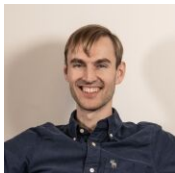


# Moderne Wohnung mit Balkon - Föhrenpark Wels Top 8



Ihr Ansprechpartner

**Bsc. Christoph Blank**

+43 699 10150515

christoph.blank@immobaer.at  
immobaer.at

## Moderne Wohnung mit Balkon - Föhrenpark Wels Top 8



### Lage

Kindergarten 180m / 2min Fuß  
Apotheke 11m / 1min Fuß  
Bahnhof 3,8km / 8min Auto  
Mittelschule 1,6m / 4min Auto  
Friseur 1,3km / 3min Auto  
Supermarkt 55m / 1min Fuß  
Restaurant 700m / 2min Auto  
Fitnessstudio 950m / 12min Fuß

### Beschreibung

#### **MODERNE WOHNUNG IM FÖHRENPARK WELS**

In der Föhrenstraße errichtete die Firma Haslehner Immobilien, in einer ruhigen Welser Wohngegend, eine moderne, hervorragend ausgestattete, Wohnanlage. Insgesamt entstanden 29 Wohneinheiten. Davon 22 Mietwohnungen in 2 Gebäudeteilen, 7 Reihenhäuser zum Mieten sowie eine großzügige Geschäftsfläche. Die gesamte Wohnanlage ist über eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden. 4 Parkplätze sind in der Tiefgarage vorgesehen, dazu 4 Außenparker mit der Möglichkeit einer E-Ladestation.

Der Föhrenpark liegt in im Stadtteil Lichtenegg. Historisch erlangte Lichtenegg unter anderem als Wohnort von Marie Valerie, der Tochter von Kaiser Franz Joseph, Bedeutung. Diese lebte im 19. Jahrhundert mit ihrem Mann auf Schloss Lichtenegg. Noch heute erinnert der "Sissi-Pavillon" im Schlossgarten an die Zeit, die die Kaiserin in der Gegend von Wels verbrachte. Wirtschaftlich und infrastrukturell hat Lichtenegg viel zu bieten. Neben einer Privatklinik und einem Alten- und Pflegeheim gibt es auch zahlreiche Sporteinrichtungen. Erwähnenswert sind hier beispielsweise die Welser Eishalle, das Frei- und Hallenbad Welldorado, die Welser Trabrennbahn, das Budokan Center für asiatische Kampfsportarten und die Raiffeisen Arena. Zahlreiche Handels- und Dienstleistungsunternehmen finden sich ebenfalls in Lichtenegg. Unter anderem haben die Firmen Holter und MOLTO LUCE hier ihren Firmensitz. Zudem gibt es die beiden Einkaufszentren max.center und SCW mit überregionaler Bedeutung. Gemeinsam mit dem Star Movie Kino ist der westliche Teil Lichteneggs ein Einkaufs- und Vergnügungsviertel, vergleichbar mit der Plus City Linz.



In direkter Umgebung des Föhrenparks gibt es außerdem einen Supermarkt und eine Apotheke. Ebenso gibt es einige Restaurants.

Optimal ist auch die Verkehrsanbindung des Föhrenparks. Im Umkreis finden sich gleich mehrere Bushaltestellen der Linie 1 und A1. Auch die Autobahnauffahrt Wels-West ist vom Föhrenpark aus in wenigen Minuten erreicht.

Haustiere: Keine Hunde

## Höhepunkte

- Moderne Niedrigenergiebauweise
- Lichtdurchflutete Wohnungen
- Tiefgaragen Stellplatz
- Außenparkplatz für Besucher/innen
- Inkl. Bad und WC
- Zentrale Lage
- Barrierefrei durch Lift
- Garten / Balkon / Terrasse
- Raffstores

## Mietzins

Miete EUR 652,28

Betriebskosten Wohnung EUR 161,73

TG-Stellplatz EUR 60,50

Betriebskosten TG-Stellplatz EUR 12,-

**Gesamt EUR 886,51**

Kaution EUR 2.659,53

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

## Sonstige Angaben

Bei Interesse vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## Ansprechpartner

Christoph Blank

+43 699 1015 0515

christoph.blank@immobaer.at

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme



## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 70,87 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 15,34 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Etage:	1. Etage	Beziehbar:	sofort
Zimmer:	3	Mietdauer:	3 Jahre
Bäder:	1	Kündigungsverzicht:	1 Jahr, 3 Monate
WCs:	1	Mobiliar:	Bad
Abstellräume:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
Keller:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Balkone:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Stellplätze:	1	Bauart:	Neubau
		Baujahr:	2023
		Ausrichtung:	Südosten

### Energieausweis

HWB:	<b>B</b> 31 kWh/m <sup>2</sup> a
fGEE:	<b>A</b> 0,77

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Dachform:	Flachdach	Elektrik:	Glasfaseranbindung
Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Gäste-WC
Befuerung:	Fernwärme	Bad:	Badewanne, Dusche
Energetyp:	Niedrigenergiehaus	Stellplatzart:	Tiefgarage
Ausblick:	Stadtblick	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum, Rollstuhlgerecht
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse		



**immobilienbär**

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach  
Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	886,51 €	Kaution:	2.659,53 €
Miete:	652,28 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	234,23 €		
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	886,51 €		



**immobilienbär**

Weitere Fotos

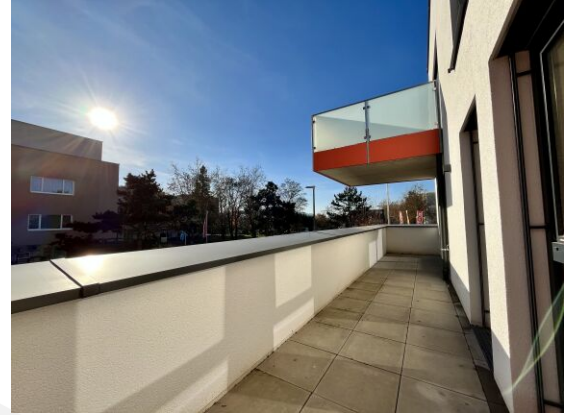
Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach  
Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

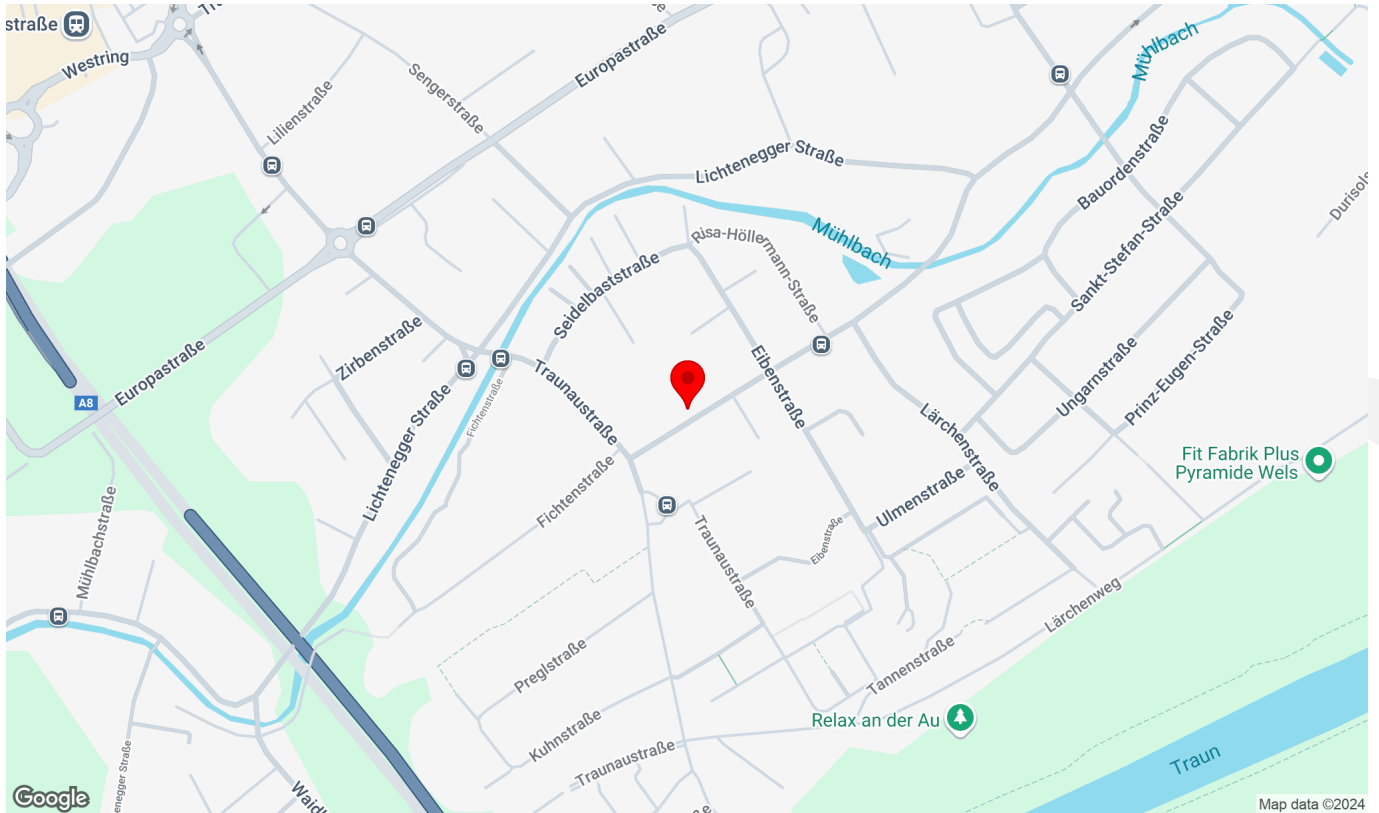
www.immobaer.at





## Lage

Föhrenstraße 18/8, 4600 Wels



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	625 m
Apotheke	50 m
Klinik	1.300 m
Krankenhaus	3.700 m

### Nahversorgung

Supermarkt	75 m
Bäckerei	2.375 m
Einkaufszentrum	1.550 m

### Verkehr

Bus	125 m
Autobahnanschluss	975 m
Bahnhof	1.600 m
Flughafen	5.125 m

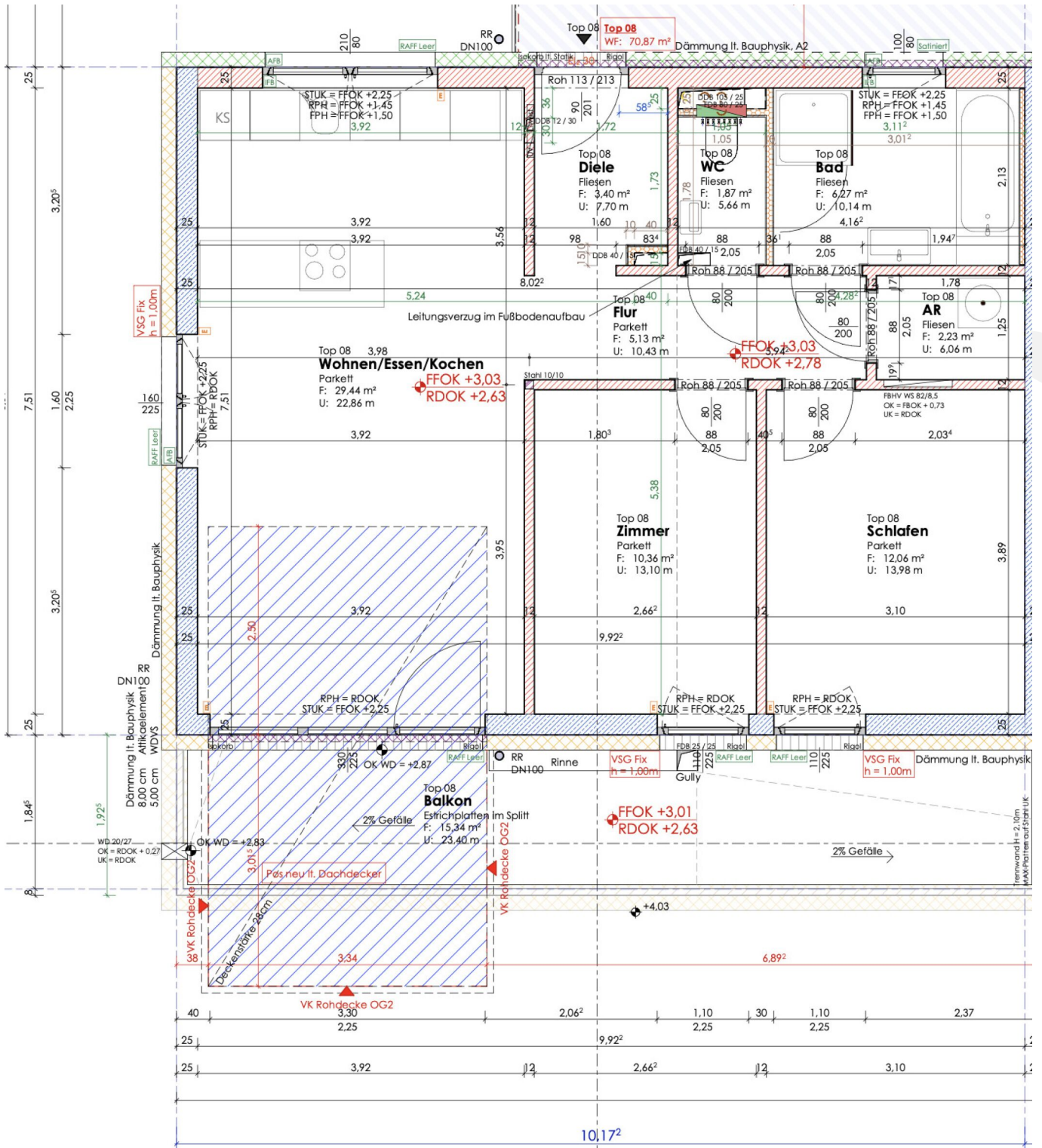
### Kinder & Schulen

Schule	1.225 m
Kindergarten	250 m
Universität	2.925 m

### Sonstige

Bank	1.175 m
Geldautomat	1.175 m
Post	2.375 m
Polizei	1.775 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





# 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

**§ 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).