

1180 Wien | Wohnung | Objektnummer: 19718

---LUXURIÖSE VILLENETAGE MIT TERRASSE UND EIGENGARTEN IM WÄHRINGER COTTAGE---



Ihre Ansprechpartnerin

Mona Taghavi, BA

Senior Immobilienberaterin

+43650 2311113

taghavi@stadtquartier.at

www.stadtquartier.at

---LUXURIÖSE VILLENETAGE MIT TERRASSE UND EIGENGARTEN IM WÄHRINGER COTTAGE---



Lage

Die Wohnung befindet sich im Grünen und doch in zentraler Lage, in unmittelbarer Nähe zur Währinger Strasse, wo Sie jede Menge Einkaufsmöglichkeiten finden. Der Kutschkermarkt und der schöne Türkenschanzpark befinden sich einen gemütlichen Spaziergang zu Fuß entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel: Bus 35A (Anbindung an U6/ U4), 40A (Schottentor) Strassenbahn 40, 41 (Schottentor) Die Innenstadt ist mit dem Auto ca. 10 Minuten entfernt.

Beschreibung

Zur Vermietung gelangt eine sehr schöne und moderne Villenetage mit Eigengarten! Die luxuriöse Wohnung erstreckt sich über den gesamten 1. Stock einer Cottage Villa errichtet im Jahre 1890 und wurde zuletzt 2015 sehr hochwertig saniert.

Eckdaten im Überblick:

Wfl.: ca. 238m²
 Gewichtete WNFL: ca. 403,50m²
 Eigengarten: ca. 1.400m²
 Terrasse: ca. 27m²
 Loggia: ca. 12m²
 Küche: 1, separat mit Frühstücksbereich
 Anzahl der Zimmer: 7
 Bad: 4
 WC: 5
 Abstellraum/ Schrankraum: 2
 Wirtschaftsraum: 1
 Keller: ca. 5m²

Raumaufteilung:

Hochwertige Einbauschränke wurden in den Räumlichkeiten eingebaut!

Repräsentativer Vorraum
Geräumiges Wohnzimmer mit Kamin und direktem Zugang zur Loggia, ca. 12m² und Terrasse, ca. 27m²
Bibliothek
Esszimmer
sep. Küche, hochwertig ausgestattet (AEG Küche) mit Frühstücksbereich
Schlafzimmer mit en-suite Badezimmer (Dusche, Doppelwaschbecken, WC)
Schlafzimmer mit en-suite Badezimmer (Dusche, WC)
Schlafzimmer mit Schrankraum und en-suite Badezimmer (Badewanne, Doppelwaschbecken, WC)
Schlafzimmer mit Schrankraum und en-suite Badezimmer (Badewanne, Doppelwaschbecken) mit sep. WC
Gäste WC
Wirtschaftsraum
Eigengarten, ca. 1.400m²

Ein grosses Kellerabteil, ca. 5m² ist vorhanden.

Ausstattung:

Voll ausgestattete Schrank- und Garderobensysteme
Parkettböden
Flügeltüren
Spots
Fussbodenheizung
Kamin
Komplett ausgestattete Küche (AEG)

Garage: optional/ auf Anfrage

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Nebengebäude mit vier Einzelgaragen und kann gegen Aufpreis angemietet werden.

Kosten:

mtl. Gesamtmiete: EUR 5.496,94,- (inkl. BK Haus & Garten und USt.)
Kautions: EUR 17.000,-

Befristung: max. 10 Jahre

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Sonstige Angaben

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Frau Mona Taghavi, BA unter +43 650 231 1113 oder taghavi@stadtquartier.at

Weitere Objekte auf www.stadtquartier.at
You can add us on Facebook! Thank you.



M A K L E R

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 238 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 1.400 m ²	Beziehbar:	November 2024
Kellerfläche:	ca. 5 m ²	Mietdauer:	10 Jahre
Terrassenfläche:	ca. 27 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
Loggiafläche:	ca. 12 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung, Kamin, Zentralheizung
Etage:	1. Etage	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	7	Bauart:	Altbau
Bäder:	4	Zustand:	vollsaniert
WCs:	5	Baujahr:	1890
Abstellräume:	3	Letzte Sanierung:	2015
Gärten:	1	Energieausweis	
Keller:	1	Gültig bis:	19.01.2033
Terrassen:	1	HWB:	259 kWh/m ² a
Loggien:	1	fGEE:	3,47

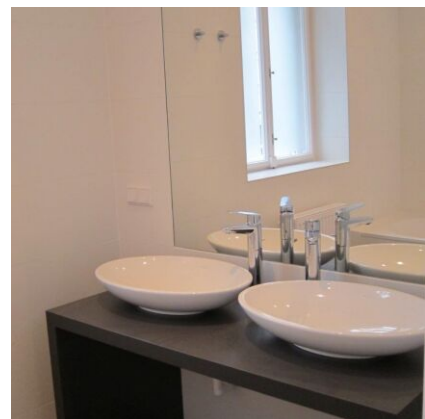
Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett, Steinboden	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Befeuerung:	Gas	Küche:	Einbauküche
Räume:	Flügeltüren	Stellplatzart:	Garage
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV	Extras:	Abstellraum
WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC		

Preisinformationen

Gesamtmiere:	5.496,94 €	Kaution:	17.000,00 €
Miete pro m ² (exkl. USt.):	10,22 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	2,16 €		
Miete:	4.125,00 €		
Betriebskosten:	872,22 €		
Umsatzsteuer:	499,72 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	5.496,94 €		

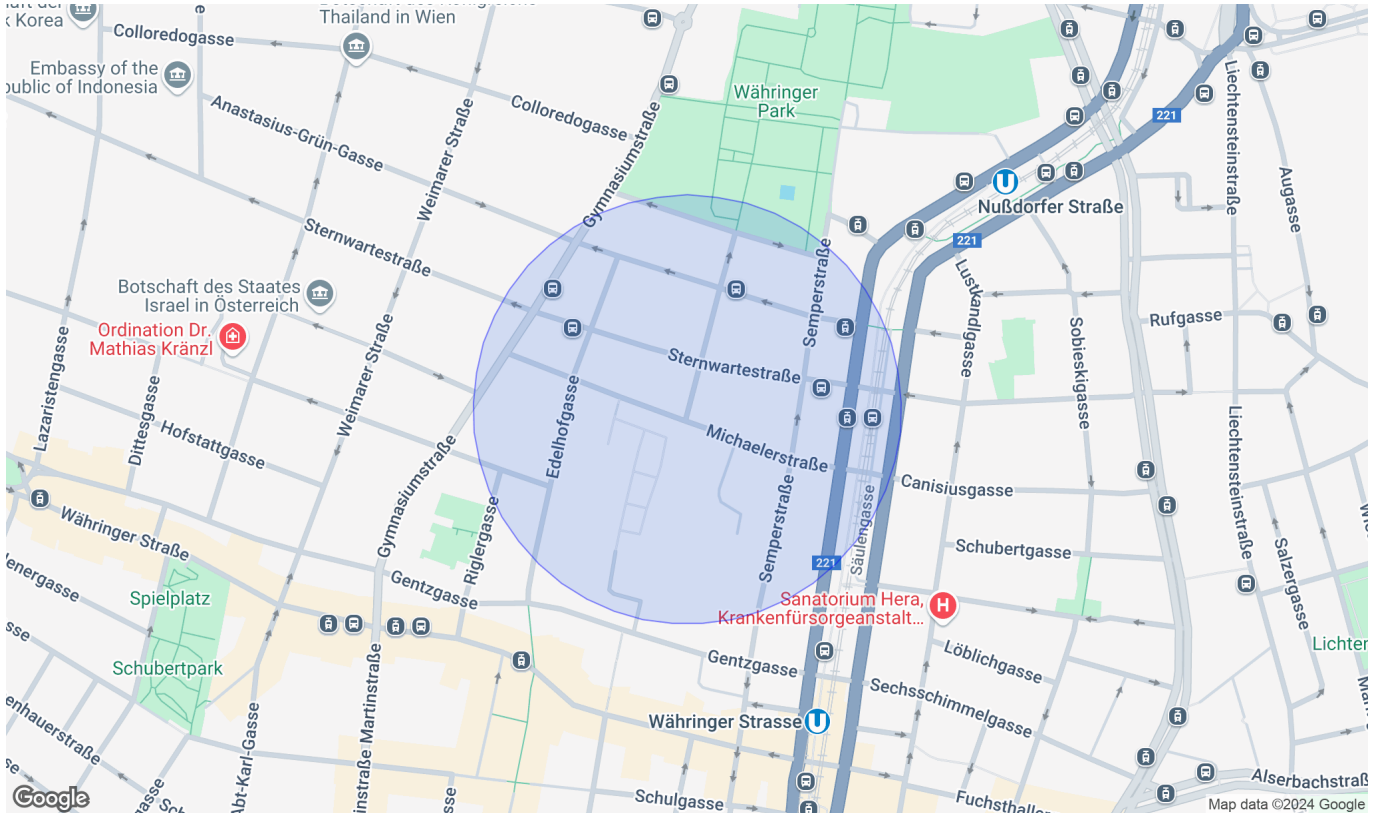
Weitere Fotos



Bad

Lage

1180 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	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

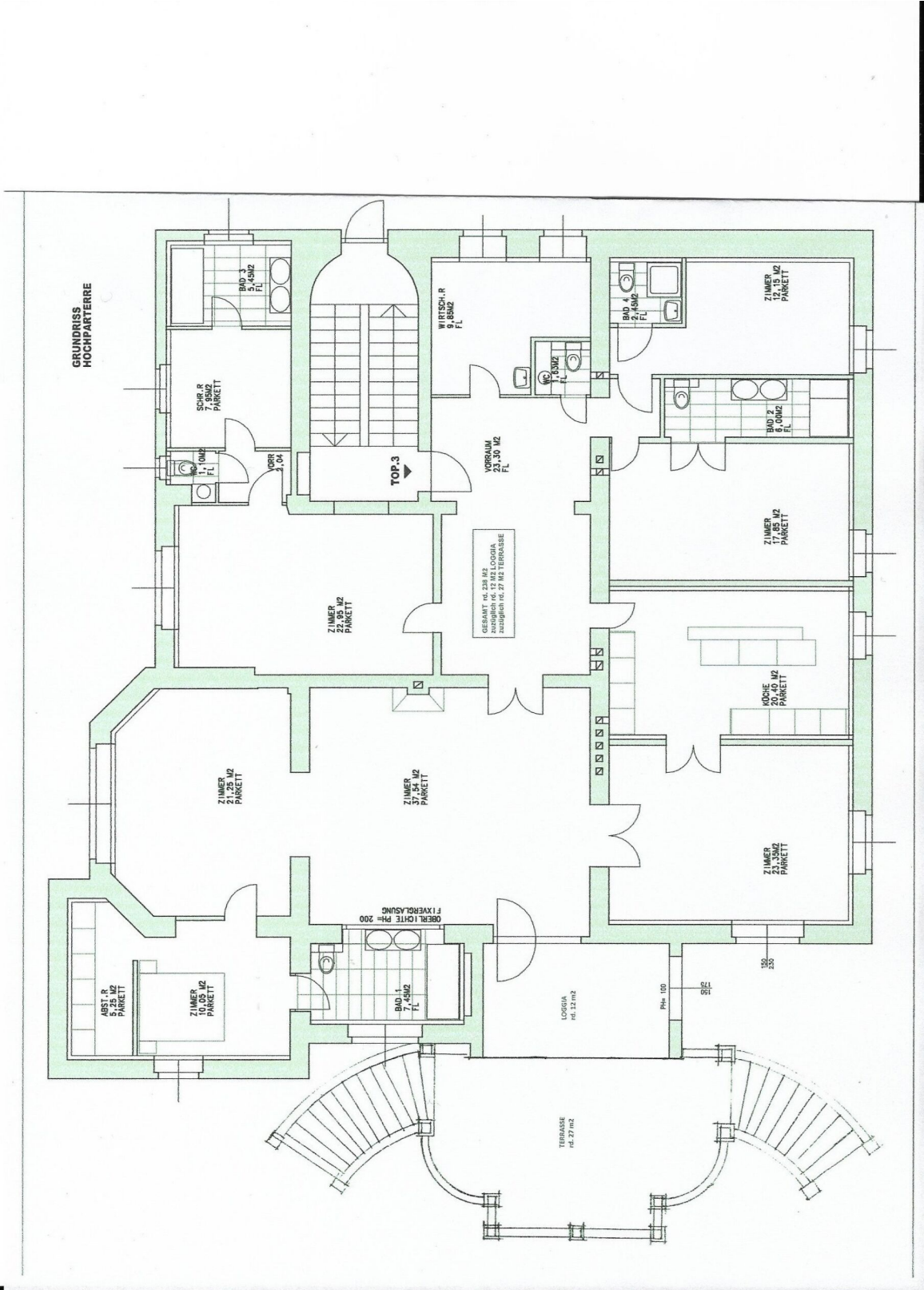
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



Haftungsausschlussklausel

Alle angegebenen Informationen beruhen sich auf die seitens der Eigentümer und/oder ihrer Vertreter zur Verfügung gestellten Unterlagen und Aussagen und sind ohne Gewähr. Die angegebenen Informationen sind seitens der Stadtquartier geprüft und nach bestem Wissen erstellt. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der in diesem Angebot gemachten Angaben sowie für jegliche gesonderte, schriftlich oder mündliche erteilte Informationen an Kauf-/ Mietinteressenten und von diesen involvierte Dritte, wird jegliche Haftung, sowohl von Stadtquartier als auch seitens der Abgeber (Verkäufer/Vermieter) unabdingbar ausgeschlossen. Im Übrigen sind die Bestimmungen des Maklergesetzes BGBl. 262/1996 und der Verordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler BGBl. 297/1996 gültig.

Wir ersuchen im Interesse des Abgebers um Diskretion und halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Besichtigungen und Verhandlungen sind ausschließlich über die Stadtquartier Home GmbH zu führen. Eine Weitergabe dieser Investmentgelegenheit an Dritte ist nicht möglich.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass im Falle eines Kaufvertragsabschlusses betreffend das in diesem Angebot angeführten Objektes, eine Provision von 3% zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer des Transaktionswertes zu berücksichtigen ist.

Es gelten unsere AGBs, welche unter www.stadtquartier.at/agb abrufbar sind.

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).