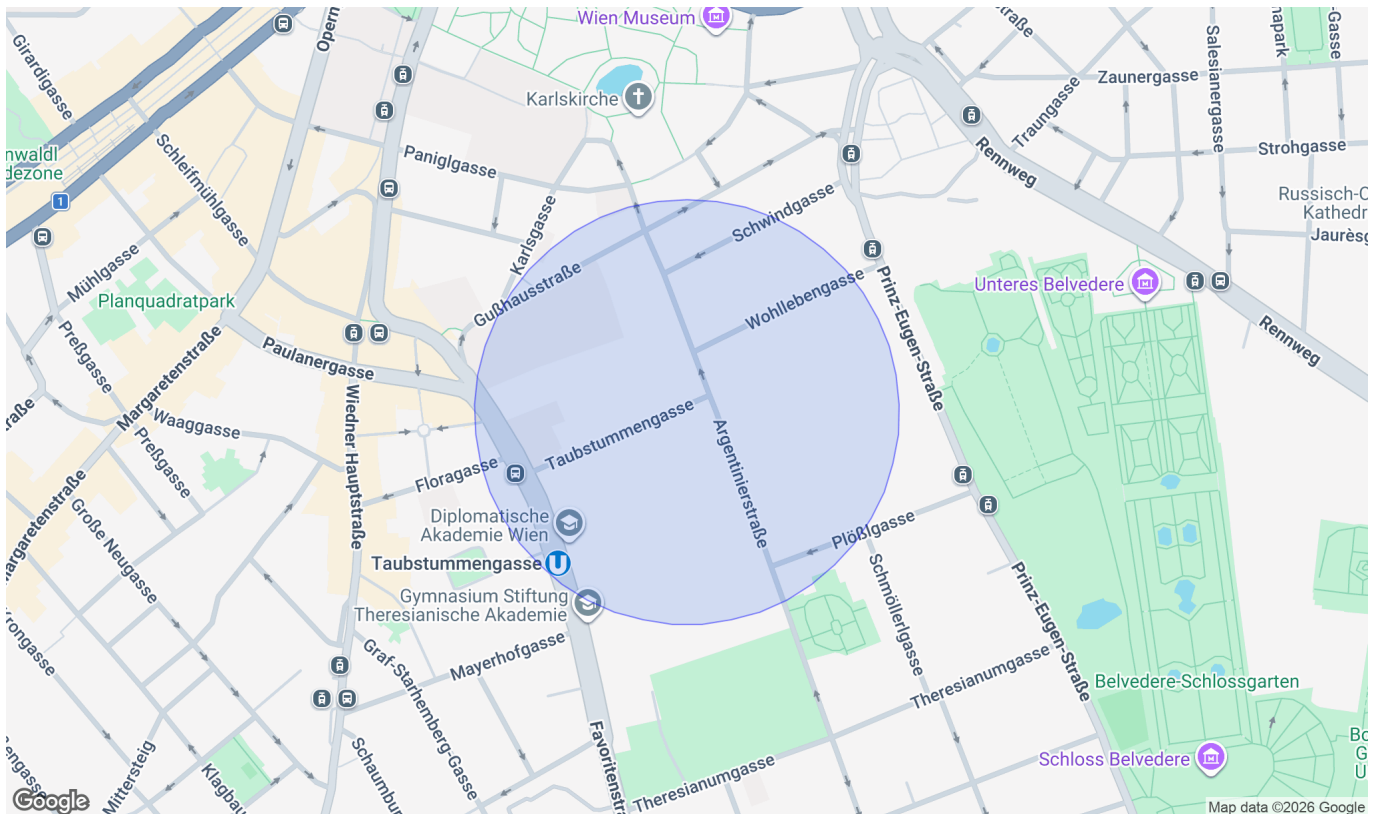
Fliesen, Parkett, Fernwärme, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Klimaanlage, U-Bahn-Nähe, Fernwärme, Südostbalkon / -terrasse, Fahrradraum, Seniorengerecht, Rollstuhlgerichtet, KfW-Effizienzhaus 40, Außenliegender Sonnenschutz, Innenliegender Sonnenschutz, Blendschutz, Öffnbare Fenster, Toilette, Gäste-WC, Bad mit WC



Lage

Theresianum - Argentinierstraße - ORF-Funkhaus (U1)

1040 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 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

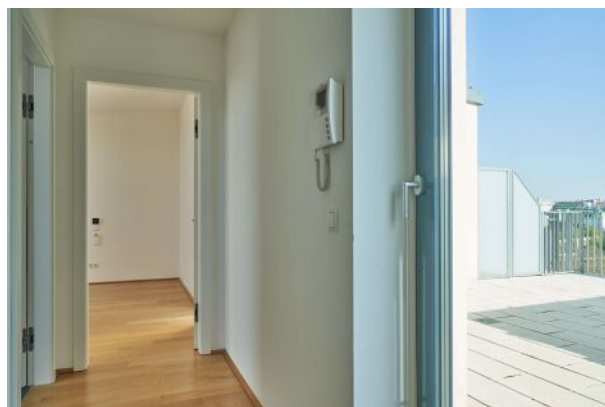
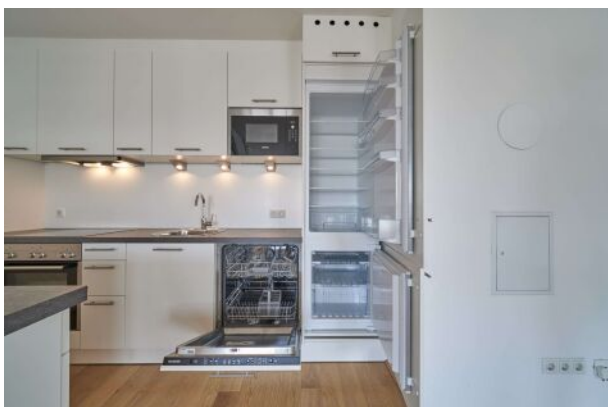
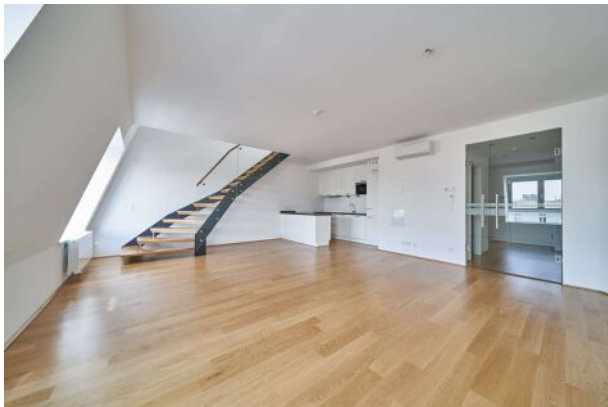
Kinder & Schulen

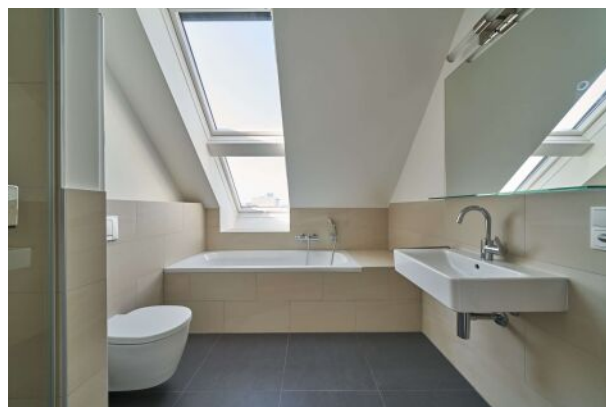
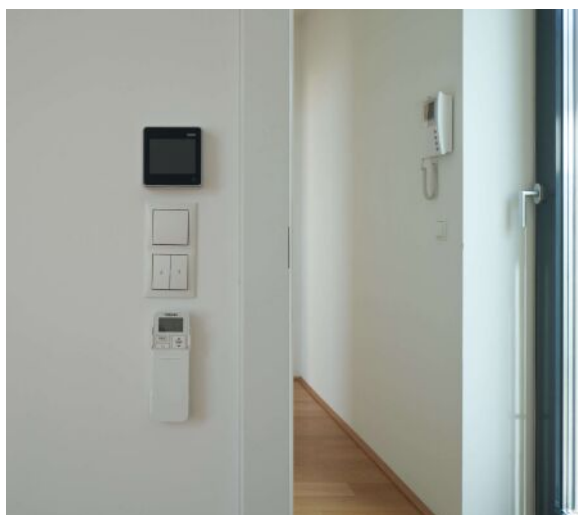
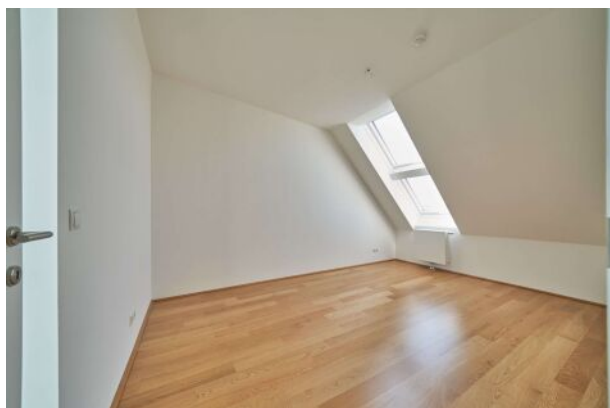
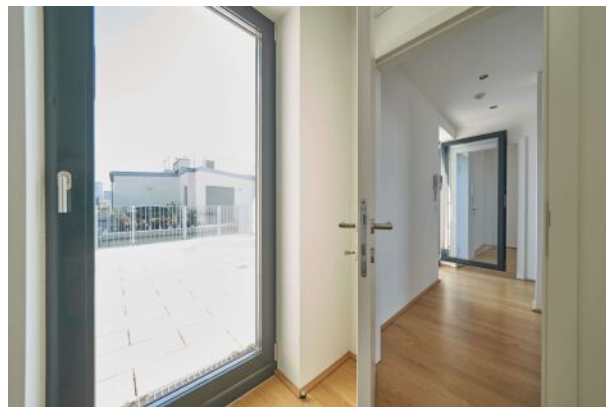
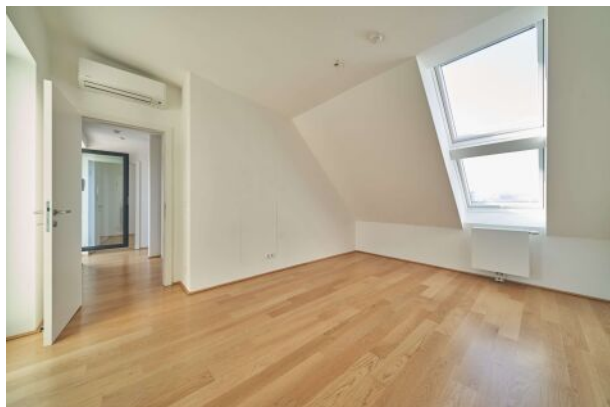
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

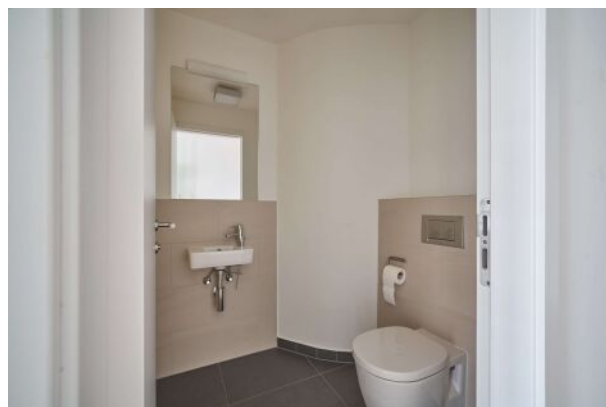
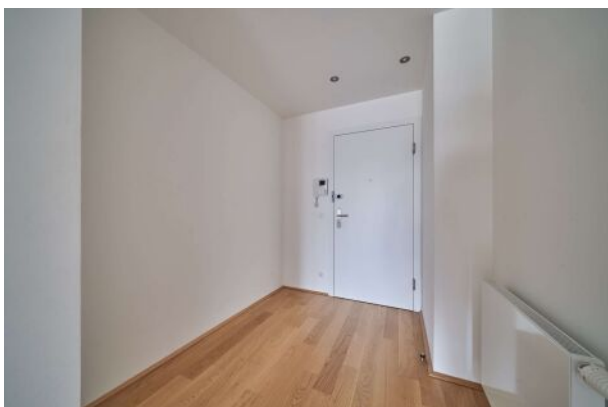
Sonstige

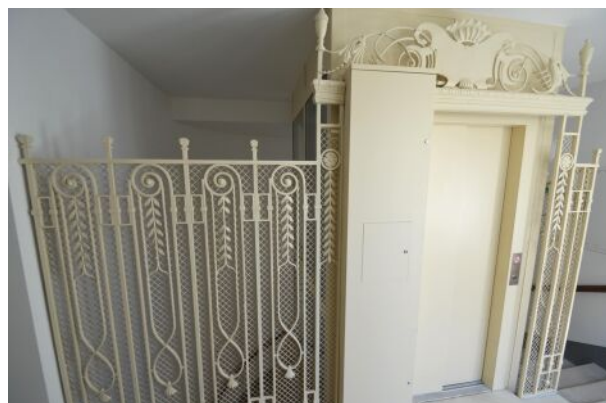
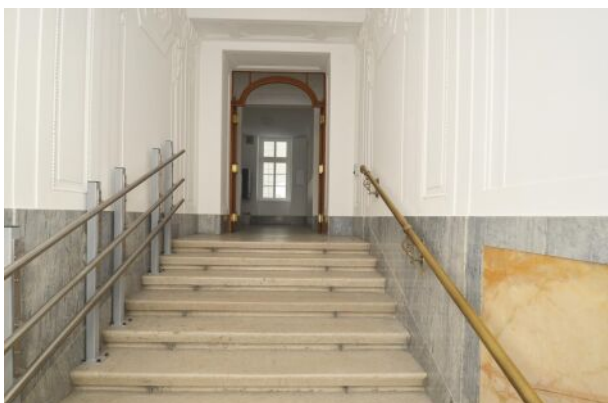
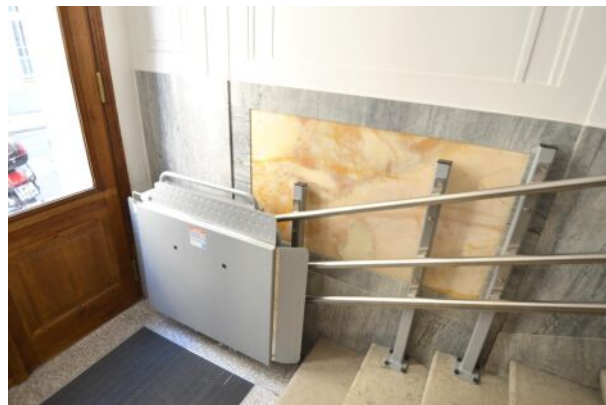
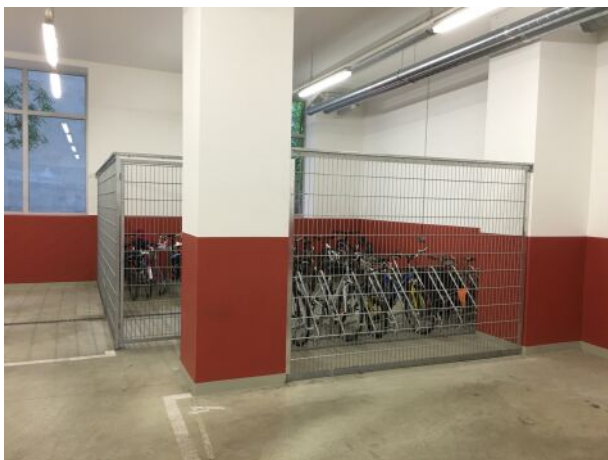
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







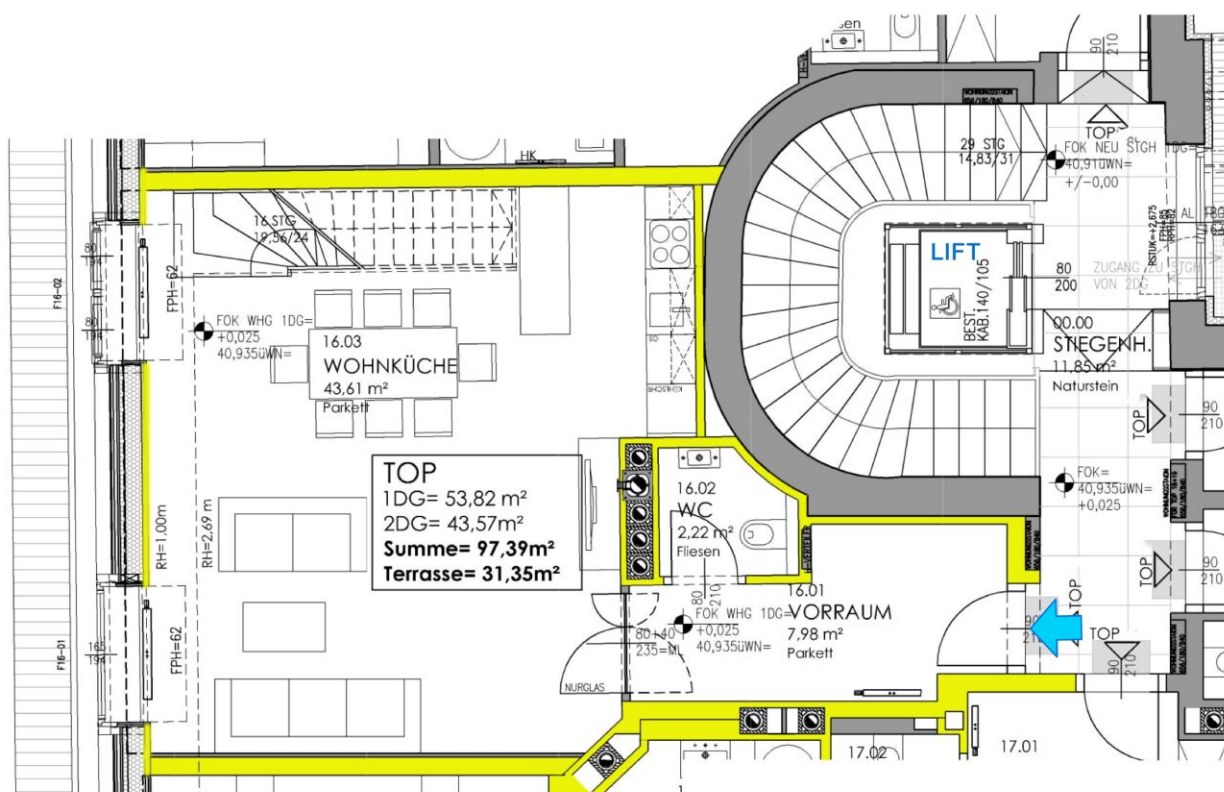


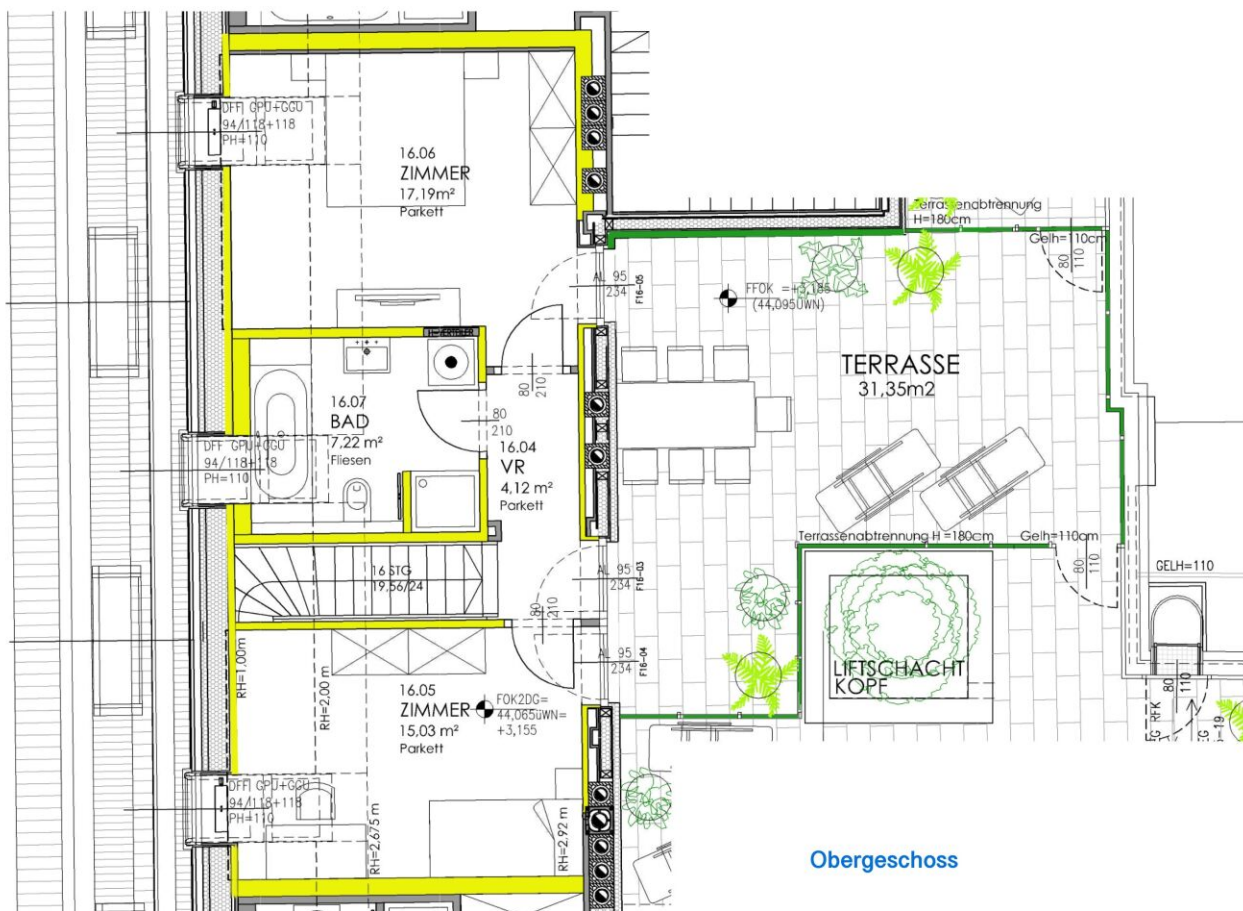


MAITZ
IMMOBILIEN

Mobil: +43 676 733 61 60
E-Mail: maitz@maitz-immobilien.at









MAITZ
IMMOBILIEN

Mobil: +43 676 733 61 60
E-Mail: 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 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

§ 17a. (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 (§ 189a 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 **innen 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 (formularmäßig 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).