



BLEIBENDE *WERTE*
FÜR *GENERATIONEN*

BADNER STRASSE

2540 Bad Vöslau

BADNER STRASSE

2540 Bad Vöslau

WOHNJUWEL! ERSTBEZUG! PERFEKT AUFGETEILTE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT TRAUMHAFTEM PARKBLICK!



Wohnfläche: 84,15 m²

Zimmer: 3

Verfügbar ab: sofort

Gesamtmiete: € 1.490,01

Scan me: 
Objekt-ID: 26914
winegg.at/26914



ANSPRECHPARTNER

Patrick Winkler
Immobilienvertrieb

+43 6608461085 | +43 1 3157280
pw@winegg-makler.at

ECKDATEN

Wohnfläche: 84,15 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1

Verfügbar ab: sofort
Zustand: Erstbezug

PREIS

Gesamtmiete:* € 1.490,01

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Miete: € 1.193,45

Betriebskosten: € 161,10

Umsatzsteuer: € 135,46

Monatliche

Gesamtbelastung: € 1.490,01

* Miete + Nebenkosten (inkl. Ust.), ohne Heizkosten

AUSSTATTUNG

Parkett

Fernwärme

Wohnküche / offene Küche

Dusche

Kabel / Satelliten-TV

Fernwärme

Toilette

Doppel- / Mehrfachverglasung

Kunststofffenster

Grünblick

ENERGIEAUSWEIS



HWB: 43,8 kWh/m²a



f_{GEE}: 1,48

OBJEKTBESCHREIBUNG

Die Liegenschaft befindet sich in einer der beliebtesten Wohngegenden der Kurstadt Bad Vöslau, direkt im Zentrum mit unverbaubarem Blick in den Schlosspark und auf das Rathaus. Auch das historische und allseits beliebte Thermalbad befindet sich ebenfalls direkt ums Eck. Das Wohngebäude wurde in den 70er Jahren erbaut und befindet sich in sehr gepflegtem Gesamtzustand. Ebenso verfügt die Liegenschaft bereits über eine Thermofassade, was sich positiv auf die Energiekosten auswirkt.

WOHNUNGSBESCHREIBUNG

Die geschmackvoll und hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Stock und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 84 qm. Einen traumhaften, weitläufigen, unverbaubaren Grünblick in den herrschaftlichen Schlosspark von jedem Zimmer inklusive!

Über den zentral gelegenen Vorraum gelangt man in die offene Wohnküche (Küche ist schon bestellt und wird noch montiert) im Ausmaß von ca. 33 qm, welche genügend Platz für die ganze Familie bietet. Der weitläufige Master-Bedroom (ca. 26 qm) bietet ausreichend Fläche, um viel Stauraum zu schaffen. Des Weiteren verfügt diese Traumwohnung über ein zweites Schlafzimmer (ca. 13 qm), welches sich perfekt als Kinder-/Arbeitszimmer eignet sowie ein geräumiges Badezimmer mit bodenebener Walk-In-Regendusche und einem Doppelwaschbecken. Ein praktischer und geschmackvoller Waschtisch-Unterschrank rundet das Badezimmer auf harmonische Weise ab.

Die Wohnung verfügt über eine Zentralheizung (Fernwärme). Die Abrechnung von Warmwasser und Heizung erfolgt nach individuellem Verbrauch. Die Liegenschaft verfügt über keinen Personenlift. Vom straßenseitigen Eingang ist allerdings nur ein Stockwerk bis zur Wohnung zu überwinden. Aufgrund eines Niveauunterschiedes befindet sich die Einheit parkseitig im 2. Stock.

Nachstehend die wichtigsten SANIERUNGS- und AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS:

- neue Elektrik
- neue Ver- und Entsorgungsleitungen für Bad & WC (inklusive Silentflush)
- perfekter Grundriss – sämtliche Räumlichkeiten sind zentral begehbar
- Parkettdielen in den Wohnräumen
- Atemberaubender Parkblick aus allen Zimmern
- neue Innentüren und Zargen
- neue Malereien
- außenliegender Sonnenschutz
- Badezimmer mit exklusivem Feinsteinzeug, Walk-In Dusche, Doppelwaschbecken mit praktischem Unterschrank, Handtuchwärmer
- Haus thermisch saniert
- Neue Küche (Schon bestellt)

RESUMEE

Diese wunderschöne sanierte Wohnung in exklusiver Top-Mikrolage verbindet modernen, zeitgemäßen Wohnkomfort mit bester Infrastruktur und Nahversorgung sowie einen unverbaubaren Blick in den Schlosspark, der sie jeden Tag aufs Neue begeistern wird! Eine einmalige Gelegenheit und Rarität am niederösterreichischen Immobilienmarkt!

ZUSAMMENFASSUNG DER KONDITIONEN

Gesamtmiete: EUR 1.490,01 inkl. Betriebskosten und 10 % USt

Die Kosten für Strom, Heizung und Warmwasser sind im Mietpreis nicht inkludiert.

Befristung: Das Mietverhältnis ist auf 5 Jahre befristet.

Mietbeginn: ab sofort möglich

Kautions: 4 BMM (EUR 5.960,04)

HINWEIS

Bei den Bildern mit Einrichtung handelt es sich um ein virtuelles Staging. Die Küche sowie das sonstige Mobiliar sind Einrichtungsvorschläge und im Mietpreis nicht inkludiert.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Eigentümerin und sind unsererseits ohne Gewähr.

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

LAGE

Dieser außergewöhnliche 3-Zimmer-Erstbezug befindet sich in einer der beliebtesten Wohngegenden von Bad Vöslau, direkt neben dem Rathaus. Die Nahversorgung und Infrastruktur sind als perfekt zu bewerten.

Die Kurstadt Bad Vöslau bietet neben einer Vielzahl an Geschäften aller Art für den täglichen Bedarf und vielen Supermärkten auch ein reichhaltiges kulinarisches Angebot an Restaurants, Cafés, Heurigen etc. sowie auch ein ausgesprochen attraktives Kultur- Leben.

Die Tourismus- und Weinbaugemeinde ist nicht nur für das Vöslauer Mineralwasser, das wunderschöne, historische Thermalbad, den Kurpark weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt – auch das Schloss Vöslau (das heutige Rathaus) oder die Jubiläumswarte am Harzberg sind beliebte Sehenswürdigkeiten.

Neben einer Vielzahl an Ärzten, Apotheken, Physikalischen Praxen etc. beherbergt die Gemeinde auch fünf Kindergärten, zwei Volksschulen, eine allgemeine Sonderschule, eine Musikschule sowie eine Neue Mittelschule mit Schwerpunkt Sport, ein Gymnasium – seit 2009 ist Bad Vöslau sogar Universitätsstadt mit seinem ITM-College für Fremdenverkehr.

An sportlichen Highlights sind unter anderem der Waldtennis Club sowie mehrere Sport-Clubs (Fußball, Handball, etc.) zu erwähnen.

Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist bestens gewährleistet. Über die Süd-Autobahn A2-Anschluss-Stelle Bad Vöslau erreicht man die Wiener Innenstadt in nur 40 Auto-Minuten und mit den Angeboten der ÖBB vom Bahnhof Bad Vöslau aus den Wiener Hauptbahnhof in lediglich 32 Minuten. Für den Nahverkehr steht auch die Buslinie 301 zur Verfügung.

INFRASTRUKTUR/ENTFERNUNGEN (POIS)

Badner Straße

GESUNDHEIT

Arzt	250 m
Apotheke	500 m
Klinik	4.500 m
Krankenhaus	5.000 m

NAHVERSORGUNG

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	4.250 m

VERKEHR

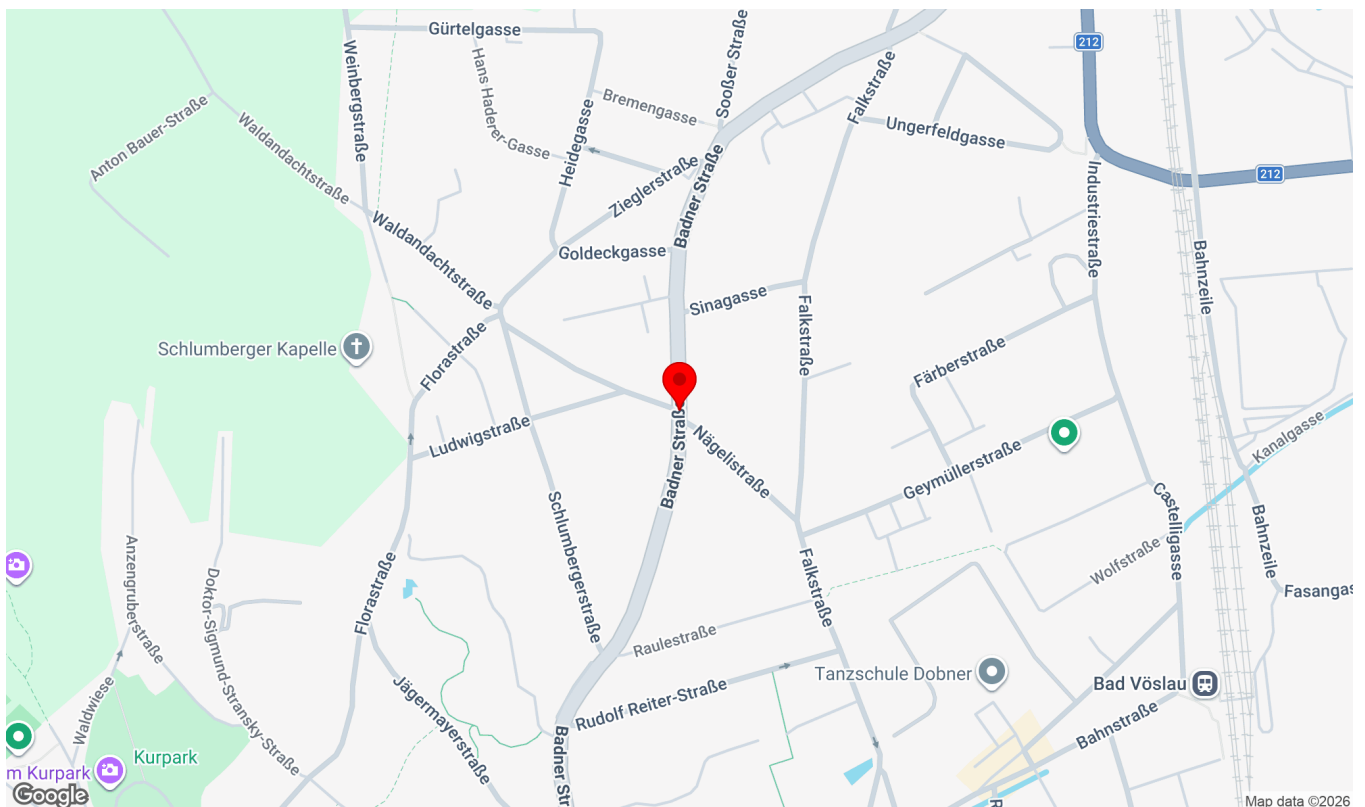
Bus	250 m
Bahnhof	1.000 m
Straßenbahn	4.750 m
Autobahnanschluss	1.500 m
Flughafen	3.250 m

KINDER & SCHULEN

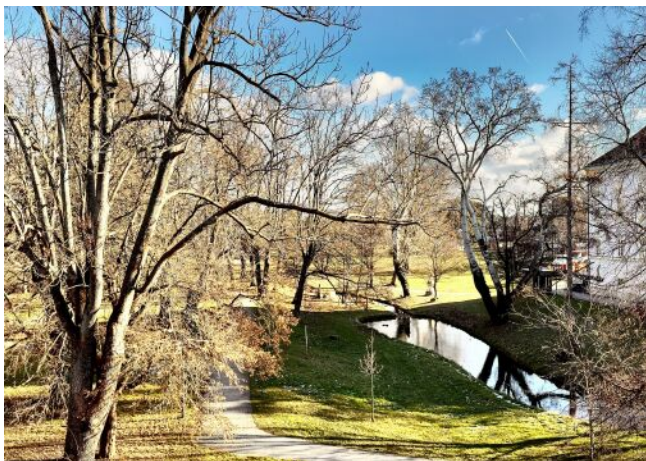
Kindergarten	250 m
Schule	750 m

SONSTIGE

Bank	250 m
Geldautomat	250 m
Post	250 m
Polizei	500 m



IMPRESSIONEN



Traumblick in den Schlosspark



Wohnküche



Einrichtungsbeispiel Wohnküche



Wohnküche



Visualisierung Küche



Blick vom Küchenbereich



Masterbedroom



Masterbedroom



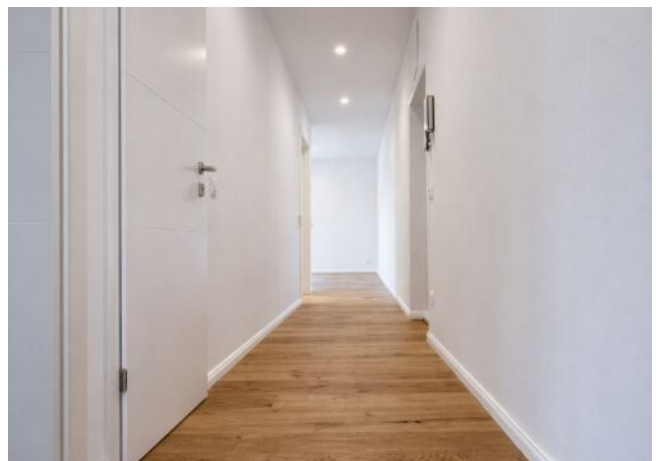
Badezimmer



Designarmaturen Bad



Kinder-/Arbeitszimmer



zentraler Vorraum



Blick vom Schlafzimmer



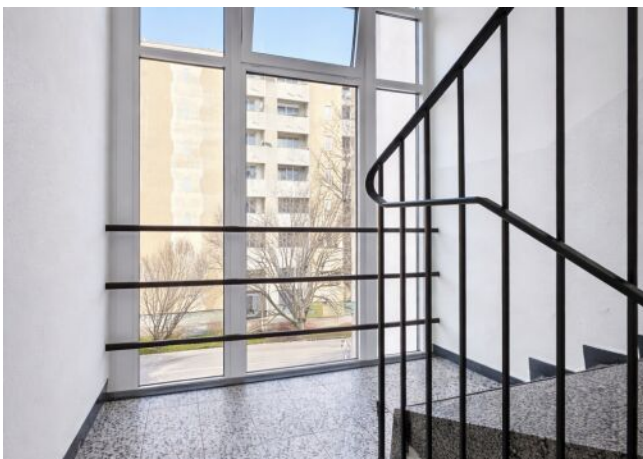
separate Toilette



Parkanlage



Blick vom Schlafzimmer



lichtdurchflutetes Stiegenhaus



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 Berechti-
gten 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 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 **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).