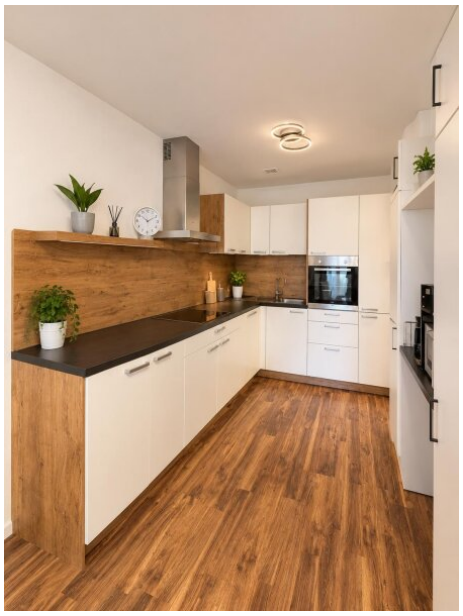
Nachmieter gesucht: Moderne 2-Zimmer-Erdgeschoßwohnung (ca. 60 m²) mit Terrasse & Parkplatz

3950 Dietmanns, Österreich





Eckdaten Objektnummer 4407

Wohnfläche: ca. 59,77 m²

Mietdauer: unbefristet
Beziehbar: Jänner 2027
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 2018
Heizung: Zentralheizung
Stockwerk: EG
Zimmer: 2
Terrasse: 1 (ca. 8 m²)
Stellplatz: 1

Gesamtmiete*:	624,22 €
Miete:	624,22 €
monatliche Gesamtbelastung:	**624,22 €**
Kaution:	3.766,80 €

* Miete + Nebenkosten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Der als Kaution angeführte Betrag ist ein Genossenschaftsbeitrag (WAV)
Energieausweis gültig bis: 10.03.2030
Heizwärmebedarf: B 39,9 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,59

Ihr Ansprechpartner:



Verena Kolm
Telefon: +43 664/88223773
E-Mail: vk@immobilienwild.at

Detailbeschreibung

Für eine helle, gut geschnittene Mietwohnung im Erdgeschoß wird ein Nachmieter gesucht. Dank der Wohnbauförderung des Landes Niederösterreich wird die Miete (je nach Einkommen) großzügig gefördert.

Die Fakten im Überblick:

- **Wohnfläche:** 59,77 m² + ca. 8 m² Terrasse
- **Kosten:** dzt ohne Förderung: € 624,22 inkl BK und USt (Heizung und Strom extra)
- **Raumaufteilung:** Vorraum, Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer mit WC, praktischer Abstellraum
- **Extras:** Inklusive eigenem PKW-Abstellplatz, Gemeinschafts-SAT-Anlage,
- **Allgemeinflächen:** Gepflegter Gemeinschaftsgarten mit Grillecke und Spielplatz zur Mitbenutzung, Trockenraum, Fahrradraum
- **Heizung + Lüftung:** Biogas mit zentraler Warmwasserversorgung + kontrollierte Wohnraumlüftung

Ausstattung & Ablöse:
Die Wohnung kann auf Wunsch **vollmöbliert** gegen eine Ablöse (nach Vereinbarung) übernommen werden. Die gesamte Einrichtung inklusive der Küche ist **weniger als ein Jahr alt** – auf alle Elektrogeräte besteht somit noch Herstellergarantie. Einziehen und sofort wohlfühlen!

Bei Interesse oder Fragen zur Miete und Besichtigung freue ich mich über eine Nachricht, ich leite diese umgehend an die aktuelle Mieterin weiter, welche sich mit Ihnen in Verbindung setzen wird. Mit Ihrer Anfrage stimmen Sie der Weitergabe Ihrer Kontaktdaten an die aktuelle Mieterin zu.

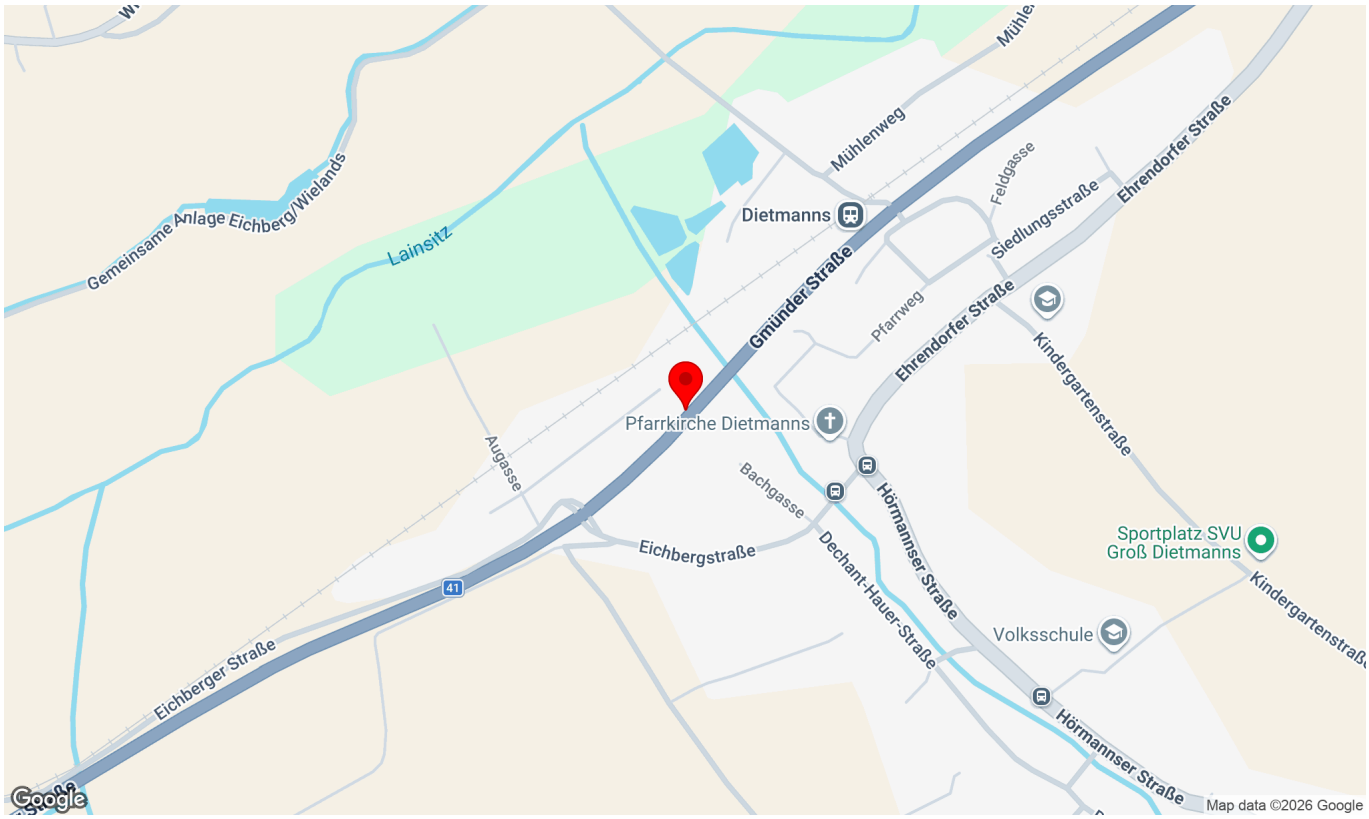
Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Ausstattung

Fliesen, Laminat, Zentralheizung, Parkplatz, Gartennutzung, Kinderspielplatz, Grillstelle, Bad mit WC

Lage

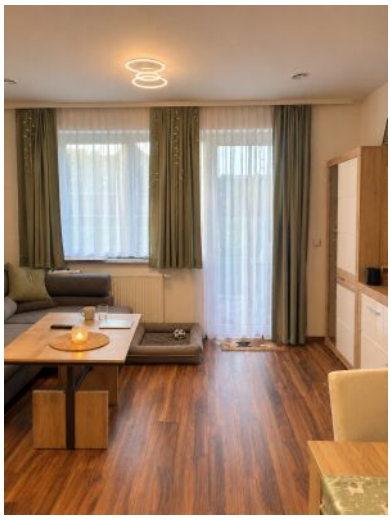
3950 Dietmanns















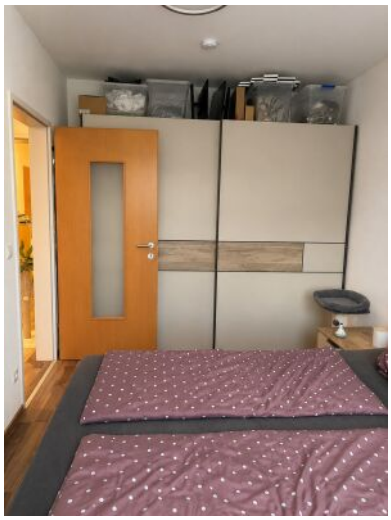
J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH
Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns
T 02852/8288 · F -16
Kolonitzplatz 6/3, 1030 Wien
T 01/616 32 77
FN: 33536v
HG Wien
DVR: 4009252
UID: ATU59144508
office@immobilienwild.at
www.immobilienwild.at

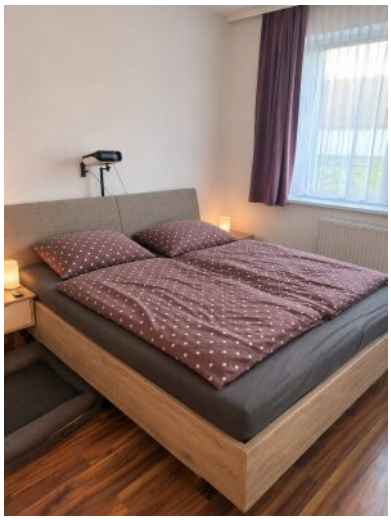












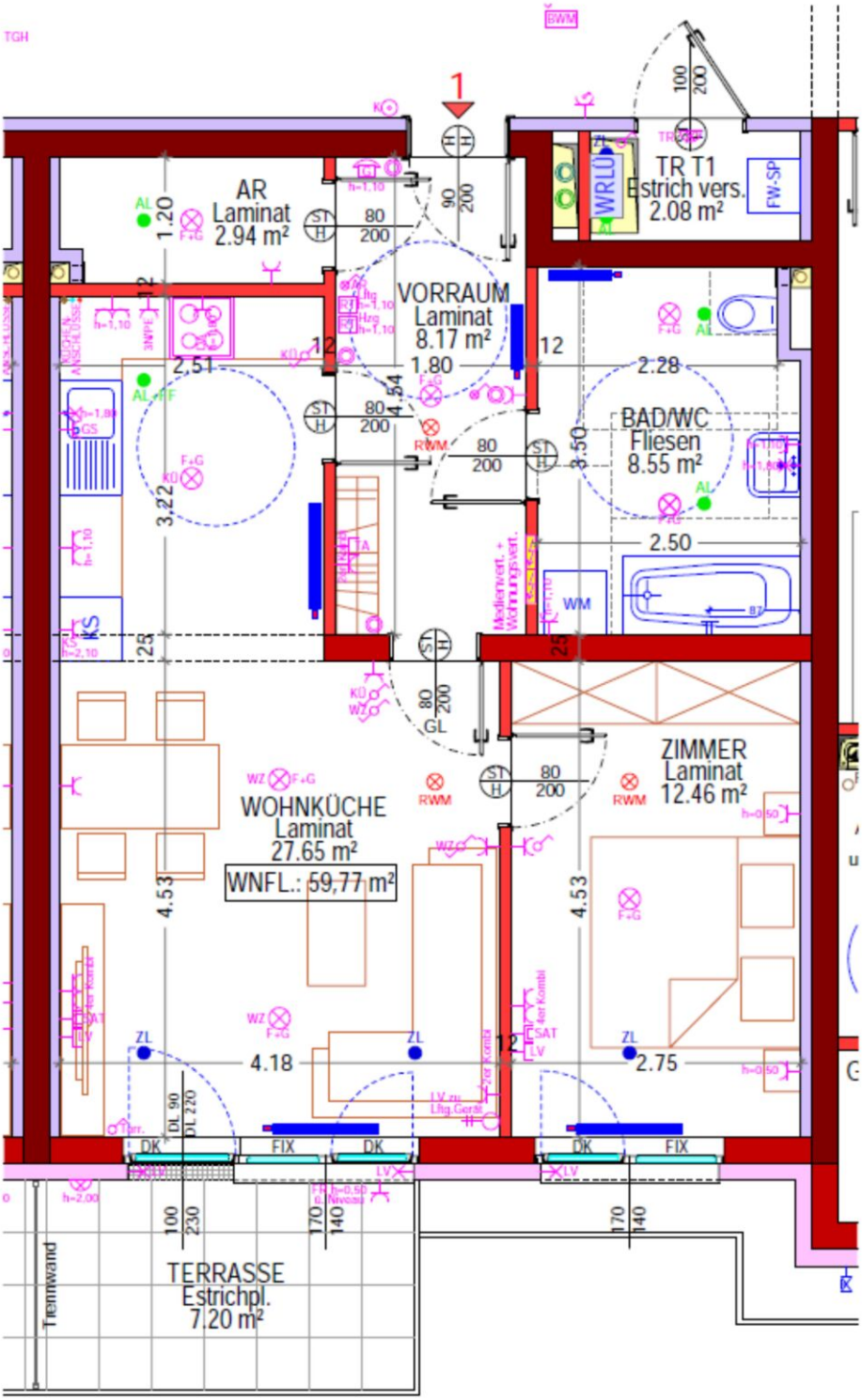
J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH
Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns
T 02852/8288 · F -16
Kolonitzplatz 6/3, 1030 Wien
T 01/616 32 77
FN: 33536v
HG Wien
DVR: 4009252
UID: ATU59144508
office@immobilienwild.at
www.immobilienwild.at











J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH
Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns
T 02852/8288 · F -16
Kolonitzplatz 6/3, 1030 Wien
T 01/616 32 77
FN: 33536v
HG Wien
DVR: 4009252
UID: ATU59144508
office@immobilienwild.at
www.immobilienwild.at

Wild IMMOBILIEN

WALDVIERTEL · AKTIV · VIELSEITIG

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Waldviertel"
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Wohnbauplatz 1
A-3820 Raabs an der Thaya
t +43 (0) 2846 70 14
f +43 (0) 2846 70 14-9
wav@waldviertel-wohnen.at
www.waldviertel-wohnen.at

BESTANDSVERGABEPLAN

Großdietmanns JW 1

Top 1

Adresse:	Eichberger Straße 1/1 *3950 Dietmanns*
Wohnnutzfläche:	*59,77 m²*
Planverfasser:	ARCHITEKT ZT SCHWINGENSCHLÖGL GMBH Schubertplatz 7 3950 Gmünd Telefon 02852 / 20 316 Telefax 0720 / 530 33 99 www.ztschwing.at office@ztschwing.at
Bauleiter:	***Ing. Alexander Maier***
Erstellungsdatum:	*20.04.2020*

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „WALDVIERTEL“
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Wohnbauplatz 1
A-3820 Raabs an der Thaya
Tel.: 02846/7014-0
www.waldviertel-wohnen.at

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Projektbeschreibung:



Vorbehaltlich Änderungen der Farbgestaltung u. Änderung der Ausführung - Abbildung inkl. mögliche Sonderausstattung

Allgemeine Projektsbeschreibung:

Die geplante Wohnanlage „Junges Wohnen“ besteht aus insgesamt 11 Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von jeweils ca. 60 m² in zweigeschoßiger Bauweise. Die Wohnungen sind barrierefrei anpassbar gestaltet.

Im Erdgeschoß sind 5 Wohnungen mit Terrassen, die Wohnungsabteile, ein Trockenraum, ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, ein Hausbetreuerraum, ein Gartengeräteabstellraum und ein Haustechnikraum geplant.

Im Obergeschoß werden 6 Wohneinheiten mit Balkonen ausgeführt.

Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt von der öffentlichen Straße an der Nordseite.

Der Haupteingang im Erdgeschoß ist über einen Vorplatz zugängig. Über einen Zugang im Außenbereich sind die ostseitig entlang der Dechant-Hauer-Straße angeordneten Parkplätze und der Müllplatz erreichbar. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen PKW- Stellplatz auf Eigengrund.

An der südlichen Gartenfläche ist die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen.

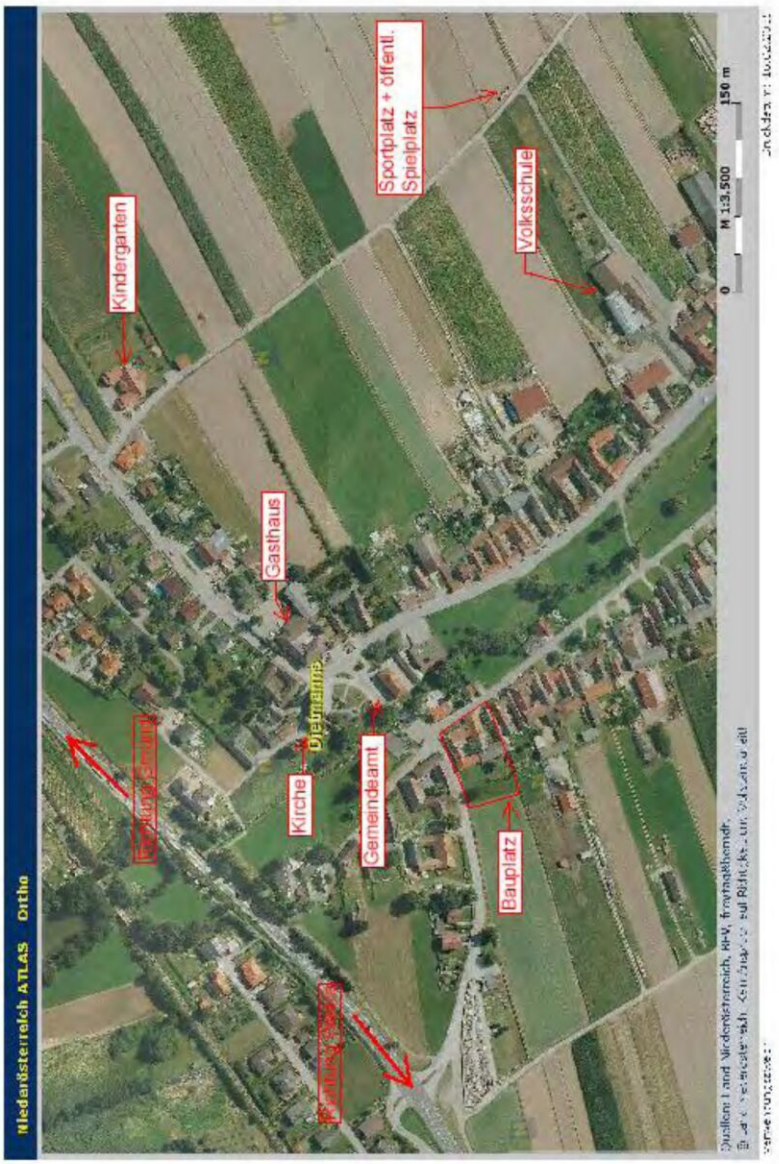
Auf der südlich ausgerichteten Dachfläche ist die Anbringung einer PV-Anlage geplant.

Stand vom 20.04.2020

ARCHITEKT ZT SCHWINGENSCHLÖGL GMBH

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „WALDVIERTEL“
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Wohnbauplatz 1
A-3820 Raabs an der Thaya
Tel.: 02846/7014-0
www.waldviertel-wohnen.at



J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH | Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns | T 02852/8288 · F -16 | Kolonitzplatz 6/3, 1030 Wien | T 01/616 32 77 | FN: 33536v HG Wien | DVR: 4009252 | UID: ATU59144508 | office@immobilienwild.at | www.immobilienwild.at

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „WALDVIERTEL"
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Wohnbauplatz 1
A-3820 Raabs an der Thaya
Tel.: 02846/7014-0
www.waldviertel-wohnen.at

Ausstattungsbeschreibung:

BAUMEISTER:

Fundamente:	Streifenfundamente mit 25 cm Betonplatte
Außenwände:	Hohlblockmauerwerk 25 cm mit Vollwärmeschutz 16 cm und Abrieb
Tragende Innenwände:	Trennwände zwischen den Wohnungen aus Mauerwerk mit Verfüllziegel und Ytong-Vorsatzschale (auch bei Trennwänden zum Stiegenhaus)
Zwischenwände:	HLZ-Zwischenwandsteine 12 cm
Decken:	Stahlbetonelementdecken
Stiegen:	Stiegenhaus mit Stahlbetonstiegen und Stahlbetonlaufplatten, Belag mit Feinsteinzeugfliesen
Außenputz:	Dünnputz als Abrieb zum System passend
Innenputz:	Kalk-Gips-Putz mit verriebener Oberfläche, KZM-Putz in den Nassräumen
Kamin:	Notkamine in den Wohnungen werden nicht ausgeführt.
Fußbodenaufbau:	Fußbodenbelag in allen Räumen, schwimmender Estrich, Trittschalldämmplatte, Styroporbetonausgleich
Außenanlagen:	Parkplatz und Gehwege asphaltiert, Terrassen im EG mit Estrichplatten in Mörtelbett verlegt, humusierte Flächen im Gartenbereich, Traufenschotter im Anschlussbereich zur Sockelfläche. Maschendrahtzaun verzinkt.
Parkplätze:	Pro Wohnung steht ein Stellplatz zur Verfügung.
Dämmung oberste Geschoßdecke:	24 cm Mineralwolleplatten und teilweise Gehbelag zu Dachausstieg mit Fermacellplatten

ZIMMERMEISTER:

Dachkonstruktion:	Walmdach mit Pfetten und Sparren, volle Schalung, Vordeckung, Konterlattung und Lattung
Traufenverkleidung:	Sichtschalung auf der Sparrenoberseite mit lasierten 3-Schichtplatten.
Müllplatz:	1,50 m hohe Betonwände und aufgesetzte Holzkonstruktion lasiert mit Säulen und Pfetten bzw. Sparren und Trapezblecheindeckung

J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH | Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns T 02852/8288 · F -16 | Kolonitzplatz 6/3, 1030 Wien T 01/616 32 77 | FN: 33536v HG Wien | DVR: 4009252 UID: ATU59144508 | office@immobilienwild.at www.immobilienwild.at

KELLERABTEILE: Trennwände mit Stahl-Holz Konstruktion. Abteiltüren mit Vorhangschloss.

SPENGLERARBEITEN:

Verblechungen: Aluverblechungen blank bei Rinnen und Ablaufrohren

Balkone: Wandanschlussverblechungen mit Abdichtungssystem EPDM-Folien als Untergrund für die Belegung mit Estrichplatten.

DACHDECKERARBEITEN:

Ausführung: Dacheindeckung mit Betondachsteinen

FENSTER- und TÜRKONSTRUKTIONEN:

Allgemein:

- Kunststofffenster und Balkon-/Terrassentüren mit 3-fach Isolierverglasung, Farbe innen und außen weiß
- Innenfensterbänke mit Kunststoffbeschichtung weiß
- Außenfensterbänke aus Alublech

ALUKONSTRUKTIONEN

Allgemein:

- Hauseingangstür mit wärmegedämmten Alutüren, pulverbeschichtet
- Nebentüren zu Fahrradraum usw. in Kunststoff mit Paneelfüllung bzw. Verglasung Satinato

SCHLOSSERARBEITEN

Allgemein:

- Balkongeländer mit verzinkten Formrohren und Stabgitterfüllungen
- Stiegenhausgeländer mit Stahlrohren gestrichen, Handlauf aus Buche

FLIESENLEGERARBEITEN:

Bad/WC: Wandverfliesung mit keramischen Fliesen 20x25 cm, auf eine Höhe von 210 cm, Farbe weiß glänzend und graue Fugen in den Bädern.
Bodenverfliesung 20x20 cm, Farbe grau.
Bordüre mit einer 5 cm hohen grauen Fliese im Wandbereich der Bäder.

Stiegenhaus/Gänge: Fliesenbelag aus Feinsteinzeug, Format 30x60 cm

Technikraum, Trockenraum: Fliesenbelag aus Feinsteinzeug, Format 30x30 cm

J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns T 02852/8288 · F -16 Kolonitzplatz 6/3, 1030 Wien T 01/616 32 77 FN: 33536v HG Wien DVR: 4009252 UID: ATU59144508 office@immobilienwild.at www.immobilienwild.at

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „WALDVIERTEL"
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Wohnbauplatz 1
A-3820 Raabs an der Thaya
Tel.: 02846/7014-0
www.waldviertel-wohnen.at

MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN:

Allgemein:

- Anstrich auf Zargenstöcke mit weißem Lack
- Generell Wand- und Deckenmalerei mit weißer Innendispersion

FUSSBODENLEGER:

Allgemein:

- Laminatböden mit Oberfläche Nussdekor in gesamter Wohneinheit außer Bad/WC. Die Sockelleisten werden in Anpassung zum Boden in Nussdekor ausgeführt.

BAUTISCHLERARBEITEN:

Innentüren:	Die Innentüren werden mit furnierten Holztürblättern mit Oberfläche Buche und Türbeschlägen aus Alu-Silber eloxiert ausgeführt. Die Wohnungseingänge werden mit Fertigholzzargen samt Verkleidungen und Türblättern mit entsprechendem Schallschutz und entsprechender Klimaausstattung ausgeführt. WC-Beschlag bei Badtüren, restliche Türen mit Buntbartschloss. Wohnungseingangstüren mit Spion und Türschild. Die Wohnungseingänge werden mit einer Anschlagschiene im Bodenbereich ausgestattet.
Handläufe:	Handläufe im Bereich des Stiegenhauses aus Vollholz in Buche.
SONNENSCHUTZ:	Für eine mögliche spätere Nachrüstung von elektrisch gesteuerten Außenjalousien oder Rollläden ist bei allen Außenfenstern und –türen von Aufenthaltsräumen in den Wohnungen eine Leerverrohrung im Leibungsbereich der Öffnungen unter Putz mit dichtem Abschluss vorhanden. Eine entsprechende Steuerung muss über Funk erfolgen. Standardmäßig ist kein Sonnenschutz vorgesehen.

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „WALDVIERTEL"
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Wohnbauplatz 1
A-3820 Raabs an der Thaya
Tel.: 02846/7014-0
www.waldviertel-wohnen.at

WAV WALDVIERTEL · AKTIV · VIELSEITIG

HEIZUNGSINSTALLATION:

Allgemein:	Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Biogasanschluss im Technikraum für zentrale Warmwasserheizung.
Heizkörper:	Grundsätzlich werden Ventilheizkörper mit Mittelanschluss, Farbe weiß und Thermostatkopf ausgeführt.
Regelung:	Die Steuerung der Heizanlage erfolgt mit einem Heizungsthermostat, das im Vorraum situiert ist.
Warmwasserbereitung:	Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral mit Fernwärmespeichern, die im vorgelagerten Technikraum jeweils neben den einzelnen Wohneinheiten angeordnet werden. Der Speicher ist mit einer Fremdstromanode ausgestattet.
Sonstiges:	Die Wärmemengenzähler sind in den vorgelagerten Technikräumen angeordnet.

SANITÄRINSTALLATION - SANITÄREINRICHTUNG:

Bad/WC	Waschbecken weiß mit Einhandwaschtischarmatur, Badewanne in allen Tops mit Einhandarmatur und Brauseschlauch inkl. Schubstange. Hänge-WC Tiefspüler mit Unterputzspülkasten weiß, Anschluss für Waschmaschine, Entlüftung mit kontrollierter Wohnraumlüftung
Küche:	Anschlussmöglichkeit für Warm- und Kaltwasser inkl. Absperrventile und Kanalablauf im Bodeneckbereich der Küche, Küchenentlüftung mit kontrollierter Wohnraumlüftung samt Fettfilter
Technikraum:	Für jede Wohnung ist ein vorgelagerter Technikraum vorgesehen, in diesem Raum sind das Lüftungsgerät, der Fernwärmewasserspeicher und die Zähler für Wasser und Heizung untergebracht.
Trockenraum:	Der Trockenraum ist im Erdgeschoß geplant. In diesem Raum befinden sich ein Ausgussbecken in Nirosta und ein Wäschetrockner mit Münzfunktion.
Gartenwasser:	Für den Außenanlagenbereich sind zur Bewässerung der Gartenanlagen Auslaufhähne vorgesehen.
Sonstiges:	Die Wasserzähler sind im Technikraum situiert.

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „WALDVIERTEL"
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Wohnbauplatz 1
A-3820 Raabs an der Thaya
Tel.: 02846/7014-0
www.waldviertel-wohnen.at

WALDVIERTEL · AKTIV · VIELSEITIG

LÜFTUNGSINSTALLATION:

Allgemein:	Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Frischluftansaugung und Vorwärmung, Verteilung der Lüftungsrohre im Aufbeton der Decken, Lüftungsventile im Deckenbereich;
Gerät:	Wandgerät mit Lüftungsregelung im vorgelagerten Technikraum situiert, Lüftungssteuerung im Vorraum;
Einblas-/Absaugöffnungen:	zusätzlich zu den vor beschriebenen Tellerventilen wird im Küchenbereich ein Fettfilter bei der Luftabsaugung vorgesehen
Verrohrung:	PVC freie Flex-Rundrohre, Durchmesser 75 mm im Aufbeton der Stahlbetondecken

WICHTIGER HINWEIS:
Die Wohnraumlüftung ersetzt nicht die Heizung. Es kann damit der Heizwärmebedarf nur zu einem Teil über die Wärmerückgewinnung aus der Abluft abgedeckt werden!

ELEKTROINSTALLATION:
(siehe Vergabepläne)

Allgemein:

- Wohnungseingang mit Klingeltaster
- Schalter, Deckenauslässe und Schutzkontaktsteckdosen lt. Plan
- E-Herd Auslass in der Küche (ohne Gerät)
- E-Geschirrspüler Auslass in der Küche (ohne Gerät)
- E-Auslass für Kühlschrank in der Küche (ohne Gerät)
- E-Auslass zusätzlich für Waschmaschine
- SAT/TV im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Leerverrohrung für Telefon und Internet im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Leerverrohrung für Telefon im Vorraum bei der Garderobe
- Digitale SAT-Anlage im Dachbereich, für den Anschluss eines externen Receivers an der SAT-Dose vorgesehen;
- Wohnungskleinverteiler für Strom im Vorraum, getrennter Kleinverteiler für Schwachstrom, Hauptverteiler im allgemeinen Technikraum
- Hauptanschlusskasten Elektro im allgemeinen Bereich des Erdgeschoßes
- PV-Anlage auf südlicher Dachfläche

WICHTIGER HINWEIS:
Der erforderliche Receiver ist nicht im Ausstattungsumfang enthalten, und vom Mieter selbst beizustellen!

ALLG. AUSSTATTUNG:

WICHTIGER HINWEIS:
Die in den Plänen dargestellte Möblierung ist - mit Ausnahme der vorher beschriebenen „Sanitäreinrichtung“ - lediglich ein Einrichtungsvorschlag des Architekten und in der Ausstattung nicht enthalten.

Diese Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf den derzeitigen Stand der Ausführungsarbeiten.
Materialien und detaillierte Ausführungen der einzelnen Positionen können sich im Zuge der Bauarbeiten noch ändern.

J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH | Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns T 02852/8288 · F -16 | Kolonitzplatz 6/3, 1030 Wien T 01/616 32 77 | FN: 33536v HG Wien | DVR: 4009252 UID: ATU59144508 | office@immobilienwild.at www.immobilienwild.at

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „WALDVIERTEL“
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Wohnbauplatz 1
A-3820 Raabs an der Thaya
Tel.: 02846/7014-0
www.waldviertel-wohnen.at

WAV WALDVIERTEL · AKTIV · VIELSEITIG

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	Dietmanns JW 1 - Fertigstellung		
Gebäude(-teil)		Baujahr	2018
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Eichbergerstrasse	Katastralgemeinde	Dietmanns
PLZ/Ort	3950 Dietmanns	KG-Nr.	7004
Grundstücksnr.	264/2	Seehöhe	592 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB Ref: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

fGEE: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB ern.) und einen nicht erneuerbaren (PEB n.ern.) Anteil auf.

CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerinnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „WALDVIERTEL“
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Wohnbauplatz 1
A-3820 Raabs an der Thaya
Tel.: 02846/7014-0
www.waldviertel-wohnen.at

WALDVIERTEL · AKTIV · VIELSEITIG

Energieausweis für Wohngebäude

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.110 m²	charakteristische Länge	1,98 m	mittlerer U-Wert	0,24 W/m²K
Bezugsfläche	888 m²	Heiztage	211 d	LEK_T-Wert	18,4
Brutto-Volumen	3.640 m³	Heizgradtage	4173 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	1.842 m²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,51 1/m	Norm-Außentemperatur	-18,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	40,3 kWh/m²a	erfüllt	$HWB_{Ref,RK}$	31,1	kWh/m²a
Heizwärmebedarf			HWB_{RK}	19,0	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB_{RK}	60,1	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,85	erfüllt	f_{GEE}	0,59	
Erneuerbarer Anteil	mind. 5 % von der fGEE Anforderung	erfüllt			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	44.334 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	39,9	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	28.073 kWh/a	HWB_{SK}	25,3	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	14.184 kWh/a	WWWB	12,8	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	58.161 kWh/a	HEB_{SK}	52,4	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		$e_{AWZ,H}$	1,38	
Haushaltsstrombedarf	18.236 kWh/a	HHSB	16,4	kWh/m²a
Endenergiebedarf	72.042 kWh/a	EEB_{SK}	64,9	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	97.506 kWh/a	PEB_{SK}	87,8	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	86.969 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$	78,3	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	10.537 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$	9,5	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	17.716 kg/a	$CO2_{SK}$	16,0	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f_{GEE}	0,59	
Photovoltaik-Export		$PV_{Export,SK}$		

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	ZT Schwingenschlögl GmbH Schubertplatz 7 3950 Gmünd
Ausstellungsdatum	11.03.2020		
Gültigkeitsdatum	10.03.2030	Unterschrift	

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

WICHTIGER HINWEIS:
Oben angeführte Energiekennzahl bezieht sich auf den derzeitigen Ausführungsstand. Im Falle von Änderungen der Materialien bzw. Kennwerten kann sich diese geringfügig verändern.

Stand vom 20.04.2020

ARCHITEKT ZT SCHWINGENSCHLÖGL GMBH

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „WALDVIERTEL"
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Wohnbauplatz 1
A-3820 Raabs an der Thaya
Tel.: 02846/7014-0
www.waldviertel-wohnen.at

WICHTIGE HINWEISE, DIE BITTE ZU BEACHTEN UND EINZUHALTEN SIND:

1. Um die maximale Wohnbauförderung zu erhalten, wurden 100 Punkte für Energiekennzahl und Nachhaltigkeit im Sinne der NÖ Wohnbauförderung (aktuelle Fassung) errechnet und bei der Förderungsstelle eingereicht.
   Dementsprechend sind wir auch als Bauwerber verpflichtet ausschließlich Baumaterialien zu verwenden, welche im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden halogenierten Gase in die Atmosphäre freisetzen.

2. Bei der Wohnungsübergabe erhalten Sie Wartungshinweise, diese sind bitte einzuhalten.

3. Sonderwünsche sind von der Siedlungsgenossenschaft Waldviertel mittels beiliegendem Formblatt genehmigen zu lassen. Für die sach- und fachgerechte Ausführung haftet jedoch die ausführende Firma. Für alle Sonderwünsche, welche eine planliche Korrektur erfordern, ist das Honorar für die Umplanungsarbeiten mit dem auf dem Deckblatt angeführten Architekten zu vereinbaren und direkt an diesen zu entrichten.

4. Die Deckenstöße der Elementdecke werden in den Wohnungen gespachtelt. Aus bautechnischen Gründen können bei Deckenstößen in der Verspachtelung Haarrisse auftreten.

5. Der Anschluss von Gipskartonplatten an andere Bauteile erfolgt lt. Werksangabe mit Malerband. Dadurch entsteht ein feiner, wartungsfreier Rissverlauf.

6. Sollten bei Putzarbeiten Haarrisse auftreten, fallen diese nicht in die Gewährleistung, da Haarrisse lt. ÖNORM toleriert werden.

7. An den Außenwänden darf kein Verbau vorgesehen werden.

8. Sonstige Verbauten: entsprechende Öffnungen für die Luftzirkulation vorsehen.

9. Vorhanggarniesen sind so anzubringen, dass in den Ecken Luftzirkulation möglich ist.

10. Wegen möglicher Kondensationsbildung an den Fensterscheiben bitte keine bepflanzten Blumentöpfe auf die Fensterbretter stellen.

11. Die Waschmaschine bitte so einstellen bzw. aufstellen, dass keine Vibrationen in den Boden eingeleitet werden, welche zum Abriss der Boden-Wandanschlussfuge führen.

12. Der Fußboden darf nur mit einer Flächenbelastung von max. 200 kg/m² belastet werden - keine Punktlasten (dies ist bitte auch beim Möbelkauf zu beachten). Beim Möbelkauf unbedingt Naturmaß nehmen (Baumaße können abweichen, bzw. die in den Plänen angegebenen Maße sind bei gemauerten Wänden Rohbaumaße, bei welchen die Putzstärke noch nicht berücksichtigt ist)! Die Achsmaße der Fenster und Außentüren sind in Architekturlichte angegeben. Die Innentürachsen beziehen sich auf die ca. Durchgangslichten!

13. Änderungen, die aus technischen oder bauphysikalischen Gründen vorgenommen werden müssen, können nicht ausgeschlossen werden. Diese werden Ihnen natürlich bekannt gegeben.

14. Aus Schallschutzgründen dürfen in Wohnungstrennwänden keine zusätzlichen Installationen der Haustechnik durchgeführt werden.

J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH | Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns T 02852/8288 · F -16 | Kolonitzplatz 6/3, 1030 Wien T 01/616 32 77 | FN: 33536v HG Wien | DVR: 4009252 UID: ATU59144508 | office@immobilienwild.at www.immobilienwild.at

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „WALDVIERTEL"
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Wohnbauplatz 1
A-3820 Raabs an der Thaya
Tel.: 02846/7014-0
www.waldviertel-wohnen.at

15. In der Küche sind, wie bereits erwähnt, die Ver- und Entsorgungsleitungen an einer Stelle zur Verteilung unterhalb der Kästen auf Putz hergestellt. Bitte lassen Sie die Verteilung ab dieser Anschlussstelle durch eine hiefür befugte Fachfirma durchführen.

16. Maßtoleranzen:
Für die einzelnen Gewerke und Leistungen gelten die jeweils zutreffenden Maßtoleranzen lt. ÖNORM ohne besondere Vereinbarung.

17. Die elastischen Verfugungen im Bad und WC (bei Badewanne, Dusche, Boden-Wand etc.) sind Wartungsfugen. Ihre Funktion muss in regelmäßigen Abständen durch den Mieter/Wohnungseigentümer selbst überprüft und das Material gegebenenfalls erneuert werden, um Folgeschäden zu vermeiden. Die schmale Verfugung ist rein auf die Optik ausgerichtet (Breite ca. analog der Fugen bei der Verfliesung), ist jedoch rissanfällig und daher wartungsbedürftig. Um dem entgegenzuwirken müssten diese Fugen mind. 25 mm dick ausgeführt werden (lt. ÖNORM erlaubte Nachgiebigkeit der Fußbodenkonstruktion). Ist dies erwünscht, muss der Installateur und die Fliesenlegerfirma durch Sie darüber informiert werden.

18. Die Hölzer werden nicht verleimt. Holz ist ein natürlicher Baustoff. Risse und Verformungen sind zulässig. Gewährleistungsansprüche auf den Entfall vorgenannten Eigenschaften, können nicht gemacht werden.

19. Falls eine bestimmte Anordnung der Elektroinstallationen und Heizkörper (siehe Vergabeplan) erwünscht ist, kann dies direkt mit den Haustechnikfirmen vereinbart werden. Die SG Waldviertel ist darüber zu informieren (siehe Punkt 3 – „Sonderwünsche").

20. Vor dem Kauf und der Inbetriebnahme einer Feuerstätte ist das Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrermeister und der Lüftungsfirma, welche die Wohnraumlüftung ausgeführt hat, herzustellen, da nur solche Feuerstätten betrieben werden dürfen, die einen positiven Anschlussbefund für Ihre Wohnung durch den zuständigen Rauchfangkehrer erlangt haben. Der positive Anschlussbefund ist selbst zu erwirken.
Der Wirkungsgrad der Lüftung darf nicht eingeschränkt werden. Daher ist auch die schriftliche Zustimmung der Lüftungsfirma für die gewählte Feuerstätte erforderlich.
Verlangt die von Ihnen gewählte Feuerstätte einen anderen Rauchrohrdurchmeser als 16 cm bzw. ein anderes Kaminfabrikat, so ist dies rechtzeitig der Baufirma mitzuteilen und wird von uns als Sonderwunsch behandelt.

21. Bitte verwenden Sie kein Streusalz.

22. Aus Gründen der Wohnbauförderung sind bei allen Wasserentnahmestellen wassersparende Armaturen zu verwenden. Bitte beachten sie dies beim Kauf Ihrer Armaturen!

23. Die Liste der ausführenden Firmen ist dem Vergabeplan angeschlossen.

J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH | Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns | T 02852/8288 · F -16 | Kolonitzplatz 6/3, 1030 Wien | T 01/616 32 77 | FN: 33536v | HG Wien | DVR: 4009252 | UID: ATU59144508 | office@immobilienwild.at | www.immobilienwild.at

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „WALDVIERTEL"
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Wohnbauplatz 1
A-3820 Raabs an der Thaya
Tel.: 02846/7014-0
www.waldviertel-wohnen.at

Informationsblatt zur Kontrollierten Wohnraumlüftung

Besonders beim Niedrigenergiehaus wird mit einer Lüftungsanlage der Energieverbrauch effizient gesenkt.

Die Vorteile:

- Es herrschen immer hygienische Luftverhältnisse im Haus. Sogar bei Windstille oder im Winter im Schlafzimmer, wo üblicherweise kaum ausreichend gelüftet werden kann, werden Schadstoffe, Feuchtigkeit und CO2 (Kohlendioxid) abtransportiert.
- Die Zuluft ist in allen Räumen sauberer. Gerade an stark befahrenen Straßen oder im Stadtbereich wird viel Straßenstaub vom Filter zurückgehalten. Für Allergiker kann die durch den Filter reduzierte Pollenbelastung hilfreich sein. Unter ungünstigen Bedingungen kann es bei Fensterlüftung sein, dass Luft aus Bad oder Küche durch das Haus gedrückt wird - dies wird mit Lüftungsanlagen vermieden.
- Weniger Lärmbelästigung von außen. Gerade an stark befahrenen Straßen wird die Lärmbelästigung stark reduziert, da trotz geschlossener Fenster gelüftet werden kann. Für eine erholsame Nachtruhe ist dies sehr vorteilhaft.
- Weniger Energieverbrauch. Über den Wärmetauscher kann die in der Abluft enthaltene Wärme an die Zuluft abgegeben werden. Dadurch wird weniger Energie zur Aufheizung der Frischluft benötigt.
- Komfortsteigerung. Keine Belästigung durch Insekten, Reduzierung von Geruchsbelästigung, keine Zugluft beim Lüften, keine Bauschäden durch falsches Lüften(bei sachgerechtem Betrieb).
- Die Fenster können natürlich trotzdem geöffnet werden. Die Fensterlüftung ist insbesondere außerhalb der Heizperiode empfehlenswert, da der Strom für den Ventilator eingespart werden kann. In der Heizperiode sollten die Fenster aber möglichst geschlossen bleiben.

J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH | Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns T 02852/8288 · F -16 | Kolonitzplatz 6/3, 1030 Wien T 01/616 32 77 | FN: 33536v HG Wien | DVR: 4009252 UID: ATU59144508 | office@immobilienwild.at www.immobilienwild.at

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „WALDVIERTEL“
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Wohnbauplatz 1
A-3820 Raabs an der Thaya
Tel.: 02846/7014-0

ANSUCHEN FÜR SONDERWÜNSCHE

Projekt: **GROSSDIETMANNS JW 1**.....

Top Nr.: .....

Mieter: .....

Genaue Beschreibung des Sonderwunsches, wenn erforderlich mit Zeichnung seitens der ausführenden Firma:

.....

.....

.....

.....

.....

Alle Sonderwünsche müssen aufgrund von Gewährleistungsansprüchen von den durch die WAV beauftragten Firmen durchgeführt werden!

Kostenvoranschläge sind direkt vom Mieter einzuholen, weiters erfolgt die Verrechnung der Mehrkosten direkt zwischen Mieter und der ausführenden Firma.

Sämtliche Wünsche sind mittels dieses Vordruckes direkt der Bauleitung mitzuteilen:

ZT Schwingenschlögl GmbH, Schubertplatz 7, 3950 Gmünd,
Hr. Ing. Maier – Tel.: 02852/20316 Email: office@ztschwing.at

Vor Durchführung der Sonderwünsche ist das Einverständnis der WAV einzuholen, dies geschieht durch die Bauleitung. Diese legt das Ansuchen der WAV zur Genehmigung vor. Das Ergebnis erhält der Mieter sowie die ausführende Firma schriftlich mitgeteilt.

WICHTIGER HINWEIS:
Diesem Ansuchen liegt eine Auflistung mit Zeiträumen bei, bis wann spätestens Sonderwünsche bekannt zu geben sind. Zu spät bekannt gegebene Sonderwünsche werden, um den Bauablauf nicht zu verzögern, nicht genehmigt.

Weiters behält sich die WAV das Recht vor, alle Umbauten, welche nicht genehmigt wurden, auf Kosten des Auftraggebers rückbauen zu lassen!

Der Mieter:	Die Bauleitung:	Genehmigt WAV:
_____	_____	_____
Datum:	Datum:	Datum:

Stand vom 20.04.2020

ARCHITEKT ZT SCHWINGENSCHLÖGL GMBH

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „WALDVIERTEL“
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Wohnbauplatz 1
A-3820 Raabs an der Thaya
Tel.: 02846/7014-0
www.waldviertel-wohnen.at

ZEITRÄUME FÜR DIE BEKANNTGABE VON SONDERWÜNSCHEN

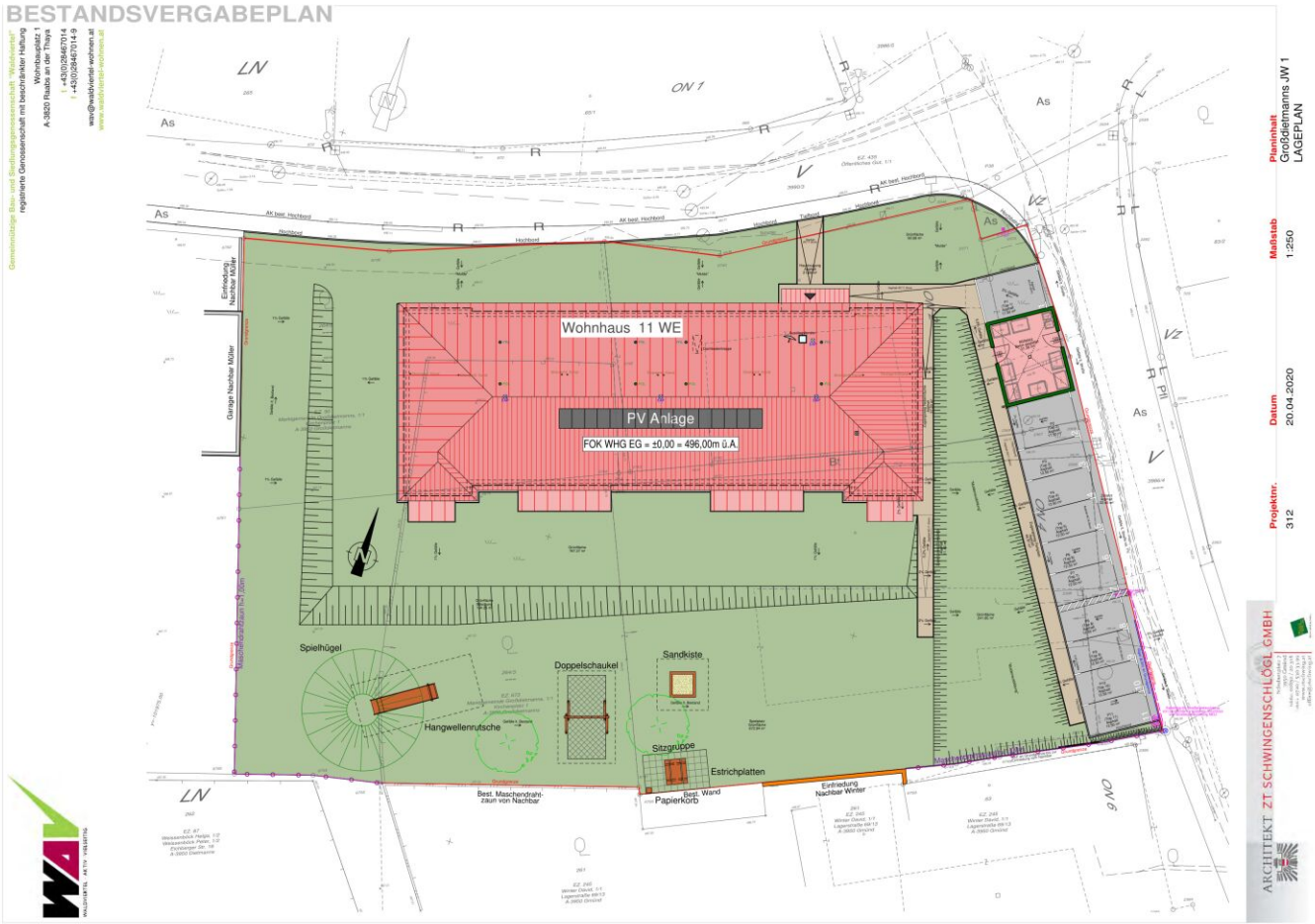
Projekt: **GROSSDIETMANNS JW1**

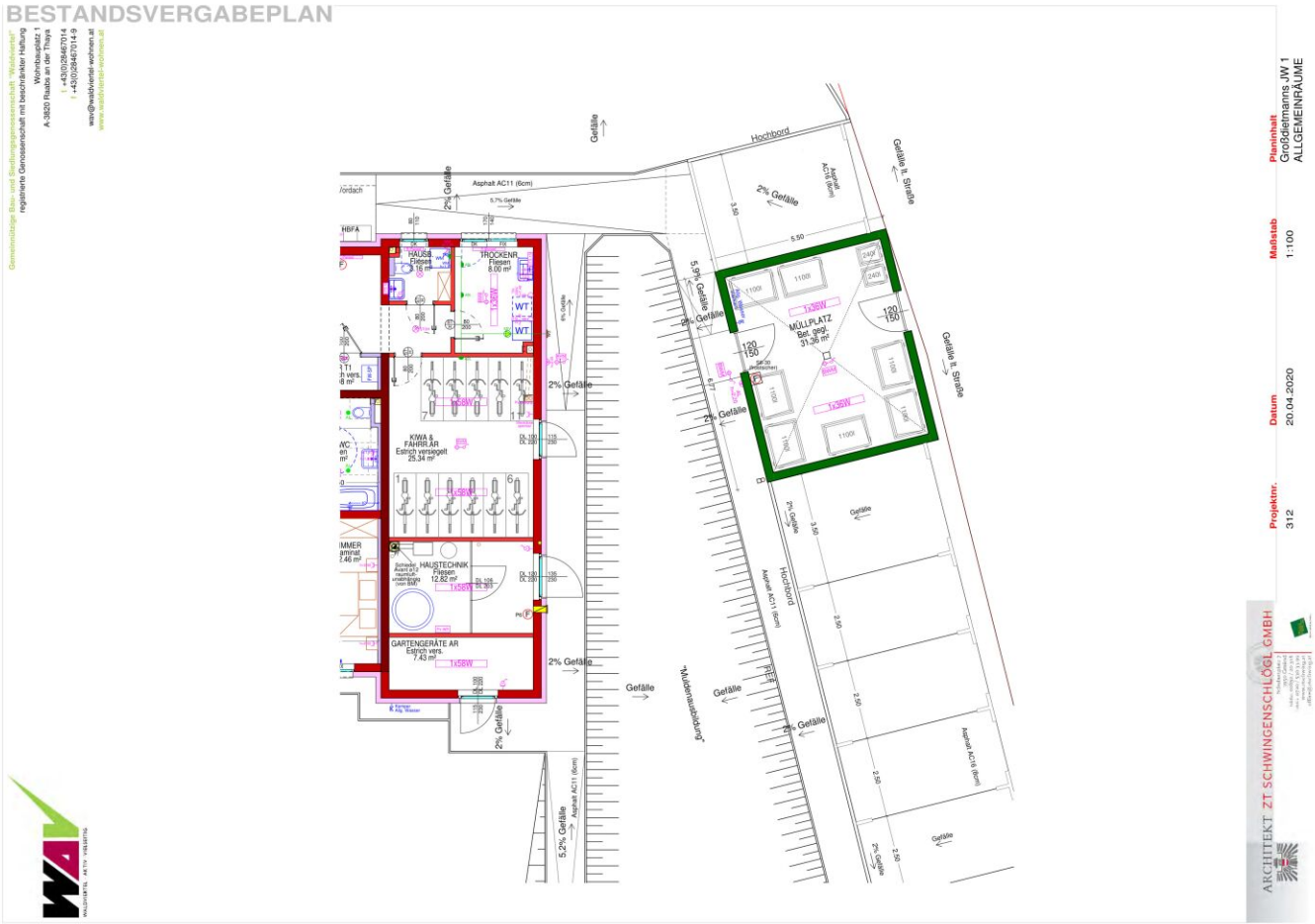
Im Falle von Sonderwünschen dürfen wir Sie als Mieter um Mitteilung bis zu unten angegebenen Terminen ersuchen, da ansonsten keine Durchführung von Änderungswünschen gewährleistet bzw. zugestanden werden kann.

Bereich:	Spät. Bekanntgabe bis:
Zwischenwände: (prinzipiell können nur nicht tragende Zwischenwände geändert werden)	**MÄRZ 2019**
Elektroinstallationen:	**MÄRZ 2019**
Sanitär/Heizungsinstallationen:	**MÄRZ 2019**
Estricharbeiten: (Aufbauhöhen der Fußbodenbeläge falls 1 cm Aufbauhöhe nicht ausreicht)	**JUNI 2019**
Fliesenlegerarbeiten:	**AUGUST 2019**
Malerarbeiten:	**AUGUST 2019**
Fußbodenlegerarbeiten:	**SEPTEMBER 2019**
Bautischlerarbeiten (Innentüren):	**OKTOBER 2019**

Stand vom 20.04.2020

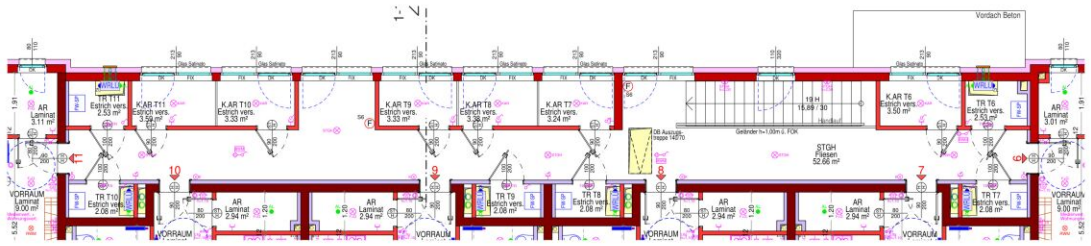
ARCHITEKT ZT SCHWINGENSCHLÖGL GMBH


BESTANDSVERGABEPLAN
Wohnhaus 11 WE
PV Anlage
FOK WHG EG = ±0,00 = 496,00m ü.A.
Spielhügel
Hangwellenrutsche
Doppelschaukel
Sandkiste
Sitzgruppe
Estrichplatten
Papierkorb
Best. Maschendrahtzaun von Nachbar
Best. Wand
Einfriedung Nachbar Weiter
Garage Nachbar Müller
Einfriedung Nachbar Müller
Planinhalt
Großdietmanns JW 1
LAGEPLAN
Maßstab
1:250
Datum
20.04.2020
Projektnr.
312
ARCHITEKT ZT SCHWINGENSCHLÖGL GMBH

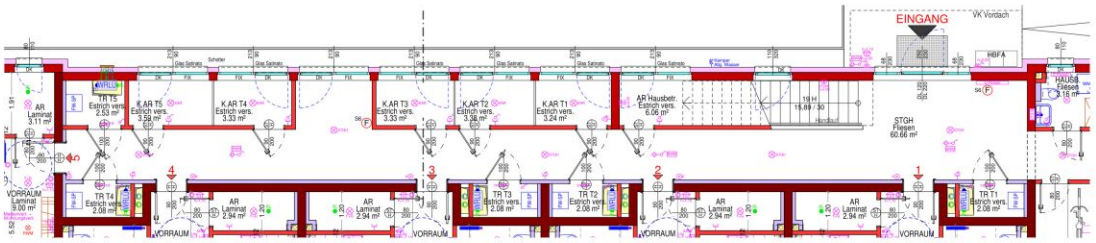

BESTANDSVERGABEPLAN
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Waldviertel"
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Wohnbauplatz 1
A-3820 Raabs an der Thaya
t +43(0)2846 7014
f +43(0)2846 7014-9
wav@waldviertel-wohnen.at
www.waldviertel-wohnen.at
Hochbord
Gefälle
Gefälle lt. Straße
Asphalt AC11 (6cm)
2% Gefälle
5,9% Gefälle
5,2% Gefälle
HAUSS
Fliesen
TROCKENR.
Fliesen
8.00 m²
WT
KIWA & FAHRRÄR
Estrich versiegelt
25.34 m²
HAUSTECHNIK
Fliesen
12.82 m²
GARTENGERÄTE AR
Estrich vers.
7.43 m²
MÜLLPLATZ
Bet. gegl.
31.36 m²
1x58W
"Mülldurchladung"
Planinhalt
Großdietmanns JW 1
ALLGEMEINRÄUME
Maßstab
1:100
Datum
20.04.2020
Projektnr.
312
ARCHITEKT ZT SCHWINGENSCHLÖGL GMBH

BESTANDSVERGABEPLAN

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Waldviertel
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Wohnbauplatz 1
A-3820 Raabs an der Thaya
T +43/(0)2846/7014
F +43/(0)2846/7014-9
www.waldviertel-wohnen.at
www.waldviertel-wohnen.at



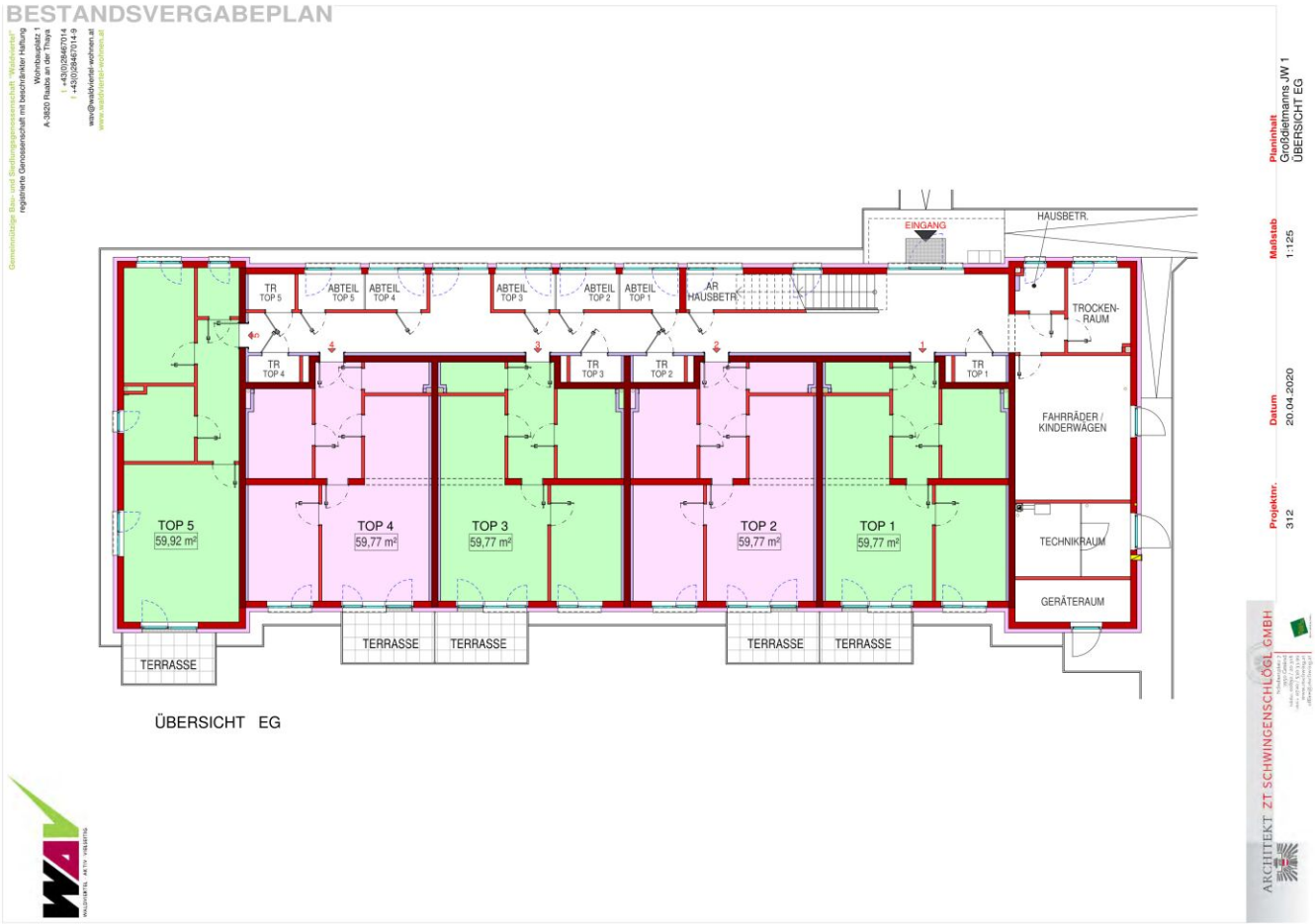
ABSTELLRÄUME OG

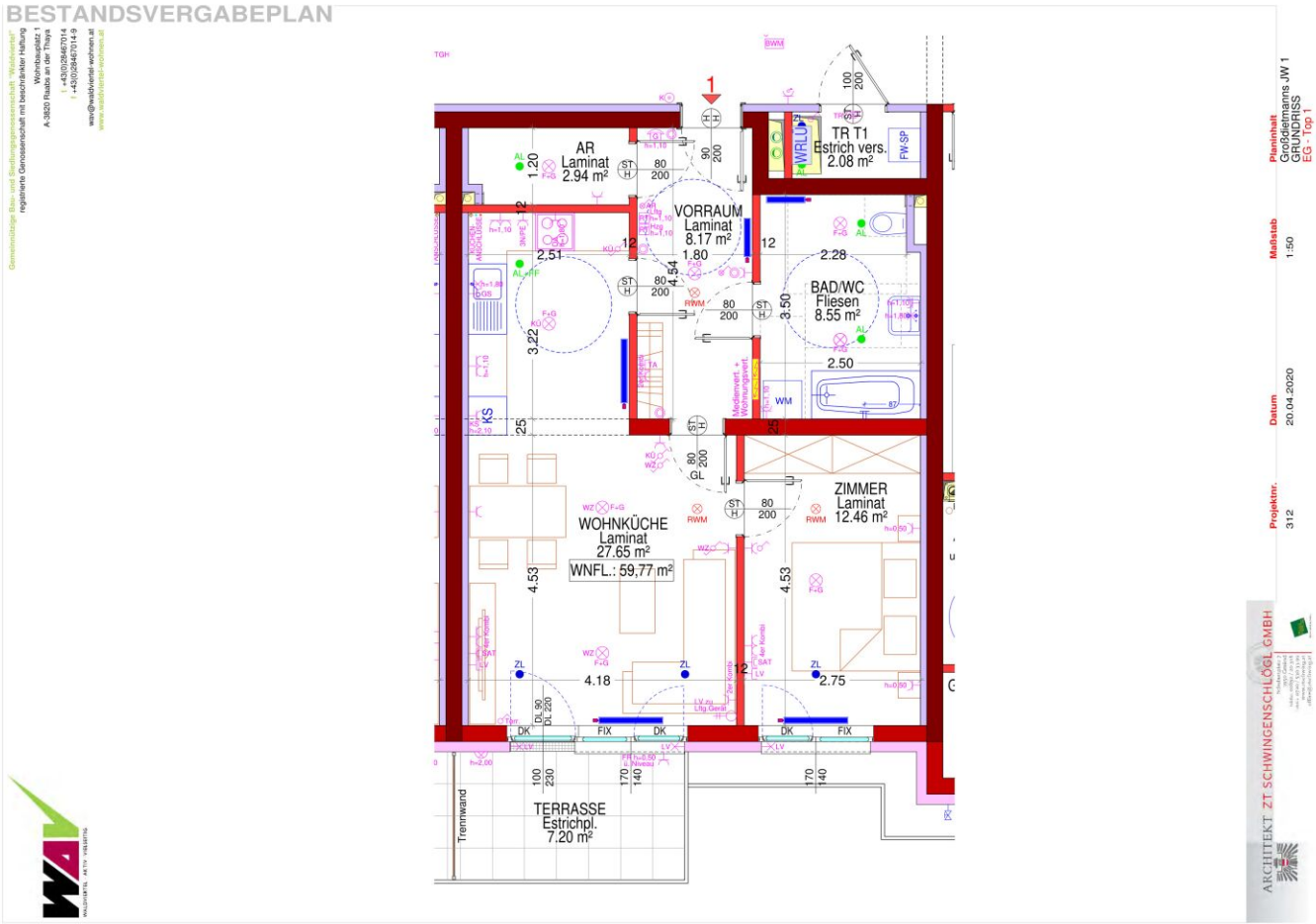


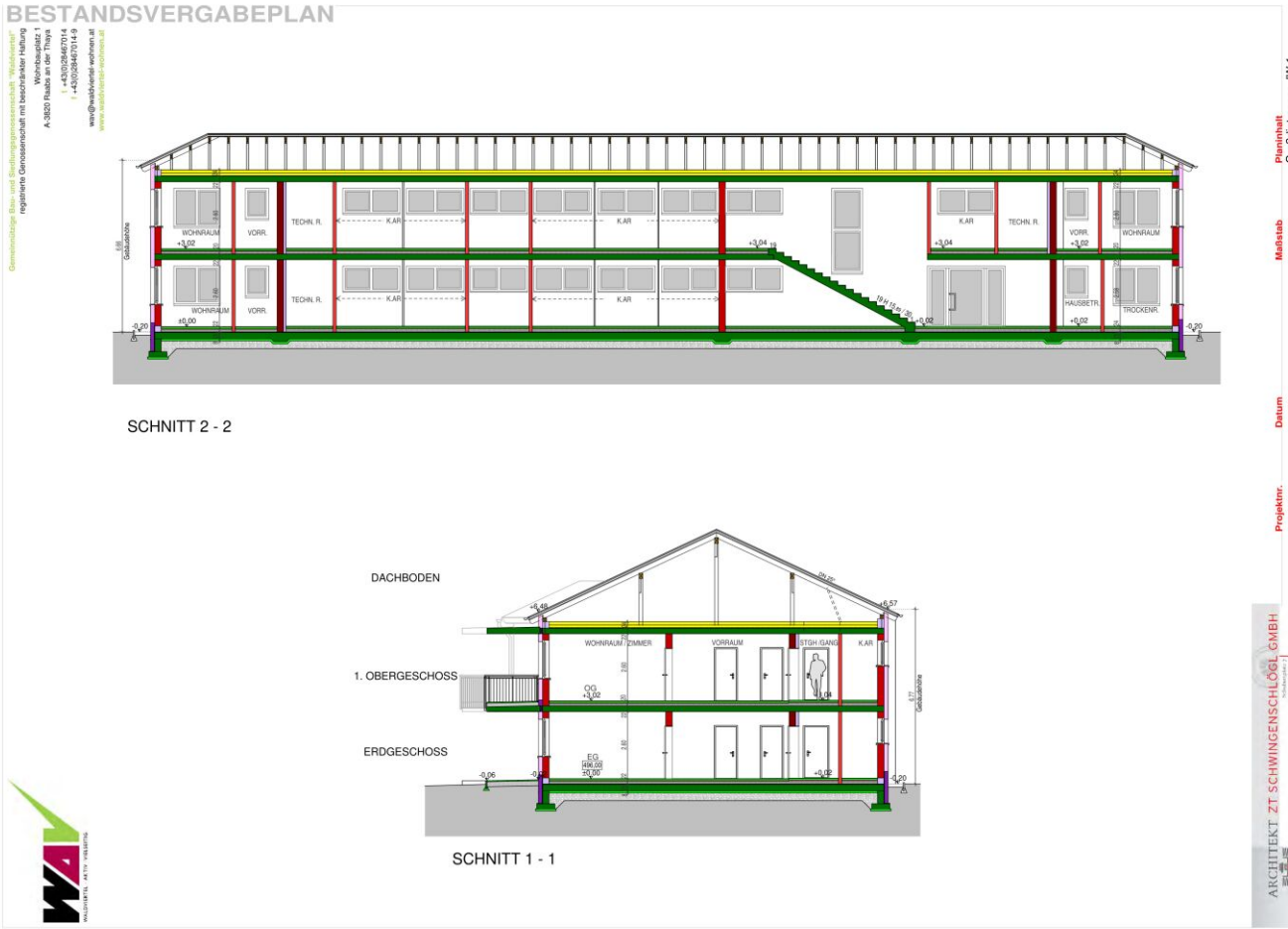
ABSTELLRÄUME EG

Planinhalt: Großdehnams JW 1 ABSTELLRÄUME
Maßstab: 1:100
Datum: 20.04.2020
Projektnr.: 312

ARCHITEKT ZT SCHWINGENSCHLÖGL GMBH


BESTANDSVERGABEPLAN
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Waldviertel"
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Wohnbauplatz 1
A-3820 Raabs an der Thaya
t +43(0)28467014
f +43(0)28467014-9
wav@waldviertel-wohnen.at
www.waldviertel-wohnen.at
EINGANG
HAUSBETR.
TR TOP 5
ABTEIL TOP 5
ABTEIL TOP 4
ABTEIL TOP 3
ABTEIL TOP 2
ABTEIL TOP 1
AR HAUSBETR.
TROCKEN-RAUM
TR TOP 4
TR TOP 3
TR TOP 2
TR TOP 1
FAHRRÄDER / KINDERWÄGEN
TOP 5 59,92 m²
TOP 4 59,77 m²
TOP 3 59,77 m²
TOP 2 59,77 m²
TOP 1 59,77 m²
TECHNIKRAUM
GERÄTERAUM
TERRASSE
TERRASSE
TERRASSE
TERRASSE
TERRASSE
ÜBERSICHT EG
Planinhalt
Großdietmanns JW 1
ÜBERSICHT EG
Maßstab
1:125
Datum
20.04.2020
Projektnr.
312
ARCHITEKT ZT SCHWINGENSCHLÖGL GMBH


BESTANDSVERGABEPLAN
AR
Laminat
2.94 m²
VORRAUM
Laminat
8.17 m²
TR T1
Estrich vers.
2.08 m²
BAD/WC
Fliesen
8.55 m²
WOHNKÜCHE
Laminat
27.65 m²
WNFL.: 59,77 m²
ZIMMER
Laminat
12.46 m²
TERRASSE
Estrichpl.
7.20 m²
Trennwand
Planinhalt
Großdemmans JW 1
GRUNDRISS
EG - Top 1
Maßstab
1:50
Datum
20.04.2020
Projektnr.
312
ARCHITEKT ZT SCHWINGENSCHLÖGL GMBH


BESTANDSVERGABEPLAN
Planinhalt
Großdietmanns JW 1
SCHNITTE
Maßstab
1:125
Datum
20.04.2020
Projektnr.
312
SCHNITT 2 - 2
DACHBODEN
1. OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS
SCHNITT 1 - 1
ARCHITEKT ZT SCHWINGENSCHLÖGL GMBH


BESTANDSVERGABEPLAN
NORDFASSADE
OSTFASSADE
WESTFASSADE
SÜDFASSADE
Planinhalt
Großdehmanns JW 1
ANSICHTEN
Maßstab
1:200
Datum
20.04.2020
Projektnr.
312
ARCHITEKT ZT SCHWINGENSCHLÖGL GMBH

Wild
IMMOBILIEN

J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH
Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns
T 02852/8288 · F -16
Kolonitzplatz 6/3, 1030 Wien
T 01/616 32 77
FN: 33536v
HG Wien
DVR: 4009252
UID: ATU59144508
office@immobilienwild.at
www.immobilienwild.at

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

Immobilien Wild GmbH
Lainsitzstraße 14, 3950 Dietmanns
T: +43 664/88223773, E: office@immobilienwild.at

vertreten durch Verena Kolm .....

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 Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Gesetzestext § 17 a 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 § 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 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 § 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 (§ 3 a 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).