



GEOS Spezialbau GmbH

IMMOBILIENTREUHAND

Stilvolle Mietwohnung in traumhafter Sonnenlage, hochwertig modernisiert, mit Südbalkon / Erstbezug

Dorf 231a, 6521 Fließ, Österreich

Nähe: Landeck



Eckdaten Objektnummer 256

Wohnfläche: ca. 61 m²

Nutzfläche: ca. 65 m²

Grundstücksfläche: ca. 1.500 m²

Möbiliar: Küche, Bad

Beziehbar: 01. Mai 2024

Bauart: Neubau

Letzte Generalsanierung: 2024

Heizung: Fußbodenheizung

Zustand: modernisiert

Balkon: 1 (ca. 5 m²)

Stellplätze: 2

Bad: 1

WC: 1

Gesamtmiete*: 915,00 €

Miete: 650,00 €

Betriebskosten: 200,00 €

Umsatzsteuer: 65,00 €

monatliche Gesamtbelastung: 915,00 €

* Miete + Nebenkosten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner:

Markus Ortler

Mobil: +43 699 19076108

Telefon: +43 5265 20600

Fax: +43 5265 2060010

E-Mail: markus@geos.cc

GEOS Spezialbau GmbH • Ing. Kastner Straße 182 • 6465 Nassereith • Tirol • Österreich

Tel: +43(0)5265-20600 • Fax: +43(0)5265-20600-10 • FB-Nummer: 341455 s • Firmenbuch: LG-Innsbruck • UID Österreich: ATU 655 520 38

UID Deutschland: DE 296 991 556 • office@geos.cc • www.geos.cc Raiffeisenbank Pitztal • IBAN: AT47 36353 0000 0023 838 • BIC: RZTIAT22353

www.geos.cc



Detailbeschreibung

Erstbezug nach hochwertiger Modernisierung / sonnig, ruhig, perfekt!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in traumhafter Sonnenlage. Dieses stilvolle Appartement befindet sich in dem charmanten Dorf Fließ und bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und Naturerlebnis. Die gemütlichen Raumlichkeiten werden derzeit hochwertig saniert/modernisiert und können sich die künftigen Bewohner auf wertvolle Annehmlichkeiten freuen.

Mit 61 m² Wohnfläche in herrlicher Sonnenlage bietet Ihnen das Appartennt alles, was Sie für ein entspanntes und komfortables Leben benötigen. Der großzügige Wohn-Ess-Bereich erstreckt sich über 29,20 m² und ist daher perfekt für gemeinsame Mahlzeiten mit der Familie oder Freunden. Am Südbalkon können Sie einen atemberaubenden Blick auf die umliegenden Berge und die grünen Landschaften genießen. Das Appartement verfügt außerdem über ein modernes Badezimmer mit einer Dusche und hochwertigen Armaturen sowie über ein separates Schlafzimmer. Der Balkon ist jedenfalls der perfekte Ort, um die frische Bergluft zu genießen und sich zu entspannen, während Sie die wunderschöne Aussicht auf die Tiroler Alpen bewundern.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie sind 2 Stellplätze, die im Mietpreis inbegriffen sind. Sie müssen sich also keine Gedanken über die Parkplatzsuche machen, wenn Sie von einem ereignisreichen Tag nach Hause kommen. Die Wohnung wird durch eine moderne Luftwärmepumpe beheizt, was nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch Ihre Energiekosten niedrig hält. Die verkehrsgünstige Lage dieser Wohnung bietet Ihnen eine einfache Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, da im nahegelegenen Dorfzentrum eine Bushaltestelle liegt. Im Dorfzentrum befinden sich außerdem wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie eine moderne Arztpraxis, ein Lebensmittelgeschäft, ein Friseur und diverse Restaurants, die Ihnen den Alltag erleichtern. Sie werden auch von der malerischen Umgebung von Fließ begeistert sein, die Ihnen zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten bietet, wie z.B. Wandern, Radfahren, Langlaufen und Skifahren. Das attraktive Sportzentrum mit Freischwimmbad rundet das Freizeitangebot ab.



Wenn Sie dieses tolle Angebot anspricht, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Die Übergabe an den/die neuen Mieter ist ab Ende Juli 2024 vorgesehen.

Team Real Estate / GEOS Spezialbau GmbH

BITTE BEACHTEN SIE

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber ist es erforderlich, Ihre vollständigen Daten (Name, Adresse, Telefonnummer) verpflichtend bekannt zu geben, andernfalls können wir Ihre Anfrage nicht bearbeiten. Ihre Daten werden selbstverständlich streng vertraulich und DSGVO-konform behandelt. Alle Angaben und erteilten Informationen beruhen auf Aussagen und Unterlagen des Eigentümers. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben, inkl. Preisangaben sind unverbindlich und freibleibend. Nebenkosten: Mietvertrag: € 400.-, Kautions/Sicherheitsleistung: 3 BMM / gemäß Paragr. 17a MaklerG gilt das Erstauftraggeberprinzip = für den/die Mieter provisionsfrei. Dieses Offert ist unverbindlich und freibleibend, Zwischenvermietung vorbehalten. Bis zum Abschluss des Mietvertrages bleibt der Vermieter also nicht an sein Angebot gebunden und darf inzwischen an einen anderen Interessenten vermieten. Alle Angaben sind ohne Gewähr von Richtigkeit und Vollständigkeit!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Ausstattung

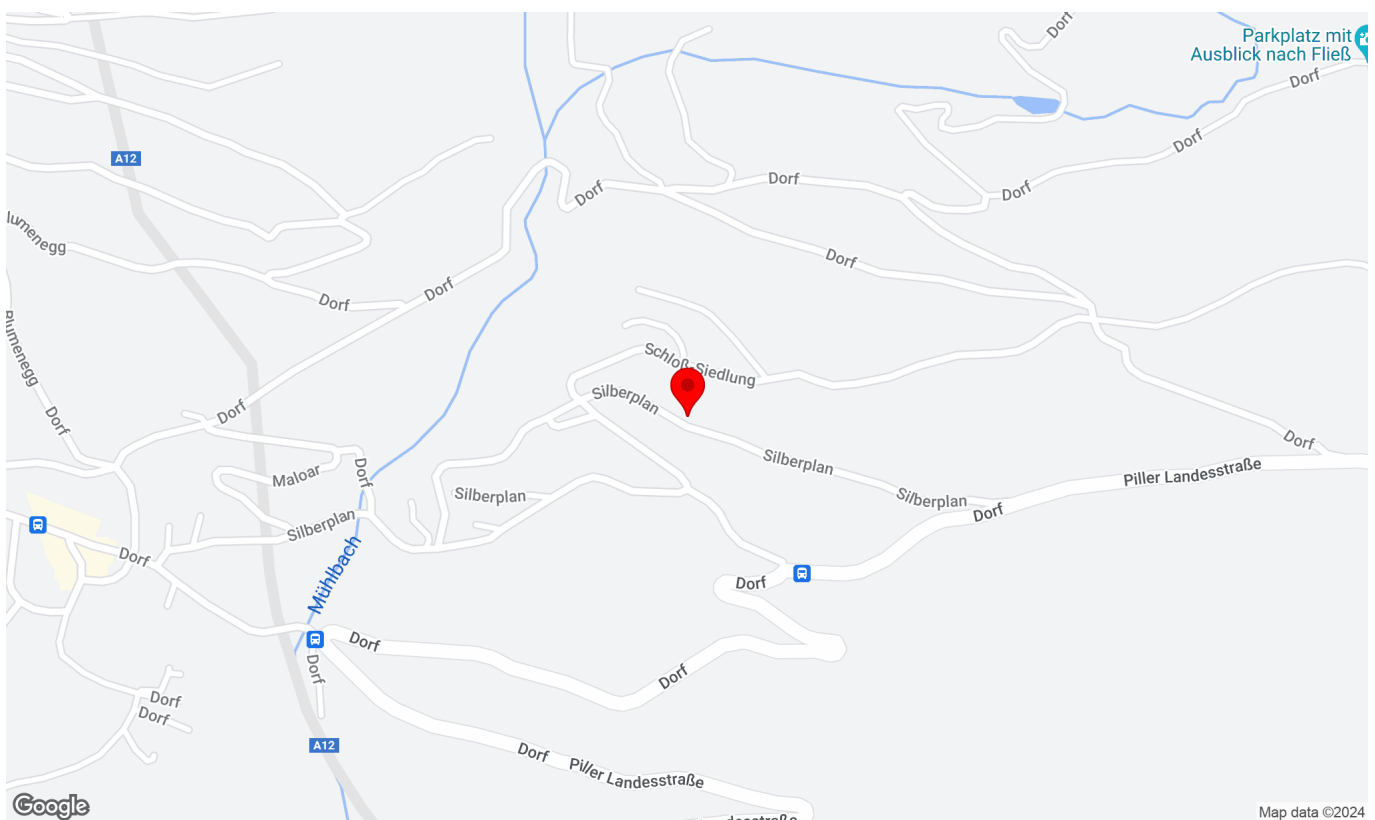
Fußbodenheizung, Wohnküche / offene Küche, Südbalkon / -terrasse, Dusche, Parkplatz, Luftwärmepumpe, Fertigparkett, Satteldach, Holz, Massiv, Bergblick, Bad mit WC, Stahlbeton, Grünblick



Lage

Die Wohnung befindet sich in 6521 in Fließ, am Sonnenhang, direkt neben der exponierten Schlosssiedlung. Sie ist nach Süden ausgerichtet und bietet somit viel Sonneneinstrahlung und erholsame Ruhe. In der Nähe befindet sich die Stadt Landeck, die in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Die Lage bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, da sich im nahegelegenen Dorfzentrum eine Bushaltestelle befindet. Für den täglichen Bedarf sind mehrere wichtige Einrichtungen wie ein Arzt, ein Lebensmittelgeschäft sowie ein Friseur vorhanden. Besonders attraktiv ist die traumhafte Umgebung für Naturliebhaber. Das neue Sportzentrum mit Freischwimmbad ist ein weiterer Vorteil und steigert die Lebensqualität.

Dorf 231a, 6521 Fließ





GEOS Spezialbau GmbH

IMMOBILIENTREUHAND

Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	825 m
Apotheke	5.475 m
Klinik	7.725 m
Krankenhaus	5.600 m

Nahversorgung

Supermarkt	4.775 m
Bäckerei	700 m

Verkehr

Bus	250 m
Autobahnanschluss	6.225 m
Bahnhof	5.450 m

Kinder & Schulen

Schule	1.025 m
Kindergarten	1.025 m
Universität	6.275 m

Sonstige

Bank	850 m
Geldautomat	850 m
Polizei	5.900 m
Post	3.900 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

GEOS Spezialbau GmbH • Ing. Kastner Straße 182 • 6465 Nassereith • Tirol • Österreich

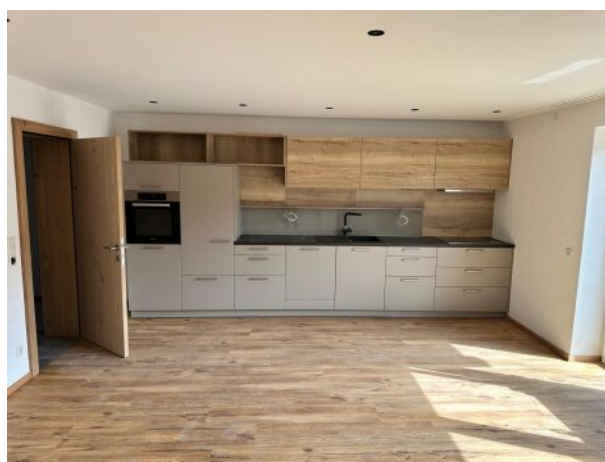
Tel: +43(0)5265-20600 • Fax: +43(0)5265-20600-10 • FB-Nummer: 341455 s • Firmenbuch: LG-Innsbruck • UID Österreich: ATU 655 520 38
UID Deutschland: DE 296 991 556 • office@geos.cc • www.geos.cc Raiffeisenbank Pitztal • IBAN: AT47 36353 0000 0023 838 • BIC: RZTIAT22353

www.geos.cc



GEOS Spezialbau GmbH

IMMOBILIENTREUHAND



GEOS Spezialbau GmbH • Ing. Kastner Straße 182 • 6465 Nassereith • Tirol • Österreich

Tel: +43(0)5265-20600 • Fax: +43(0)5265-20600-10 • FB-Nummer: 341455 s • Firmenbuch: LG-Innsbruck • UID Österreich: ATU 655 520 38
UID Deutschland: DE 296 991 556 • office@geos.cc • www.geos.cc Raiffeisenbank Pitztal • IBAN: AT47 36353 0000 0023 838 • BIC: RZTIAT22353

www.geos.cc



GEOS Spezialbau GmbH

IMMOBILIENTREUHAND



GEOS Spezialbau GmbH • Ing. Kastner Straße 182 • 6465 Nassereith • Tirol • Österreich

Tel: +43(0)5265-20600 • Fax: +43(0)5265-20600-10 • FB-Nummer: 341455 s • Firmenbuch: LG-Innsbruck • UID Österreich: ATU 655 520 38
UID Deutschland: DE 296 991 556 • office@geos.cc • www.geos.cc Raiffeisenbank Pitztal • IBAN: AT47 36353 0000 0023 838 • BIC: RZTIAT22353

www.geos.cc

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

§ 17a. (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 (§ 189a 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 Werkwohnung (§ 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 **innen 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 gewährt, 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 (formularmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewährt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).