Knollseisen Peter

behördl. konzessionierter Immobilientreuhänder
gerichtl. beeideter und zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Großgarconniere in Innsbruck-West Top 5

Weingartnerstraße 66/5, 6020 Innsbruck, Österreich
Nähe: Gärtnerei Pfeifer

Eckdaten Objektnummer 516

Wohnfläche: ca. 36,7 m²
Nutzfläche: ca. 36,7 m²
Kellerfläche: ca. 3 m²

Mobiliar: Küche, Bad
Mietdauer: 3 Jahre
Beziehbar: sofort beziehbar
Eigentumsform: Wohnungseigentum
Letzte Generalsanierung: 2019
Stockwerk: EG / Hochparterre
Zustand: gepflegt
Zimmer: 1
Stellplatz: 1 (ca. 12,5 m²)
Bad: 1
WC: 1

Gesamtmiete*:	660,65 €
Miete:	495,00 €
Betriebskosten:	83,57 €
Heizkosten:	25,53 €
Sonstiges:	22,02 €
Umsatzsteuer:	65,17 €
monatliche Gesamtbelastung:	**691,29 €**
Kaution:	3 Bruttomonatsmieten

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

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Vertragskosten Pauschale € 180.- zzgl 20 % Errichtung durch Hausverwaltung

Ihr Ansprechpartner:

Peter Knollseisen
Mobil: +43 676 5244353
Telefon: +43 676 5244353
Fax: +43 512238499
E-Mail: sachverstaendiger@chello.at

Knollseisen Peter

behördl. konzessionierter Immobilientreuhänder
gerichtl. beeideter und zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Detailbeschreibung

Ein wenig abseits vom urbanen Treiben des Innsbrucker Stadtzentrums entfernt , befindet sich im Westen der Stadtteil Sieglanger, In sonniger Lage situiert und mit adäquater Nähe zur Natur ausgestattet bietet dieser Stadtteil sehr viel Lebensqualität.

Seine ruhige Lage kombiniert mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung zieht aber auch Menschen in diese Gegend die gerne am urbanen Leben Teil haben möchten, abends und am Wochenende jedoch auch häufiger ein wenig abseits vom Trubel zur Ruhe kommen möchten.

Die Nähe zum Wald und die perfekten Anbindungsmöglichkeiten an das Straßennetz sowie der öffentlichen Verkehrsmittel gewährleisten, dass es sich auch am Rande der Stadt sehr gut lebt.

Die Wohnung selbst befindet sich im Hochparterre mit einer Orientierung Ost und verfügt über eine sep.Schlafnische sowie eine kleine abgeschlossene Küche mit Fenster .

Ein Autoabstellplatz im Freiem sowie ein Kellerabteil runden dieses Immobilienangebot ab.

Wir freuen uns, wenn dieses Objekt für Sie interessant ist und stehen Ihnen für weitere Fragen und gemeinsame Besichtigungstermine gerne zur Verfügung. Informationen und Besichtigungen sind natürlich absolut kostenlos. Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung erlauben wir uns die angegebene Provision in Rechnung zu stellen.

In jedem Fall freuen wir uns aber über Ihre Anfrage per E-Mail mit einer kurzen Vorstellung von Ihnen.

Peter Knollseisen

Ihr Ansprechpartner

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

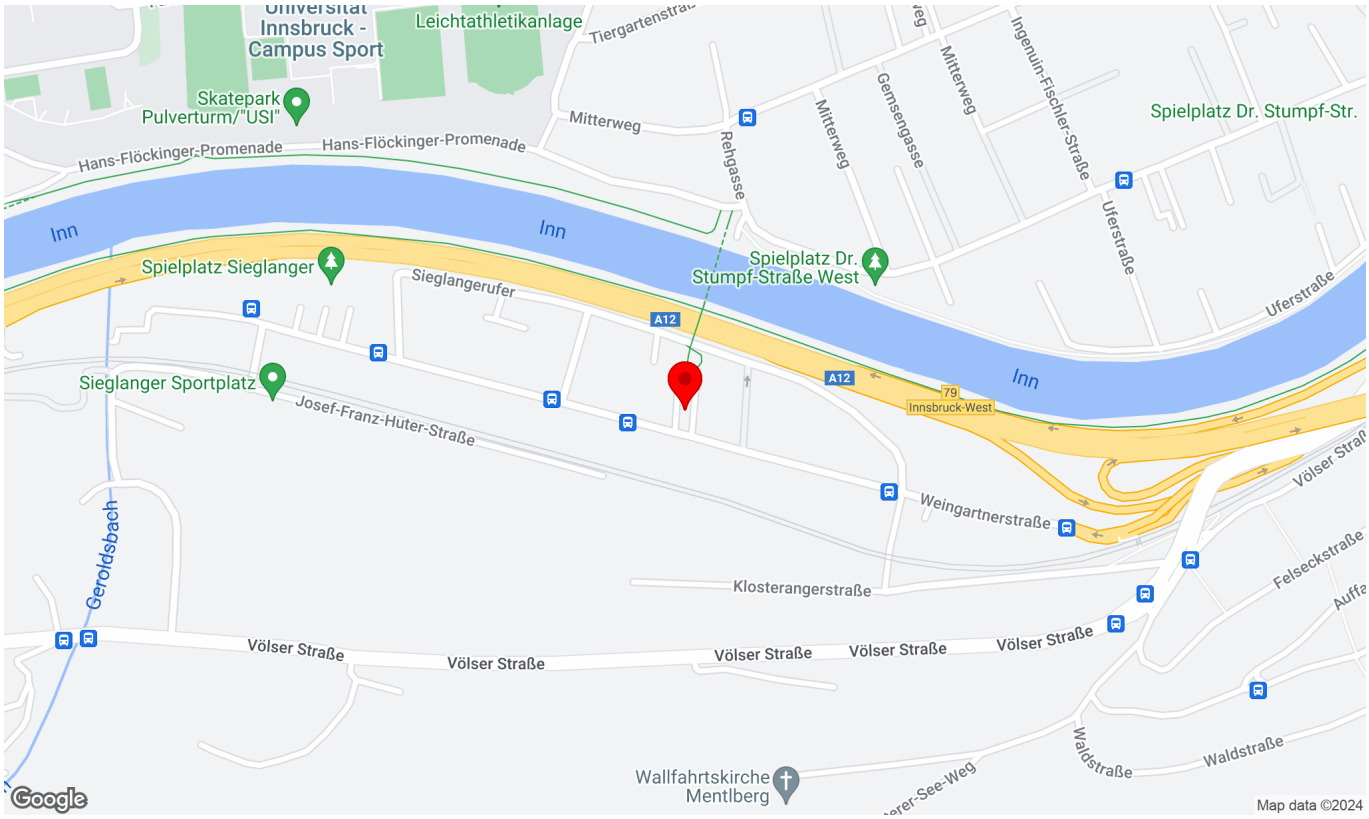
Museumstrasse 10/4.OG, 6020 Innsbruck

telefon: 0676/52 44 353
e-mail: sachverstaendiger@chello.at
homepage:www.knollseisen.at
UID:ATU 62395679
Bankverbindung:Hypo Tirol Bank IBAN: AT265700020011073167

Knollseisen Peter
behördl. konzessionierter Immobilientreuhänder
gerichtl. beeideter und zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Lage

Weingartnerstraße 66/5, 6020 Innsbruck



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	275 m
Apotheke	775 m
Klinik	3.325 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	700 m
Bäckerei	700 m
Einkaufszentrum	1.600 m

Verkehr

Bus	75 m
Straßenbahn	1.275 m
Bahnhof	1.325 m
Autobahnanschluss	350 m
Flughafen	1.425 m

Kinder & Schulen

Schule	350 m
Kindergarten	275 m
Universität	650 m
Höhere Schule	1.525 m

Sonstige

Bank	750 m
Geldautomat	1.350 m
Post	1.450 m
Polizei	900 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Museumstrasse 10/4.OG, 6020 Innsbruck

telefon: 0676/52 44 353
e-mail: sachverstaendiger@chello.at
homepage:www.knollseisen.at
UID:ATU 62395679
Bankverbindung:Hypo Tirol Bank IBAN: AT265700020011073167

Knollseisen Peter

behördl. konzessionierter Immobilientreuhänder
gerichtl. beeideter und zertifizierter Sachverständiger für Liegenschaftsbewertung

Museumstrasse 10/4.OG, 6020 Innsbruck

telefon: 0676/52 44 353
e-mail: sachverstaendiger@chello.at
homepage:www.knollseisen.at
UID:ATU 62395679
Bankverbindung:Hypo Tirol Bank IBAN: AT265700020011073167

Rechtliche Informationen:

Die enthaltenen Dokumente bzw. der gesamte Exposéinhalt ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt. Sind sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind, so ist jede Weiterleitung, Veröffentlichung oder Verwendung sämtlicher Inhalte, Bilder oder Pläne strengstens verboten. Bitte informieren Sie umgehend den Absender und vernichten das vorliegende Exposé. Für Fehler und unvollständig übermittelte Dokumente übernimmt die Firma KNOLLSEISEN IMMOBILIEN keinerlei Haftung. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen die auf unserer Homepage unter www.knollseisen.at einsehbar sind!

Es wurden keine Baustoffüberprüfungen, keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. KNOLLSEISEN IMMOBILIEN haftet nicht für unrichtige bzw. unvollständige Angaben im Grundbuch; hier wird auf das öffentliche Publizitätsprinzip hingewiesen. Hinsichtlich allfälliger Rücklagen oder anstehender Sanierungsarbeiten wird auf die Angaben des Eigentümers bzw. der betrauten Hausverwaltung verwiesen.Eine Haftung für nicht richtige oder fehlende Angaben wird daher vereinbarungsgemäß ausdrücklich ausgeschlossen. Die Flächenermittlungen wurden aus den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen. Diese Angaben wurden nur grob auf Plausibilität überprüft. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.Bei einer Fülle von Objekten sind immer wieder Abweichungen von den genehmigten Plänen von der Parifizierung usw. feststellbar. Weiteres wird festgehalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.

Das Unternehmen Knollseisen Immobilien wurde mit dem Verkauf, der Vermietung der gegenständlichen Liegenschaft beauftragt und ist daher befugt Ihnen diese anzubieten. Das Angebot ist freibleibend sowie unverbindlich und gilt vorbehaltlich Irrtum, Änderung oder allfälligem Zwischenverkauf/ Zwischenvermietung. Im Exposé gemachte Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden und basieren auf den Angaben der Eigentümer/ Verkäufer/ Vermieter bzw. den Angaben von Dritten, die uns für die Vermittlung der gegenständlichen Liegenschaft zur Verfügung gestellt wurden. Die Überprüfung der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Auskünfte hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere auch der Flächenangaben, wurde von Knollseisen Immobilien nicht vorgenommen und sind diese daher ohne Gewähr. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen, wie Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallationen und dergleichen wurden ebenfalls nicht geprüft.

Das Unternehmen Knollseisen Immobilien übernimmt keinerlei Haftung und Gewähr für die Richtigkeit der im Exposé enthaltenen Angaben und Informationen!

Interessenten werden gebeten gegenständlich, nahmhaft gemachte Liegenschaft weder alleine zu betreten noch den Eigentümer/ Mieter/ Vermieter / Handlungsberechtigten direkt zu kontaktieren, Termine oder sonstige Absprachen mit Ihm/ Ihnen zu treffen. Besichtigungstermine und Informationsgespräche sind ausnahmslos mit der Firma KNOLLSEISEN IMMOBILIEN direkt zu vereinbaren. Aus rechtlichen Gründen werden die Abgeber automatisch über die Namhaftmachung der Kauf bzw. Mietgelegenheit der gegenständlichen Liegenschaft informiert.

Jegliche Bewerbung, Veröffentlichung oder Verwendung des Exposées der darin enthaltenen Bilder, Daten, Texte bedarf einer schriflichen Genehmigung durch die Geschäftsleitung der Firma Knollseisen Immobilien. Es gilt das Urheberrechtsgesetz. Eine Veröffentlichung, Weitergabe and Dritte oder Kopie ohne die ausdrückliche, schriftliche Zustimmung von Hrn. Knollseisen Peter, verpflichtet zu Schadenersatz in Höhe der möglicherweise entgangenen Käufer-/ Mieter- und Verkäuferprovision.

EAVG- Energieausweisvorlagegesetz:

Sollte der ab 1.1.2009 laut EAVG gesetzlich verpflichtenende Energiausweis zum Zeitpunkt der Bewerbung durch Knollseisen Immobilien noch nicht vorgelegt worden sein, so gilt eine dem Alter und der Art des Objekts

entsprechnende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Knollseisen Immobilien übernimmt daher keinerlei Haftung oder Gewähr für die tatsächliche Energieeffizienz der gegenständlichen Liegenschaft.

Einmalige Nebenkosten bei Immobilienankauf:

- **3,5% Grunderwerbssteuer** -gerechnet vom Gesamtkaufpreis, Vorschreibung durch das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern
- **1,1% Grundbuchseintragungsgebühr**- gerechnet vom Gesamtkaufpreis- Vorschreibung durch das zuständige Bezirksgericht
- **1,8- 2,00 % Vertragserrichtungskosten und Treuhandschaft-** gerechnet vom Gesamtkaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer und den Barauslagen , Vorschreibung durch den Rechtsanwalt
- **3% Vermittlungsprovision** gerechnet vom Gesamtkaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, Vorschreibung durch Knollseisen Immobilien, Museumstr.1, 6020 Innsbruck

Einmalige Nebenkosten bei Immobilienamietung:

- **1-3 Bruttomieten (BMM) Vermittlungsprovision (je nach Bestandsdauer)** gerechnet vom Gesamtmietpreis zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, Vorschreibung durch Knollseisen Immobilien, Museumstr.1, 6020 Innsbruck
- **1 Bruttomiete (BMM) für die Erstellung des Mietvertrages** zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, Vorschreibung durch den Vertragserreichter (Hausverwaltung, Steuerberater, Rechtsanwalt,....)
- **1% der 3 Jahresmiete-** Vergebührung beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern

- **Kaution - ca. 3 BMM** je nach Absprache
-

Museumstrasse 10/4.OG, 6020 Innsbruck

telefon: 0676/52 44 353
e-mail: sachverstaendiger@chello.at
homepage:www.knollseisen.at
UID:ATU 62395679
Bankverbindung:Hypo Tirol Bank IBAN: AT265700020011073167

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

Knollseisen
Museumstraße 10 /4.OG, 6020 Innsbruck
T: ? +43 676 5244353, E: sachverstaendiger@chello.at

vertreten durch Peter Knollseisen .....
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).