

SEIT 1960

**CHALUPA**  
IMMOBILIEN

1070 Wien | Wohnung | Objektnummer: 5840

# City-Life pur: 4-Zimmer-Wohnung mit 3 Terrassen in Toplage 1070



Ihre Ansprechpartnerin

**Catharina Chalupa, MSc**

Geschäftsführerin

+43 1 533 95 45

cc@chalupa.at

www.chalupa.at

# City-Life pur: 4-Zimmer-Wohnung mit 3 Terrassen in Toplage 1070



## Lage

Die Mariahilfer Straße, eine der bekanntesten Einkaufs- und Flaniermeilen Wiens, liegt praktisch vor Ihrer Haustür und bietet mit zahlreichen Geschäften, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten urbanes Lebensgefühl pur. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr sorgt dafür, dass Sie die gesamte Stadt schnell und unkompliziert erreichen. Die U-Bahnlinien U2 und U3 sind in wenigen Gehminuten erreichbar und verbinden Sie direkt mit allen wichtigen Bezirken Wiens. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken und Fitnessstudios befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

## Beschreibung

### **Exklusiver Dachgeschoss-Terrassentraum auf der Mariahilfer Straße – Licht, Ruhe und urbanes Wohnen auf höchstem Niveau**

Willkommen in einer außergewöhnlichen Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1892, die urbanen Lifestyle mit großzügigen Freiflächen und lichtdurchfluteter Wohnqualität vereint.

Diese einzigartige Wohnung begeistert mit drei Terrassen und insgesamt rund 64 m<sup>2</sup> Freifläche - ein echtes Highlight für alle, die das Leben unter freiem Himmel genießen möchten. Ob entspanntes Frühstück in der Morgensonne, Dinnerabende mit Freunden oder ein persönlicher Rückzugsort über den Dächern Wiens: Hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für ein besonderes Wohngefühl.

Schon beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre durchdachte Raumaufteilung: Alle Räume sind zentral über den Vorraum separat begehbar und bieten dadurch maximale Flexibilität - ideal für Familien, Homeoffice oder individuelle Nutzungskonzepte.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Bosch-Einbauküche. Die beeindruckenden, durchgehenden Fensterfronten sorgen für ein unvergleichliches Raumgefühl und lassen die Wohnung in natürlichem Licht erstrahlen. Wenn die Sonnenstrahlen durch die großen Glasflächen fallen, entsteht ein faszinierendes Lichtspiel, das der Wohnung ihren ganz besonderen Charakter verleiht. Die Küche verfügt

zudem über ein eigenes Fenster - ideal für angenehmes Lüften beim Kochen.

Zwei der drei separat begehbaren Schlafzimmer verfügen jeweils über einen direkten Zugang zu einer eigenen Terrasse und schaffen so private Freiräume mit besonderem Wohnkomfort.

Das Badezimmer überzeugt mit Badewanne, Dusche, Handwaschbecken sowie Fenster und Tageslicht, während das separate WC mit eigenem Handwaschbecken zusätzlichen Komfort bietet. Für ein angenehmes Wohnklima auch an heißen Sommertagen sorgt die vorhandene Klimaanlage.

### **Raumaufteilung im Überblick:**

- Zentraler Vorraum
- Drei separat begehbare Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Handwaschbecken und Fenster
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zur Hauptterrasse (ca. 44 m<sup>2</sup>)
- Integrierte Bosch-Einbauküche
- Drei separat begehbare Schlafzimmer
- Zwei weitere Terrassen mit jeweils ca. 10 m<sup>2</sup>

Die Wohnung verfügt über Eichenparkettböden sowie eine Küche der Marke Bosch. Zusätzlichen Stauraum bietet ein Kellerabteil. Im Haus steht außerdem ein Fahrradraum als Allgemeinfläche zur Verfügung. Ein Personenaufzug ermöglicht zudem einen barrierefreien und komfortablen Zugang direkt bis zur Wohnung im Dachgeschoss.

### **Top-Lage mit perfekter Infrastruktur**

Die Lage könnte kaum besser sein: Direkt auf der Mariahilfer Straße gelegen, profitieren Sie von einer erstklassigen Infrastruktur und urbanem Leben direkt vor der Haustür. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die U3 ist nahezu direkt vor dem Haus, der Westbahnhof ist in nur etwa 8 Gehminuten erreichbar und garantiert eine exzellente Verkehrsanbindung innerhalb Wiens sowie darüber hinaus.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügige Freiflächen, lichtdurchflutetes Wohnen und eine der begehrtesten Lagen Wiens miteinander verbinden möchten.

### **Überzeugen Sie sich bereits vorab einer Besichtigung mit unserer 360° Tour [hier!](#)**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen!

*Hinweis: Bei den dargestellten Bildern handelt es sich teilweise um Fotos mit Dekorations- bzw. Mustermöblierung zur besseren Veranschaulichung der Einrichtungsmöglichkeiten. Die Wohnung wird unmöbliert vermietet. Die angegebenen Daten basieren auf Informationen des Verkäufers und können ohne Gewähr sein. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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. 137,3 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 63,9 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Etage:	1. DG	Mietdauer:	5 Jahre
Zimmer:	4	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Bäder:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
WCs:	1	Heizung:	Etagenheizung
Keller:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Terrassen:	3	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1892
		Energieausweis	
		Gültig bis:	29.07.2035
		HWB:	 91,3 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 1,8

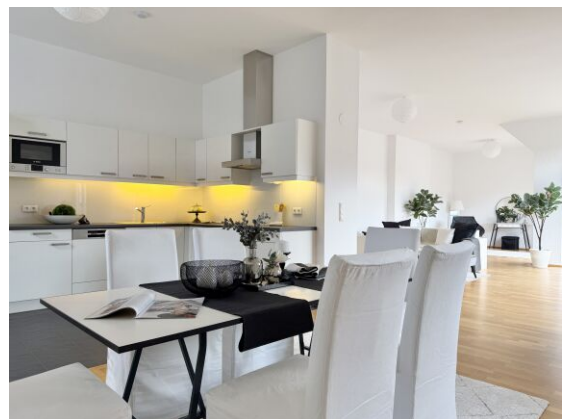
## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Gäste-WC
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse, Nordostbalkon / -terrasse	Extras:	U-Bahn-Nähe
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz		

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	2.950,00 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	2.209,16 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	382,50 €		
Liftkosten:	90,15 €		
Umsatzsteuer:	268,19 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	2.950,00 €		

## Weitere Fotos



SEIT 1960

**CHALUPA**  
IMMOBILIEN



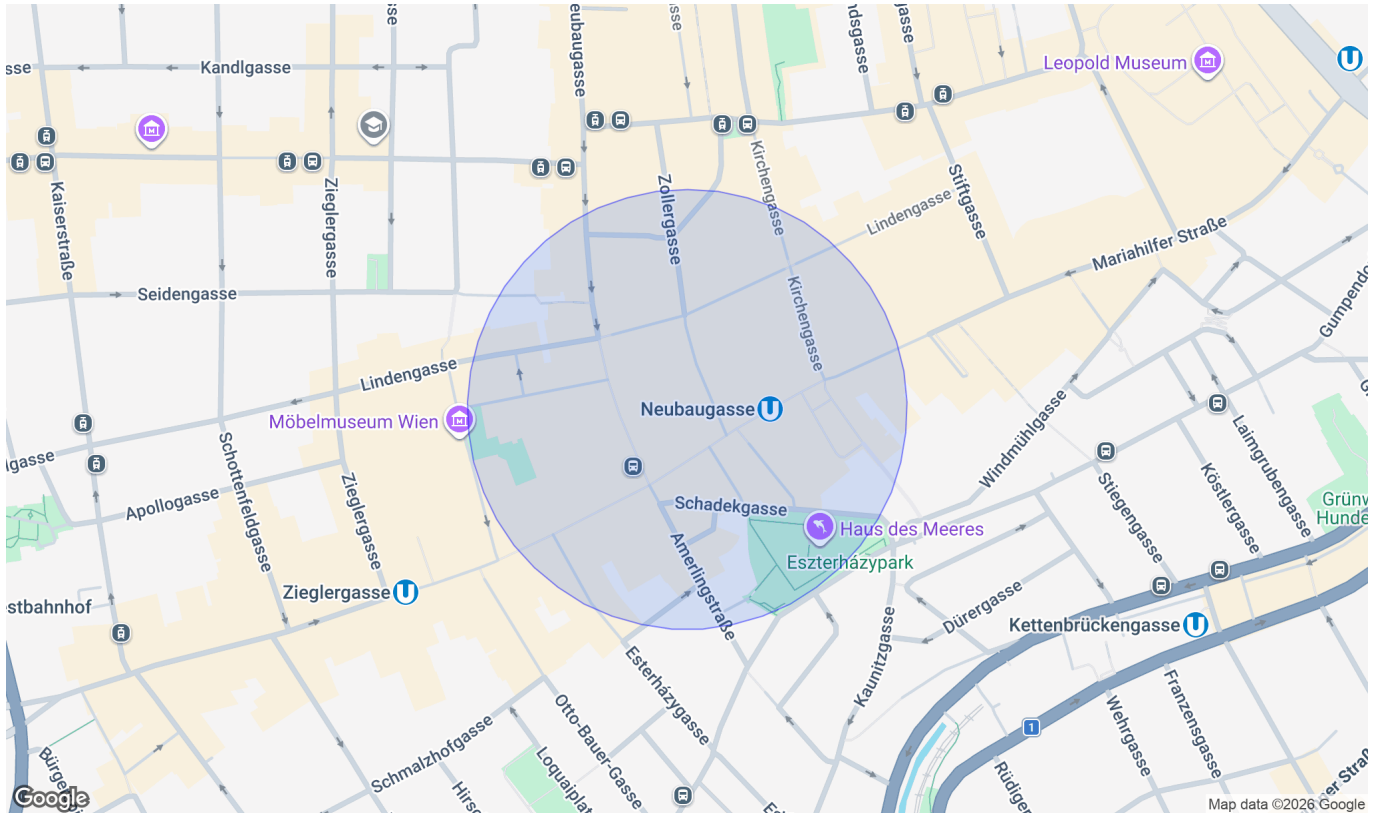
SEIT 1960

**CHALUPA**  
IMMOBILIEN



# Lage

1070 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	500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

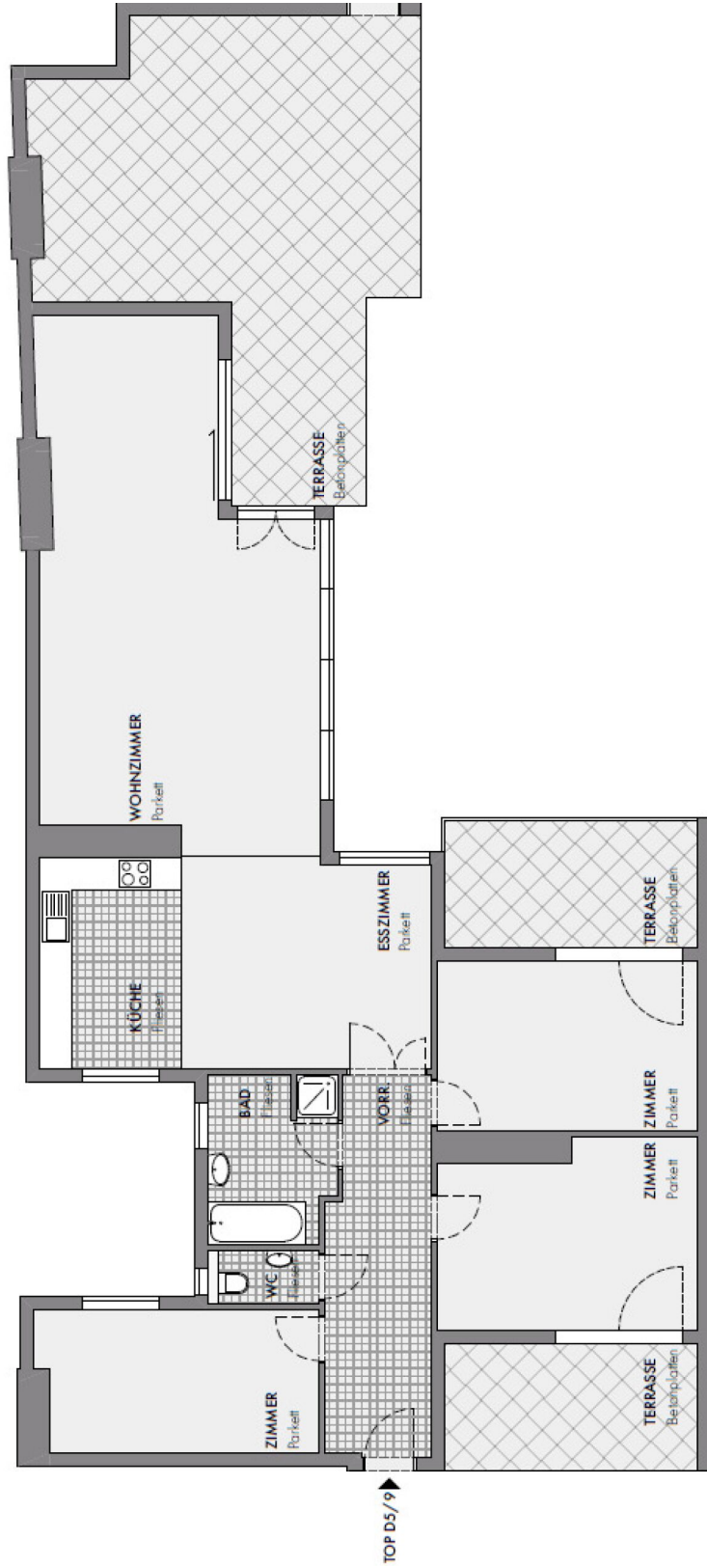
### Kinder & Schulen

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

### Sonstige

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

# 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 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).