



immobilienbär

Hauptstraße 22/Top9, 4707 Schlüßberg | Wohnung | Objektnummer: 5753/516647497

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at

Modernes Wohnen für Generation in Schlüßberg Haus 22 Top 9 inkl. Küche



Ihr Ansprechpartner

Stefan Artmayr, Immobilien Bär

+43 664 9253493

stefan.artmayr@immobaer.at
immobaer.at

Modernes Wohnen für Generation in Schlüßlberg Haus 22 Top 9 inkl. Küche



Lage

Apotheke: 3,1 km – 6min - Auto
Arzt: 500 m– 5min - zu Fuß
Bahnhof: 600 m – 3min - Auto
Volksschule: 3,1km – 5min - Auto
Mittelschule: 3,5km – 6min - Auto
Friseur:2,5km – 5min -Auto
Nahversorger: 2,5m – 5min - Auto
Gastronomie: 3km – 5min - Auto
Vereine & Naherholung: 3km – 5min - Auto
Eurotherme Bad Schallerbach: 7,3km – 10min - Auto

Beschreibung

WOHNEN FÜR GENERATIONEN 3 - moderne Mietwohnung im Zentrum von Schlüßlberg

Haus 22 Top 9

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Schlüßlberg. Diese neuwertige Wohnung in der ersten Etage ist der perfekte Rückzugsort für all jene, die sowohl die Ruhe der Natur als auch die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens schätzen.

Mit einer großzügigen Fläche von 60,38 m² bietet diese lichtdurchflutete Wohnung nicht nur Platz zum Wohlfühlen, sondern auch eine durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Die zwei hellen Zimmer sind ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Besonders hervorzuheben ist der



traumhafte Südbalkon, der perfekte Ort, um den Tag mit einem Kaffee zu beginnen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen. Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter edle Fliesen und warmes Parkett, die ein stilvolles Ambiente schaffen. Die moderne Einbauküche wird zum Mittelpunkt Ihrer kulinarischen Kreationen, während die Fußbodenheizung für ein behagliches Wohnklima sorgt. Die Verkehrsanbindung ist optimal: In unmittelbarer Nähe befinden sich sowohl eine Bushaltestelle als auch der Bahnhof, sodass Sie mühelos die umliegenden Städte und Gemeinden erreichen können. Zudem profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung und machen das Leben hier besonders komfortabel. Der zugehörige Stellplatz sorgt zudem für stressfreies Parken und erhöht Ihren Wohnkomfort. Die Häuser in der einladenden Wohnanlage sind süd- bzw. westseitig ausgerichtet und in Richtung Trattnach gut geschützt durch eine Lärmschutzwand. Im Außenbereich befinden sich neben viel Grünfläche und Begegnungspunkten, Besucherparkplätze und zwei dezent integrierte Müllboxen. Über die große Tiefgarage und Kellergeschoss sind alle vier Gebäude miteinander verbunden. Im Kellergeschoss steht Ihnen ein zugewiesenes Kellerabteil, Trockenräume und Kinderwagenräume, sowie Fahrradabstellflächen zur Verfügung. Zu jeder Wohnung gehört ein fixer Autoabstellplatz in der Tiefgarage. Die Gebäude sind in Niedrigenergiebauweise errichtet und sind je durch den Lift, vom Untergeschoss/TG bis zum Dachgeschoß, barrierefrei erschlossen. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können. Lassen Sie sich von der Kombination aus modernem Wohnkomfort und der idyllischen Lage verführen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihre neue Traumwohnung in Schlußberg!

Höhepunkte Haus 22 Top 9

- Moderne Niedrigenergiebauweise
- Lichtdurchflutete Wohnungen
- Tiefgaragenstellplatz
- Außenparkplatz für Besucher*innen
- Inkl. moderner Küche, Bad und WC
- Zentrale Lage
- Barrierefrei durch Lift
- Neubau
- Inklusive Raffstores
- 1 Tiefgaragen-Stellplatz
- Ruhige Wohnungen
- Großflächige Fenster
- Helle und freundliche Zimmer
- Kellerabteil
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Optimale Verkehrsanbindung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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



Sonstige Angaben

Weitere Detailinformationen finden Sie im angeführten Exposé.

Bei Interesse vereinbaren wir gerne einen unverbindlichen Beratungstermin mit Ihnen.

Ansprechpartner

Stefan Artmayr

+43 664 925 3493

stefan.artmayr@immobaer.at

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

☎ +43 (0)699 119 494 13

✉ office@immobaer.at

🌐 www.immobaer.at



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 60,38 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 16,07 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Etage:	1. Etage	Beziehbar:	01.07.2025
Zimmer:	2	Mietdauer:	3 Jahre
Bäder:	1	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
WCs:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
Abstellräume:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
Keller:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Balkone:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Stellplätze:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	neuwertig
		Baujahr:	2022
		Energieausweis	
		HWB:	B 22,8 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,73

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Dachform:	Flachdach	Elektrik:	Glasfaseranbindung
Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Gäste-WC
Befuerung:	Gas	Bad:	Dusche
Belüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung	Küche:	Einbauküche
Ausblick:	Bergblick, Grünblick	Stellplatzart:	Tiefgarage
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum, Rollstuhlgerecht

Preisinformationen

Gesamtmiete:	930,14 €	inkl. Betriebs- und Heizkosten sowie 1 Tiefgaragen Stellplatz
Miete:	604,29 €	Kautions: 2.847,00 €
Betriebskosten:	165,51 €	Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Heizkosten:	15,72 €	
Sonstiges:	69,47 €	
Umsatzsteuer:	94,01 €	
<hr/>		
Monatliche Gesamtbelastung:	949,00 €	



WC



Bad mit Dusche



Möbelablöse möglich



Schlafzimmer





Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

☎ +43 (0)699 119 494 13

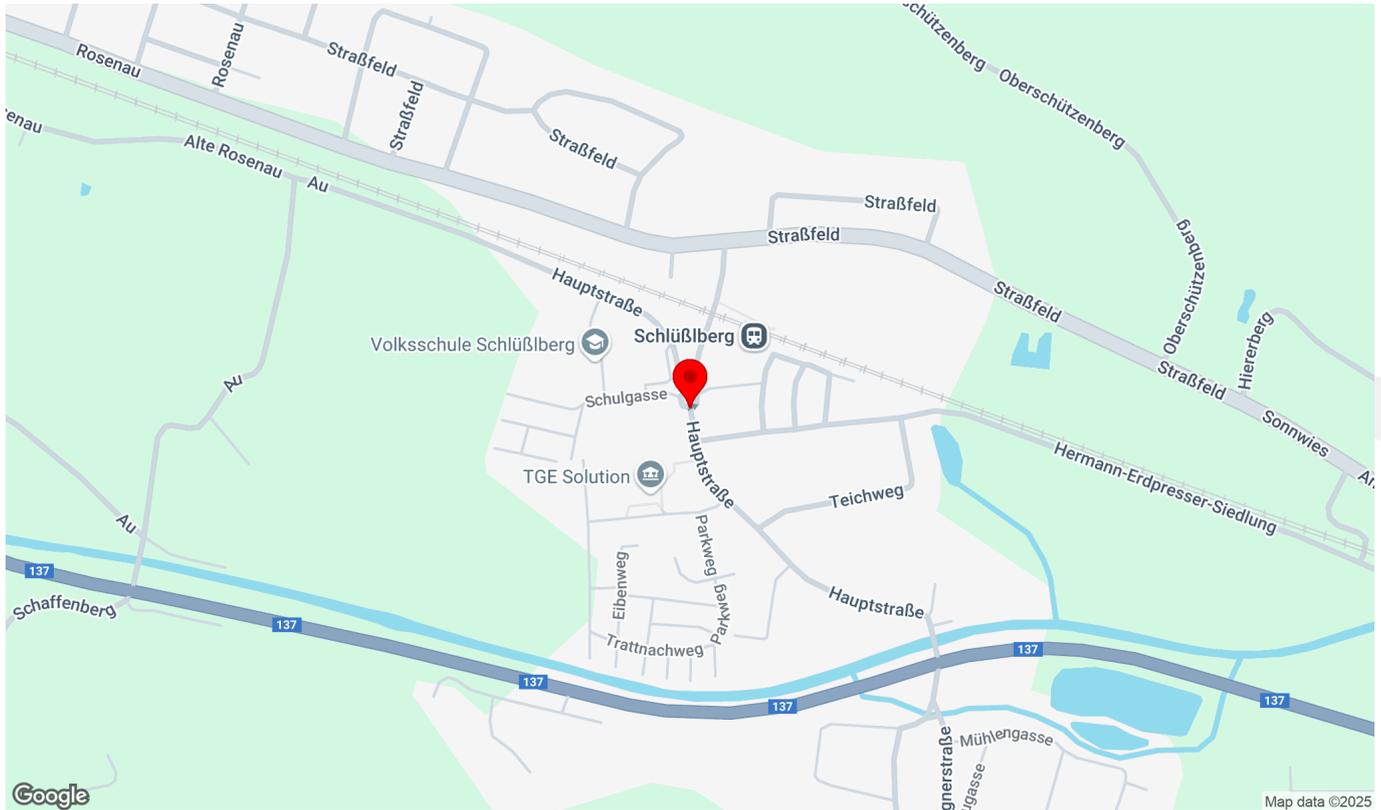
✉ office@immobaer.at

🌐 www.immobaer.at



Lage

Hauptstraße 22/Top9, 4707 Schlüßberg



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	75 m
Krankenhaus	3.850 m
Apotheke	75 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.250 m
Bäckerei	2.725 m
Einkaufszentrum	3.000 m

Verkehr

Bus	50 m
Autobahnanschluss	4.875 m
Bahnhof	125 m

Kinder & Schulen

Schule	150 m
Kindergarten	125 m

Sonstige

Bank	100 m
Geldautomat	125 m
Post	125 m
Polizei	3.250 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



immobilienbär

Plan

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

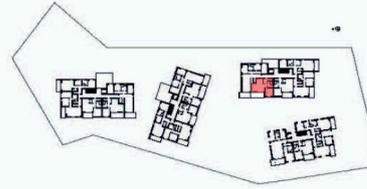
+43 (0)699 119 494 13

office@immoebaer.at

www.immoebaer.at



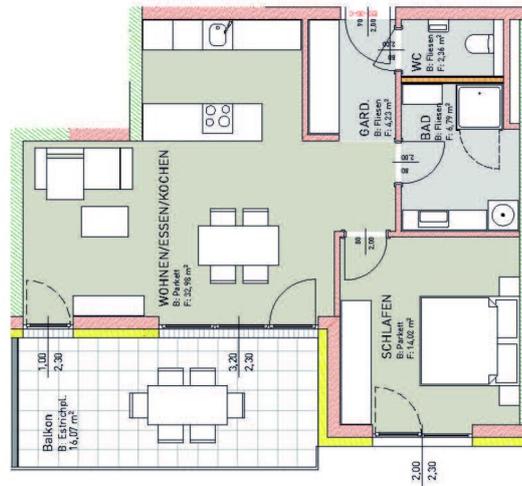
SCHLAFEN	14,02 m ²
WOHNEN/ESSEN/KÜCHEN	32,98 m ²
BAD	6,79 m ²
WC	2,36 m ²
GARDEROBE	4,23 m ²
SUMME	60,38 m²
BALKON	16,07 m ²



ÜBERSICHT (keine Maßzahl)

Gebrauchsgenehmigte und Einrichtungen auf dem Sitzen sind nicht im Preis beinhaltet. Minimale Änderungen in Bezug auf den Grundriss sowie Änderungen durch bauliche Vorgaben sind seitens des Bauherrn möglich. Diese Sitzen können Sonderausstattungen enthalten.

TOP 22-9 | 1. Obergeschoss



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 (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).