



**immobilienbär**

Goethestraße 38, 4910 Ried im Innkreis | Wohnung | Objektnummer: 5753/516647891

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach  
Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at

# möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Ried im Innkreis – Ihr neues Zuhause!



Ihr Ansprechpartner

**Stefan Artmayr, Immobilien Bär**

+43 664 9253493

stefan.artmayr@immobaer.at

immobaer.at

## möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Ried im Innkreis – Ihr neues Zuhause!



### Lage

Diese attraktive Wohnung in der Goethestraße in Ried im Innkreis überzeugt durch ihre zentrale Lage. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben erleichtert: Arzt, Apotheke und Krankenhaus sind schnell erreichbar. Schulen und Kindergärten sorgen für eine optimale Bildung Ihrer Kinder. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Zudem sind Bank, Geldautomat, Post und Polizei in der Nähe. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, wie Bus und Bahnhof, rundet das Angebot ab. Hier wohnen Sie komfortabel und praktisch!

### Beschreibung

## möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Ried im Innkreis – Ihr neues Zuhause wartet!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Ried im Innkreis! Diese wunderschöne möblierte Wohnung im Herzen der Stadt wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Mit einer großzügigen Fläche von 75,02 m<sup>2</sup> bietet diese lichtdurchflutete Wohnung im 2. Obergeschoss den perfekten Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien. Die ansprechende Raumaufteilung sorgt dafür, dass Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die einladende Loggia, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Raum im Freien bietet, sondern auch den perfekten Ort, um die Abendsonne bei einem Glas Wein zu genießen. Die modernen Fliesen und der hochwertige Laminatboden schaffen eine harmonische Atmosphäre, die Gemütlichkeit und Stil vereint.

Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch optisch ansprechend gestaltet. Hier können Sie mit



Freunden und Familie kulinarische Köstlichkeiten zaubern und gesellige Stunden verbringen. Das Bad mit Fenster und Dusche ist ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung und bietet Ihnen den Komfort, den Sie verdienen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – sowohl der Bus als auch der Bahnhof sind nur einen Katzensprung entfernt. So sind Sie bestens vernetzt und gelangen schnell in die umliegenden Städte und Gemeinden.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind bequem zu Fuß erreichbar.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ihr neues Zuhause in Ried im Innkreis wartet auf Sie!

## Highlights

- sanierte Wohnung
- helle Räume
- elektrische Rolläden
- genügend Parkplätze
- ruhige Lage

## Möbliering

- Wohnzimmer wie auf den Bildern
- Küche komplett möbliert
- Schlafzimmer wie auf den Bildern
- Kinderzimmer leer
- Abstellraum mit Regal
- Vorraum mit Garderobe inkl. Schuhschränke, Kleiderstange wie auf den Bildern
- Bad möbliert ohne Waschmaschine
- Loggia mit 2 Sessel, Tisch und Schirm
- Lampen in allen Räumen

## Kosten

Mietzins 808,50 €

Betriebskosten (Akonto) 202,93 €

Heizkosten (Akonto) 88,45 €

Kaution 3.300,00 €

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



# immobilienbär

des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach  
Linzer Straße 26

☎ +43 (0)699 119 494 13

✉ office@immobaer.at

🌐 www.immobaer.at

## 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.



## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 75,02 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Loggiafläche:	ca. 5,04 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	3 Jahre
Etage:	2. Etage	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Zimmer:	3	Möbiliar:	möbliert
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Abstellräume:	1	Zustand:	vollsaniert
Keller:	1	Energieausweis	
Loggien:	1	Gültig bis:	08.03.2032
		HWB:	69,9 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	1,21

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	WCs:	Gäste-WC
Dachform:	Satteldach	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Boden:	Fliesen, Laminat	Küche:	Einbauküche
Befuerung:	Fernwärme	Stellplatzart:	Parkplatz
Balkon:	Westbalkon / -terrasse	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Kinderspielplatz
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz		

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.011,43 €	Kautions:	3.300,00 €
Miete:	808,50 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	202,93 €		
Heizkosten:	88,45 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.099,88 €		

Weitere Fotos

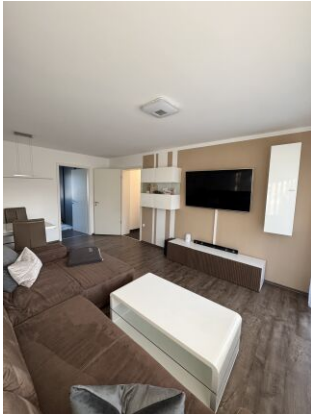
Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach  
Linzer Straße 26

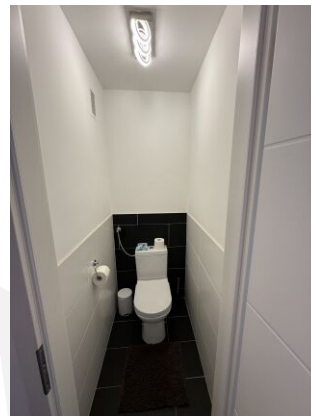
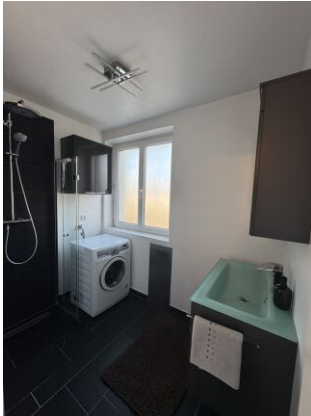
+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at





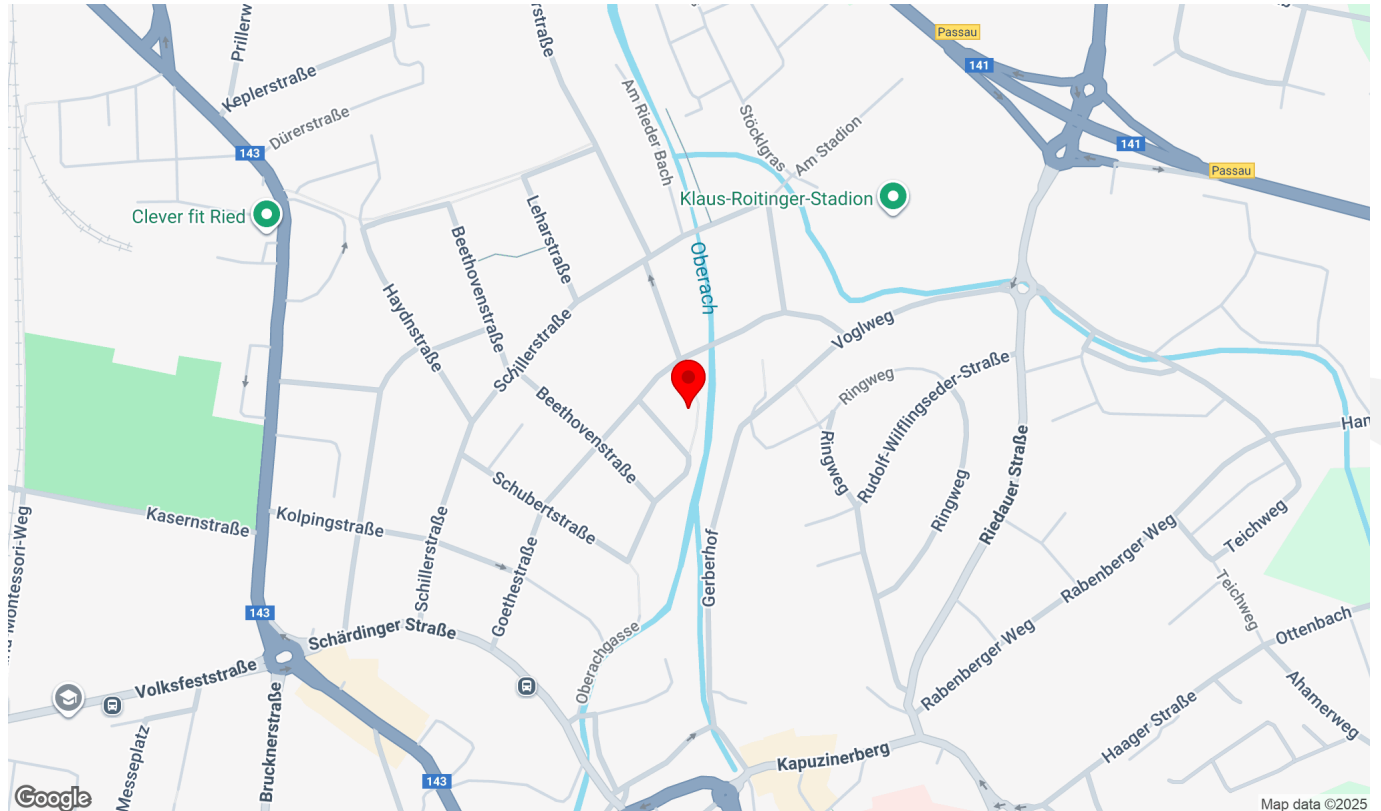






## Lage

Goethestraße 38, 4910 Ried im Innkreis



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	650 m
Apotheke	450 m
Klinik	1.125 m
Krankenhaus	625 m

### Nahversorgung

Supermarkt	275 m
Bäckerei	575 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	125 m
Bahnhof	925 m
Autobahnanschluss	4.400 m

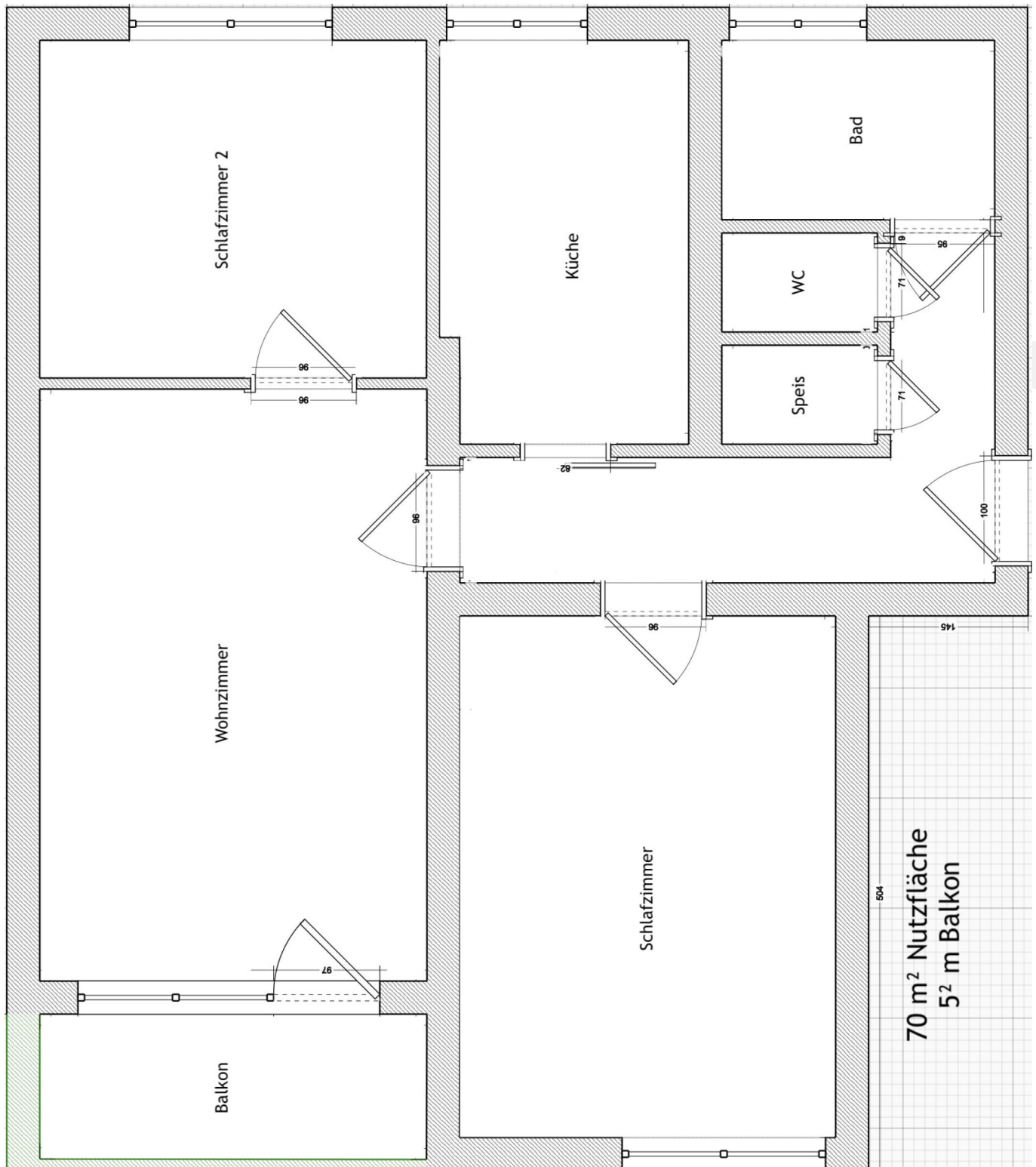
### Kinder & Schulen

Schule	150 m
Kindergarten	750 m
Höhere Schule	1.650 m

### Sonstige

Bank	200 m
Geldautomat	200 m
Post	650 m
Polizei	575 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





# 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

**§ 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 (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).