Canovagasse, 1010 Wien | Wohnung | Objektnummer: 37805

Vienna's Finest | Exklusiver Erstbezug nach Sanierung | 3-Zimmer Dachgeschoss

Ihr Ansprechpartner

DI Constantin Mayer

Immobilienberatung

+43 676 660 78 29

cm@wohnkonzept.immo

www.lageeins.com

Vienna's Finest | Exklusiver Erstbezug nach Sanierung | 3-Zimmer Dachgeschoss

Lage

Karlsplatz U4/U2 | Musikverein | Kärtnerring

Beschreibung

Exklusives Dachgeschoss mit Blick auf die Karlskirche & Musikverein

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

Zwischen der Wiener Ringstraße und der Karlskirche liegt diese herausragende Dachgeschosswohnung mit zwei sonnigen Terrassen und Blick auf den Wiener Musikverein. Auf einer Ebene genießen Sie höchsten Wohnkomfort in einem frisch sanierten Altbau. Die Wohnung wurde soeben mit viel Liebe zum Detail renoviert und steht ab sofort zur Verfügung.

Exklusive Lage trifft auf intelligente Raumaufteilung und spektakuläre Ausblicke.
Erleben Sie traumhafte Sonnenuntergänge mit Blick auf eines der eindrucksvollsten Wahrzeichen Wiens und lassen Sie sich von einem einzigartigen Wohngefühl in bester Innenstadtlage begeistern. Ich freue mich, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen!

RAUMAUFTEILUNG:

- Freundlicher Eingangsbereich mit

- Offen gestalteter Küche und eingebauter Garderobe
- Heller Wohnsalon mit Terrasse mit Blick auf den Musikverein
- Zwei Schlafzimmer – jeweils mit **Bad en suite**
- Eines der beiden Schlafzimmer kann auch als Wellnessbereich genutzt werden. Starkstromanschluss für eine Sauna ist vorhanden.
- Jede Schlafzimmersuite verfügt über eine eigene Terrasse
- Hauptschlafzimmer mit Wannenbad
- Separates Gäste-WC

AUSSTATTUNG:

- Edler Fischgrätparkett
- Design-Küche mit BORA-Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination
- Überzeugende Raumaufteilung
- Gasetagenheizung & Klimaanlage
- 1 Garagenstellplatz im Haus (Stapelparker) optional anmietbar: **€ 250,00 / Monat**

Öffentliche Verkehrsanbindung: Die U-Bahnstation **„Karlsplatz"** befindet sich direkt vor der Haustüre und bietet mit den Linien **U1, U2 und U4** beste Anbindung. Zusätzlich stehen Ihnen die Straßenbahnlinien **1, 2, 71 und D** zur Verfügung. Die Badner Bahn und der Opern-Bus verbinden Sie direkt mit Baden.

MIETKONDITIONEN:

- **Gesamtmiete:** € 3.299,00 (inkl. Betriebskosten und 10 % USt.)
- **Kaution:** € 16.495,00
- **Mietdauer:** Befristet auf 10 Jahre
- **Verfügbar:** ab sofort
- **Provision: Provisionsfrei** für Mieter:innen

LUXURIOUS PENTHOUSE

IN SAFE & EXCLUSIVE CITY CENTER LOCATION

NEAR KARLSKIRCHE, MUSIKVEREIN & STATE OPERA

- 2 BEDROOMS (each with private TERRACE and en-suite bathroom)
- 1 BRIGHT LIVING ROOM
- 1 FULLY EQUIPPED OPEN KITCHEN
- 2 BATHROOMS + 1 GUEST TOILET
- AIR CONDITIONING
- WASHING MACHINE CONNECTION
- 1 GARAGE PARKING SPACE (optional for € 250/month)

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

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 106,24 m²
Gesamtfläche:	ca. 136,35 m²
Terrassenfläche:	ca. 30,11 m²
Etage:	1. DG
Zimmer:	3
Bäder:	2
WCs:	3
Keller:	1
Terrassen:	3
Garagen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	sofort
Mietdauer:	10 Jahre
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Zustand:	Erstbezug
Energieausweis	
Gültig bis:	24.05.2033
HWB:	D 96,9 kWh/m²a
fGEE:	D 2,24

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Belüftung:	Klimaanlage
Ausblick:	Stadtblick
Balkon:	Westbalkon / -terrasse, Südostbalkon / -terrasse
Räume:	Flügeltüren

Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Garage
Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

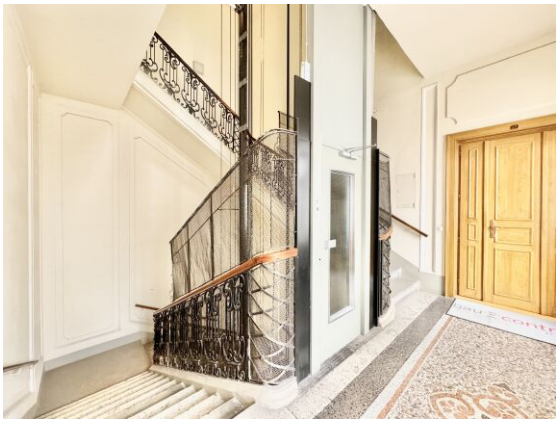
Preisinformationen

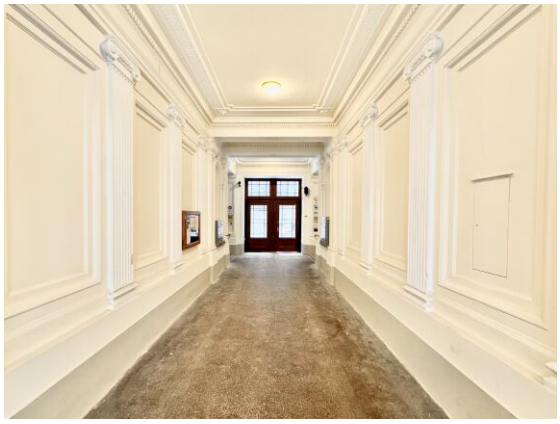
Gesamtmiete:	3.299,00 €
Miete:	2.726,18 €
Betriebskosten:	234,61 €
Sonstiges:	2,00 €
Liftkosten:	36,12 €
Umsatzsteuer:	300,09 €
Monatliche Gesamtbelastung:	3.299,00 €

Kaution:	16.495,00 €
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Weitere Fotos

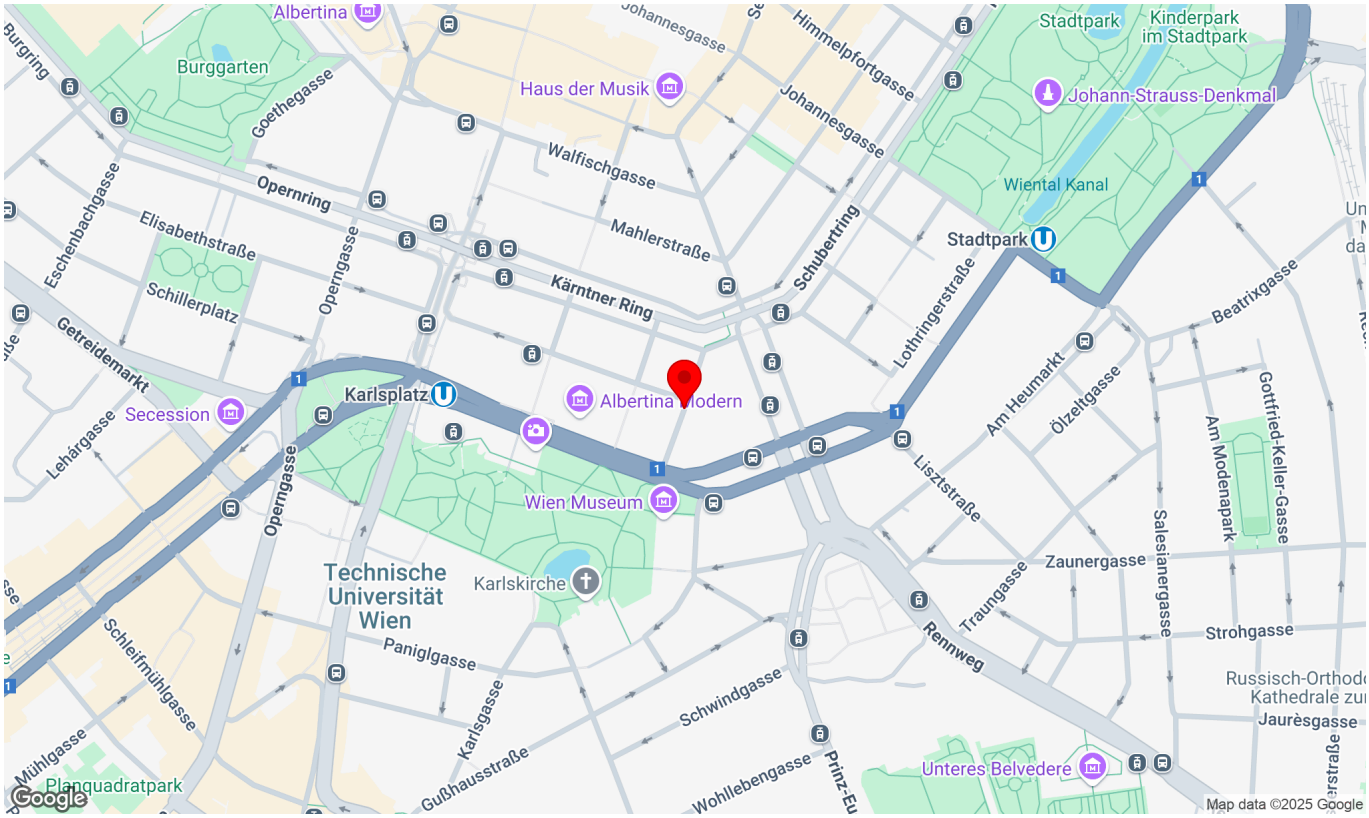
WOHNKONZEPT REAL ESTATE GMBH
1010 WIEN | BAUERNMARKT 10/20A | +43 1 890 95 35 | OFFICE@WOHNKONZEPT.IMMO | WWW.WOHNKONZEPT.IMMO | RAIFFEISEN LANDESBANK WIEN NIEDERÖSTERREICH | BLZ 32000 | IBAN AT25 3200 0000 1040 1040 | BIC RLNWATWW | FN436868D | ATU69760289





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

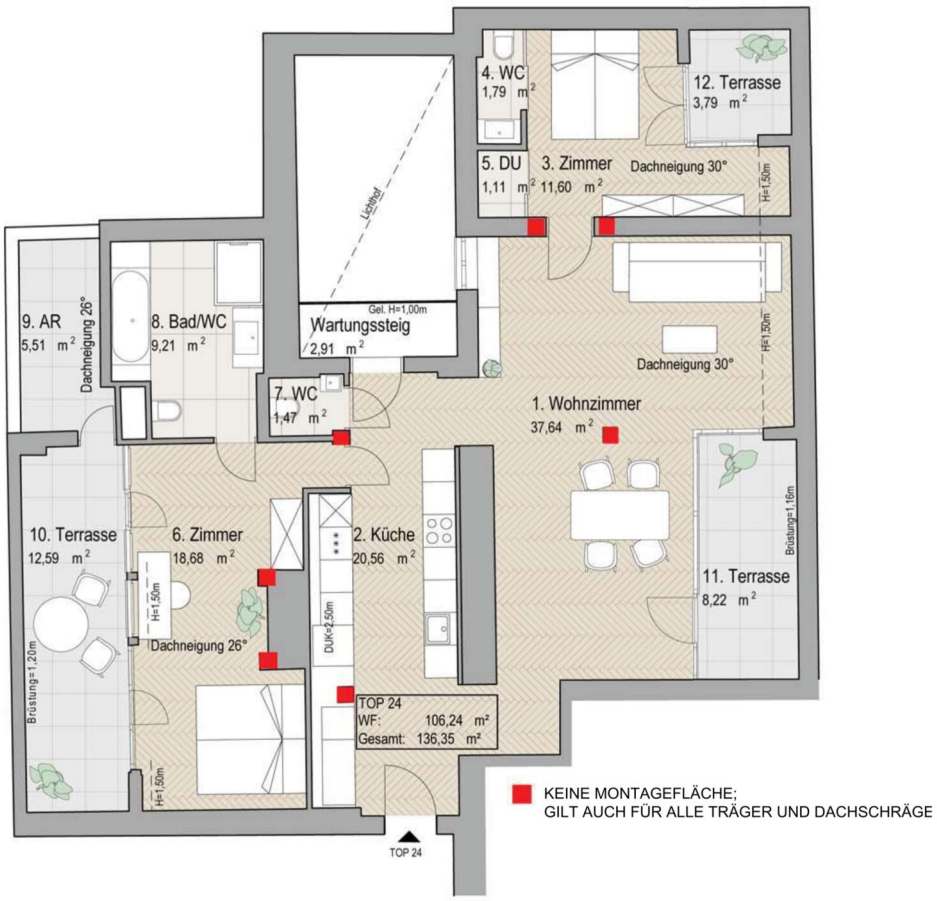
Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

CANOVAGASSE 7, 1010 Wien
DACHGESCHOSS STG 2 TOP 24



0 1 2 3 4 5m

10.03.2025

designed by Chalabi Architekten & Partner

plandarstellung MAXIURO architekten

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

lage eins GmbH
Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien
T: +43 676 660 78 29, E: tk@lageeins.com

vertreten durch DI Constantin Mayer .....
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 § 17a 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 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 (§ 189a 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 § 30 a 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 § 30 a 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 (§ 3 a 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).