

**Entzückende kleine Penthousewohnung mit ca.100m2
Dachterrasse und einmaligen Fernblick in
Bestlage/Völkendorf.**



Objektnummer: 1320

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Othmar-Crusiz-Straße 29
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9500 Villach
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	28,00 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 98,13 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Gesamtmiete	720,00 €
Kaltmiete (netto)	720,00 €
Kaltmiete	720,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl 30€ mntl Parkplatz

Provisionsangabe:

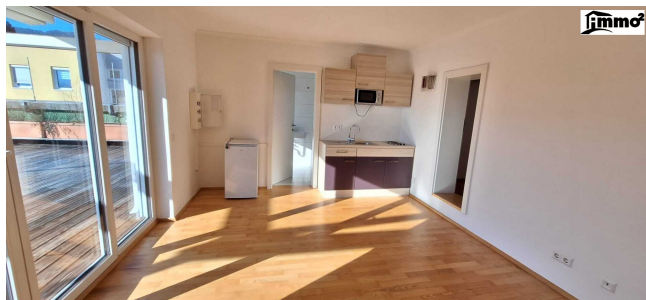
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

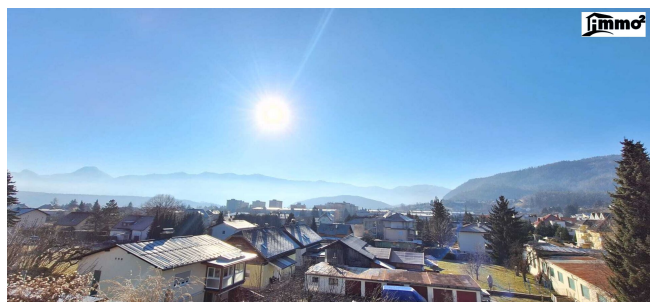
Ihr Ansprechpartner



Claudia Rauter



















Othmar-Crusiz-Straße 29/7, 9500 Villach | Wohnung | Objektnummer: 656

***Wieder verfügbar* Entzückende kleine Penthousewohnung mit ca.100m² Dachterrasse und einmaligen Fernblick in Bestlage/Völkendorf.**



Ihre Ansprechpartnerin

Ariane Barrasch, MSc

staatlich geprüfte Immobilienmaklerin

+43 660 2800 129

ariane@immo-hoch2.at

Immo Hoch2 GmbH

Hauptstrasse 160

9210 Pörschach am Wörthersee



Filiale:

Siezenheimerstrasse 39 A

5020 Salzburg



www.immo-hoch2.at

Immo Hoch2 GmbH
Hauptstrasse 160
9210 Pörschach am Wörthersee



Filiale:
Siezenheimerstrasse 39 A
5020 Salzburg



Wieder verfügbar Entzückende kleine Penthousewohnung mit ca.100m² Dachterrasse und einmaligen Fernblick in Bestlage/Völkendorf.



Lage

Die kleine Penthousewohnung mit großer Dachterrasse befindet sich in Traumlage in der Othmar-Crusiz-Straße in der 3. Etage / Dachgeschoss ohne Lift in Villach - Völkendorf. Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants, Schulen, Kindergärten und Kaffeehäuser sind Fußläufig erreichbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Wandergebiet Warmbad sowie das Jogging- u. Erholungsgebiet von Villach. Die Villacher Innenstadt ist ebenso in Kürze erreichbar.

Beschreibung

Einmalige Gelegenheit

Vermietet wird eine kleine, lichtdurchflutete Penthousewohnung mit ca. 100m² Dachterrasse und wunderschönen Fernblick!

Immo-Hoch2 Highlights:

- Perfekter Lage in Völkendorf
- 1 Zimmer mit Wohn- Essküche, Badezimmer mit Dusche und WC, 1 kleiner zusätzlicher extra Raum, und einer wunderschönen großen rundum Dachterrasse.
- Perfekte süd- West Ausrichtung mit Grün- und Karawankenblick
- Öl-Zentralheizung und im Badezimmer Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Wohnhaus mit nur 6 Wohnungen
- 3. Stock ohne Lift
- Verfügbar ab sofort
- Haustiere erlaubt
- Kautions 3 Monatsmieten

Immo Hoch2 GmbH

Hauptstrasse 160

9210 Pörschach am Wörthersee



Filiale:

Siezenheimerstrasse 39 A

5020 Salzburg



- Miete von 670€ inklusive Betriebskosten & Heizkosten & Mwst

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie eine Besichtigung !

Weitere Fotos von Ihnen folgen.

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

Sonstige Angaben

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer/Eigentümervertreter/Verwalter. Sie sind gewissenhaft erhoben worden. Dennoch kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet sein oder auf Schätzungen beruhen. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Immo Hoch2 GmbH
Hauptstrasse 160
9210 Pörschach am Wörthersee



Filiale:
Siezenheimerstrasse 39 A
5020 Salzburg



Eckdaten

Terrassenfläche:	ca. 100 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Etage:	3. Etage	Beziehbar:	ab Jänner 2024
Zimmer:	1,5	Heizung:	Zentralheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Zustand:	modernisiert
Abstellräume:	1	Energieausweis	
Terrassen:	1	Gültig bis:	08.10.2030
Stellplätze:	1	HWB:	 98,13 kWh/m ² a
		fGEE:	 1,67

Ausstattung

Befeuerung:	Öl	Balkon:	Südbalkon / -terrasse
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick	Stellplatzart:	Parkplatz

Preisinformationen

Gesamtmiete:	670,00 €	zuzüglich 30€ mntl für den Parkplatz	
Miete:	670,00 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Monatliche Gesamtbelastung:	670,00 €		

Immo Hoch2 GmbH
Hauptstrasse 160
9210 Pörschach am Wörthersee



Filiale:
Siezenheimerstrasse 39 A
5020 Salzburg



Weitere Fotos



Immo Hoch2 GmbH
Hauptstrasse 160
9210 Pörschach am Wörthersee



Filiale:
Siezenheimerstrasse 39 A
5020 Salzburg



Immo Hoch2 GmbH
Hauptstrasse 160
9210 Pörschach am Wörthersee

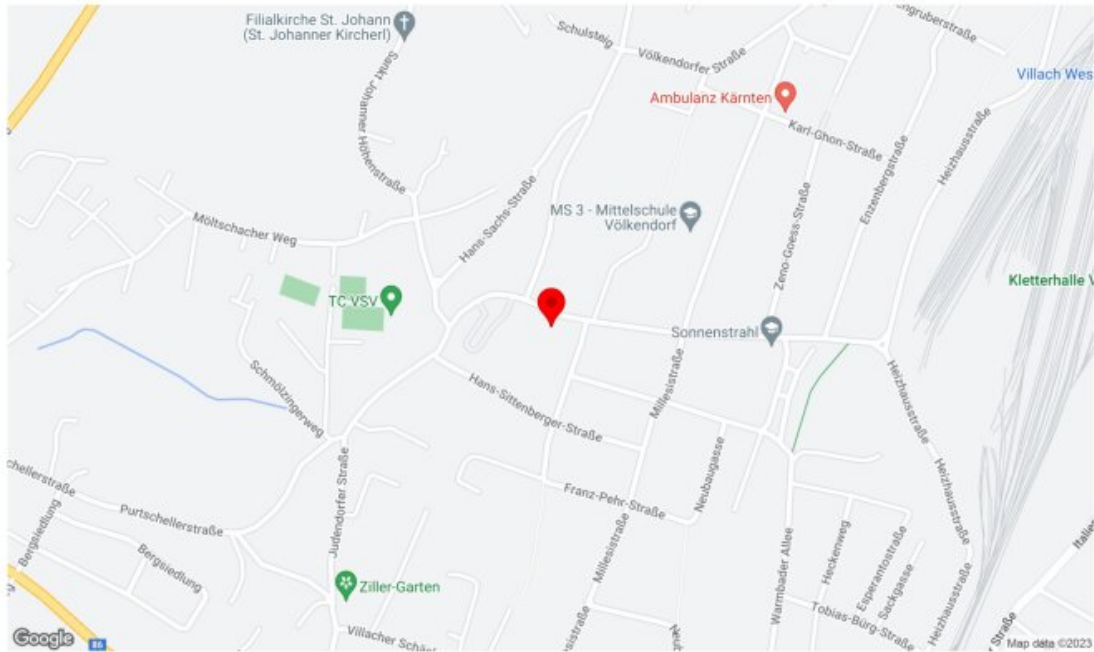


Filiale:
Siezenheimerstrasse 39 A
5020 Salzburg



Lage

Othmar-Crusiz-Straße 29/7, 9500 Villach



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	700 m
Apotheke	850 m
Klinik	1.225 m
Krankenhaus	1.225 m

Nahversorgung

Supermarkt	350 m
Bäckerei	150 m
Einkaufszentrum	1.175 m

Verkehr

Bus	50 m
Autobahnanschluss	2.875 m
Bahnhof	1.050 m

Kinder & Schulen

Schule	300 m
Kindergarten	250 m
Universität	4.250 m
Höhere Schule	4.450 m

Sonstige

Geldautomat	225 m
Bank	225 m
Post	375 m
Polizei	1.200 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Immo Hoch2 GmbH
Hauptstrasse 160
9210 Pörtlach am Wörthersee



Filiale:
Siesenheimerstrasse 39 A
5020 Salzburg



Plan



Immo Hoch2 GmbH
Hauptstrasse 160
9210 Pörschach am Wörthersee



Filiale:
Siezenheimerstrasse 39 A
5020 Salzburg



Plan



Immo Hoch2 GmbH
Hauptstrasse 160
9210 Pörschach am Wörthersee



Filiale:
Siezenheimerstrasse 39 A
5020 Salzburg



Plan



Immo Hoch2 GmbH
Hauptstrasse 160
9210 Pörschach am Wörthersee



Filiale:
Siezenheimerstrasse 39 A
5020 Salzburg



Plan



Immo Hoch2 GmbH
Hauptstrasse 160
9210 Pörschach am Wörthersee



Filiale:
Siezenheimerstrasse 39 A
5020 Salzburg

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
Immo Hoch2 GmbH,
Hauptstraße 160, 9210 Pörschach am Würthersee
T: +43 660 2800 129, E: info@immo-hoch2.at

vertreten durch **Ariane Barrasch, MSc**
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 Vermögensstreu-
händler, 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 Werkwohnung (§ 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 Bestandsrechts (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

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).

Objektbeschreibung

Einmalige Gelegenheit – Süße Penthousewohnung mit traumhafter Dachterrasse in Völkendorf

Wohnen über den Dächern von Völkendorf!

Diese außergewöhnliche Penthousewohnung bietet alles, was das Herz begehrt: eine beeindruckende, rund **100 m² große Dachterrasse**, lichtdurchflutete Wohnräume und einen herrlichen Fernblick auf die Karawanken. Eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen und das Leben im Freien genießen möchten.

Ihre Highlights auf einen Blick

- Traumhafte Lage in **Völkendorf Othmar Crusiz Str 29**
- Großzügige **ca. 100 m² Dachterrasse** mit Rundumblick
- Helle Wohn-Essküche mit offenem Wohnbereich
- 1 Badezimmer mit Dusche und WC
- 1 zusätzlicher kleiner Raum – ideal als Homeoffice, Ankleide oder Abstellraum
- Perfekte **Süd-West-Ausrichtung** mit wunderschönem Grün- und Karawankenblick
- Klimaanlage für angenehmes Wohnklima
- Öl-Zentralheizung
- Fußbodenheizung im Badezimmer

- Ruhiges Wohnhaus mit nur **6 Wohneinheiten**
- 3. Obergeschoss (ohne Lift)
- Haustiere herzlich willkommen
- Es ist **kein** Kellerabteil vorhanden
- **Bezug ab Oktober möglich**

Mietkonditionen

- **Gesamtmiete: € 720,- pro Monat**
(inkl. Betriebskosten, Heizkosten und MwSt.)
- *zuzüglich Stromkosten*
- *ein Parkplatz um 30€ mntl Miete kann dazu gemietet werden*
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Verfügbar:** ab Oktober 2026

Ein Zuhause mit besonderem Flair

Die großzügige Dachterrasse macht diese Wohnung zu etwas ganz Besonderem. Ob gemütliches Frühstück in der Morgensonne, entspannte Sommerabende oder gesellige Stunden mit Freunden – hier genießen Sie einen einzigartigen Ausblick und ein Wohngefühl, das nur selten zu finden ist.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot und vereinbaren Sie noch

heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <700m

Apotheke <850m

Klinik <1.225m

Krankenhaus <1.225m

Kinder & Schulen

Schule <300m

Kindergarten <250m

Universität <4.250m

Höhere Schule <4.450m

Nahversorgung

Supermarkt <350m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <1.175m

Sonstige

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <325m

Polizei <1.200m

Verkehr

Bus <50m

Autobahnanschluss <2.875m

Bahnhof <1.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap