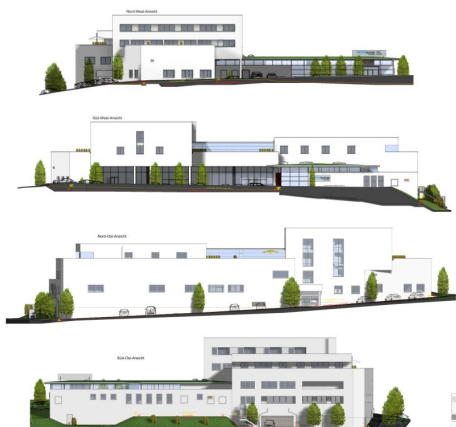


Top 1.4 - NEUBAU - ERSTBEZUG - 3 Zimmerwohnung mit kleinem Garten - eigener TG-Platz - Terrasse

Tassilostraße 17/1/4, 4642 Sattledt, Österreich



Top 1.4 1. Obergeschoss	
Wohnfläche	79,78 m²
Garten	17,52 m²
Terrasse	8,04 m²
Stellplatz	1
Gesamtfläche	105,34 m²
Garten	17,52 m²
Terrasse	8,04 m²
Stellplatz	1

Eckdaten Objektnummer 1923

Wohnfläche: ca. 79,78 m²

Mobiliar: Küche

Mietdauer: 4 Jahre

Beziehbar: Dez 2025

Bauart: Neubau

Baujahr: ca. 2025

Heizung: Fußbodenheizung

Lift: Personenaufzug

Zustand: Erstbezug

Zimmer: 3

Garten: 1 (ca. 17,52 m²)

Terrasse: 1 (ca. 8,04 m²)

Stellplatz: 1

Gesamtmiete*: 1.219,20 €

Miete: 1.219,20 €

monatliche Gesamtbelastung: 1.219,20 €

Kaution: 4.000,00 €

* Miete + Nebenkosten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner:



Annemarie Gstöttner

Telefon: +43 676 6840991

E-Mail: gstoettner@immo-kramer.at

Detailbeschreibung

BESICHTIGUNGEN AB SOMMER 2025 / NICHT MEHR VERFÜGBAR: TOP 1.2, TOP 1.5, TOP 1.6, TOP 1.8, TOP 1.10, TOP 2.4

Top 1.4 - 3 Zimmerwohnung

Im Mietpreis Top 1.4 von € 1219,20 brutto sind sämtliche Betriebs- und Heizkosten und ein eigener Tiefgaragenplatz enthalten, Stromkosten extra!

Kaution: € 4000,--

Sattledt ist eine ruhige Gemeinde (ca. 12 Autominuten von Wels) und gilt als Tor zur Ferienregion Pyhrn-Eisenwurzen an der Nord-Süd und Ost-West (A1) Verkehrsverbindung.

Errichtet wird ein Gebäude mit insgesamt 18 Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten. Es handelt sich um Zweizimmerwohnungen, Garconnieren (Einzimmerwohnung), 3-Zimmerwohnung und zwei Vierzimmerwohnungen.

GRUNDRISSE DER WOHNUNGEN IM ANHANG

Die Wohnungen im 1. OG verfügen über kleine Eigengärten mit Terrassen oder Loggien, einige der Garconnieren im 2. OG über kleine Loggien (Grundrisse).

Preise der Wohnungen ab € 646,-- brutto inklusive 1 eigener TG-Platz für Einzimmerwohnungen.

Bis € 1421,-- brutto inklusive 1 eigener TG-Platz für 4-Zimmerwohnungen, 2-Zimmerwohnungen zwischen € 772,-- bis € 974,-- brutto je nach Wohnungsgröße inklusive 1 eigener TG-Platz.

Preise brutto inklusive Betriebs- und Heizkosten und Tiefgaragenplatz

Freiparkplätze können bei Bedarf zusätzlich angemietet werden € 35,-- brutto / Monat

Kaution: € 2500,-- / € 3000,-- / € 4000,--

Ausgestattet mit schönen Küchen inklusive Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierkombination, außenliegender Sonnenschutz, hellen Parkettböden, in den Wohnungen im 2. OG Vinylböden, moderne Bäder mit Duschkabine oder Badewanne.

Glasfaser Internet Anschluss durch die Fa. Nöhmer (Angebot im Anhang) oder A1.

Beheizung mittels Fußbodenheizung durch Fernwärme.

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

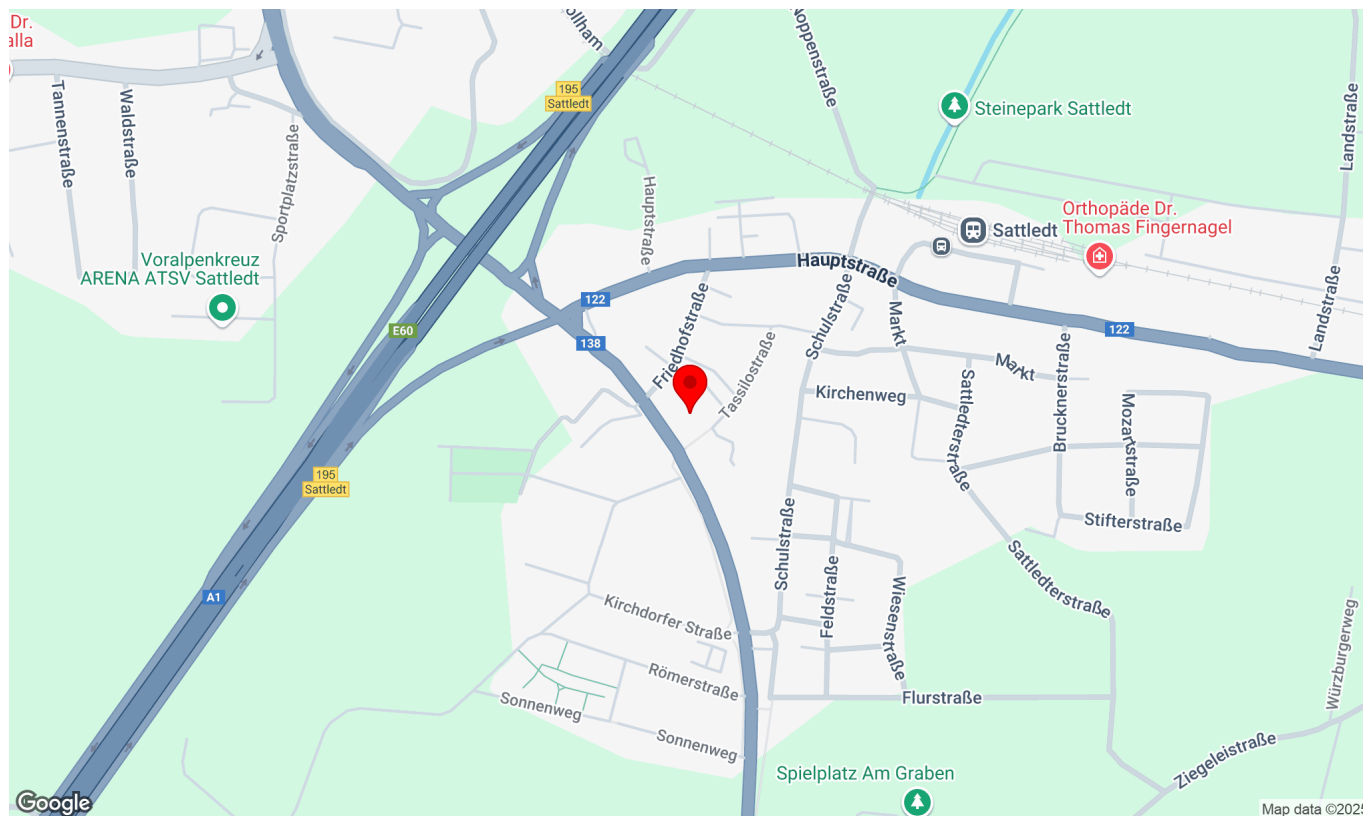
Ausstattung

Parkett, Fußbodenheizung, Einbauküche, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Tiefgarage, Fernwärme,

Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung

Lage

Tassilostraße 17/1/4, 4642 Sattledt



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	50 m
Apotheke	5.975 m
Klinik	9.950 m

Nahversorgung

Supermarkt	200 m
Bäckerei	5.200 m
Einkaufszentrum	9.975 m

Verkehr

Bus	175 m
Autobahnanschluss	350 m
Bahnhof	425 m

Kinder & Schulen

Schule	225 m
Kindergarten	275 m

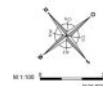
Sonstige

Bank	250 m
Geldautomat	250 m
Post	175 m
Polizei	550 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Top 1.4 1.Obergeschoss	
Gem.	7,83 m ²
APR	2,22 m ²
WC	1,83 m ²
Bad	7,07 m ²
Wohn-Küche	39,80 m ²
Schlafz.	13,15 m ²
Zimmer	12,48 m ²
Wohnnutzfläche	79,78 m²
Terrasse	8,04 m ²
Garten	17,52 m ²



Ausstellung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung – ausgenommen Dusche, Waschtisch, WC und Küche – ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Farbfehler sowie Irrtümer und technisch bedingte Änderungen vorbehalten. Die Preisangaben sind netto – Angaben und können sich durch die Devisenfluktuation ändern.

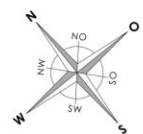


ORTHO-REAL

Sattledt, Tassilostraße



Top 1.1	1.Obergeschoss
Vorr.	5,08 m2
AR	2,39 m2
Bad	5,14 m2
Wohn-Küche	27,11 m2
Schlafz.	11,55 m2
Wohnnutzfläche	51,27 m2
Terrasse	9,17 m2
Garten	37,23 m2

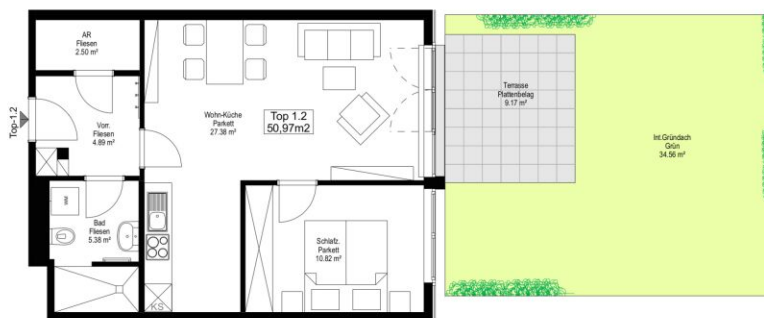


M 1:100 0 3
16.04.2025

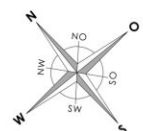
Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung- ausgenommen Dusche, Waschtisch, WC und Küche - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.

ORTHO-REAL

Sattledt, Tassilostraße



Top 1.2	1.Obergeschoss
Vorr.	4,89 m2
AR	2,50 m2
Bad	5,38 m2
Wohn-Küche	27,38 m2
Schlafz.	10,82 m2
Wohnnutzfläche	50,97 m2
Terrasse	9,17 m2
Garten	34,56 m2



M 1:100 0 3
16.04.2025

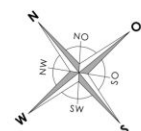
Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung- ausgenommen Dusche, Waschtisch, WC und Küche - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.

ORTHO-REAL

Sattledt, Tassilostraße



Top 1.3	1.Obergeschoss
Vorr.	4,38 m2
AR	2,50 m2
Bad	6,20 m2
Wohn-Küche	26,92 m2
Schlafz.	10,58 m2
Wohnnutzfläche	50,58 m2
Terrasse	8,04 m2
Garten	18,52 m2

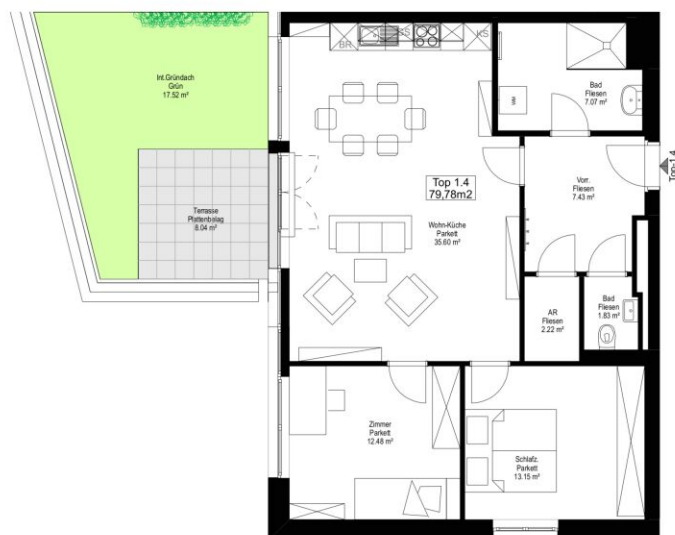


M 1:100 0 3
16.04.2025

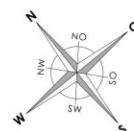
Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung- ausgenommen Dusche, Waschtisch, WC und Küche - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.

ORTHO-REAL

Sattledt, Tassilostraße



Top 1.4	1.Obergeschoss
Vorr.	7,43 m ²
AR	2,22 m ²
WC	1,83 m ²
Bad	7,07 m ²
Wohn-Küche	35,60 m ²
Schlafz.	13,15 m ²
Zimmer	12,48 m ²
Wohnnutzfläche	79,78 m²
Terrasse	8,04 m ²
Garten	17,52 m ²



M 1:100 0 3
16.04.2025

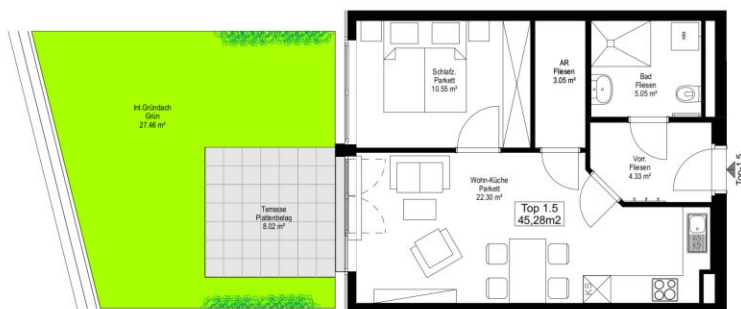
Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung- ausgenommen Dusche, Waschtisch, WC und Küche - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.

ORTHO-REAL

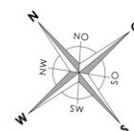
Sattledt, Tassilostraße



ORTHO-REAL
GmbH



Top 1.5	1.Obergeschoss
Vorr.	4,33 m2
AR	3,05 m2
Bad	5,05 m2
Wohn-Küche	22,30 m2
Schlafz.	10,55 m2
Wohnnutzfläche	45,28 m2
Terrasse	8,02 m2
Garten	27,46 m2

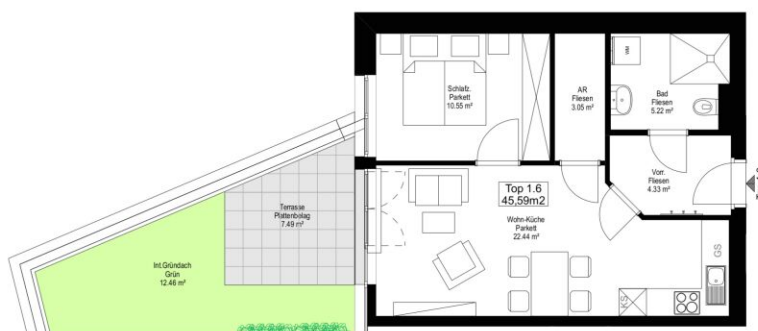


M 1:100 0 3
16.04.2025

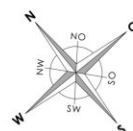
Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung- ausgenommen Dusche, Waschtisch, WC und Küche - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.

ORTHO-REAL

Sattledt, Tassilostraße



Top 1.6	1.Obergeschoss
Vorr.	4,33 m2
AR	3,05 m2
Bad	5,22 m2
Wohn-Küche	22,44 m2
Schlafz.	10,55 m2
Wohnnutzfläche	45,59 m2
Terrasse	7,49 m2
Garten	12,46 m2

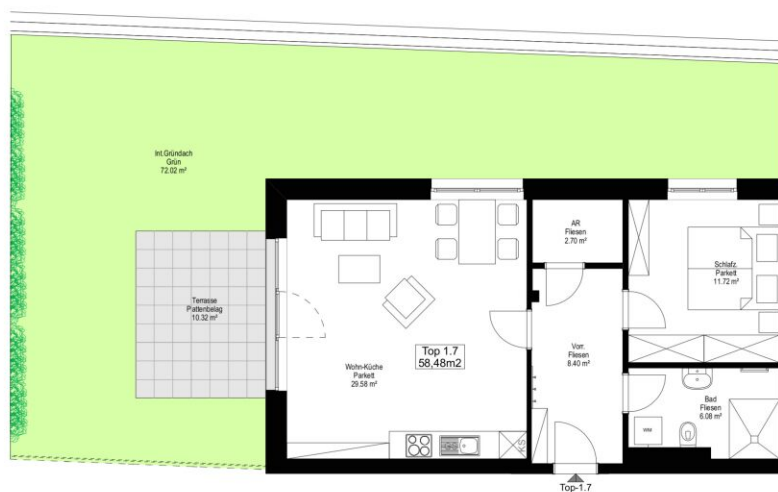


M 1:100 0 3
16.04.2025

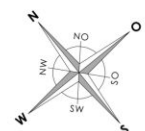
Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung- ausgenommen Dusche, Waschtisch, WC und Küche - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.

ORTHO-REAL

Sattledt, Tassilostraße



Top 1.7	1.Obergeschoss
Vorr.	8,40 m2
Bad	6,08 m2
AR	2,70 m2
Wohn-Küche	29,58 m2
Schlafz.	11,72 m2
Wohnnutzfläche	58,48 m2
Terrasse	10,32 m2
Garten	72,02 m2



M 1:100 0 3
16.04.2025

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung- ausgenommen Dusche, Waschtisch, WC und Küche - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.

ORTHO-REAL

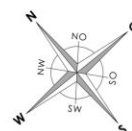
Sattledt, Tassilostraße



ORTHO-REAL
GmbH



Top 1.8	1.Obergeschoss
Vorr.	7,00 m²
Bad	7,59 m²
WC	1,65 m²
AR	3,14 m²
Wohn-Küche	29,78 m²
Schlafz.	10,78 m²
Schrankr.	6,02 m²
Schlafz.	12,53 m²
Schlafz.	12,96 m²
Wohnnutzfläche	91,45 m²
Loggia	19,81 m²
Terrasse	3,12 m²
Garten	74,56 m²



M 1:100 0 3
16.04.2025

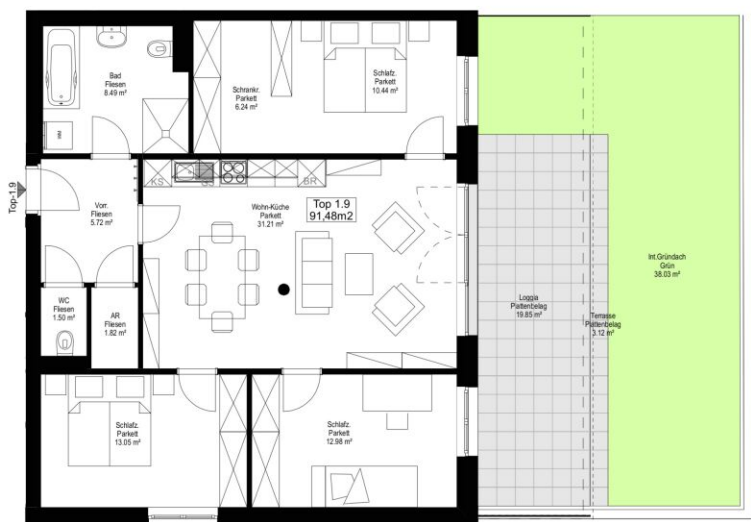
Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung- ausgenommen Dusche, Waschtisch, WC und Küche - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.

ORTHO-REAL

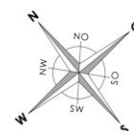
Sattledt, Tassilostraße



ORTHO-REAL
GmbH



Top 1.9	1.Obergeschoss
Vorr.	5,72 m2
Bad	8,49 m2
WC	1,50 m2
AR	1,82 m2
Wohn-Küche	31,21 m2
Schlafz.	10,44 m2
Schrankr.	6,24 m2
Schlafz.	12,98 m2
Schlafz.	13,05 m2
Wohnnutzfläche	91,45 m2
Loggia	19,85 m2
Terrasse	3,12 m2
Garten	38,03 m2



M 1:100 0 3
16.04.2025

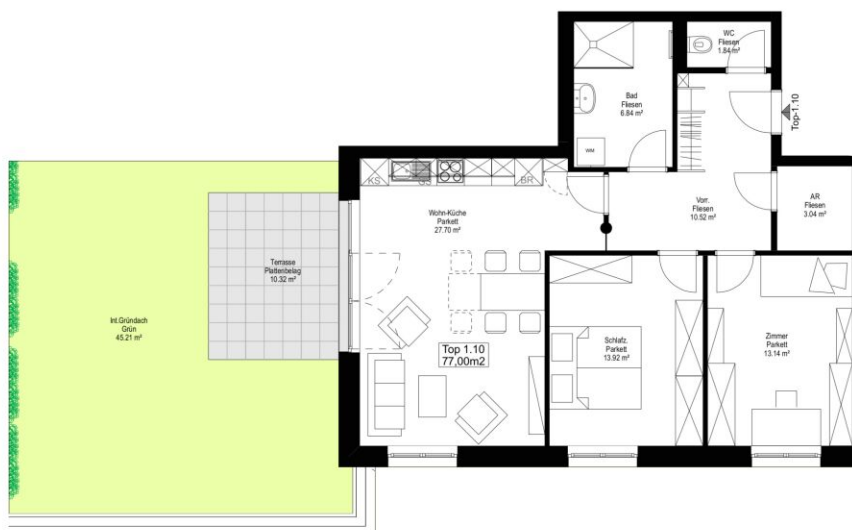
Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung- ausgenommen Dusche, Waschtisch, WC und Küche - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.

ORTHO-REAL

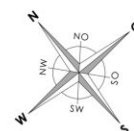
Sattledt, Tassilostraße



ORTHO-REAL
GmbH



Top 1.10	1.Obergeschoss
Vorr.	10,52 m2
WC	1,84 m2
Bad	6,84 m2
AR	3,04 m2
Wohn-Küche	27,70 m2
Zimmer	13,92 m2
Schlafz.	13,14 m2
Wohnnutzfläche	77,00 m2
Terrasse	10,32 m2
Garten	45,21 m2

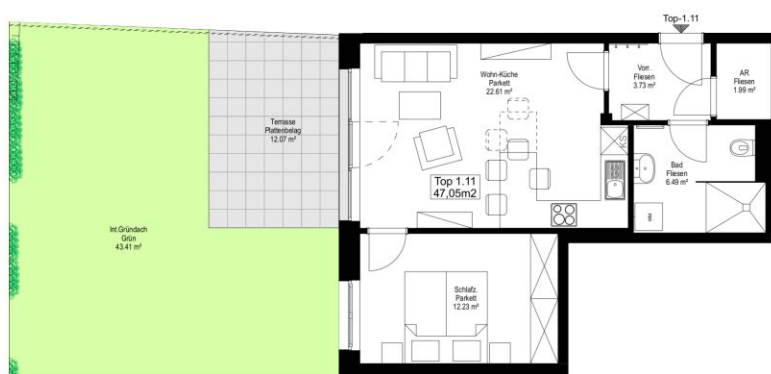


M 1:100 0 3
16.04.2025

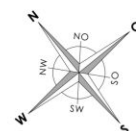
Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung- ausgenommen Dusche, Waschtisch, WC und Küche - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.

ORTHO-REAL

Sattledt, Tassilostraße



Top 1.11	1.Obergeschoss
Vorr.	3,73 m2
Bad	6,49 m2
AR	1,99 m2
Wohn-Küche	22,61 m2
Schlafz.	12,23 m2
Wohnnutzfläche	47,05 m2
Terrasse	12,07 m2
Garten	43,41 m2

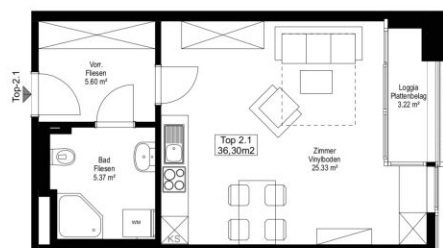


M 1:100 0 3
16.04.2025

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung- ausgenommen Dusche, Waschtisch, WC und Küche - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.

ORTHO-REAL

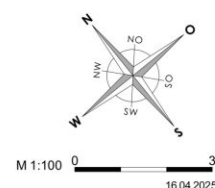
Sattledt, Tassilostraße



Top 2.1	2.Obergeschoss
Vorr.	5,60 m2
Bad	5,37 m2
Zimmer	25,33 m2
Wohnnutzfläche	36,30 m2
Loggia	3,22 m2

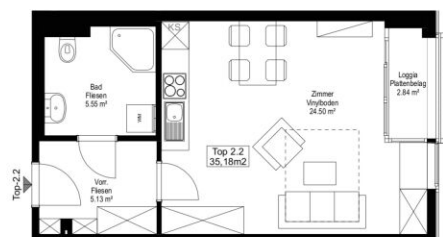


Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung- ausgenommen Dusche, Waschtisch, WC und Küche - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.



ORTHO-REAL

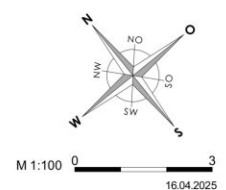
Sattledt, Tassilostraße



Top 2.2	2. Obergeschoss
Vorr.	5,13 m ²
Bad	5,55 m ²
Zimmer	24,50 m ²
Wohnnutzfläche	35,18 m²
Loggia	2,84 m ²

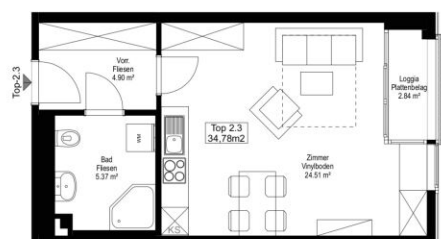


Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung- ausgenommen Dusche, Waschtisch, WC und Küche - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.

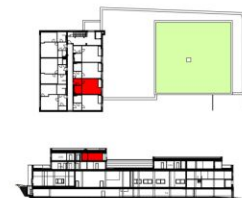


ORTHO-REAL

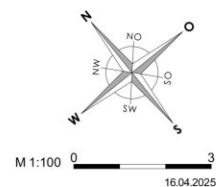
Sattledt, Tassilostraße



Top 2.3	2.Obergeschoss
Vorr.	4,90 m²
Bad	5,37 m²
Zimmer	24,51 m²
Wohnnutzfläche	34,78 m²
Loggia	2,84 m²

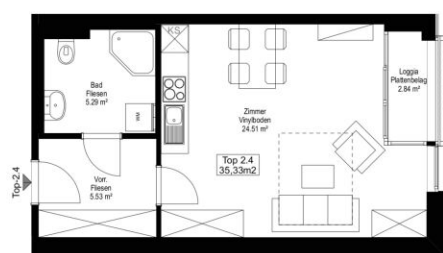


Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung- ausgenommen Dusche, Waschtisch, WC und Küche - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.

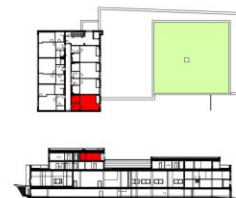


ORTHO-REAL

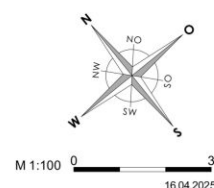
Sattledt, Tassilostraße



Top 2.4	2. Obergeschoss
Vorr.	5,53 m²
Bad	5,29 m²
Zimmer	24,51 m²
Wohnnutzfläche	35,33 m²
Loggia	2,84 m²



Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung- ausgenommen Dusche, Waschtisch, WC und Küche - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.

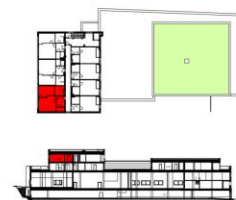


ORTHO-REAL

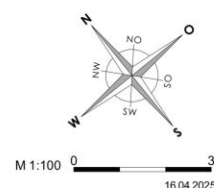
Sattledt, Tassilostraße



Top 2.5	2.Obergeschoss
Vorr.	8,00 m2
Bad	7,86 m2
AR	3,12 m2
Wohn-Küche	23,33 m2
Schlafz.	15,13 m2
Wohnnutzfläche	57,44 m2



Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung- ausgenommen Dusche, Waschtisch, WC und Küche - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.



ORTHO-REAL

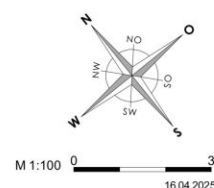
Sattledt, Tassilostraße



Top 2.6	2.Obergeschoss
Vorr.	7,14 m2
Bad	7,20 m2
WC	1,71 m2
AR	2,58 m2
Wohn-Küche	23,11 m2
Schlafz.	14,86 m2
Wohnnutzfläche	56,60 m2



Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung- ausgenommen Dusche, Waschtisch, WC und Küche - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.



ORTHO-REAL

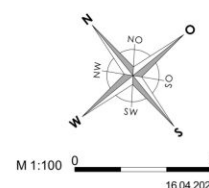
Sattledt, Tassilostraße



Top 2.7	2.Obergeschoss
Vorr.	6,45 m2
Bad	7,78 m2
WC	1,90 m2
AR	2,59 m2
Wohn-Küche	22,89 m2
Schlafz.	14,39 m2
Wohnnutzfläche	56,00 m2



Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung- ausgenommen Dusche, Waschtisch, WC und Küche - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa - Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.



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 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 **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).