

# AVANTGARDE

INTERNATIONAL PROPERTIES

Exposé 1240



*1010 Wien | Repräsentative Altbauwohnung in bester Lage*

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Avantgarde Properties GmbH | Exclusive Affiliate of Christie's International Real Estate  
Kohlmarkt 6, 1010 Wien · Tel. +43 (0)1 890 55 33 · Fax +43 (0)1 890 55 33 20 · office@avantgardeproperties.com  
www.avantgardeproperties.com · FN 360249d · HG Wien · GF Mag. S. Karoly, E. Karoly · UID ATU66435226 · DVR-Nr. 4012702  
BTV Bank für Tirol und Vorarlberg AG · BLZ 16300 · KTO 130177042 · IBAN AT851630000130177042 · BIC BTVAAT22

OBJEKTNR. 1240

# 1010 Wien | Repräsentative Altbauwohnung in bester Lage



## Datenblatt

### Objektdaten

Flächen (ca.) m <sup>2</sup>		Räume		Ausstattung		Zusatzinformation
Wohnfläche	433	Zimmer	11	Garage	1	Fußbodenheizung
Balkonfläche	4	Schlafzimmer	5	Voll ausgestattete Küche		HWB 92 kWh/m <sup>2</sup> a
		Bäder	6	Kücheneinrichtung		Zustand Ausgezeichnet
		WC	3	Etage	4	Komplett saniert
		Balkone	1	Personenaufzug		Befeuerung Gas

### Preisaufstellung

Betrag (€)		USt-Satz	Weiters	Provision
Kaufpreis	7.584.500			3% des Kaufpreises zuzügl. 20% USt.

**AVANTGARDE**  
INTERNATIONAL PROPERTIES

OBJEKTNR. 1240

## 1010 Wien | Repräsentative Altbauwohnung in bester Lage



### Objektbeschreibung

#### ERSTBEZUG NACH SANIERUNG

Diese repräsentative Wohnung, welche als Edelrohbau zur Verfügung steht, bietet einem neuen Eigentümer die Möglichkeit seine eigenen Designwünsche komplett umzusetzen und befindet sich im 4.Stock eines modernisierten und top-renovierten Altbaus.

Die sehr geräumige Altbauwohnung mit ca. 433 m<sup>2</sup> entstand durch Zusammenlegung drei einzelner Einheiten und verfügt über insgesamt 11 Zimmer, 5-7 Schlafzimmer, 6 Bäder, 3 weitere WCs, 2 Abstellräumen und einen Balkon.

Eine Garage befindet sich im Haus.

#### Ausstattung

5-7 Schlafzimmer

Bulthaup Küchen

Bäder und Toiletten in Sandsteinausführung

Kamin im Wohnsalon

Fußbodenheizung in Bädern und Toiletten

Klimaanlage

Vollholztüren, Flügeltüren

Vollholzparkett in Eiche gelaugt

Möblierung der Luxusklasse optional

Exklusive Maßanfertigung der Einbauschränke und der Bibliothek optional

### Lage

In der Innenstadt von Wien und nahe sämtlicher weltberühmter kultureller Attraktionen und Institutionen (Albertina, Hofburg, Staatsoper, zahlreiche Museen) sowie den Shoppingmeilen Graben, Kärntner Straße, Kohlmarkt und Tuchlauben befindet sich dieses außerordentliche Apartment mit bester Verkehrsanbindung. Die einzelnen Attraktionen erreicht man fußläufig in 5-15 Minuten.

**AVANTGARDE**  
INTERNATIONAL PROPERTIES

Avantgarde Properties GmbH | Exclusive Affiliate of Christie's International Real Estate

Kohlmarkt 6, 1010 Wien · Tel. +43 (0)1 890 55 33 · Fax +43 (0)1 890 55 33 20 · [www.avantgardeproperties.com](http://www.avantgardeproperties.com)

OBJEKTNR. 1240

## *1010 Wien / Repräsentative Altbauwohnung in besten Lage*



### *Hinweis*

Die Avantgarde Properties GmbH ist ein Immobilienmaklerunternehmen und wurde vom Eigentümer mit der Vermittlung des Verkaufes der Liegenschaft (allein)beauftragt.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber besteht und die Immobilienmakler der Avantgarde Properties GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind.

Dieses Angebot ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Avantgarde Properties GmbH gestattet. Wir verweisen auf die beiliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

**AVANTGARDE**  
INTERNATIONAL PROPERTIES

# 1010 Wien | Repräsentative Altbauwohnung in bester Lage



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Stand: 26.3.2014

1. Die vorliegenden Geschäftsbedingungen berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für ImmobilienmaklerInnen (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. II Nr. 268/2010, sowie das Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 34/2012 jeweils in der derzeit gültigen Fassung. Im Sinne der genannten gesetzlichen Grundlagen gelten diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) für vereinbart und bilden einen integrierenden Bestandteil des zwischen Avantgarde Properties GmbH, Kohlmarkt 6, 1010 Wien, UID ATU66435226, Firmenbuchnummer 360249d (Makler) und dem Auftraggeber (AG) geschlossenen Vertrages. Soweit die nachstehenden AGB mit Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für ImmobilienmaklerInnen (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. II Nr. 268/2010 und dem Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 34/2012 jeweils in der derzeit gültigen Fassung im Widerspruch stehen, gehen die AGB diesen Bestimmungen vor. Die übrigen Bestimmungen der IMV und des MaklerG sowie auf Individualvereinbarung beruhende Bestimmungen bleiben unberührt.
2. Abweichende Vereinbarungen können nur mit der ausdrücklichen Zustimmung der vertretungsbefugten Organe des Maklers abgeschlossen werden und bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen von dieser Formerfordernis.
3. Angebote des Makler sind freibleibend und unverbindlich; Zwischenverkauf, -Vermietung oder-Verpachtung durch den Abgeber vorbehalten.
4. Die Angaben über ein Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Der Makler haftet gegenüber Verbrauchern ungeachtet des Rechtsgrundes nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen. Ist der AG kein Verbraucher, so haftet der Makler ungeachtet des rechtsgrundes nur bei Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit. Die Haftung des Maklers ist für den einzelnen Schadensfall insgesamt mit der Versicherungssumme von € 100.000,- beschränkt. Für leichte Fahrlässigkeit ist die Haftung des Maklers ausgeschlossen. Der Makler haftet nicht für indirekte Schäden, Folgeschäden, Mangelfolgeschäden, Weiterfresserschäden, entgangenen Gewinn, reine Vermögensschäden, Zinsverluste und Schäden aus Ansprüchen Dritter. Für Personenschäden haftet der Makler im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.
5. Ist dem AG ein vom Makler angebotenes Objekt bereits als verkäuflich, vermiet- oder verpachtbar bekannt, ist dies dem Makler unverzüglich, längstens binnen 48 Stunden ab Erhalt des Angebotes nachweisbar und schriftlich und unter Offenlegung der Informationsquelle mitzuteilen, andernfalls gilt die Angebotstellung als anerkannt. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung begründet bei Zustandekommen eines Vertrages über das angebotene Objekt die Provisionspflicht.
6. Der Anspruch auf Provision entsteht und wird fällig gemäß §7 MaklerG mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts, i.e. die Einigung (d.i. die Willensübereinstimmung oder ein allfälliger Bedingungseintritt) zum Abschluss eines Vertrages über das vom Makler angebotene Objekt bzw. mit dem namhaft gemachten Interessenten, und entfällt ausschließlich, sofern der AG nachweist, dass das Rechtsgeschäft aus nicht von ihm zu vertretenden Gründen nicht ausgeführt wird. Der Makler hat gemäß § 6 Abs 3 MaklerG auch dann Anspruch auf Provision, wenn aufgrund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsmäßig zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt. Im Falle einer aufschiebenden Bedingung besteht der Provisionsanspruch auch dann, wenn der bedingte Vertrag zwar vor Eintritt der Bedingung aufgelöst wird, die Bedingung ohne vorzeitige Auflösung aber eingetreten wäre. Die Provisionspflicht entsteht nach Namhaftmachung des vermittelten Geschäftspartners unabhängig davon, ob das vermittelte Geschäft mit oder ohne Intervention des Maklers bzw. zu welcher Zeit es zustande gekommen ist.

**AVANTGARDE**  
INTERNATIONAL PROPERTIES

Avantgarde Properties GmbH | Exclusive Affiliate of Christie's International Real Estate

Kohlmarkt 6, 1010 Wien · Tel. +43 (0)1 890 55 33 · Fax +43 (0)1 890 55 33 20 · [www.avantgardeproperties.com](http://www.avantgardeproperties.com)

## 1010 Wien | Repräsentative Altbauwohnung in bester Lage



7. Der volle Provisionsanspruch entsteht auch
  - a. wenn der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden Bedingungen abgeschlossen wird;
  - b. wenn das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der AG entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
  - c. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
  - d. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem AG, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der AG dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt; weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
  - e. wenn das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird;
  - f. wenn und soweit ein Vertrag über ein vom Makler vermitteltes Geschäft durch Verträge die in einem zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang stehen erweitert oder ergänzt wird; im Ausmaß der Erweiterung oder Ergänzung. Der AG ist verpflichtet den Makler innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss des neuen Vertrages in Kenntnis zu setzen.
8. Wird dem Makler ein Alleinvermittlungsauftrag erteilt, entsteht der Provisionsanspruch auch dann, wenn
  - a. der Alleinvermittlungsauftrag vom AG vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird,
  - b. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom AG beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
  - c. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom AG beauftragten Maklers zustande gekommen ist.
9. Vermittelt der Makler einen Vertrag, mit dem dem AG oder dem vermittelten Dritten das zeitlich befristete Recht eingeräumt wird, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag), sind bei Abschluss des Optionsvertrages 50 Prozent der für die Vermittlung des Hauptgeschäftes vereinbarten Provision zu bezahlen. Die restlichen 50 Prozent werden mit Ausübung des Optionsrechtes durch den Berechtigten fällig.
10. Jede Bekanntgabe der vom Makler angebotenen Objekte bzw. der von ihm namhaft gemachten Interessenten durch den AG an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung des Maklers und lässt den Provisionsanspruch unberührt. Aufwendungen des Maklers aufgrund von zusätzlichen Aufträgen, die ihm vom AG erteilt werden, sind gesondert und auch dann zu vergüten, wenn das angestrebte Rechtsgeschäft nicht zustande kommt.
11. Die Höhe der Provision richtet sich nach den im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden und im Angebot bekannt gegebenen Preisen. Mit Abschluss des Rechtsgeschäftes sind alle vom AG vertraglich zu erbringenden Zahlungen sofort mit Rechnungserhalt ohne Abzug fällig. Die Provision versteht sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Im Falle des Zahlungsverzuges ist der Makler berechtigt, vom fälligen Bruttobetrag die gesetzlichen Zinsen zu verlangen, somit 4% von Verbrauchern und 9,2% über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 456 UGB von Unternehmen.
12. Der Makler behält sich das Recht vor, zum Zwecke der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes die Dienste einer anderen Maklerfirma in Anspruch zu nehmen, wenn dies zur Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint; daraus entstehen weder dem AG noch dem diesem zugeführten Interessenten irgendwelche Mehrkosten.
13. Erfüllungsort ist Wien. Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als ausschließlicher Gerichtsstand Wien Innere Stadt vereinbart. Die Bestimmungen des § 4 KschG bleiben im Übrigen unberührt. Für sämtliche Streitigkeiten zwischen den Vertragspartnern wird österreichisches Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des internationalen Privatrechts sowie unter Ausschluss des UN-Kaufrechts vereinbart.

Die Tätigkeiten des Maklers werden ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden AGB angeboten. Jegliche Aufnahme des Geschäftsverkehrs gilt aus vorbehaltlose Zustimmung zu diesen AGB.

**AVANTGARDE**  
INTERNATIONAL PROPERTIES

Avantgarde Properties GmbH | Exclusive Affiliate of Christie's International Real Estate

Kohlmarkt 6, 1010 Wien · Tel. +43 (0)1 890 55 33 · Fax +43 (0)1 890 55 33 20 · [www.avantgardeproperties.com](http://www.avantgardeproperties.com)