Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26
+43 (0)699 119 494 13
office@immobaer.at
www.immobaer.at

immobilienbär

Sonnfeldstraße 2/6, 4710 Grieskirchen | Wohnung | Objektnummer: 5753/516647589

Moderne Wohnung im Herzen von Grieskirchen - Carport - Terrasse - Sonnfeldstraße Top 6

Ihr Ansprechpartner

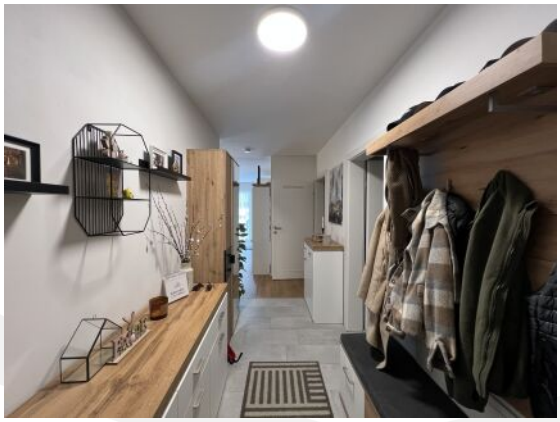
Stefan Artmayr, Immobilien Bär

+43 664 9253493 | stefan.artmayr@immobaer.at
immobaer.at

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26
+43 (0)699 119 494 13
office@immobaer.at
www.immobaer.at

Moderne Wohnung im Herzen von Grieskirchen - Carport - Terrasse - Sonnfeldstraße Top 6



Lage

Apotheke 700m / 8min
Arzt 250m / 3min
Bahnhof 1,6km / 5min
Zentrum 700km / 8min
Volksschule 1,6km / 5min
Friseur 500m / 6min
Nahversorger 850m / 10min
Gastronomie 700m /8min
Krankenhaus 150m / 2min
Vereine & Naherholung 550m / 7min
Eurotherme Bad Schallerbach 9,5km / 14min

Beschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der charmanten Stadt Grieskirchen, Oberösterreich!

Diese neuwertige Wohnung in der 2. Etage bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und modernes Leben wünschen. Mit einer Fläche von 65,83 m² und zwei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung der ideale Rückzugsort für Singles aber auch Paare.

Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Der offene Wohnbereich besticht durch edlen Parkettboden, während die praktischen Fliesen in den restlichen Bereichen für eine pflegeleichte und ansprechende Atmosphäre sorgen. Genießen Sie die wohlige Wärme einer Fußbodenheizung, die Ihnen auch an kühleren Tagen ein angenehmes Wohnklima bietet.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die großzügige Terrasse, die nach Süden ausgerichtet ist. Hier können Sie die Sonne in vollen Zügen genießen, entspannen oder die warmen Sommerabende mit Freunden und Familie verbringen. Die zwei Stellplätze, ein freier sowie ein Carport, sorgen dafür, dass Ihre Fahrzeuge sicher und

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26
+43 (0)699 119 494 13
office@immobaer.at
www.immobaer.at

bequem abgestellt werden können.

Die Wohnung ist nicht nur modern und komfortabel, sondern auch bestens angebunden. Die öffentliche Verkehrsanbindung mit Bus ist in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert zu Ihrem Ziel gelangen.

Die Lage dieser Immobilie ist ebenfalls hervorragend. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arztpraxen, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen und Kindergärten sind nur wenige Schritte entfernt. Für den wöchentlichen Einkauf stehen Ihnen ein Supermarkt und eine Bäckerei zur Verfügung, während ein Einkaufszentrum in der Nähe zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten bietet.

Zudem ist die Wohnung mit Kabel- und Satelliten-TV ausgestattet, sodass Sie auch in Ihrer Freizeit keine Langeweile aufkommen lassen müssen.

Mieten Sie diese Traumwohnung und genießen Sie ein modernes, urbanes Leben in Grieskirchen. Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen – kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie!

Die Küche kann vom Vormieter abgelöst werden.

Highlights:

- Moderne Niedrigenenergiebauweise
- Lichtdurchflutete Wohnung
- 1 fixer KFZ Abstellplatz, 1 fixer Carport Platz
- große Terrasse
- Raffstores
- Zentrale Lage
- Barrierefrei durch Lift

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

Sonstige Angaben

Bei Interesse vereinbaren wir gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin 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

immobilienbär

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 65,83 m²
Terrassenfläche:	ca. 17,8 m²
Etage:	2. Etage
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	2025-08-01
Mietdauer:	3 Jahre
Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Mobiliar:	Bad
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
Baujahr:	2023

Energieausweis

HWB:	B 33 kWh/m²a
fGEE:	A+ 0,68

Ausstattung

Bauweise:	Massiv
Dachform:	Flachdach
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Belüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung
Balkon:	Südbalkon / -terrasse

Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Elektrik:	Glasfaseranbindung
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Bad:	Dusche, Bad mit WC
Stellplatzart:	Parkplatz
Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum, Rollstuhlgerecht

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26
+43 (0)699 119 494 13
office@immobaer.at
www.immobaer.at

immobilienbär

Preisinformationen

Gesamtmiete:	812,97 €
Miete:	502,72 €
Betriebskosten:	167,87 €
Heizkosten:	46,30 €
Sonstiges:	62,77 €
Umsatzsteuer:	88,87 €
Monatliche Gesamtbelastung:	868,53 €

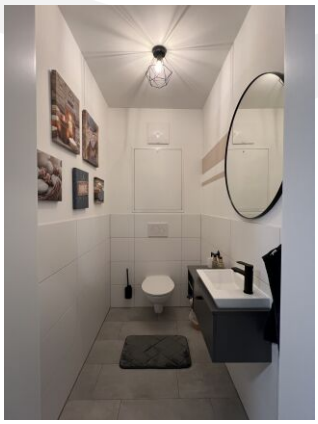
Kaution:	2.380,00 €
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26
+43 (0)699 119 494 13
office@immobaer.at
www.immobaer.at

immobilienbär

Weitere Fotos

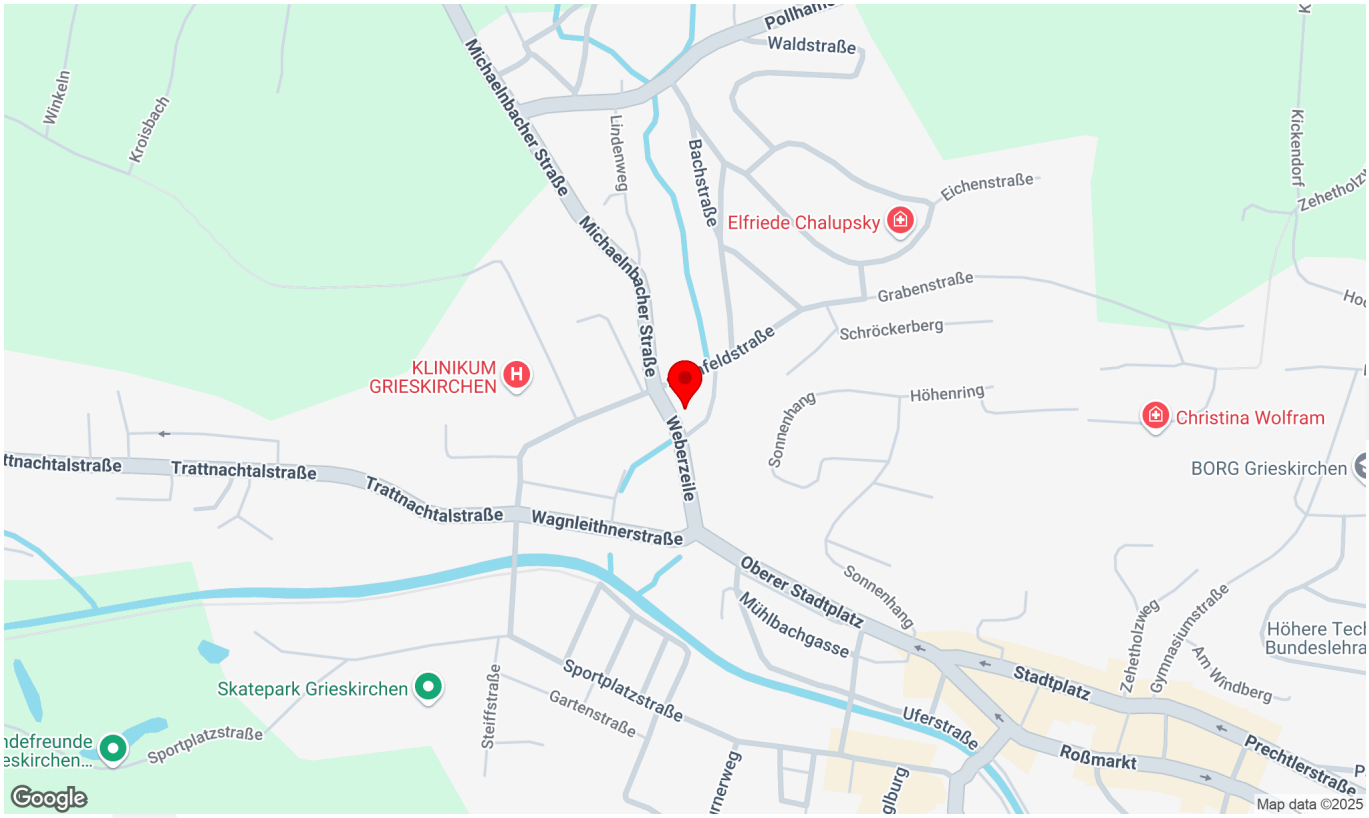


Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26
+43 (0)699 119 494 13
office@immobaer.at
www.immobaer.at

Lage

Sonnfeldstraße 2/6, 4710 Grieskirchen



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	625 m
Apotheke	550 m
Krankenhaus	250 m

Nahversorgung

Supermarkt	700 m
Bäckerei	450 m
Einkaufszentrum	750 m

Verkehr

Bus	75 m
Bahnhof	1.375 m
Autobahnanschluss	6.600 m

Kinder & Schulen

Schule	800 m
Kindergarten	550 m

Sonstige

Bank	400 m
Geldautomat	400 m
Post	500 m
Polizei	500 m

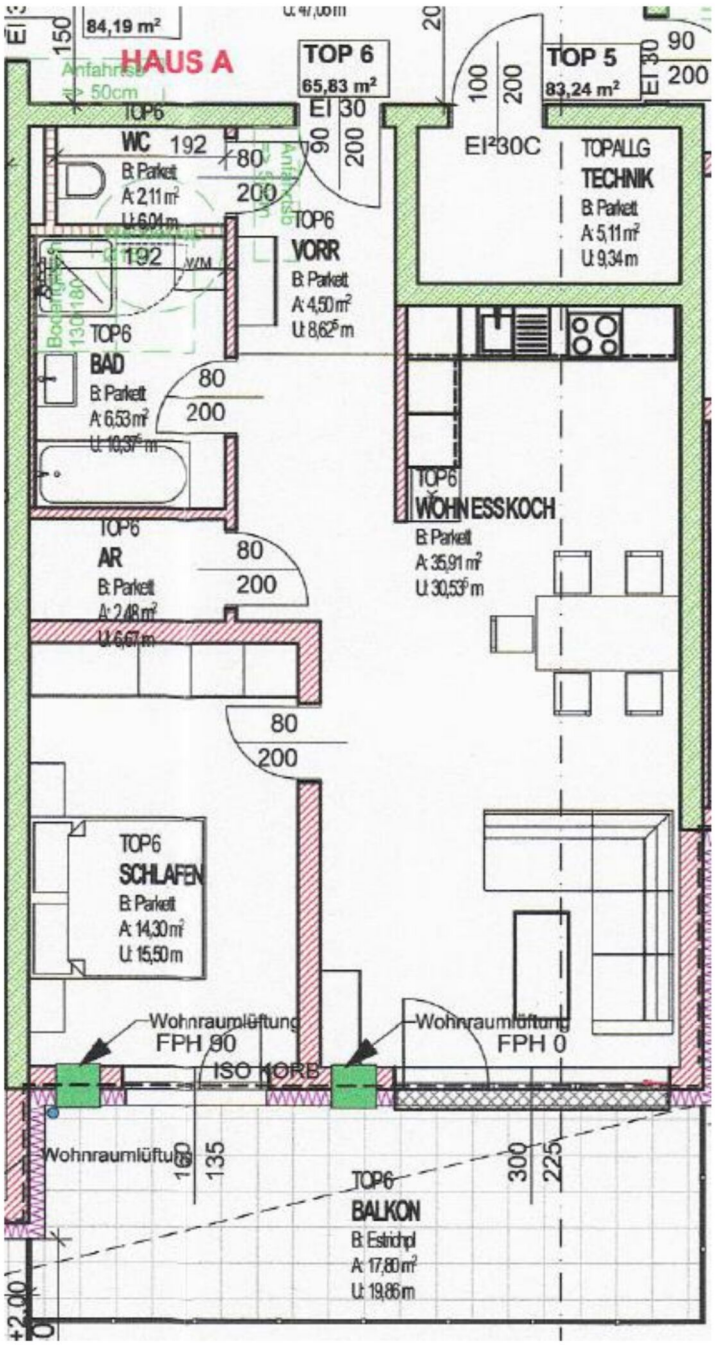
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26
+43 (0)699 119 494 13
office@immobaer.at
www.immobaer.at

immobilienbär

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

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26, 4701 Bad Schallerbach
T: +43 664 9253493, E: info@immobaer.at

vertreten durch Stefan Artmayr, Immobilien Bär

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 § 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 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).