



Cityview Apartment: Großzügige Loggia-Eckwohnung mit Blick über die Wiener Innenstadt *** U1/U3/U4 ***

1010 Wien, Österreich

Nähe: U1/U4/U3 - Schwedenplatz/Stubenring



Eckdaten Objektnummer 576

Wohnfläche: ca. 70,28 m²

Nutzfläche: ca. 73,72 m²

Mobiliar: Küche, Bad

Mietdauer: 5 Jahre

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 1954

Heizung: Fernwärme

Stockwerk: 8. Etage

Lift: Personenaufzug

Zustand: vollrenoviert

Zimmer: 2

Loggia: 1 (ca. 3,44 m²)

Bad: 1

WC: 1

Gesamtmiete*: 1.637,00 €

Miete pro m² (exkl. USt.): 20,23 €

Betriebskosten pro m² (exkl. USt.): 1,98 €

Miete: 1.491,00 €

Betriebskosten: 146,00 €

monatliche Gesamtbelastung: **1.637,00 €**

Kautiön: 4.500,00 €

* Miete + Nebenkosten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Heizwärmebedarf: **E** 192 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: **E** 2,54

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

Beziehbar ab 1. Oktober 2025

Hinweis: Die Fotos sind aus dem Jahr 2019. Eine Wand wurde dunkel gefärbt.

Bitte informieren Sie uns:

- + Haustiere? Raucher?
- + Personenanzahl im Haushalt?
- + Haushaltsnettoeinkommen und Beruf?

Erstklassige Lage, perfekter Grundriss, neuwertige Küche, stilvolle Bad-Ausstattung, Loggia, Blick über die Wiener Innenstadt samt Steffl und eine große Gemeinschafts-Dachterrasse mit 360-Grad-Rundumblick sind jene Attribute, welche dieser Wohnung besonders attraktiv machen.

Da es sich um eine Eckwohnung im Haus handelt, eröffnen sich weitläufige Sichtachsen Richtung Westen (entlang dem Donaukanal und auf den 1. Bezirk) und gegen Norden über den 2. Bezirk hinweg bis zu den Wiener Hausbergen im Nord-Westen.

Die grandiose Wirkung des Ausblicks wird verstärkt durch großzügige Fensterflächen bei ca. 2,73m (!) Raumhöhe.

Binnen weniger Gehminuten erreichen Sie das Zentrum der Wiener Innenstadt, den Stephansplatz nebst Graben und Kärntnerstraße.

Zur nächstgelegenen U-Bahnstation Schwedenplatz (U1 & U4) müssen Sie bloß die Straße überqueren und zur U3-Station am Stubentor benötigen Sie nur 4 Gehminuten.

Im Haus stehen Ihnen 2 Personenaufzüge zur Wahl, mit welchen Sie barrierefrei zur Wohnung im 8. Liftstock gelangen. Dort erwartet Sie:

- + Vorzimmer mit ausreichend Platz für Garderobe
- + Wohnzimmer mit "halboffener" Küche, Essplatz und Loggia
Die Küche ist sowohl vom Vorzimmer, als auch vom Wohnzimmer aus begehbar.
- + Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe samt Kästen mit reichlich Stauraum
- + stilvolles Design-Badezimmer (hochwertige Keramik, wandhohe Spiegel nächst Waschtisch und Badewanne, wandverbaute Badewannen- und Duscharmaturen, Walk-In-Dusche etc.).
Im Durchgangsbereich zum Badezimmer ist eine Nische für Waschmaschine und Trockner vorgesehen (Standardmaß 60x60cm möglich).
- + Abstellraum

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- + Sicherheitseingangstüre
- + hochwertige Innentüren mit Chrombeschlägen
- + hochwertige Deckenleuchten sind bereits vorhanden (!)
- + vollausgestattete, neuwertige Küche (insbes. mit großer Kühl-/Gefrierkombination, Fabrikat Liebherr)
- + 6 wandhohe Kästen in der begehbaren Garderobe, Badmöbel und Glas-Regale im Wohnzimmer
- + Parkettböden in beiden Zimmern
- + innenliegender Fenster-Sonnenschutz (Rollos) an doppelt verglasten Fenstern



+ frei nutzbare ca. 100m²-Dachterrasse mit Rundumblick!

Befehung: Fernwärme

Diverse Anbieter offerieren **Garagenplätze** in nächster Umgebung.

Infrastruktur:

Supermarkt, Apotheke, sonstige Geschäfte für täglichen Bedarf: 1 Gehminute
Vielfältige Gastronomie in nächster Umgebung, insbesondere die hippen Lokale entlang dem Donaukanal (Tel Aviv, Hermann's Strandbar usw...).

Erholung:

Stadtpark, Badeschiff (mit Freibad im Sommer!), Prater (beliebt bei Läufern; Tennisplätze etc...)
Fahrradwege beginnen vor dem Haus

Kulturangebot:

Sämtliche Kulturstätten der Wiener Innenstadt sind fußläufig zu erreichen, im nahen Umkreis befinden sich insbesondere die Kammerspiele, das MAK-Museum für angewandte Kunst/Gegenwartskunst, das Kunst Haus Wien (Museum Hundertwasser), das Ronacher Theater und das Porgy & Bess (Livemusik internat. Künstler). Binnen Kürze bequem zu erreichen sind auch die weltberühmte Wiener Staatsoper, die Albertina, das Theater an der Josefstadt im 8. Bezirk, das Volkstheater, das Akademietheater, das Wiener Konzerthaus / Musikverein, das Künstlerhaus, das Kunst- und das Naturhistorische Museum, das MQ-Museumsquartier (bildende und darstellende Kunst, Architektur, Musik, Mode, Theater, Tanz, Literatur und Kinderkultur bis hin zu Neuen Medien).

Verkehrsanbindung:

öffentlich: U3, U4, Straßenbahn 1 & 2
Flughafen: Direktbus startend vom nahegelegenen Morzinplatz & Zugverbindung "CAT" von Wien Mitte
Schiffsverbindung nach Bratislava "Twin Cityliner"

Individualverkehr:

Donaulände Richtung Flughafen-Ostautobahn und A2-Südaubahn, sowie Richtung Nord/West

Vertrag & Kosten:

Der angegebene Mietpreis beinhaltet die Miete und BK
Heizung (monatl. Aconto derzeit € 125.-) und Strom extra.
Befristete Miete auf 5 Jahre (Verlängerung in Aussicht)
Kautiun: € 4.500.-

Bitte keine Haustiere. Langfristige Mieter bevorzugt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns telefonisch und per Email auch an Wochenenden & Feiertagen.

ENGLISH

Available from 1 October

Please note: The photos are from 2019. One wall has been painted dark.



First-class location, perfect floor plan, new kitchen, stylish bathroom equipment, loggia, view over the city center of Vienna including St. Stephans Cathedral and a large communal roof terrace with 360-degree all-round view are the attributes that make this apartment particularly attractive.

As this is a corner apartment in the house, extensive sightlines open to the west (along the Danube Canal and the 1st district) and to the north across the 2nd district to the Viennese house mountains in the north-west.

The grandiose effect of the view is enhanced by large window at approx. 2.73m (!) Room height.

Within a few minutes walk, you can reach the middle of Vienna's city center, Stephansplatz, Graben and Kärntnerstraße.

To the nearest subway station Schwedenplatz (U1 & U4) you just have to cross the street and the U3 station at Stubentor is only a 4-minute walk away.

In the house you have 2 passenger lifts to choose from, with which you access barrier-free to the apartment in the 8th lift floor. There awaits you:

- + Anteroom with enough space for cloakroom
- + Living room with "half-open" kitchen, dining area and loggia
The kitchen is accessible both from the anteroom, as well as from the living room.
- + Bedroom with walk-in wardrobe including boxes with plenty of storage space
- + stylish design bathroom (high-quality ceramic, wall-high mirrors next washbasin and bathtub, wall-mounted bath and shower fittings, walk-in shower, etc.).
In the passageway to the bathroom is a niche for washing machine and dryer provided (standard size 60x60cm possible).
- + Storage room

Special features:

- + Security entrance door
- + high-quality interior doors with chrome fittings
- + high-quality ceiling lights are already available (!)
- + fully equipped, as new kitchen (especially with large fridge freezer, make Liebherr)
- + 6 wall-high boxes in the walk-in wardrobe, bathroom furniture and glass shelves in the living room
- + Parquet floors in both rooms
- + Internal window sunshades (blinds) on double glazed windows
- + freely usable approx. 100m² roof terrace with all-round view!

Fernwärme (district heating)

Various providers offer **garage** spaces in the immediate vicinity.

Infrastructure:

Supermarket, pharmacy, other shops for daily needs: 1 minute walk

Varied gastronomy in the immediate vicinity, especially the hip restaurants along the Danube Canal (Tel Aviv, Hermann's beach bar, etc ...).

Recreation:

City Park, Badeschiff (with summer swimming pool!), Prater (popular with runners, tennis courts etc ...)

Bike paths start in front of the house

Cultural activities:

All cultural venues of Vienna's city center are within walking distance, in particular the Kammerspiele, the MAK-



Museum of Applied Arts / Contemporary Art, the Kunst Haus Wien (Museum Hundertwasser), the Ronacher Theater and the Porgy & Bess (live music internat. Artists). The world-famous Vienna State Opera, the Albertina, the Theater an der Josefstadt in the 8th district, the Volkstheater, the Akademietheater, the Wiener Konzerthaus / Musikverein, the Künstlerhaus, the Kunst- und the Naturhistorische Museum, the MQ are within easy reach -Museumsquartier (visual and performing arts, architecture, music, fashion, theater, dance, literature and children's culture to new media).

Transport:

public: U3, U4, tram 1 & 2

Airport: Direct bus starting from the nearby Morzinplatz and train connection "CAT" from Wien Mitte

Boat connection to Bratislava "Twin Cityliner"

private transport:

Donaulände in the direction of the airport Ostautobahn and A2 Südbahn, as well as direction north / west

Contract & Costs:

The indicated rental price includes the rent and operating costs.

Heating (monatl. Aconto derzeit € 125.-) and electricity are extra.

Temporary lease for 5 years (prolongation in prospect)

Deposit: € 4.500.-

No pets, please. Long term lease is preferred.

We look forward to your inquiry and are always at your disposal. You reach us by phone and email also on weekends & public holidays.

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

Ausstattung

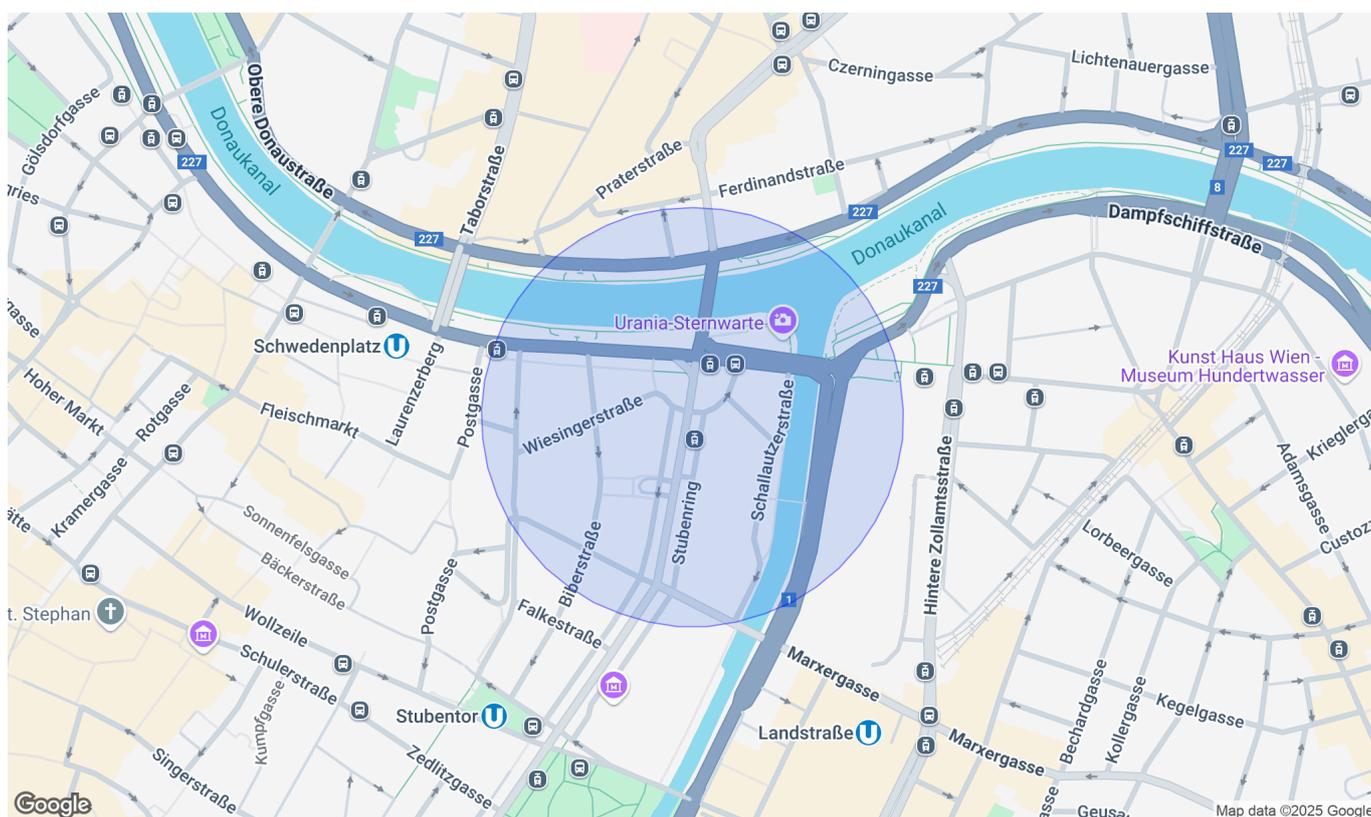
Fliesen, Parkett, Fernwärme, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Nordbalkon / -terrasse, Badewanne, Dusche, U-Bahn-Nähe, Fernwärme, Abstellraum, Innenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Deckenleuchten, Flachdach, Stadtblick, Fernblick, Doppel- / Mehrfachverglasung



Lage

U1/U4/U3 - Schwedenplatz / Stubenring

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

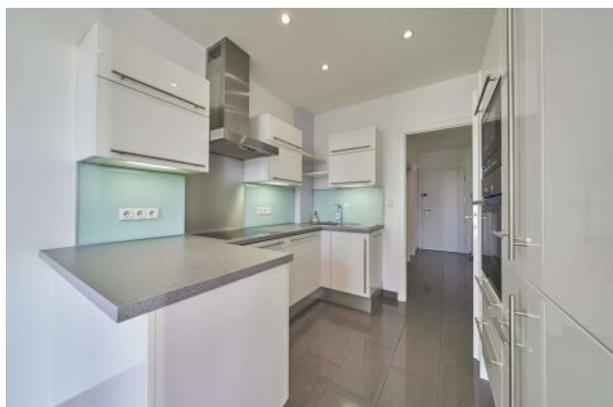
Kinder & Schulen

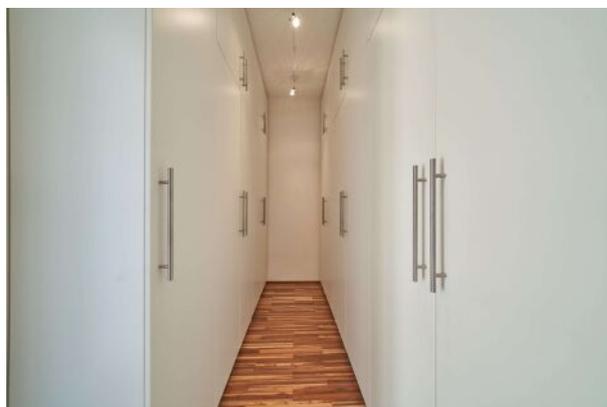
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

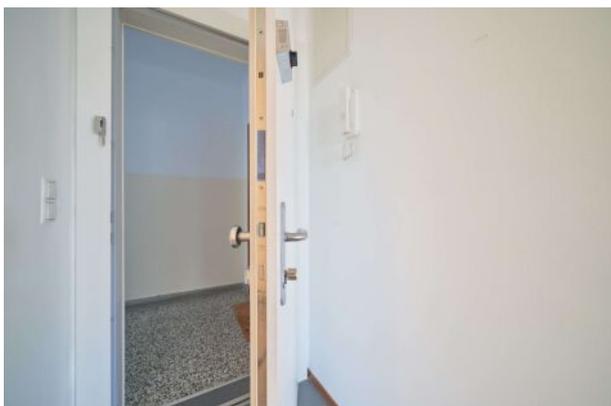
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

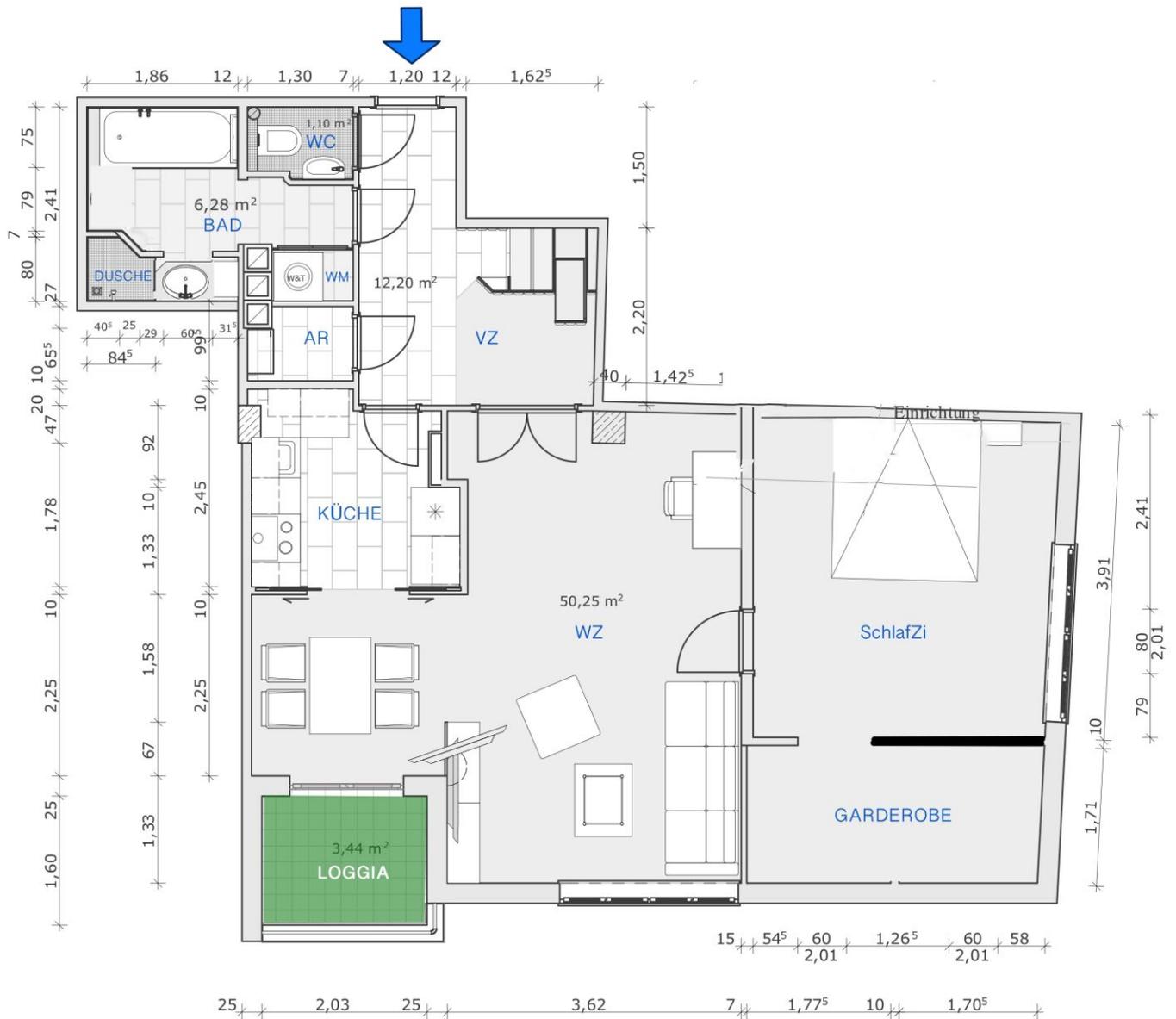














MAITZ
IMMOBILIEN

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 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).