

## Stilvolle Altbauwohnung im Herzen der Wiener Innenstadt

1010 Wien, Innere Stadt, Österreich



**Eckdaten Objektnummer 5760**

**Wohnfläche:** ca. 139,65 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 139,65 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 6,54 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** möbliert

**Bauart:** Altbau

**Baujahr:** ca. 1869

**Heizung:** Fußbodenheizung

**Stockwerk:** 2. Etage

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** vollsaniert

**Bäder:** 2

**WCs:** 2

**Gesamtmiete\*:** 4.995,00 €

**Miete:** 4.995,00 €

**monatliche Gesamtbelastung:** **4.995,00 €**

\* Miete + Nebenkosten

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

**Heizwärmebedarf:** **D** 134,3 kWh/m<sup>2</sup>a

### Ihr Ansprechpartner:



Nina Jordanov

**Mobil:** +43 660 4427200

**Telefon:** +43 1 3614014

**E-Mail:** nj@novel-real.at

## Detailbeschreibung

Diese exquisite Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Wiens, im historischen 1. Bezirk. Die Umgebung besticht durch ihr charmantes Flair und die perfekte Anbindung an alle wichtigen Verkehrsmittel. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie mehrere U-Bahn-Linien sowie Straßenbahnen und Busse, die eine schnelle und komfortable Verbindung in alle Teile der Stadt gewährleisten.

Das Viertel ist reich an kulturellen Schätzen: Die Wiener Staatsoper, der Stephansdom und zahlreiche Museen liegen in unmittelbarer Nähe. Neben kulturellen Highlights bietet die Umgebung eine Fülle an erstklassigen Restaurants, gemütlichen Cafés und exklusiven Boutiquen. Der 1. Bezirk steht für das wahre Wiener Lebensgefühl – historischer Charme trifft auf modernes Großstadtleben.

Das beeindruckende Gebäude aus dem Jahr 1869 wurde umfassend saniert und besticht durch seinen typischen Stilaltbau-Charme. Der Eingang führt in ein herrschaftliches Entree mit edlen Stuckarbeiten, das eine elegante Atmosphäre verbreitet. Das wunderschöne Stiegenhaus mit einem stilgerechten Aufzug aus Holz und Metallgitter unterstreicht den historischen Charakter des Gebäudes. Der Blick in den ruhigen Innenhof bietet eine willkommene Ruheoase inmitten des pulsierenden Stadtlebens.

Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> bietet diese vollständig renovierte Altbauwohnung ein exklusives Wohnambiente. Die Raumaufteilung umfasst zwei großzügige Zimmer, ein Kabinett, eine stilvolle Kochnische sowie ein Badezimmer mit WC, ein separates Bad und eine separate Toilette. Drei praktische Abstellräume sowie ein einladender Eingangsbereich runden das Angebot ab.

Ausstattung:

- Klimaanlage für optimalen Komfort
- Fußbodenheizung für eine behagliche Wohnatmosphäre
- Hochwertige, luxuriöse Materialien und Oberflächen

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail renoviert und bietet eine luxuriöse Ausstattung, die den historischen Charme des Altbaus gekonnt mit modernem Komfort verbindet.

Diese Wohnung ist ideal für Menschen, die das Leben im Herzen Wiens genießen möchten. Der 1. Bezirk bietet eine einzigartige Kombination aus historischem Flair und modernem Lebensstil. Die großzügigen Räume und die luxuriöse Ausstattung sorgen für höchsten Wohnkomfort. Diese Wohnung ist perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Stil, Lage und Lebensqualität legen.

Die Wohnung wird stilvoll möbliert vermietet, wobei auf Wunsch die Möbel auch entfernt, werden können, um individuellen Gestaltungsideen Raum zu geben.

Diese exklusive Wohnung kann auf Wunsch auch als repräsentatives Büro angemietet werden.

[Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!](#)

*Hinweis:*

*Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen*

NOVEL REAL Immobilien GmbH, A-1010 Wien, Dorotheergasse 6-8 / 8-9

Tel: +43-1-361 40 14  
Fax: +43-1-361 40 14-15  
UID Nr. ATU 71325808

office@novel-real.at  
www.novel-real.at

IBAN: AT852011182891007000  
BIC: GIBAATWW  
FN 458178t - HG Wien

*Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.*

*Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.*

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

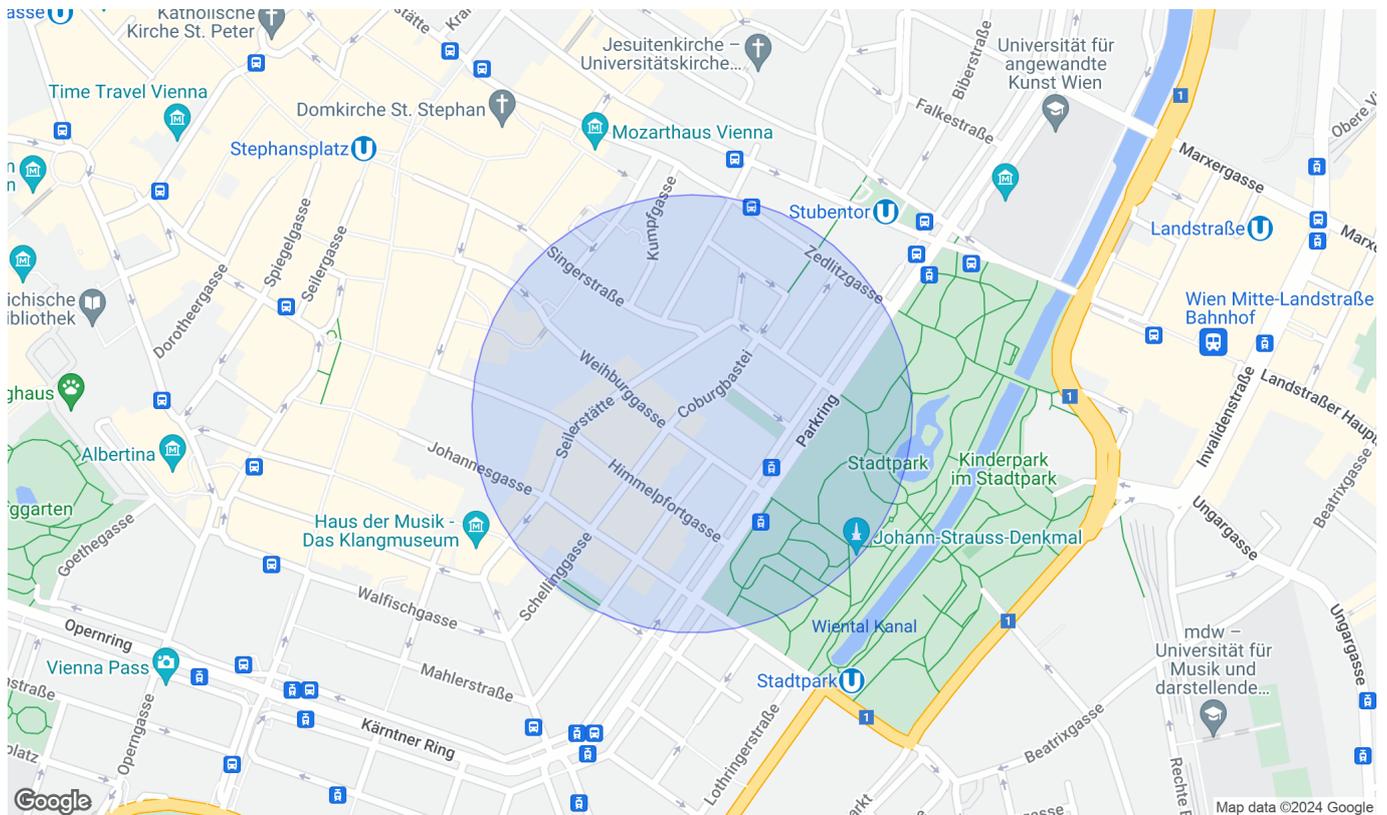
## **Ausstattung**

Fliesen, Steinboden, Fußbodenheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Klimaanlage, U-Bahn-Nähe, Abstellraum, Flügeltüren, Stuck

## Lage

Die Immobilie befindet sich in bester Lage des 1. Wiener Bezirks, direkt im Herzen der Stadt. Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz garantiert schnelle und unkomplizierte Verbindungen: Mehrere U-Bahn-Linien (U1, U3 und U4), Straßenbahnen und Busse sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die zentrale Lage ermöglicht es, sowohl wichtige Geschäftszentren als auch kulturelle und gastronomische Einrichtungen bequem zu erreichen. Perfekt für alle, die in einer dynamischen und gut vernetzten Umgebung arbeiten oder leben möchten.

1010 Wien, Innere Stadt



## 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	500 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	1.500 m

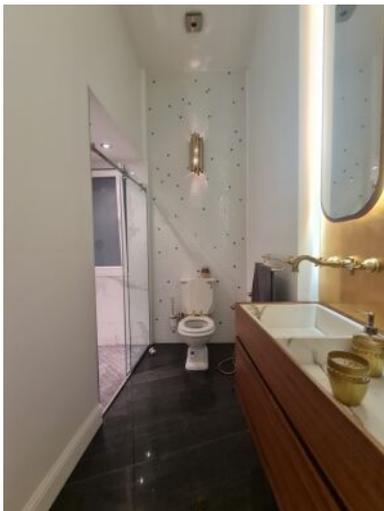
### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 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).