



Holznerweg 4/13, 4540 Bad Hall | Wohnung | Objektnummer: 5753/516646598

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach

Linzer Straße 26

📞 +43 (0)699 119 494 13

✉️ office@immobaer.at

🌐 www.immobaer.at

Moderne Wohnung mit Balkon Top 13

Bad Hall



Ihr Ansprechpartner

Christoph Blank, Bsc., Immobilien Bär

+43 699 10150515

christoph.blank@immobaer.at

immobaer.at

Moderne Wohnung mit Balkon Top 13 Bad Hall



Lage

Kindergarten 550m / 7min zu Fuß
Apotheke 450m / 5min zu Fuß
Bahnhof 5km / 7min mit dem Auto
Mittelschule 500m / 7min zu Fuß
Friseur 450m / 6min zu Fuß
Supermarkt 400m / 5min zu Fuß
Restaurant 650m / 8min zu Fuß
Fitnessstudio 1,3km / 8min mit dem Auto

Beschreibung

In Bad Hall ist beim Projekt **Wohnoase Bad Hall** eine tolle 49,40m² Wohnung mit Balkon zur Miete verfügbar. Die Wohnanlage wurde im Jahr 2017 errichtet und bietet Platz für 23 neue Mietwohnungen in ruhiger und gleichzeitig verkehrsgünstiger Lage.

Top 13

Vorraum, Schlafzimmer, Bad mit Dusche, WC, Wohn-, Ess-, Küchenbereich mit Ausgang auf den Balkon. 1.OG, 49,40m² Wohnfläche mit 8,75m² Balkon. Inklusive 1 Kellerabteil und 1 Außenparkplatz.

Mietzins

Miete 501,20€ (brutto)
Betriebskosten 147,96€ (brutto)
Heizkosten 44,84€ (brutto)
Stellplatz 35,- €(brutto)
Gesamt 729,-€ (brutto)
Kaution 2.187,-€



Höhepunkte

- Fußbodenheizung
- Schöne, helle Räume durch große Fenster
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Moderne Fliesen und Parkettböden in Eiche
- 8,75m² Balkon
- Inklusive zugewiesener Parkplatz
- Inklusive Kellerabteil
- Raffstore/elektrischer Sonnenschutz möglich
- Lift

FÖRDERUNGSRICHTLINIEN

Da das Projekt in der Errichtung vom Land Oberösterreich gefördert wurde (Sanierungsförderung), müssen potentielle Mieter folgende Förderungskriterien erfüllen um eine Wohnung mieten zu können:

1. Das Jahreseinkommen einer förderbaren Person darf laut OÖ. Einkommensgrenzen-Verordnung bei 1 Person nicht mehr als 50.000€ und bei zwei Personen nicht mehr als 85.000€ betragen. Für jede weitere Person ohne Einkommen im Haushalt erhöht sich dieser Betrag um 7.500€ ebenso für jedes Kind das nicht im Haushalt lebt, für das aber Alimentationszahlungen zu leisten sin
2. Die neue Wohnung muss zur Befriedigung eines dauerhaften Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet werden und als Hauptwohnsitz angemeldet werden. Ehepartner müssen den selben Hauptwohnsitz haben. Ein Nebenwohnsitz ist nicht möglich.
3. Die bisherige Wohnung muss nachweislich weitervermietet oder verkauft werden.

4. Weiters müssen Mieter zu einem der folgenden Personenkreise zählen:

- Österreichischer Staatsbürger/in oder
- Staatsbürger/in eines EWR-Staates oder
- Besitz des Aufenthaltstitels „Daueraufenthalt-EU“.
- Sonstige Personen dürfen ein gefördertes Objekt nur anmieten oder erwerben, wenn sie gemäß § 6 Abs. 9 – 13 Oö.WFG 1993 in den letzten 5 Jahren 54 Monate lang Einkünfte oder Leistungen in Österreich bezogen haben und Deutschkenntnisse nachweisen.

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 Besichtigungstermin mit Ihnen.

Ansprechpartner

Christoph Blank
+43 699 1015 0515
christoph.blank@immobaer.at

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach

Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at

Eckdaten

| | | | |
|---------------|-------------------------|------------------|-----------------|
| Wohnfläche: | ca. 49,4 m ² | Nutzungsart: | Wohnen |
| Balkonfläche: | ca. 8,75 m ² | Schlüsselfertig: | Ja |
| Etage: | 1. Etage | Beziehbar: | sofort |
| Zimmer: | 2 | Mietdauer: | 3 Jahre |
| Bäder: | 1 | Mobiliar: | Bad |
| WCs: | 1 | Heizung: | Fußbodenheizung |
| Keller: | 1 | Erschließung: | vollerschlossen |
| Balkone: | 1 | Bauart: | Neubau |
| Stellplätze: | 1 | Baujahr: | 2017 |

Energieausweis
Gültig bis:
HWB:
fGEE:

30.07.2025
B 47 kWh/m²
A 0,74

Ausstattung

| | | | |
|-------------|-----------------------|----------------|--|
| Boden: | Fliesen, Parkett | Fenster: | Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug | Bad: | Dusche |
| Befeuerung: | Gas | Stellplatzart: | Parkplatz |
| Ausblick: | Grünblick | Extras: | Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum |
| Balkon: | Südbalkon / -terrasse | | |

Preisinformationen

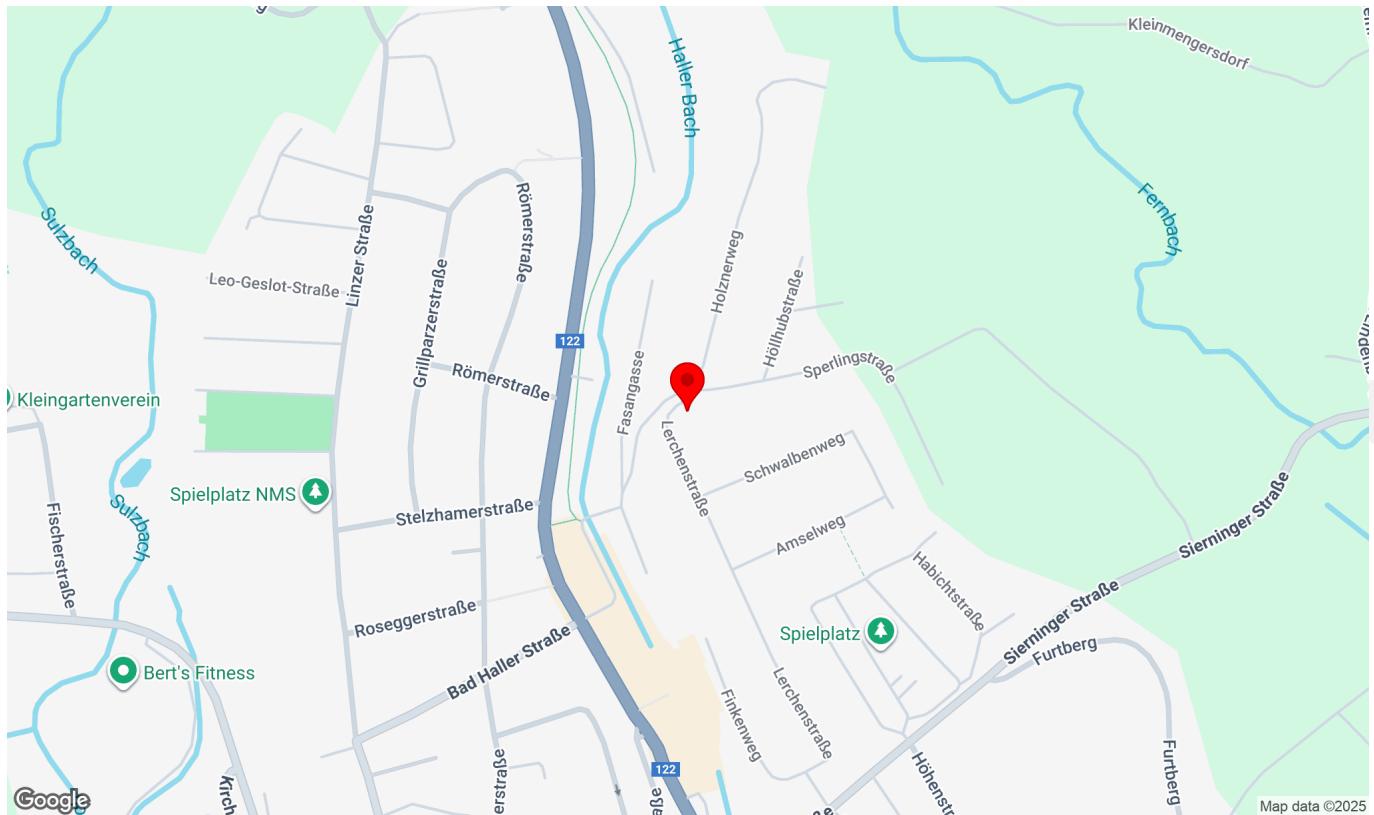
| | | | |
|-----------------------------|----------|------------|--|
| Gesamtmiete: | 684,16 € | Kaution: | 2.187,00 € |
| Miete: | 455,64 € | Provision: | Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision. |
| Betriebskosten: | 134,51 € | | |
| Heizkosten: | 37,37 € | | |
| Sonstiges: | 29,17 € | | |
| Umsatzsteuer: | 72,31 € | | |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 729,00 € | | |

Weitere Fotos



Lage

Holznerweg 4/13, 4540 Bad Hall



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

| | |
|-------------|---------|
| Arzt | 600 m |
| Apotheke | 300 m |
| Klinik | 9.375 m |
| Krankenhaus | 7.225 m |

Nahversorgung

| | |
|-----------------|---------|
| Supermarkt | 225 m |
| Bäckerei | 575 m |
| Einkaufszentrum | 6.050 m |

Verkehr

| | |
|-----------|---------|
| Bus | 325 m |
| Bahnhof | 3.575 m |
| Flughafen | 4.250 m |

Kinder & Schulen

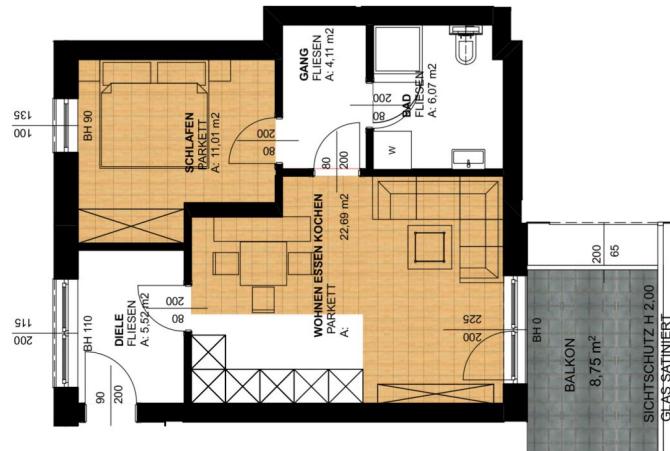
| | |
|--------------|-------|
| Schule | 400 m |
| Kindergarten | 450 m |

Sonstige

| | |
|-------------|-------|
| Bank | 525 m |
| Geldautomat | 525 m |
| Post | 425 m |
| Polizei | 600 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



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 Doppelmakertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Gesetzestext § 17a 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 § 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 Zweitsschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitsschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgetauscht 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).