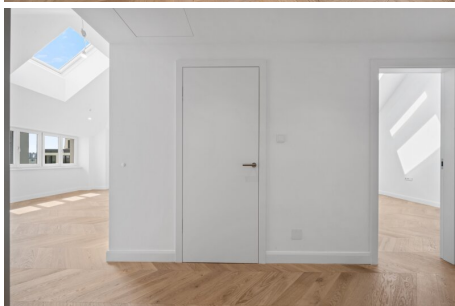


2 Zimmer Dachgeschosswohnung im exklusiven "DAS ARTMANN" – Wohnen zwischen Donaukanal und Wiener Innenstadt

1020 Wien, Österreich

Nähe: Augarten



Eckdaten Objektnummer 20260617141

Wohnfläche: ca. 75 m²

Nutzfläche: ca. 79 m²

Mietdauer: 5 Jahre

Beziehbar: Sofort

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Heizung: Fußbodenheizung

Stockwerk: 1. DG

Lift: Personenaufzug

Zustand: Erstbezug

Zimmer: 2

Balkon: 1 (ca. 3 m²)

Bad: 1

WC: 1

Gesamtmiete*: 2.801,45 €

Miete: 2.230,00 €

Betriebskosten: 262,40 €

Heizkosten: 154,15 €

Sonstiges: 54,37 €

Umsatzsteuer: 285,51 €

monatliche Gesamtbelastung: 2.986,43 €

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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

Ihr Ansprechpartner:



Mag. Patrizia Hunter-Kornherr

Mobil: +43 664 85121 33

E-Mail: patrizia.hunter@pkimmobilien.at

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 31.01.2030

Heizwärmebedarf: B 45 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: B 0,99

Detailbeschreibung

Historischer Charme trifft zeitlose Eleganz

Mit DAS ARTMANN entstand eines der außergewöhnlichsten Wohnprojekte Wiens. Das ursprünglich im Jahr 1866 von Ferdinand Artmann errichtete, eindrucksvolle Backsteingebäude verbindet historische Architektur mit modernstem Wohnkomfort. Die denkmalgeschützte Fassade und das prachtvolle Stiegenhaus wurden gemeinsam mit dem hofseitigen Zubau bis 2025 mit höchstem Qualitätsanspruch umfassend revitalisiert.

Das Ergebnis ist ein einzigartiges Wohnensemble, das Geschichte, Design und Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau vereint.

Top 1.41 – Ein Zuhause für höchste Ansprüche

Die angebotene 2 Zimmer-Wohnung Top 1.41 liegt im 1. Dachgeschoß und beeindruckt durch ihre Raumhöhe und Helligkeit.

Die Wohnung wird teilmöbliert mit Küche, Einbauschränken im Garderobenbereich und Einbauschränken im Schlafzimmer vermietet. Wenn der Mieter bevorzugt die Küche selbst nach seinen Vorstellungen zu gestalten ist das ebenfalls denkbar. In diesem Fall kann eine spätere Ablösevereinbarung im Mietvertrag getroffen werden.

Hochwertige Ausstattung

- Fußbodenheizung
- kontrollierte Wohnraumbel- und -entlüftung
- hochwertiger Parkettboden mit großformatigem Fischgrätparkett und eleganten Sockelleisten
- exklusive Feinsteinzeugbeläge und hochwertige Sanitärausstattung
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Separates WC
- großzügiger Hauswirtschaftsraum

Exklusive Services für ein komfortables Leben

Den Bewohner stehen zusätzlich folgende Bereiche zur Verfügung:

- Fitness- und Wellnessbereich
- moderne Office-Räumlichkeiten für flexibles Arbeiten
- stilvolle Guest Lounges für Besucher
- hauseigener Concierge-Service für die kleinen und großen Wünsche des täglichen Lebens
- Tiefgarage: Auf Wunsch ist die Anmietung eines Stellplatzes möglich. Kosten aktuell inkl. BK und Ust €200.

Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau

DAS ARTMANN verbindet historische Architektur mit zukunftsweisender Energietechnik.

Durch die behutsame Revitalisierung des Bestandsgebäudes wird bereits in der Errichtung ein wesentlicher Beitrag zur Ressourcenschonung geleistet. Für Heizung und Klimatisierung setzt das Projekt auf eine innovative Wärmepumpentechnologie, die die Energie des Donaukanals nutzt und damit vollständig auf fossile Brennstoffe verzichtet.

Eine Photovoltaikanlage versorgt die Allgemeinflächen mit nachhaltig erzeugtem Strom und unterstreicht den hohen ökologischen Anspruch des Projekts.

Die konsequente Umsetzung dieses nachhaltigen Gesamtkonzepts wurde mit der klimaaktiv Gold Zertifizierung ausgezeichnet.

Ein Wohngefühl, das in Wien seinesgleichen sucht

Historische Architektur, modernste Ausstattung, außergewöhnliche Serviceleistungen und eine der begehrtesten Lagen Wiens machen DAS ARTMANN zu einer Wohnadresse für Menschen, die Wert auf Qualität, Design und urbanen Lifestyle legen.

Eine Immobilie, die nicht nur Wohnraum bietet, sondern ein Zuhause mit Charakter.

Einrichtungsvorschlag

Bitte beachten Sie, dass der beigelegte Einrichtungsvorschlag mit Hilfe von KI erstellt wurde. Diese einfache Visualisierung soll ihnen eine erste Idee über den möblierten Raum geben. Für die genaue Umsetzung ist jedenfalls vorab das Naturmaß der Wohnung zu nehmen und die genauen technischen Voraussetzungen im Detail kritisch zu prüfen.

Der Eigentümer ist bereit die Wohnung seinerseits mit einer Küche, Kästen im Garderobenbereich und Kästen im Schlafzimmer auszustatten. Der Mietpreis inkludiert also eine Teilmöblierung. Die losen Möbel wie Tisch und Sofa etc. wären vom Mieter mitzubringen.

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, Alternativ, Solarenergie, Fußbodenheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Ostbalkon / -terrasse, Badewanne, Dusche, Wachdienst, Kabel / Satelliten-TV, Tiefgarage, Sauna, U-Bahn-Nähe, Abstellraum, Wellnessbereich, Niedrigenergiehaus, Kühlung, Trennwände Gipskarton, Außenliegender Sonnenschutz, Gäste-WC, Massiv, Schlüsselfertig mit Keller, Fitnessraum, kontrollierte Wohnraumlüftung, klimaaktiv, Smart Home System

Lage

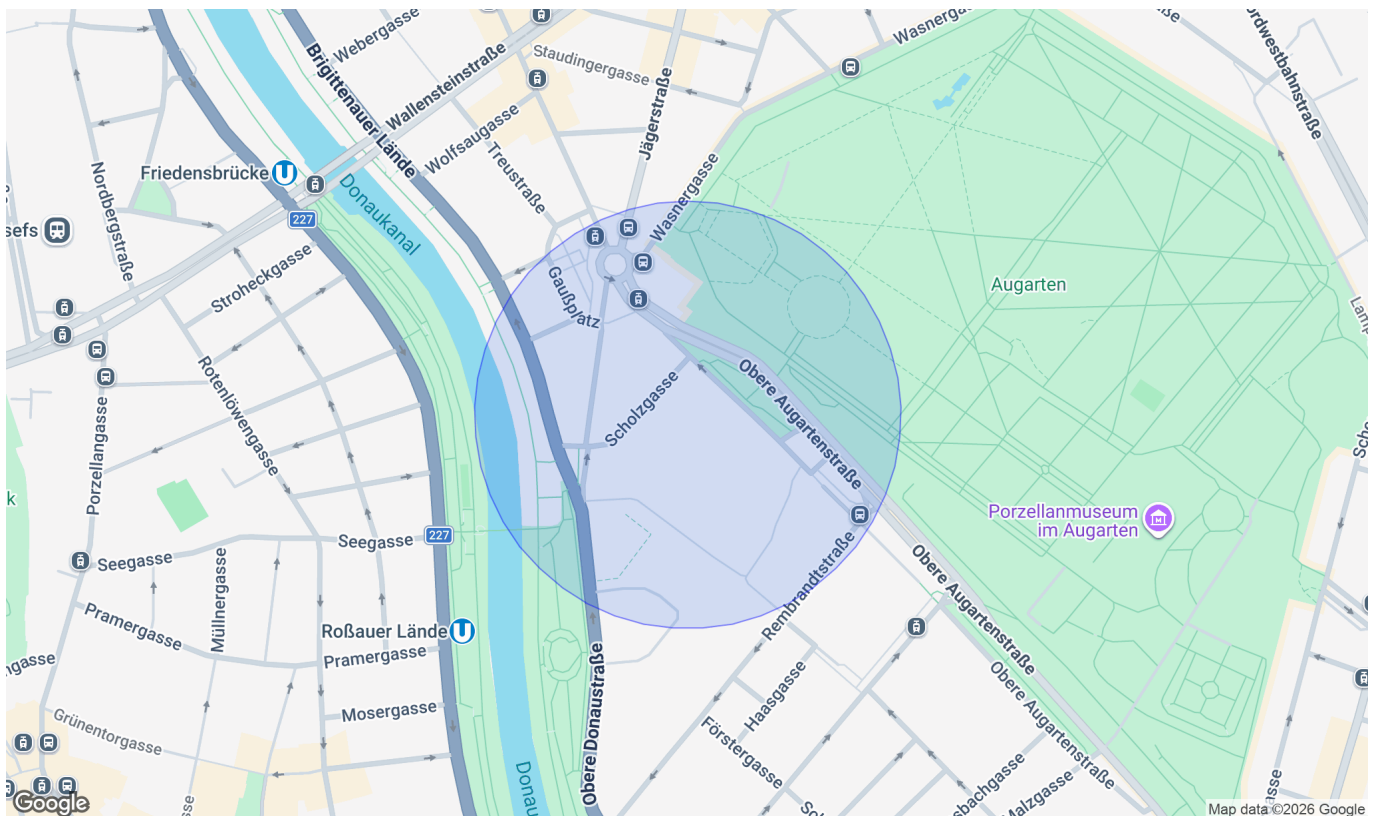
Wohnen in bester Innenstadtlage

Die Obere Donaustraße verbindet urbanes Leben mit außergewöhnlicher Lebensqualität. Direkt vor der Haustüre beginnt das vielfältige Freizeit- und Gastronomieangebot des Donaukanals, während der Augarten nur wenige Gehminuten entfernt zum Entspannen, Sport oder Spaziergang einlädt.

Auch die Wiener Innenstadt ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Dank der U4, der Straßenbahnlinie 31 sowie der Buslinien 5A und 5B profitieren Bewohner von einer hervorragenden öffentlichen Anbindung. Gleichzeitig ermöglicht die nahegelegene Lände eine schnelle Erreichbarkeit des überregionalen Straßennetzes.

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

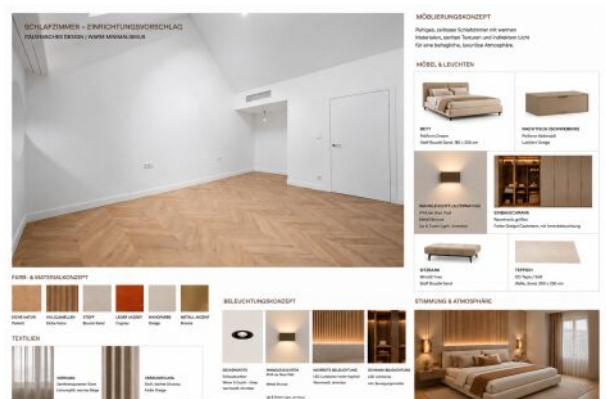
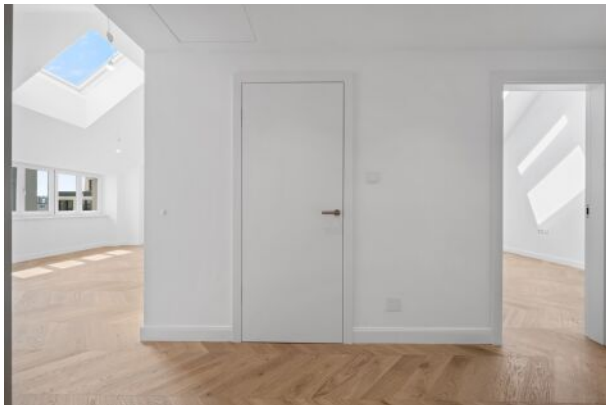
Kinder & Schulen

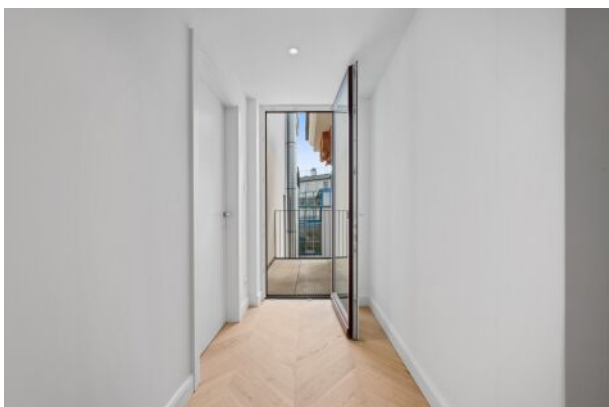
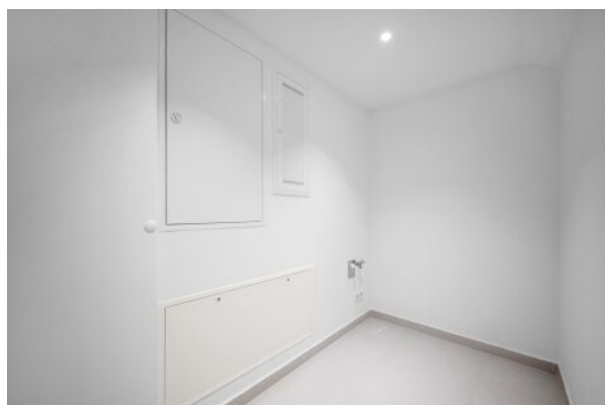
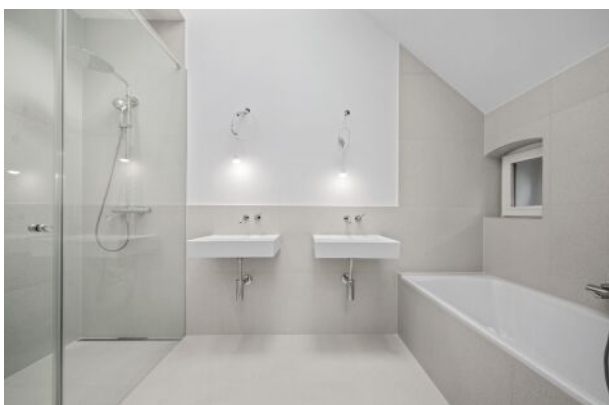
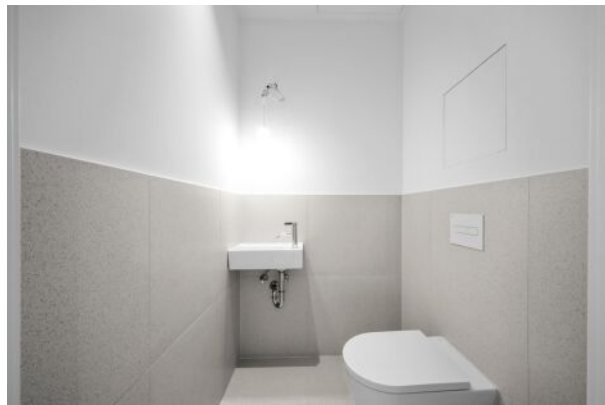
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

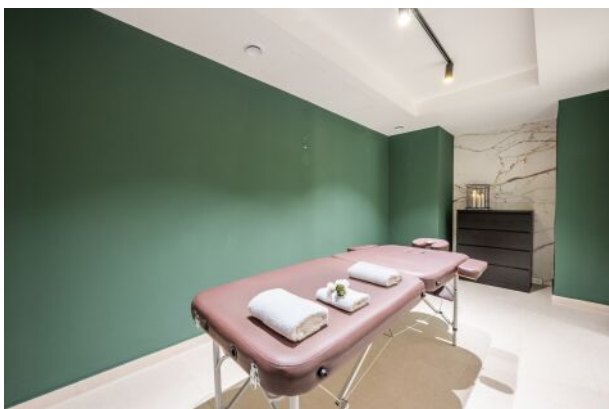
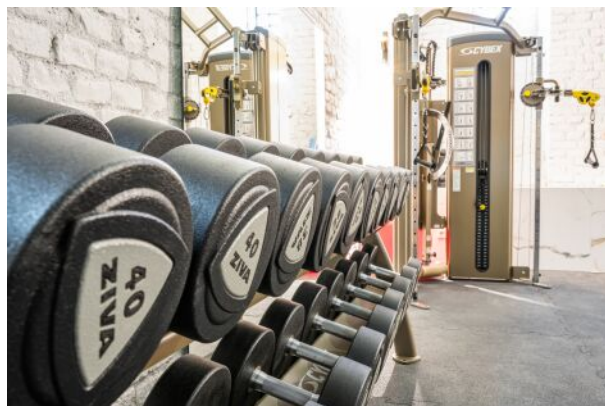
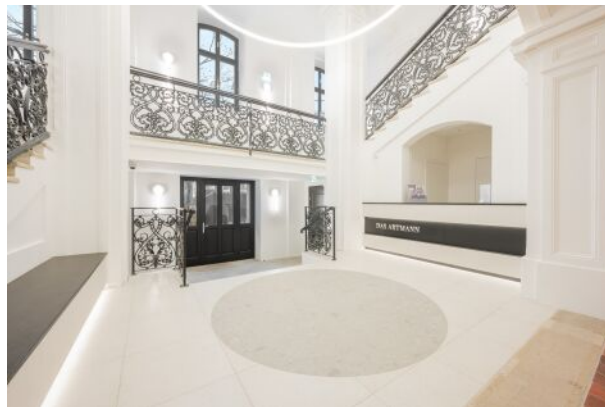
Sonstige

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

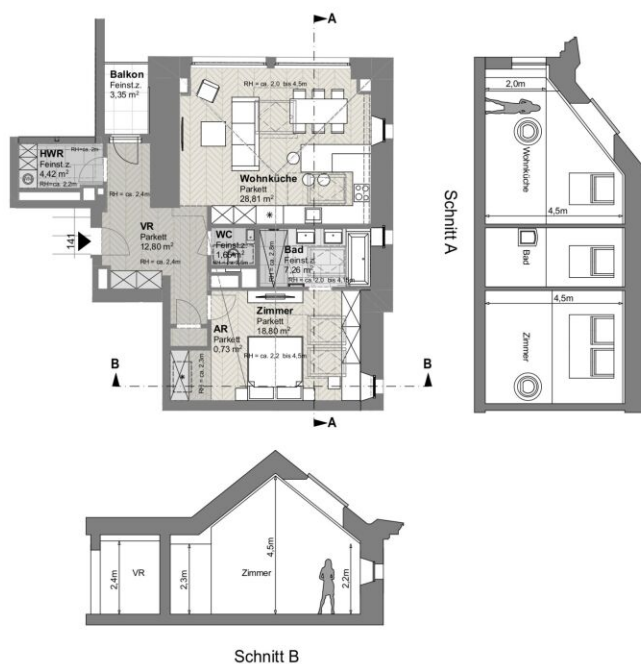
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap











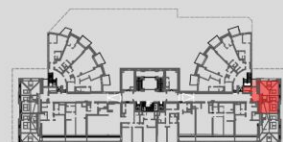
DAS ARTMANN

URBAN · AM FLUSS · BEIM PARK

W Top 1.41, Wohnen und Aufenthalt	
AR	0,73
Bad	7,26
HWR	4,42
VR	12,80
WC	1,65
Wohnküche	28,81
Zimmer	18,80
Gesamt	74,47 m²

W Top 1.41, Parteienkeller	
RAR	3,09
Gesamt	3,09 m²
Außenfläche	
W Top 1.41, Balkon/Terrasse	
Balkon	3,35
Gesamt	3,35 m²

Raumhöhe 200 bis 450 cm



Obere Donaustraße



DG1

Top 1.41

M=1:150

3m

Die dargestellte Möblierung ist nur ein Lösungsvorschlag. Sanitär- 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 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

§ 17a. (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 (§ 189a 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 **innen 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 (formularmäßig 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).