

Wir **bauen, bewerten, vermitteln** und **verwalten** Ihre Immobilie!  
KOMPETENT, ZUVERLÄSSIG und SERIÖS.

Sprechen Sie uns an...



## Absam: Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage

6067 Absam, Österreich



**Eckdaten Objektnummer 794**

**Wohnfläche:** ca. 102,7 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad

**Beziehbar:** sofort

**Eigentumsform:** Alleineigentum

**Heizung:** Etagenheizung, Kamin

**Zustand:** gepflegt

**Zimmer:** 4

**Terrasse:** 1

**Garage:** 1

**Stellplätze:** 3

**Bad:** 1

**WC:** 1

**Gesamtmiete\*:** 1.500,00 €

**Miete pro m<sup>2</sup> (exkl. USt.):** 14,61 €

**Miete:** 1.500,00 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 1.500,00 €

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

\* Miete + Nebenkosten

**Provision:** Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Einmalkosten für Mietvertragserstellung: 0,5 BMM zzgl. 20 % USt.

**Ihr Ansprechpartner:**



GRASL Immobilien

**Mobil:** +43 690 10673243

**E-Mail:** sekretariat@grasl-immobilien.at

Wir **bauen, bewerten, vermitteln** und **verwalten** Ihre Immobilie!  
KOMPETENT, ZUVERLÄSSIG und SERIÖS.  
Sprechen Sie uns an...



## Detailbeschreibung

Sie träumen von einem gemütlichen Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen von Absam? Dann haben wir das perfekte Angebot für Sie! Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 103m<sup>2</sup>, die mit einer durchdachten Raumaufteilung überzeugt. Hier finden Sie ausreichend Platz für die ganze Familie.

### Ausstattung:

- **Wohnfläche:** ca. 103m<sup>2</sup>
- **Heizung:** Kombinierte Öl-, Holz- und Stromheizung – Sie genießen höchste Flexibilität bei der Energiewahl.
- **Garten:** Der wunderschön angelegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Hier können Sie Ihre Freizeit ungestört im Grünen genießen. Zusätzlich gibt es ein praktisches Gartenhaus, das Ihnen viel Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder bietet.
- **Stellplätze:** Zwei Stellplätze im Freien stehen Ihnen direkt vor dem Haus zur Verfügung.
- **Lage:** Das Haus befindet sich in Top-Lage in Absam, einem idyllischen Ort in Tirol, der für seine ruhige und naturnahe Umgebung bekannt ist.

### Mietkonditionen:

- **Kosten:** Der monatliche Hauptmietzins beträgt **1.500 €**, **exklusive Heizkosten, Warmwasser, Kanal, Müll, Grundsteuer, Internet, Strom und allg. Abgaben.** (Die muss der Mieter selbst anmelden).
- **Kautiön:** 3 Monatsmieten

**Sonstiges:** Dieses einmalige Mietobjekt ist ideal für Familien, die Ruhe und Natur schätzen, ohne auf eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur verzichten zu wollen. Haustiere sind nach Absprache willkommen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 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.

## Sonstige Angaben

### Kautiön:

- 3 BMM (Brutto-Monats-Mieten = Miete zzgl. MwSt. und Betriebskosten)

### Mietvertragserrichtung:

- 0,5 BMM zzgl. 20 % USt.

### Courtagepassus

Wir **bauen, bewerten, vermitteln** und **verwalten** Ihre Immobilie!  
KOMPETENT, ZUVERLÄSSIG und SERIÖS.  
Sprechen Sie uns an...



Das gegenständliche Angebot ist unverbindlich, freibleibend und vorbehalten einer allfälligen Zwischenverwertung. Alle Angaben dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und basieren ausschließlich auf Informationen und Unterlagen, die uns von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen daher keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zu Stande. Sollte Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich schriftlich mit.

Sofern Sie eine **Immobilie verkaufen oder vermieten** möchten, können sie uns jederzeit kontaktieren. Für eine **unverbindliche Verkehrswertschätzung**, eine **bankenunabhängige Finanzierungsvermittlung** sowie eine **umfassende individuelle Beratung** rund um Ihre Immobilie stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung - wir freuen uns schon auf Ihre Kontaktaufnahme!

**GRASL Immobilien**  
Münchner Straße 11  
A-6130 Schwaz  
M: [office@grasl-immobilien.at](mailto:office@grasl-immobilien.at)

Weitere interessante Objekte finden Sie unter [www.grasl-immobilien.at](http://www.grasl-immobilien.at)

## Ausstattung

Fliesen, Kunststoffboden, Laminat, Elektro, Öl, Etagenheizung, Kamin, Einbauküche, Parkplatz, Holz, Mechanische Be- und Entlüftung, Getrennte Toiletten, UMTS-Empfang, Satteldach, Massiv, Schlüsselfertig mit Bodenplatte, Ziegel, Grünblick

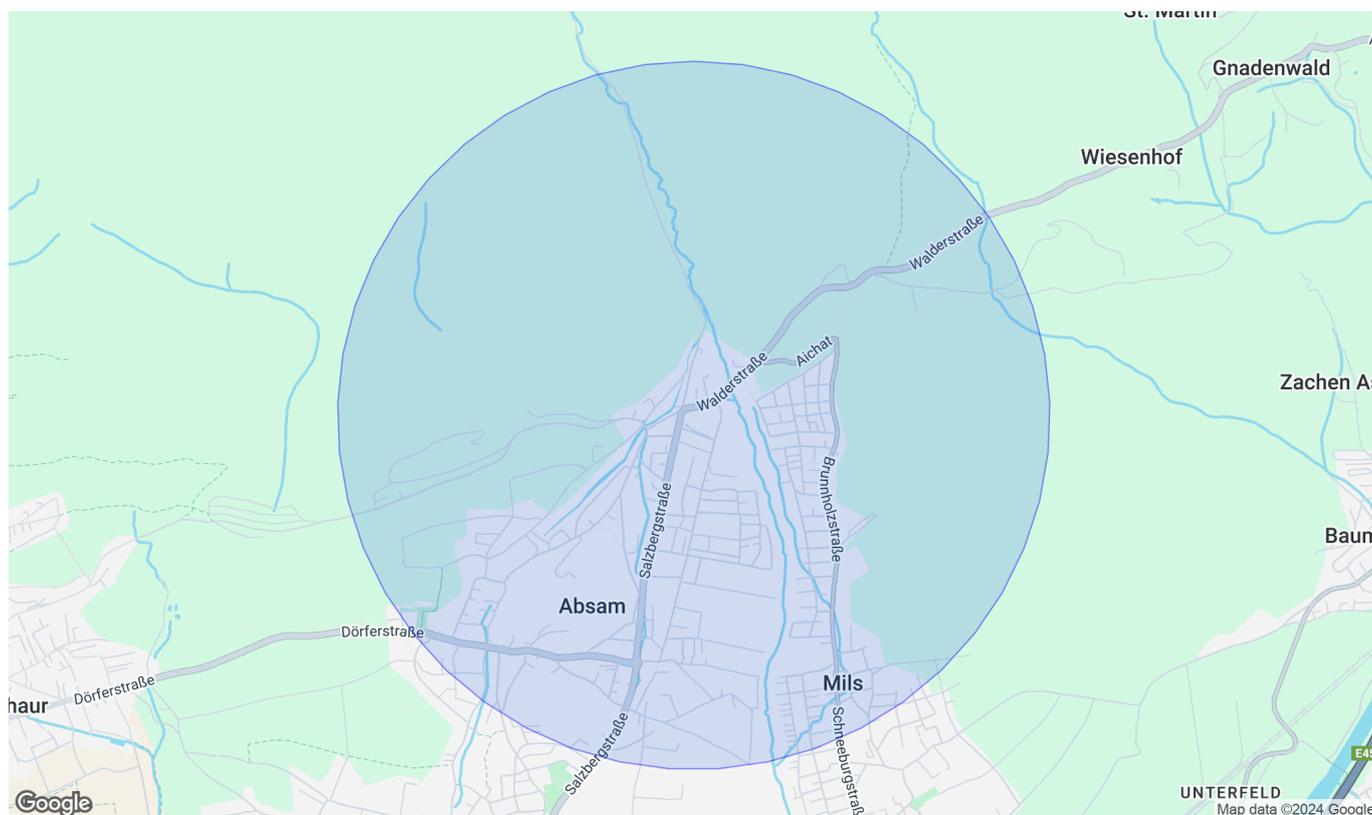
Wir **bauen, bewerten, vermitteln** und **verwalten** Ihre Immobilie!  
KOMPETENT, ZUVERLÄSSIG und SERIÖS.  
Sprechen Sie uns an...



## Lage

Absam liegt im Herzen der Tiroler Alpen und bietet eine perfekte Kombination aus Naturverbundenheit und städtischem Komfort. Die Nähe zu den umliegenden Bergen lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein – ob Wandern, Skifahren oder Mountainbiken. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar, ebenso wie die nahegelegene Stadt Hall in Tirol, die mit einem reichhaltigen Kulturangebot und einer malerischen Altstadt aufwartet.

6067 Absam



Wir **bauen, bewerten, vermitteln** und **verwalten** Ihre Immobilie!  
KOMPETENT, ZUVERLÄSSIG und SERIÖS.  
Sprechen Sie uns an...



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	2.000 m
Klinik	3.000 m
Krankenhaus	3.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	6.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	6.000 m
Autobahnanschluss	3.500 m
Bahnhof	3.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	3.000 m
Höhere Schule	8.500 m

### Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	2.500 m
Post	500 m
Polizei	2.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

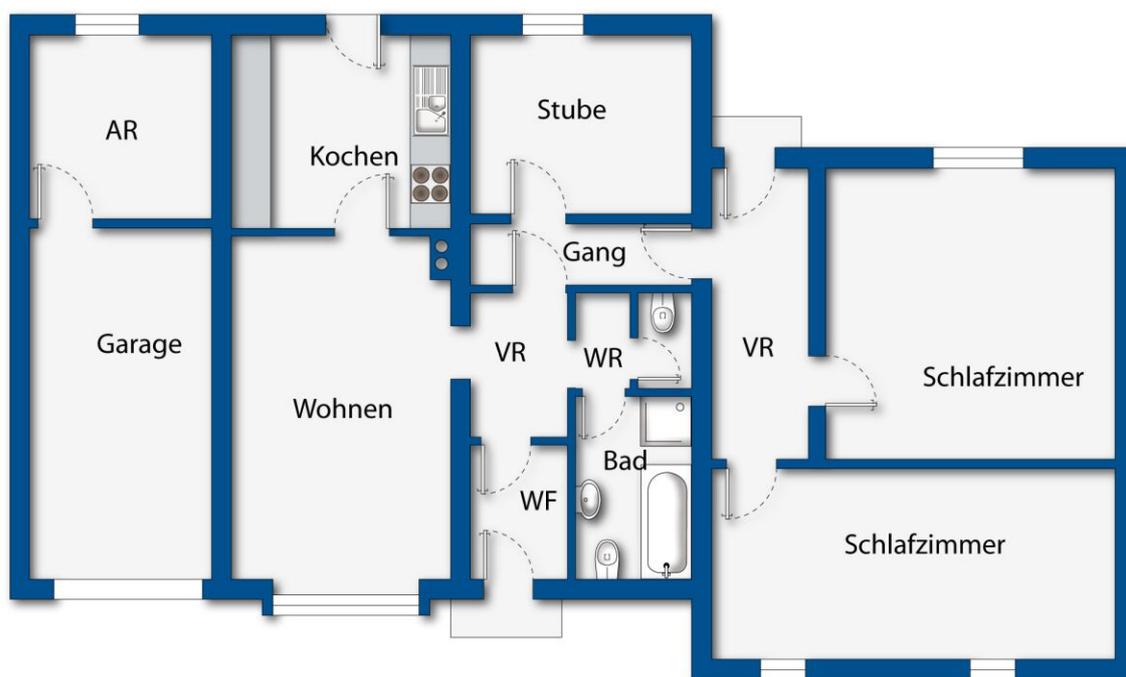
Wir **bauen, bewerten, vermitteln** und **verwalten** Ihre Immobilie!  
KOMPETENT, ZUVERLÄSSIG und SERIÖS.  
Sprechen Sie uns an...



Wir **bauen, bewerten, vermitteln** und **verwalten** Ihre Immobilie!  
KOMPETENT, ZUVERLÄSSIG und SERIÖS.  
Sprechen Sie uns an...



Wir **bauen, bewerten, vermitteln** und **verwalten** Ihre Immobilie!  
KOMPETENT, ZUVERLÄSSIG und SERIÖS.  
Sprechen Sie uns an...



Wir **bauen, bewerten, vermitteln** und **verwalten** Ihre Immobilie!  
KOMPETENT, ZUVERLÄSSIG und SERIÖS.  
Sprechen Sie uns an...



### Unsere Dienstleistungen:

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG - IMMOBILIENVERMITTLUNG - HAUSVERWALTUNG

### Rechtliche Hinweise (Kundeninformation und Vermittlungsbedingungen):

Dieses Exposé samt beigefügten Dokumenten ist vertraulich und nur für den Adressaten bestimmt. Sollten Sie also nicht der beabsichtigte Adressat sein, ist jede Veröffentlichung, Weiterleitung oder sonstige Verwendung der Inhalte dieser Nachricht strengstens verboten. Wir bitten Sie daher, den Absender des Exposés umgehend schriftlich zu verständigen und das Exposé anschließend sofort zu vernichten. Für Fehler, die bei der Übermittlung des Exposés auftreten können, übernimmt die Firma GRASL Immobilien keine Haftung. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die auf unserer Homepage unter [www.grasl-immobilien.at/agb](http://www.grasl-immobilien.at/agb) veröffentlicht und einsehbar sind!

Die Firma Grasl Immobilien ist beauftragt, den Verkauf bzw. die Vermietung der angebotenen Liegenschaft zu vermitteln. Das gegenständliche Angebot ist freibleibend sowie unverbindlich und gilt vorbehaltlich Irrtümer, Änderungen und einem allfälligen Zwischenverkauf bzw. einer allfälligen Zwischenvermietung. Alle im Exposé gemachten Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie basieren auf den Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer/Verkäufer/Vermieter sowie von Dritten als Grundlage für den Verkauf bzw. die Vermietung der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Eine Überprüfung der vorgelegten Unterlagen, des Zahlenmaterials und der erteilten Auskünfte hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere auch der Flächenangaben, wurde von der Firma Grasl Immobilien nicht vorgenommen und sind diese daher ohne Gewähr. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen, wie Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallationen und dergleichen sind ebenfalls nicht überprüft worden. Die Firma Grasl Immobilien übernimmt daher keinerlei Haftung für sämtliche im Exposé enthaltene Informationen und Angaben!

Interessenten werden aus formellen Gründen ersucht, die namhaft gemachte Immobilie weder alleine zu betreten noch den Eigentümer/Verkäufer/Vermieter direkt zu kontaktieren. Termine für Besichtigungen und Informationsgespräche sind ausschließlich über die Firma Grasl Immobilien zu vereinbaren! Aus rechtlichen Gründen ergeht an den Abgeber automatisch eine Information über die Namhaftmachung der gegenständlichen Kauf- bzw. Mietgelegenheit.

Eine Veröffentlichung bzw. Bewerbung des gegenständlichen Exposés sowie der darin enthaltenen Bilder und Texte (auch nur auszugsweise) bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung der Firma Grasl Immobilien und unterliegt dem Copyright. Eine Weitergabe an Dritte ohne unsere ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz in Höhe der möglicherweise entgangenen Käufer-/Mieter- und Verkäufer-/Vermieterprovision.

### Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer/Verkäufer/Vermieter nach Aufklärung über die ab 1.1.2009 geltende generelle Vorlagepflicht noch nicht vorgelegt und gilt daher zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Die Firma Grasl Immobilien übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### Einmalige Nebenkosten:

Siehe beiliegende Nebenkostenübersicht!

# 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).