



immobilienbär

Polheimerweg 2a, 4710 Grieskirchen | Haus | Objektnummer: 5753/516647756

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at

Perfektes Familiendomizil mit PV-Anlage, Speicher und Wallbox - ab sofort beziehbar zu vermieten



Ihre Ansprechpartnerin

Michaela Hochreiter, MBA, Immobilien Bär

+43 664 5235769

michaela.hochreiter@immobaer.at
immobaer.at

Perfektes Familiendomizil mit PV-Anlage, Speicher und Wallbox - ab sofort beziehbar zu vermieten



Lage

Kindergarten: 64m / 1min/ zu Fuß
Apotheke: 1,2 km / 4 min/ mit Auto
Arzt: 1,8 km / 6 min/ mit Auto
Bahnhof: 1,8 km / 4 min/ mit Auto
Volksschule: 2,5 km / 5 min/ mit Auto
Friseur: 1 km / 2 min/ mit Auto
Nahversorger: 1,7 km / 4 min/ mit Auto
Gastronomie: 1,9 km / 5 min/ mit Auto
Fitnessstudio: 2,4 km / 5 min/ mit Auto
Freibad: 3,1 km / 6 min/ mit Auto

Beschreibung

Z'Haus am Hügel – moderne Doppelhaushälfte in Grieskirchen

Erhaben gelegen über den Dächern der Bezirkshauptstadt Grieskirchen und doch ganz nah zum Stadtzentrum, da liegt ihr neues „Z'Haus am Hügel“. Eine hochwertige, im Jahr **2020** errichtete Doppelhaushälfte. Sie vereint auf **113,61 m²** modernes Wohnen mit einer idyllischen Lage und der Konnektivität einer Stadt. Am grünen Hügel profitieren Sie von einer familienfreundlichen Umgebung mit Kindergarten und Schulzentrum in unmittelbarer Nähe – perfekt für junge Familien!

Das Haus überzeugt mit hellen Wohnräumen, einer **großzügigen Terrasse und einem südseitigen Garten**, die zum Entspannen und Genießen einladen.

Die große **Hebeschiebetür im Wohnbereich** ist nicht nur die Verbindung zur Natur und Garten, sondern sorgt für **lichtdurchflutete Räume und ein wohliges Wohngefühl**.

Z'Haus – nur das Beste

Eine **exklusive Markenküche mit Dekton-Arbeitsplatte** und hochwertigen Geräten von Bosch und AEG wird



Hobbyköche begeistern.

Valetta Raffstores und Fliegengitter bieten Ihnen zudem optimalen Schutz und Komfort.

Technisch ist die Immobilie auf dem neuesten Stand: Eine **PV-Anlage (9,1 kWp) mit 10 kW Stromspeicher, eine Alarmanlage, eine Wallbox** für E-Autos sowie eine **Enthärtungsanlage** sind nicht nur Besonderheiten, sondern sorgen für Ihre höchste Wohnqualität und Nachhaltigkeit.

Durch die hauseigene Photovoltaikanlage in Kombination mit dem Stromspeicher können die laufenden Stromkosten deutlich reduziert werden – insbesondere in den sonnenreichen Sommermonaten profitieren Sie von sehr niedrigen Energiekosten.

Mit **4 Zimmern, einem schönen Badezimmer und 2 WCs**, Abstellräumlichkeit, einer Garage samt Vorplatz und eigenem Garten können Sie nur noch zuschlagen. Und das **ab sofort verfügbar**.

Highlights:

- Familienfreundliche Umgebung
- Kindergarten und Schulzentrum fußläufig erreichbar
- Helle Wohnräume
- Terrasse und Garten mit südseitiger Ausrichtung
- Hebeschiebetür im Wohnzimmer
- Markenküche mit Dektonplatte und E-Geräte von Bosch und AEG
- Valetta Raffstores + Fliegengitter
- PV Anlage (9,1 kWp) mit Stromspeicher (10 kW)
- Alarmanlage
- Wallbox
- Enthärtungsanlage

Der angeführte **Mietpreis von ist 1.590 € inkl. Betriebskosten** (Kanal/Wasser, Hausverwaltung, etc.) exkl. Heizung und Strom (verbrauchsabhängig).

Mietlaufzeit: 3 Jahre

Kaution: 4 BMM

AB SOFORT VERFÜGBAR!

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 Beratungstermin mit Ihnen.

Ansprechpartner

Michaela Hochreiter, MBA

+43 664 52 35 769

michaela.hochreiter@immobaer.at

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.



Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 359 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 113,61 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Gartenfläche:	ca. 203,72 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
Terrassenfläche:	ca. 19,02 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung
Garagenfläche:	ca. 19,29 m ²		
Zimmer:	4	Bauart:	Neubau
Bäder:	1	Zustand:	neuwertig
WCs:	2	Baujahr:	2021
Abstellräume:	1	Ausrichtung:	Süden
Gärten:	1		
Terrassen:	1	Energieausweis	
Garagen:	1	Gültig bis:	24.11.2031
Stellplätze:	1	HWB:	B 41 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,72

Ausstattung

Bauweise:	Ziegel	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Dachform:	Flachdach	Elektrik:	E-Ladestation für KFZ, Photovoltaik Anlage
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette, Gäste-WC
Befeuern:	Fernwärme	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Belüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung	Küche:	Einbauküche
Ausblick:	Grünblick	Stellplatzart:	Garage
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Extras:	Alarmanlage, Abstellraum

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.590,00 €	Kaution:	4 Bruttomonatsmieten
Miete:	1.211,84 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	222,69 €		
Sonstiges:	10,02 €		
Umsatzsteuer:	145,45 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.590,00 €		

Weitere Fotos

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at



Wohnzimmer



Küche



Küche



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



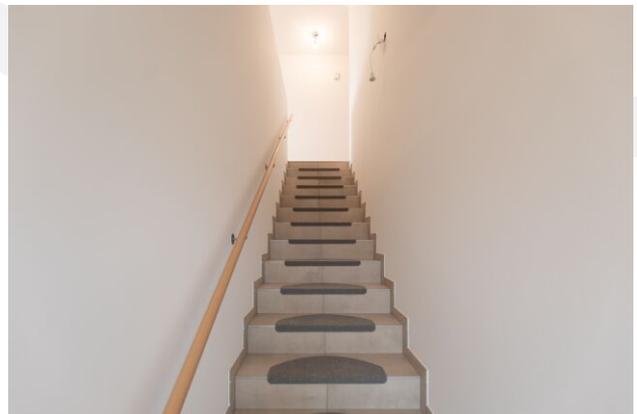
Wohnzimmer



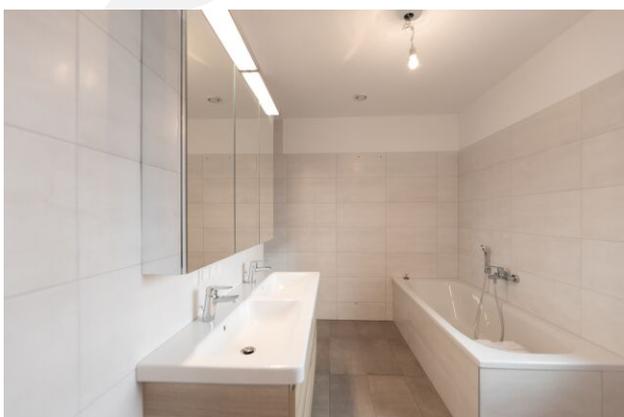
WC Erdgeschoss



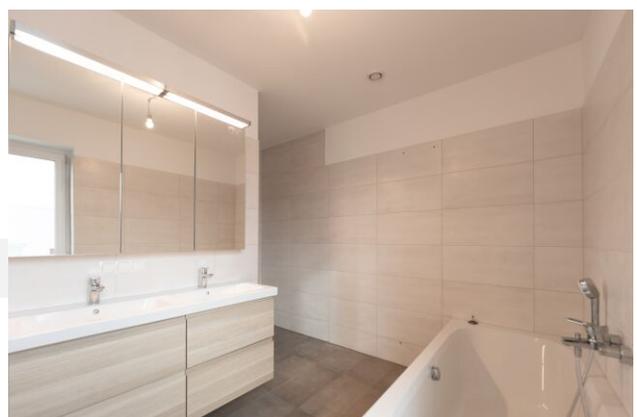
WC Erdgeschoss



Aufgang



Bad 1.OG



Bad 1.OG



Bad 1.OG



1.OG



Kinderzimmer



Vorraum OG



Schlafzimmer



Ausblick Schlafzimmer



Schlafzimmer



WC 1.OG



Aussenansicht



**KONTAKTIEREN SIE
IHREN PERSÖNLICHEN
IMMOBILIENBEARTER.**



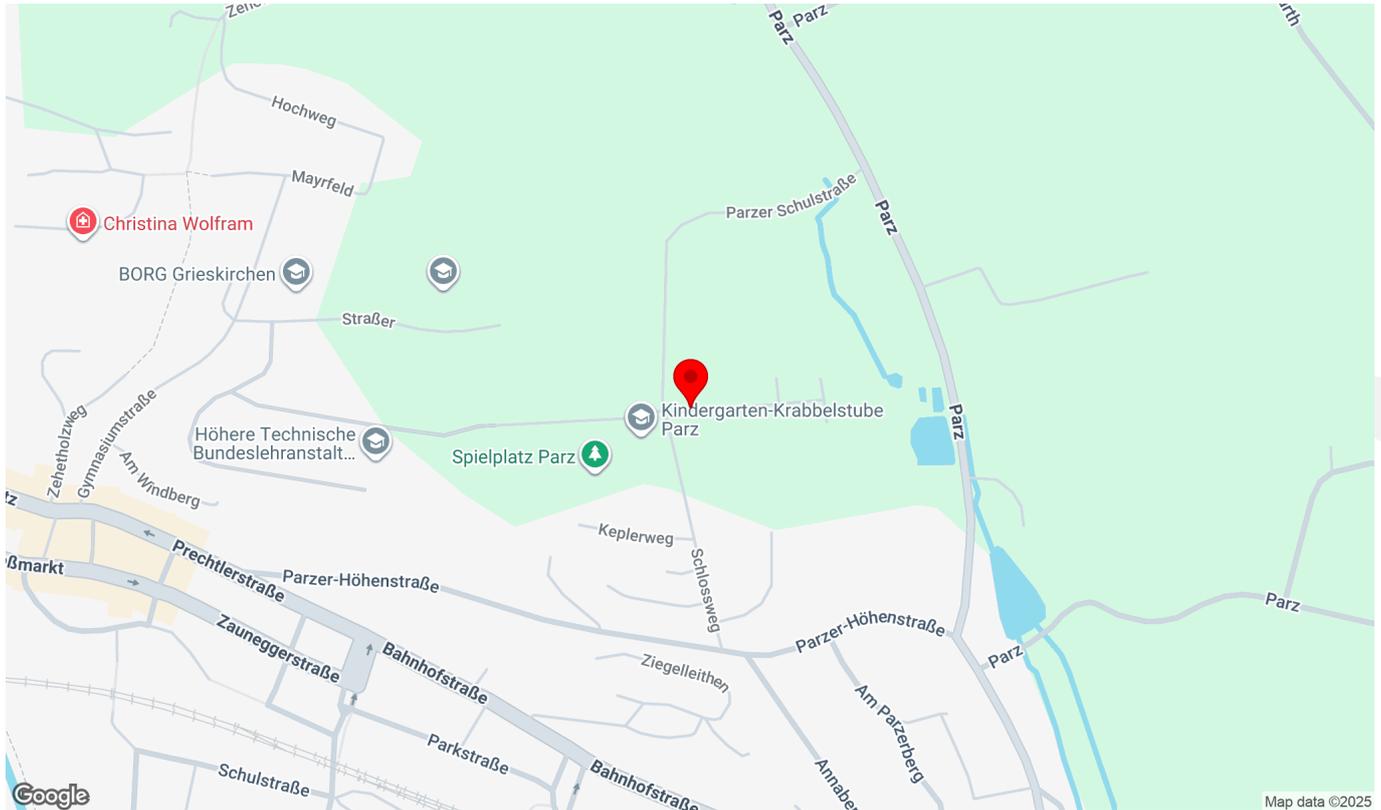
**Michaela
Hochreiter MBA**

☎ +43 (0)664 52 35 769
✉ michaela.hochreiter@immobaer.at



Lage

Polheimerweg 2a, 4710 Grieskirchen



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	875 m
Apotheke	875 m
Krankenhaus	1.550 m

Nahversorgung

Supermarkt	850 m
Bäckerei	600 m
Einkaufszentrum	975 m

Verkehr

Bus	325 m
Bahnhof	550 m
Autobahnanschluss	6.500 m

Kinder & Schulen

Schule	425 m
Kindergarten	100 m

Sonstige

Bank	775 m
Geldautomat	775 m
Post	1.150 m
Polizei	1.100 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



immobilienbär

Lageplan

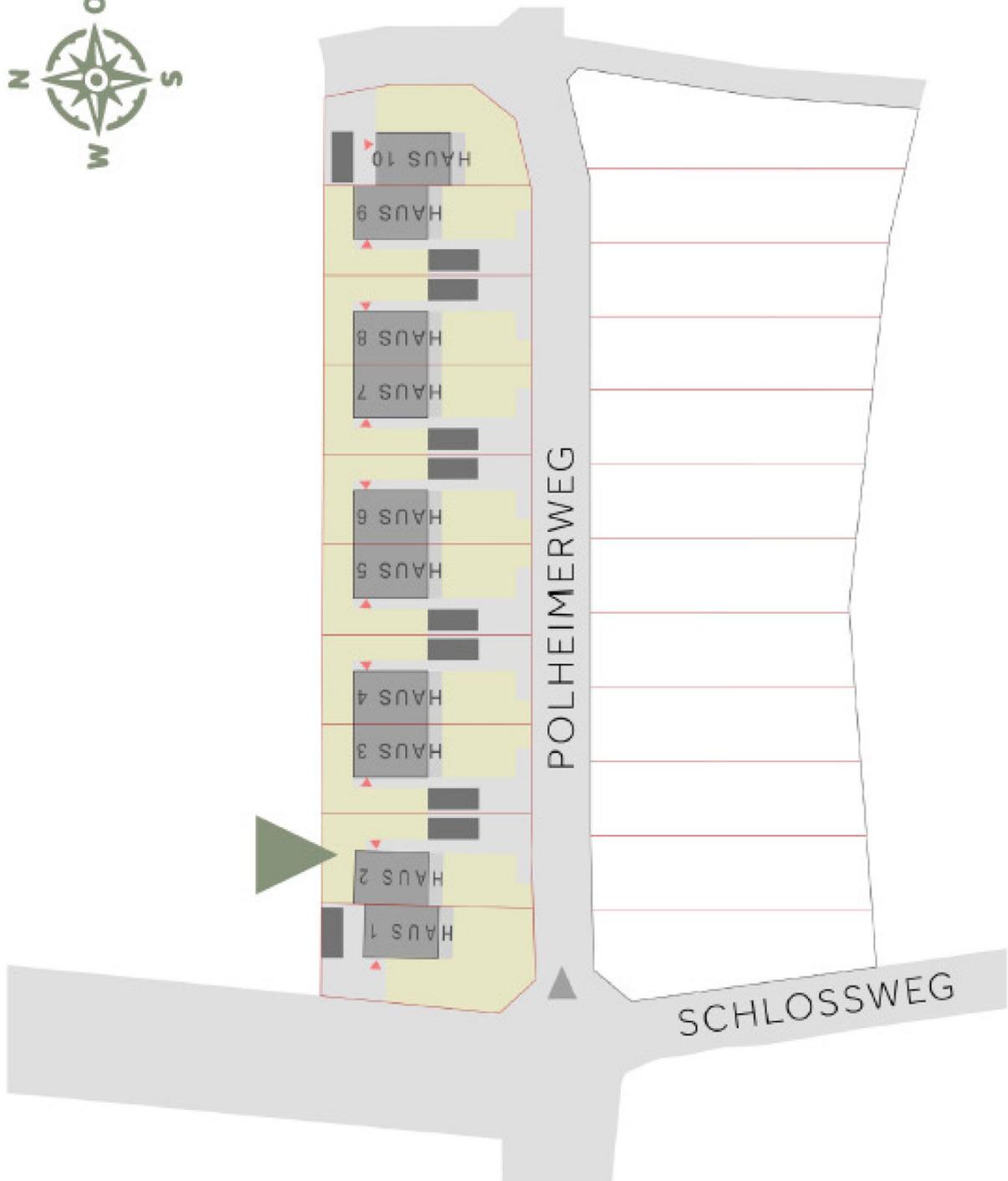
Konzeptmühle GmbH

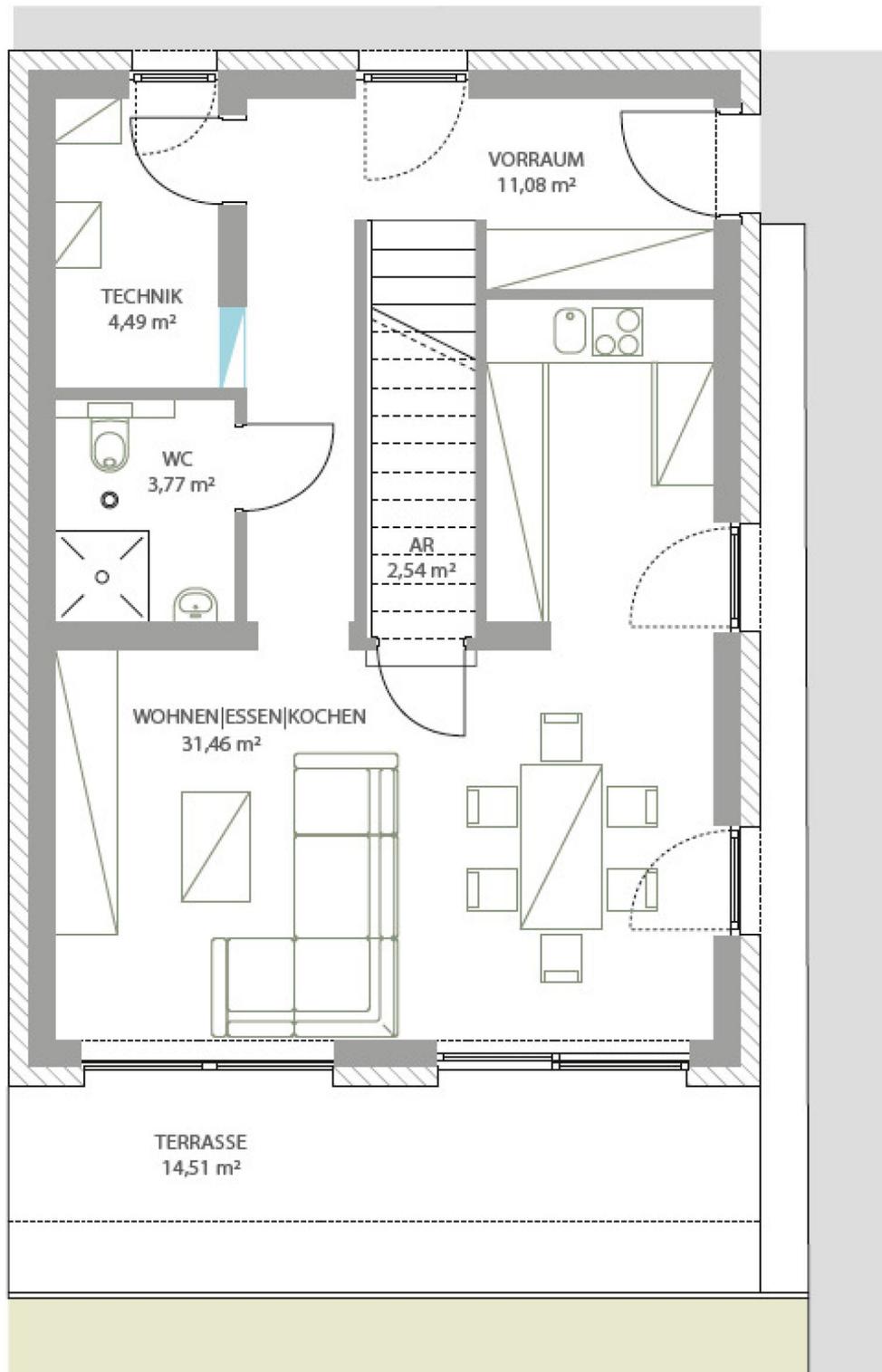
A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at







immobilienbär

Plan

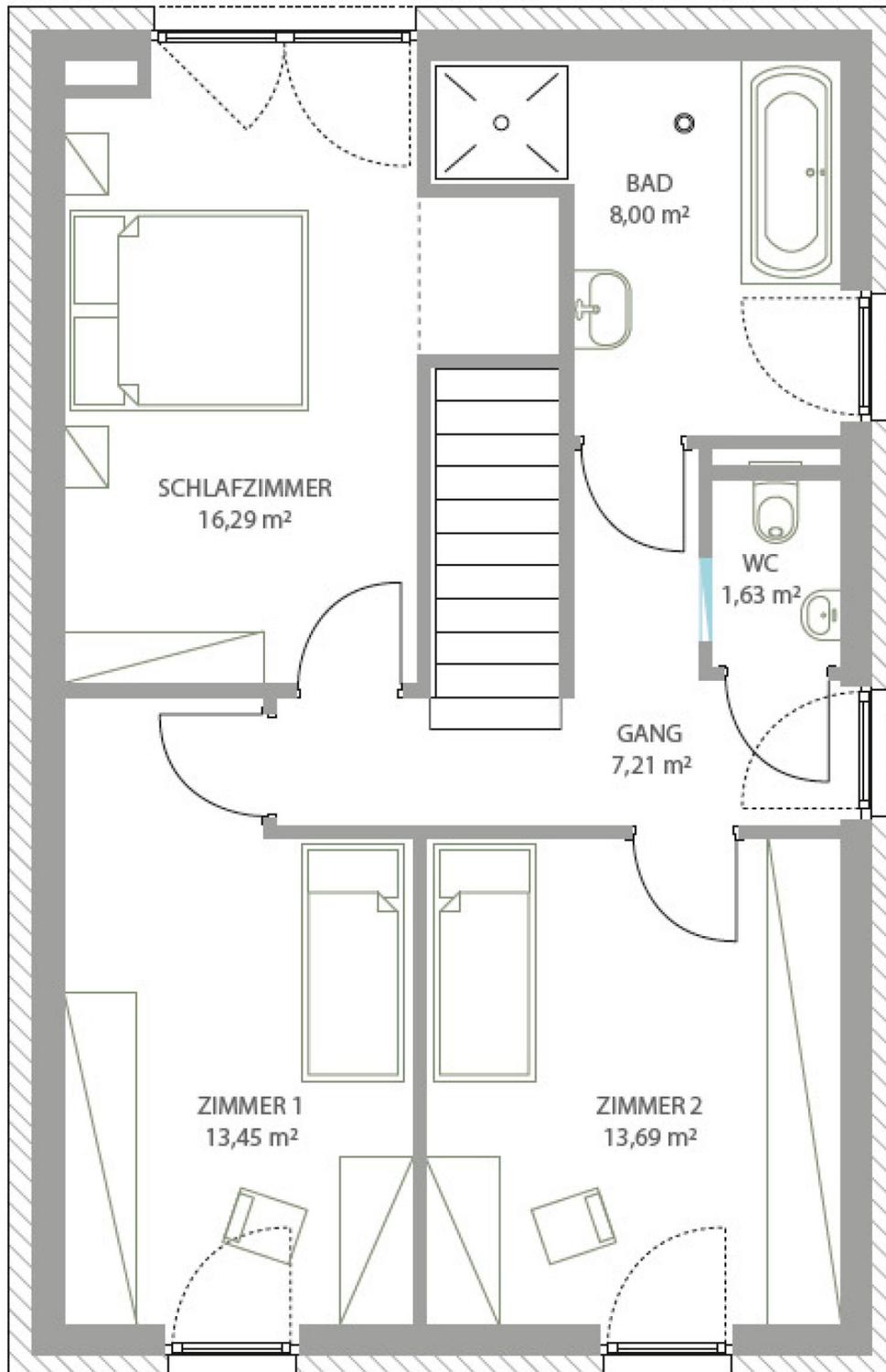
Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at



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 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

§ 17 a. (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 (§ 189 a 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 § 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).