

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

Haus mit Garten u. Garage am Land zu vermieten

9710 Feistritz an der Drau, Österreich

Nähe: Sptittal/Drau und Villach



Eckdaten Objektnummer 14001291

Wohnfläche: ca. 130 m²
Nutzfläche: ca. 145 m²
Grundstücksfläche: ca. 828 m²
Lagerfläche: ca. 100 m²
Kellerfläche: ca. 15 m²

Mobiliar: teilmöbliert
Mietdauer: 3 Jahre
Beziehbar: sofort
Eigentumsform: Alleineigentum
Bauart: Altbau
Baujahr: ca. 1968
Letzte Generalsanierung: 2006
Letzte Sanierung: 2018
Heizung: Heizofen, Kamin
Zustand: vollrenoviert
Zimmer: 8
Garten: 1 (ca. 680 m²)
Terrasse: 1 (ca. 10 m²)
Garage: 1
Stellplätze: 2
Bäder: 2
WCs: 2

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

Dieses nette, sonnige und für Kleinfamilien ideal geeignete Einfamilienhaus in Ruhelage, liegt im Drautal in der Ortschaft Feistritz/Drau mit ca. 2.500 Einwohner am Dorfrand und liegt nur ca. 800 Meter vom Dorfplatz entfernt, womit sich ein netter Spaziergang zum Ortskern, in dem auch die Bushaltestelle und etwas entfernter sich auch der Zugbahnhof befindet. Das ruhige Haus mit dem komplett massiv eingezäunten Garten, einer Garage und großzügigen Lagerflächen in Form von 2 Holzlagern und dem darüber befindlichen Dachboden, dieser auch noch mit einem netten Balkon versehen ist, eignet sich hervorragend für ein ruhiges Leben am Land und doch nur ca. 17 KM von den Bezirkstädten Villach bzw. Spittal/Drau entfernt, diese Sie mit dem Auto, aufgrund der vorzüglichen Lage, auch in wenigen Minuten erreichen. Im Wohnhaus befindet sich im UG 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 kleine Bulthaup Einbauküche, 1 Vorzimmer und 1 Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC, wobei diese nette Kleinwohnung auch ideal als **Einliegerwohnung** genutzt werden könnte. Im 1. OG befinden sich 1 Vorzimmer-Esszimmer, 1 unmöblierte Küche, 1 Haushaltsraum, 1 Wohnzimmer und 1 Toilette, sowie der Stiegenaufgang über eine schöne massive Lerchenholzstiege in das 2. OG, dieses besteht aus einem Vorzimmer, 1 Dusche und 2 Schlafzimmer, je eines nach Osten und eines nach Westen ausgerichtet. Das Besondere dieser Liegenschaft ist der große eingezäunte Garten, der mit einigen Obstbäumen und Hochbeete geradezu zum Hobbygärtnern einlädt und das gestalterische Gartenhaus, welches über 2 Holzlagern und einem Dachboden der sich über das Gesamtgebäude erstreckt und mit einem netten Balkon versehen ist.

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.

Ausstattung

Fliesen, Parkett, Alternativ, Elektro, Heizofen, Kamin, Einbauküche, Ostbalkon / -terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Garage, Parkplatz, Wasch- / Trockenraum, Wasser-Elektro, WG geeignet, Fahrradraum, Abstellraum, Holz, Kohle, Gartennutzung, Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC, Satteldach, Schlüsselfertig mit Keller, Bergblick, Fernblick, Doppel- / Mehrfachverglasung, Bad mit WC, Ziegel, Grünblick

Lage

Dieses nette Haus mit Garten, Garage und Nebengebäude mit 3 Räumen und Dachboden mit Balkon befindet sich in Ortsrandlage von Feistritz/Drau, Gemeinde Paternion. Verkehrsmäßig liegt die Liegenschaft im Drautal sehr zentral, Busanschlüsse sind in unmittelbarer Nähe zu Fuß in 800m ebenso vorhanden, wie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Gasthäuser, Kaffehaus, Ärzte, Schulen, Kindergarten, Blumengeschäft uvam. Der Autobahnanschluss nach Süden, Osten und Westen ist in 2 Fahrminuten erreichbar, womit auch eine gute Verkehrsinfrastruktur gegeben ist. Um seinen Freizeitaktivitäten nach zu gehen, ist die Lage ideal, da man in wenigen Metern den Drauradweg, dieser nach Spittal/Drau oder Villach führt erreicht, ebenso sind in kurzer Zeit die Berge oder die Seen zu erreichen und unsere südlichen Nachbarstaaten Slowenien und Italien sind nur ca. 20 Minuten entfernt. Das Haus bietet eine wunderbare Fernsicht auf den Mirnock und durch die leicht erhöhte Lage auch eine freie Sicht auf die umliegenden Nachbarhäuser.

9710 Feistritz an der Drau



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

Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m

Verkehr

Bus	1.000 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	1.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	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

§ 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).