

## Eigener Anteil an einem sanierten, historischem Bauernhof - "Wohnen ganz anders"

Haidingerstraße 35/e, 4611 Wörist, Österreich



**Eckdaten Objektnummer 1977**

**Wohnfläche:** ca. 184 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Bauart:** Altbau

**Baujahr:** ca. 1700

**Heizung:** Zentralheizung

**Zustand:** modernisiert

**Garten:** ca. 140 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** ca. 55 m<sup>2</sup>

**Stellplätze:** 2 (ca. 31 m<sup>2</sup>)

**Gesamtmiete\*:** 1.628,00 €

**Miete:** 1.480,00 €

**Umsatzsteuer:** 148,00 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 1.628,00 €

\* Miete + Nebenkosten

**Provision:** Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

**Energieausweis gültig bis:** 15.07.2035

**Heizwärmebedarf:** C 72 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** B 0,99

**Ihr Ansprechpartner:**



Mag. Robert Kramer

**Telefon:** +43 676 9225725

**E-Mail:** mag.kramer@immo-kramer.at

## Detailbeschreibung

**Aufgrund der Spezialität dieses außergewöhnlichen Wohnobjektes ist es unmöglich, dem nur mit einer Beschreibung gerecht zu werden. Man muss es sehen und erleben.**

Der über 300 Jahre alte Vierkanthof wurde 1985 vom derzeitigen Verkäufer erworben, komplett saniert, umgebaut in in 4 getrennte Abschnitte (Eigene Einlagezahl und Hausnummer) mit insgesamt 10 Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt.

Die zu veräußernde Einheit E3 befindet sich im südöstlichen Teil des Vierkanthers mit drei Wohneinheiten und umfasst einen dreigeschossigen, sehr offen gestalteten Gebäudeanteil. Die Einheiten sind vertikal getrennt.

Im EG befindet sich der Eingang zur Einheit, die frühere Hofeinfahrt wurde zu einem Wintergarten umfunktioniert. Im 1.OG ist die offene Küche mit Wohnbereich und ein Zimmer mit Bad. Im 2. OG ist ein offener Wohn-Schlafbereich (kann auch geschlossen werden), sowie Bad und WC. Im Dachbereich befinden sich kleine Terrassen.

Weiters sind der Einheit eine Vielzahl von Nebenflächen zugeordnet:

-Loggien, Balkone, Terrassen

-Direkt vor dem Hauseingang ist ein eigener Parkplatz für 2 PKW.

-Grundstücksanteil am Innenhof

-Anteil am Steg bzw. Biotop

-optional besteht die Möglichkeit, die Wohnung um einen ca. 20m<sup>2</sup> großen Dachbodenraum, der als abgetrenntes Zimmer (Schlafzimmer mit Schrankraum) mit eigenem Terrassenausgang ausbaubar ist, zu erweitern

Die Ausstattung besteht aus sehr alten, aber auch aus neuen, modernen Materialien (altes Tramholz, Metall, Glas, etc).

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung für die drei zusammenhängenden Einheiten besteht aus einer Kombination aus Wärmepumpe mit PV Anlage und als Zusatz eine Gastherme.

Eine Glasfaserleitung für schnelles Internet ist bereits eingeleitet.

Betriebskostenkonto (ohne Strom) Euro 350.--/Monat

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

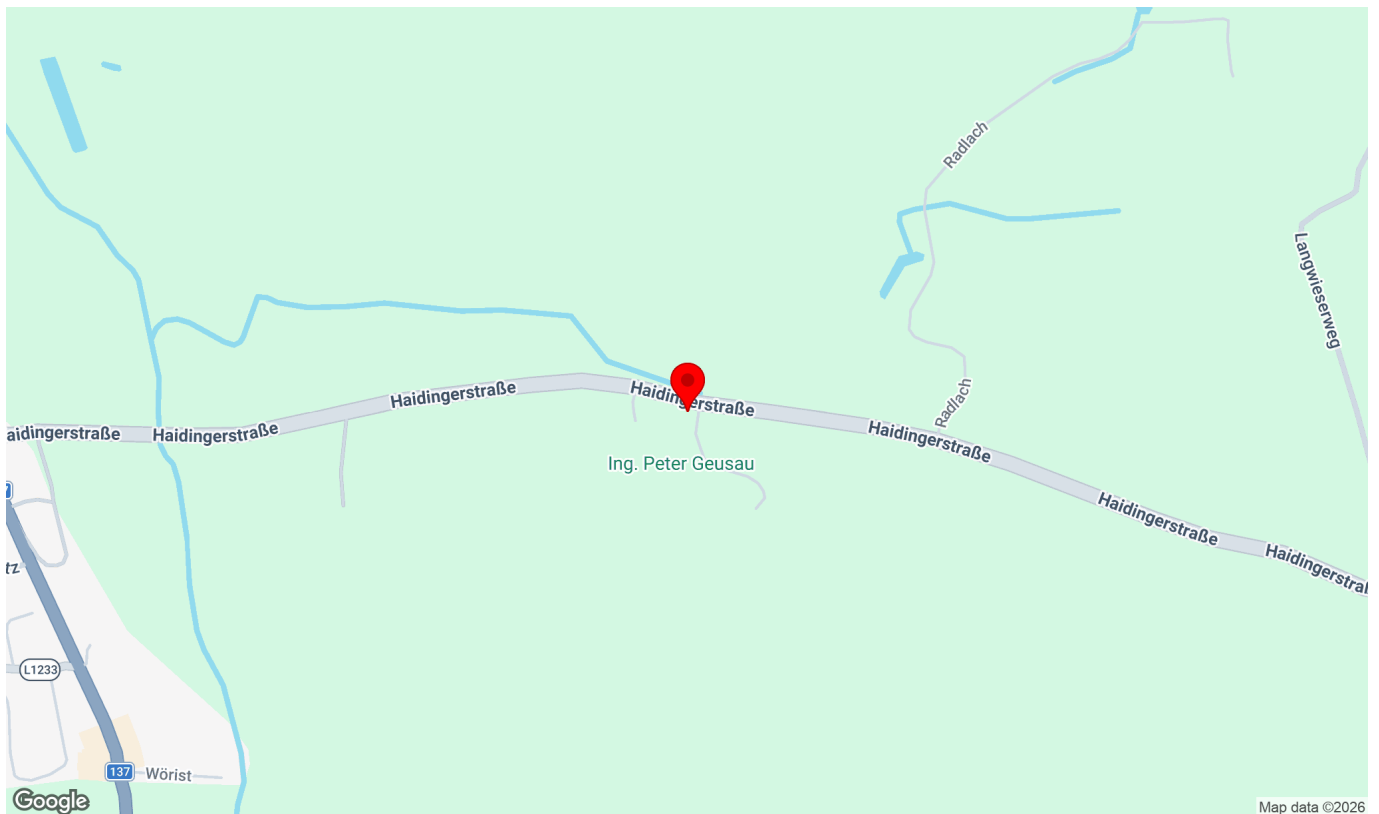
## **Ausstattung**

Gas, Zentralheizung, Wohnküche / offene Küche, Ostbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Parkplatz, Luftwärmepumpe, Wintergarten, Satteldach, Massiv, Doppel- / Mehrfachverglasung

## Lage

Buchkirchen im Ortsteil Wörist - Nähe Haiding

Haidingerstraße 35/e, 4611 Wörist



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.850 m
Apotheke	3.000 m
Klinik	4.825 m
Krankenhaus	4.850 m

### Nahversorgung

Supermarkt	2.375 m
Bäckerei	2.525 m
Einkaufszentrum	3.600 m

### Verkehr

Bus	1.100 m
Bahnhof	975 m
Autobahnanschluss	3.325 m
Flughafen	5.125 m

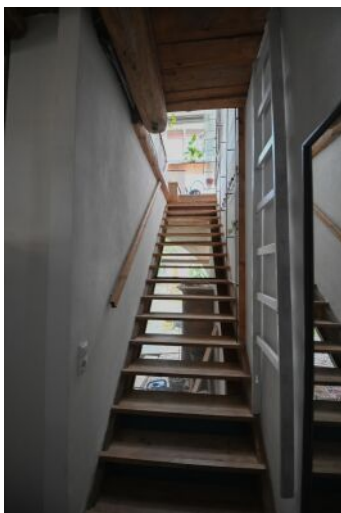
### Kinder & Schulen

Schule	2.475 m
Kindergarten	2.625 m
Universität	6.150 m

### Sonstige

Bank	2.475 m
Geldautomat	2.475 m
Post	2.450 m
Polizei	2.500 m

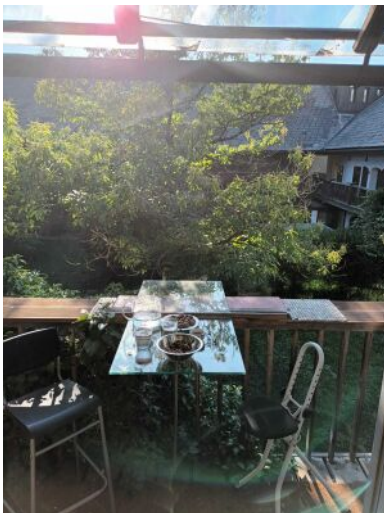
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

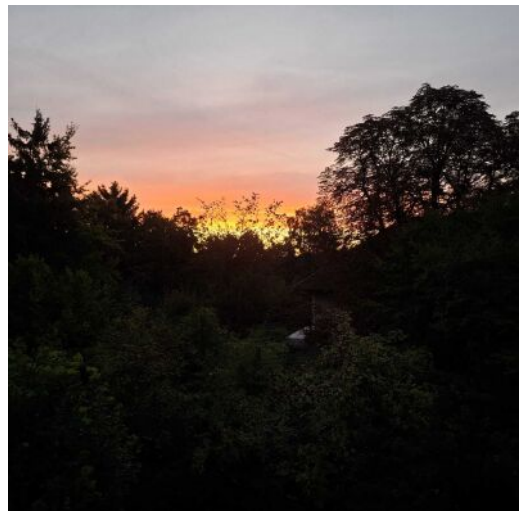
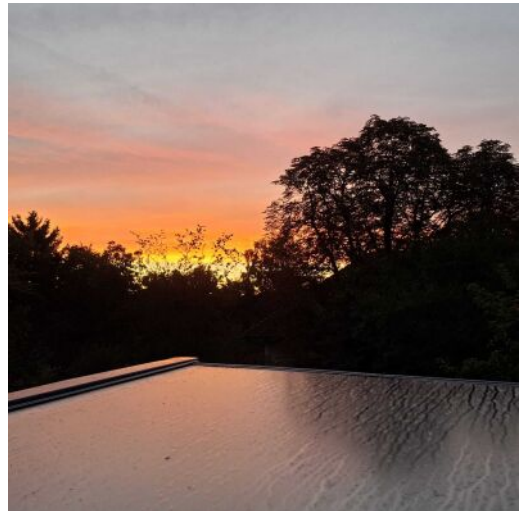


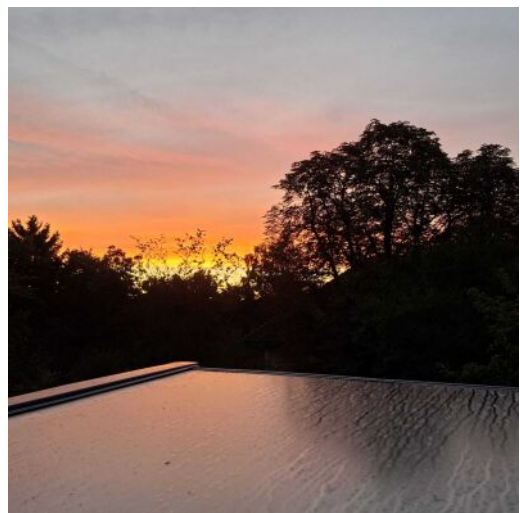
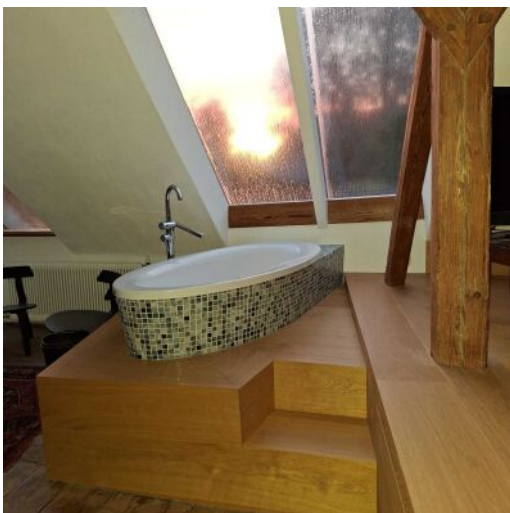
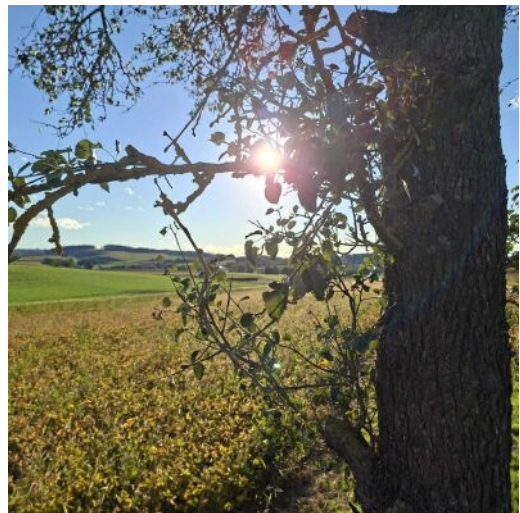
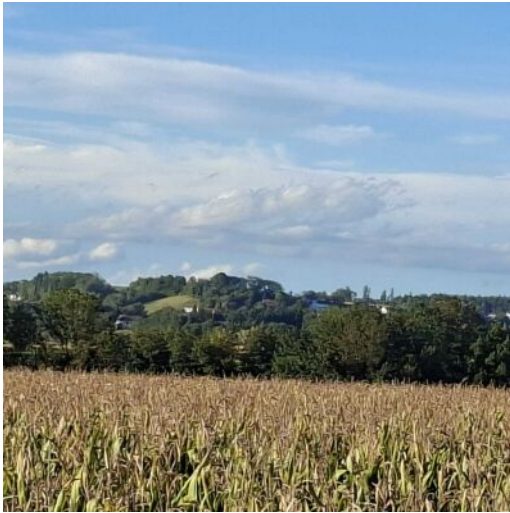


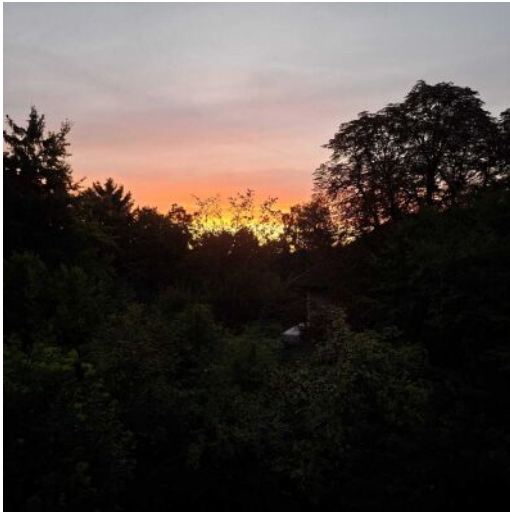


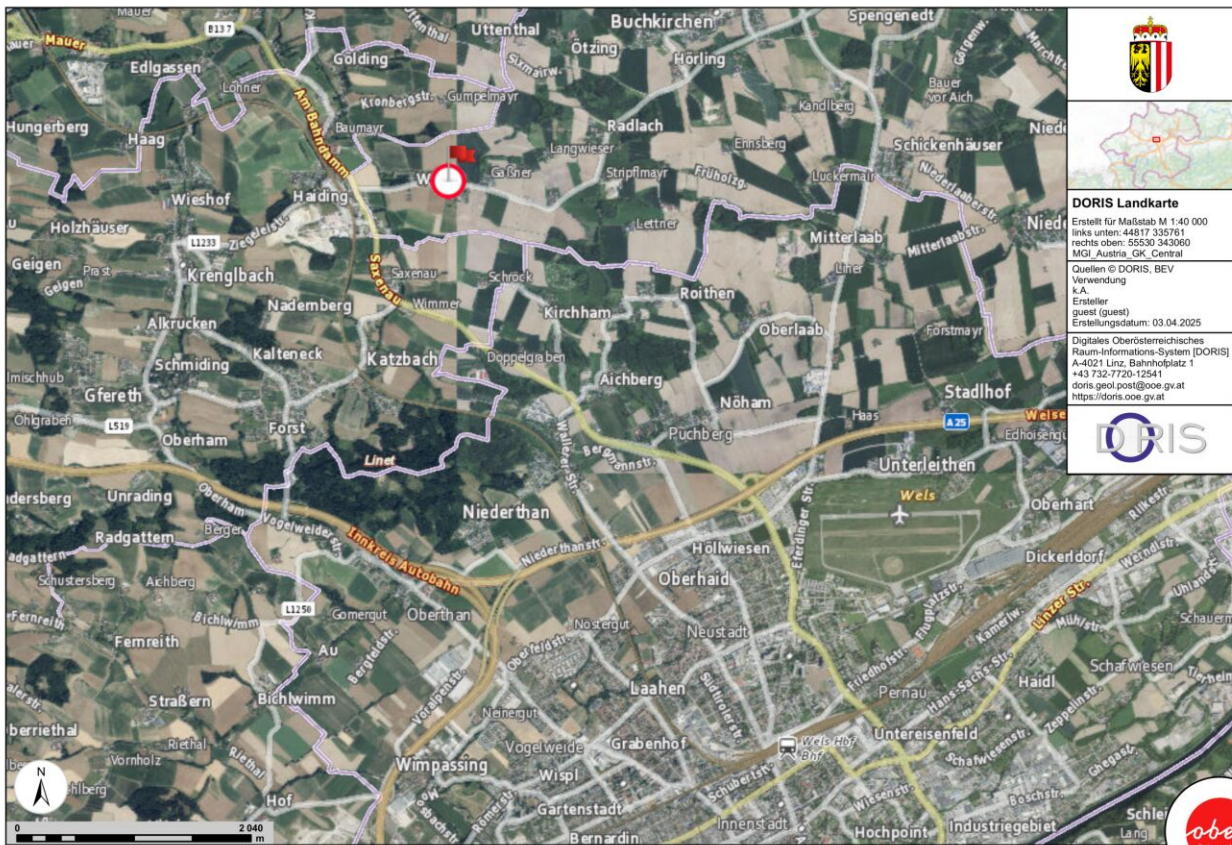














**DORIS Landkarte**  
 Erstellt für Maßstab M 1:40 000  
 links unten: 44817 335761  
 rechts oben: 55530 343060  
 MOI Austria GK Central

Quellen © DORIS, BEV  
 Verwendung  
 K.A.  
 Ersteller  
 guest (guest)  
 Erstellungsdatum: 03.04.2025

Digitales Oberösterreichisches  
 Raum-Informationssystem (DORIS)  
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
 +43 732-7720-12541  
 doris.geol.post@ooe.gv.at  
<https://doris.ooe.gv.at>








<p><b>DORIS Landkarte</b> Erstellt für Maßstab M 1:500 links unten: 48667 341421 rechts oben: 48758 341556 MGI_Austria_GK_Central</p>
<p>Quellen © DORIS, BEV Verwendung i.A. Ersteller guest (guest) Erstellungsdatum: 03.04.2025</p>
<p>Digitales Oberösterreichisches Raum-Informationssystem [DORIS] A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1 +43 732-7720-12541 doris.geol.post@ooe.gv.at <a href="https://doris.ooe.gv.at">https://doris.ooe.gv.at</a></p>




# 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).