Michaela Schölermann Immobilien GmbH
Golfweg 4a, A-6370 Reith bei Kitzbühel

Michaela Schölermann
INTERNATIONAL PROPERTIES

6370 Reith bei Kitzbühel | Wohnung | Objektnummer: 190

Reith bei Kitzbühel: Schöne Mietwohnung mit Sonnenterrassen in zentraler Lage

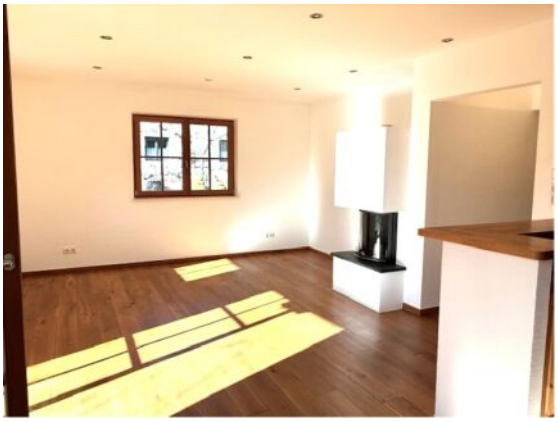
Ihre Ansprechpartnerin
Michaela Schölermann
Geschäftsführerin
+43 664 8111744
m.schoelermann@msi-properties.com
justimmo.msi-properties.com

Created by Universal Document Converter

Michaela Schölermann Immobilien GmbH
Golfweg 4a, A-6370 Reith bei Kitzbühel

MSI P Michaela Schölermann INTERNATIONAL PROPERTIES

Reith bei Kitzbühel: Schöne Mietwohnung mit Sonnenterrassen in zentraler Lage



Lage

Reith ist die angenehm unaufgeregte Alternative zur pulsierenden Sportstadt Kitzbühel und dennoch nach Lust und Laune nur einen Steinwurf weit entfernt....

Im Ort Reith selbst gibt es alles, was man zur täglichen Nahversorgung braucht sowie einige sehr schöne, bekannte Lokale.

Die Region Kitzbühel ist zum einen natürlich bekannt für Wintertourismus rund um die spektakulären Skirennen vom Hahnenkamm, jedoch auch für Wandern, Klettern, Golfen, Biken, Lifestyle, exzellente Gastronomie, Shopping & Nightlife. Sie finden hier nach Befinden sowohl hippe Events als auch urige Tiroler Gemütlichkeit, internationale Designer-Boutiquen, lokales Handwerk und eine große Auswahl an Sportgeschäften.

Im Winter erwarten Sie ca. 170 Pistenkilometer und mehr als 50 hochmoderne Gondel- und Liftanlagen, ca. 120 km Langlaufloipen, über 170 km Winterwanderwege, Skischulen und Snowboarder Funparks.

Im Sommer ist die Region Kitzbühel ein Golfparadies. Im Ort selbst gibt es 4 Plätze, 18 weitere in der näheren Umgebung. Wasserbegeisterte können abtauchen im Schwarzsee, Gieringer Weiher oder in Kitzbühel im Badezentrum „Aquarena".

Rund um Kitzbühel-Reith gibt es über 500 km gut beschilderte Wanderwege und über 750 km Fahrrad- und Mountainbike-Routen. Kitzbühel ist auch bekannt als Tennisstadt mit dem jährlich stattfindenden ATP-Turnier im Kitzbüheler Tennisstadion. Direkt daneben garantiert der Audi Sportpark Kitzbühel mit einer Kletterhalle, der Eislaufhalle und Kegelbahnen für Spaß und Abwechslung.

Exzellente Erreichbarkeit und zentrale Lage (jeweils ca. 1 1/2 Stunden entfernt) im Dreieck zwischen München, Salzburg und Innsbruck mit internationalen Anbindungen.

.

.

Created by Universal Document Converter

Michaela Schölermann Immobilien GmbH
Golfweg 4a, A-6370 Reith bei Kitzbühel

MSI P Michaela Schölermann INTERNATIONAL PROPERTIES

Beschreibung

Diese schöne Ersgeschoß-Wohnung mit ca. 101 m² Wfl. sowie ca. 60 m² umlaufenden Terrassen liegt in zentraler, sonniger Lage von Reith bei Kitzbühel in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie zahlreiche Restaurants sind fußläufig erreichbar. Spazier-/Wanderwege und Langlaufloipe beginnen nahezu vor der Haustüre.

Das gesamte Wohnhaus ist außen mit einer Altholzfassade aus dem 17. Jahrhundert in handwerklich erstklassiger Arbeit, das Treppenhaus mit erstklassigem italienischen Naturmarmor, versehen.

Die Wohnung selbst besticht durch einen ca. 40 m² großen Wohn-Essbereich mit offener Landhausküche in Altholz mit Arbeitsplatten aus Vollholz und Schiefer und Markengeräten, einem offenen Kamin mit versenkbarer Panoramascheibe sowie Ausgang auf die ca. 40 m² große s/w-seitige Terrasse.

Auch beide ca. 11,5 m² große Schlafzimmer verfügen über einen Ausgang auf Terrassen. Das Tageslicht-Bad hat eine Duschwanne mit Glaswand, ein WC, einen elektrischen Handtuchhalter sowie Armaturen in edlem Nostalgielook. Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und / oder einen Einbau-Schrank für ausreichend Stauraum. Hier befinden sich auch ein separates Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum.

Die Wohnung ist bis auf die Einbauküche, Bäder und Böden unmöbliert und kann vom zukünftigen Mieter nach Belieben selbst eingerichtet werden.

Waschmaschinen- und Trockneranschluss befinden sich im separaten Kellerraum.

Ebenfalls im Keller befindet sich ein gemeinschaftlich nutzbarer Fitnessraum mit Sauna. Ein ebener, abschließbarer Raum bietet Platz für Sportgeräte.

Das hochwertige Wohnhaus ist ausgestattet nach modernsten Maßstäben wie z.B. einer stimmungsvollen Außenbeleuchtung an Fassade, Terrassen und Balkonen, Halogen-Innenbeleuchtung des Treppenhauses, frostsicheren Wasseranschlüssen auf Terrasse / Balkonen, elektrischen Außenjalousien (einzeln oder zentral steuerbar), Fußbodenheizung auf Erdgas-Basis mit Niedrigtemperatur, Raumthermostate für individuelle Wärmeregelung elektronisch steuerbar, luxuriösen Landhaustüren in Altholz, Fußböden je nach Raum in massiver Eiche-Landhausdielen, handgeschöpftem italienischem Cotto oder italienischem Naturstein, Natursteinmosaik, Spiegeln, Armaturen in edlem Nostalgielook, Duschwänden aus Echtglas, elektrischen Handtuchwärmer, offenem Kamin mit versenkbarer Panoramascheibe usw.

Zur Wohnung gehören desweiteren 2 Carport-Plätze.

Nettomiete: EUR 1.995,- p.M.

2 Carportplätze: EUR 150,- p.M.

Die Betriebskosten werden je nach Verbrauch berechnet und belaufen sich auf ca. EUR 300,- monatlich.

Zur Nettomiete, der Anmietung der beiden Carport-Plätze und den Betriebskosten wird noch die jew. gesetzliche USt. fällig.

Als Mietdauer ist ein Zeitraum von 3 Jahren vorgesehen. Die Kaution beträgt 3 Monatsmieten brutto.

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

Created by Universal Document Converter

Michaela Schölermann Immobilien GmbH
Golfweg 4a, A-6370 Reith bei Kitzbühel

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.

Created by Universal Document Converter

Michaela Schölermann Immobilien GmbH
Golfweg 4a, A-6370 Reith bei Kitzbühel

MSIP Michaela Schölermann INTERNATIONAL PROPERTIES

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 101 m²
Gartenfläche:	ca. 155 m²
Terrassenfläche:	ca. 45 m²
Balkonfläche:	ca. 15 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	2
Abstellräume:	1
Gärten:	1
Keller:	1
Terrassen:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	sofort
Mietdauer:	3 Jahre
Mobiliar:	teilmöbliert
Heizung:	Fußbodenheizung, Kamin
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Ausrichtung:	Südwesten

Ausstattung

Bauweise:	Massiv
Boden:	Dielen, Fliesen, Steinboden
Befeuerung:	Gas
Ausblick:	Bergblick, Grünblick
Balkon:	Westbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz
WCs:	Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Dusche, Bad mit WC
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Carport
Extras:	Sauna, Gartennutzung, Fitnessraum

Preisinformationen

Gesamtmiete:	2.704,50 €
Miete:	1.995,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
Sonstiges:	150,00 €
Umsatzsteuer:	259,50 €
Monatliche Gesamtbelastung:	2.704,50 €

Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Created by Universal Document Converter

Michaela Schölermann Immobilien GmbH
Golfweg 4a, A-6370 Reith bei Kitzbühel

MSIP Michaela Schölermann INTERNATIONAL PROPERTIES

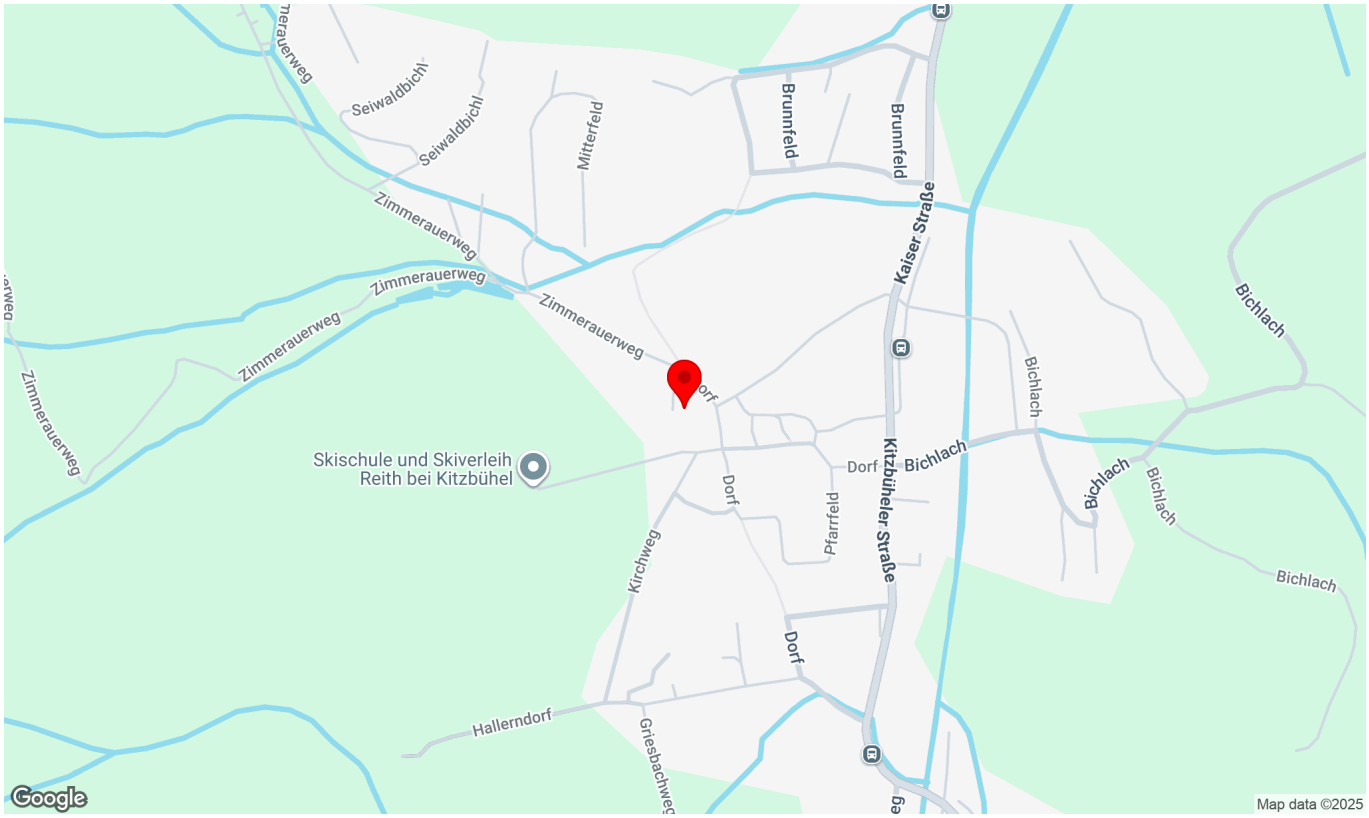
Weitere Fotos

Created by Universal Document Converter

Michaela Schölermann Immobilien GmbH
Golfweg 4a, A-6370 Reith bei Kitzbühel

Lage

6370 Reith bei Kitzbühel



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	3.000 m
Klinik	4.500 m
Krankenhaus	8.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	5.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	3.000 m
Flughafen	9.500 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m

Sonstige

Bank	3.500 m
Geldautomat	3.000 m
Post	3.500 m
Polizei	4.000 m

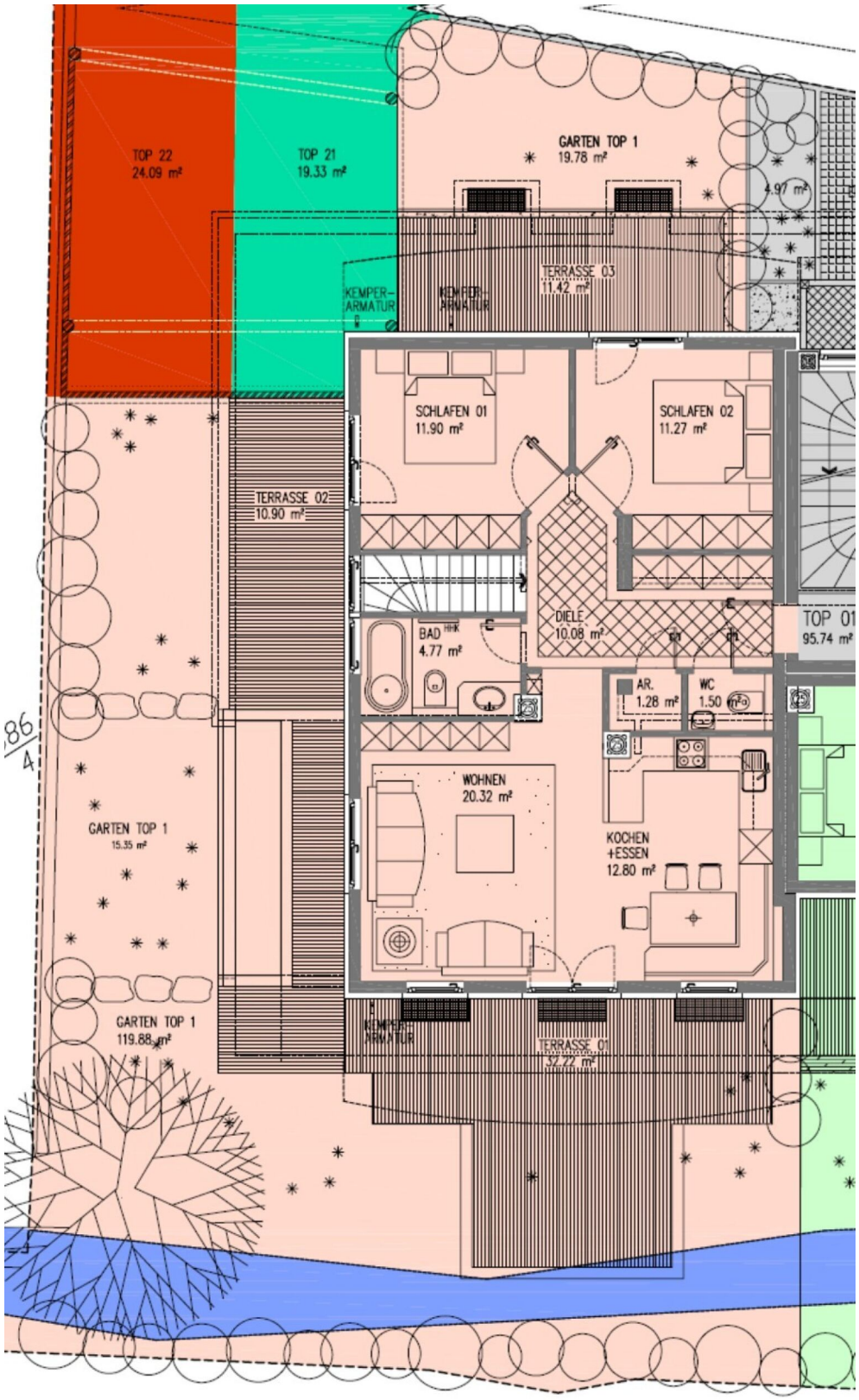
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Created by Universal Document Converter

Michaela Schölermann Immobilien GmbH
Golfweg 4a, A-6370 Reith bei Kitzbühel

MSIP Michaela Schölermann INTERNATIONAL PROPERTIES

Plan



Created by Universal Document Converter

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

MSI Michaela Schölermann Immobilien GmbH
Golfweg 4 a, 6370 Reith bei Kitzbühel
T: +43 664 8111744, E: m.schoelermann@msi-properties.com

vertreten durch Michaela Schölermann
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 (§ 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 § 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).