

1090 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1246

ERSTBEZUG nach Sanierung: Historisches Flair in begehrter Lage



Ihr Ansprechpartner

Amir Oliver Tarab, B.A.

+436603831566

at@wolfundsohn.com

www.wolfundsohn.com

ERSTBEZUG nach Sanierung: Historisches Flair in begehrter Lage



Lage

Die Frankgasse 6, gelegen im charmanten und historisch reichen Alsergrund, besticht durch ihre exquisite Lage, die sowohl Ruhe als auch städtische Lebendigkeit perfekt vereint. Dieser Teil Wiens ist bekannt für sein prächtiges historisches Ambiente, gesäumt von eindrucksvoller Architektur und malerischen Straßen, die von einer reichen Geschichte erzählen.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Universität Wien, eine der renommiertesten Bildungseinrichtungen Europas, was der Gegend ein jugendliches und dynamisches Flair verleiht. Forschungseinrichtungen und Akademien sind ebenfalls in der Umgebung angesiedelt, was die Frankgasse zu einem attraktiven Wohnort für Akademiker und Studierende macht.

Das soziale und kulturelle Leben in der Frankgasse ist vielfältig und lebendig. Zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars laden zum Verweilen ein und bieten eine breite Palette an kulinarischen Genüssen, die sowohl lokale als auch internationale Küche abdecken. Für den täglichen Bedarf stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, von traditionellen Märkten bis hin zu modernen Supermärkten.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend. Nahegelegene U-Bahn-Stationen wie die U2, U4 und U6, sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien, ermöglichen eine schnelle und bequeme Fortbewegung in alle Richtungen der Stadt. Ob zum historischen Stadtzentrum, zu den zahlreichen Museen, Theatern oder zur Donauinsel – von hier aus ist Wien in all seinen Facetten leicht zugänglich.

Ein besonderes Juwel dieser Adresse ist zweifellos die unmittelbare Nähe zur majestätischen Votivkirche, einem Meisterwerk gotischer Architektur und einem kulturellen Wahrzeichen der Stadt Wien. Ebenso bemerkenswert ist die direkte Anbindung an den ersten Bezirk, das historische Herz Wiens, wo sich das pulsierende Leben der Stadt mit seiner reichen Geschichte entfaltet. Diese privilegierte Lage bietet einen einzigartigen Zugang zu den kulturellen, sozialen und historischen Schätzen, die Wien so einzigartig machen.

Zusammenfassend ist die Lage an der Frankgasse 6 eine harmonische Mischung aus kulturellem Reichtum, akademischem Geist und urbanem Lebensstil, ergänzt durch eine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Ein idealer Ort für alle, die das pulsierende Leben Wiens in vollen Zügen genießen möchten,

ohne auf Ruhe und Qualität zu verzichten.

Beschreibung

Treten Sie ein in Ihr neues Zuhause in 1090 Wien, eine Residenz, die mit ihrem einladenden, weitläufigen Vorraum nicht nur Herzlichkeit ausstrahlt, sondern auch mit üppigem Platzangebot und praktischem Stauraum begeistert. Vom Vorraum führt ein eleganter Gang Sie nahtlos in das Herzstück der Wohnung: eine **geräumige Küche**, die nicht nur durch ihre Größe besticht, sondern auch genügend Raum für einen gemütlichen Essbereich bietet – ideal für gesellige Abendessen oder das morgendliche Frühstück in Ruhe. Weiter führt der Vorraum in das Wohnzimmer, ein Raum zum Leben und Entspannen, in dem die außergewöhnliche **Raumhöhe von 3,55 Metern** und der **exquisite Stuck** an den Decken eine Atmosphäre von Eleganz und historischem Charme schaffen.

Jedes Zimmer in dieser Wohnung zeichnet sich durch **großzügige Dimensionen** aus, die Freiraum für individuelle Gestaltung und persönliche Entfaltung bieten. **Nach einer sorgfältigen Sanierung präsentiert sich die Wohnung als Erstbezug**, in dem moderner Wohnkomfort auf historische Schönheit trifft. Der Boden, ausgestattet mit hochwertigem **Fischgrätparkett**, unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Immobilie und rundet das Gesamtbild einer perfekten Mietwohnung ab.

Willkommen in einem Domizil, das Tradition und Moderne, Raum und Eleganz vereint – ein wahrhaft einzigartiger Wohnraum im Herzen von Wien.

Die Wohnung.

- **Wohnfläche:** ca. 128m²
- **Zimmer:** 3 Zimmer & ein großzügiger Vorraum
- **Küche:** einladende Größe für eine stattliche Küche & großzügigem Essbereich
- **Ausrichtung:** Südlich
- **Geschoss:** 2.tes Obergeschoss

Highlights.

- **Erstbezug nach Sanierung**
- **großzügige** Wohn- und Schlafbereiche
- majestätische 3,55m Raumhöhe
- wunderschöner **Stuck** in den Wohnräumen
- Kellerabteil
- Bad mit Dusche & Fenster
- separates WC
- **Ruhelage**
- **barrierefreier** Zugang möglich

Kosten.

- Bruttomonatsmiete: EUR 1.999,45 (inkl. BK, Liftkosten und USt.)
- Kaution: 3 BMM

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe bei **Fragen** sowie zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** jederzeit zur Verfügung.

Mit besten Grüßen,

Amir Tarab, BA

Mail: at@wolfundsohn.com

Tel: [+43 660 383 15 66](tel:+436603831566)



Wolf & Sohn Immobilien GmbH

www.wolfundsohn.com

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 128 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	2. Etage	Beziehbar:	01.04.2024
Zimmer:	3	Mietdauer:	5 Jahre
Bäder:	1	Heizung:	Etagenheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Bauart:	Altbau
		Energieausweis	
		Gültig bis:	07.05.2033
		HWB:	 110,7 kWh/m ² a
		fGEE:	 2,75

Ausstattung

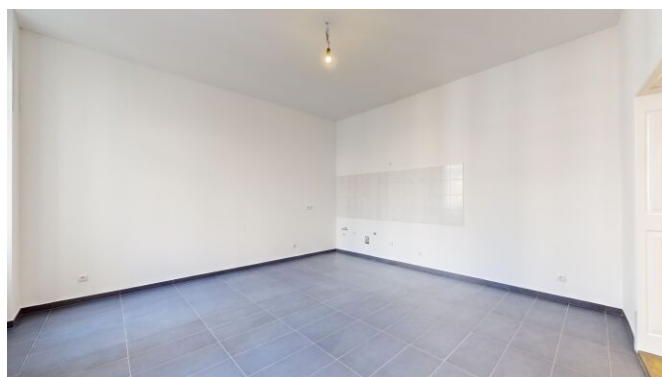
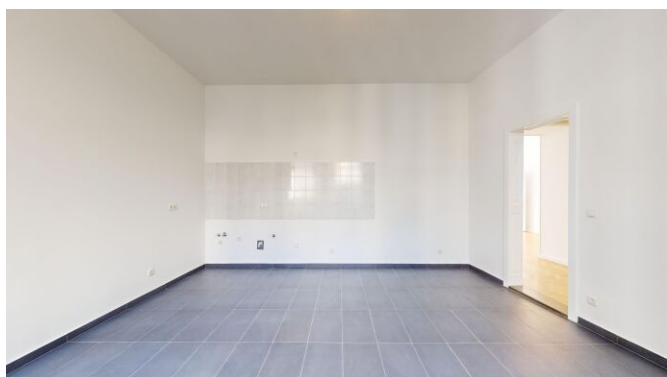
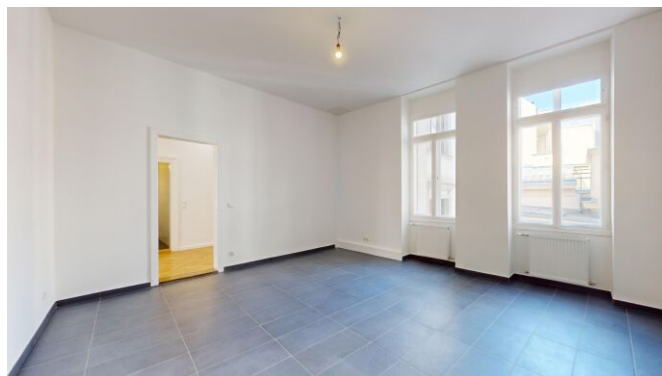
Boden:	Fliesen, Parkett	Räume:	Stuck
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Getrennte Toiletten
Befuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche

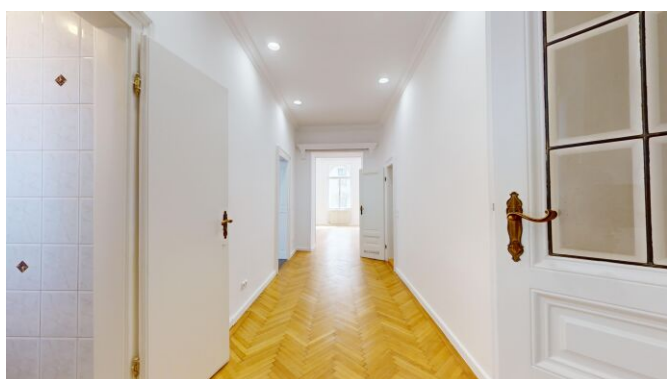
Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.999,45 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Miete:	1.486,50 €		
Betriebskosten:	240,85 €		
Sonstiges:	32,11 €		
Liftkosten:	61,14 €		
Umsatzsteuer:	178,85 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.999,45 €		

Weitere Fotos

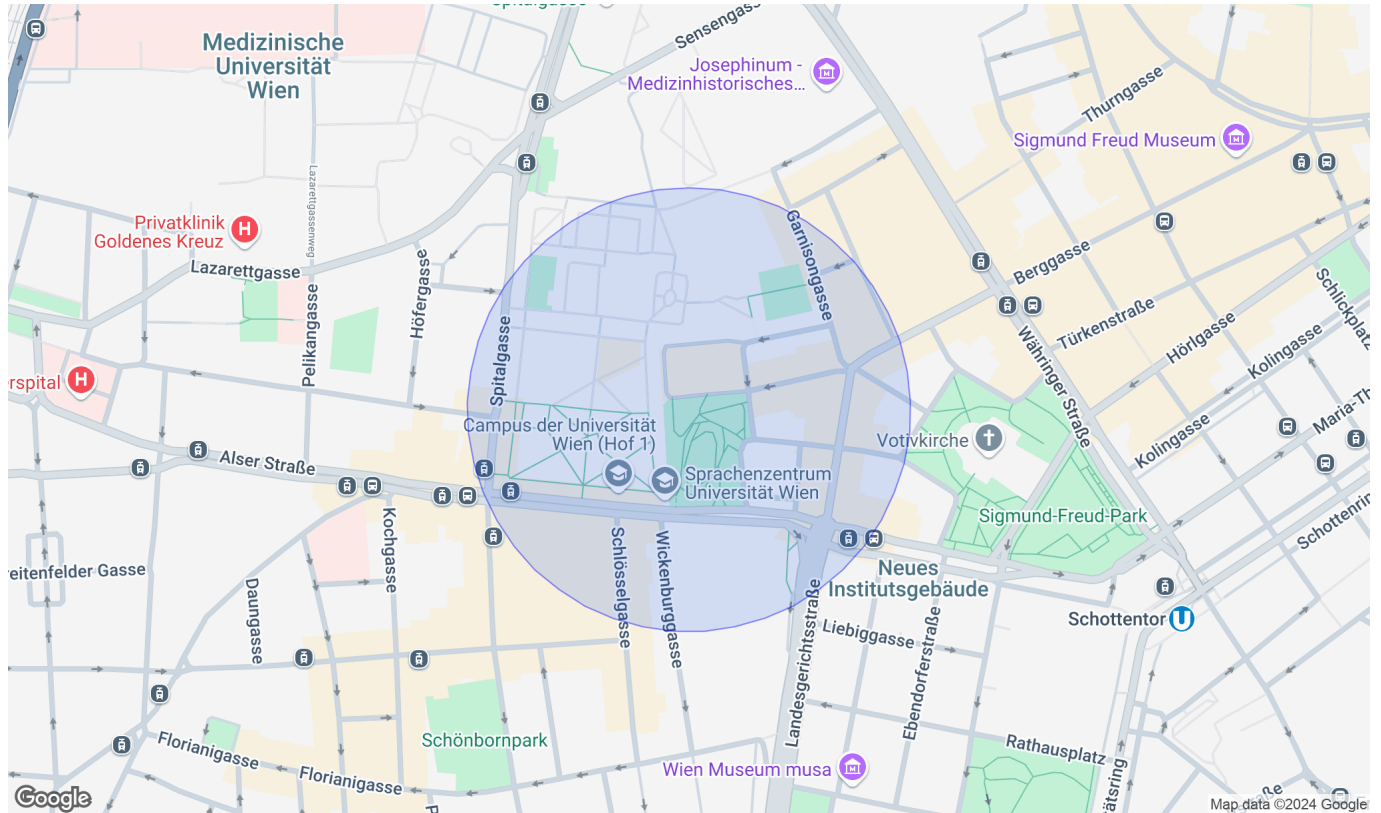






Lage

1090 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	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



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

§ 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).