



## "DAS ARTMANN" 1020 - Urban - Am Fluss - Beim Park

1020 Wien, Österreich

Nähe: Augarten



**Eckdaten Objektnummer 20251028313320**

**Wohnfläche:** ca. 41 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 48 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche

**Mietdauer:** 5 Jahre

**Beziehbar:** sofort

**Heizung:** Fußbodenheizung

**Stockwerk:** 2. Etage / eigentlich 3. OG da Zwischengeschoss zwischen 1. und 2. OG

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** Erstbezug

**Zimmer:** 1

**Balkon:** 1 (ca. 7 m<sup>2</sup>)

**Bad:** 1

**WC:** 1

**Gesamtmiete\*:** 1.710,94 €

**Miete:** 1.333,00 €

**Betriebskosten:** 182,40 €

**Heizkosten:** 73,94 €

**Warmwasser:** 17,45 €

**Möbelmiete:** 40,00 €

**Kühlung:** 21,48 €

**Umsatzsteuer:** 174,23 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 1.842,50 €

### Ihr Ansprechpartner:



Mag. Patrizia Hunter-Kornherr

**Mobil:** +43 664 85121 33

**E-Mail:** patrizia.hunter@pkimmobilien.at

\* Miete + Nebenkosten (inkl. USt.), ohne Heizkosten

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

**Energieausweis gültig bis:** 31.01.2030

**Heizwärmebedarf:** **B** 45 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **B** 0,99

## Detailbeschreibung

### Moderne Wohnung mit Balkon in zentraler Lage

Entdecken Sie diese attraktive 1-Zimmer-Wohnung im Herzen von 1020 Wien! Auf 41 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein Erstbezug mit hochwertigem Parkett und Fußbodenheizung. Ein architektonisch hochwertiger Raumtrenner aus Glas trennt das Schlafzimmer vom Wohnzimmer ab und vermittelt ein Gefühl von Großzügigkeit. Der lichtdurchflutete Wohnraum bietet direkten Zugang zu einem gemütlichen Balkon.

Die Wohnung wird mit einer modernen Küche ausgestattet und verfügt zudem über ein modernes Bad mit Dusche. Eine Vollmöblierung ist gegen gesonderte Vereinbarung ebenfalls denkbar. Fußbodenheizung, Kühlung in Form von Fan Coils und eine kontrollierte Wohnraumlüftung garantieren höchsten Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight des Hauses sind die Guest Lounges, in denen Sie gegen eine kleine Reinigungsgebühr Familie und Freunde bei Besuchen unterbringen können. Darüber hinaus stehen allen Bewohnern nach entsprechender Buchung ein Bürobereich, ein Fitness- und Saunabereich sowie ein eigener Massageraum zur Verfügung.

Ein Concierge-Service kümmert sich zudem um die kleinen und großen Bedürfnisse aller Bewohner und bietet zusätzlich ein Gefühl von Sicherheit.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung (Bus, U-Bahn, Straßenbahn, Bahnhof) sind Sie bestens vernetzt. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken, Schulen und Supermärkte.

Fragen Sie jetzt eine Besichtigung an!

### Modern apartment with balcony in a central location

Discover this attractive 1-room apartment in the heart of 1020 Vienna! This 41 m<sup>2</sup> apartment is ready for first-time occupancy and features high-quality parquet flooring and underfloor heating. An architecturally sophisticated glass room divider separates the bedroom from the living room and creates a feeling of spaciousness. The light-filled living room offers direct access to a cozy balcony.

The apartment is equipped with a modern kitchen and also has a modern bathroom with shower. Full furnishing is also possible by separate agreement. Underfloor heating, cooling in the form of fan coils, and controlled ventilation guarantee maximum living comfort.

A special highlight of the building are the guest lounges, where you can accommodate family and friends for a small cleaning fee. In addition, all residents have access to an office area, a fitness and sauna area, and a private massage room upon reservation.

A concierge service also takes care of the small and large needs of all residents and provides an additional feeling of security.

Thanks to the excellent transport links (bus, subway, tram, train station), you are well connected. All important amenities such as doctors' offices, pharmacies, schools, and supermarkets are in the immediate vicinity.

Request a viewing now!



Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

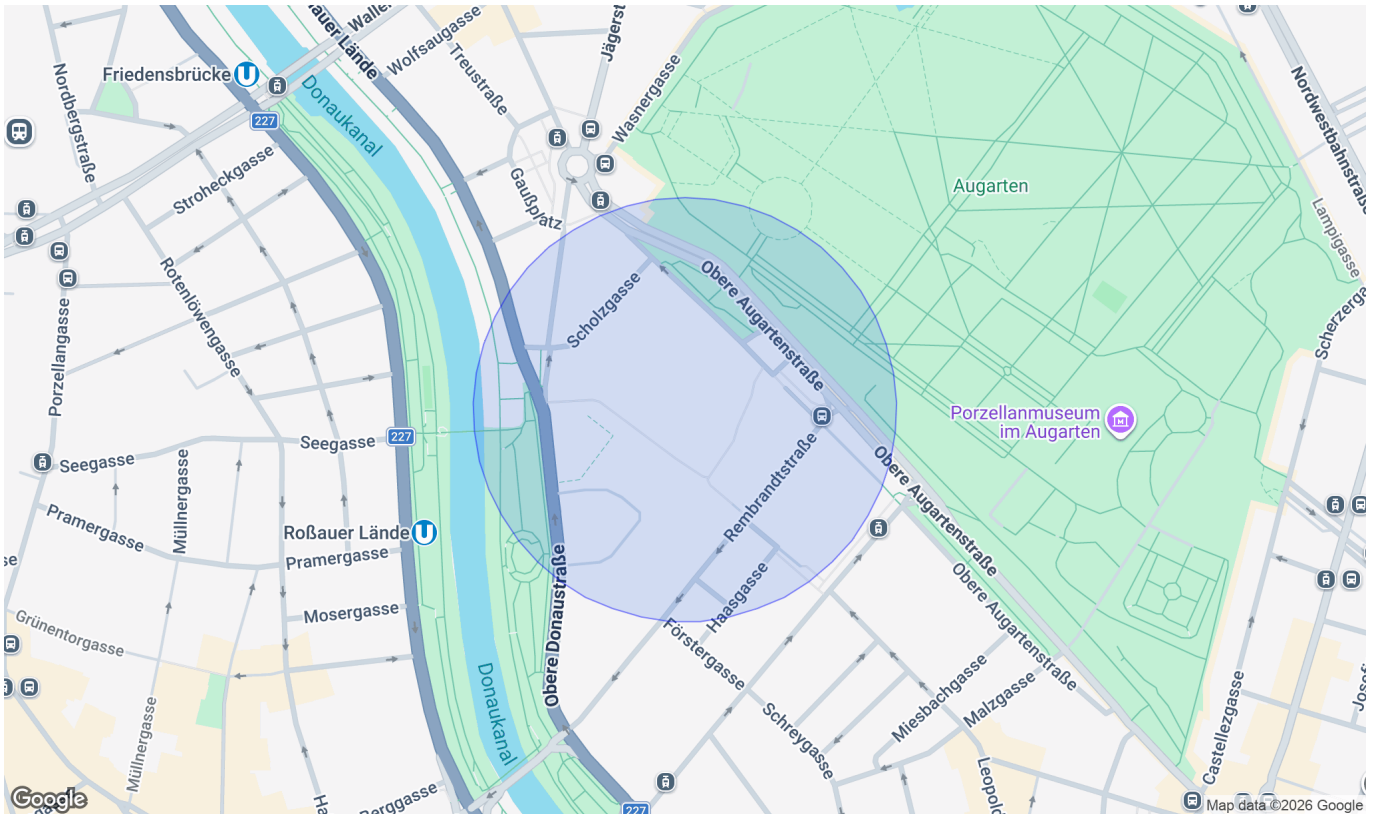
Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Ausstattung**

Parkett, Solarenergie, Fußbodenheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Nordbalkon / -terrasse, Dusche, Wachdienst, Kabel / Satelliten-TV, Sauna, U-Bahn-Nähe, Wasser-Elektro, Fahrradraum, Wellnessbereich, Mechanische Be- und Entlüftung, Außenliegender Sonnenschutz, Massiv, Schlüsselfertig mit Keller, Bad mit WC, Fitnessraum, klimaaktiv, Smart Home System

# Lage

1020 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 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	2.000 m

### Kinder & Schulen

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

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



**CUUBUUS**  
Immobilien & mehr

**DAS ARTMANN**  
Wohnen im Zentrum von Wien

**Lageplan**

Die dargestellte Zeichnung ist für die Lebensgemeinschaft, Standortentwicklung und Kostenveranschlagung zu verwenden. Änderungen sind vorbehalten oder aus anderen Gründen notwendig.  
VERKAUF: P. Kornherr Immobilien / PK Immobilien | T: 0043 01 27 166 11 14 | pk@pkimmobilien.at | PLANUNG: CUUBUUS | architektur: ZT Group | © 2022 | 1020 Wien, Oberer Donaukanal 19 | 20.01.2022

Das Gebäude der Oberen Donaukanal 19/19/20 ist ein Wohnkomplex mit 100 Wohnungen und 1.000 m² Nutzfläche.

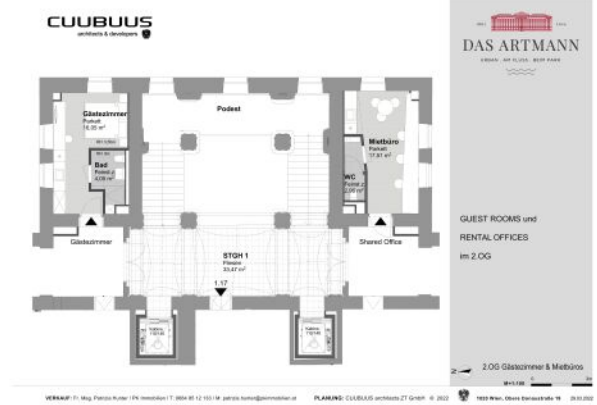
Das Gebäude der Oberen Donaukanal 19/19/20 ist ein Wohnkomplex mit 100 Wohnungen und 1.000 m² Nutzfläche.

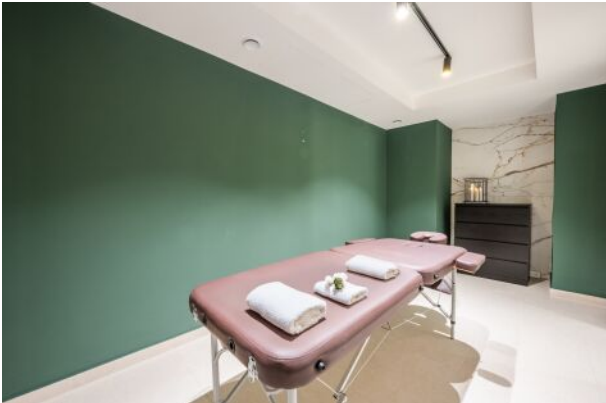
Das Gebäude der Oberen Donaukanal 19/19/20 ist ein Wohnkomplex mit 100 Wohnungen und 1.000 m² Nutzfläche.

Das Gebäude der Oberen Donaukanal 19/19/20 ist ein Wohnkomplex mit 100 Wohnungen und 1.000 m² Nutzfläche.

Das Gebäude der Oberen Donaukanal 19/19/20 ist ein Wohnkomplex mit 100 Wohnungen und 1.000 m² Nutzfläche.

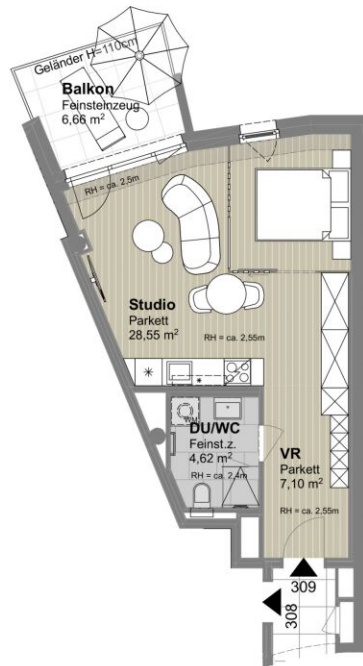
Das Gebäude der Oberen Donaukanal 19/19/20 ist ein Wohnkomplex mit 100 Wohnungen und 1.000 m² Nutzfläche.







**CUUBUUS**  
architects & developers



Die dargestellte Möblierung ist nur ein Lösungsvorschlag. Sanitärerichtung und Küchenanschlüsse werden mitangeboten. Änderungen aus technischen oder baubehördlichen Gründen vorbehalten.

VERKAUF: Fr. Mag. Patrizia Hunter / PK Immobilien / T: 0664 85 12 133 / M: patrizia.hunter@pkimmobilien.at

PLANUNG: CUUBUUS architects ZT GmbH © 2022



1020 Wien, Obere Donaustraße 19 24.10.2024

# 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).