

Ab sofort verfügbar - sehr helle, sanierte 3 Zimmerwohnung mit moderner Küche und Zentralheizung im 1. Stock eines Neubauhauses

Laschoberstraße, 7000 Eisenstadt, Österreich



Eckdaten Objektnummer 1076643

Wohnfläche: ca. 71 m²

Kellerfläche: ca. 5 m²

Mobiliar: Küche, Bad

Mietdauer: unbefristet

Beziehbar: sofort

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 1974

Heizung: Zentralheizung

Stockwerk: EG

Zustand: modernisiert

Zimmer: 3

Bad: 1

WC: 1

Gesamtmiete*: 722,41 €

Miete: 555,76 €

Betriebskosten: 166,65 €

Heizkosten: 76,59 €

monatliche Gesamtbelastung: 799,00 €

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

* Miete + Nebenkosten, ohne Heizkosten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner:



Mag. Dietmar Hofbauer, MSc MRICS

Mobil: +43-676-7013454

E-Mail: immobilien@viennareal.at

Detailbeschreibung

OBJEKT

Zur Vermietung gelangt eine **helle, gepflegte 3-Zimmerwohnung** mit funktionalem Grundriss. Die Wohnung befindet sich im **1. Stock ohne Lift** eines **Neubauhauses aus den 70er Jahren**. Dieses präsentiert sich in sehr gutem Zustand, wurde modernisiert und wirkt gepflegt.

Der Grundriss bietet eine **offene Wohnküchenlösung**, also ein großes Wohnzimmer mit einer **voll ausgestatteten Küchenlösung** und **2 weitere Schlafzimmer**. Das größere Schlafzimmer ist vom Vorraum zu begehen und das kleinere direkt über das Wohnzimmer. Die Küche kann mit separatem Eingang aber auch direkt vom Vorraum begangen werden, ebenso das Badezimmer. In diesem befinden sich eine **große Dusche**, ein Waschmaschinenanschluss und ein WC. Ein **trockenes Kellerabteil** ist vorhanden und sorgt für zusätzlichen Stauraum! Ein **Fahrradraum** zur allgemeinen Nutzung steht zur Verfügung.

Für die Bewohner der Wohnhausanlage gibt es **straßenseitig reservierte Parkflächen** und hinter dem Haus gibt es ebenfalls allgemein nutzbare Parkflächen für Hausbewohner.

In fußläufiger Entfernung findet man Supermarkt und Drogeriemarkt. Die nah gelegenen Weingärten oder die Fußgängerzone Eisenstadt sowie der Schloßpark runden das attraktive Angebot ab und bieten Möglichkeit für nette Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten. Die Landeshauptstadt Eisenstadt verweist zu Recht auf ein breites schulisches, kulturelles und sportliches Angebot für ihre Bewohner.

ECKDATEN

- **Zentralheizung**
- ca. 71 m² Wohnnutzfläche
- **1. Stock ohne Lift**
- sehr hell, moderne Kunststoffenster
- **3 getrennte Zimmer**
- offene Wohnküchenlösung
- **moderne Einbauküche**
- Kellerabteil vorhanden
- **Parkettboden** in den Wohnräumen, Fliesen im Bad
- Vorraum Bad / WC
- Badezimmer mit Dusche, WC und WM-Anschluss
- **Beziehbar SOFORT!**

VERKEHRSANBINDUNG

Gute Erreichbarkeit im öffentlichen Verkehr! Bushaltestellen in naher Umgebung.

Der Bahnhof liegt fußläufig nur 2 Gehminuten entfernt. Zentrum und Autobusbahnhof sind nach kurzer Gehzeit in ca. 10 Gehminuten zu erreichen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Sonstige Angaben

--> ANFRAGEN

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 Rechtsgeschäftes (Miet- oder Kaufvertrag) zu bezahlen ist.

Wir weisen darauf hin, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer jeglich Anfragen zum Objekt nur dann weiter bearbeiten können, 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>.

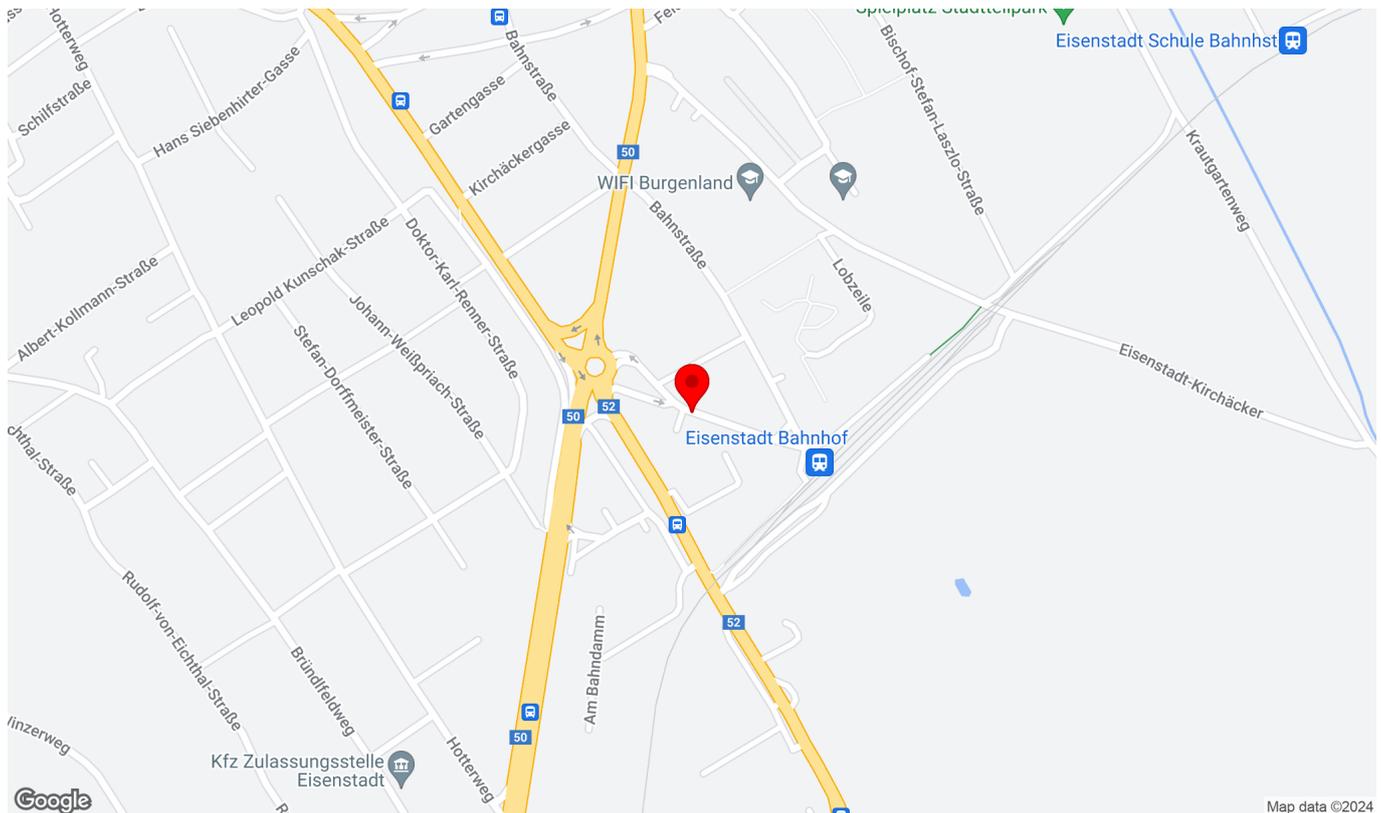
Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Zentralheizung, Wohnküche / offene Küche, Öffensbare Fenster, Stadtblick, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster

Lage

Nähe Bahnhof - Bahnstraße - Restaurant Ohr

Laschoberstraße, 7000 Eisenstadt



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	750 m
Krankenhaus	1.250 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	750 m

Verkehr

Bus	250 m
Autobahnanschluss	2.000 m
Bahnhof	250 m

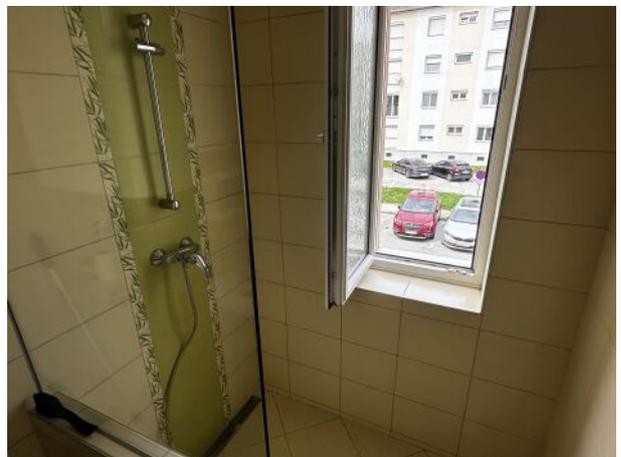
Kinder & Schulen

Schule	750 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	750 m
Polizei	750 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

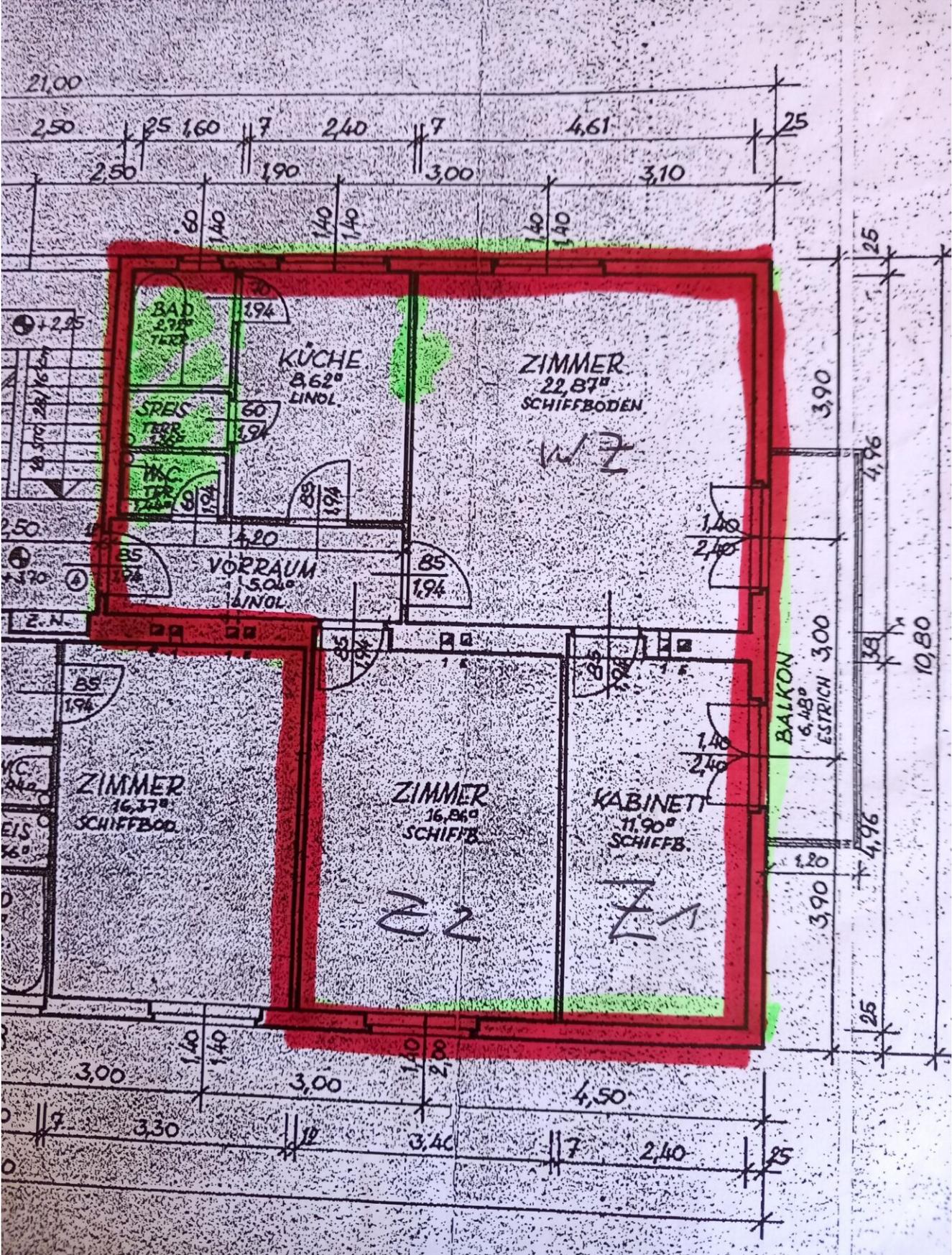


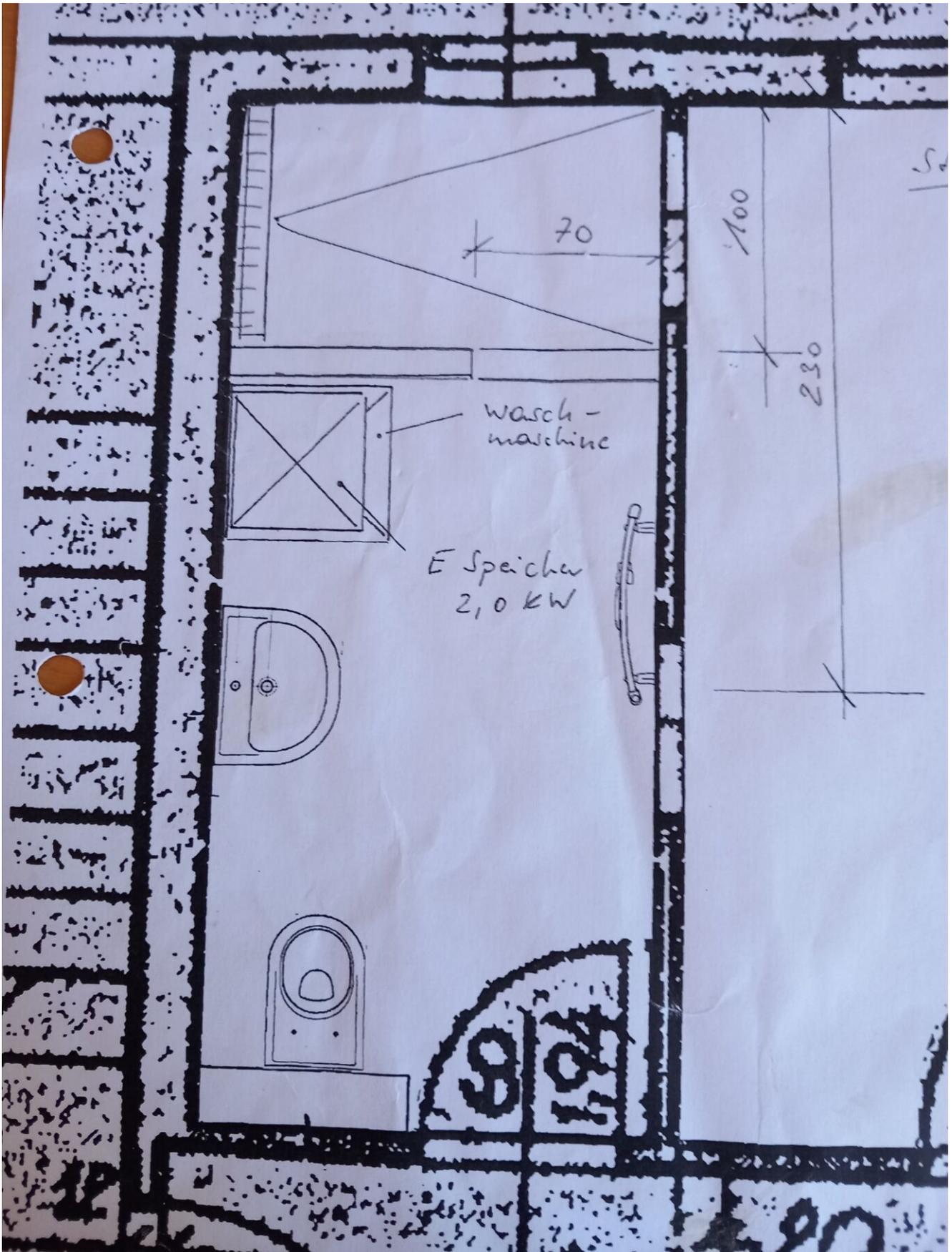












Informationsblatt

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 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

§ 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).