ImmoLöwin GmbH

1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 6268/248

Danube Flats, 18. Stock: 2 Zimmer mit Balkon, Donaublick, Pool und Concierge





Ihr Ansprechpartner

Mag. Anton Iakovlev

Co-Founder | Commercial & Industrial Real Estate | Prokurist

+43 699 109 750 30 | a.iakovlev@immoloewin.com

+4369910664010 | www.immoloewin.com

ImmoLöwin GmbH

Danube Flats, 18. Stock: 2 Zimmer mit Balkon, Donaublick, Pool und Concierge





Beschreibung

Diese Wohnung liegt im 18. Stock der Danube Flats, des höchsten Wohnhauses Österreichs. Die Fenster reichen vom Boden bis zur Decke und zeigen nach Nordwesten: auf die Donau, die Stadt und den Kahlenberg. Im Sommer geht die Sonne fast genau über dem Kahlenberg unter.

Wohnung – Wohnfläche 60,28 m², Balkon 7,58 m² – Wohnzimmer 27 m², Schlafzimmer 16 m² – Badezimmer mit Dusche, separates WC, Abstellraum – Raumhöhe 2,80 m – Ein Jahr bewohnt, neuwertiger Zustand

Ausstattung – Küche mit Herd, Backofen und Geschirrspüler – Zwei Kleiderschränke, Garderobe, Waschmaschine – Parkett und Fliesen – Heizung und Kühlung über die Decke, Fernwärme – Smart Home: Heizung, Kühlung und Licht per App oder Bedienfeld, Jalousien für jedes Fenster einzeln

Im Haus – Concierge – Pool, Sauna, Fitnessraum – Lounge

Lage – U1 Donauinsel rund 5 Gehminuten, bis Stephansplatz fünf Stationen – Donauinsel und Kaiserwasser in Gehweite

Mietdauer: befristet auf 5 Jahre Verfügbar ab: sofort

Besichtigung nach Vereinbarung. Wir empfehlen einen Termin am frühen Abend, dann sehen Sie die Wohnung im Abendlicht.

Anton Iakovlev · +43 699 10664010

Danube Flats, 18th floor: 1-bedroom apartment with balcony, Danube view, pool and concierge

This apartment is on the 18th floor of Danube Flats, Austria's tallest residential building. Floor-to-ceiling windows face northwest, over the Danube, the city and the Kahlenberg hills. In summer, the sun sets almost directly behind

ImmoLöwin GmbH

the Kahlenberg.

Apartment – Living area 60.28 m², balcony 7.58 m² – Living room 27 m², bedroom 16 m² (2 rooms by Austrian count) – Bathroom with shower, separate toilet, storage room – Ceiling height 2.80 m – Lived in for one year, as-new condition

Equipment – Kitchen with stove, oven and dishwasher – Two wardrobes, entryway wardrobe, washing machine – Parquet and tiled floors – Ceiling heating and cooling, district heating – Smart home: heating, cooling and lighting via app or wall panel, each window blind controlled separately

In the building – Concierge – Pool, sauna, gym – Lounge

Location – U1 Donauinsel about 5 minutes' walk, five stops to Stephansplatz – Danube Island and Kaiserwasser within walking distance

Lease term: fixed for 5 years Available from: immediately

Viewings by appointment. We suggest an early evening slot, so you see the apartment in the evening light.

Anton Iakovlev · +43 699 10664010

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

ImmoLöwin GmbH

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 60,28 m²
Balkonfläche:	ca. 7,58 m²
Etage:	18. Etage
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Balkone:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	ab sofort
Mietdauer:	5 Jahre
Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Fernwärme
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Beeinträchtigung gegeben
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2024
Ausrichtung:	Nordwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	17.12.2030
HWB:	A 23,23 kWh/m²a
fGEE:	A 0,8

Ausstattung

Bauweise:	Stahlbeton
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Lastenaufzug, Personenaufzug
Befeuerung:	Fernwärme
Belüftung:	Kühlung, kontrollierte Wohnraumlüftung
Ausblick:	Fernblick
Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse

Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Beleuchtung:	Deckenleuchten
WCs:	Getrennte Toiletten
Bad:	Dusche
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	Sauna, Swimmingpool, Fahrradraum, Wellnessbereich, Grillstelle, Umkleidekabinen, Fitnessraum

ImmoLöwin GmbH
Haaderstrasse 42, 2103 Langenzersdorf FN 516064v
Tel: +43 699 1097 5030
iakovleva@immoloewin.com / www.immoloewin.com
UID: ATU74656678

ImmoLöwin GmbH

Preisinformationen

Gesamtmiete:	2.167,44 €
Miete:	1.750,00 €
Betriebskosten:	220,40 €
Heizkosten:	101,00 €
Umsatzsteuer:	197,04 €
Monatliche Gesamtbelastung:	2.268,44 €

Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

ImmoLöwin GmbH
Haaderstrasse 42, 2103 Langenzersdorf FN 516064v
Tel: +43 699 1097 5030
iakovleva@immoloewin.com / www.immoloewin.com
UID: ATU74656678

ImmoLöwin GmbH

Weitere Fotos







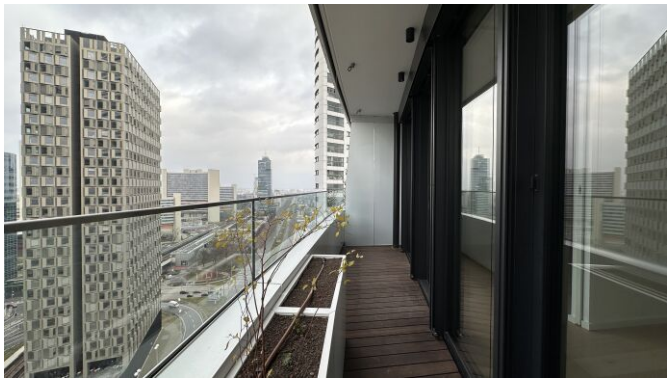






ImmoLöwin GmbH
Haaderstrasse 42, 2103 Langenzersdorf FN 516064v
Tel: +43 699 1097 5030
iakovleva@immoloewin.com / www.immoloewin.com
UID: ATU74656678

ImmoLöwin GmbH













ImmoLöwin GmbH
Haaderstrasse 42, 2103 Langenzersdorf FN 516064v
Tel: +43 699 1097 5030
iakovleva@immoloewin.com / www.immoloewin.com
UID: ATU74656678

ImmoLöwin
GmbH



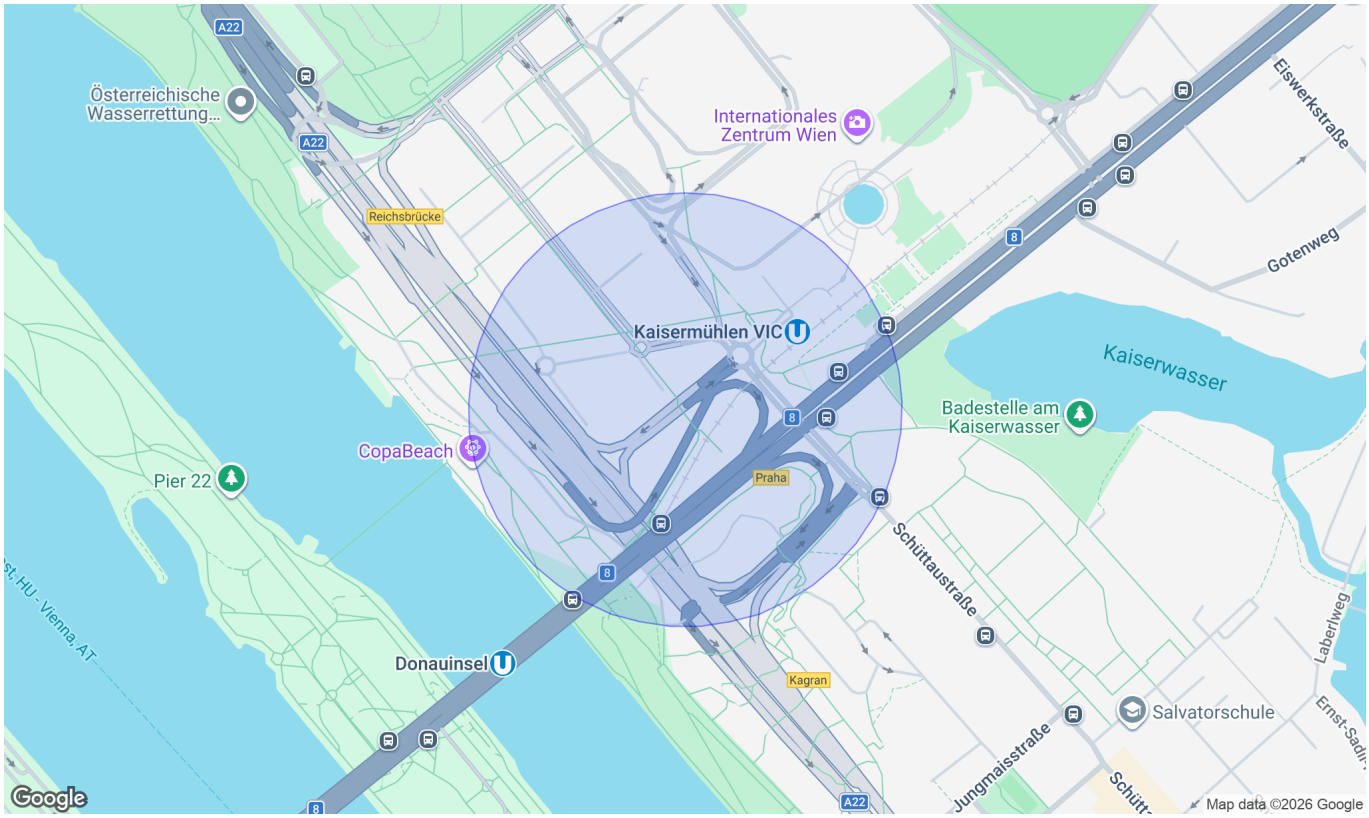


ImmoLöwin GmbH
Haaderstrasse 42, 2103 Langenzersdorf FN 516064v
Tel: +43 699 1097 5030
iakovleva@immoloewin.com / www.immoloewin.com
UID: ATU74656678

ImmoLöwin GmbH

Lage

1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	1.500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	3.000 m

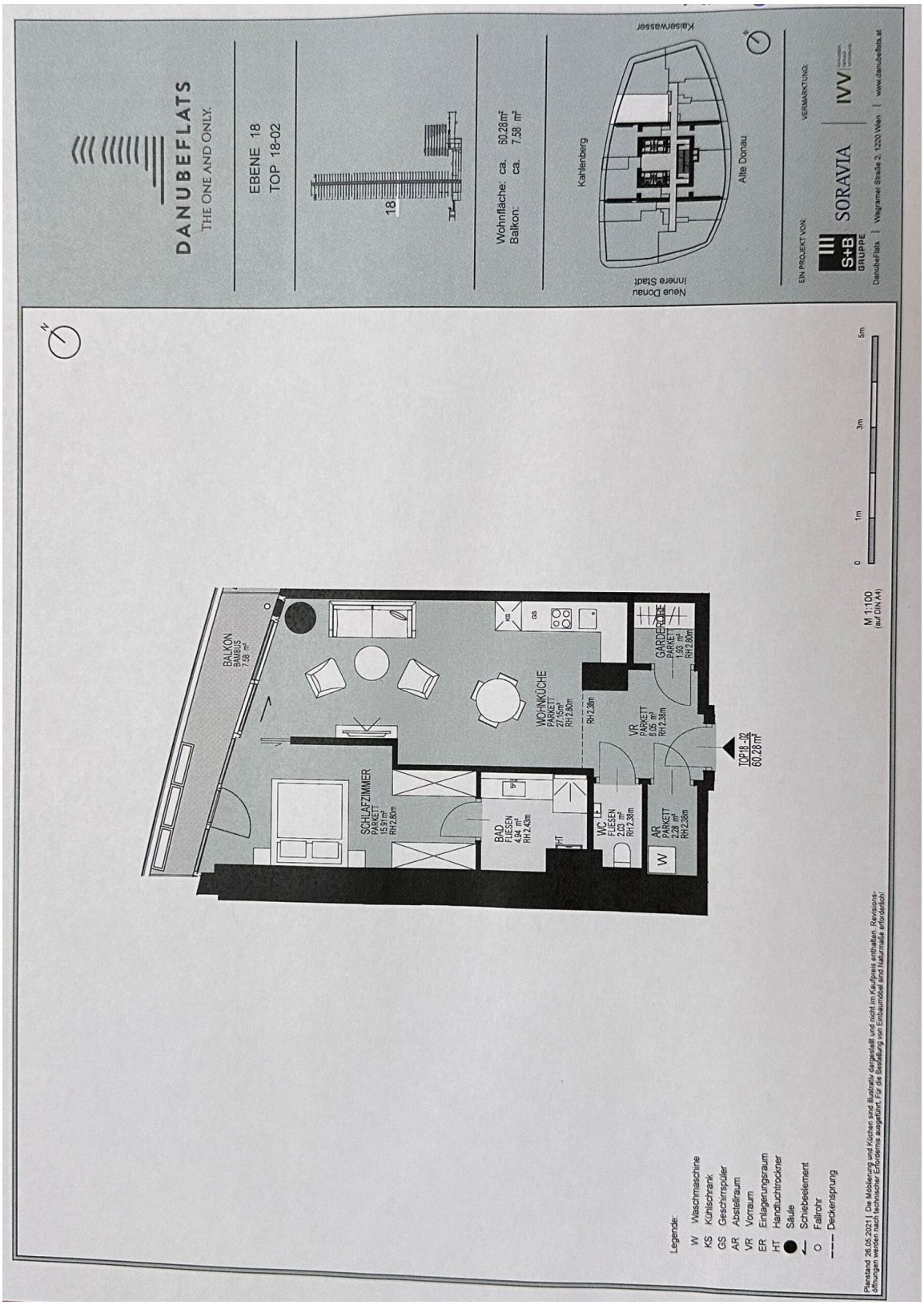
Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ImmoLöwin GmbH
Haaderstrasse 42, 2103 Langenzersdorf FN 516064v
Tel: +43 699 1097 5030
iakovleva@immoloewin.com / www.immoloewin.com
UID: ATU74656678

Plan



ImmoLöwin GmbH
Haaderstrasse 42, 2103 Langenzersdorf FN 516064v
Tel: +43 699 1097 5030
iakovleva@immoloewin.com / www.immoloewin.com
UID: ATU74656678

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

ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42, 2103 Langenzersdorf
T: +43 699 109 750 30, E: iakovleva@immoloewin.com

vertreten durch Mag. Anton Iakovlev .....
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).