



REAL IMMOBILIEN

2620 Neunkirchen | Wohnung | Objektnummer: 136002873

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in Neunkirchen – Ideal zum Wohlfühlen auf 57m² plus Hobbyfläche



Ihr Ansprechpartner

Michael Akhavan - Aghdam

Geschäftsführung

+43 2252 70700

michael.akhavan@real-immobilien.at

www.real-immobilien.at/

REAL IMMOBILIEN TREUHAND KG
Schlossgasse 1b, 2542 Kottlingbrunn
T +43 2252 / 70 700 - 0 (Fax: DW 77)
E office@real-immobilien.at

www.real-immobilien.at



SAA – Ein Unternehmen der Sigmund-Akhavan-Firmengruppe



Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in Neunkirchen – Ideal zum Wohlfühlen auf 57m² plus Hobbyfläche



Lage

Diese attraktive Wohnung in der Nähe des Hauptplatzes von Neunkirchen bietet Ihnen eine perfekte Lage für ein angenehmes Lebensumfeld. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheke, Krankenhaus, Schulen und Supermärkte sind bequem erreichbar. Auch ein Einkaufszentrum, Bäckerei, Bank, Geldautomat, Polizei und Post sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ermöglicht Ihnen zudem eine schnelle Erreichbarkeit der Umgebung. Hier wohnen Sie zentral und dennoch ruhig!

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Neunkirchen in Niederösterreich! Diese gepflegte Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 69m² bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität in einer der aufstrebendsten Regionen des Landes.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Mit zwei hellen und freundlichen Zimmern haben Sie die Möglichkeit, ein gemütliches Schlafzimmer und ein einladendes Wohnzimmer zu gestalten, das zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre und bieten Ihnen Raum für Ihre individuellen Wohnideen.

Lage, Lage, Lage – diese Immobilie hat alles! Neunkirchen ist nicht nur für seine wunderschöne Umgebung bekannt, sondern auch für die hervorragende Verkehrsanbindung. Mit dem Bus sind Sie schnell und bequem in der Stadt unterwegs oder erreichen die umliegenden Orte mühelos. So sind Sie stets gut vernetzt und profitieren von einer hohen Lebensqualität.

Die Infrastruktur in der Nähe ist ebenfalls ein großes Plus. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Krankenhaus oder Schulen – hier ist alles fußläufig erreichbar. Für Ihre Einkäufe stehen Ihnen ein Supermarkt, eine Bäckerei sowie ein vielfältiges Einkaufszentrum zur Verfügung, das keine Wünsche offenlässt. Genießen Sie die Vorzüge einer urbanen Lebensweise, ohne auf die Ruhe und den Charme einer Kleinstadt verzichten zu müssen.





REAL IMMOBILIEN

Die gepflegte Wohnanlage, in der sich die Wohnung befindet, sorgt für ein angenehmes Wohnklima und ein harmonisches Miteinander. Hier fühlen Sie sich sofort wohl und können die Vorzüge Ihres neuen Zuhauses in vollen Zügen genießen.

Nutzen Sie die Chance, Ihren Wohntraum in Neunkirchen zu verwirklichen! Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine zentrale Lage und eine hohe Lebensqualität legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot überzeugen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Die Wohnung verfügt über einen Zentralheizungsanschluss mit monatlichen Kosten in Höhe von 145 EUR.

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







Eckdaten

Wohnfläche: ca. 57,1 m²
Nutzfläche: ca. 106 m²
Lagerfläche: ca. 48,9 m²
Kellerfläche: ca. 35 m²

Zimmer: 2
Keller: 1

Nutzungsart: Wohnen
Mietdauer: 5 Jahre
Möbiliar: Küche, Bad

Lagebewertung: gut
Lärmpegel: geringe Beeinträchtigung
Bauart: Altbau
Zustand: gepflegt

Energieausweis
Gültig bis: 16.02.2030
HWB:  100 kWh/m²a
fGEE:  1,85

Preisinformationen

Gesamtmiete: 724,21 €
Miete: 492,00 €
Betriebskosten: 166,37 €
Umsatzsteuer: 65,84 €

Monatliche Gesamtbelastung: 724,21 €

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten
Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.





REAL IMMOBILIEN

Weitere Fotos





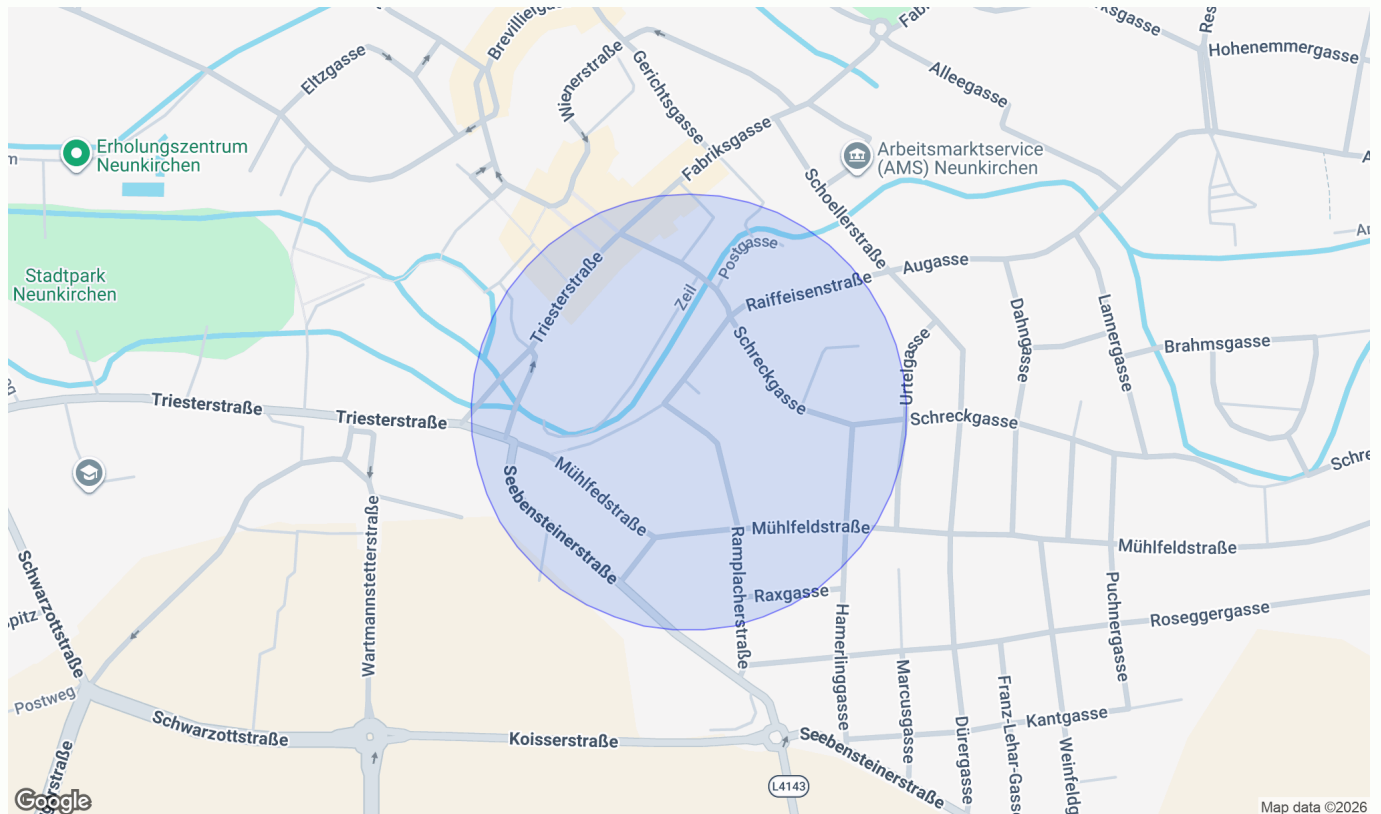
REAL IMMOBILIEN





Lage

2620 Neunkirchen



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m
Bahnhof	1.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	2.000 m

Sonstige

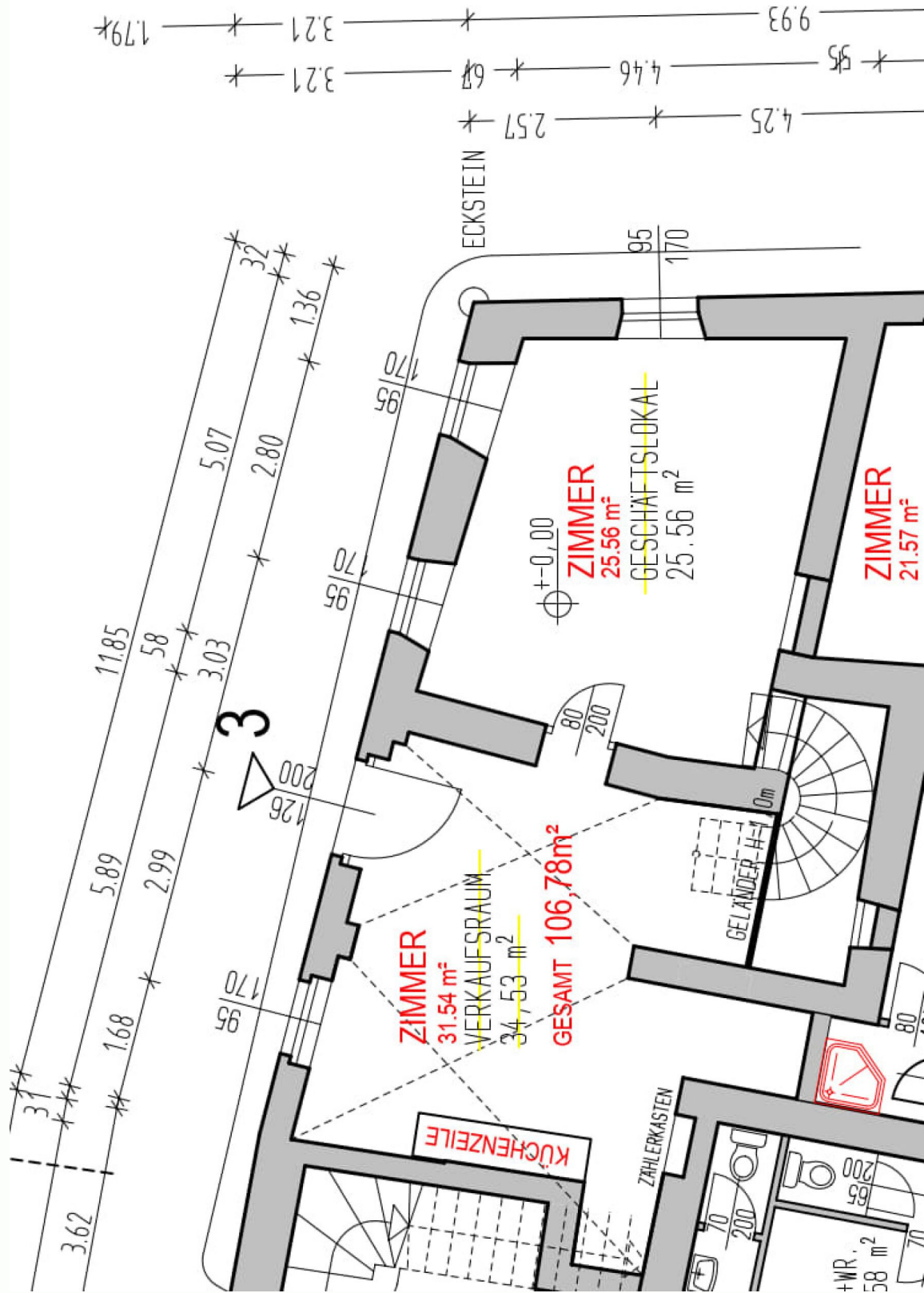
Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Polizei	500 m
Post	500 m

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 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

§ 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).