

6370 Kitzbühel | Wohnung | Objektnummer: 217

# Kitzbühel: Schöne, neuwertige Mietwohnung mit großer Sonnenterrasse in absoluter Natur- Ruhelage



Ihre Ansprechpartnerin

**Michaela Schölermann**

Geschäftsführerin

+43 664 8111744

[m.schoelermann@msi-properties.com](mailto:m.schoelermann@msi-properties.com)  
[justimmo.msi-properties.com](http://justimmo.msi-properties.com)

## Kitzbühel: Schöne, neuwertige Mietwohnung mit großer Sonnenterrasse in absoluter Natur-Ruhelage



### Lage

In absoluter Natur-Ruhelage, auf einem erhöhten Sonnenplateau, am nördlichen Ortsausgang von Kitzbühel gelegen. Die Ausblicke gehen vom Kitzbüheler Horn, über den Hahnenkamm bis zum Wilden Kaiser-Massiv im Süden.

Bis in die legendäre Sportstadt Kitzbühel mit seinen Cafés, bekannten Restaurants, exklusiven Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind es nur wenige Autominuten.

Ebenso zu den Talstationen der Horn- und Hahnenkammbahn, den vier Golfplätzen Kitzbühels sowie den Badesseen. Spazier- und Wanderwege beginnen quasi vor der Haustüre.

### Beschreibung

Diese schöne 3-Zimmer-Mietwohnung mit ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großen, südseitig gelegenen Balkon mit überdachtem Essplatz liegt im ersten Stock eines Zweifamilienhauses und wurde erst vor kurzem generalsaniert und fertiggestellt. Die Natur-Ruhelage und Ausblicke sind einzigartig.

Im Detail beinhaltet die Wohnung 2 Schlafzimmer, davon eines mit Ausgang auf den Balkon, das Wohn-, Esszimmer ebenfalls mit Ausgang auf den Balkon, eine moderne Einbauküche mit Kühlschrank, Backofen, Ceranfeld und Geschirrspüler, ein neues Duschbad mit Tageslicht sowie Anschluss für Waschmaschine / Trockner, ein separates WC mit Tageslicht und einen großer Eingangsbereich, der beispielsweise als Garderobe mit Sitzmöglichkeit und viel Platz für zusätzlichen Stauraum genutzt werden kann.

Sonnenbalkon und überdachte Terrasse mit Sitzplatz belaufen sich auf ca. 40 m<sup>2</sup> und laden zum Sonnenbaden und für gemütliche Stunden mit Freunden und Familie ein.

1 Überdachter Carport-Platz rundet das Angebot ab.

Dielenböden in den Wohnräumen, ansonsten im Eingangsbereich, Flur, Bädern und Küche schöne, hellgraue Steinböden, eine moderne Einbauküche mit Einbaugeräten, Duschbad und WC - jeweils mit Fenster - sind enthalten. Die bisherigen Mieter würden - je nach Wunsch und Bedarf - einen Teil des Mobiliars gegen Abstand in

der Wohnung belassen. Die Wohnung ist erst ein Jahr vermietet, Mobiliar und Inventar sind somit absolut neuwertig.

Die Wohnung verfügt über einen separaten, überdachten Aufgang und ist somit vom übrigen Wohnhaus komplett getrennt.

Die monatliche Miete beträgt EUR 1.990,- inkl./exkl. USt.

Die monatlichen Betriebskosten betragen EUR 290,- inkl./exkl. USt.

Strom, Telefon/Internet sind vom Mieter individuell anzumelden und abzurechnen.

3 Bruttomonatsmieten Kautions = EUR 6.840,-

Die Wohnung verfügt über eine Widmung als Hauptwohnsitz.

Ein Bezug wäre zum 30.04.2026 oder nach Absprache ggf. auch früher möglich.

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

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 71 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 40 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Zimmer:	3	Mietdauer:	3 Jahre
Bäder:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Balkone:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Stellplätze:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2008
		Ausrichtung:	Süden
		Letzte Sanierung:	2024
		Energieausweis	
		Gültig bis:	23.10.2032
		HWB:	<span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 46 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px 5px;">A+</span> 0,69

## Ausstattung

Boden:	Dielen, Steinboden	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Ausblick:	Bergblick, Fernblick, Grünblick	Küche:	Einbauküche
Balkon:	Südbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Carport

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	2.280,00 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	1.990,00 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	290,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:			

## Weitere Fotos



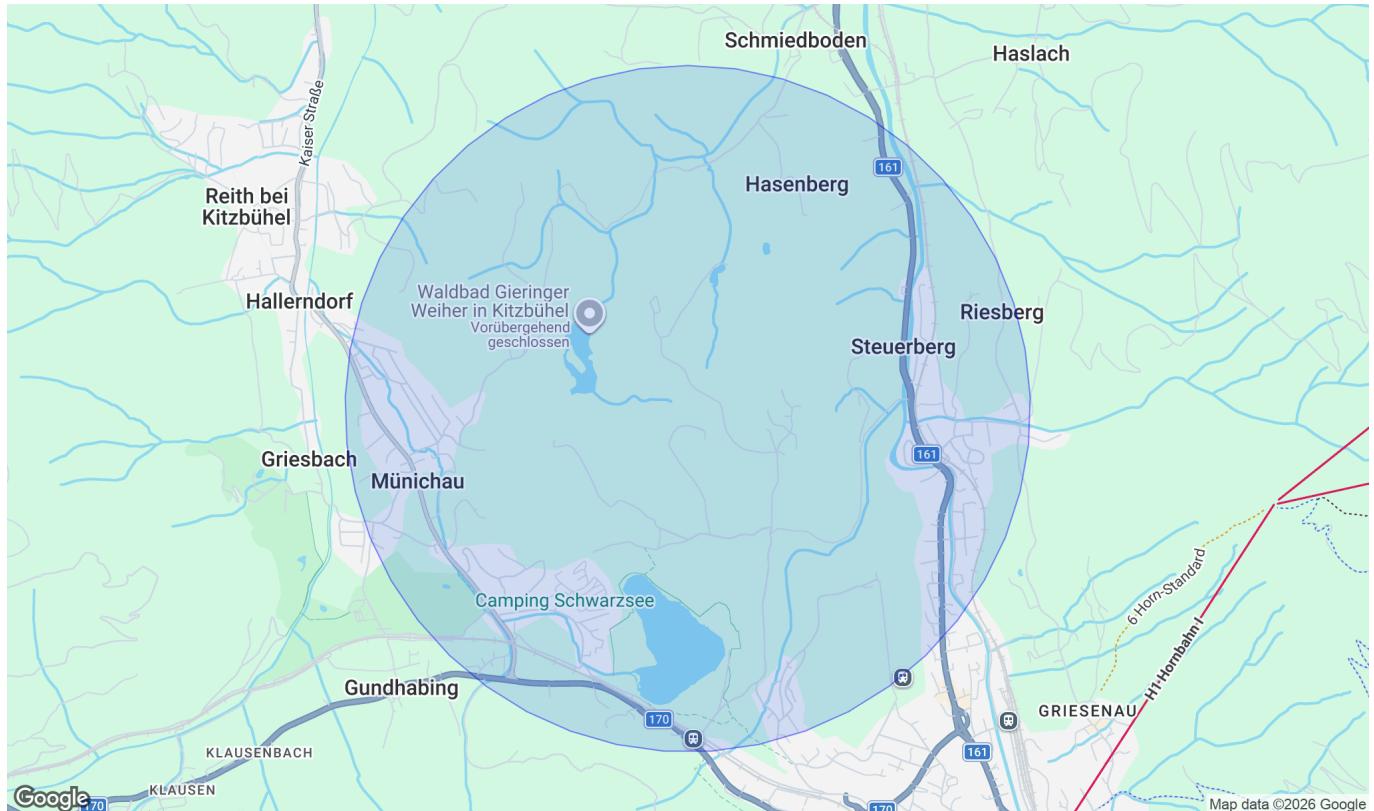


Michaela Schölermann Immobilien GmbH  
Golfweg 4a, A-6370 Reith bei Kitzbühel



## Lage

6370 Kitzbühel



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	2.000 m
Apotheke	3.000 m
Klinik	3.000 m
Krankenhaus	7.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	2.000 m
Bäckerei	2.500 m
Einkaufszentrum	4.500 m

### Verkehr

Bus	1.500 m
Bahnhof	2.000 m
Flughafen	8.500 m

### Kinder & Schulen

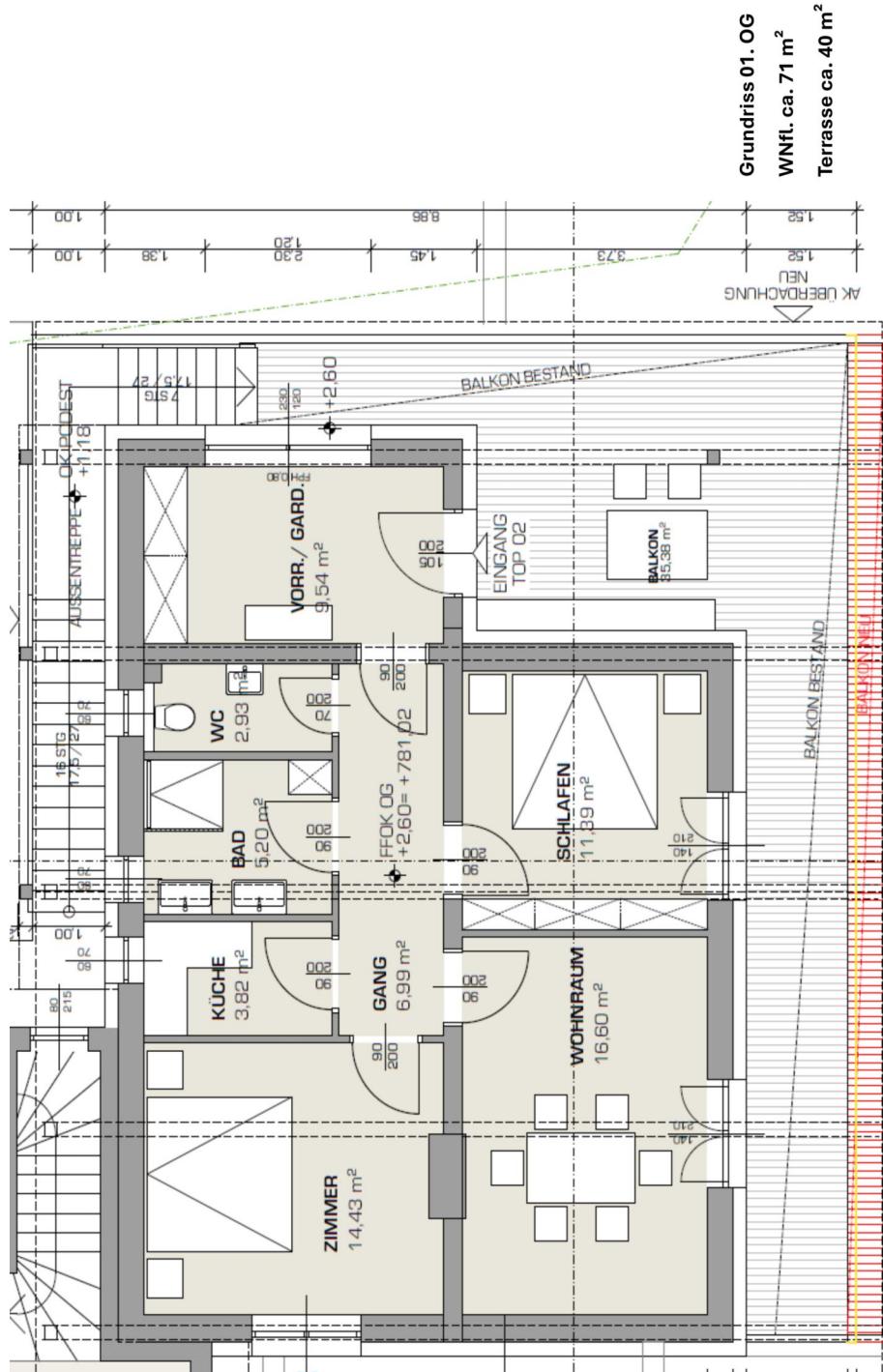
Schule	2.500 m
Kindergarten	1.500 m

### Sonstige

Bank	2.500 m
Geldautomat	2.500 m
Post	3.000 m
Polizei	3.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Plan



# 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 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).