

9524 St. Magdalen | Wohnung | Objektnummer: 955

# Helle 3-Zi-Mietwohnung mit Südbalkon & Stellplatz in St. Magdalen.



Ihr Ansprechpartner

**Michael Unterdorfer**

+43 664 / 121 79 79

[michael@lebensraum-immo.at](mailto:michael@lebensraum-immo.at)

[www.lebensraum-immo.at](http://www.lebensraum-immo.at)

## Helle 3-Zi-Mietwohnung mit Südbalkon & Stellplatz in St. Magdalen.



### Lage

Diese sonnige Wohnung in 9524 St. Magdalen besticht durch ihre Südausrichtung und ideale Lage. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Technologiepark und die Fachhochschule. Ärzte, Schulen, Kindergarten, Universität sowie wichtige Infrastruktur wie Bank, Post, Geldautomat, Bus und Autobahnanschluss sind bequem erreichbar – ideal für Beruf und Alltag.

### Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in St. Magdalen, Kärnten! Diese attraktive Wohnung im 2. Dachgeschoss bietet auf großzügigen 97,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Mit drei groß geschnittenen Zimmern ist die Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder Menschen, die gerne etwas mehr Platz genießen möchten.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und besticht durch eine gelungene Kombination aus modernem Laminat und stilvollen Fliesen. Das Bad verfügt über ein Fenster, das nicht nur für Tageslicht sorgt, sondern auch für eine angenehme Belüftung. Für wohlige Wärme sorgen die Gas- Fernwärme, die effizient und kostensparend ist.

Ein Highlight der Wohnung ist der großzügige Südbalkon, der Ihnen einen traumhaften Ausblick auf die umliegenden Berge, das grüne Umland und Fernblick bietet. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen, den Tag mit einem Frühstück in der Sonne beginnen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein PKW-Stellplatz, der Ihr Fahrzeug sicher unterbringt und Ihnen die Parkplatzsuche erspart. Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Busverbindungen und einem schnellen Autobahnanschluss macht das Pendeln in die umliegenden Städte einfach und bequem.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie eine Universität und eine Höhere Schule sind schnell erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv für Familien und Studierende.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, in einer der schönsten Regionen Kärntens zu wohnen und gleichzeitig von einer ausgezeichneten Infrastruktur zu profitieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderbaren Wohnung in St. Magdalen!

**Die Region:**

Villach besticht nicht nur durch die wunderschöne Natur und daraus resultierend durch das perfekte Freizeitangebot.

Villach bietet auch im wirtschaftlichen Bereich einiges. Sei es das Unternehmen Infineon, seien es andere mittelständische Unternehmen.

Die Gerlitze (ca. 15 Minuten Autofahrt) lädt zum Schifahren und Wandern ein, der Dobratsch und der Mittagskogel sind Wandereldorados.

Der Magdalenensee ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar, der Faaker See im Sommer ist Garant für Südseefeeling. Auch der Wörthersee ist in der Nähe



Flughäfen:

Klagenfurt: ca. 25 Minuten Autofahrt, Laibach: ca. 1,5 Stunden, Salzburg: ca. 2 Stunden Autofahrt.

**Vom Wohnraum zum Lebensraum - Wohnung mieten in Villach.**

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

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 97,5 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 5,6 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	5 Jahre
		Mobiliar:	Küche, Bad
Etage:	2. DG	Heizung:	Fernwärme
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Abstellräume:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Balkone:	1	Bauart:	Neubau
Stellplätze:	1	Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1946
		Ausrichtung:	Süden
		Letzte Sanierung:	2022
		Energieausweis	
		Gültig bis:	07.08.2030
		HWB:	 133 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 1,67

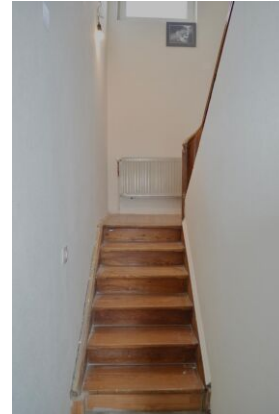
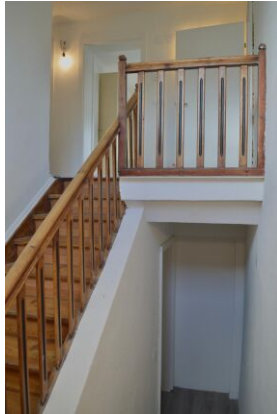
## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Räume:	Räume veränderbar
Dachform:	Satteldach	Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Bodenplatte	Beleuchtung:	Deckenleuchten
Boden:	Fliesen, Laminat	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befuerung:	Gas, Fernwärme	WCs:	Toilette
Ausblick:	Bergblick, Fernblick, Grünblick	Bad:	Bad mit Fenster, Bad mit WC
Balkon:	Südbalkon / -terrasse		

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.080,00 €	zuzüglich Kosten Mietvertragserrichtung EUR 500,00	
Miete:	875,00 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Betriebskosten:	205,00 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Heizkosten:	80,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.160,00 €		

## Weitere Fotos



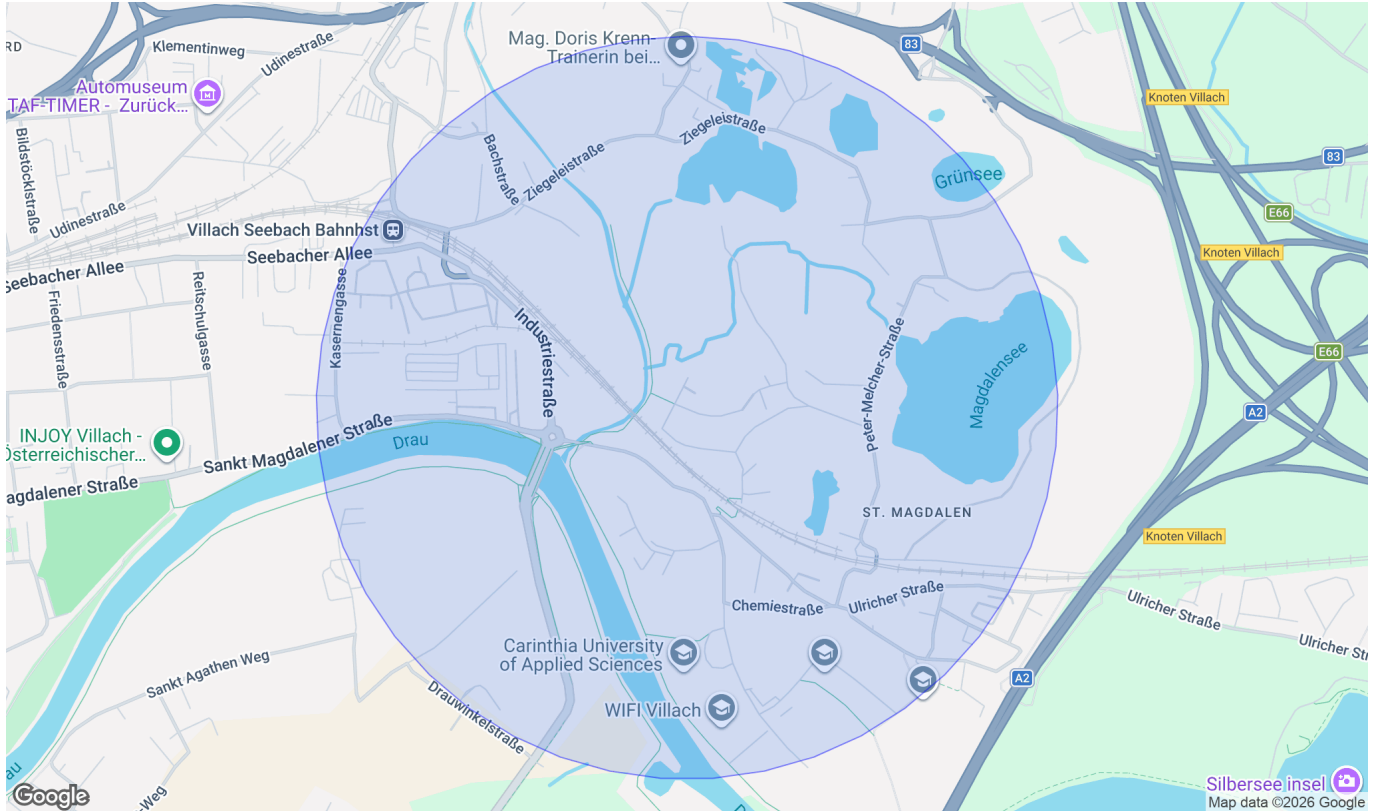






# Lage

9524 St. Magdalen



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	2.500 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	2.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.500 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	2.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	1.000 m
Bahnhof	1.500 m

### Kinder & Schulen

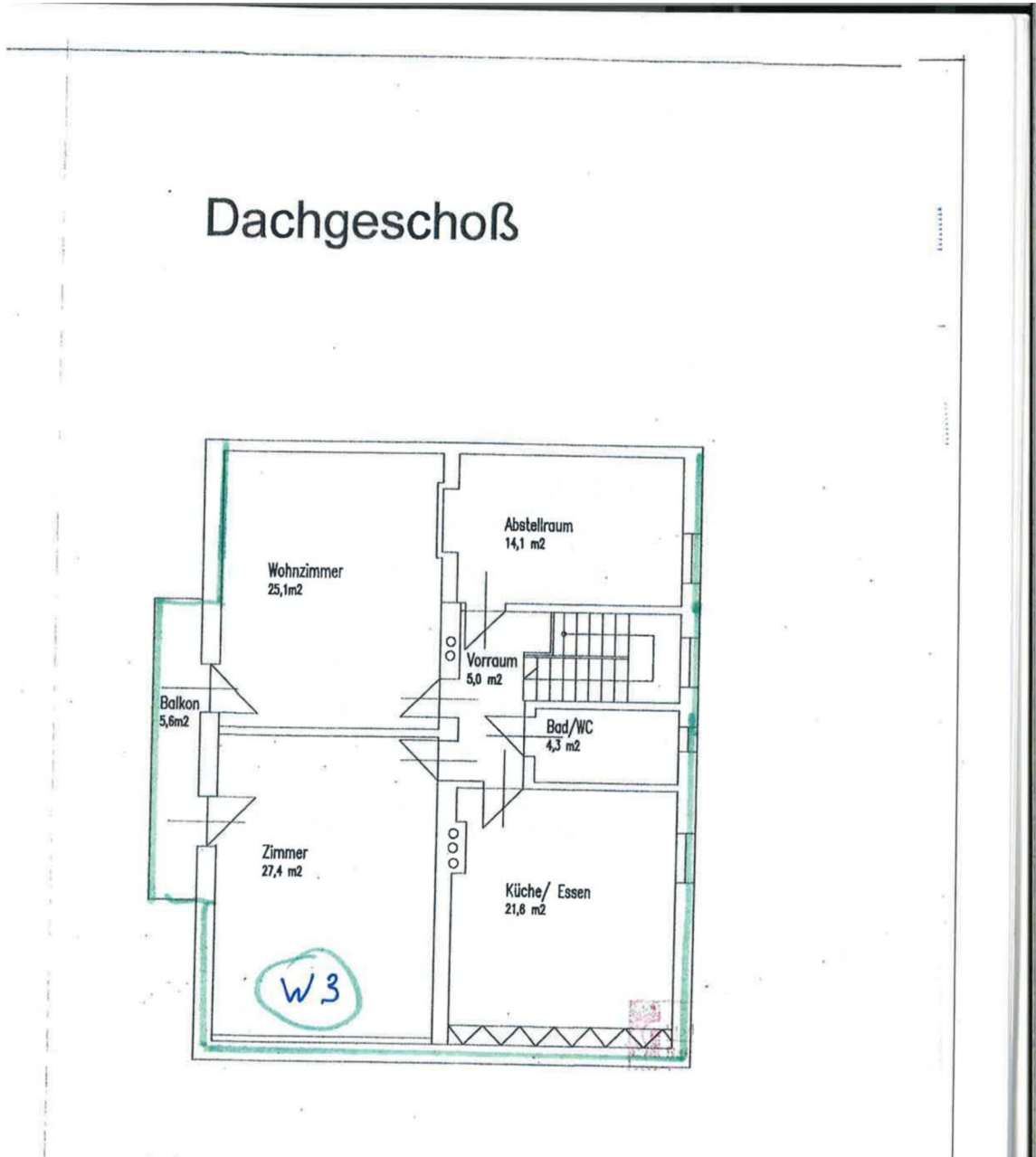
Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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 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 Berech-  
tigten 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

**§ 17 a. (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 (§ 189 a 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 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).