

Hegelgasse, 1010 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1076753

UNBEFRISTET - Wunderschöne 3-Zimmer Wohnung mit kleinem Balkon und Kellerabteil in Top Innenstadtlage



Ihre Ansprechpartnerin

Nathalie Ghraizi

Immobilienmaklerassistentin

+43 1 907 66 67

+43-676-3515018

immobilien@viennareal.at

www.viennareal.at

UNBEFRISTET - Wunderschöne 3-Zimmer Wohnung mit kleinem Balkon und Kellerabteil in Top Innenstadtlage



Lage

Stadtspark /Johannesgasse

Beschreibung

ENGLISH VERSION BELOW

LAGE UND UMFELD

Diese wunderschöne rd. 103 m² Immobilie liegt im Herzen Wiens nahe des Parkrings und Stadtparks. Die zentrale Innenstadtlage und die Nähe zum angrenzenden 3. Bezirk ermöglicht ausgiebige Shoppingtouren sowie die Nutzung eines umfangreichen kulturellen Angebots. Ronacher Theater, Musikverein, Wiener Konzerthaus, Staatsoper, Museen, Kinos befinden sich in fußläufiger Nähe. Die Ringstraßengalerien mit dem Supermarkt "Billa Corso" sowie die Kärntner Straße, die in 5 Minuten zu erreichen sind, bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Umliegend befinden sich eine Vielzahl an Restaurants und netten Lokalitäten. Die WIPARK Parkgarage Weihburggasse ist eine Gehminute entfernt.

OBJEKT UND AUSSTATTUNG

Die hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines prachtvollen Jahrhundertwende-Wohnhauses mit strukturierter Fassade. Das Objekt ist zur Hegelgasse ausgerichtet und alle Zimmer sind getrennt und zentral zu begehren.

Vom geräumigen Vorraum gelangt man den Flur entlang rechts zu einer Flucht von 3 verschiedenen großen Zimmern. Die rd. 34 m² vollausgestattete moderne Wohnküche ist mittig gelegen. Das letzte Zimmer ist von einem kleinen hofseitigen Erker zugänglich, das mit Fensterfronten ausgestattet ist. Dieses Zimmer bietet einen Zugang zu einem kleinen Balkon. Auf der gegenüberliegenden Seite des Flurs befindet sich ein modernes Badezimmer mit Badewanne, Duschkabine und Doppelwaschbecken sowie ein separates WC mit Handwaschbecken und Fenster.

Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem "Wiener Kreuz Parkett" in Eiche ausgestattet. Die Gasterme befindet sich im Flur.

ECKDATEN

- 3 Zimmer inkl. Wohnküche - alle getrennt begehbar
- moderne vollausgestattete Wohnküche (Backofen, Cerankochfeld, Dunstabzug, Mikrowelle, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank mit Gefrierladen, WM-Anschluss)
- modernes Badezimmer mit Badewanne, Duschkabine, Waschbecken, Handtuchrockner, Gasterme
- separate Toilette mit Handwaschbecken und Fenster
- Vorraum
- hochwertiger "Wiener Kreuz Parkett" in Eiche
- Fliesen in Nassräumen
- neue Isolierglasfenster in Holzkasten-Optik
- Gasetagenheizung
- Personenaufzug für 3 Pers. bis KG
- absperrbares Kellerabteil zugeordnet
- Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof
- **Unbefristeter Mietvertrag**

VERKEHRSANBINDUNG

Das Objekt zeichnet sich durch seine gute Verkehrsanbindung aus. Die U-Bahnlinien U4 Stadtpark sowie U3 Stubentor sind in 3 bzw. 5 Minuten fußläufig zu erreichen. Die Haltestelle Weihburggasse der Straßenbahnlinien 2 ist 150m entfernt. Mit zahlreichen Radwegen bietet sich auch das Fahrrad als ideales Fortbewegungsmittel in der Innenstadt an.

LOCATION AND SURROUNDINGS

This beautiful property of approximately 103 m² is located in the heart of Vienna, near the Parking and Stadtpark. Its central location in the inner city, as well as its proximity to the adjacent 3rd district, allows for extensive shopping tours and access to a wide range of cultural offerings. The Ronacher Theater, Musikverein, Vienna Konzerthaus, State Opera, museums, and cinemas are all within walking distance. The Ringstraßengalerien with the supermarket "Billa Corso" and Kärntner Straße, which is a 5-minute walk away, offer numerous shopping opportunities. The area is surrounded by a wide variety of dining options as well as numerous coffee shops. The WIPARK parking garage on Weihburggasse is just a minutes' walk away.

PROPERTY AND AMENITIES

This high-quality 3-rooms' apartment is located on the 2nd floor of a beautiful turn-of-the-century building with a structured facade. The property faces Hegelgasse, and all rooms are accessible separately.

From the spacious entrance hall, you proceed along the corridor to the right, where there is a sequence of 3 rooms of various sizes. The centrally located approx. 34 m² living/dining space is equipped with an open and modern kitchen. The last room is accessible from a small courtyard-facing bay window, which is equipped with large window fronts. This room offers access to a small balcony. On the opposite side of the corridor, there is a modern bathroom with a bathtub, shower cabin, and double washbasin, as well as a separate toilet with a hand washbasin and a window.

The entire apartment is equipped with high-quality "Viennese Cross" oakwood parquet flooring. The gas boiler is located in the corridor.

KEY FEATURES

- 3 rooms including living kitchen – all separately accessible
- modern fully equipped kitchen (oven, ceramic cooktop, extractor hood, microwave, dishwasher, refrigerator with freezer drawers, washing machine connection)
- modern bathroom with bathtub, shower cabin, washbasin, towel heating, and gas boiler
- separate toilet with hand washbasin and window
- entrance hall
- high-quality "Vienna Cross" oakwood parquet flooring
- tiled floors in wet rooms
- new insulated windows in classic style
- gas heating
- elevator for 3 people to the basement level
- assigned lockable basement compartment
- bicycle storage option in the courtyard
- **unlimited lease contract**

TRANSPORT CONNECTION

The property is characterized by its excellent transport connections. The U4 Stadtpark and U3 Stubentor underground lines are in 3 and 5 minutes walking distance, respectively. The Weihburggasse stop of tram line 2 is 150m away. With numerous cycle paths, the bicycle is also an ideal means of transportation in the inner city.



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.

Sonstige Angaben

Seit 25.5.2018 gilt die neue EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und auch viennareal nimmt den Schutz Ihrer persönlichen Daten ernst. Nähere Informationen dazu finden Sie bei Interesse auf unserer Webseite unter <http://www.viennareal.at/de/datenschutzinformation>.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 103,36 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 1,73 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
		Belagsfertig:	Ja
Etage:	2. Etage	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Zimmer:	3	Mietdauer:	unbefristet
Bäder:	1	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
WCs:	1	Mobiliar:	nicht möbliert
Keller:	1	Heizung:	Etagenheizung
Balkone:	1		
		Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Altbau
		Baujahr:	1869
		Ausrichtung:	Westen
		Energieausweis	
		Gültig bis:	24.04.2033
		HWB:	 221,8 kWh/m ² a
		fGEE:	 3,75

Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Getrennte Toiletten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne, Dusche
Befeuerung:	Gas	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Räume:	Flügeltüren		

Preisinformationen

Gesamtmiete:	2.585,44 €	Kautions:	10.341,76 €
Miete:	2.067,20 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	253,23 €		
Liftkosten:	29,97 €		
Umsatzsteuer:	235,04 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	2.585,44 €		

Weitere Fotos











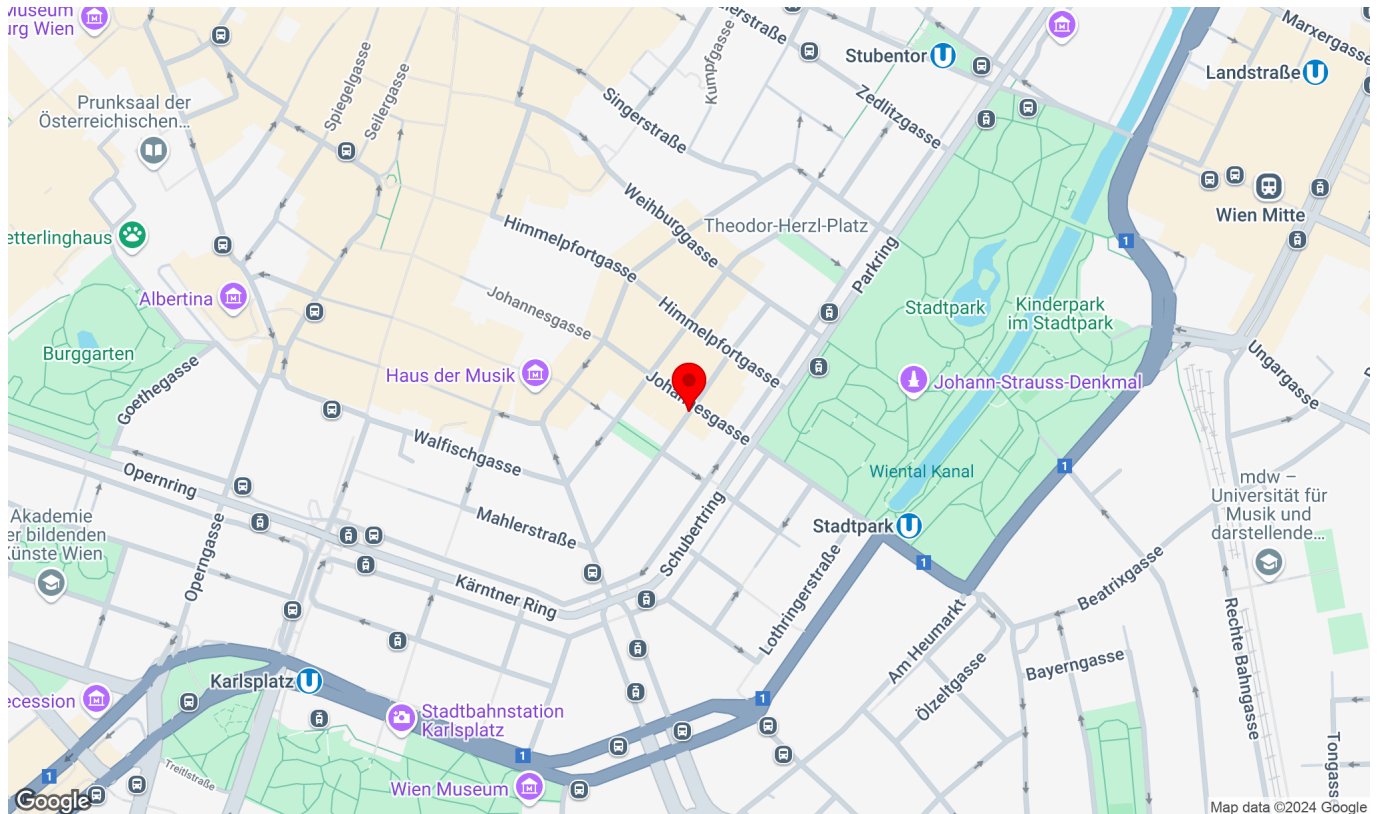






Lage

Hegelgasse, 1010 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	250 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	250 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Kinder & Schulen

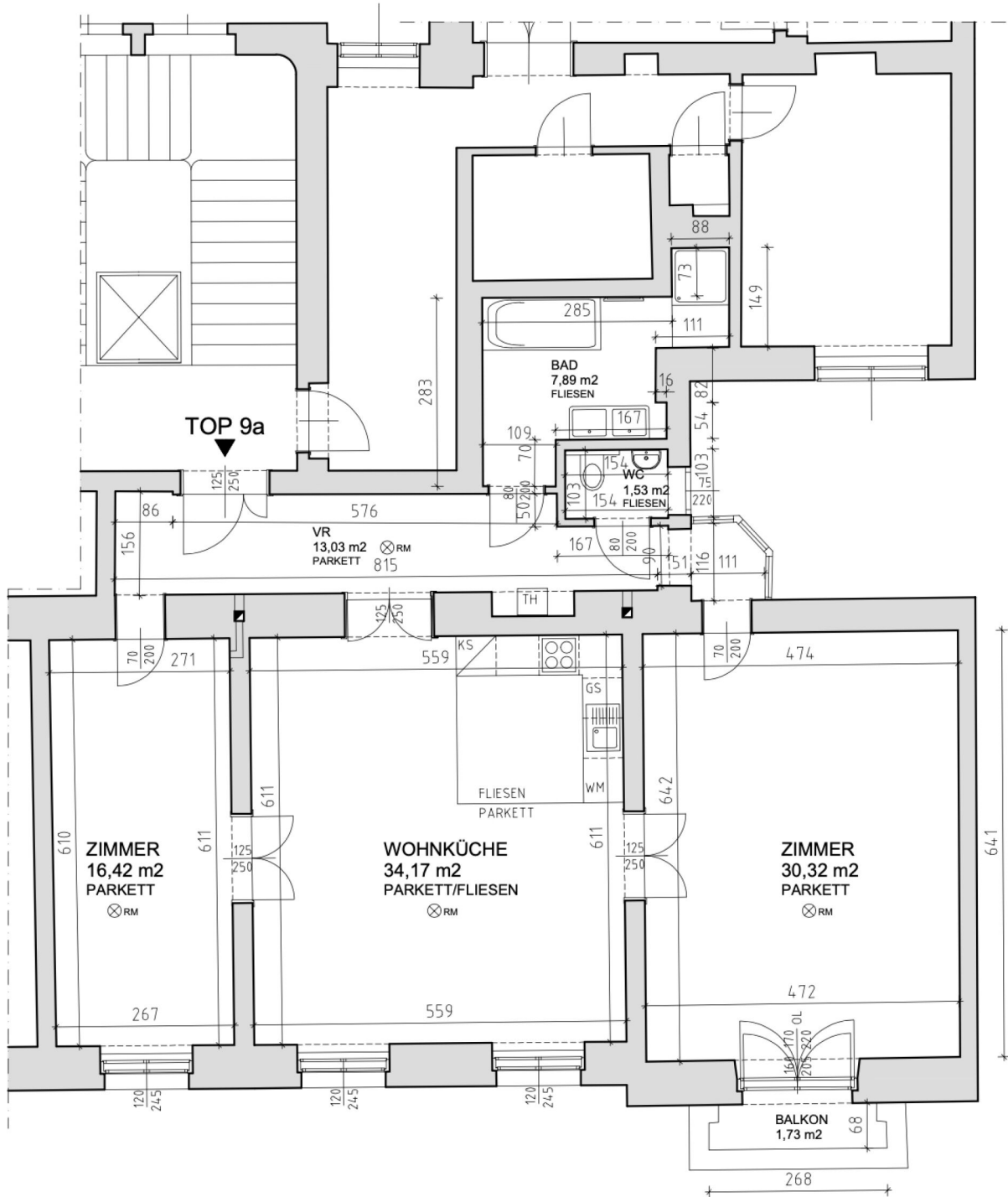
Schule	250 m
Kindergarten	750 m
Universität	250 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



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 Berech-
tigten 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

§ 17 a. (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 (§ 189 a 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 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).