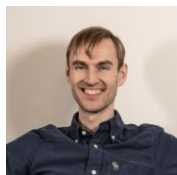


Moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung Top 4 mit Balkon im Föhrenpark Wels



Ihr Ansprechpartner

Christoph Blank, Bsc., Immobilien Bär

+43 699 10150515

christoph.blank@immobaer.at
immobaer.at

Moderne 2-Zimmer-Gartenwohnung Top 4 mit Balkon im Föhrenpark Wels



Lage

Kindergarten 180m / 2min Fuß
Apotheke 11m / 1min Fuß
Bahnhof 3,8km / 8min Auto
Mittelschule 1,6m / 4min Auto
Friseur 1,3km / 3min Auto
Supermarkt 55m / 1min Fuß
Restaurant 700m / 2min Auto
Fitnessstudio 950m / 12min Fuß

Beschreibung

Im Jahr 2023 errichtete die Firma Haslehner Immobilien in der ruhigen Welser Wohngegend Lichtenegg die moderne Wohnanlage **Föhrenpark**. Die Anlage überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, durchdachter Planung und einer sehr guten Infrastruktur.

Die angebotene Wohnung **Top 4** befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von **ca. 52,58 m²**. Sie teilt sich in ein großzügiges Wohnzimmer mit Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum. Das Highlight sind die **ca. 15,54 m² Terrasse** und der **ca. 20,07 m² Garten**, die zusätzlichen Wohnkomfort bieten.

Zur Wohnung gehören außerdem ein **Kellerabteil** sowie ein **fix zugeordneter Stellplatz in der Tiefgarage**.

- Schöne Terrasse mit Garten
- Lichtdurchflutete Wohnung
- Inkl. Bad und WC
- Tiefgaragen Stellplatz inkludiert
- Zentrale Lage
- Barrierefrei durch Lift



- Raffstores inkludiert
- Moderne Niedrigenergiebauweise

Mietzins

Miete Wohnung EUR 630,03 (brutto)

Betriebskosten EUR 129,79 (brutto)

TG-Stellplatz EUR 61,60 (brutto)

BK TG-Stellplatz EUR 12,85 (brutto)

Gesamt EUR 834,27,14 (brutto)

Kaution EUR 2.502,81

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.

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. 52,58 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 20,07 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Terrassenfläche:	ca. 15,54 m ²	Beziehbar:	2026-06-01
		Mietdauer:	5 Jahre
Etage:	EG	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Zimmer:	2	Mobiliar:	Bad
Bäder:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
WCs:	1		
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Gärten:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Keller:	1	Bauart:	Neubau
Terrassen:	1	Baujahr:	2023
Stellplätze:	1		
		Energieausweis	
		HWB:	B 31 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,77

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Dachform:	Flachdach		
Boden:	Fliesen, Parkett		
Fahrstuhl:	Personenaufzug		
Befeurung:	Fernwärme	Elektrik:	Glasfaseranbindung
Energietyp:	Niedrigenergiehaus	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Ausblick:	Grünblick	WCs:	Gäste-WC
Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse	Bad:	Dusche
		Stellplatzart:	Tiefgarage
		Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Rollstuhlgerecht

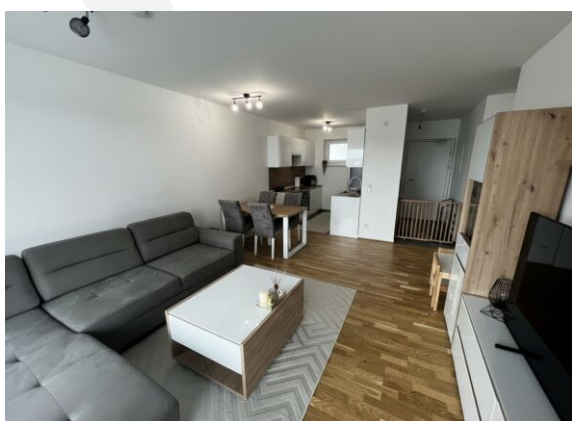
Preisinformationen

Gesamtmiete:	834,27 €
Miete:	572,75 €
Betriebskosten:	117,99 €
Garage:	62,04 €
Umsatzsteuer:	81,49 €
Monatliche Gesamtbelastung:	834,27 €

Vom aktuellen Mieter können optional Möbel abgelöst werden.

Kautions: 2.502,81 €

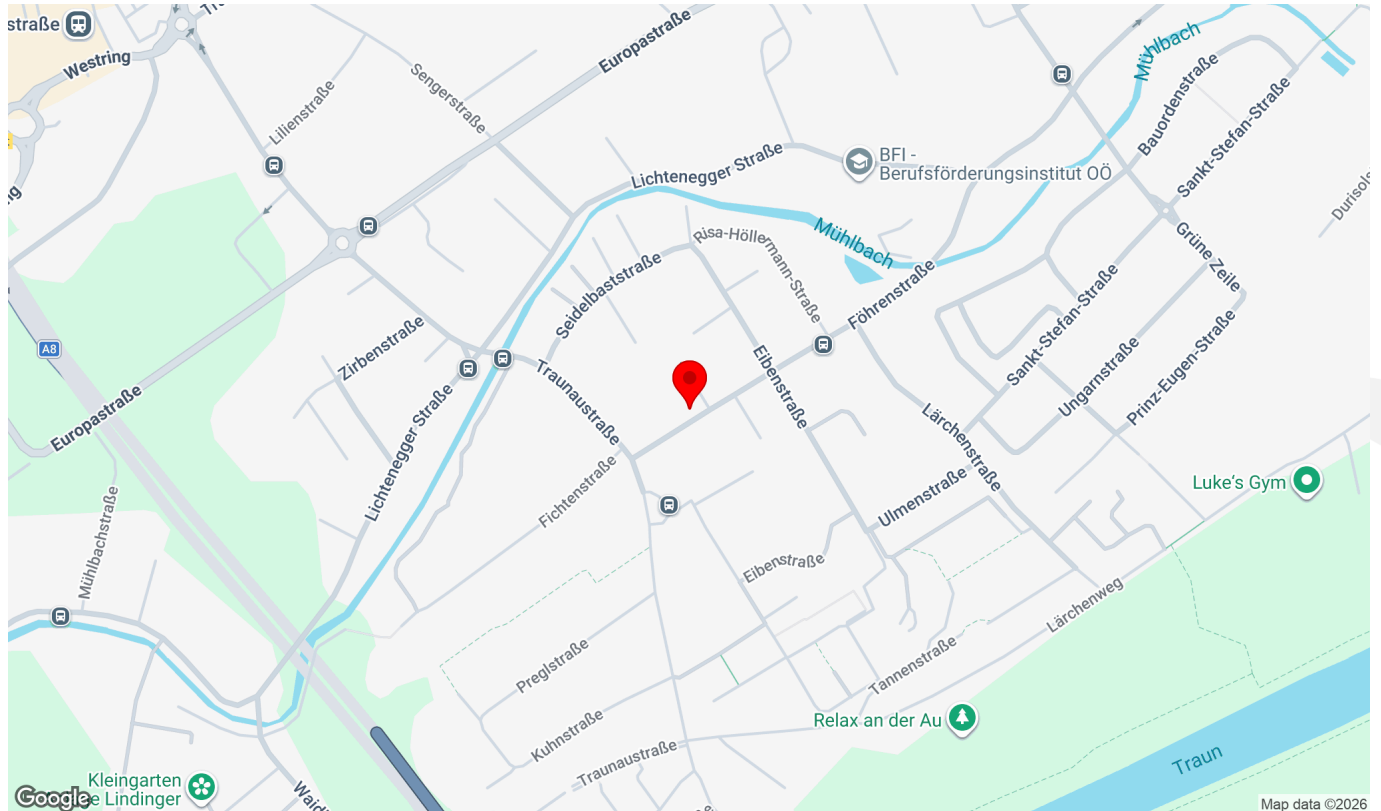
Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.





Lage

Föhrenstraße 18/4, 4600 Wels



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	625 m
Apotheke	50 m
Klinik	1.300 m
Krankenhaus	3.700 m

Nahversorgung

Supermarkt	75 m
Bäckerei	1.700 m
Einkaufszentrum	1.550 m

Verkehr

Bus	125 m
Autobahnanschluss	975 m
Bahnhof	1.600 m
Flughafen	5.125 m

Kinder & Schulen

Schule	1.225 m
Kindergarten	250 m
Universität	2.800 m

Sonstige

Bank	1.175 m
Geldautomat	1.175 m
Post	2.375 m
Polizei	1.775 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Plan

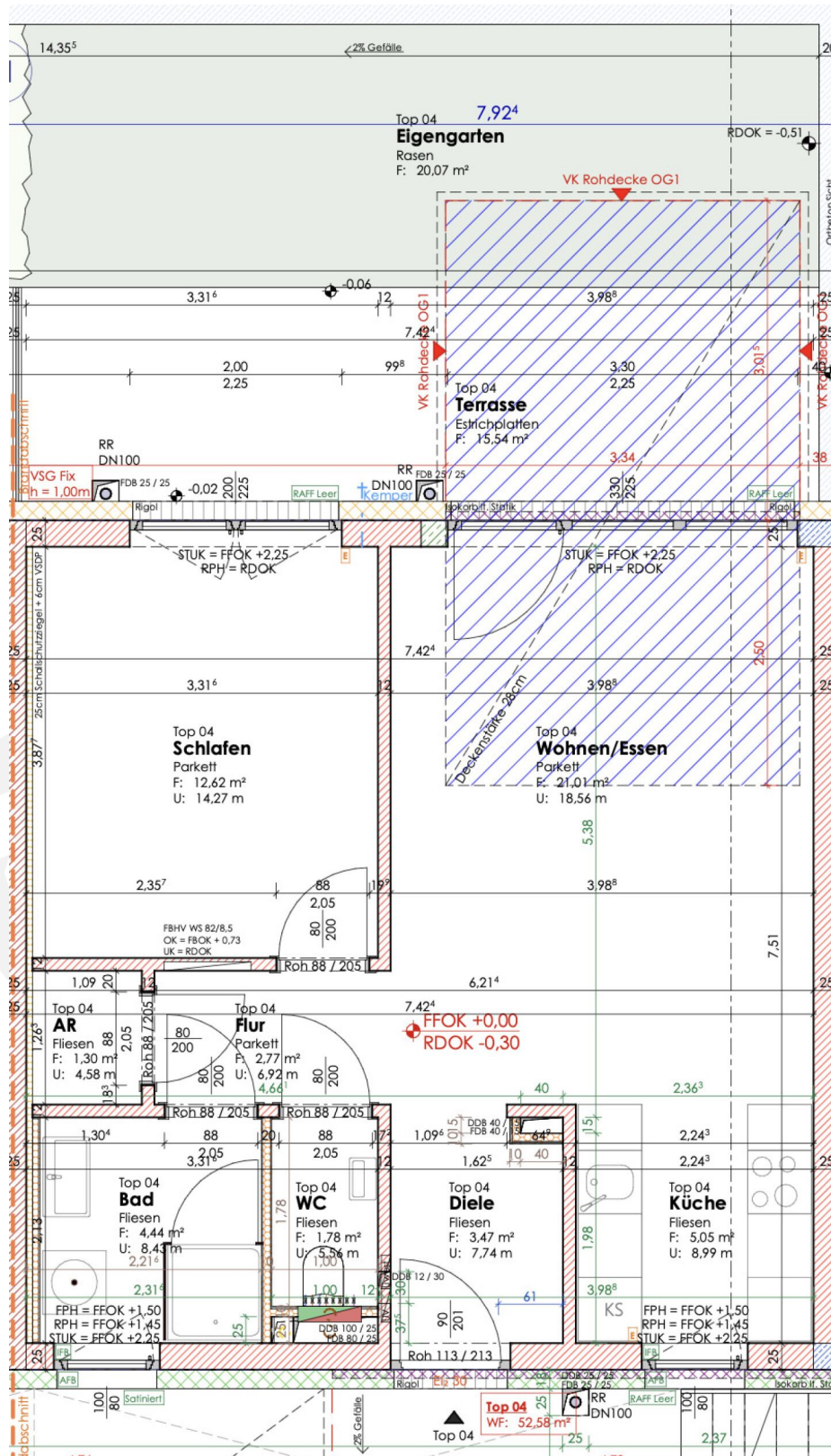
Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

☎ +43 (0)699 119 494 13

✉ office@immobaer.at

 www.immobaer.at



Konzeptmühle GmbH
Geschäftsführer: Johann Gattermaier, BEng.

Standort: A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26
T: +43 (0) 699 119 494 13

Bankverbindung: Sparkasse Oberösterreich
IBAN: AT40 2032 0321 0052 7626
BIC: ASPKAT2LXXX

UID ATU 75346001
FN 529175 z
LG Wels

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).