

1070 Wien | Wohnung | Objektnummer: 5045/603

# Serviced furnished Apartment all inclusive - Klimaanlage!



Ihre Ansprechpartnerin

**Katrin Erhart**

+ 43 6991 292 0650

[office@katrinerhart.com](mailto:office@katrinerhart.com)

[www.katrinerhart.com](http://www.katrinerhart.com)

## Serviced furnished Appartment all inclusive - Klimaanlage!



### Lage

Der 7. Bezirk bietet mit seinen vielen Angeboten, angefangen bei Einkaufsmöglichkeiten in der Mariahilfer Straße und der Neubaugasse, über klassische Kulturangebote wie das Volkstheater, das Museumsquartier, das Theater in der Josefstadt, das Hofimmobiliendepot, das Kosmos Theater und das Amerlinghaus, bis hin zum "Dorf in der Stadt", dem Spittelberg mit seinen gut erhaltenen historischen Gebäuden und idyllischen Plätzen, zahlreiche Abwechslungsmöglichkeiten in Gehweite. Die Mariahilfer Straße, Wiens größte Einkaufsstraße, ist vier Gehminuten entfernt. Nur eine Minute von der Wohnung entfernt befindet sich einer der ältesten Bioläden Wiens, der Frühstück und vegetarisches Mittagessen anbietet. Etwa 100 Meter entfernt befindet sich ein großer Supermarkt.

In nur zwei Minuten erreichen Sie die nächste Bushaltestelle, in nur vier Minuten die nächste U-Bahn-Station.

### Beschreibung

Dieses erstklassige 36 m<sup>2</sup>-Apartment ist zentral gelegen im 7. Bezirk von Wien in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums nur drei U-Bahnstationen vom weltberühmten Stephansdom entfernt.

Das Serviced Apartment ist komplett eingerichtet und besteht aus einem Wohnzimmer mit Küche und Essplatz für zwei Personen, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer mit bodengleicher Dusche und WC und einem Eingangsbereich. Das Apartment ist mit einer Klimaanlage für den Wohn- und Schlafbereich ausgestattet.

Bei der Ausstattung des Apartments wurde Wert auf hochwertige Materialien, zeitgenössische Möblierung und angenehme Beleuchtung gelegt. Abgerundet wird das Design von Vintage-Sammlerstückern aus den 50er, 60er und 70er Jahren. Das gesamte Haus und das Apartment sind mit zeitgenössischer österreichischer Kunst gestaltet.

Sowohl im Wohnzimmer als auch im Schlafzimmer befindet sich ein LED-Fernseher mit Satelliten-TV. Ein kostenloser High-Speed-Internetanschluss per WLAN und eine Musikanlage mit Bluetooth sind vorhanden. Die Küche ist voll ausgestattet mit Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach, Backofen, Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Nespresso-Kaffeemaschine, Toaster, Wasserkocher und allen gängigen Küchenutensilien. Das Apartment hat einen Schreibtisch.

Das Apartment bietet Platz für zwei Personen. Das Bett ist ein 180 x 200 cm großes Boxspringbett mit unterschiedlicher Matratzenhärte.

Frische Handtücher, Duschtücher, Duschvorleger und Bettwäsche sind vorhanden. Ebenso sind Reinigungsgeräte vorhanden. Reinigungsservice und Bettenservice sind auf Wunsch gegen Aufpreis verfügbar.

Die Wohnung ist eine Nichtraucher-Wohnung.

Das Haus verfügt über einen Aufzug, eine Gegensprechanlage und einen leicht erreichbaren Müllraum.

**Bei dieser Wohnung handelt es sich um eine Pauschalmiete, sprich der Mietpreis beinhaltet alle Kosten wie:**

Steuern, Abgaben, Betriebskosten, Gas, Wasser, Strom, Internet, Thermenwartung, wöchentliche Reinigung mit Wäschewechsel, Endreinigung, allfällige Reparaturen von Geräten, Rauchfangkehrerkosten, GIS Gebühren, TV, Internet, Versicherung gegen Elementarschäden, etc.

*This first-class 36 m<sup>2</sup> apartment is centrally located in the 7th district of Vienna in the immediate vicinity of the city center just three subway stops from the world-famous St. Stephen's Cathedral.*

*The serviced apartment is fully furnished and consists of a living room with kitchen and dining area for two people, a bedroom, a bathroom with floor-level shower and toilet and an entrance hall. The apartment is equipped with air conditioning for the living and sleeping areas.*

*When decorating the apartment, emphasis was placed on quality materials, contemporary furnishings and pleasant lighting. The design is completed by vintage collectibles from the 50s, 60s and 70s. The entire house and apartment are decorated with contemporary Austrian art.*

*There is an LED TV with satellite TV in both the living room and bedroom. A free high-speed internet connection via WLAN and a music system with Bluetooth are available. The kitchen is fully equipped with a fridge with integrated freezer, oven, hob, dishwasher, Nespresso coffee machine, toaster, kettle and all common kitchen utensils. The apartment has a desk.*

*The apartment can accommodate two people.*

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER WOHNANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

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

## Eckdaten

Wohnfläche: ca. 36 m²

Etage: 1. Etage

Zimmer: 2

Bäder: 1

WCs: 1

Nutzungsart: Wohnen

Mietdauer: 4 Jahre

Möbiliar: möbliert

## Preisinformationen

Gesamtmiete: 2.490,00 €

Pauschalmiete - All in rent!

Miete: 2.263,64 €

Kautions: 7.470,00 €

Umsatzsteuer: 226,36 €

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt  
der Abgeber die Provision.

---

Monatliche Gesamtbelastung: 2.490,00 €



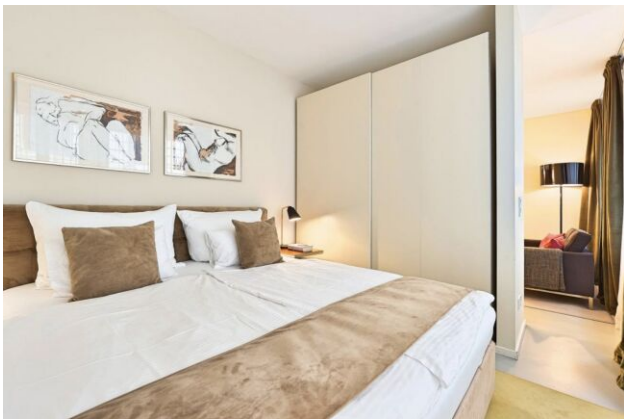
## Weitere Fotos



Küche



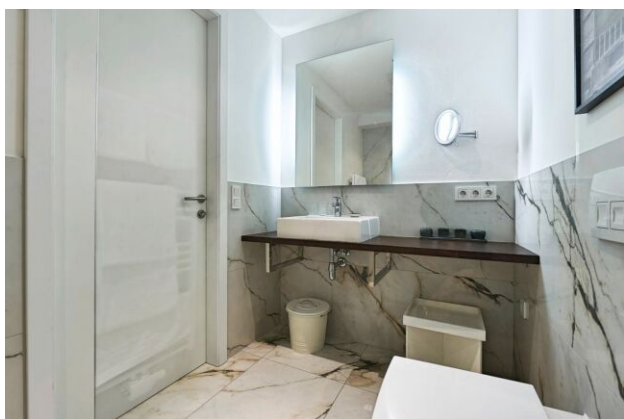
Schlafzimmer



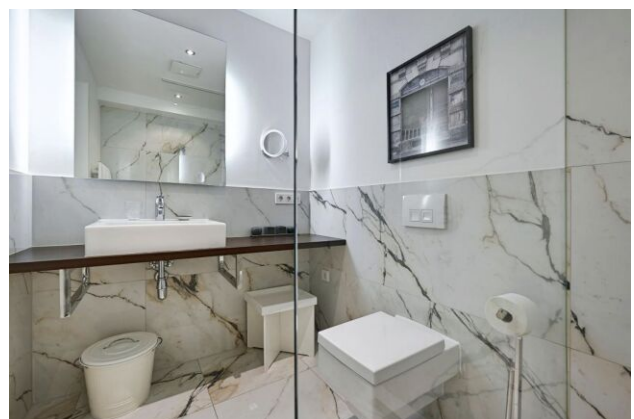
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Vorraum/Arbeitsbereich



Stiegenhaus



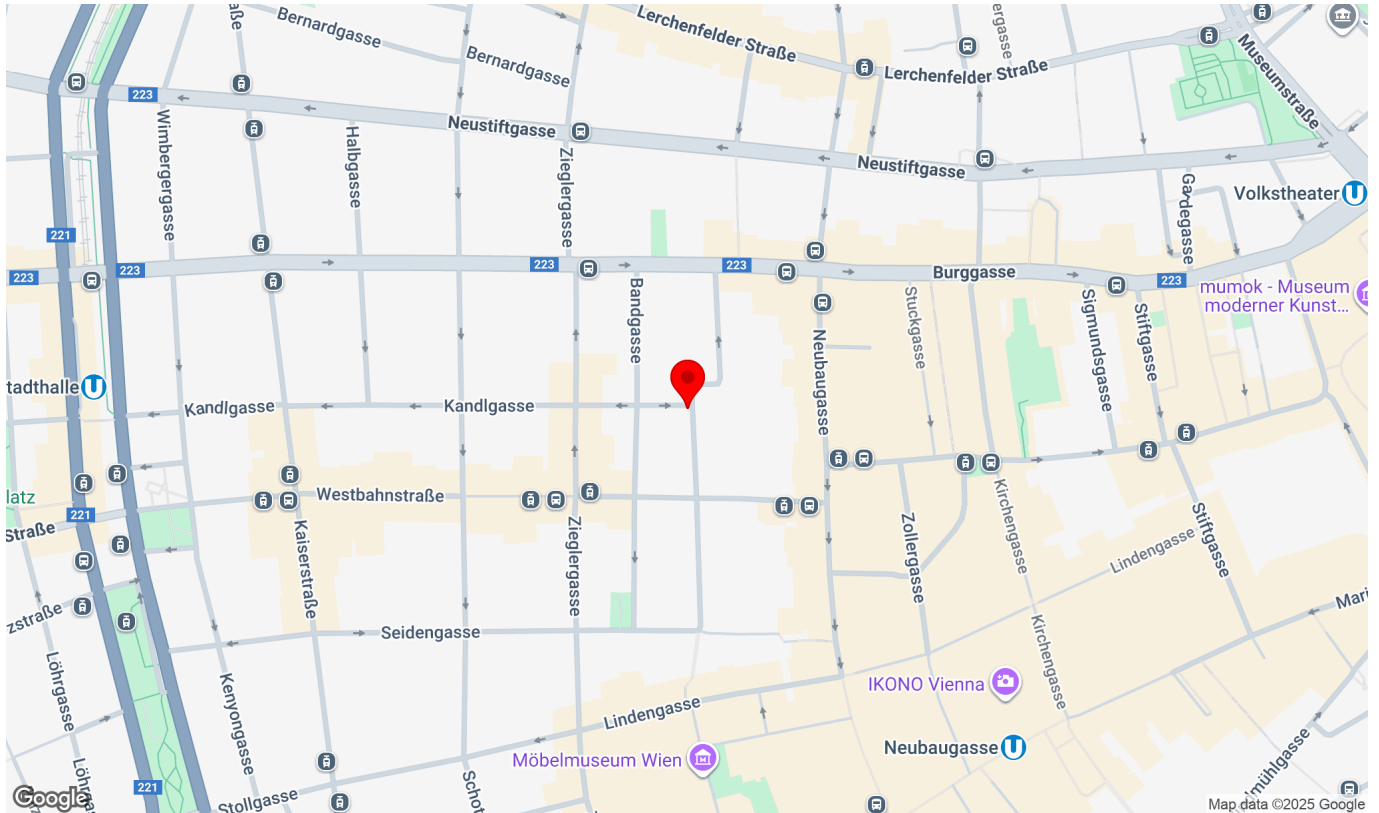
Stiegenhaus



Stiegenhaus

## Lage

1070 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 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



## Grundriss



**apartment 2**  
**36 m²**  
**1st floor with elevator**



# 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 gewährt, 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 gewährt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).