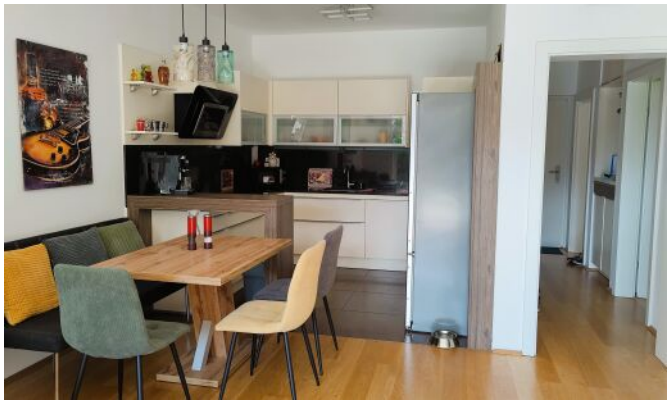
9871 Seeboden am Millstätter See | Wohnung | Objektnummer: 926

Miete. Neuwertige Wohnung mit Terrasse und Garten in Seeboden. Tiefgarage.

Ihr Ansprechpartner
Patrick Schmölzer
+43 699 18 000 209
patrick@lebensraum-immo.at
www.lebensraum-immo.at

Miete. Neuwertige Wohnung mit Terrasse und Garten in Seeboden. Tiefgarage.



Lage

Seeboden;
Millstättersee;
Spittal an der Drau;
Goldeck;

Beschreibung

Diese **hochwertig ausgestattete und helle Wohnung in Seeboden** befindet sich im EG mit großzügigem Garten und Blick auf die Bergwelt.

Die Wohnung verfügt über **2 großzügige Schlafzimmer.** Egal in welchen Raum Sie gehen, Sie fühlen sich gleich wohl.

Die offene Wohnküche mit **Dan-Markenküche und Miele Einbaugeräten** geht fließend in den Wohnbereich mit stylischem Holzofen inkl. Feuerkegelsichtfenster über, von welchem man direkt auf die schöne Terrasse und in den gepflegten Garten gelangt. Die ebene Gartenanlage mit separatem Blumengarten genießt hohe, uneinsehbare Privatsphäre und bietet großzügige Möglichkeiten zum Relaxen und Grillen. Bestehendes Gartenhäuschen für Grill- und Gartenutensilien vorhanden. Hier kann man seine Freizeit genießen und die Seele baumeln lassen.

Bei einem Schlafzimmer wird kein Kasten mehr benötigt, da dieses mit einem **begehbaren Ankleideraum** inkl. Waschmaschinen- und Trockneranschluss ausgestattet ist. Der Ankleideraum ist über ein Glas-Schiebeelement vom Schlafbereich trennbar.

Das moderne Badezimmer ist mit einer großen, barrierefreien Dusche und einer Oberlichte ausgestattet.

Die Wohnung wird über eine Pellets-Zentralheizung als Fußbodenheizung beheizt.

Die Wohnung **grenzt räumlich nicht an eine andere Wohnung** und ist in der Wohnanlage separat integriert, somit grenzt keine andere Wohnung an die Außenwände dieses Objekts.

Alle Fenster und die Terrassentür sind mit Insektenschutzgitter und Raffstores ausgestattet.

Durch den direkten Gehweg hinter der Anlage und direkt aus der Tiefgarage gelangen Sie in wenigen Minuten zu Fuß ins Zentrum von Seeboden, somit sind Ärzte und Apotheke sowie Nahversorger fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar.

Ein **geräumiges Kellerabteil** und **ein Tiefgaragenabstellplatz** (groß genug für ein KFZ-Fahrzeug sowie ein Motorrad) runden dieses Angebot ab.

Die **öffentlich zugänglichen Badeplätze** am Millstätter See sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Region: Seeboden am Tor zum Millstätter See ist eine beliebte Ganzjahresregion und Zuzugsgemeinde im zweitgrößten Bezirk Österreichs, Spittal an der Drau. Die Freizeitinfrastruktur erstreckt sich im Winter über 5 Schigebiete, im Sommer den Radweg um den See bis hin zum beliebten Wandergebiet Nockberge. Anspruchsvoller Golfplatz mit Blick über den Millstätter See, Reitställe, Tennisplätze bis hin zur Burg Sommeregg mit den alljährlichen Ritterspielen erfreuen Gäste und Einheimische.

Flughäfen: Klagenfurt 45 Minuten, Laibach 1 Stunde, Salzburg 1,5 Stunden, Venedig und München 2,5 Stunden, Wien 3,5 Stunden.

Slowenien und Italien sind in weniger als 45 Minuten erreichbar.

Vom Wohnraum zum Lebensraum. Mieten in Seeboden. Mit eigenem Garten.

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

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 71,19 m²
Gartenfläche:	ca. 132 m²
Kellerfläche:	ca. 7,51 m²
Terrassenfläche:	ca. 22,32 m²
Garagenfläche:	ca. 29,75 m²
Etage:	EG
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Gärten:	1
Keller:	1
Terrassen:	1
Garagen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	ab sofort
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Fußbodenheizung, Kamin, Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	neuwertig
Baujahr:	2014
Ausrichtung:	Osten

Energieausweis

Gültig bis:	19.06.2033
HWB:	B 45 kWh/m²a
fGEE:	A 0,83

Ausstattung

Bauweise:	Massiv
Dachform:	Walmdach
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Pellets, Holz
Ausblick:	Bergblick, Fernblick, Grünblick
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse
Räume:	Räume veränderbar

Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Toilette
Bad:	Dusche
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Tiefgarage
Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.390,00 €
Miete:	1.390,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.390,00 €

Miete von 1.390€ inkludiert BK, TG. HK, WW.
Zzgl. aliquoter Anteil Mietvertragserrichtung € 400,00.

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Weitere Fotos

Küche

Essbereich und Küche

Essbereich und Küche

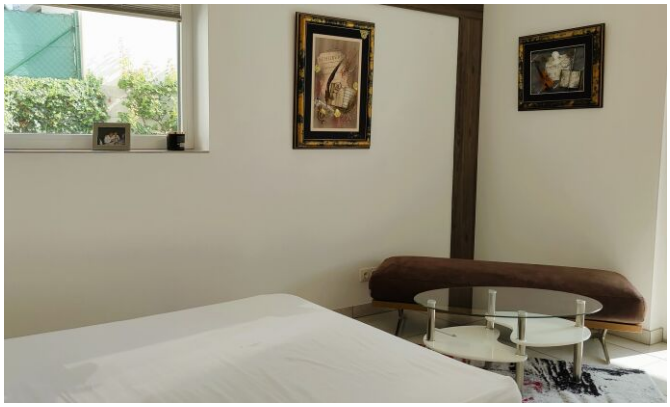
Wohnbereich

Holzofen im Wohnbereich

Schrankraum im Schlafzimmer

Schlafzimmer

Schlafzimmer mit Zugang Terrasse



Schlafzimmer

Badezimmer

WC

Terrasse und Garten

Garten

Gartenanlage

Gesamtanlage

Anlage und Außenstellplätze

Lage

9871 Seeboden am Millstätter See

Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Krankenhaus	3.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	1.500 m
Bahnhof	4.000 m
Flughafen	4.500 m

Kinder & Schulen

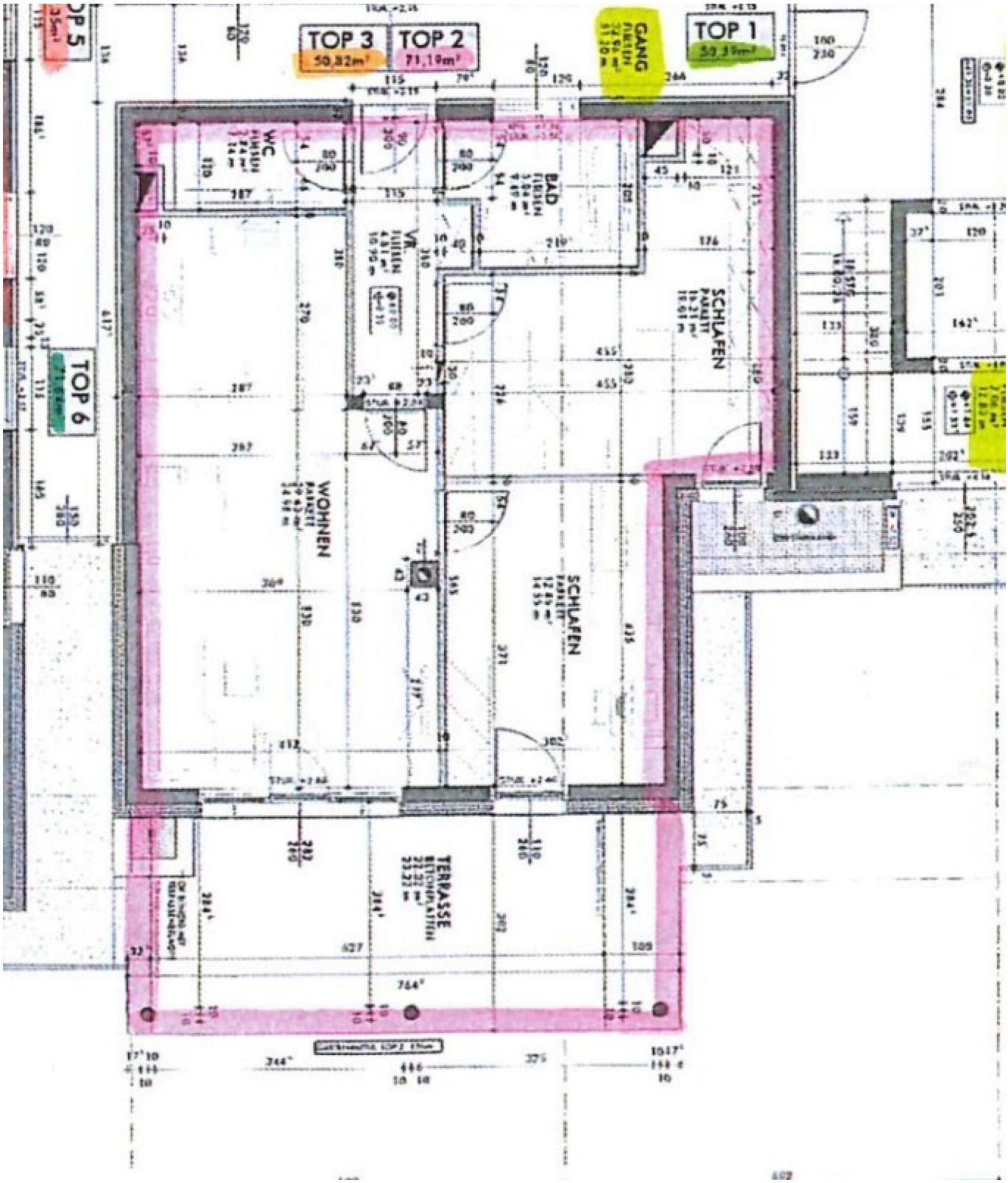
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Höhere Schule	3.500 m

Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan


TOP 3
50,82m²
TOP 2
71,19m²
TOP 1
GANG
TOP 6
WC
BAD
SCHLAFEN
WOHNEN
SCHLAFEN
TERRASSE

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

lebensraum immobilien e.U.
Thomas Morgenstern Platz 1, 9871 Seeboden
T: +43 699 18 000 209, E: office@lebensraum-immo.at

vertreten durch Patrick Schmölzer .....

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

§ 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 § 30 a 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 § 30 a 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 (§ 3 a 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).