

# Wunderschönes Urlaubsdomizil am Wörthersee - zur Miete als Ferienwohnung

9081 Reifnitz, Österreich







## Eckdaten Objektnummer 169

Wohnfläche: ca. 65 m<sup>2</sup>

Mobiliar: möbliert

Eigentumsform: Alleineigentum

Bauart: Neubau

Letzte Generalsanierung: 2020

**Zustand:** modernisiert **Terrasse:** 1 (ca. 20 m²) **Garage:** 1 (ca. 13 m²)

**Gesamtmiete\*:** 6.600,00 €

 Miete:
 6.000,00 €

 Umsatzsteuer:
 600,00 €

 monatliche Gesamtbelastung:
 6.600,00 €

**Kaution:** 10.000,00 €

\* Miete + Nebenkosten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der

Abgeber die Provision.

Mindestbuchungsmiete: 6 Monate **Heizwärmebedarf:** 65,5 kWh/m²a

## **Ihr Ansprechpartner:**



Ulrike Juri, Ihre Immobilie - Büro Mobil: +43 664 8229000 Telefon: +43 4352 545 12 E-Mail: info@ihreimmobilie.at

## Detailbeschreibung

Ihr Urlaubsdomizil direkt am Wörthersee in der Nähe von Reifnitz

Direkt am Wörthersee, befindet sich das Aparthotel, das jedes Herz höherschlagen lässt, sobald man den traumhaften Ausblick auf den beliebten Wörthersee von allen Stockwerken für sich entdeckt hat. Das Aparthotel liegt an sehr prominenter Stelle und erstreckt sich über mehrere Stockwerke. Ein Panoramalift führt direkt zum Seezugang mit Badesteg, großzügiger Liegewiese und zur Marina-Anlage. Das stilvolle Aparthotel mit seinen renovierten Suiten, dem neu ausgestatteten Restaurant und dem unschlagbaren Ausblick auf den Wörthersee wird Sie garantiert im Sturm erobern.

Das Hotel ist 10 Auto-Minuten von der Innenstadt Klagenfurt entfernt. Der Radweg geht am Hotel entlang. Reifnitz ist 5 Minuten vom Hotel entfernt.

Als Gast des Hauses genießen Sie auf Wunsch das Frühstück und die Annehmlichkeiten dieses edlen Residenzen – Hotels am Wörthersee.

#### **DIE SUITEN**

Die 15 unterschiedlich großen Suiten wurden komplett neu ausgestattet. Freuen Sie sich auf einzigartige Ausblicke auf den türkisblauen Wörthersee und genießen Sie einen Sundowner auf jeder unserer großzügigen Suiten-Terrassen.

Die Suiten verfügen über einen sehr feinen Wohnbereich, einen Flachbild-Sat-TV, eine Pantry, einen Essbereich, 1 bis 2 Schlafzimmer, das Entre, die Terrasse mit Seeblick und ein eigenes, großzügiges Bad. Alle Suiten im Hotel AENEA verfügen über eine Klimaanlage, jede Suite bietet 1 King-Size-Bett und eine Auszugsmöglichkeit des Wohnzimmersofas.

Fast über den Wolken, fühlt man sich in der Superior Suite, der absolute "Traumblick" über den Wörthersee ist garantiert. Diese Luxus - Suite mit eigener Sauna und eigenem Dampfbad findet sich im obersten Stockwerk des Hauses. Die Suite erstreckt sich über 240 m² exclusive Wohnfläche mit einer sagenhaften Terrasse von 148 m². Das Innendesign der Suite wird Sie begeistern. Der Luxus eines sehr privaten Penthouses zur Miete auf Zeit wird Ihnen hier geboten. Gerne bieten wir Ihnen auch diese Suite an. Wir bitten hierzu um Ihre Anfrage.

Die Deluxe - Terrassensuite im Gartengeschoß der Hotelanlage wird Sie bezaubern. Auf 177 m² Interieur und 100 m² Terrasse genießen Sie hier alles, was Ihnen der Wörthersee und unser Haus zu bieten hat. Das besondere Ambiente dieser Suite betont den mediteranen Lifestyle am Wörthersee und erfreut seine Bewohner mit Eleganz und Großzügigkeit. Gerne bieten wir Ihnen auch diese Suite an. Wir bitten hierzu um Ihre Anfrage.

Der kulinarische Sommer im Restaurant wird Ihren Urlaubsaufenthalt verfeinern. Das Restaurant bietet morgens ein ausgedehntes Frühstück für unsere Gäste und verwöhnt Sie mit mediteranen Köstlichkeiten aus und um die Region.

## FÜR DEN MAXIMALEN WOHLFÜHLFAKTOR SORGEN:

- ein Poolgebäude inkl. Fitnesscenter
- ein hauseigener Tennisplatz
- ein Außenpool

- ein Strandhaus inkl. See-Sauna ein Badestrand mit Badesteg eine großzügige Marinaanlage
- ein Poolgebäude inkl. Fitnesscenter ein hauseigener Tennisplatz
- ein Außenpool

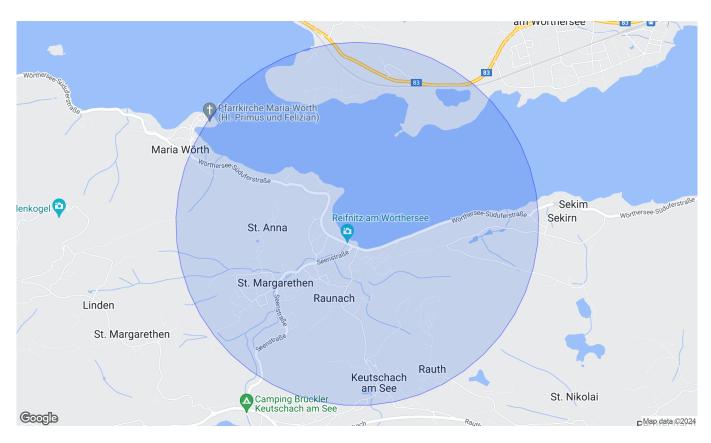
Wir freuen uns auf Ihre Anfragen. Die angegebenen Preise sind Monatspreise (Mindestbuchungszeit sind 6 Monate, von 2 bis 4 Personen, das Frühstück wird separat berechnet, eine monatliche Suitenreinigung ist includiert). Natürlich können Sie die Suiten auch gerne nur tageweise buchen, dann wird der Tagespreis berechnet von Euro 250,-- bis Euro 265,-- pro Person und Tag.

Die angegebene Wohnung hat ca. 65 m² und ein Schlafzimmer, mit Wohnzimmer, Essbereich, Pantry, eine große Terrasse und das großzügige Bad sowie die Nutzung des Tiefgaragenplatzes includiert.

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

# Lage

## 9081 Reifnitz



# Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit	
Arzt	1.000 m
Apotheke	500 m
Krankenhaus	9.000 m
Klinik	9.000 m
Nahversorgung	
Supermarkt	500 m
Bäckerei	6.000 m
Einkaufszentrum	10.000 m
Verkehr	
Bus	500 m
Autobahnanschluss	2.500 m
Bahnhof	3.000 m
Straßenbahn	6.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

1/:0	der	0	00	اريط	100
KIN	cer	~	>C	nu	ıen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	6.500 m
Höhere Schule	9.500 m
Sonstige	
Bank	500 m
Geldautomat	2.000 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Johann-Offner-Str. 1
A-9400 Wolfsberg
T I +43(0)4352-54512
M I +43(0)664-822 9000
Immobilien I www.ihreimmobilie.at
Mail I office@aicos.at
Web I www.aicos.at

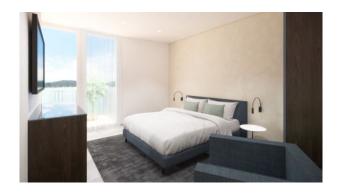














## **Informationsblatt**

## Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

ÖVI-Form Nr. 14M/07/2023

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters
II. Rücktrittsrechte

Das Mietobjekt wird Ihnen vom Immobilienmaklerunternehmen

vertreten durch

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 (§ 189 a 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
- der Vermieter oder eine in Z1 erster Satz genannte Person vom Abschluss eines Maklervertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisionspflichtig wird, oder
- 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
- 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-, Naturaloder 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 Z1 und Z2 mit einer Geldstrafe bis 3600 Euro, im Fall der Z3 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).