

Bahnstraße, 7000 Eisenstadt | Wohnung | Objektnummer: 1076704

# **günstige Miete, als Arbeiterquartier oder Studenten-WG-geeignet, helle 4 Räume, jedoch sanierungsbedürftig**



Ihr Ansprechpartner

**Mag. Dietmar Hofbauer, MSc MRICS**

Geschäftsführer

+43 1 907 66 67

+43-676-7013454

immobilien@viennareal.at

www.viennareal.at

günstige Miete, als Arbeiterquartier oder Studenten-WG-geeignet, helle 4 Räume, jedoch sanierungsbedürftig



## Lage

Nähe Bahnstraße / Unterführung

## Beschreibung

Wer mit **einfachen Wohnverhältnissen** zurecht kommt, dafür aber den Vorteil einer **günstigen Miete** nutzen möchte, könnte hier das richtige Objekt gefunden haben.

### **LAGE UND UMFELD**

Das Objekt wurde viele Jahre **als Ordination genutzt**, was an der aktuellen Einrichtung erkennbar ist. Es gibt aktuell **4 Räume mit Fenstern**. Laut Planskizze beträgt die **Nutzfläche ca. 63m<sup>2</sup>**. Das Objekt befindet sich in einem **gepflegten Neubauhaus** nahe dem Zentrum Eisenstadt in der Bahnstraße mit Lift. Da es sich um ein erhöhtes Parterre handelt, gibt es einige Stufen, weshalb keine Barrierefreiheit gegeben ist.

Der **längliche Grundriss bietet einen zentralen Zugang zu den Räumen** über einen langen Gang, weshalb eine WG-Nutzung möglich wäre. Ein **separates WC mit Handwaschbecken** ist vorhanden und vom Vorraum aus begehbar. Der Zustand des Objekts ist als deutlich **sanierungsbedürftig** zu beschreiben.

Die Miete ist günstig, weil im Rahmen einer Umgestaltung wahrscheinlich die bestehende Ordinationsmöblierung entfernt werden müsste. Ebenso ist ein Ausmalen des Objekts erforderlich. Strom und (Warm-)Wasser sind vorhanden. Eine **kleine Nische mit Wasseranschluss und einer Dusche** ist vom Erschließungsgang erreichbar und könnte zu einem kleinen Bad mit Waschbecken und Dusche oder einer Miniküche umgebaut werden. Derzeit sind eine Abwasch und Dusche vorhanden. Im größten Wohnraum befindet sich ebenfalls ein Wasseranschluss, weshalb hier eine einfache (Wohn-)Küchenlösung denkbar wäre. Aktuell ist noch keine Küche vorhanden. Weiters gibt es zwischen Raum 3 und 4 eine Schiebetüröffnung in den Nebenraum, was bei Home-Office-Tätigkeit ein Vorteil sein kann, sei es, dass der Nebenraum als Büro oder Kinderzimmer genutzt wird.

**Nahversorgung und Infrastruktur sind gut** - Schulen, Kindergärten, div. Ärzte, Apotheke, Lokale, Supermärkte

befinden sich in der nahen Umgebung. Die Volksschule Eisenstadt liegt nur einige Straßenzüge entfernt, ebenso der Bahnhof als auch der Busbahnhof. Das Zentrum bzw. die als Fußgängerzone gestaltete Hauptstraße Eisenstadts sind in wenigen Gehminuten (7-10 Min.) zu erreichen.

### ECKDATEN

- 4 helle Zimmer mit Fenstern
- getrennt begehbar
- **rd. 63 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- Gaszentralheizung
- einfaches WC mit Durchlauferhitzer
- **2-fach-Isolierglasfenster**
- Heizung und Warmwasserkosten sind in der Miete von 610 € bereits enthalten

### VERKEHRSANBINDUNG

**Gute Erreichbarkeit im öffentlichen Verkehr! Bushaltestellen in naher Umgebung.** Sowohl Zug- als auch Autobusbahnhof sind in rd. 5-8 Gehminuten zu erreichen.

### PROVISIONSHINWEIS

Bei Anmietung als Wohnung **für Konsumenten provisionsfrei** aufgrund des sogenannten Bestellerprinzips. Bei **gewerblicher Anmietung** dieses Objekts wird dem Mieter eine **Maklerprovision von 3 Bruttomonatsmieten** zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer von dzt. 20% in Rechnung gestellt.

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.

### Sonstige Angaben

Seit 25.5.2018 gilt die neue EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und auch viennareal nimmt den Schutz Ihrer persönlichen Daten ernst. Nähere Informationen dazu finden Sie bei Interesse auf unserer Webseite unter <http://www.viennareal.at/de/datenschutzinformation>.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 63,1 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe
Etage:	EG / Hochparterre	Schlüsselfertig:	Ja
Zimmer:	4	Belagsfertig:	Ja
Bäder:	1	Beziehbar:	sofort
WCs:	1	Mietdauer:	5 Jahre
		Kündigungsverzicht:	1 Jahr
		Mobiliar:	teilmöbliert
		Heizung:	Zentralheizung
		Lagebewertung:	gut
		Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1974
		Energieausweis	
		Gültig bis:	05.02.2023
		HWB:	 188 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 1,72

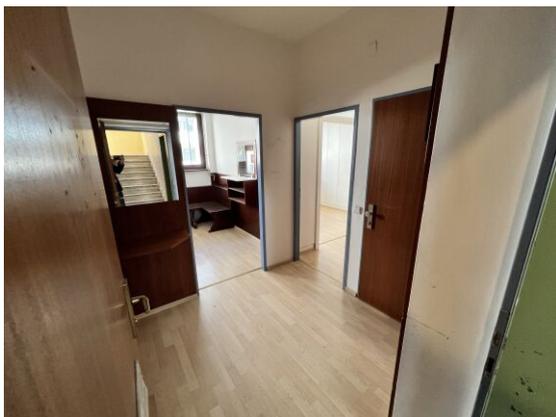
## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Befuerung:	Gas	Küche:	Pantryküche (Miniküche oder Schrankküche)
Ausblick:	Stadtblick		

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	500,00 €	Kautions:	1.827,81 €
Miete:	369,78 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	130,22 €		
Heizkosten:	78,45 €		
Warmwasser:	30,82 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	609,27 €		

Weitere Fotos

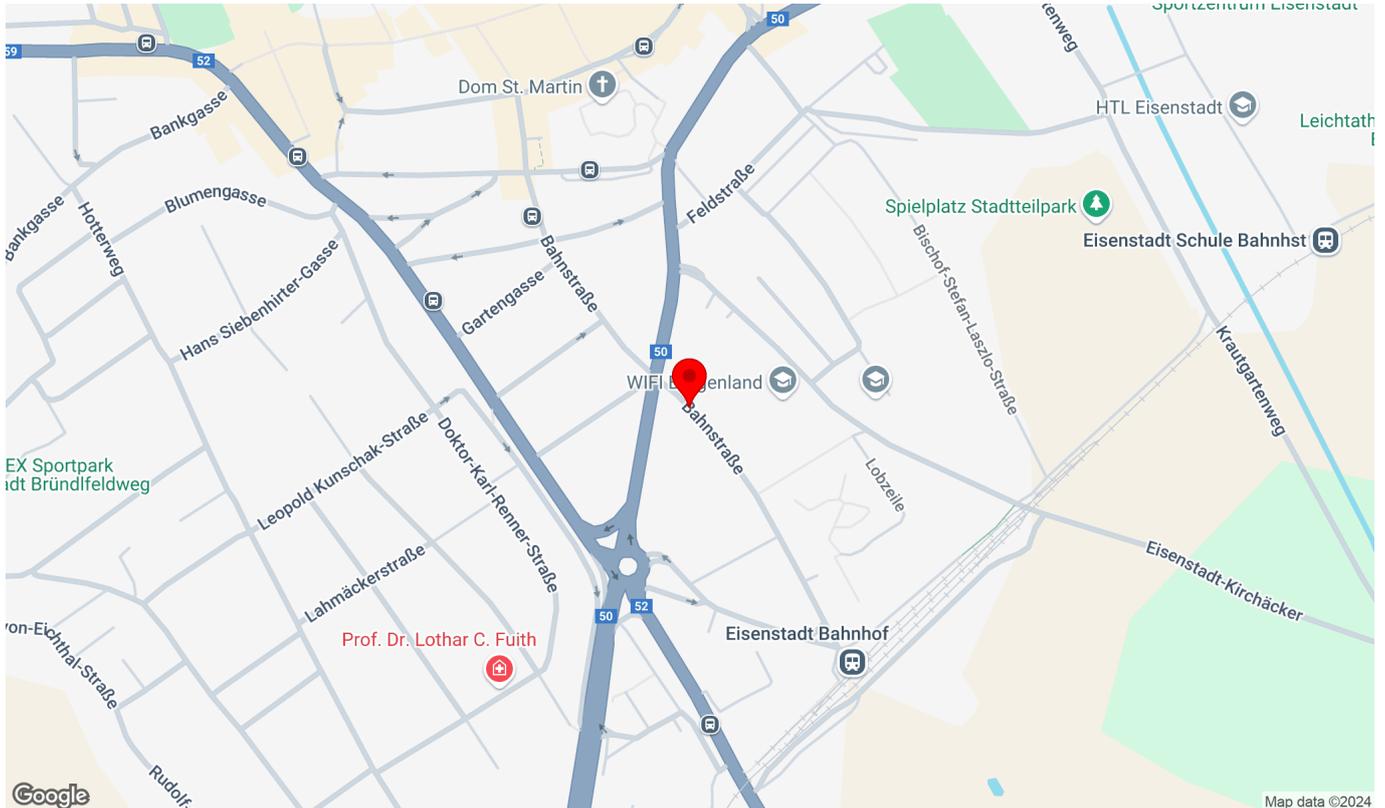






## Lage

Bahnstraße, 7000 Eisenstadt



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	500 m
Klinik	7.500 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	250 m
Autobahnanschluss	2.250 m
Bahnhof	500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.250 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	500 m
Polizei	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).