9871 Seeboden am Millstätter See | Wohnung | Objektnummer: 970

Wohnen wie eine Weltmeisterin. Miete. Traumhafte Maisonette-Wohnung direkt am Millstätter See. Privatstrand.

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

Wohnen wie eine Weltmeisterin. Miete. Traumhafte Maisonette-Wohnung direkt am Millstätter See. Privatstrand.

Lage

Millstätter See;
Seeboden;
Spittal an der Drau;
Nockberge;

Beschreibung

Wohnen, wo andere Urlaub machen: Verlieben Sie sich in diese traumhafte Wohnung direkt am Millstätter See in Seeboden.

Auf der **2. und 3. Etage** eines gepflegten Wohnhauses erwartet Sie hier ein Wohntraum der besonderen Art. Das Domizil besticht durch seine optimale Raumaufteilung mit insgesamt **3 Zimmern**, die ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit großen Fenstern und Zugang zu einem der **beiden Süd-Balkone** bietet einen fantastischen Ausblick direkt auf den weitläufigen **Privatstrand**, den Millstätter See sowie die umliegende Berglandschaft. Hier können Sie auf höchstem Niveau entspannen und den Alltag hinter sich lassen.

Auch die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Die Böden sind mit stilvollen Fliesen und speziellem Parkett verlegt, was für ein besonders gemütliches Ambiente sorgt. Für wohlige Wärme in allen Räumen garantiert die verbaute **Fußbodenheizung**. Eine moderne, **offene Wohnküche** ist bereits vorhanden und ermöglicht Ihnen komfortables Kochen und anschließendes Genießen. Der hauseigene **Personenaufzug** bringt Sie zudem bequem in die 2. Etage.

Hervorzuheben sind die beiden Balkone, die zum Sonnenbaden und Verweilen einladen. Genießen Sie hier die Sonnenstunden und den herrlichen Ausblick auf die malerische Bucht des Millstätter Sees und die umliegende Natur. Ein **Carport-Stellplatz** für Ihr Auto ist ebenfalls vorhanden. Für zusätzlichen Stauraum sorgt eine **Freizeitbox** (Platz für Fahrräder, etc.) direkt neben dem Haupteingang des Wohngebäudes.

Lebensraum immobilien e.U. | Mag. Markus Unterdorfer-Morgenstern
Thomas Morgenstern Platz 1, 9871 Seeboden
Mail: office@lebensraum-immo.at | Internet: www.lebensraum-immo.at | +43 (0)699 / 18 00 02 09

Highlights der Wohnung auf einen Blick:

- Direkter Seezugang mit Steg und Liegewiese
- Toller Ausblick auf den Millstätter See (Erste Reihe)
- Großzügiger Keller
- Freizeitbox
- Carport-Abstellplatz
- Fußbodenheizung
- Außenbeschattung und Insektenschutzgitter
- Mehrfachverglaste Kunststofffenster

Tolle Infrastruktur & Lage: Die wunderschöne Lage am Millstätter See bietet unzählige Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Segeln oder Wandern. In unmittelbarer Nähe der Wohnung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien, aber auch eine Apotheke, eine Schule, ein Kindergarten und Ärzte sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Seeboden, am Tor zum Millstätter See, ist eine äußerst beliebte Ganzjahresregion. Die Freizeitinfrastruktur erstreckt sich im Winter über 5 nahegelegene Skigebiete und reicht im Sommer vom Radweg direkt um den See bis hin zum beliebten Wandergebiet der Nockberge. Ein anspruchsvoller Golfplatz mit Blick über den Millstätter See, Reitställe, Tennisplätze und die Burg Sommeregg mit ihren jährlichen Ritterspielen runden das vielfältige Angebot ab.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen See-Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie nicht nur eine hochwertige Wohnung, sondern auch ein unvergleichliches Lebensgefühl inmitten einer idyllischen Landschaft. Kommen Sie an den Millstätter See und werden Sie Teil dieser wunderbaren Gemeinde. Wir freuen uns auf Sie!

Vom Wohnraum zum Lebensraum – Wohnung mieten direkt am See in Seeboden am Millstätter See.

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

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 74,14 m²
Kellerfläche:	ca. 9,84 m²
Balkonfläche:	ca. 13,81 m²
Stellplatzfläche:	ca. 12 m²
Etage:	2. Etage
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	2
Abstellräume:	1
Keller:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	ab sofort
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	2000
Ausrichtung:	Süden
Energieausweis	
Gültig bis:	20.11.2032
HWB:	C 51 kWh/m²a
fGEE:	C 1,4

Ausstattung

Bauweise:	Massiv
Dachform:	Satteldach
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Öl
Belüftung:	Mechanische Be- und Entlüftung
Ausblick:	Seeblick, Bergblick, Grünblick
Balkon:	Südbalkon / -terrasse

Räume:	WG geeignet, Räume veränderbar
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Innenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Carport
Extras:	Abstellraum, Gartennutzung, Seezugang

Lebensraum immobilien e.U. | Mag. Markus Unterdorfer-Morgenstern
Thomas Morgenstern Platz 1, 9871 Seeboden
Mail: office@lebensraum-immo.at | Internet: www.lebensraum-immo.at | +43 (0)699 / 18 00 02 09

Preisinformationen

Gesamtmiete:	2.345,94 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	26,57 €
Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):	1,82 €
Miete:	1.970,00 €
Betriebskosten:	135,27 €
Heizkosten:	36,32 €
Warmwasser:	10,76 €
Sonstiges:	27,40 €
Umsatzsteuer:	221,61 €
Monatliche Gesamtbelastung:	2.401,36 €

Kosten Mietvertragserstellung: 500 € zzgl. 20% USt.

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

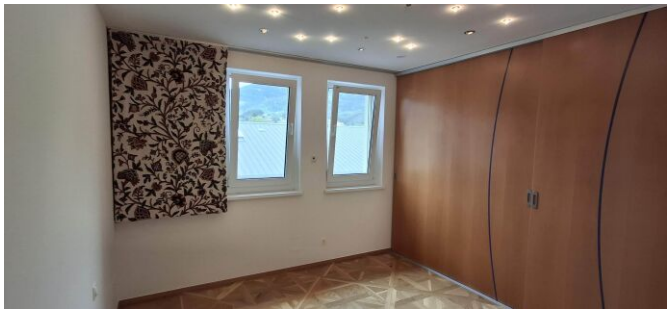
Lebensraum immobilien e.U. | Mag. Markus Unterdorfer-Morgenstern
Thomas Morgenstern Platz 1, 9871 Seeboden
Mail: office@lebensraum-immo.at | Internet: www.lebensraum-immo.at | +43 (0)699 / 18 00 02 09

Weitere Fotos

Wohnbereich mit Wohnküche.

Wohnbereich mit Zugang Balkon.

Balkon UG.



Schlafzimmer OG.

Schlafzimmer 2 OG.

Badezimmer inkl. Waschmaschine und WC.

Lebensraum immobilien e.U. | Mag. Markus Unterdorfer-Morgenstern
Thomas Morgenstern Platz 1, 9871 Seeboden
Mail: office@lebensraum-immo.at | Internet: www.lebensraum-immo.at | +43 (0)699 / 18 00 02 09

Balkon OG.

Badezimmer inkl. Waschmaschine und WC.

Gäste WC UG.

Ausblick Balkon.

Privater Seezugang und eigene Badekabine.

Liegewiese und Stegzugang.

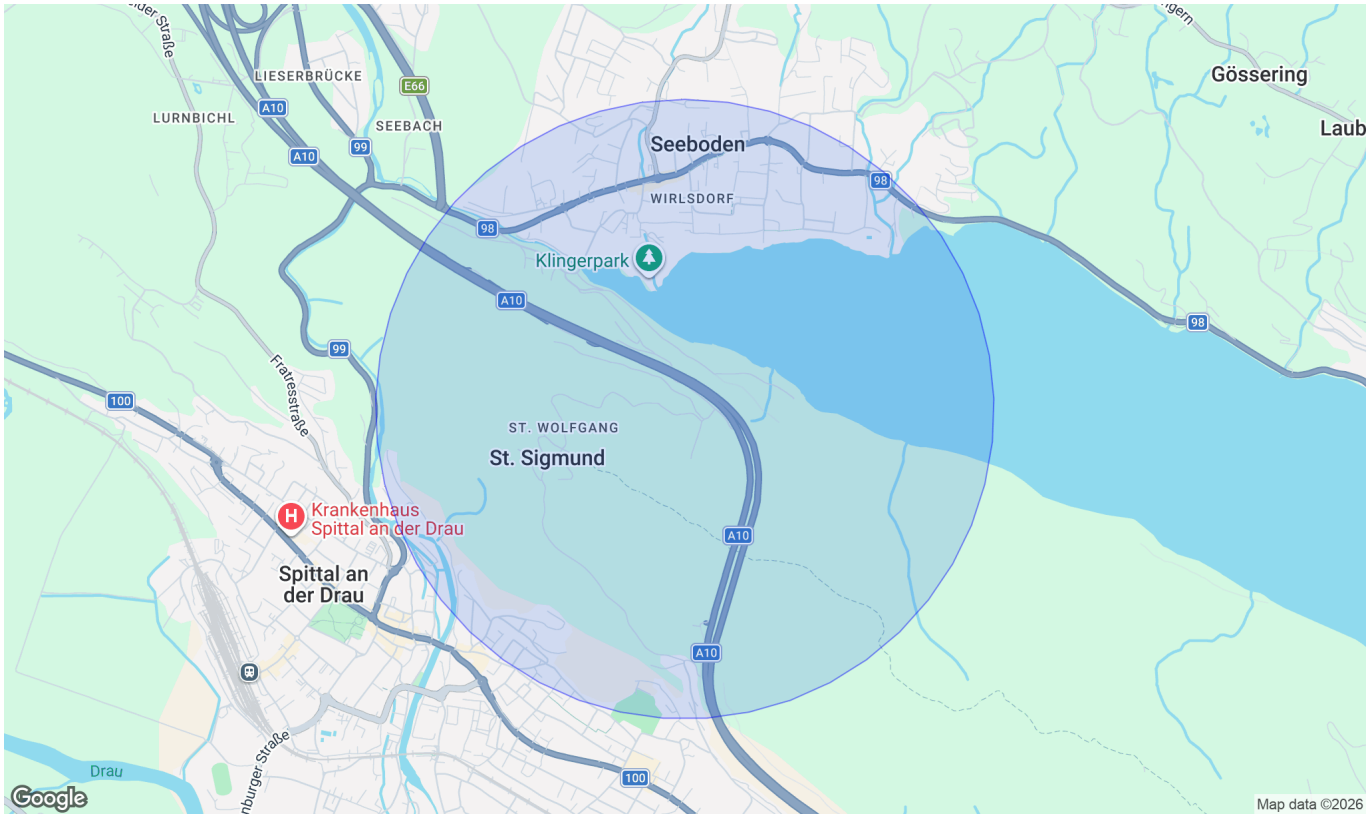
Lebensraum immobilien e.U. | Mag. Markus Unterdorfer-Morgenstern
Thomas Morgenstern Platz 1, 9871 Seeboden
Mail: office@lebensraum-immo.at | Internet: www.lebensraum-immo.at | +43 (0)699 / 18 00 02 09

Liegenschaft von oben und Objekt.

Lebensraum immobilien e.U. | Mag. Markus Unterdorfer-Morgenstern
Thomas Morgenstern Platz 1, 9871 Seeboden
Mail: office@lebensraum-immo.at | Internet: www.lebensraum-immo.at | +43 (0)699 / 18 00 02 09

Lage

9871 Seeboden am Millstätter See



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	500 m
Krankenhaus	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	500 m
Bahnhof	3.000 m
Flughafen	3.500 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Höhere Schule	2.500 m

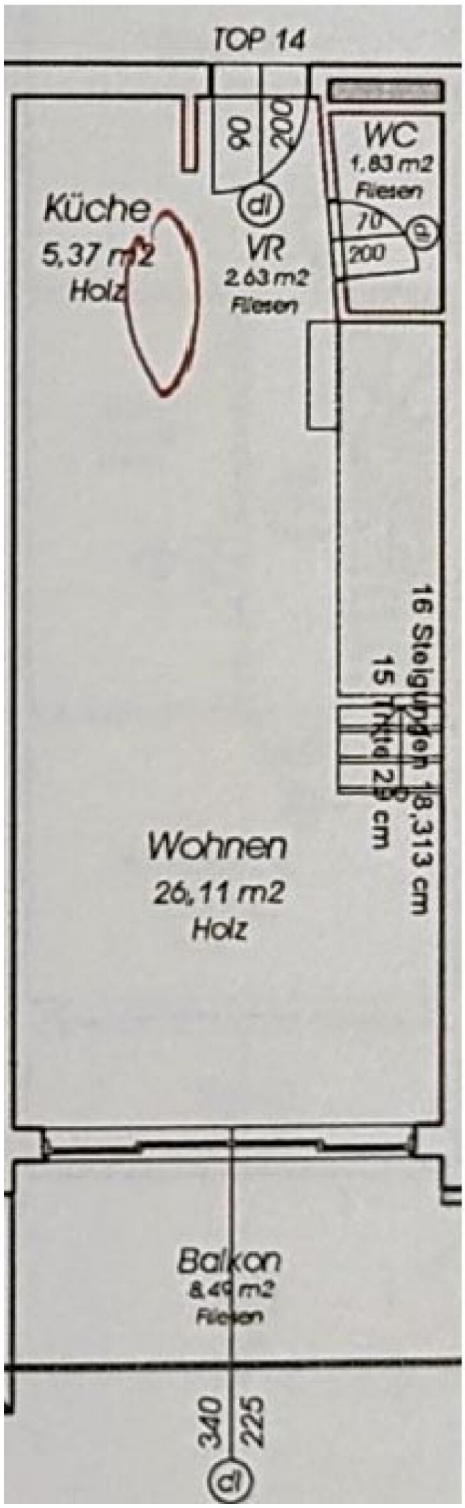
Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	1.000 m
Polizei	1.000 m
Post	1.000 m

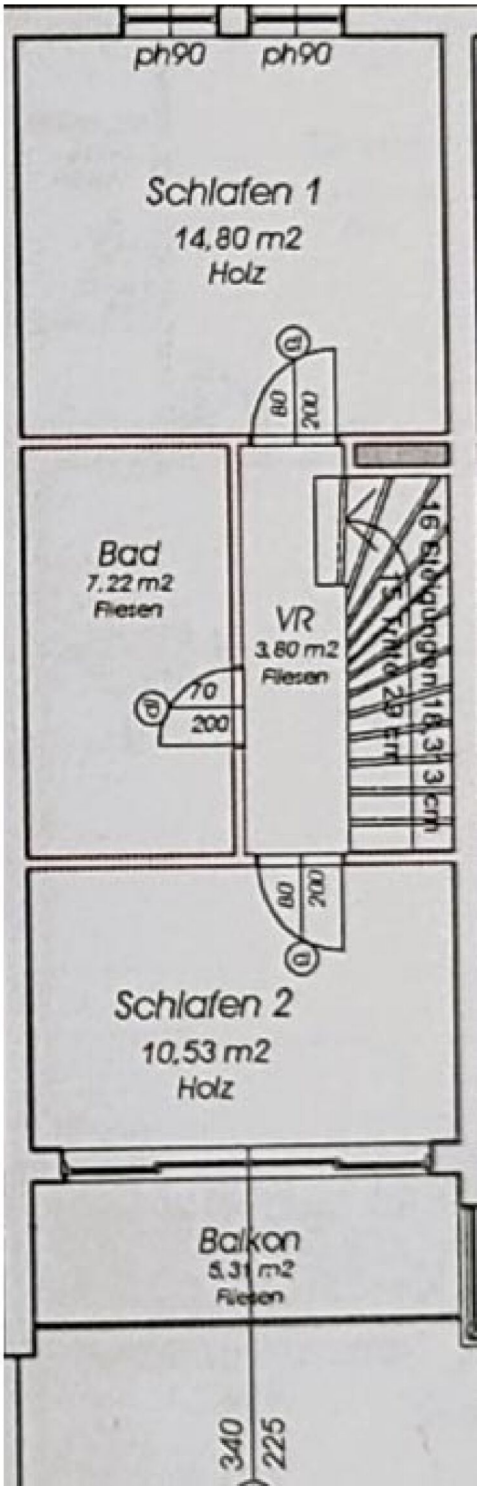
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

OG2

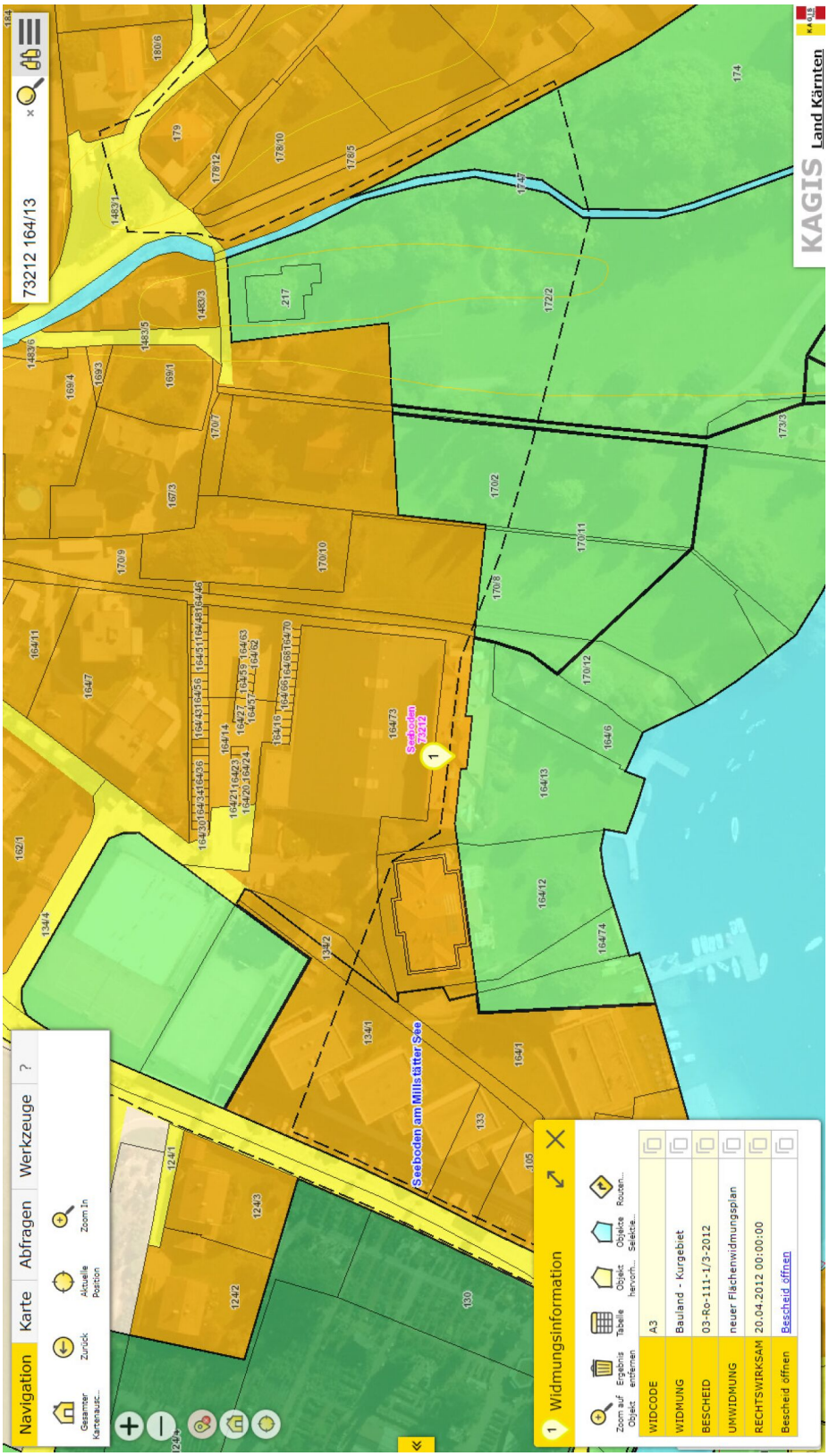

TOP 14
80
200
WC
1,83 m2
Fliesen
Küche
5,37 m2
Holz
VR
2,63 m2
Fliesen
70
200
16 Stolgungen 18,313 cm
15 Trittd 29 cm
Wohnen
26,11 m2
Holz
Balkon
8,49 m2
Fliesen
340
225

OG3


ph90
ph90
Schlafen 1
14,80 m2
Holz
80
200
Bad
7,22 m2
Fliesen
VR
3,80 m2
Fliesen
70
200
16 Stolgungen 18,313 cm
15 Trittd 29 cm
80
200
Schlafen 2
10,53 m2
Holz
Balkon
5,31 m2
Fliesen
340
225

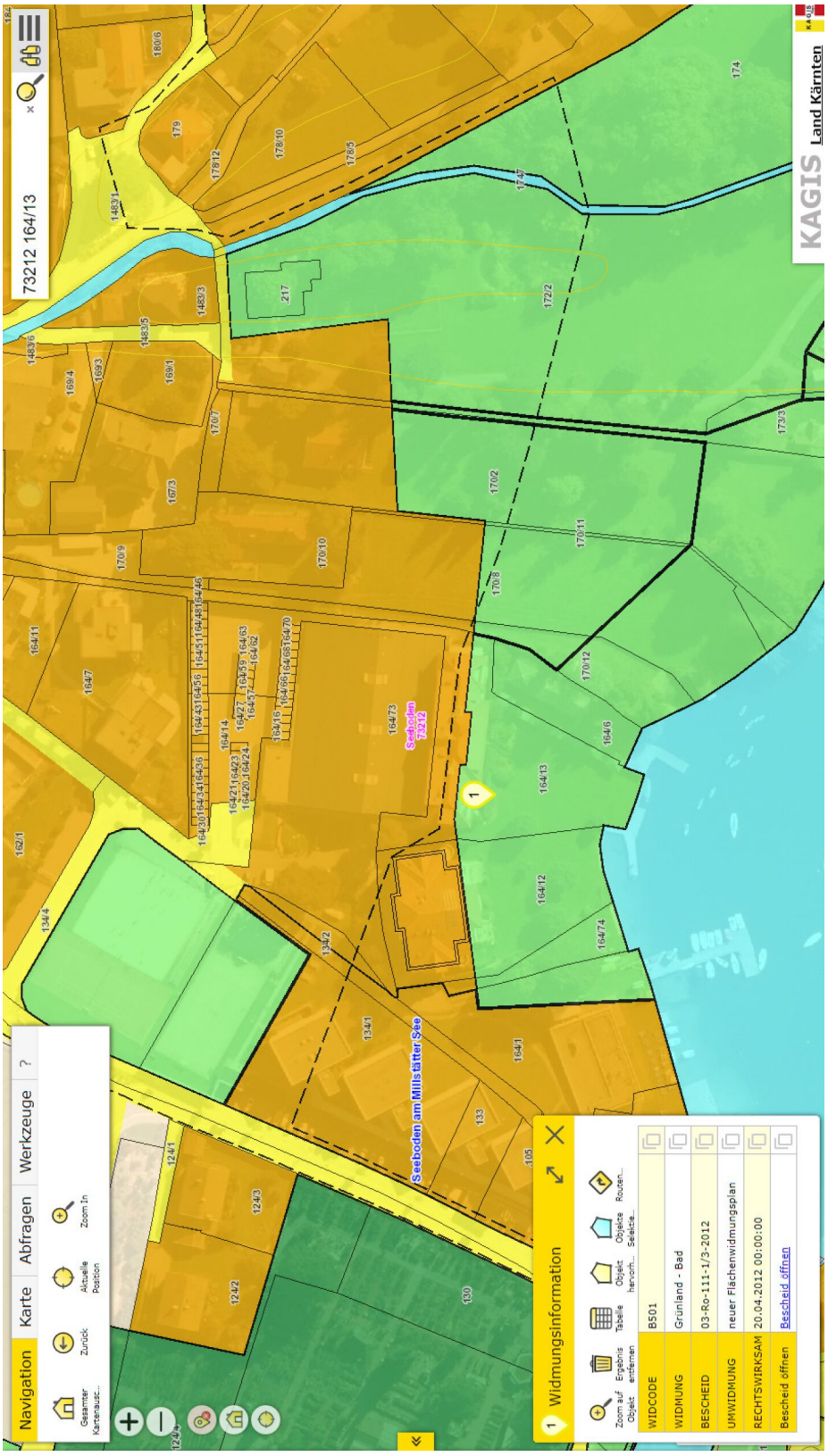
Übersichtsplan

Widmung Wohnanlage

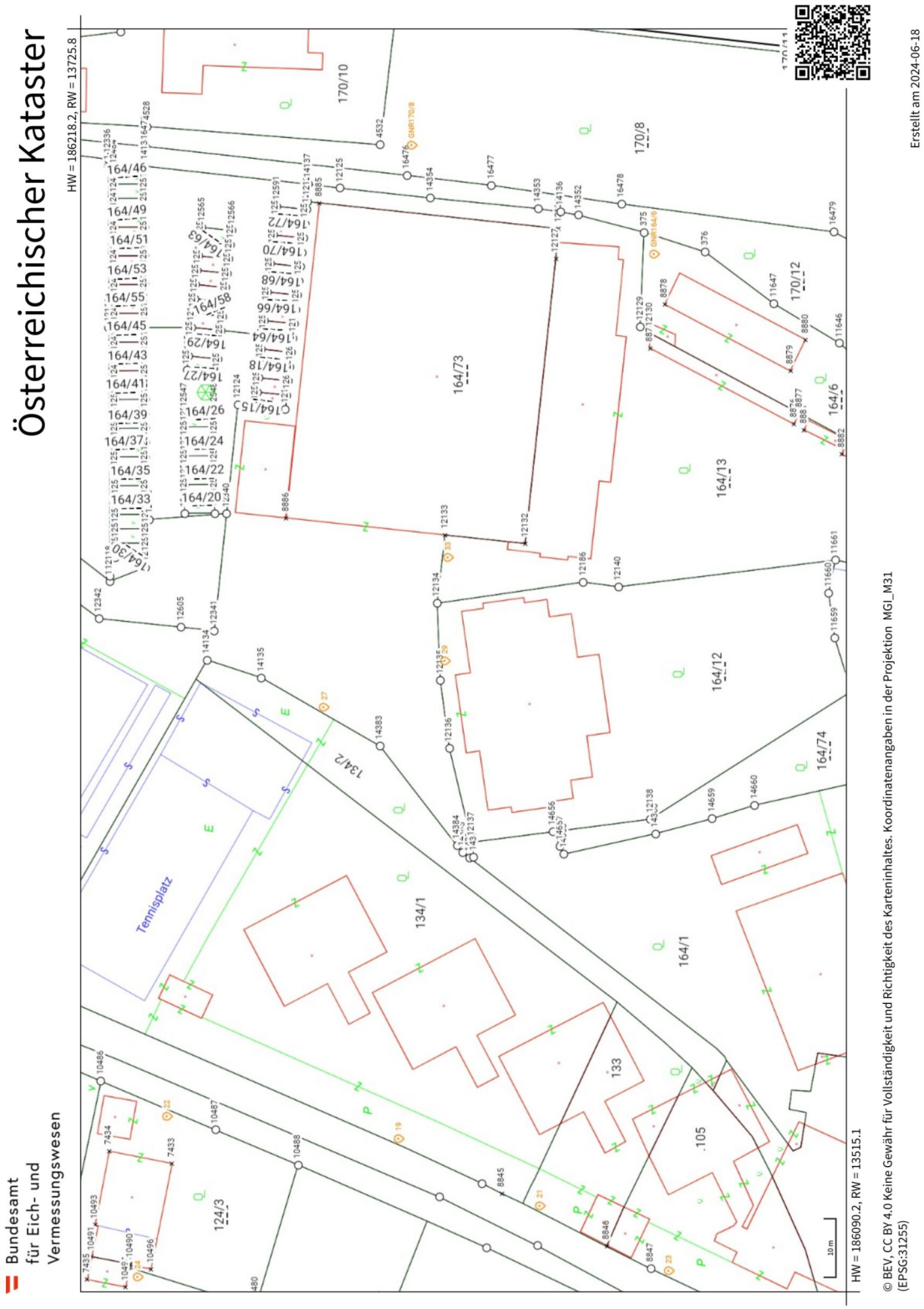


Lebensraum immobilien e.U. | Mag. Markus Unterdorfer-Morgenstern
Thomas Morgenstern Platz 1, 9871 Seeboden
Mail: office@lebensraum-immo.at | Internet: www.lebensraum-immo.at | +43 (0)699 / 18 00 02 09

Widmung Seegrund



Österreichischer Kataster - BEV



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).