NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

EXPOSÉ

Büros am Rudolfsbahngürtel von 20m² bis 2.000m²

Kontakt
NEUHAUSER IMMOBILIEN
Manfred NEUHAUSER

T: +43 (0) 664.400 77 70
F: +43 (0) 463.218 003
E: office@neuhauser- immobilien.at

NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

Detailbeschreibung der Immobilie

Lage	Rudolfsbahngürtel
Nähe	Bahnhof
Nutzfläche ca.	von Einzelbüros bis 2000m², oder ganze Stockwerke...
Baujahr	unbekannt
Stockwerk	1. Stock, 2. Stock, 3. Stock oder 4. Stock
Lift	Ja
Beschreibung	Die Büros werden nach Anmietung innerhalb von 2 Monaten komplett saniert (Böden, Wände, Decken mit Beleuchtung, Türen, WC und einer Kabelleiste). Es bestehen auch bereits sanierte bezugsfertige Büroräume.
KFZ- Plätze	viele gebührenfreie KFZ- Abstellplätze vor dem Haus
Zimmer	Auswahlmöglichkeiten
Böden	Parkett
Fenster	neue Kunstofffenster
Heizung	ÖL- ZH
Möblierung	keine, alles neu adaptiert
Zustand	Neu!
Beziehbar	2 Monate nach Mietvertragsabschluß! Langfristige Miete möglich!
Betriebskosten	ca. € 2,20/ m² Netto ca. € 1,10/ m² Netto Heizung Verbrauchsablesung
Nettomiete	€ 6,10/ m² (jeweils zzgl. 20% Ust.) Langfristige Miete möglich!
Adresse	9020 Klagenfurt, Rudolfsbahngürtel
Mietnebenkosten	3 Bruttomieten Kaution 3 Bruttomieten Maklerhonorar plus 20% Ust. (ab 3 Jahren Vertragsdauer) Mietvertragsgebühren 1% des 3fachen Jahresbruttomietzinses Mietvertragserrichtungskosten lt. Rechtsanwaltstarif
Kontakt	Manfred NEUHAUSER +43 (0) 664.400 77 70 Email: office@neuhauser- immobilien.at

NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

Bildergalerie der Immobilie

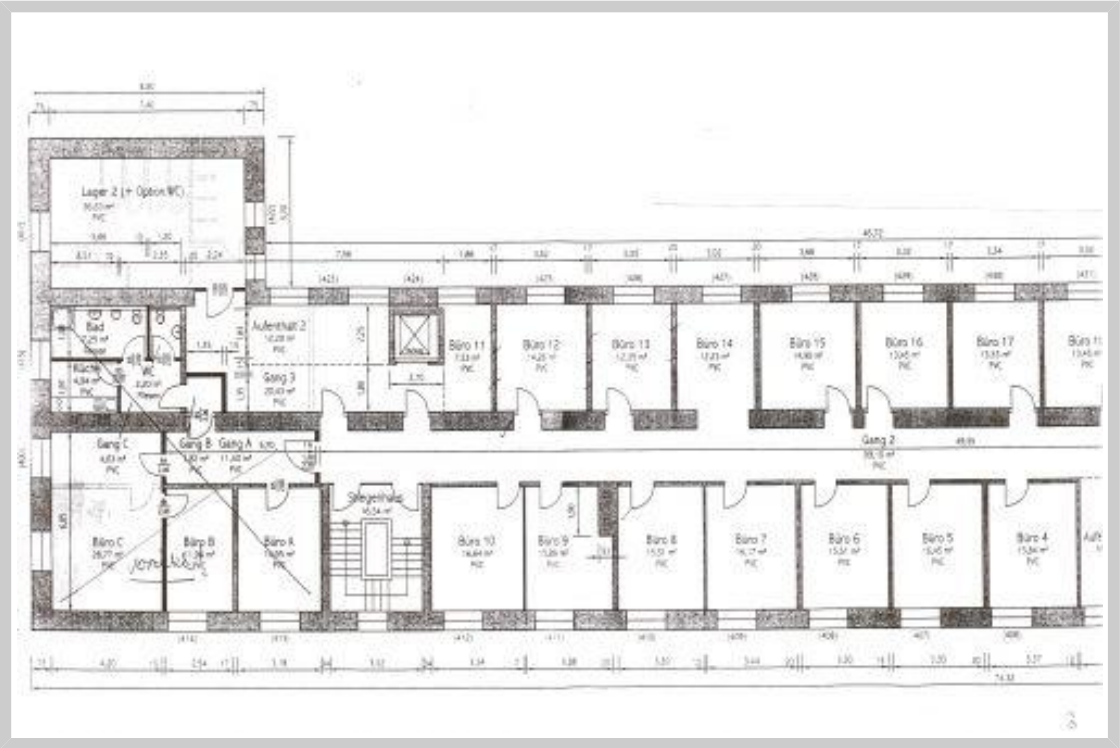
Büros am Rudolfsbahngürtel von 20m² bis 2.000m²

Büros am Rudolfsbahngürtel von 20m² bis 2.000m²

Büros am Rudolfsbahngürtel von 20m² bis 2.000m²

Büros am Rudolfsbahngürtel von 20m² bis 2.000m²

Plan der Immobilie

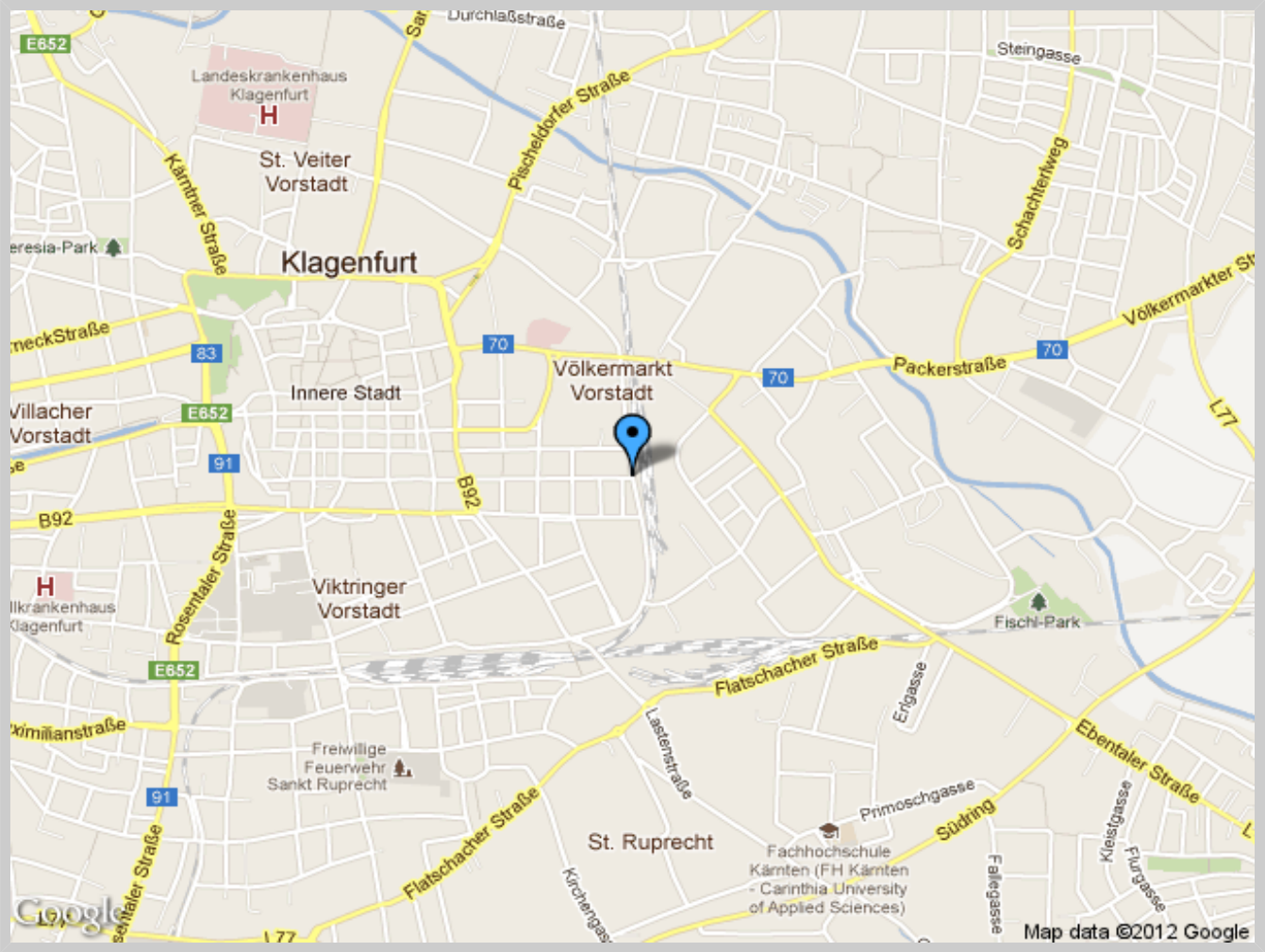


Büros am Rudolfsbahngürtel von 20m² bis 2.000m²

NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

Anfahrtsplan der Immobilie



9020 Klagenfurt, Rudolfsbahngürtel

NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)
und weitere Informationen

§ 1) Vermittlungsprovision
Der Anspruch auf Vermittlungsprovision für NEUHAUSER IMMOBILIEN entsteht, wenn durch Vermittlung (auch Namhaftmachung) der Firma NEUHAUSER IMMOBILIEN ein Rechtsgeschäft (z.B. Kauf, Miete, Pacht, Tausch, Zwangsversteigerung oder dgl.) rechtswirksam zustande kommt und unterfertigte Verträge über das Rechtsgeschäft vorliegen.

Der Anspruch auf Vermittlungsprovision entsteht auch dann, wenn ein anderes als vereinbartes Rechtsgeschäft z. B. Kauf statt Miete abgeschlossen wird, oder durch die von NEUHAUSER IMMOBILIEN vermittelten Vertragspartner eine andere als die in der Vermittlungsvereinbarung vorgesehene Liegenschaft (z.B. Wohnung statt Haus) zum Vertragsgegenstand gemacht wird.

Wenn ein Rechtsgeschäft nicht mit einem von NEUHAUSER IMMOBILIEN genannten Interessenten sondern mit eintrittsberechtigten Personen abgeschlossen wird (z.B. Vorkaufsrecht, Wiederkaufsrecht, etc.), ist die vereinbarte Vermittlungsprovision gleichfalls zu entrichten.

§ 2) Höhe der Vermittlungsprovision
Die Höhe der vereinbarten Vermittlungsprovision ist schriftlich festzuhalten, auch mündliche Vereinbarungen sind rechtswirksam. Vereinbarungen sind nur im Sinne der Verordnung des Bundesministers für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. Nr. 323/1978 i.d.g.F. über die Ausübungsregeln für Immobilienmakler, rechtswirksam. Die Bemessungsgrundlage stellt immer der tatsächlich vermittelte (erzielte) Kauf-, Miet-, Pachtpreis dar.

NEUHAUSER IMMOBILIEN ist berechtigt, Vermittlungsprovisionen mit beiden Vertragspartnern eines Rechtsgeschäftes zzgl. der gesetzlichen MwSt. von 20% zu vereinbaren.

§ 3) Fälligkeit der Vermittlungsprovision
Die Fälligkeit der Vermittlungsprovision wird bei Unterzeichnung des Kaufvertrages bzw. Mietvertrages zahlbar fällig. Vermittlungsprovisionen sind ausschließlich an NEUHAUSER IMMOBILIEN zu entrichten, welche entsprechende Rechnungen oder Zahlscheine zur Verfügung stellt. NEUHAUSER IMMOBILIEN hat Anspruch auf Teilnahme am Beurkundungstermin sowie auf eine Ausfertigung der Kauf/ Mieturkunde.

§ 4) Weitergabeverbot von Informationen
Die Weitergabe von Informationen von NEUHAUSER IMMOBILIEN durch den Auftraggeber über mögliche Rechtsgeschäfte an Dritte ist nicht zulässig. Führt eine Weitergabe einer solchen Information/ en zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes, so ist die vereinbarte Vermittlungsprovision zur Zahlung fällig.

Aus formellen Gründen bitten wir Sie ausdrücklich, von Direktkontakten abzusehen und Termine für Besichtigungen und Informationsgespräche ausschließlich über unser Immobilienbüro zu vereinbaren. Die Weitergabe dieses Angebotes, einschließlich aller Informationen und Unterlagen sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung von NEUHAUSER IMMOBILIEN an Dritte weiterzugeben.

Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Vertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet die in §2 zutreffende Provisionshöchstbeträge zzgl. der MwSt. zu entrichten.

Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz. Sie haften persönlich für eine Weitergabe ohne Genehmigung.

Nachdruck und/ oder Vervielfältigung/ Kopien auch auszugsweise nur mit schriftlicher Genehmigung der Firma NEUHAUSER IMMOBILIEN.

§ 5) Vorkenntnis
Ist es einem Interessenten die Kauf/ Mietgelegenheit eines durch uns nachgewiesenen Objektes bereits bekannt, so hat er dies NEUHAUSER IMMOBILIEN unverzüglich mitzuteilen und in geeigneter Weise glaubhaft zu machen.

§ 6) Doppeltätigkeit
NEUHAUSER IMMOBILIEN darf sowohl für den Verkäufer bzw. Vermieter als auch für den Käufer/ Mieter entgeltlich uneingeschränkt tätig sein.

§ 7) Objektangaben
Wir sind beauftragt, den Verkauf/ die Vermietung der Liegenschaft zu vermitteln. Die gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Eine Überprüfung der uns vorgelegten Unterlagen, des Zahlenmaterials und der erteilten Auskünfte hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere auch der Flächenangaben und des Baujahres, wurde von uns nicht vorgenommen und sind ohne Gewähr.

Die technischen Anlagen, wie Heizung, Elektroinstallationen und dergleichen sind vom Immobilienbüro auf ihre Funktionsfähigkeit nicht überprüft worden! Da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter (vom Eigentümer) stützen, können wir keine Haftung für deren Richtigkeit übernehmen. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

§ 8) Energieausweis
Ein Energieausweis wurde vom Verkäufer/ Vermieter nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht ab 01.01.2009 noch nicht vorgelegt. Im Falle der Nichtvorlage gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der Immobilie.

§ 9) Haftungsbegrenzungen
Schadenersatzansprüche uns gegenüber sind ausgeschlossen, sofern sie nicht auf vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten unsererseits beruhen.

§ 10) Gerichtsstand
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Firmensitz von NEUHAUSER IMMOBILIEN in 9020 Klagenfurt am Wörthersee.

NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

9020 Klagenfurt | Siebenhügelstraße 107 | office@neuhauser-immobilien.at | www.neuhauser-immobilien.at

Nebenkostenübersicht für den Kauf/ Verkauf von Immobilien
und weitere Informationen gemäß § 30b Konsumentenschutzgesetz

I) Kaufverträge

1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung..... 3,5%

   ermäßigter Steuersatz bei Grunderwerb von nahen Angehörigen.. 2,0%
   Grunderwerbsteuerbefreiung in Sonderfällen (§ 3 GEStrG. 1987)
2. Grundbucheintragungsgebühr.....1,1%
3. Allfällige Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung.....0,6%
   Allfällige Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung gebührenfrei
4. Barauslagen für Beglaubigungen lt. Tarif
5. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Tarif des jeweiligen Urkundenverfassers
6. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben bei Grundverkehrs- und anderen Genehmigungsverfahren
7. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde
   (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und - kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)
8. Vermittlungshonorar:
   Bei Kauf, Verkauf oder Tausch von Liegenschaften oder Liegen- schaftsanteilen einschließlich Wohnungseigentumsobjekten, Unter- nehmen aller Art und Abgeltungen von Superädifikate auf einem Grundstück
   Wert:
   - 4% bei einem Vertragswert bis..... € 36.337,--
   - € 1.453,46 bei einem Vertragswert von..... € 36.337,-- bis..... € 48.449,--
   - 3% des Vertragswertes ab ..... € 48.449,--
   - jeweils zuzüglich 20% Ust.

   Die Honorarsätze sind mit beiden Parteien des Rechtsgeschäftes zu vereinbaren.

II) Mietverträge

1. Vergebührung des Mietvertrages (§ 33TP 5 GebG) 1% des auf die Vertragsdauer entfallen Bruttomietzinses; bei unbestimmter Vertragsdauer 1% des dreifachen Jahresbruttomietzinses. Die Berechnung erfolgt über das Selbstberechnungsformular Geb1 oder unter http:// www.bmf.gv.at
2. Vertragserrichtungskosten nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenverfassers
3. Vermittlungshonorar:
   1. Bei Haupt- oder Untermiete von Wohnungen sowie Geschäftsräumen aller Art
      - 2 Bruttomonatsmieten bei einer Bestandszeit über....3 Jahren
      - 1 Bruttomonatsmiete bei einer Bestandszeit unter.....3 Jahren
      - bei Abgeltung von Investitionen oder Einrichtungsgegenständen zuzüglich 5% der Abgeltung vom Ver- bzw. Vormieter.
      - jeweils zuzüglich 20% Ust
   2. Unter Bruttomietzins ist der Haupt- oder Untermietzins zuzüglich der anteiligen Betriebs-, Heizungs-, Aufzugs- und allfälligen Nebenkosten und Zuschläge sowie öffentlichen Abgaben (wie Ust.) zu verstehen.
      Die Honorarsätze sind mit beiden Parteien des Rechtsgeschäftes zu vereinbaren.

III) Veräußerungs- und Spekulationsgewinn

1. Steuerpflichtig beim Verkäufer nach dem Einkommenssteuerrecht

IV) Grundlagen der Maklerprovision

§ 6 Abs. 1, 3 und 4, § 7 Abs. 1; §§ 10 und 15 Maklergesetz
§ 6. (1) der Auftraggeber (Kunde) ist zur Zahlung der Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.
(3) Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt.
(4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.
§ 7. (1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtwirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.
§ 10. Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

V) Konsumentenschutzbestimmungen

§ 30b KSchG. Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrages dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eine schriftliche Übersicht zu geben, aus der hervorgeht, dass er als Makler einschreitet, und die sämtliche dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen, auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn des § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG. Ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtig zu stellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs. 4 MaklerG.
Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein. Wird der Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäftes tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

VI) Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30a KSchG
   Ein Auftraggeber (Kunde), der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung
   - am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
   - seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandsrecht (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauch- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist und zwar
   - an einer Wohnung, an einem Einfamilienhaus oder Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet ist, und dies
   - zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen diesen soll;

   kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären.
   Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, dh. Entweder am Tag der Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem Zeitpunkt. Das Rücktrittrecht erlischt jedenfalls spätestens einem Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Vereinbarung eines Angelds, Reugeld oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30a KSchG ist unwirksam.

   Anmerkung: Nimmt der Verbraucher z.B. auf Grund eines Inserats des Immobilienmaklers mit diesem Verbindung auf, so hat der Verbraucher selbst angebahnt und daher - gleichgültig, wo der Vertrag geschlossen wurde - kein Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG.