

DHA

Altmayer Immobilien-
Service GmbH

A-9500 Villach

Widmannngasse 46

T: +43/4242/39 200

F: +43/4242/39 200-20

office@dha-immoservice.at

Volksbank 201 000 31440 / BLZ 42130

FN 344610 f / LG als HG Klagenfurt

UID ATU 65720605

DR. ALTMAYER
IMMOBILIEN
SERVICE

Alpine Living: Gemütliches 2-Zimmer Apartment mit Balkon und Stellplatz in Kleinkirchheim

9546 Kleinkirchheim, Österreich

Nähe: Bad Kleinkirchheim



Eckdaten Objektnummer 14001177

Wohnfläche: ca. 50 m²

Nutzfläche: ca. 62 m²

Kellerfläche: ca. 2,23 m²

Möbiliar: möbliert

Beziehbar: nach Vereinbarung

Baujahr: ca. 1972

Letzte Generalsanierung: 2001

Stockwerk: 1. Etage

Zustand: gepflegt

Zimmer: 2

Balkon: 1 (ca. 8,9 m²)

Stellplatz: 1 (ca. 12,44 m²)

Bad: 1

WC: 1

Gesamtmiete*: 650,00 €

Miete: 500,00 €

Betriebskosten: 150,00 €

monatliche Gesamtbelastung: **650,00 €**

Kaution: 1.950,00 €

* Miete + Nebenkosten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Energieausweis gültig bis: 20.03.2025

Heizwärmebedarf: **D** 96,3 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: **C** 1,71

Ihr Ansprechpartner:



Mag. Dr. Hermann Altmayer MBA

Mobil: +43 664 425 10 59

Telefon: +43 4242 39 200

Fax: +43 4242 39 200 20

E-Mail: office@dha-immoservice.at

Detailbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der wunderschönen und idyllischen Region Kärnten! Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der bezaubernden Gemeinde Kleinkirchheim und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Wohnen benötigen.

Die Wohnung ist auf der 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses gelegen und verfügt über eine großzügige Wohnfläche von 50m². Der offene Grundriss und die großen Fenster schaffen ein helles und freundliches Ambiente, das Sie sofort wohlfühlen lässt. Die Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die ein gemütliches Zuhause in einer ruhigen und naturnahen Umgebung suchen.

Der offene Wohn- und Essbereich ist mit modernen Fliesen und hochwertigem Laminat ausgestattet, was für eine ansprechende Optik und eine leichte Reinigung sorgt. Die große Wohnküche bietet ausreichend Platz für gemütliche Mahlzeiten und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Der angrenzende Ostbalkon oder die Terrasse bieten Ihnen einen herrlichen Blick ins Grüne und sind der perfekte Ort, um den Tag mit einem Kaffee zu beginnen oder entspannt ausklingen zu lassen.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls mit Laminat ausgelegt und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Hier können Sie sich in Ruhe zurückziehen und erholsame Nächte verbringen. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet und bietet Ihnen alles, was Sie für eine erfrischende Dusche benötigen. Zudem ist die Wohnung mit einem Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss ausgestattet, damit Sie Ihre Lieblingssendungen jederzeit genießen können.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Balkon oder die Terrasse, der/die Ihnen eine grüne Oase der Ruhe bietet. Hier können Sie die frische Luft genießen und den stressigen Alltag hinter sich lassen. Ein Stellplatz steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung, damit Sie Ihr Auto immer bequem und sicher parken können.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet Ihnen eine optimale Verkehrsanbindung mit dem Bus, der Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte und Dörfer bringt. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien und Ärzte, die Ihnen das Leben erleichtern.

Kleinkirchheim ist ein Paradies für Naturliebhaber und bietet Ihnen zu jeder Jahreszeit zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Im Winter können Sie die umliegenden Skigebiete erkunden und im Sommer lädt die idyllische Landschaft zu ausgedehnten Wanderungen und Radtouren ein.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihre Traumwohnung in Kleinkirchheim! Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses schöne Zuhause persönlich zu zeigen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Sonstige Angaben

Das geschmacksvoll möblierte Appartement liegt nur wenige hundert Meter außerhalb des Ortskerns von Bad Kleinkirchheim in direkter Nähe zur Maibrunnabfahrt. Die ausgezeichnete Infrastruktur und die international

DHA
Altmayer Immobilien-
Service GmbH

A-9500 Villach
Widmannngasse 46
T: +43/4242/39 200
F: +43/4242/39 200-20
office@dha-immoservice.at

Volksbank 201 000 31440 / BLZ 42130
FN 344610 f / LG als HG Klagenfurt
UID ATU 65720605

DR. ALTMAYER
IMMOBILIEN
SERVICE

bekannten Ski Abfahrten (Franz Klammer Abfahrt) machen Bad Kleinkirchheim zu einer über die Grenzen Österreichs bekannten Ski Region. Auch die beiden großen Thermalbäder Römerbad und Kathrein Therme bieten mit den großen Wasser- und Saunalandschaften das ganze Jahr Wellness beinahe vor der Haustüre. Der Golfplatz, Tennishalle und Platz, Wander und Fahrradstrecken laden zu weiteren erholsamen oder herausfordernden Aktivitäten ein. Durch die volle Ausstattung der Wohnung ist eine umgehende Nutzung möglich.

Wohnfläche: ca. 44 m²

Kellerabteil: vorhanden

Parkplatz: PKW-Stellplatz direkt beim Haus

Aufteilung: Vorraum, offene Wohn- Küche mit großem uneinsehbaren Balkon,
Schlafzimmer mit 3 Betten, Badezimmer mit Dusche sowie separates WC

Extras: durch die Nähe zur Maibrunnabfahrt und zum Ortskern eignet sich diese Wohnung ideal für die Freizeitnutzung als a
einen langfristigen Hauptwohnsitz.

Fenster und Balkontüre: Holz Isolierverglasung

Türen: Vollholztüren

Böden: Wohnräume und Vorzimmer Laminat
Im Sanitärbereich Fliesen

Küche: vollmöbliert mit Kühl- Gefrierkombi, Herd, Backofen und Dunstabzug

Heizung: Elektroheizung

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Auftraggeber vorgelegt und von diesem auf Vollständigkeit und Richtigkeit bestätigt wurden.

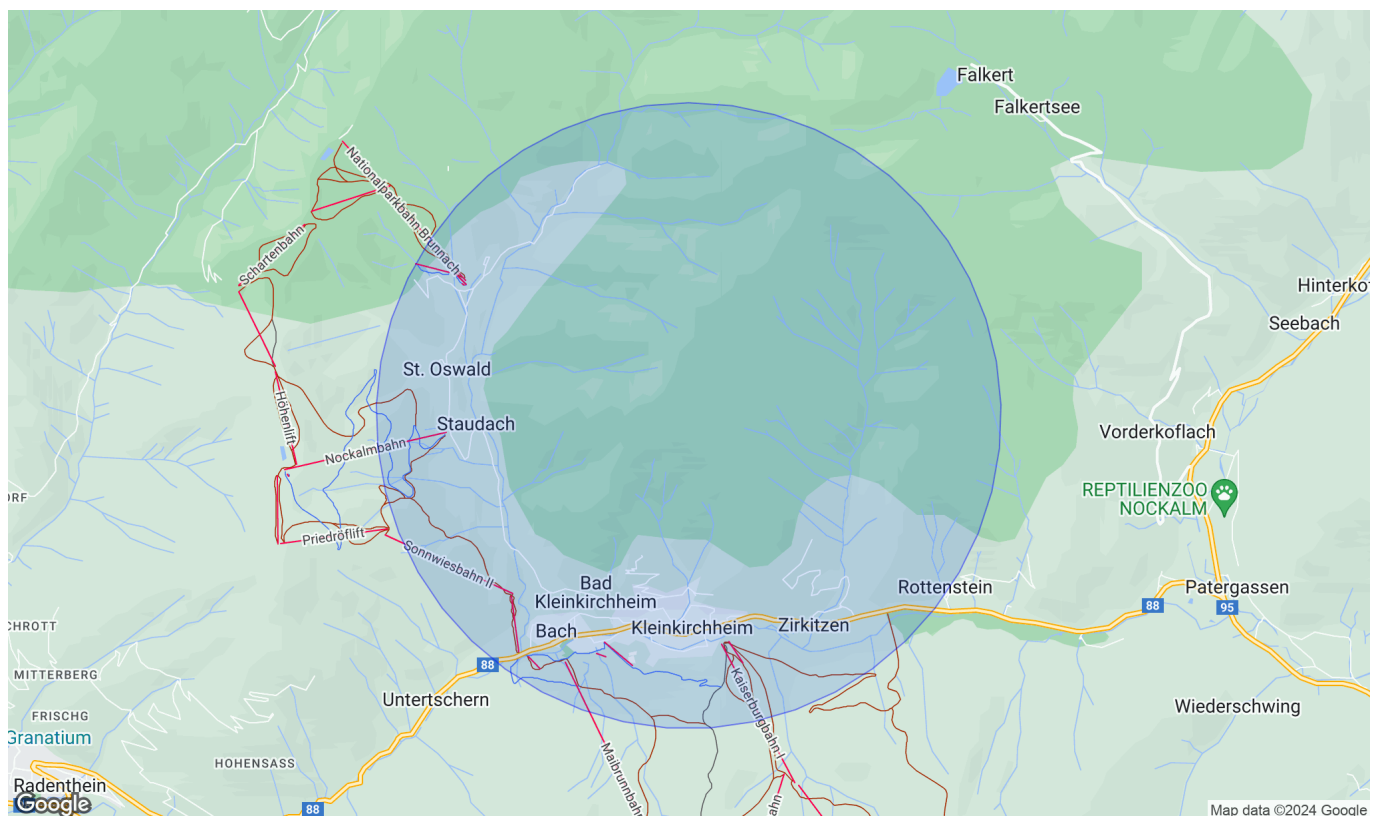
Ausstattung

Fliesen, Laminat, Elektro, Wohnküche / offene Küche, Ostbalkon / -terrasse, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Parkplatz, Abstellraum, Öffensbare Fenster, Satteldach, Massiv, Doppel- / Mehrfachverglasung

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage im österreichischen Bundesland Kärnten, nahe der Ortschaft Bad Kleinkirchheim. Sie liegt direkt am Fuße der Nockberge und bietet somit eine idyllische Umgebung mit viel Natur. Die Ausrichtung der Wohnung ist nach Osten ausgerichtet, wodurch man von morgens bis mittags viel Sonnenlicht in den Räumen hat. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Annehmlichkeiten wie ein Arzt, ein Supermarkt, eine Bäckerei, eine

9546 Kleinkirchheim



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m

Verkehr

Bus	1.000 m
-----	---------

Kinder & Schulen

Schule	4.500 m
Kindergarten	4.500 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

DHA

Altmayer Immobilien-
Service GmbH

A-9500 Villach

Widmannngasse 46

T: +43/4242/39 200

F: +43/4242/39 200-20

office@dha-immoservice.at

Volksbank 201 000 31440 / BLZ 42130

FN 344610 f / LG als HG Klagenfurt

UID ATU 65720605

DR. ALTMAYER
IMMOBILIEN
SERVICE



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

§ 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 Werkwohnung (§ 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).