

## Repräsentative Balkonwohnung im Botschaftsviertel nahe Belvedere mit Grünblick, Gartenmitbenützung und Garagenplatz

1040 Wien, Österreich



### Eckdaten Objektnummer 9850

**Wohnfläche:** ca. 163 m<sup>2</sup>  
**Kellerfläche:** ca. 2,5 m<sup>2</sup>

**Mietdauer:** 5 Jahre  
**Bauart:** Neubau  
**Baujahr:** ca. 1960  
**Heizung:** Zentralheizung  
**Stockwerk:** 1. Etage  
**Lift:** Personenaufzug  
**Zustand:** gepflegt  
**Zimmer:** 4  
**Garten:** 1  
**Balkon:** 1 (ca. 9 m<sup>2</sup>)  
**Garage:** 1  
**Bad:** 1  
**WCs:** 2

**Gesamtmiete\*:** 2.491,52 €

**Miete:** 2.200,00 €  
**Betriebskosten:** 291,52 €  
**Heizkosten:** 222,63 €  
**monatliche Gesamtbelastung:** 2.714,15 €

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

\* Miete + Nebenkosten, ohne Heizkosten

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

**Heizwärmebedarf:** **D** 106,3 kWh/m<sup>2</sup>a  
**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **D** 2,21

### Ihr Ansprechpartner:

Mag. Christine Sporrer  
E-Mail: immobilien@brehm.at

## Detailbeschreibung

### **PERFEKT FÜR REPRÄSENTATION UND WOHNEN – zwei großzügige Salons & zwei gartenseitige Schlafzimmer**

Diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung bietet ca. 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine ca. 9 m<sup>2</sup> große südwestseitige Loggia.

Sie befindet sich im 1. Liftstock und ist ostseitig (Wohn-/Essbereich) mit Blick in den Garten des Palais Schwarzenberg sowie westseitig (Schlafzimmer) zum ruhigen, hauseigenen Garten ausgerichtet. Großzügige Panoramafenster sorgen für eine helle und repräsentative Wohnatmosphäre.

#### **LAGE**

Mitten im Botschaftsviertel, nur wenige Gehminuten vom 1. Bezirk entfernt.

Der Zugang zum Schloss Belvedere und dessen Gartenanlagen liegt in unmittelbarer Nähe.

#### **RAUMAUFTeilUNG:**

- Großzügiges Vorzimmer mit Terrakotta-Fliesen, Garderobe und Gäste-WC
- Repräsentativer Wohnbereich (ca. 84 m<sup>2</sup>) mit zwei offenen, miteinander verbundenen Salons und Blick zum Palais Schwarzenberg
- Separate, voll ausgestattete Küche (Bosch/Siemens, Granit-Arbeitsplatte)
- Zwei ruhige Schlafzimmer mit Zugang zur westseitigen Loggia mit Gartenblick
- Modernes Designbad mit Terrazzowaschtisch, Regendusche, freistehender Badewanne, WC und Handtuchheizkörper
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine, Waschbecken und großzügigem Stauraum

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar; kleinere Ausbesserungsarbeiten erfolgen kurzfristig.

#### **AUSSTATTUNG**

- Bad: Regendusche, freistehende Wanne, 2 Terrazzowaschbecken, beheizter Handtuchhalter
- Küche: Voll ausgestattet mit Ober-/Unterschränken, Geschirrspüler, Ceranfeld, Backrohr (Bosch/Siemens), Granitplatte
- Hauswirtschaftsraum: Waschmaschine, Anschluss, Waschbecken, Schränke, Arbeitsfläche
- Böden: Eichenparkett und Terrakotta
- Gäste-WC mit Handwaschbecken

**Möblierung:** Vorhandene Möbel können auf Wunsch übernommen werden; eine Vollmöblierung ist nicht vorgesehen. Entfernung nach Absprache möglich.

#### **GARAGE**

Ein Garagenstellplatz im Haus kann für 100 €/Monat angemietet werden. Aufgrund der schmalen Ausführung und eingeschränkten Zufahrt nur bedingt komfortabel.

#### **KOSTEN**

Bruttokaltmiete: 2.491,52 €

Heizung & Warmwasser: 222,63 €

**Gesamtmiete: 2.714,15 €**

#### **INFRASTRUKTUR**

Billa in 2 Gehminuten. Schulen (u. a. Sacré Coeur, Akademisches Gymnasium, HAK, Theresianum, sowie Volksschule Elisabethplatz)

Apotheke und Supermarkt sind in unmittelbarer Nähe (2 min zu fuss)

Gastronomie: Stöckl im Park, Salm Bräu, Apron.

#### **VERKEHR**

Straßenbahn D & 71 (Plößlgasse) in 1 Minute erreichbar.

U1 Taubstummengasse ca. 12 Gehminuten.

Karlsplatz & Hauptbahnhof ca. 9 Minuten mit Linie D.

#### **HAUS**

Lift vorhanden. Waschküche im Haus.

Fahrradabstellmöglichkeiten im Gartenbereich.

-----

#### **PERFECT FOR REPRESENTATION AND LIVING – two spacious salons & two garden-facing bedrooms**

This generously proportioned 4-room apartment offers approx. 163 m<sup>2</sup> of living space as well as a southwest-facing loggia of approx. 9 m<sup>2</sup>.

It is located on the 1st floor (with elevator) and is oriented to the east (living/dining area) with views of the gardens of Palais Schwarzenberg, and to the west (bedrooms) overlooking the quiet, private courtyard garden. Large panoramic windows create a bright and representative living atmosphere.

---

#### **LOCATION**

Situated in the embassy district, just a few minutes' walk from the 1st district.

The entrance to Belvedere Palace and its gardens is in immediate proximity.

#### **LAYOUT**

- Spacious entrance hall with terracotta flooring, wardrobe area and guest WC
- Representative living area (approx. 84 m<sup>2</sup>) with two open, interconnected salons and views towards Palais Schwarzenberg
- Separate, fully equipped kitchen (Bosch/Siemens appliances, granite countertop)
- Two quiet bedrooms with access to the west-facing loggia overlooking the garden

- Modern designer bathroom with terrazzo washbasin, rain shower, freestanding bathtub, WC and heated towel rail
- Utility room with washing machine, sink and ample storage space

The apartment is available immediately; minor maintenance works will be carried out shortly.

## FEATURES

**Bathroom:** Rain shower, freestanding bathtub, 2 terrazzo washbasins, heated towel rail

**Kitchen:** Fully equipped with upper/lower cabinets, dishwasher, ceramic hob, oven (Bosch/Siemens), granite countertop

**Utility room:** Washing machine, connections, sink, cabinets, work surface

**Flooring:** Oak parquet and terracotta tiles

**Guest WC:** with hand basin

**Furnishing:** Existing furniture can be used upon request; full furnishing is not provided. Removal can be arranged upon agreement.

## GARAGE

A parking space in the building can be rented for €100/month. Due to its narrow design and somewhat restricted access, usability is slightly limited.

## COSTS

Gross rent (incl. operating costs and VAT): €2,491.52

Heating & hot water: €222.63

**Total monthly cost: €2,714.15**

## INFRASTRUCTURE

Supermarket (Billa) within 2 minutes walking distance.

Several renowned schools (e.g. Sacré Coeur, Akademisches Gymnasium, HAK, Theresianum, sowie Volksschule Elisabethplatz) nearby.

Restaurants in the area include Stöckl im Park, Salm Bräu and Apron.

## PUBLIC TRANSPORT CONNECTIONS

Tram lines D & 71 (Plößlgasse) within 1 minute walking distance.

U1 station Taubstummengasse approx. 12 minutes on foot.

Karlsplatz and Vienna Main Station reachable in approx. 9 minutes by tram D.

## BUILDING

Elevator available. Laundry room in the building.

Bicycle parking available in the garden area.

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

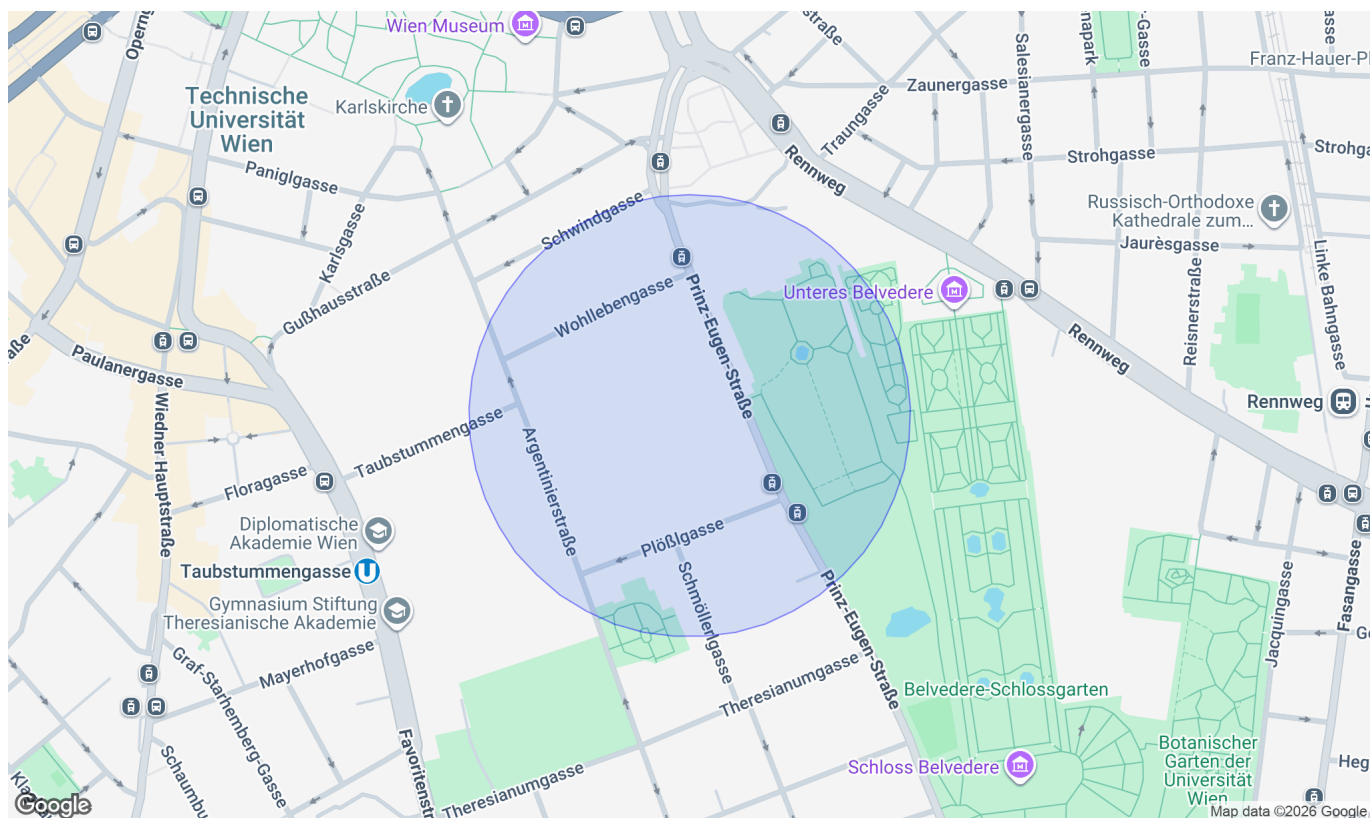
## Ausstattung

Parkett, Zentralheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Badewanne, Dusche, Tiefgarage, Wasch- / Trockenraum, Terrakotta, Südwestbalkon / -terrasse, Abstellraum, Gartennutzung, Flügeltüren, Gäste-WC, Bad mit WC, Grünblick

## Lage

Mitten im Botschaftsviertel; nur wenige Gehminuten zum 1. Bezirk!. Das Haus liegt an der Prinz-Eugen-Straße.

1040 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.500 m

### Kinder & Schulen

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

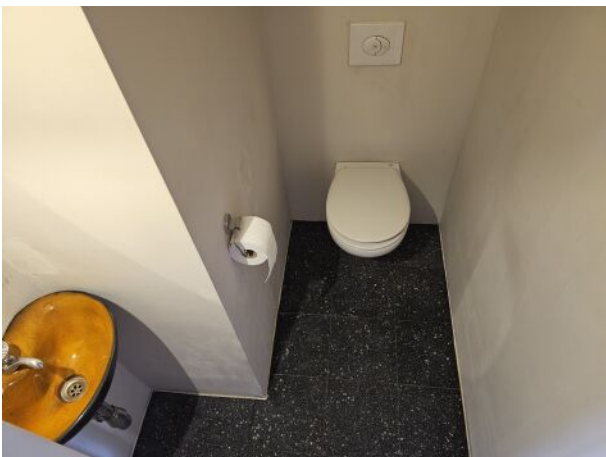
### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap











# 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 Geschäftsgelegenheiten 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).