



Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach

Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at

Linzer Straße 26/12, 4701 Bad Schallerbach | Wohnung | Objektnummer: 5753/516647957

# moderne Wohnung mit Balkon im Zentrum von Bad Schallerbach Top 12



Ihr Ansprechpartner

**Stefan Artmayr, Immobilien Bär**

+43 664 9253493

[stefan.artmayr@immobaer.at](mailto:stefan.artmayr@immobaer.at)

[immobaer.at](http://immobaer.at)



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 im Zentrum von Bad Schallerbach Top 12



### Lage

Optimal nur unweit von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Post, Kindergarten, Schule und Gemeinde gelegen. Nur ein Spaziergang ist es zur wunderschönen Parkanlage von Bad Schallerbach und der Therme. 3 Fußminuten sind es zum Bahnhof, daher auch bestens zum Pendeln nach Wels/Linz/Wien/Passau geeignet. Auch die Autobahn A8 ist in wenigen Fahrminuten erreicht.

### Beschreibung

In unserer Grande Dame im Herzen von Bad Schallerbach steht diese erstklassige Neubau-Wohnung **Top 12** zur Verfügung. Diese wunderschöne Wohnung liegt im **2. Obergeschoss** und hat eine **südseitige Ausrichtung**. Mit einer **Wohnfläche** von **61,92 m<sup>2</sup>** bietet sie hervorragend Platz für **gemütliches Wohnen**. Aufgeteilt ist die Wohnung in Vorraum, Badezimmer mit Dusche und WC und Waschmaschinenanschluss, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Küchenbereich, und einem Balkon. Weiters stehen allgemeine Nutzflächen (Fahrradabstellplatz, Trockenraum) und ein Kellerabteil zur Verfügung. Das gesamte Objekt ist barrierefrei durch einen **modernen Lift** vom Keller bis zum obersten Geschoss.

Es besteht die Möglichkeit die Möbel dem Vormieter abzulösen.

- Kleiderkasten
- Küche
- Essgruppe
- Bad

### Mietzins

Miete exkl. USt. EUR 547,00

Betriebskosten exkl. USt. EUR 120,09

Heizkosten exkl USt. EUR 55,04

+10% USt. 66,71

+20% USt. 11,01



**Gesamt EUR 799,85**

Kaution EUR 2.800.--

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach

Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at

## Höhepunkte

- Wunderschöne Wohnung
- Bad mit Dusche
- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Fußbodenheizung
- Lift
- Kellerabteil
- Qualitative Bauweise

## 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 Jahreshaushaltseinkommen einer förderbaren darf bei einer Person nicht mehr als 50.000 Euro und bei zwei Personen nicht mehr als 85.000 Euro betragen.

Für jede weitere Person ohne Einkommen im Haushalt der Förderungswerberin oder des Förderungswerbers erhöht sich der Betrag um jeweils 7.500 Euro oder um jeweils 8.500 Euro, wenn die Person erheblich behindert ist und aus diesem Grund erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird. Für jedes Kind, das nicht im Haushalt der Förderungswerberin oder des Förderungswerbers lebt, für das aber Alimentationszahlungen zu leisten sind, erhöhen sich die Einkommensgrenzen jeweils um 7.500 Euro oder 8.500 Euro, wenn für das Kind erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch



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

Bei Interesse vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

### Ansprechpartner

Stefan Artmayr

[+43 664 92 53 493](tel:+436649253493)

stefan.artmayr@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. 61,92 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 3,12 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Etage:	2. Etage	Beziehbar:	01.05.2026
Zimmer:	2	Mietdauer:	5 Jahre
Bäder:	1	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
WCs:	1	Mobiliar:	Bad
Keller:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
Balkone:	1	Bauart:	Neubau
		Baujahr:	2021
		Ausrichtung:	Süden

Energieausweis  
HWB:  
fGEE:

B 35,7 kWh/m<sup>2</sup>a  
A 0,73

## Ausstattung

Boden:	Fliesen	Elektrik:	Glasfaseranbindung
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Gas	Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung		

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	733,80 €	Kaution:	2800
Miete:	547,00 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	120,09 €		
Heizkosten:	55,04 €		
Umsatzsteuer:	77,72 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	799,85 €		

## Weitere Fotos





Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach

Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

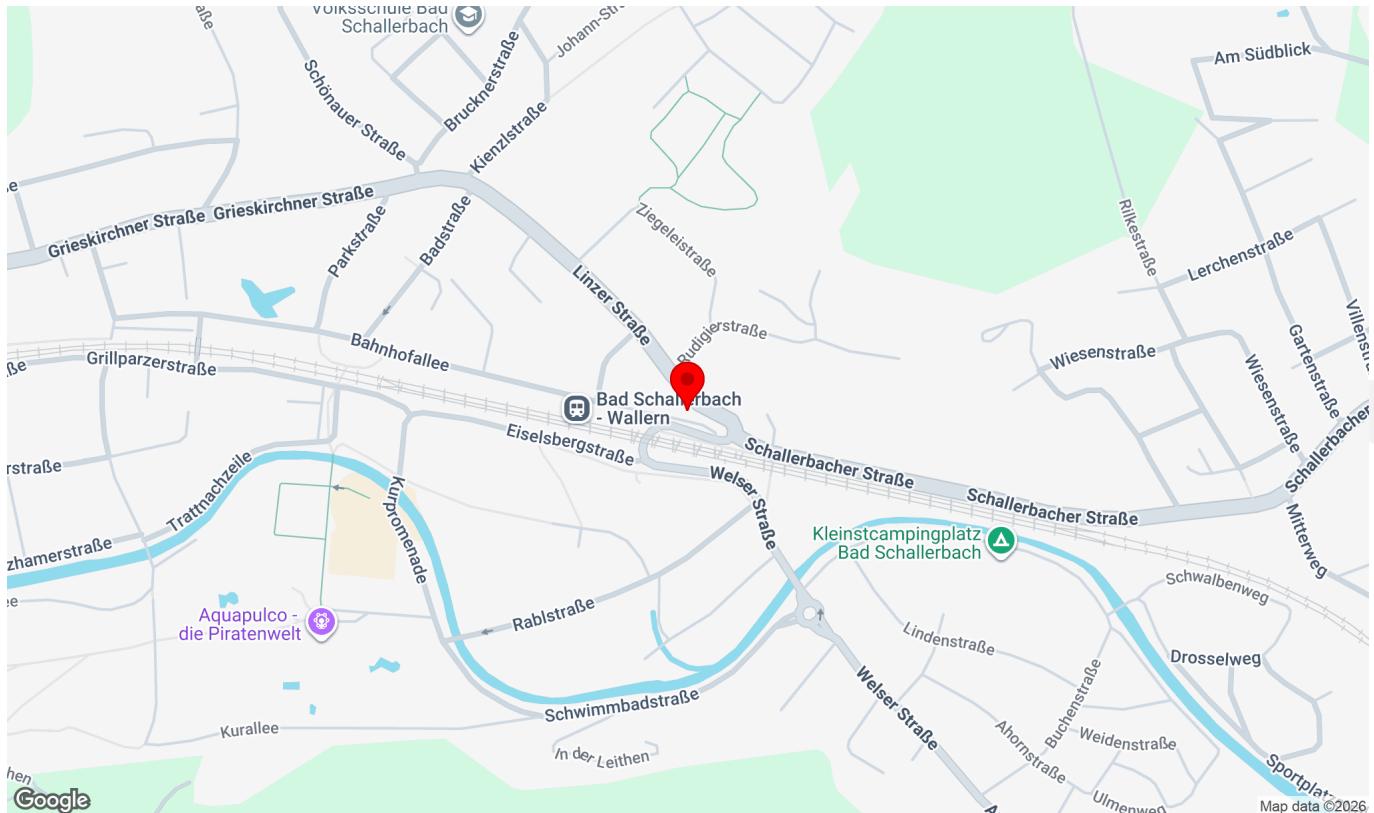
office@immobaer.at

www.immobaer.at



# Lage

Linzer Straße 26/12, 4701 Bad Schallerbach



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	350 m
Apotheke	400 m
Krankenhaus	575 m
Klinik	9.575 m

### Nahversorgung

Supermarkt	375 m
Bäckerei	325 m
Einkaufszentrum	7.050 m

### Verkehr

Bus	25 m
Autobahnanschluss	4.425 m
Bahnhof	150 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

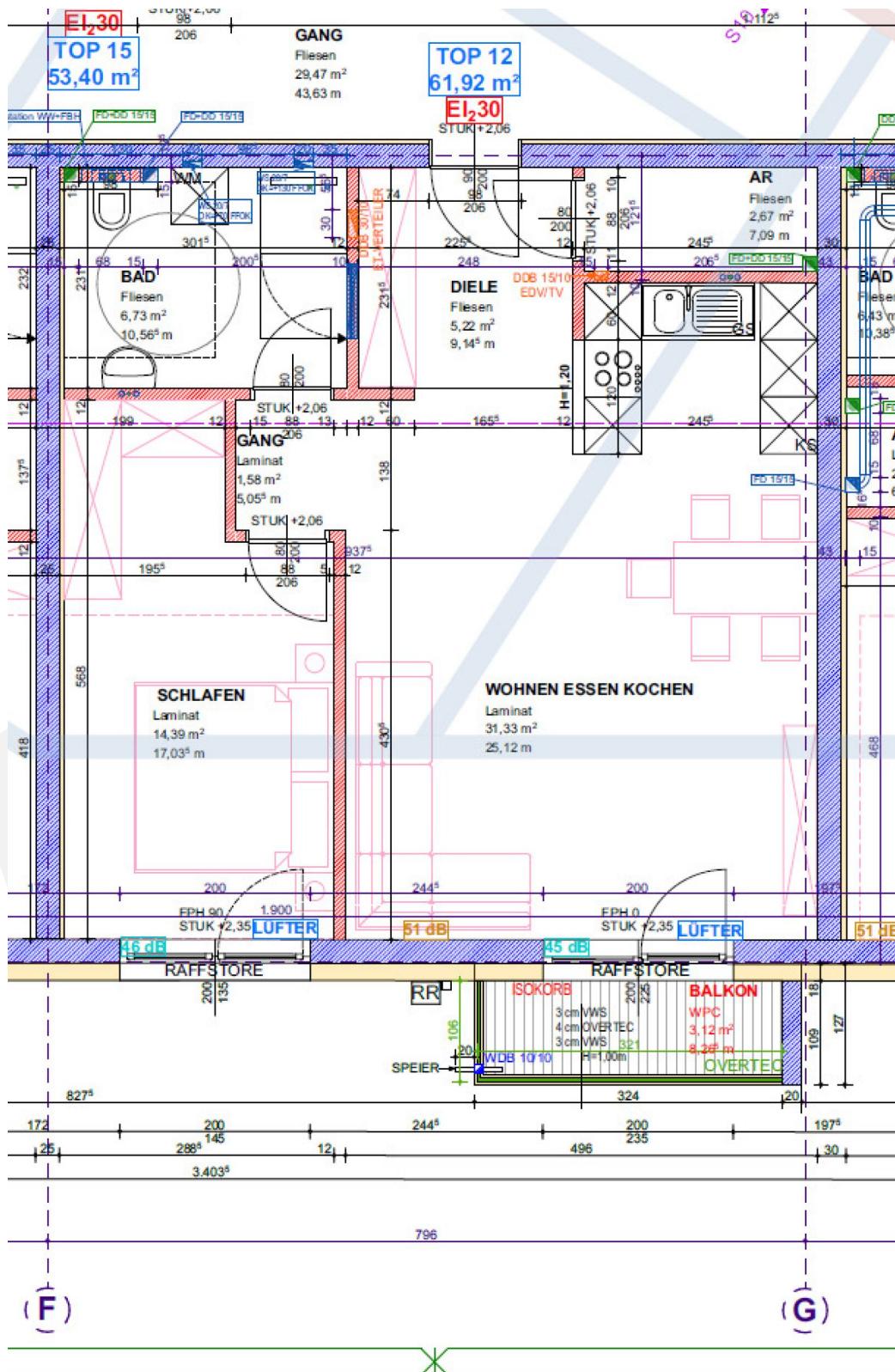
### Kinder & Schulen

Schule	525 m
Kindergarten	300 m

### Sonstige

Bank	275 m
Geldautomat	275 m
Post	275 m
Polizei	225 m

# 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 Vermögenstreiber, 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 § 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 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 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 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).