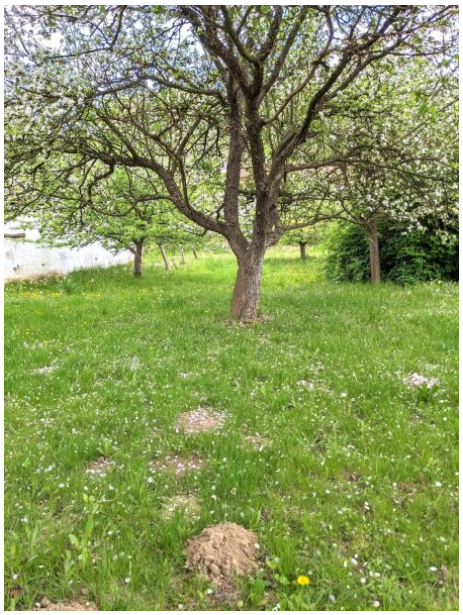
Einfamilienhaus mit ländlichem Charme und Flair mit großem, grünen Garten und Obstbäumen in kleinem, aber feinem Dorf Karl

7372 Karl, Österreich
Nähe: Oberpullendorf



Eckdaten Objektnummer 1076470

Wohnfläche: ca. 101,55 m²
Grundstücksfläche: ca. 800 m²

Letzte Sanierung: 2023
Zimmer: 4
Terrasse: 1
Bad: 1
WC: 1

Gesamtmiete*:	1.100,00 €
Miete:	1.100,00 €
monatliche Gesamtbelastung:	**1.100,00 €**

* Miete + Nebenkosten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner:

Mag. Dietmar Hofbauer, MSc MRICS
Mobil: +43-676-7013454
E-Mail: immobilien@viennareal.at

vienna|real
Immobilienmanagement GmbH

viennareal Immobilienmanagement GmbH | Gersthoferstr. 89, 1180 Wien | T +43 1 907 66 67 | F +43 1 907 66 68 | office@viennareal.at | www.viennareal.at
Firmenbuch: HG Wien, FN 246907z | UID: ATU57845568 | DVR: 2110452 | Bankverbindung: Bank Austria - Unicredit Wien, BLZ 12000, Kto. 509 8235 9301

Detailbeschreibung

LAGE und INFRASTRUKTUR

Die Liegenschaft und das Haus befinden sich in **einem kleinen Dorf mit ländlich, idyllischem Flair des Burgenlands direkt im Ortskern**. Der Ortsteil wirkt sehr freundlich, grün und naturnah. Direkt vor dem Haus gibt es 2 "private" Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge.

Die **nahen Felder und Grünflächen** rund um den Ort bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit- und Sportaktivitäten, so auch z.B. für **ausgedehnte Spaziergänge** mit dem eigenen Hund bzw. **Lauf- und Radausflüge**. Die nahe Thermenregion des Südburgenlands bietet ein vielfältiges Erholungs- und Freizeitangebot. Bad-Tatzmannsdorf samt Golfplatz, Walk- und Laufarena liegt ca. 30 Autominuten entfernt. Ebenso erreicht man die Wasserattraktion **Sonnentherme Lutzmannsburg** mit ihrem breiten Spiel- und Wasserangebot für Kinder in einer halben Stunde Autofahrt.

Karl verfügt über eine **gute Anbindung (7 Minuten)** an die Autobahn. Die **nahe gelegene Stadt Oberpullendorf** ist 15 Minuten mit dem Auto entfernt. Oberpullendorf verfügt über zahlreiche Bildungsanstalten, ein vielfältiges Schulangebot, Restaurants, Banken, Post,... . Ein Highlight der Gegend ist der **Montessoriverein** Storchennest in Kaisersdorf, der 7 Minuten Autofahrt entfernt liegt. Der Verein bietet einen Platz für 3-15 Jährige an, als auch Gesprächsrunden für den Austausch aller Elternteile. Die wenige Autominuten entfernte Stadt Kirchschlag in der buckligen Welt bietet vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten an, wie z.B. ein **Freibad** im Sommer, einen **Eislaufplatz** im Winter, einen Rosengarten und ein Stadtmuseum. Ein **kleines Einkaufszentrum Stoob-Süd** erreicht man in 15 Minuten Autofahrt, das größte Einkaufszentrum Österreichs, die SCS (Shopping-City-Süd), am Südrand von Wien liegt eine gute Stunde Autofahrt entfernt. Für eine **lückenlose Nahversorgung** mit Produkten des täglichen Bedarfs steht der Dorf-Supermarkt Kastl-Greissler oder der 8 Minuten Autofahrt entfernte Billa zur Verfügung. Der Flughafen Wien-Schwechat wie auch die Bundeshauptstadt Wien selbst liegen ca. 1 Stunde 15 Minuten entfernt, gut erreichbar bei überwiegender Autobahnstrecke.

OBJEKT und AUSSTATTUNG

Das **Grundstück ist voll aufgeschlossen**. Neben dem **800 m2 großen Garten** verfügt die Liegenschaft über ein **101,55m2 großes**, unterkellertes Haus, das zurzeit **saniert und modernisiert** wird. Nach der Sanierung soll die Wohnfläche aus einem Vorraum, einem Wohnzimmer mit anliegendem Küch-, Esszimmer, 1 Bibliothek, 1 Bad sowie 2 weiteren Zimmern bestehen, wobei die **Möglichkeit der Mitgestaltung im Zuge der Renovierung** besteht. Dem Planentwurf kann man die Größe und Lage der vorläufig geplanten Räumlichkeiten entnehmen. Der Keller ist vor allem für die Lagerung von Früchten geeignet, die man selbst von den Obstbäumen im Garten ernten kann, perfekt für Hobbygärtner.

Hinweis für den Fall erforderlicher Sanierungsmaßnahmen => Handwerkerbonus 2024

Für die Jahre 2024 und 2025 legt die Bundesregierung den Handwerkerbonus neu auf. Auch das Land Burgenland hat den Handwerkerbonus neu aufgelegt. Das Förderbudget umfasst 5 Millionen Euro. Der Burgenländische Handwerkerbonus gilt für handwerkliche Leistungen, die im Zeitraum von 01. April bis 31. Dezember 2024 von Unternehmen mit Sitz im Burgenland durchgeführt werden und kann bis längstens 10. Jänner 2025 beantragt werden.

>> Alle Infos zum Handwerkerbonus 2024 auf Bundes- und Landesebene

Fordern Sie noch heute Ihr persönliches Expose mit weiteren Fotos an!

(Mit der Bitte Ihre Nummer bei der schriftlichen Anfrage anzugeben, um schnellstmöglich mit Ihnen in Kontakt treten zu können!)

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

Sonstige Angaben

--> ANFRAGEN

Wir weisen darauf hin, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer jeglich **Anfragen zum Objekt nur dann weiter bearbeiten**, wenn diese unter **Angabe des vollständigen Namens, der genauen Firmenbezeichnung sowie einer aktuellen Anschrift, Telefonnummer bzw. Mailadresse erfolgen**. Angemerkt wird, dass zwischen Abgeber und Immobilienmakler kein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis besteht. Kraft Geschäftsgebrauchs in Österreich sind wir als Doppelmakler tätig und vertreten als Vermittler gleichermaßen die Interessen beider Seiten, um ein zufriedenstellendes Ergebnis zu erzielen.

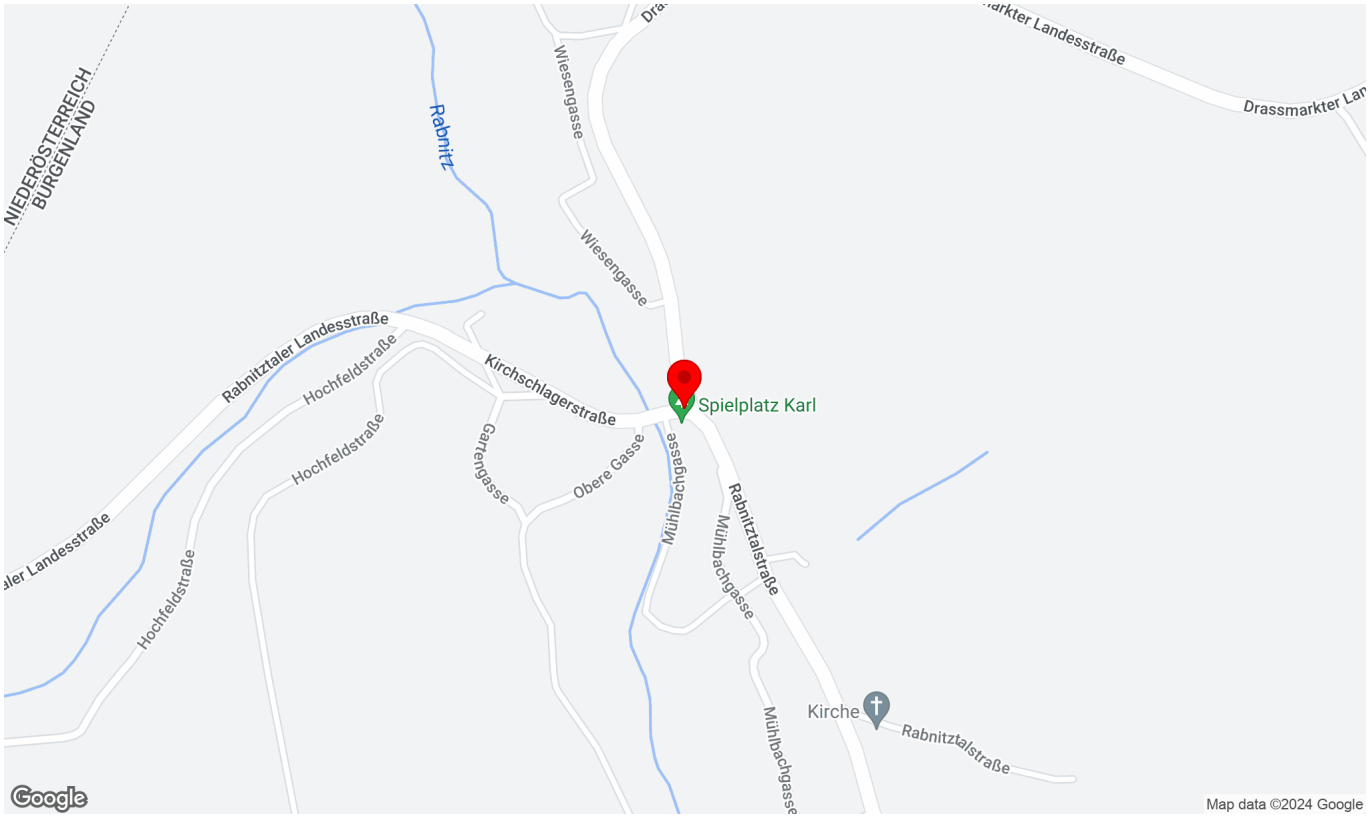
Seit 25.5.2018 gilt die neue EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und auch viennareal nimmt den Schutz Ihrer persönlichen Daten ernst. Nähere Informationen dazu finden Sie bei Interesse auf unserer Webseite unter http://www.viennareal.at/de/datenschutzinformation.

Nach Ihrer elektronischen Anfrage über die Immobilienplattform bekommen Sie ein Mail, in dem Sie über Ihre Konsumentenrechte sowie die Provisionsvereinbarung informiert werden. Bitte haben Sie als Konsument Verständnis dafür, dass Immobilienmakler in Österreich aufgrund der Verbraucherrechte-Richtlinie der Europäischen Union 2011/83/EU bzw. des Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes (VRUG) vom Juni 2014 genaue Unterlagen oder Informationen zum Objekten, so auch die Adresse oder Besichtigungsmöglichkeiten, zumeist nur dann bekanntgeben, wenn Sie als Konsument schriftlich oder elektronisch bestätigen, dass Sie über die Ihre Konsumenten- bzw. Rücktrittsrechte nach § 11 FAGG aufgeklärt wurden bzw. den Makler schriftlich oder elektronisch zum sofortigen, vorzeitigen Tätigwerden auffordern. **Wir garantieren, dass eine Besichtigung für Sie stets kostenlos und unverbindlich ist** und auch das Maklerhonorar immer erst nach erfolgreichem Abschluss eines entsprechenden Rechtgeschäftes (Miet- oder Kaufvertrag) zu bezahlen ist.

Lage

Karl, Draßmarkt

7372 Karl



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	8.500 m
Apotheke	4.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	4.500 m
Bäckerei	9.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	7.500 m
Bahnhof	8.500 m

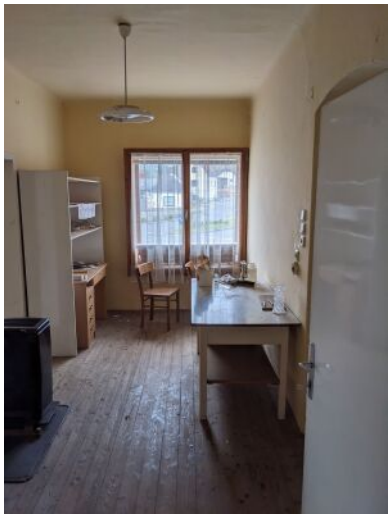
Kinder & Schulen

Schule	4.000 m
Kindergarten	4.000 m

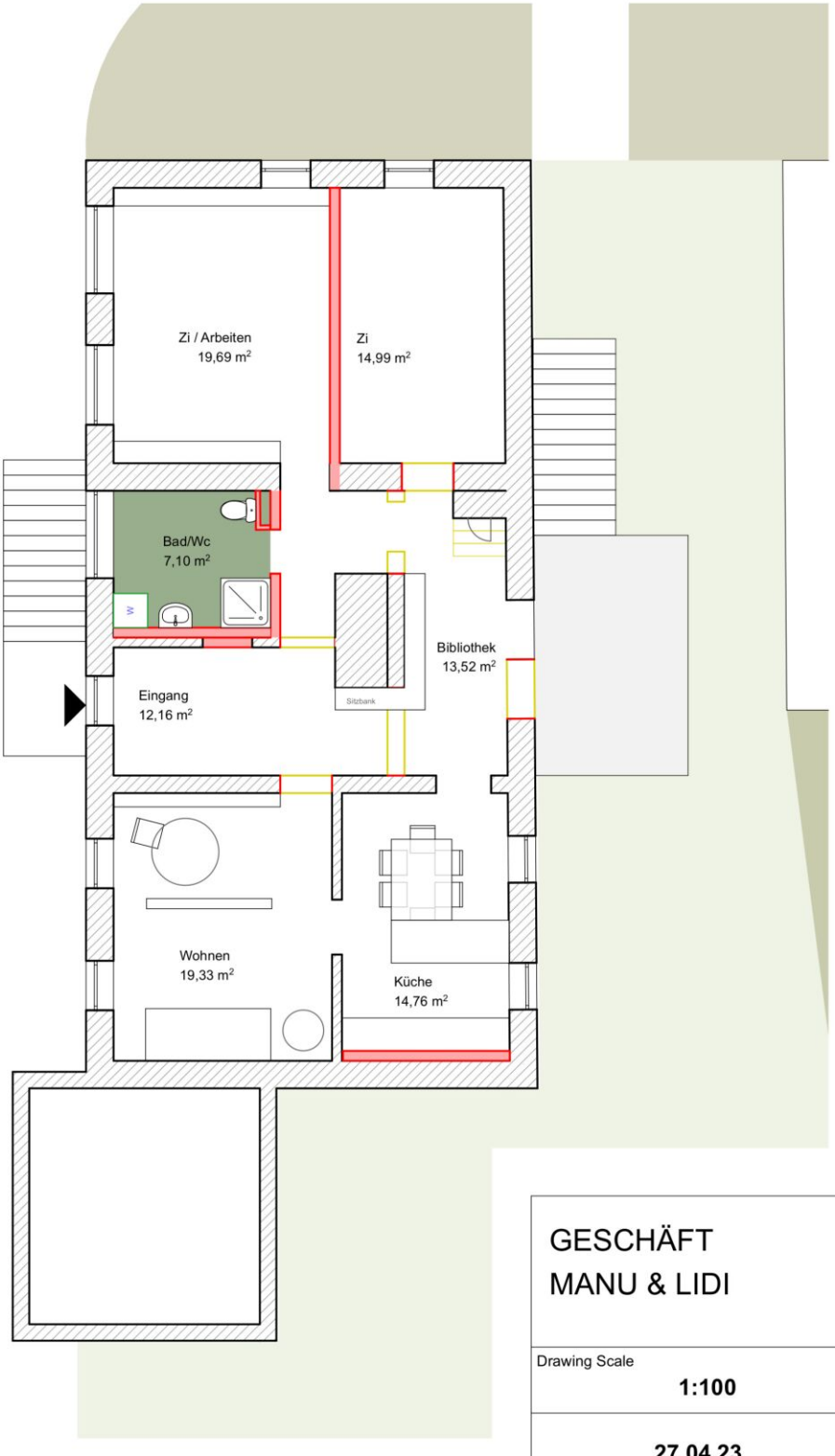
Sonstige

Geldautomat	4.000 m
Bank	2.000 m
Post	4.000 m
Polizei	4.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



vienna|real
Immobilienmanagement GmbH



GESCHÄFT
MANU & LIDI

Drawing Scale
1:100

27.04.23

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

viennareal Immobilienmanagement GmbH
Gersthoferstraße 89, 1180 Wien
T: +43 1 907 66 67, E: immobilien@viennareal.at

vertreten durch Mag. Dietmar Hofbauer, MSc MRICS

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).