



BLEIBENDE *WERTE*  
FÜR *GENERATIONEN*

SCHWINDGASSE

1040 Wien

---

# SCHWINDGASSE

1040 Wien

KLIMATISIERTE, SONNIGE GARTENWOHNUNG IN REPRÄSENTATIVEM PALAIS IM BOTSCHAFTSVIERTEL  
NÄCHST SCHLOSS BELVEDERE!




Wohnfläche: 198,25 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 42,17 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: 10,3 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: 17,5 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Verfügbar ab: sofort

Gesamtmiete: € 4.165,58

Scan me:   
Objekt-ID: 27302  
winegg.at/27302



## ANSPRECHPARTNER

Clemens Dostal  
Immobilienvertrieb

+43 664 8294551 | +43 1 3157280-870  
cd@winegg-makler.at

## ECKDATEN

---

Wohnfläche: 198,25 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: 10,3 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: 17,5 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 42,17 m<sup>2</sup>  
Kellerfläche: 5,66 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4  
Bäder: 2  
WC: 3

Verfügbar ab: sofort  
Baujahr: 1873  
Stil: Altbau  
Zustand: gepflegt

## PREIS

---

Gesamtmiete:\* € 4.165,58

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Miete: € 3.090,–

Betriebskosten: € 696,89

Umsatzsteuer: € 378,69

Monatliche

Gesamtbelastung: € 4.165,58

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

## AUSSTATTUNG

---

Parkett  
Zentralheizung  
Einbauküche  
Bad mit Fenster  
Badewanne  
Dusche

Garage  
U-Bahn-Nähe  
Südostbalkon / -terrasse  
Abstellraum  
Gartennutzung  
Kühlung

Außenliegender Sonnenschutz  
Getrennte Toiletten  
Gäste-WC  
Doppel- / Mehrfachverglasung

## ENERGIEAUSWEIS

---



HWB: 91,9 kWh/m<sup>2</sup>a



f<sub>GEE</sub>: 1,64

## OBJEKTBESCHREIBUNG

---

In einem repräsentativen, denkmalgeschützten Palais der Neu-Wiener Renaissance aus dem Jahr 1873 gelangt diese stilvolle Wohnung mit Garten zur Vermietung. Die Liegenschaft befindet sich in der ruhigen Schwindgasse im begehrten Botschaftsviertel des 4. Bezirks in unmittelbarer Nähe zur Karlskirche, zum Schwarzenbergplatz und zum Schloss Belvedere.

Das Palais beeindruckt durch seine reich gegliederte Fassade, das original erhaltene Vestibül sowie den gepflegten Allgemeinzustand. Die stilvolle Architektur und der repräsentative Eingangsbereich verleihen der Liegenschaft einen besonderen Charakter und unterstreichen die Exklusivität der Adresse.

Die Wohnung selbst präsentiert sich mit zeitgemäßem, modernem Wohnkomfort - eingebettet in ein architektonisch eindrucksvolles historisches Gebäude.

Ein besonderes Highlight ist der private, sonnige Garten mit Terrasse, welcher der Wohnung eine seltene Freifläche in zentraler Lage verleiht und zusätzlichen Wohnwert schafft. Das Obergeschoß verfügt über einen zusätzlichen Balkon.

## RAUMAUFTeilUNG UND WOHNKONZEPT

Die 4-Zimmer-Maisonette mit einer Wohnnutzfläche von ca. 198 m<sup>2</sup> überzeugt durch eine klare, funktionale Raumstruktur. Die Aufteilung über zwei Ebenen ermöglicht eine vielseitige Nutzung, sowohl als großzügige Familienwohnung als auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Die zeitgemäße Grundrissgestaltung bietet gut nutzbare Raumgrößen und eine praktische Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen.

Im Erdgeschoß befindet sich neben dem Eingangsbereich und dem Gäste-WC, der großzügige Wohn-/Essbereich mit rund 46 m<sup>2</sup> und die voll ausgestattete Küche. Für behagliche Wintertage ist ein Kaminanschluss vorgesehen. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur Terrasse (ca. 17,5 m<sup>2</sup>) und angrenzendem Garten (ca. 42 m<sup>2</sup>) - beides in herrlicher Süd-Südost-Ausrichtung gelegen.

Im Obergeschoß befinden sich 3 weitere Räume sowie 2 Bäder, eine separate Toilette, ein Schrankraum und ein geräumiger Wirtschaftsraum. Zwei Zimmer bieten sogar direkten Zugang auf den sonnigen Balkon im Ausmaß von ca. 10 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung verfügt über eine zentrale Heizung sowie eine Kühlung für angenehme Temperaturen.

## GARAGE

Im Untergeschoß der Liegenschaft befindet sich eine über den Innenhof erschlossene Garage mit insgesamt 9 Stellplätzen (davon 5 Stapelparkplätze und 4 reguläre Stellplätze).

Ein Garagenstellplatz kann optional um brutto € 300,-/Monat angemietet werden.

## HIGHLIGHTS

- Moderne Wohnung in denkmalgeschütztem Palais
- Ca. 198 m<sup>2</sup> Nutzfläche | zwei Ebenen
- Privater Garten | Terrasse | Balkon
- Klimatisiert
- Kaminanschluss
- 4 Zimmer | 2 Badezimmer
- Hauseigener Garagenstellplatz
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Kellerabteil
- Ruhige Lage im Botschaftsviertel des 4. Bezirks
- Gehdistanz zu Karlskirche, Schwarzenbergplatz und Schloss Belvedere
- Exzellente Anbindung an den 1. Bezirk und die Wiener Innenstadt
- Gepflegtes Haus mit beeindruckendem Eingangsbereich | historische Fassade

## FAZIT

Diese Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer, Stadtfamilien oder eine repräsentative Nutzung als Büro in zentraler Lage. Der gemütliche Außenbereich und die vielseitig nutzbare Aufteilung verleihen dieser Wohnung ein modernes, ruhiges Wohngefühl innerhalb eines historischen Umfelds.

Die sonnigen Freiflächen, die in den weitläufigen Innenhof ausgerichtet sind, machen diese Immobilie zu einer absoluten Rarität in zentraler Bestlage!

## DISCLAIMER

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Das Mietverhältnis wird befristet auf 5 Jahre abgeschlossen.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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

## LAGE

---

Die Wohnung befindet sich in der Schwindgasse im 4. Wiener Gemeindebezirk, einer ruhigen, eleganten Seitenstraße im renommierten Botschaftsviertel. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Gründerzeitpalais, internationalem Flair und einer außergewöhnlich hohen Wohnqualität. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Schwarzenbergplatz, die Karlskirche, den Karlsplatz sowie das Schloss Belvedere mit seinen weitläufigen Parkanlagen. Auch die Wiener Innenstadt ist fußläufig erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

U-Bahn: U1, U2, U4 (Karlsplatz)

Straßenbahn: Linien D, 1, 62

Bus: Linien 2A, 4A

Schnelle Anbindung an den Hauptbahnhof sowie den Flughafen Wien

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Schulen, Ärzte und kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Kombination aus zentrumsnaher Lage, Ruhe und exzellenter Infrastruktur macht diese Adresse zu einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens.

# INFRASTRUKTUR/ENTFERNUNGEN (POIS)

## Schwindgasse

### GESUNDHEIT

Arzt	250 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.250 m

### NAHVERSORGUNG

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	750 m

### VERKEHR

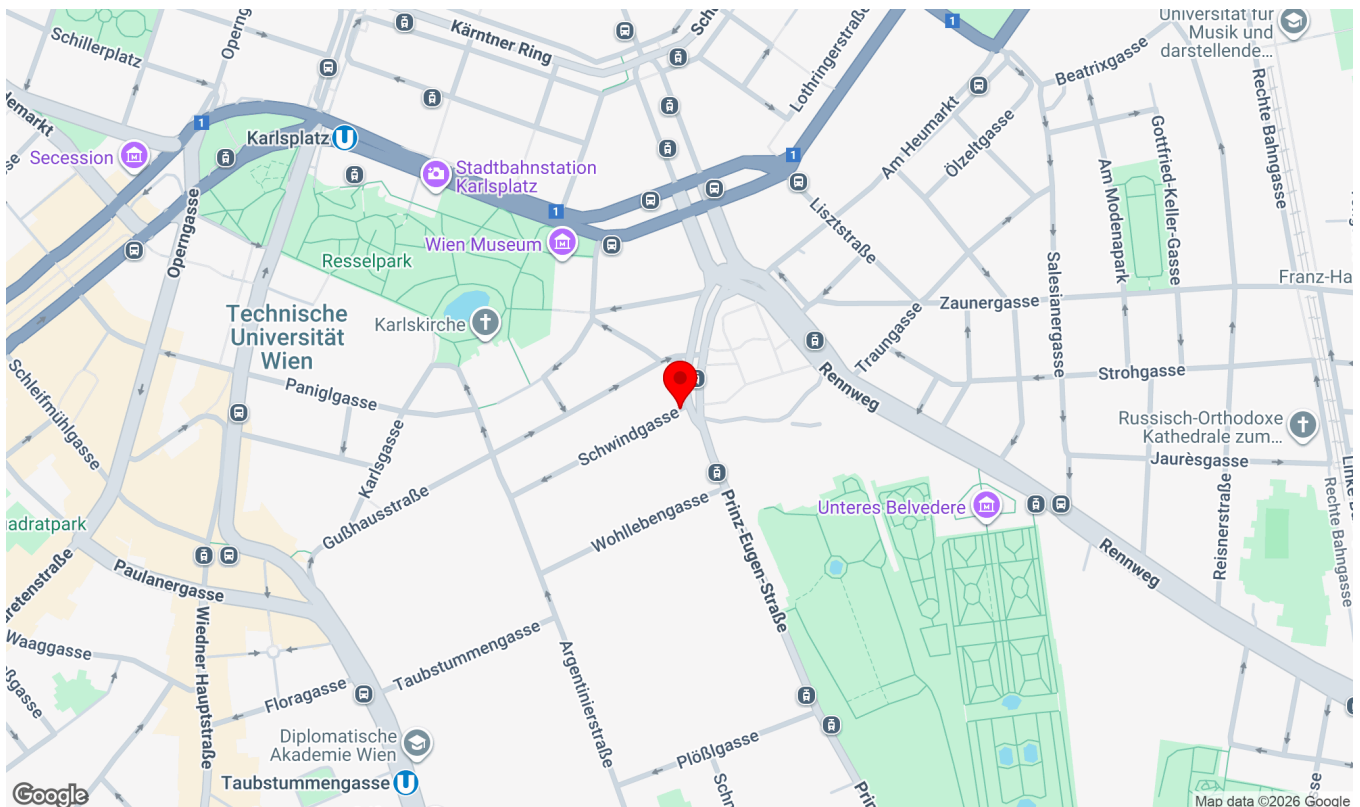
Bus	250 m
U-Bahn	250 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.750 m

### KINDER & SCHULEN

Schule	500 m
Kindergarten	250 m
Universität	250 m
Höhere Schule	500 m

### SONSTIGE

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



# IMPRESSIONEN

---



Palais Aussenansicht



Fassadendetails



Fassadendetails



Innenhof



Innenhof



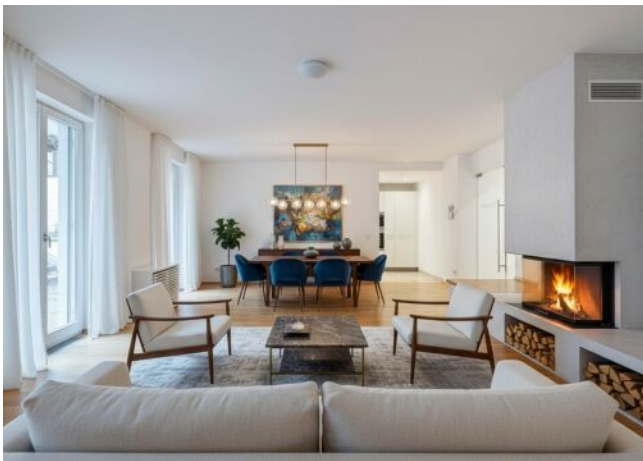
Innenhof



Decke Einfahrt



Wohnraum Designvorschlag V1 (KI-generiert)



Wohnraum Designvorschlag V2 (KI-generiert)



Terrasse Designvorschlag (KI-generiert)



Garten Designvorschlag (KI-generiert)



Master Bedroom | Designvorschlag V1 (KI-generiert)



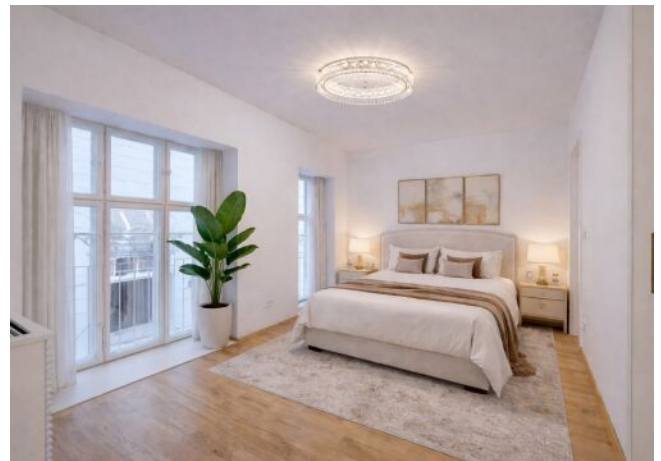
Master Bedroom | Designvorschlag V2 (KI-generiert)



Schlafzimmer 1 | Designvorschlag V1 (KI-generiert)



Schlafzimmer 1 | Designvorschlag V2 (KI-generiert)



Schlafzimmer 2 | Designvorschlag V1 (KI-generiert)



Schlafzimmer 2 | Designvorschlag V2 (KI-generiert)



Wohnraum



Wohnraum mit Ausgang zum Garten



Wohnraum mit angrenzender Küche



Küche



Küche



Garten



Master Bedroom



Master Bad



Master Bad



Balkon



Schlafzimmer 1



Bad 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

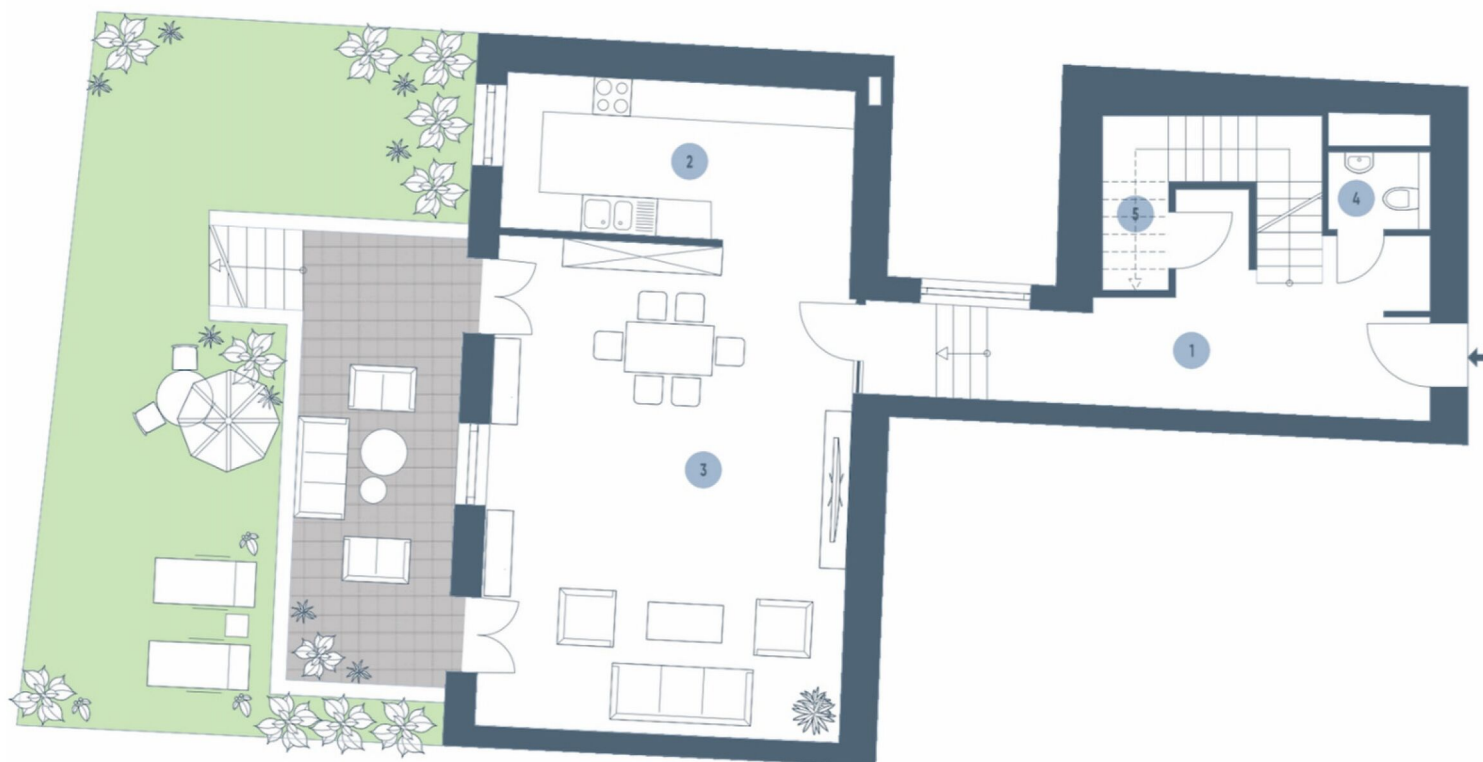


Bad 2



Diele

Schwindgasse 5, 1040 Wien



## TOP 1

## Stiege 2

Wohnfläche	198,25 m <sup>2</sup>
Terrasse	17,50 m <sup>2</sup>
Garten	42,17 m <sup>2</sup>
Balkon	10,30 m <sup>2</sup>

## Erdgeschoss

1	Entrée	17,98 m <sup>2</sup>
2	Küche	13,40 m <sup>2</sup>
3	Wohnraum	43,48 m <sup>2</sup>
4	WC EG	1,74 m <sup>2</sup>
5	Abstellraum	6,73 m <sup>2</sup>

Tauchen Sie ein in unsere  
**VIELFÄLTIGE  
IMMOBILIENWELT**

WINEGG.AT

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Schwindgasse 5, 1040 Wien

## TOP 1

## Stiege 2

Wohnfläche	198,25 m <sup>2</sup>
Terrasse	17,50 m <sup>2</sup>
Garten	42,17 m <sup>2</sup>
Balkon	10,30 m <sup>2</sup>

## Obergeschoss

<b>1</b>	Master Bedroom	17,04 m <sup>2</sup>
<b>2</b>	Master Bad	10,11 m <sup>2</sup>
<b>3</b>	WC 1	1,25 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Master Garderobe	9,38 m <sup>2</sup>
<b>5</b>	Schlafzimmer 1	19,31 m <sup>2</sup>
<b>6</b>	Bad 1	3,79 m <sup>2</sup>
<b>7</b>	WC 2	1,80 m <sup>2</sup>
<b>8</b>	Schlafzimmer 2	15,74 m <sup>2</sup>
<b>9</b>	Bad 2	4,59 m <sup>2</sup>
<b>10</b>	Garderobe	6,75 m <sup>2</sup>
<b>11</b>	Diele	10,82 m <sup>2</sup>
<b>12</b>	Vorraum	6,95 m <sup>2</sup>
<b>13</b>	Wirtschaftsraum	7,39 m <sup>2</sup>

Tauchen Sie ein in unsere  
**VIELFÄLTIGE  
IMMOBILIENWELT**

WINEGG.AT



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

# 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 Werkwohnung (§ 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).