

Canovagasse, 1010 Wien | Wohnung | Objektnummer: 37478

# KARLSKIRCHE PANORAMABLICK | Exklusive 2,5-Zimmer DG mit Galerie



Ihr Ansprechpartner  
**DI Constantin Mayer**  
Immobilienberatung

+43 676 660 78 29

cm@wohnbkonzept.immo  
www.wohnbkonzept.immo

## KARLSKIRCHE PANORAMABLICK | Exklusive 2,5-Zimmer DG mit Galerie



### Lage

Karlsplatz U4/U2 | Musikverein | Kärtnering

### Beschreibung

## Exklusives Dachgeschoss mit Blick auf die Karlskirche

Willkommen in einer der schönsten Adressen Wiens | **English text below**

Zwischen der Ringstraße und der Karlskirche, liegt diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Wohnung mit 2 Terrassen und offener Galerie. Auf zwei Ebenen finden Sie alle Annehmlichkeiten, die Ihr neues Zuhause vervollständigen. Die Wohnung wurde gerade liebevoll saniert und kann ab 01.11.2024 bezogen werden. Exklusive Nachbarschaft trifft auf smarte Raumaufteilung und spektakuläre Ausblicke. Genießen Sie atemberaubende Sonnenuntergänge und tauchen Sie ein in ein außergewöhnliches Lebensgefühl in Wiens bester Lage. Ich freue mich Sie durch diese Immobilie führen zu dürfen!

### RAUMAUFTeilUNG DG:

- offener Vorraum mit Garderobe
- großer Wohnsalon südseitig mit Zugang auf die beiden Terrassen
- offene Einbauküche (eine nagelneue Küche wird in Kürze geliefert und montiert)
- Abstellraum mit WC
- 1 Schlafzimmer mit Schrankraum
- 1 Badezimmer mit Badewanne, WC & Bidet

### Galerie:

- offener Wohnraum (kann bei Bedarf abgetrennt werden)
- Bad mit Dusche und Waschtisch
- Die Raumhöhe ist aufgrund der Dachschrägen eingeschränkt

### AUSSTATTUNG:

- Fischgrät Parkettböden
- Komplettküche inkl. Geschirrspüler, Backofen, Herd, Kühl-Gefrierkombi
- Gas-Etagenheizung
- Klimaanlage
- Dachflächenfenster in der Galerie
- 1 Garagenstellplatz im Haus (Stapelparker) kann bei Bedarf für EUR 250,00 separat angemietet werden

**Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Station "Karlsplatz" liegt unmittelbar vor dem Gebäude und bietet mit den Linien U2 und U4 eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung. Zusätzlich sind Sie durch die Straßenbahnlinien 1, 2, 71 und D bestens vernetzt. Die Badnerbahn oder der Opernbus bringt Sie direkt nach Baden.

Befristung auf 10 Jahre  
verfügbar: ab 01.11.2024

Bei den angeführten Möbeln handelt es sich um ein virtuelles Staging. Die Möbel sind in der Gesamtmiete nicht inkludiert.

### Konditionen:

Gesamtmiete: € 3.275,60 inkl BK und 10% USt.

### Nebenkosten bei Anmietung:

Kautions: € 10.000,00  
Provisionsfrei für den Mieter/die Mieterin

## LUXURIOUS ATTIC

SAFE AND EXCLUSIVE NEIGHBORHOOD

CLOSE TO MUSIKVEREIN & OPERA

1 BEDROOM

2 BATHROOMS

1 SALON

1 OPEN KITCHEN

1 GALLERY

2 TERRACES

AC

1 GARAGE PARKING AVAILABLE

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

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 120 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 120 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	2024-11-01
Terrassenfläche:	ca. 13 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	10 Jahre
		Mobiliar:	Küche, Bad
Etage:	1. DG	Heizung:	Etagenheizung
Zimmer:	2,5	Zustand:	modernisiert
Bäder:	2		
WCs:	2	Energieausweis	
Abstellräume:	1	Gültig bis:	24.05.2033
Terrassen:	2	HWB:	<b>D</b> 96,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Garagen:	1	fGEE:	<b>D</b> 2,24

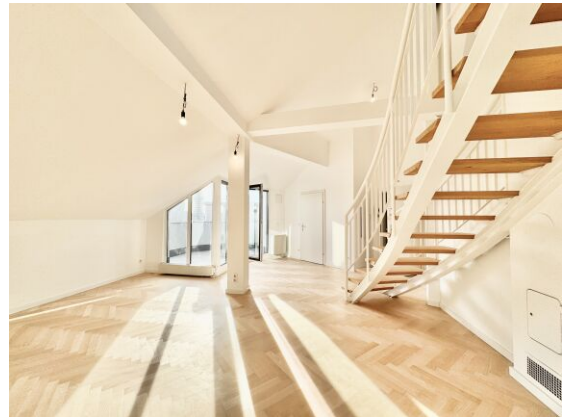
## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Gäste-WC
Befeuerung:	Gas	Bad:	Badewanne, Dusche, Bidet, Bad mit WC
Ausblick:	Stadtblick	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Garage
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	Abstellraum

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	3.275,60 €	Kautions:	10.000,00 €
Miete:	2.700,00 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	237,38 €		
Sonstiges:	2,00 €		
Liftkosten:	38,25 €		
Umsatzsteuer:	297,97 €		
<hr/> Monatliche Gesamtbelastung:	3.275,60 €		

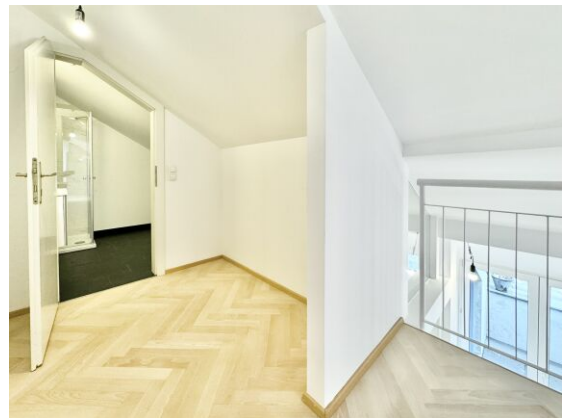
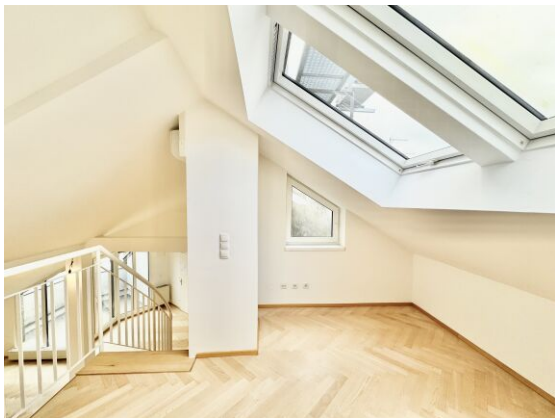
## Weitere Fotos

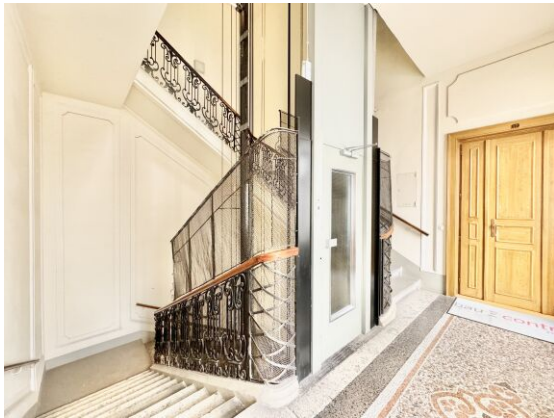






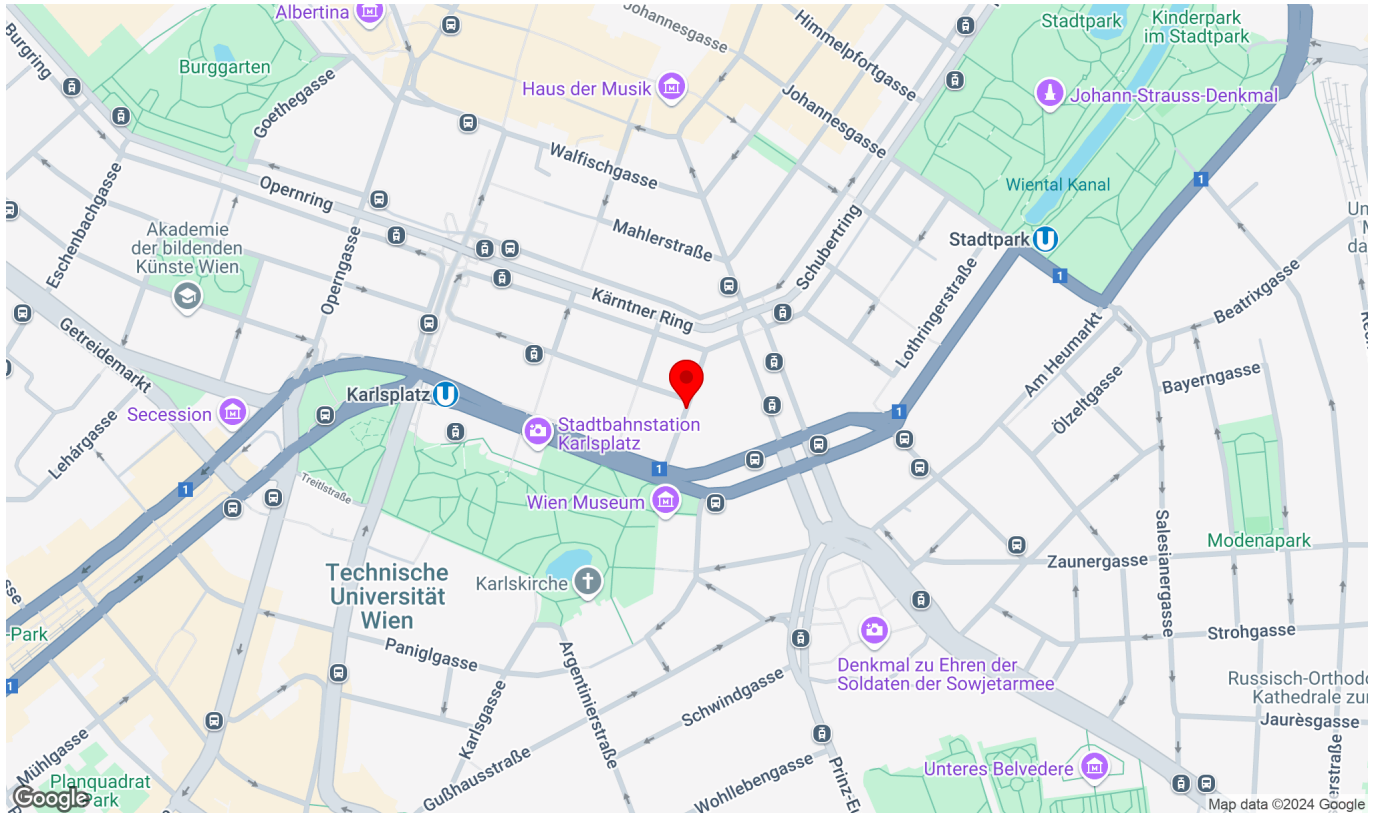






# Lage

Canovagasse, 1010 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	250 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.250 m

### Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	250 m

### Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	250 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	250 m
Autobahnanschluss	3.000 m

### Kinder & Schulen

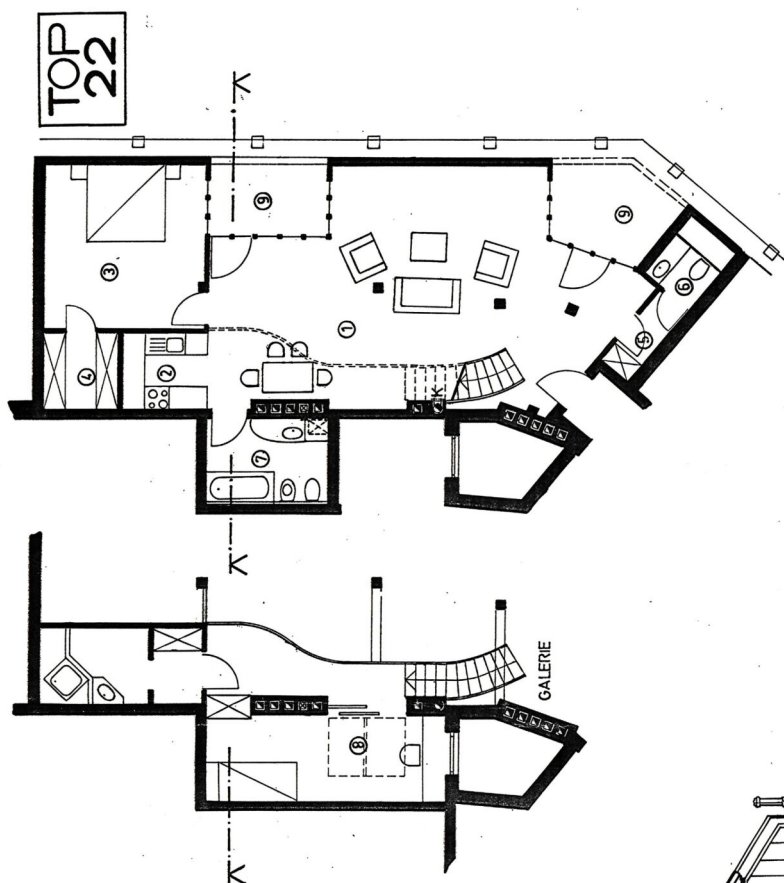
Schule	250 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	750 m

### Sonstige


Geldautomat	250 m
Bank	250 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

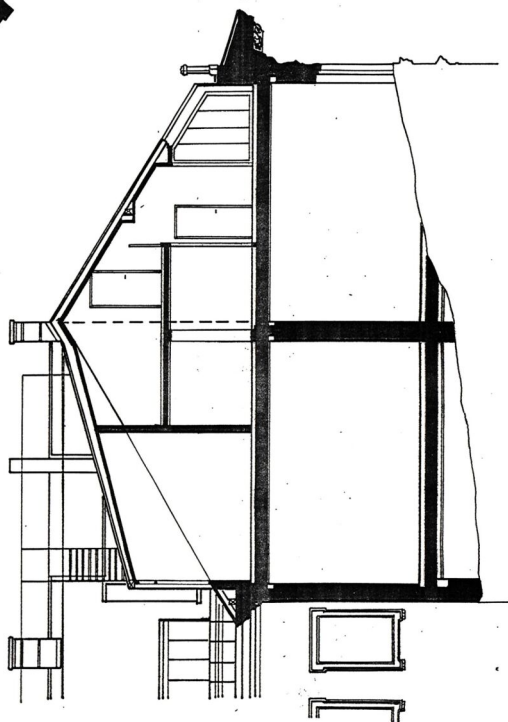
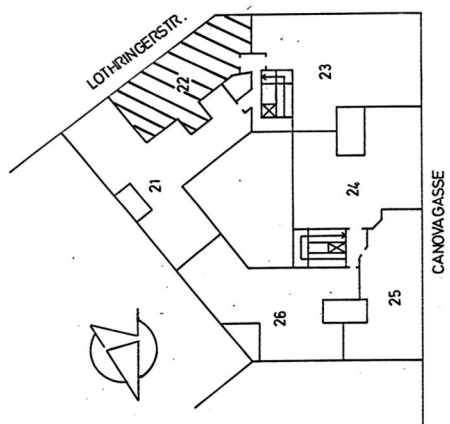
Plan



Architekt Dipl.-Ing. Paul Richter  
Hofwiesengasse 39  
1040 Wien, Österreich  
Telefon (0 22 3) 32 39 54



TOP 22	Galerie	31 m <sup>2</sup>
1 Wohnraum	Nutzfläche	129 m <sup>2</sup>
2 Küche	Terrassen	13 m <sup>2</sup>
3 Schlafzimmer	Gesamtfläche	ca. 142 m <sup>2</sup>
4 Schrankraum		
5 Garderobe		
6 WC		
7 Bad		



# 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).