

6370 Kitzbühel | Wohnung | Objektnummer: 221

# Kitzbühel: Wunderschöne Mietwohnung mit Galerie und großen Sonnenterrassen in Traumlage mit Rundum-Bergblicken



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: Wunderschöne Mietwohnung mit Galerie und großen Sonnenterrassen in Traumlage mit Rundum-Bergblicken



### Lage

Wunderschöne Lage auf dem Areal eines historischen Bauernhofs auf ca. 1.000 m Seehöhe hoch über Kitzbühel. Ein sonniges Aussichtsplatzl mit Blick auf Kitzbühel und die umliegende Bergwelt. Bis in die legendäre Sportstadt Kitzbühel mit seinen Cafés, bekannten Restaurants, exklusiven Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind es nur wenige Autominuten. Der vor wenigen Jahren neu eröffnete Bichlalm-Lift, der Golfclub Kitzbühel-Eichenheim sowie zwei bekannte Reitställe sind in wenigen Minuten erreichbar, Spazier- und Wanderwege beginnen quasi an der Haustüre. Die nächstliegenden Talstationen von Hahnenkamm-Bahn und Horn-Bahn, die anderen umliegenden Golfplätze, den Schwarzsee etc. erreichen Sie ebenso in wenigen Fahrminuten. Verkehrsgünstig gelegen im Dreieck München / Salzburg / Innsbruck (jew. ca. 1 1/2 Autostunden) mit internationalen Anbindungen.

### Beschreibung

Der Waltenberghof ist einer der schönsten Kitzbüheler Bauernhöfe und liegt sonnenseitig von Kitzbühel auf ca. 1.000 m Seehöhe.

Das "Austragshäusl" befindet sich am Hofgelände des Waltenberghofs, wurde 2018 neu als Holzbau errichtet und von der jungen Bauersfamilie bis zum kürzlichen Umzug ins alte Bauernhaus in Erstbezug bewohnt.

Zugang zum Objekt erfolgt über eine Außenstiege, ist aber auch barrierefrei möglich.

Die vom übrigen Bauernhof separierte Maisonette-Wohneinheit - quasi Haus in Haus - hat ca. 140 m<sup>2</sup>. Über eine überdachte Außentreppe gelangt man in den geräumigen Flur mit Garderobe und zusätzlichem Stauraum. Auf dieser Etage befinden sich weiters das Gäste-WC, 1 Multifunktionsraum (beispielsweise als Büro oder Kinderzimmer nutzbar), 1 Master-Schlafzimmern mit Einbauschränken und großem Bad, 1 Technik-/Wirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, eine große, offene Wohnküche mit

allen modernen Geräten von Miele sowie einem Bora-Kochfeld mit Dunstabzug, Kochinsel und angrenzendem, Wohn-Essbereich mit Kachelofen. Insges. umfassen Küche und Wohn-Essbereich über 42 m<sup>2</sup>. Dem Wohnbereich vorgelagert ist eine auf 3 Seiten umlaufende Süd-West-Terrasse mit ausreichend Freiraum für einen überdachten Essplatz, ein Frühstücksplatz und diverse Liegestühle. Über eine innenliegende Treppe mit stylischem Glasgeländer gelangt man auf eine offene Galerie (beispielsweise als Büro nutzbar) mit vorgelagertem Sonnenbalkon und in ein weiteres Schlafzimmer mit separatem Bad. Gäste oder Teenager hätten so einen separaten Bereich.

Zusätzliche Abstellfläche im Dachboden.

Ausreichend Autostellplätze befinden sich vor dem Haus.

Die Wohnung hat eine Widmung als Hauptwohnsitz.

Mietpreis: EUR 2.500,- / Monat inkl. BK

Strom und TV/Internet sind separat anzumelden.

Details zur Ausstattung:

Eingangsbereich: Fliesenboden, Wandspiegel, Schuhkasten, Garderobe, eingebauter Garderobenschrank

Gäste-WC: Fliesen, WC, Spiegel, Waschtisch mit Kästchen

Multifunktionszimmer: Holzboden

Heizraum: gefliest, wurde als Waschraum genutzt, enthält Anschluss für Waschmaschine und Trockner, Lagerregale und ein robuster Waschtrog.

Masterbad: gefliest, Doppelwaschtisch Korean, Spiegelkasten in die Wand integriert, Dusche mit Glasduschwand, WC, Einbaukästchen über WC, Badewanne mit Liegefläche links und rechts, Kasten für Handtücher und diverse Utensilien, elektrischer Badheizkörper

Master-Schlafzimmer: Holzboden. Wandhöhe extra hoch, daher extra hohe Einbauschränke mit integrierten Schubladen = 3 große Doppelkästen, Bett mit Stoffrückwand und an der Wand hängenden Nachtkästchen

Offene Wohnküche: gefliest, Optik Natur, Stein Arbeitsplatte, Glasrückwand mit Fotografie der „Südberge Kitzbühel“. Miele Geräte, Kühlschrank mit einem kleinen Gefrierfach, Backofen, Dampfgarer, Geschirrspüler. Bora Kochfeld mit integriertem Dunstabzug. Großes Edelstahlwaschbecken

Küche-Wohn-Essbereich: offen gestaltet. Holzboden, Sichtdecke mit Sichtbalken im gesamten Bereich, Holzstiege mit Glasgeländer in das OG, Kachelofen mit Sichtfenster und geräumiger Liegefläche, Einbauten mit Platz für einen Fernseher.

Schlafzimmer OG: Zimmer und Bad ebenso voll ausgestattet

Für alle Fenster sind Vorhänge aus hochwertigen natürlichen Materialien vorhanden, die gerne genutzt werden können.

Einige Fenster und die Terrassentüren verfügen über ein Fliegengitter.

Kabel TV und Glasfaser Internet

Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung im gesamten Gebäude (Strom durch eigene Photovoltaikanlage und Warmwassersolaranlage)

Hochwertige Einbauten vom Tischler (Holzböden, Einbauküche mit Steinarbeitsplatte, Einbaumöbel)

Gefliester Heizraum / Waschraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner.

Einige Fenster und die Terrassentüren verfügen über Fliegengitter.

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

## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 140 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Zimmer:	4	Beziehbar:	voraussichtlich Juni 2026
Bäder:	2	Mobiliar:	teilmöbliert
WCs:	3	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Terrassen:	1	Bauart:	Neubau
Balkone:	1	Zustand:	neuwertig
Stellplätze:	1	Baujahr:	2018
		Ausrichtung:	Westen
		Letzte Sanierung:	2026
		Energieausweis	
		Gültig bis:	01.10.2029
		HWB:	<b>C</b> 58 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>B</b> 0,86

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	2.500,00 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Miete:	2.500,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	2.500,00 €		

## Weitere Fotos



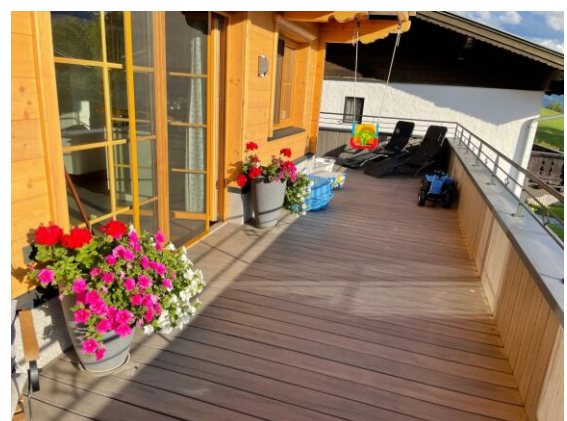
Aussenaufgang3



Aussenaufgang5



Sonnenterrasse



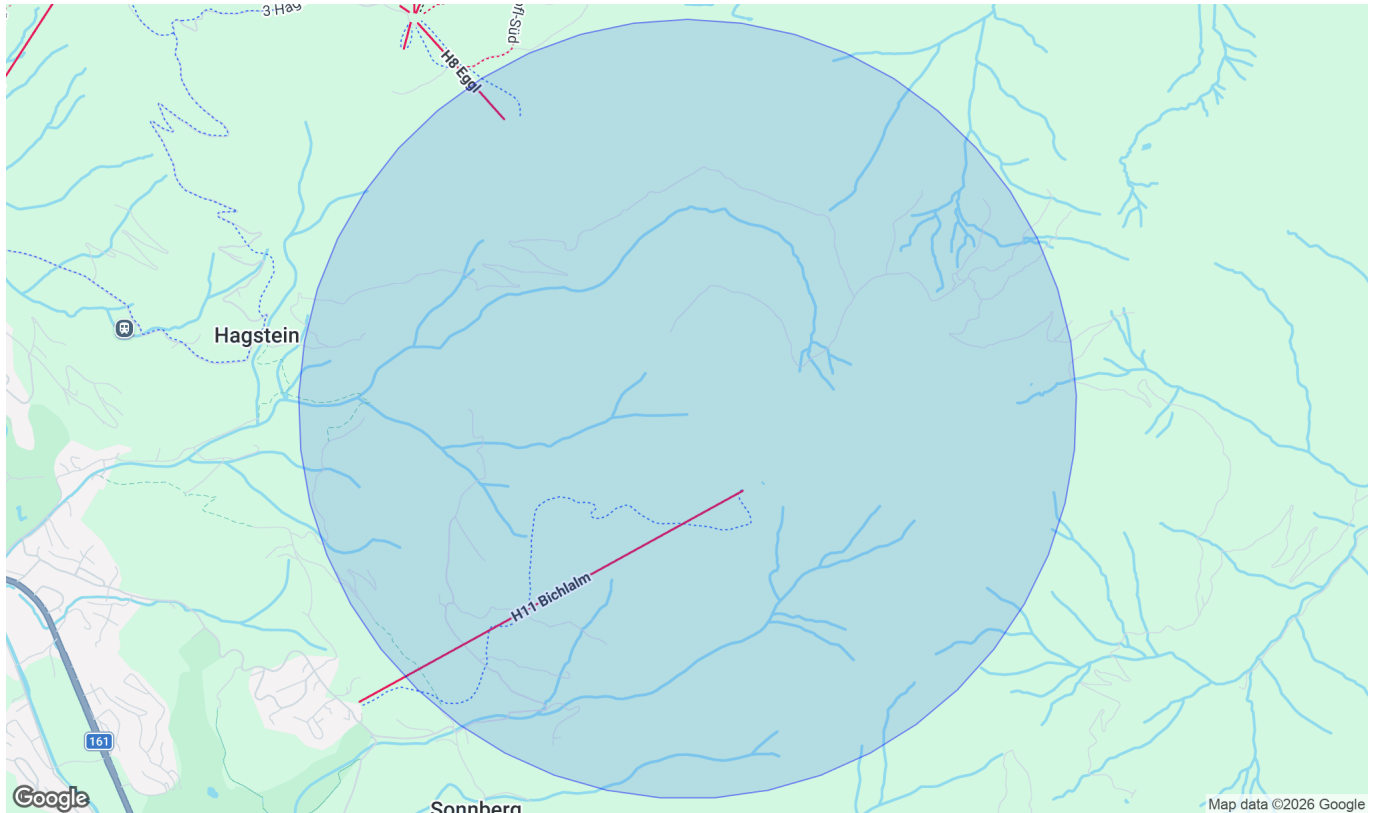
Sonnenterrasse9





# Lage

6370 Kitzbühel



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	2.500 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	9.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	2.000 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	2.000 m

### Verkehr

Bus	1.500 m
Bahnhof	3.000 m
Flughafen	9.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	2.500 m
Kindergarten	2.500 m

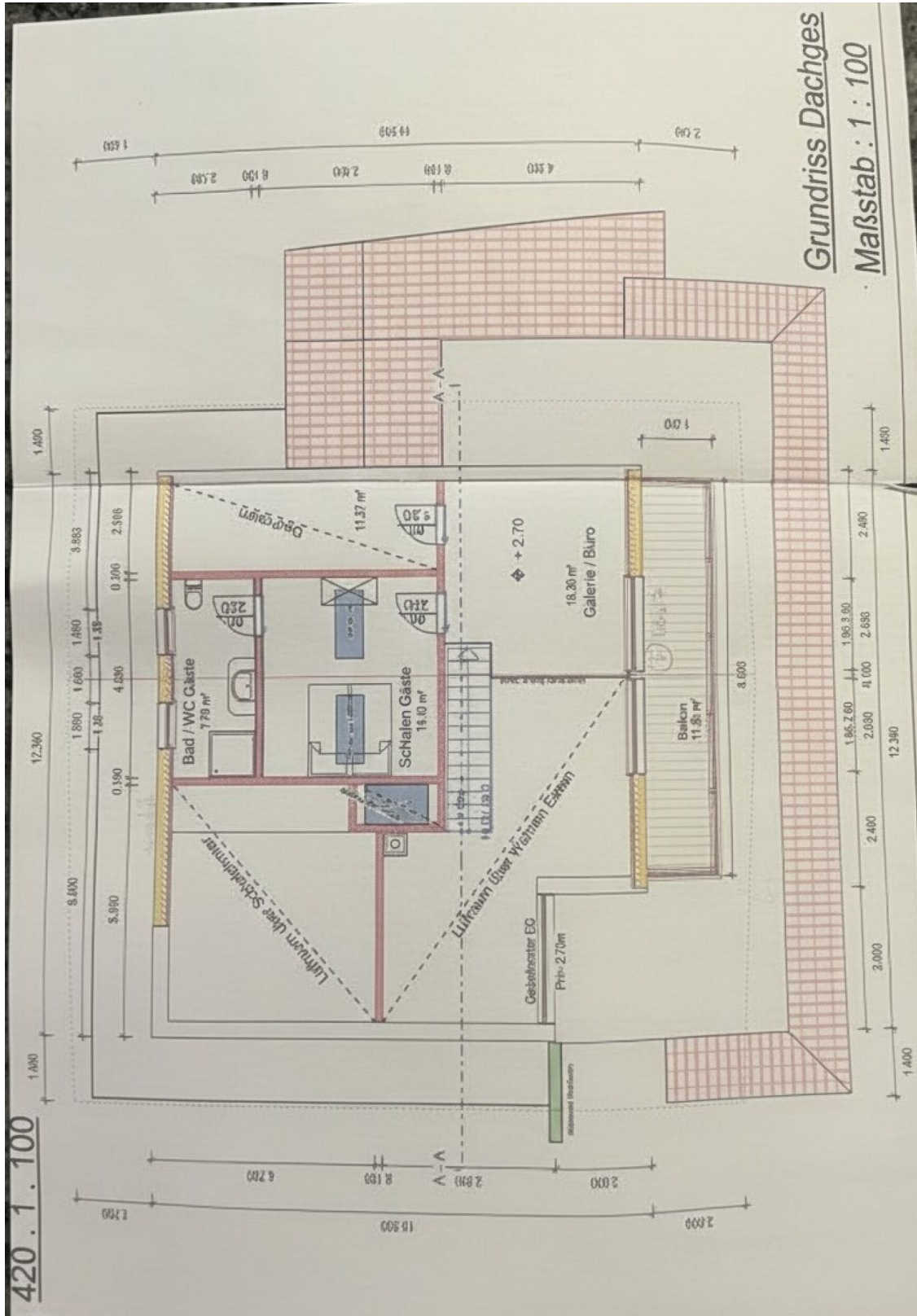
### Sonstige

Bank	2.000 m
Geldautomat	2.000 m
Post	3.000 m
Polizei	2.500 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 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

**§ 17 a. (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 (§ 189 a 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 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 § 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 (formulärmäßig 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).