

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Garten & Terrasse in Peuerbach – Ihr neues Zuhause in der Stadt!



Ihr Ansprechpartner

Stefan Artmayr, Immobilien Bär

+43 664 9253493

stefan.artmayr@immobaer.at

immobaer.at

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Garten & Terrasse in Peuerbach – Ihr neues Zuhause in der Stadt!



Lage

Diese attraktive Wohnung in der Hauptstraße in Peuerbach überzeugt durch ihre zentrale Lage. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles für den täglichen Bedarf: eine Apotheke, Schule und Kindergarten, sowie Supermarkt und Bäckerei. Auch Banken, Geldautomaten und die Post sind schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal, mit Bushaltestelle und Bahnhof in der Nähe. Hier genießen Sie urbanes Leben mit allen Annehmlichkeiten!

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Peuerbach! Diese modern gestaltete 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen nicht nur großzügige 73,32 m² Wohnfläche, sondern auch ein modernes Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Aufteilung, die sowohl Funktionalität als auch Gemütlichkeit vereint. Der lichtdurchflutete Wohnbereich schafft eine einladende Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Die hochwertige Einbauküche ist der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und gesellige Abende zu verbringen. Genießen Sie die Vorzüge einer Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt – ein echtes Highlight in der kalten Jahreszeit.

Zwei gut geschnittene Zimmer bieten Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – hier finden Ihre Ideen Raum zur Entfaltung. Das Badezimmer mit Badewanne wird zum Rückzugsort für entspannende Momente.

Ein weiteres Plus dieser Wohnung ist der Garten mit überdachter Terrasse. Hier können Sie die Sonne genießen, entspannen und ungestört Zeit im Freien verbringen. Der außenliegende Sonnenschutz sorgt dafür, dass Sie an heißen Tagen angenehm schattige Plätze finden.

Die Lage könnte nicht besser sein! Peuerbach bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Apotheke, Schulen, einen Kindergarten, Supermärkte und eine Bäckerei – alles, was Sie für



Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at

den täglichen Bedarf benötigen, ist bequem erreichbar. Zudem profitieren Sie von einer guten Verkehrsanbindung durch Bus und Bahnhof, sodass Sie schnell und flexibel in die umliegenden Städte gelangen.

Diese Wohnung ist eine attraktiven Wahl für alle, die das Leben in einer charmanten Gemeinde schätzen und dabei nicht auf modernen Komfort verzichten möchten.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Peuerbach. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderbare Wohnung persönlich vorzustellen!

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 73,32 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 5,55 m ²	Beziehbar:	sofort
Etage:	EG	Mietdauer:	3 Jahre
Zimmer:	2	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Bäder:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
WCs:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
Gärten:	1	Bauart:	Neubau
Keller:	1		
Terrassen:	1		

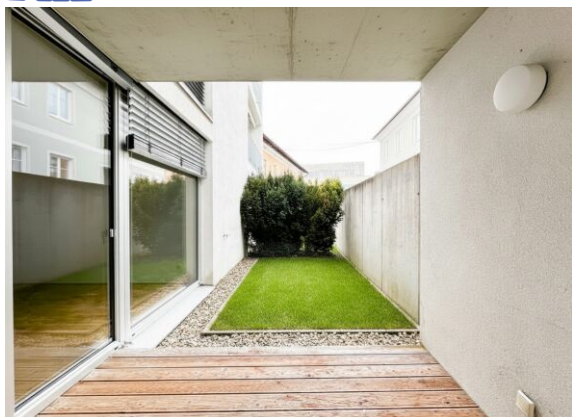
Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel	WCs:	Gäste-WC
Dachform:	Flachdach	Bad:	Badewanne
Boden:	Fliesen, Parkett	Küche:	Einbauküche
Fahrradstiel:	Personenaufzug	Extras:	Abstellraum
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung		

Preisinformationen

Gesamtmieta:	883,86 €	Kautia:	2.910,24 €
Miete:	633,32 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	170,19 €		
Heizkosten:	71,85 €		
Umsatzsteuer:	94,72 €		
Monatliche Gesamtbelaung:	970,08 €		





Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

☎ +43 (0)699 119 494 13

✉ office@immobaer.at

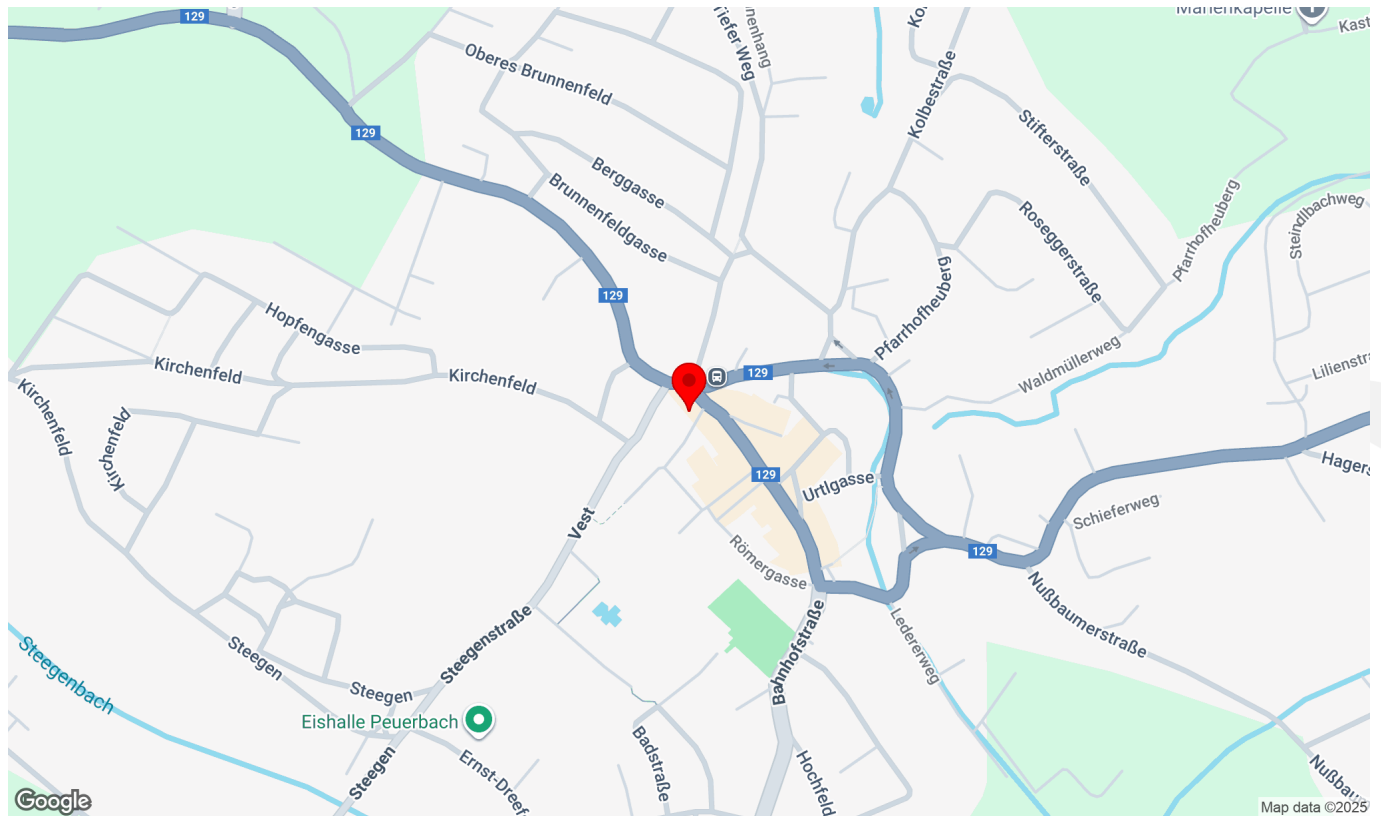
🌐 www.immobaer.at



immobilienbär

Lage

Hauptstraße 25/Top B, 4722 Peuerbach



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Apotheke	100 m
Arzt	6.575 m

Nahversorgung

Supermarkt	100 m
Bäckerei	175 m
Einkaufszentrum	1.025 m

Verkehr

Bus	50 m
Bahnhof	775 m
Flughafen	5.200 m

Kinder & Schulen

Schule	125 m
Kindergarten	275 m

Sonstige

Bank	50 m
Geldautomat	50 m
Post	100 m
Polizei	175 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

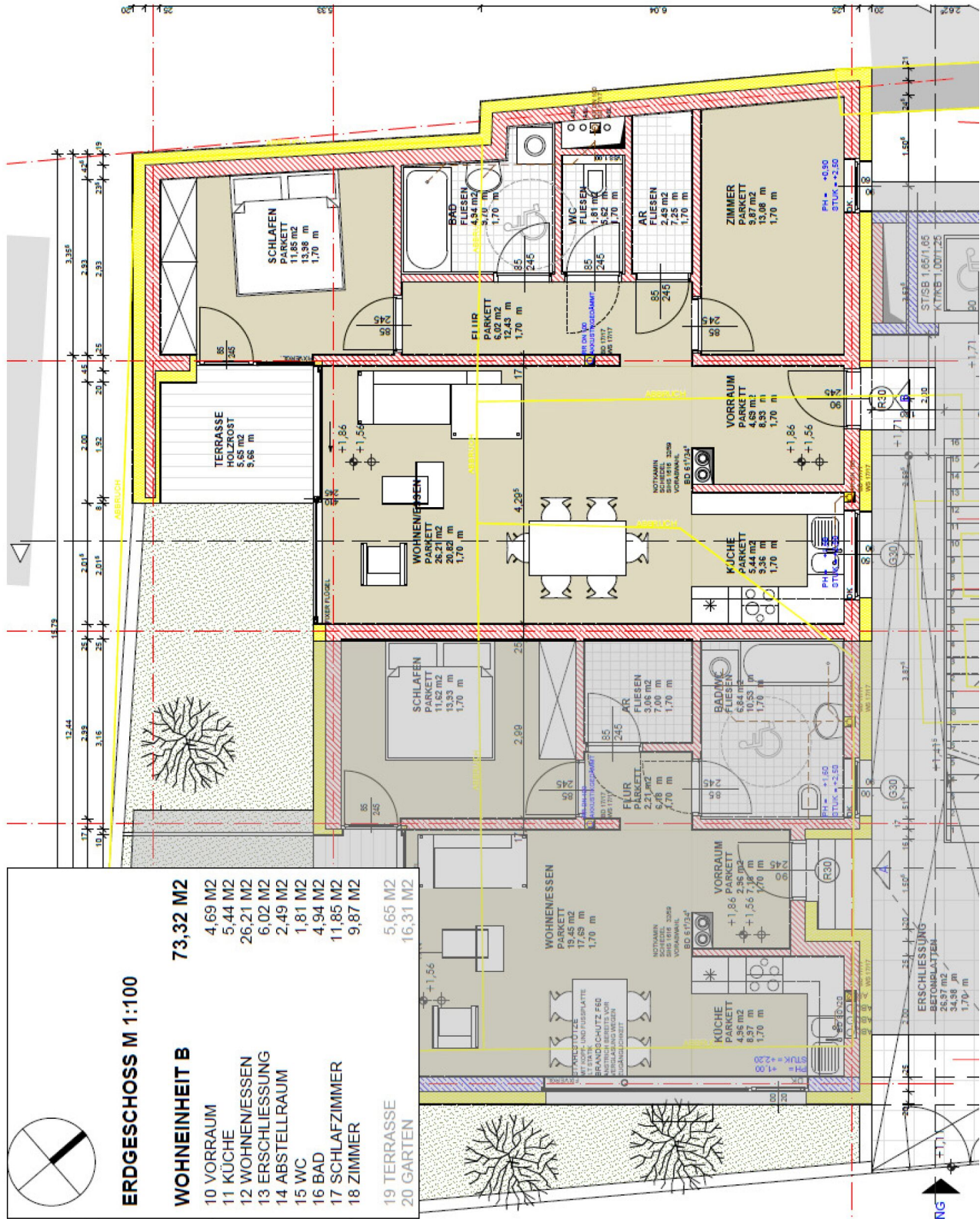
Konzeptmühle GmbH

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 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

§ 17a. (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 (§ 189a 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 Werkwohnung (§ 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 **innen 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).