

4820 Bad Ischl | Wohnung | Objektnummer: 1076

# Einzigartige 3-Zimmer-Gartenwohnung nahe Bad Ischl



Objekt 1076

ZU  
MIETEN

Patrick Zürrer

MIETWOHNUNG  
BAD ISCHL

Gartenwohnung | 2 Schlafzimmer | Retro-Charme

 BEST REAL  
**DAXNER**  
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

## Patrick Zürrer

akademischer Immobilienmanager

+43 6133 4001130

+43 664 1250776

[p.zuerrer@best-real.at](mailto:p.zuerrer@best-real.at)

[www.daxner-immobilien.at](http://www.daxner-immobilien.at)

## Einzigartige 3-Zimmer-Gartenwohnung nahe Bad Ischl



### Lage

Nur ca. 7 km von Bad Ischl entfernt, an der Nussenseekreuzung / Schneiderwirtstraße Richtung Strobl, befindet sich diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Gartenwohnung in naturnaher Lage. Direkt vor der Haustür beginnen Spazier- und Radwege – ideal für Naturliebhaber.

### Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer außergewöhnlichen Mietwohnung mit Garten, die sich deutlich von herkömmlichen Angeboten abhebt? Vielleicht als stilvolle WG mit besonderem Charakter? Dann dürfen wir Ihnen diese einzigartige Wohngelegenheit präsentieren.

Haustiere sind herzlich willkommen, was dieses Angebot zusätzlich attraktiv macht.

Die rund 87 m<sup>2</sup> große Gartenwohnung besticht durch ihre besondere Geschichte: Ursprünglich diente sie als Empfangs- und Barbereich eines ehemaligen Hotels. Dieses architektonische Erbe spiegelt sich eindrucksvoll im großzügigen Hauptraum wider – insbesondere in der sechs Meter langen Küchentheke, die heute als stilvoller Mittelpunkt für gemeinsames Kochen, Leben und Genießen fungiert.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, einen lichtdurchfluteten Wintergarten, ein Badezimmer sowie einen charmanten, sonnigen und geschützten Garten, der ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität bietet.

Die vollständig ausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen und ist inklusive Waschmaschine und Trockner bereits im Mietangebot enthalten.

Die Beheizung erfolgt aktuell über Nachspeicheröfen; eine Umrüstung auf moderne Infrarotheizung ist nach Absprache möglich.

Ein Parkplatz direkt vor dem Haus steht je nach Verfügbarkeit zur Verfügung. Die Bushaltestelle erreichen Sie in nur drei Gehminuten, was eine optimale Anbindung gewährleistet.

Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und entdecken Sie ein Zuhause mit Charakter, Geschichte und besonderem Wohngefühl.

Ich freue mich darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

- Nettomiete: € 400,00
- Betriebskosten: € 145,00
- Strom & Heizstrom extra (derzeit ca. € 350,00)

Eine besondere Wohnung für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

## Eckdaten

|               |                       |                |   |
|---------------|-----------------------|----------------|---|
| Nutzfläche:   | ca. 87 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:   | Wohnen  |
| Gartenfläche: | ca. 25 m <sup>2</sup> | Beziehbar:     | 01.03.2026  |
| Etage:        | EG                    | Mietdauer:     | 3 Jahre   |
| Zimmer:       | 3                     | Mobiliar:      | Küche, Bad  |
| Bäder:        | 1                     | Heizung:       | Heizofen  |
| WCs:          | 1                     | Lagebewertung: | gut   |
| Abstellräume: | 1                     | Lärmpegel:     | Ruhelage  |
| Gärten:       | 1                     | Ausrichtung:   | Süden   |
| Terrassen:    | 1                     | Energieausweis |   |
| Stellplätze:  | 1                     | Gültig bis:    | 03.06.2029  |
|               |                       | HWB:           | <span style="background-color: #E69138; color: white; padding: 2px 5px;">E 174,6 kWh/m<sup>2</sup></span> |
|               |                       | fGEE:          | <span style="background-color: #E69138; color: white; padding: 2px 5px;">F 3,84</span>                    |

## Ausstattung

|             |                                 |                |                                   |
|-------------|---------------------------------|----------------|-----------------------------------|
| Befeuerung: | Elektro                         | Bad:           | Badewanne, Bad mit WC             |
| Ausblick:   | Bergblick, Grünblick            | Küche:         | Einbauküche, Wohnküche /          |
| Balkon:     | Südbalkon / -terrasse           | Stellplatzart: | offene Küche                      |
| Fenster:    | Doppel- /<br>Mehrfachverglasung | Extras:        | Parkplatz                         |
| Fernsehen:  | Kabel / Satelliten-TV           |                | Seniorengerecht,<br>Gartennutzung |

## Preisinformationen

|                             |          |            |   |
|-----------------------------|----------|------------|---|
| Gesamtmiete:                | 792,85 € | Kaution:   | 2.400,00 €  |
| Miete:                      | 400,00 € | Provision: | Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt<br>der Abgeber die Provision. |
| Betriebskosten:             | 142,85 € |            |   |
| Sonstiges:                  | 250,00 € |            |   |
| Monatliche Gesamtbelastung: |          |            |   |

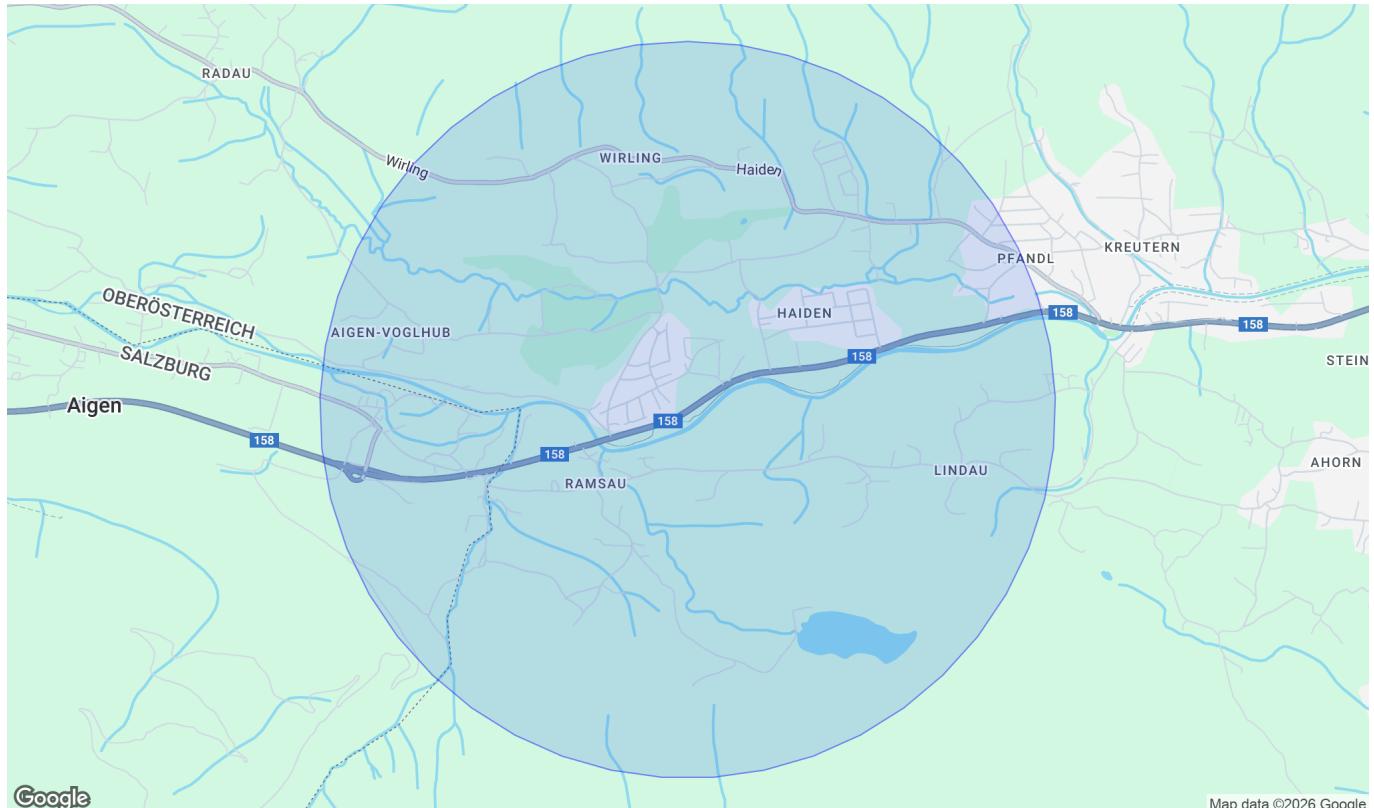
## Weitere Fotos





## Lage

4820 Bad Ischl



## Grundriss Wohnung



# 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 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 Doppelmakertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

#### Gesetzestext § 17a 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 § 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 Zweitsschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitsschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgetauscht 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 (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).