

4853 Steinbach am Attersee | Haus | Objektnummer: 1164

Großzügiges Wohnen mit traumhafter Aussicht in Steinbach am Attersee



Ihre Ansprechpartnerin

Iris Laimer-Bobowski

06133/40011 30

0676/5714912

i.laimer-bobowski@best-real.at

www.daxner-immobilien.at

Großzügiges Wohnen mit traumhafter Aussicht in Steinbach am Attersee



Beschreibung

Wohnen, wo andere Urlaub machen

In sonniger Ruhelage von Steinbach am Attersee gelangen das Erd- und Obergeschoss eines großzügigen Wohnhauses mit rund 180 m² Wohnfläche zur Vermietung, welches derzeit noch vermietet und ab 01.11.2026 verfügbar ist. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, großzügige Wohnbereiche, zahlreiche Freiflächen und einen herrlichen Ausblick.

Die Kombination aus naturnaher Lage, viel Platz und moderner Haustechnik bietet ideale Voraussetzungen für alle, die komfortables Wohnen inmitten der einzigartigen Landschaft rund um den Attersee schätzen.

Erdgeschoss – großzügiger Mittelpunkt des Hauses

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen **Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche**. Ein großer **Kachelofen** sorgt hier für eine besonders behagliche Atmosphäre und wohlige Wärme.

Der angrenzende **Wintergarten** erweitert den Wohnbereich und bietet einen direkten Ausgang auf die **gemütliche, sonnige Terrasse** – perfekt, um entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal als **Praxis, Büro, Arbeitszimmer oder Homeoffice**. Ein separates WC mit Waschbecken ergänzt diese Ebene.

Obergeschoss – private Rückzugsbereiche mit besonderem Charme

Im Obergeschoss erwarten Sie mehrere großzügige Schlaf- und Rückzugsbereiche.

Die beiden **Kinderzimmer verfügen jeweils über eine integrierte Galerie**, die sich wunderbar als zusätzlicher Schlaf-, Lese- oder Spielbereich nutzen lässt und den Räumen einen besonderen Charakter verleiht.

Das großzügige **Schlafzimmer mit Schrankraum** bietet viel Platz und Komfort. Das geräumige Badezimmer ist

mit einer **Dusche und einer Eckbadewanne** ausgestattet. Zusätzlich befindet sich hier der Anschluss für die Waschmaschine.

Ein separates WC sowie eine weitere **Galerie** vervollständigen das Raumangebot.

Ein besonderes Highlight: **Von jedem Raum im Obergeschoss besteht ein direkter Zugang zum Balkon.** Dadurch entstehen zahlreiche Möglichkeiten, den Ausblick und die sonnige Lage zu genießen.

Außenbereich & Parkmöglichkeiten

Zum Mietobjekt gehören eine Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze. Die Doppelgarage bietet neben Platz für zwei Fahrzeuge auch zusätzlichen Stauraum.

Der Garten rund um das Haus bietet Raum zum Entspannen und Genießen und unterstreicht den hohen Freizeit- und Wohnwert der Immobilie.

Moderne Haustechnik & Ausstattung

- ca. 180 m² Wohnfläche
- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Elektrische Außenrollos
- Großer Kachelofen
- Wintergarten
- Sonnige Terrasse
- Balkone mit Zugang von den Räumen im Obergeschoss
- Doppelgarage
- 2 zusätzliche KFZ-Stellplätze
- Garten rund um das Haus

Lage – naturnah und dennoch gut erreichbar

Die Immobilie befindet sich in einer **ruhigen, sonnigen Lage in Steinbach am Attersee** und bietet eine traumhafte Aussicht auf die umliegende Landschaft.

Der **Attersee** ist zu Fuß in ca. 35 Minuten erreichbar. Auch Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie die Volksschule befinden sich in der näheren Umgebung.

Das Haus wird bevorzugt an Nicht in der Wohnung Raucher vermietet und ist **ab 01.11.2026 verfügbar**. Ein Haustier ist nach vorheriger Absprache mit dem Vermieter grundsätzlich gerne willkommen.

Ein besonderes Zuhause für Menschen, die **Großzügigkeit, Ruhe, Sonne, Naturverbundenheit** und die **Nähe zum Attersee** schätzen und gleichzeitig Wert auf eine komfortable Ausstattung legen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Angebot und nutzen Sie die Möglichkeit einer Besichtigung. Ich freue mich 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. 180,57 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Garagenfläche:	ca. 40,6 m ²	Beziehbar:	01.11.2026
WCs:	2	Mietdauer:	5 Jahre
Gärten:	1	Möbiliar:	Küche, Bad
Terrassen:	1	Heizung:	Fußbodenheizung, Kamin, Zentralheizung
Balkone:	3	Lagebewertung:	sehr gut
Garagen:	2	Baujahr:	2002
		Ausrichtung:	Südwesten
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	31.07.2033
		HWB:	 63 kWh/m ² a
		fGEE:	 0,77

Ausstattung

Bauweise:	Ziegel	WCs:	Getrennte Toiletten
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Ausblick:	Bergblick, Grünblick	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Nordwestbalkon / -terrasse, Südostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Garage
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung		

Preisinformationen

Gesamtmieta:	2.200,00 €	BK = inkl. Strom, Warmwasser und Heizung
Miete:	1.800,00 €	Kaution: 5.000,00 €
Betriebskosten:	400,00 €	Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Monatliche Gesamtbelastung:	2.200,00 €	

Weitere Fotos





DAXNER

BEST REAL IMMOBILIEN

Best Real-Immobilien GmbH
Offenseeweg 1, 4802 Ebensee, Tel.: 06133/40011
Götzstraße 3, 4820 Bad Ischl, Tel.: 06133/40011 30
E-Mail.: office@best-real.at
ischl@best-real.at
Web.: www.daxner-immobilien.at





DAXNER

BEST REAL IMMOBILIEN

Best Real-Immobilien GmbH
Offenseeweg 1, 4802 Ebensee, Tel.: 06133/40011
Götzstraße 3, 4820 Bad Ischl, Tel.: 06133/40011 30
E-Mail.: office@best-real.at
ischl@best-real.at
Web.: www.daxner-immobilien.at





DAXNER

BEST REAL IMMOBILIEN

Best Real-Immobilien GmbH
Offenseeweg 1, 4802 Ebensee, Tel.: 06133/40011
Götzstraße 3, 4820 Bad Ischl, Tel.: 06133/40011 30
E-Mail.: office@best-real.at
ischl@best-real.at
Web.: www.daxner-immobilien.at





DAXNER

BEST REAL IMMOBILIEN

Best Real-Immobilien GmbH
Offenseeweg 1, 4802 Ebensee, Tel.: 06133/40011
Götzstraße 3, 4820 Bad Ischl, Tel.: 06133/40011 30
E-Mail.: office@best-real.at
ischl@best-real.at
Web.: www.daxner-immobilien.at





DAXNER

BEST REAL IMMOBILIEN

Best Real-Immobilien GmbH
Offenseeweg 1, 4802 Ebensee, Tel.: 06133/40011
Götzstraße 3, 4820 Bad Ischl, Tel.: 06133/40011 30
E-Mail.: office@best-real.at
ischl@best-real.at
Web.: www.daxner-immobilien.at





DAXNER

BEST REAL IMMOBILIEN

Best Real-Immobilien GmbH
Offenseeweg 1, 4802 Ebensee, Tel.: 06133/40011
Götzstraße 3, 4820 Bad Ischl, Tel.: 06133/40011 30
E-Mail.: office@best-real.at
ischl@best-real.at
Web.: www.daxner-immobilien.at





DAXNER

BEST REAL IMMOBILIEN

Best Real-Immobilien GmbH
Offenseeweg 1, 4802 Ebensee, Tel.: 06133/40011
Götzstraße 3, 4820 Bad Ischl, Tel.: 06133/40011 30
E-Mail.: office@best-real.at
ischl@best-real.at
Web.: www.daxner-immobilien.at





DAXNER

BEST REAL IMMOBILIEN

Best Real-Immobilien GmbH
Offenseeweg 1, 4802 Ebensee, Tel.: 06133/40011
Götzstraße 3, 4820 Bad Ischl, Tel.: 06133/40011 30
E-Mail.: office@best-real.at
ischl@best-real.at
Web.: www.daxner-immobilien.at





DAXNER

BEST REAL IMMOBILIEN

Best Real-Immobilien GmbH
Offenseeweg 1, 4802 Ebensee, Tel.: 06133/40011
Götzstraße 3, 4820 Bad Ischl, Tel.: 06133/40011 30
E-Mail.: office@best-real.at
ischl@best-real.at
Web.: www.daxner-immobilien.at





DAXNER

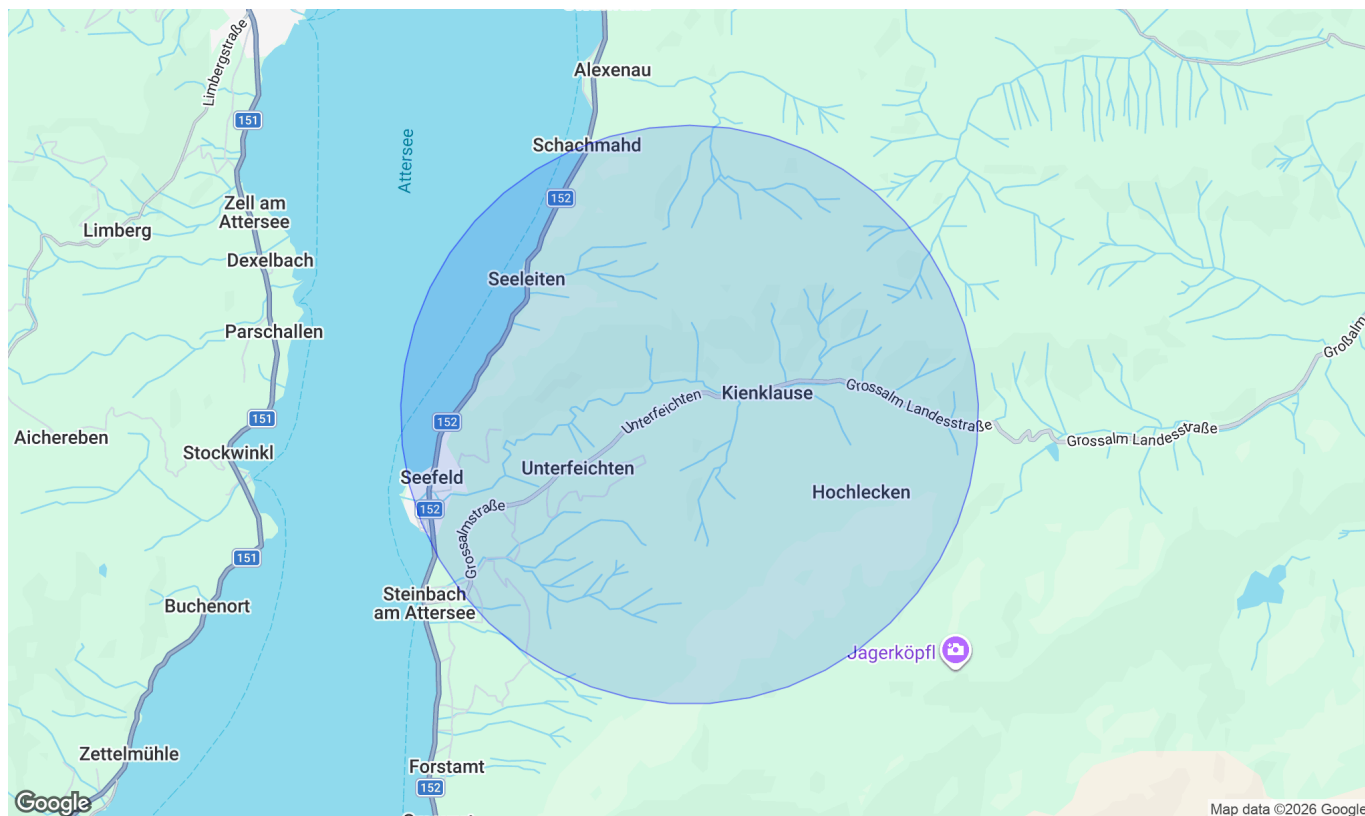
BEST REAL IMMOBILIEN

Best Real-Immobilien GmbH
Offenseeweg 1, 4802 Ebensee, Tel.: 06133/40011
Götzstraße 3, 4820 Bad Ischl, Tel.: 06133/40011 30
E-Mail.: office@best-real.at
ischl@best-real.at
Web.: www.daxner-immobilien.at



Lage

4853 Steinbach am Attersee



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



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

§ 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 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 **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 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).