

1040 Wien | Wohnung | Objektnummer: 19773

#SQ - KOMPLETT MÖBLIERTE WOHNUNG IN HOFRUHELAGE BEI SCHLOSS BELVEDERE



Ihr Ansprechpartner

Adam Brandis

Investmentmakler

+43 699 81470580

brandis@stadtquartier.at

www.stadtquartier.at

#SQ - KOMPLETT MÖBLIERTE WOHNUNG IN HOFRUHELAGE BEI SCHLOSS BELVEDERE



Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in Wien im Bezirk 1040, in der Nähe des berühmten Schlossparks Belvedere. In direkter Umgebung gibt es eine Vielzahl an Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken. Auch Schulen, Kindergärten, Universitäten und Höhere Schulen sind in der Nähe vorhanden. Für Einkäufe stehen Supermärkte und Bäckereien zur Verfügung. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet und ermöglicht es Ihnen und Ihren Mitarbeitern, schnell und bequem zur Arbeit zu gelangen. Die Straßenbahnstation "Schloß Belvedere" befindet sich direkt vor der Tür (Straßenbahnlinien 1 und D) und verbinden das Objekt mit dem Hauptbahnhof sowie der Innenstadt.

Beschreibung

Die gemütliche, voll möblierte 2 Zimmerwohnung wurde kürzlich modernisiert und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und liegt im hofseitigen Hochparterre in absoluter Ruhelage. Das Objekt verfügt über einen Vorraum, ein geräumige Küche mit allen Geräten, einem Wohnzimmer und ein Schlafzimmer und ein Bad mit ein Walk-in Dusche und einer Toilette. Zur Ausstattung gehören Vollholz Parkettböden, Fliesen, teilweise doppelverglaste Isolierfenster und eine Gasetagenheizung. Die Wohnung ist komplett möbliert. Zur Ausstattung gehören unter anderem eine komplett eingerichtete Küche, eine Wohnzimmermöblierung mit 2 Couches , einem Couchtisch und einem Sideboard inkl. TV Gerät, 2 Betten mit Matratzen, 2 Nachkästchen mit Lampen, ein Schreibtisch, eine Waschmaschine, Stehlampen, Deckenleuchten. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet und ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem in die Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof zu gelangen. Die Straßenbahnstation "Schloß Belvedere" befindet sich direkt vor der Tür (Straßenbahnlinien 1 und D). der Garten im Innenhof kann mitbenutz werden.

ECKDATEN:

- Wohnnutzfläche: ca. 60 m²
- Vorraum
- Küche mit allen Geräten
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

- Bad mit Dusche und Toilette
- Kellerabteil

HIGHLIGHTS:

- Exklusive Lage in Botschaftsviertel bei Schloss Belvedere
- 2 Helle Räume
- 1 geräumige Küche
- Hofseitige Ruhelage mit Blick in den Garten (Allgemeinnutzung)

KOSTEN:

- Miete netto: €1.150,00
- Betriebskosten: € 89,02
- Gesamt netto: € 1.289,02
- zzgl. 10% USt.: € 123,90
- Gesamt brutto: € 1.362,92

- Kautions: € 4.088,76
- Provisionsfrei

KONTAKT:

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihre neue Wohnung in 1040 Wien präsentieren zu dürfen!

Kontaktieren Sie Herrn Adam Brandis unter [+43 699 814 70 580](tel:+4369981470580) oder brandis@stadtquartier.at für weitere Fragen und Besichtigungen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte auf www.stadtquartier.at

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.



M A K L E R

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 60 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	EG / Hochparterre	Beziehbar:	sofort
Zimmer:	2	Möbiliar:	möbliert
Bäder:	1	Heizung:	Etagenheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1955
		Energieausweis	
		Gültig bis:	22.11.2029
		HWB:	D 111 kWh/m ² a

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Elektrik:	Bodendosen
Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Gas	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Grünblick	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	Gartennutzung
Beleuchtung:	Stehleuchten, Deckenleuchten		

Preisinformationen

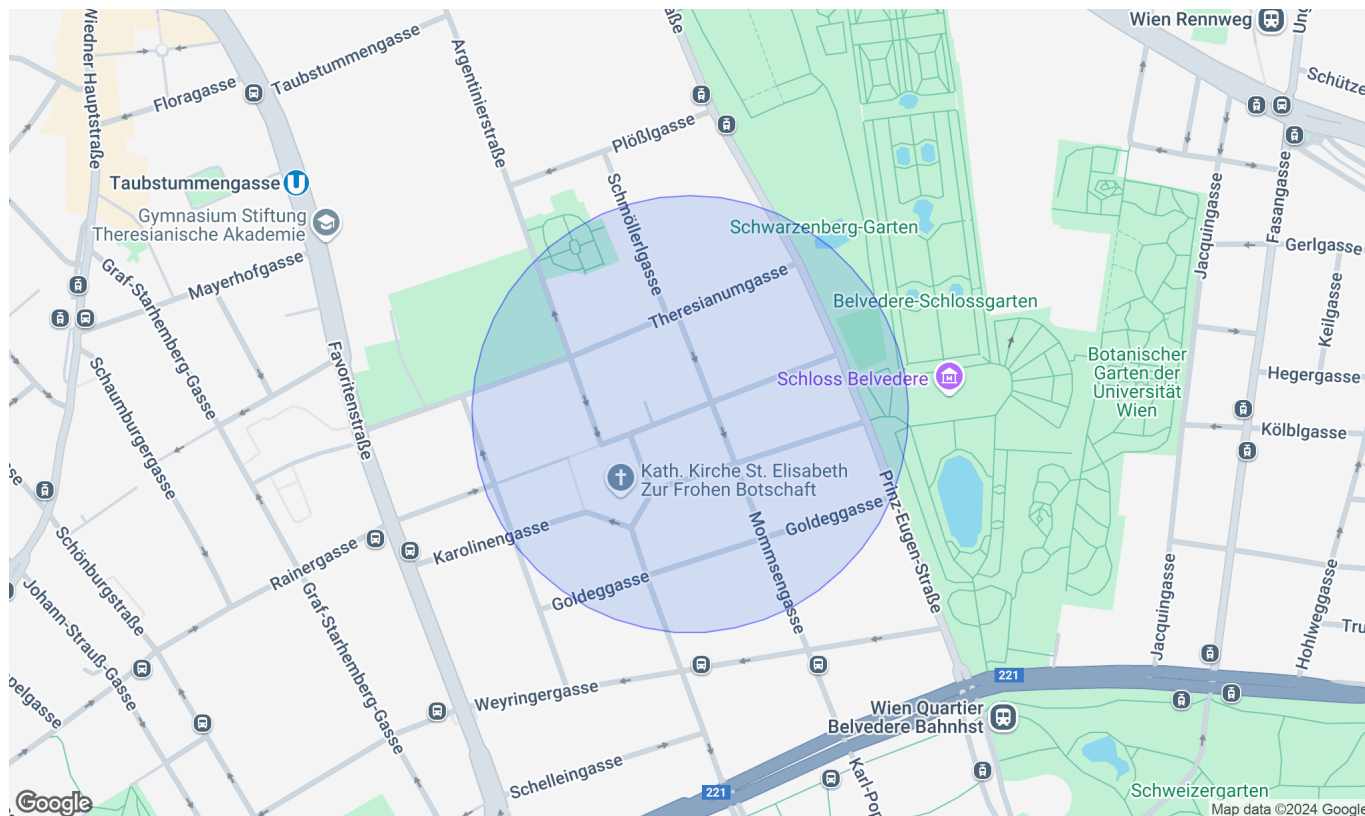
Gesamtmiere:	1.362,92 €	Kautiun:	4.088,76 €
Miete pro m ² (exkl. USt.):	19,17 €	Provisiun:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provisiun.
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	1,48 €		
Miete:	1.150,00 €		
Betriebskosten:	89,02 €		
Umsatzsteuer:	123,90 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.362,92 €		

Weitere Fotos



Lage

1040 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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 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 Berech-
tigten 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

§ 17 a. (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 (§ 189 a 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 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).