REAL IMMOBILIEN

Stadtplatz 22/301, 5280 Braunau am Inn | Wohnung | Objektnummer: 136002747

Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Braunau am Inn – Stadtblick und Komfort für 1.175 €!





Ihr Ansprechpartner

Michael Akhavan - Aghdam

Geschäftsführung

+43 2252 70700 | michael.akhavan@real-immobilien.at

www.real-immobilien.at/

Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Braunau am Inn – Stadtblick und Komfort für 1.175 €!





Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in Braunau am Inn, nur wenige Schritte vom Stadtplatz und dem Rathaus entfernt. Diese begehrte Gegend bietet eine hervorragende Infrastruktur: Apotheke, Krankenhaus, Schule und Kindergarten sind fußläufig erreichbar. Auch Supermärkte, Bäckereien, Banken und Geldautomaten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist dank der nahegelegenen Bushaltestelle optimal. Ihr neues Zuhause in einer lebendigen Umgebung!

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Braunau am Inn! Diese gepflegte Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein großzügiges Raumangebot von 110,7 m², sondern auch eine ideale Lage, die das Leben in dieser pulsierenden Stadt besonders attraktiv macht.

Die Wohnung erstreckt sich über drei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bieten. Ob Sie ein gemütliches Wohnzimmer, ein stilvolles Arbeitszimmer oder einladende Schlafzimmer einrichten möchten – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen. Die großen Fenster ermöglichen einen herrlichen Stadtblick, der nicht nur Ihre Stimmung hebt, sondern Ihnen auch das Gefühl gibt, Teil des lebendigen Treibens in Braunau zu sein.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Die elegant gestalteten Dielen sorgen für ein warmes und einladendes Ambiente, während die Zentralheizung an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt. Für zusätzlichen Komfort sorgt der Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zu Ihrer neuen Wohnung erleichtert.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Orte und erleichtert den Alltag erheblich.

Die Lage dieser Wohnung ist ideal für Familien und Berufstätige. In der Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: eine Apotheke, ein Krankenhaus, Schulen und Kindergärten, sowie einen Supermarkt und eine Bäckerei. So sind Sie bestens versorgt und können das Leben in Braunau in vollen Zügen

genießen.

Für nur 1.175,09 € Miete im Monat haben Sie die Möglichkeit, in einem gepflegten Umfeld zu leben, das Komfort, Bequemlichkeit und eine hervorragende Lebensqualität vereint.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Braunau am Inn und erleben Sie, wie es ist, in dieser wunderbaren Stadt zu leben. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Wohnung vorzustellen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 110,7 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	sofort
Mietdauer:	5 Jahre
Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Bauart:	Altbau
Zustand:	gepflegt
Letzte Sanierung:	2025
Energieausweis:	
Gültig bis:	21.03.2033
HWB:	C 68,1 kWh/m²a
fGEE:	C 1,37

Ausstattung

Boden:	Dielen
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Ausblick:	Stadtblick

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.175,09 €
Miete:	719,55 €
Betriebskosten:	348,71 €
Heizkosten:	116,24 €
Umsatzsteuer:	130,08 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.314,58 €

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

REAL IMMOBILIEN TREUHAND KG
Schlossgasse 1b, 2542 Kottingbrunn
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

Weitere Fotos













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



REAL IMMOBILIEN TREUHAND KG
Schlossgasse 1b, 2542 Kottingbrunn

T +43 2252 / 70 700 - 0 (Fax: DW 77)
E office@real-immobilien.at

www.real-immobilien.at

Lage

Stadtplatz 22/301, 5280 Braunau am Inn



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.075 m
Apotheke	75 m
Krankenhaus	225 m

Nahversorgung

Supermarkt	125 m
Bäckerei	225 m
Einkaufszentrum	1.125 m

Verkehr

Bus	200 m
Autobahnanschluss	1.800 m
Bahnhof	1.025 m
Flughafen	4.825 m

Kinder & Schulen

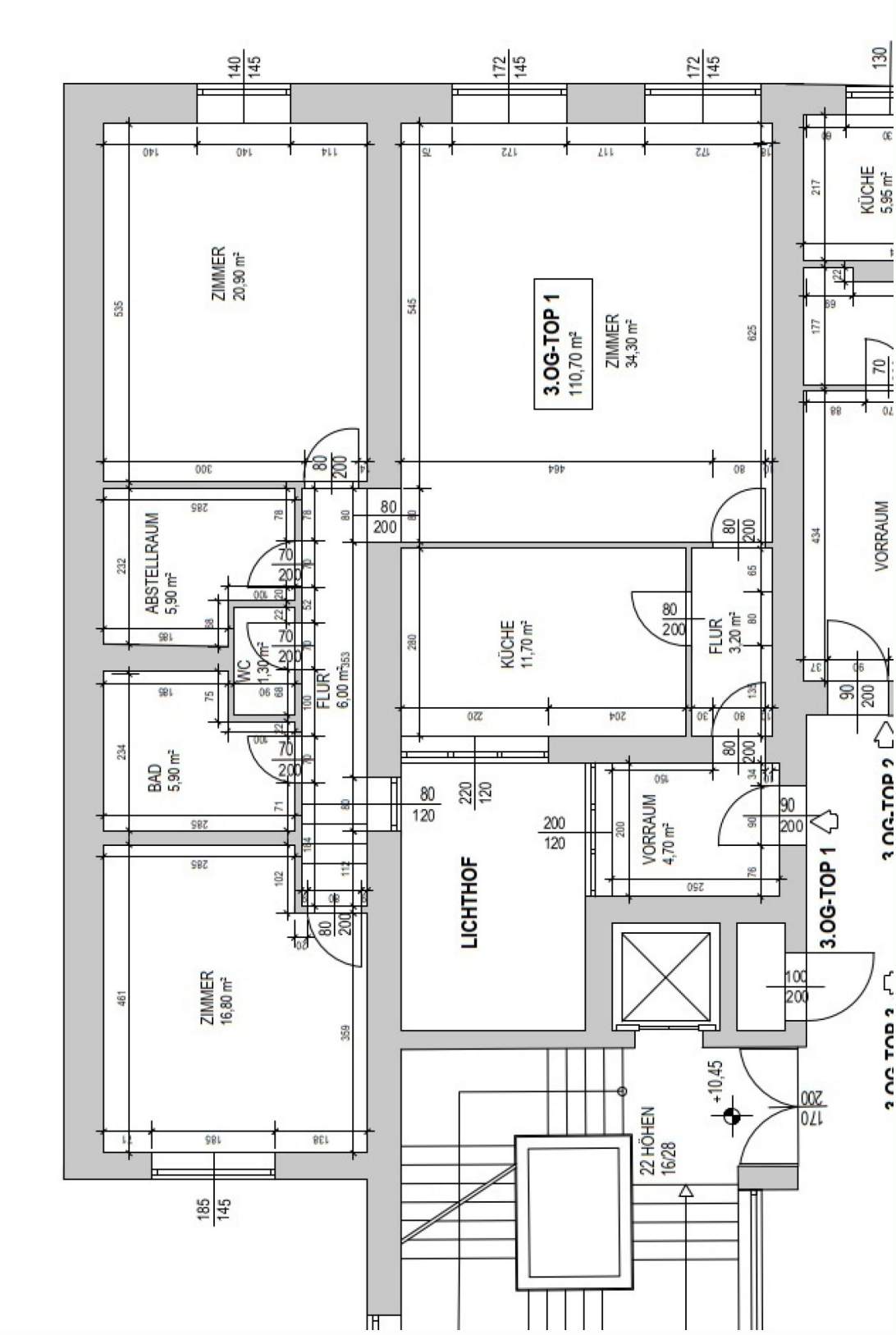
Schule	200 m
Kindergarten	350 m

Sonstige

Bank	50 m
Geldautomat	225 m
Polizei	75 m
Post	1.175 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan


ZIMMER
20,90 m²
3.OG-TOP 1
110,70 m²
ZIMMER
34,30 m²
KÜCHE
5,95 m²
ABSTELLRAUM
5,90 m²
WC
1,30 m²
FLUR
6,00 m²
KÜCHE
11,70 m²
FLUR
3,20 m²
VORRAUM
BAD
5,90 m²
LICHTHOF
VORRAUM
4,70 m²
3.OG-TOP 1
ZIMMER
16,80 m²
22 HÖHEN
16/28
+10,45

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

Real Immobilien Treuhand GmbH
Schlossgasse 1B, 2542 Kottingbrunn
T: +43 2252 70700, E: office@real-immobilien.at

vertreten durch Michael Akhavan - Aghdam .....
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).