



**NEUHAUSER IMMOBILIEN**  
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

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

## EXPOSÉ

### Schönes saniertes Wohnhaus in Eberndorf



**Kaufpreis € 119.000,--**



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

<b>Lage</b>	sonnige ruhige Alleinlage in Humtschach
<b>Nähe</b>	Humtschach
<b>Wohn- / Nutzfläche ca.</b>	110m <sup>2</sup>
<b>Grundstück</b>	370m <sup>2</sup> flaches eingezäumtes gepflegtes Grundstück mit Weintrauben entlang des Maschendrahtzaunes und eigenes Brunnenwasser.
<b>Baujahr</b>	um die 1950 und 2006 komplett saniert (Fenster, Dach, 10cm Vollwärmeschutz und sanierte Außenanlagen)
<b>Beschreibung</b>	<u>KG</u> : Teilunterkellert. <u>EG</u> : Vorraum, Diele, Wohnküche, Wohnzimmer mit Wintergarten, 1 Dusche, 1 WC extra und 1 Abstellraum. <u>OG</u> : Vorraum, Diele, 3 Zimmer (Durchgangszimmer) und Balkon.
<b>Stellplätze</b>	2 Carportplätze und 1 Nebengebäude mit kleiner Werkstatt
<b>Zimmer</b>	4
<b>Böden</b>	Laminat- und Fliesenböden
<b>Fenster</b>	neue Kunststofffenster
<b>Heizung</b>	Elektroheizung und Kaminofen. Ein Pelletsofen kann in der Wohnküche aufgestellt werden.
<b>Bad</b>	neues Bad mit Dusche und Waschmaschinenplatz
<b>Möblierung</b>	Küche mit Geräten
<b>Zustand</b>	Sehr Gut!
<b>Beziehbar</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Betriebskosten</b>	Kanal, Wasser und Müll ca. € 40,-- im Quartal! Grundsteuer ca. € 11,00 im Jahr! Strom samt Heizung ca. € 50,-- mtl. Sehr günstige Betriebskosten!
<b>Energiewerte</b>	Die Verkäufer wurden über die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises (EAVG 2012) informiert.
<b>Adresse</b>	9125 Eberndorf, Humtschach
<b>Kaufpreis</b>	€ 119.000,--
<b>Kaufnebenkosten</b>	3,5% Grunderwerbssteuer 1,1% Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht) 3,0% zzgl. 20% Ust. Maklerhonorar 2,0% Kaufvertragskosten laut Notartarif zzgl. 20% Ust. 0,1% Barauslagen für Beglaubigungen 1,2% Eintragung des Darlehens ins Grundbuch
<b>Kontakt</b>	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



Schönes saniertes Wohnhaus in Eberndorf



Schönes saniertes Wohnhaus in Eberndorf



Schönes saniertes Wohnhaus in Eberndorf



Schönes saniertes Wohnhaus in Eberndorf



**NEUHAUSER IMMOBILIEN**  
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

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

## Bildergalerie der Immobilie



Schönes saniertes Wohnhaus in Eberndorf



Schönes saniertes Wohnhaus in Eberndorf



Schönes saniertes Wohnhaus in Eberndorf



Schönes saniertes Wohnhaus in Eberndorf



**NEUHAUSER IMMOBILIEN**  
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

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

## Bildergalerie der Immobilie



Schönes saniertes Wohnhaus in Eberndorf



Schönes saniertes Wohnhaus in Eberndorf



Schönes saniertes Wohnhaus in Eberndorf



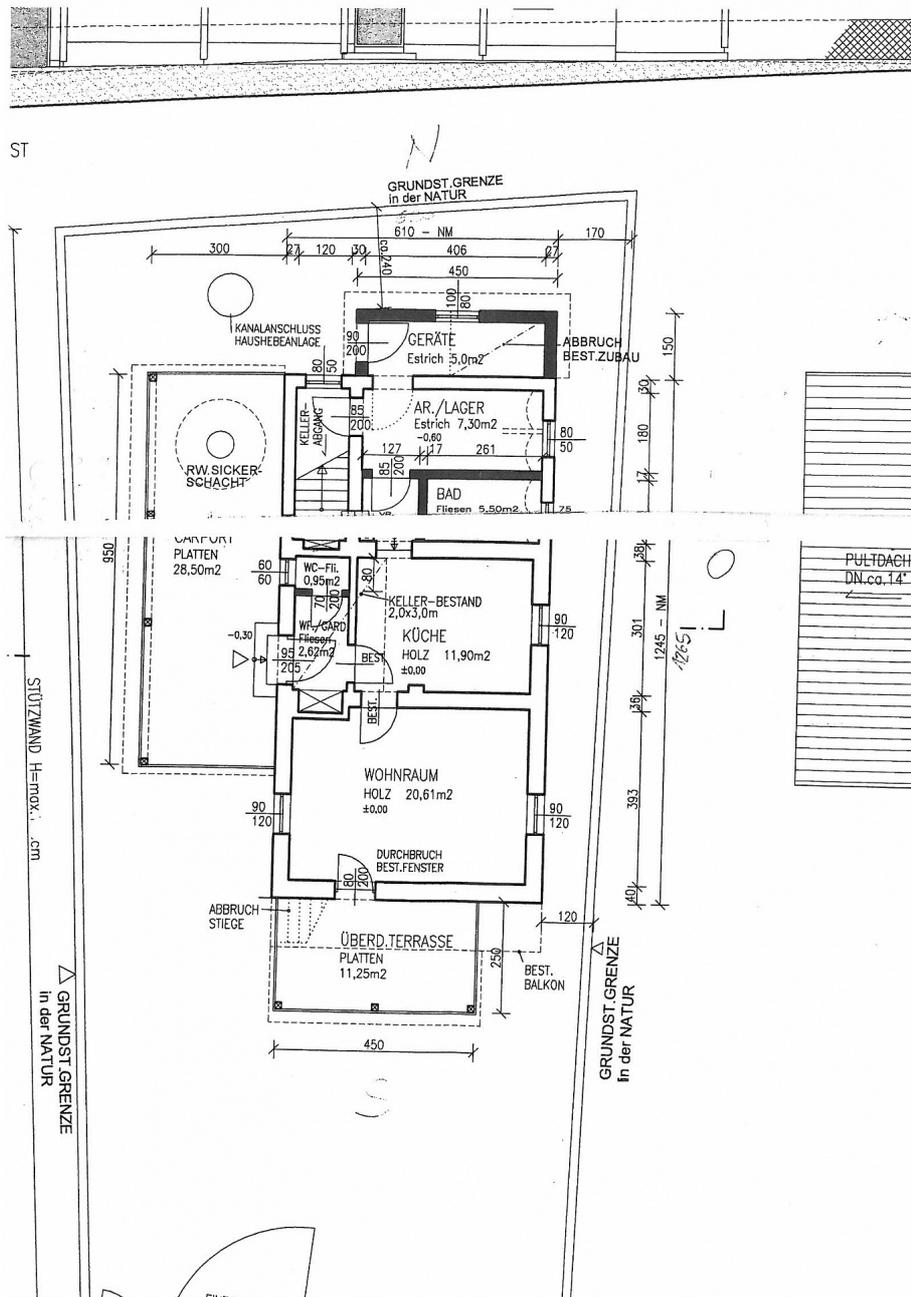
Schönes saniertes Wohnhaus in Eberndorf



**NEUHAUSER IMMOBILIEN**  
 Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

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

## Plan der Immobilie



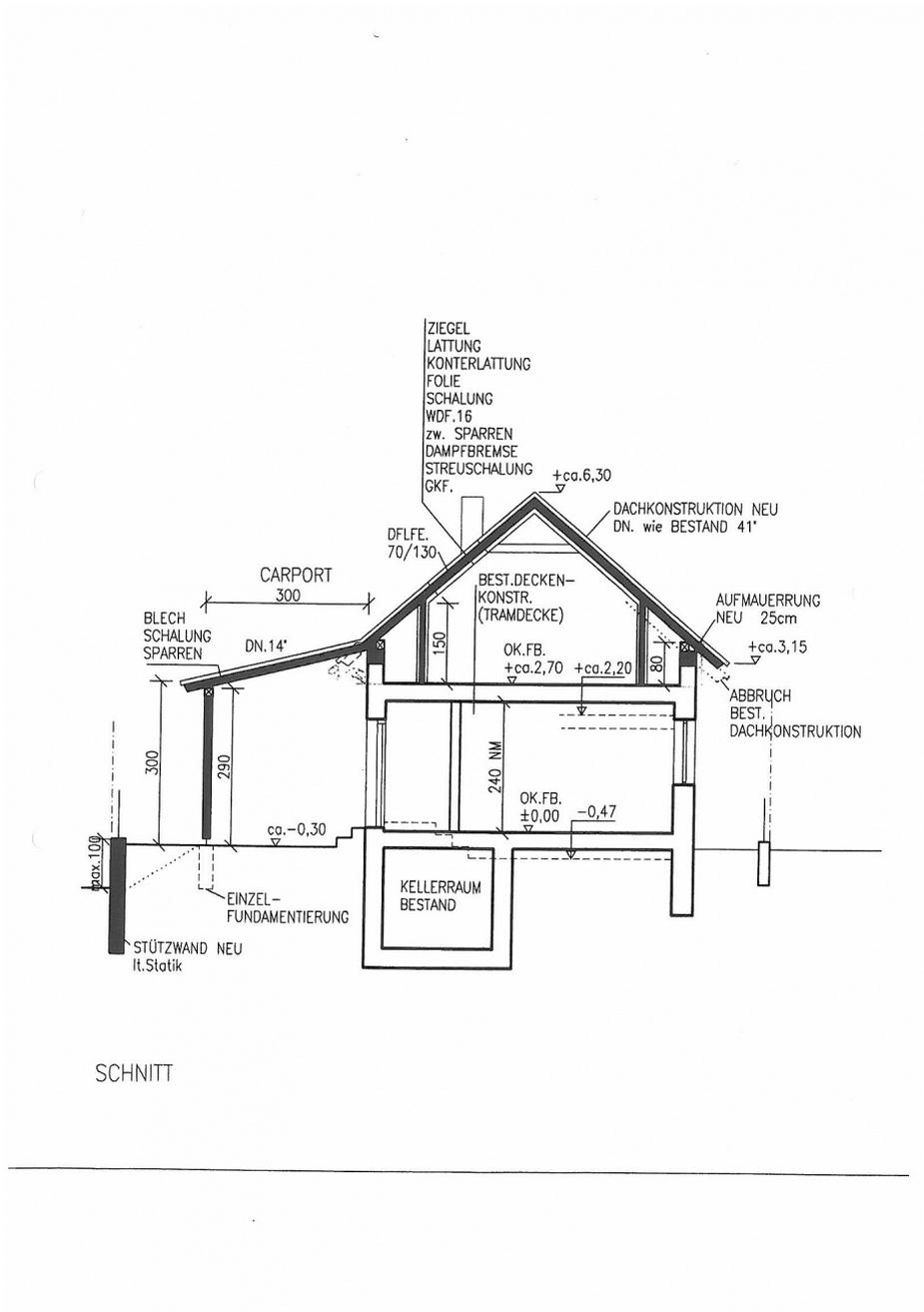
Schönes saniertes Wohnhaus in Eberndorf



**NEUHAUSER IMMOBILIEN**  
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

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

## Plan der Immobilie



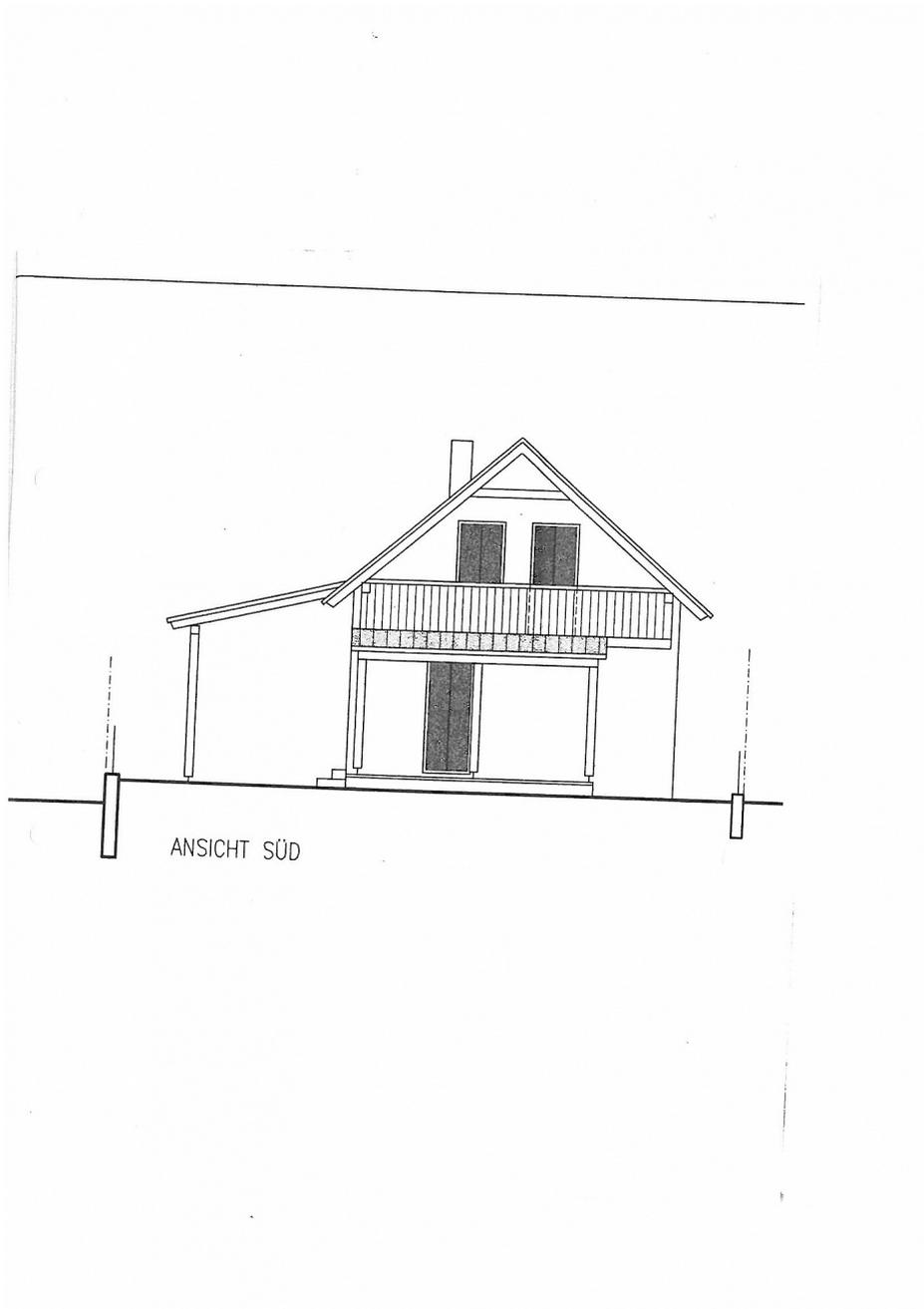
Schönes saniertes Wohnhaus in Eberndorf



**NEUHAUSER IMMOBILIEN**  
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

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

## Plan der Immobilie



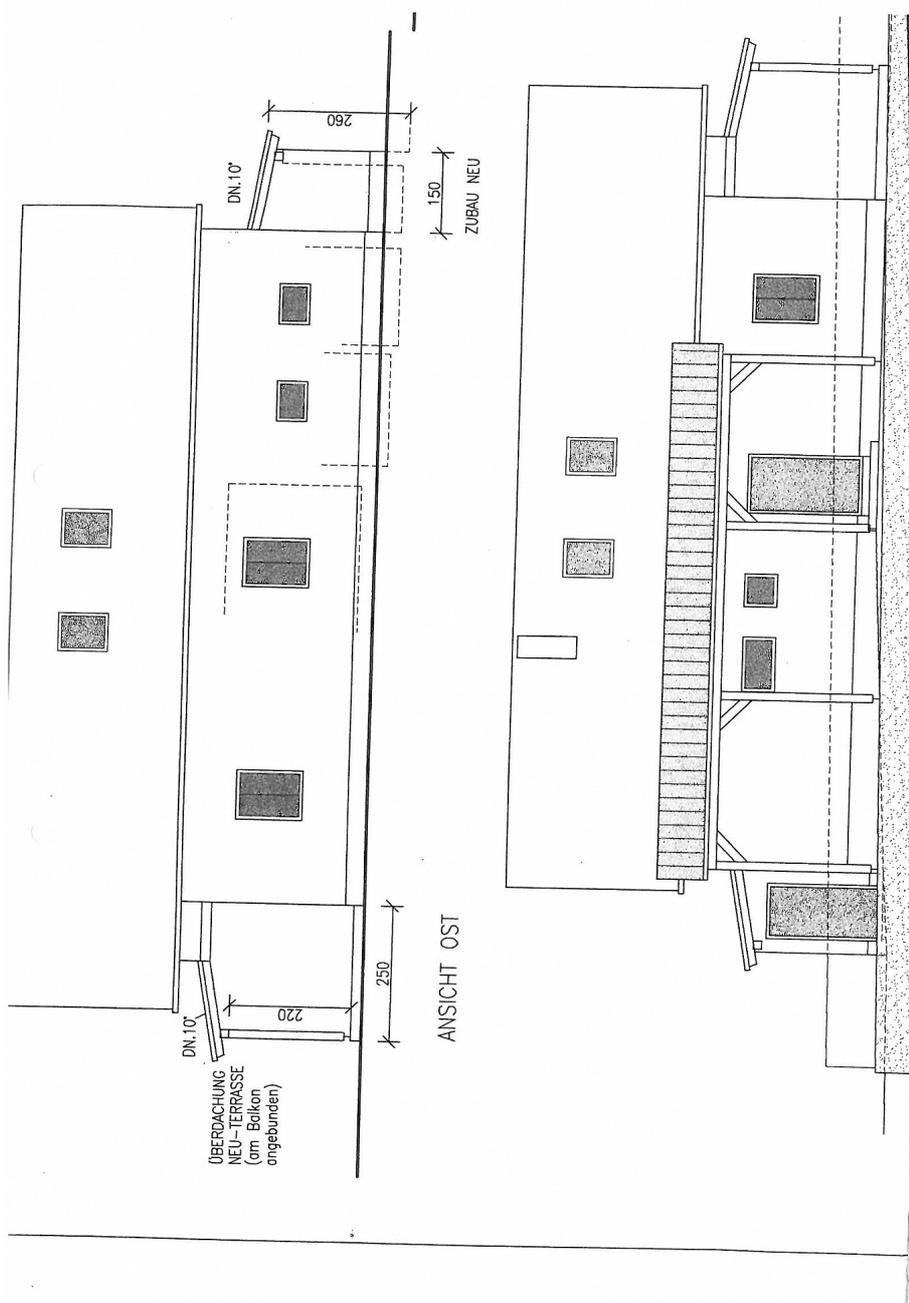
Schönes saniertes Wohnhaus in Eberndorf



**NEUHAUSER IMMOBILIEN**  
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

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

## Plan der Immobilie



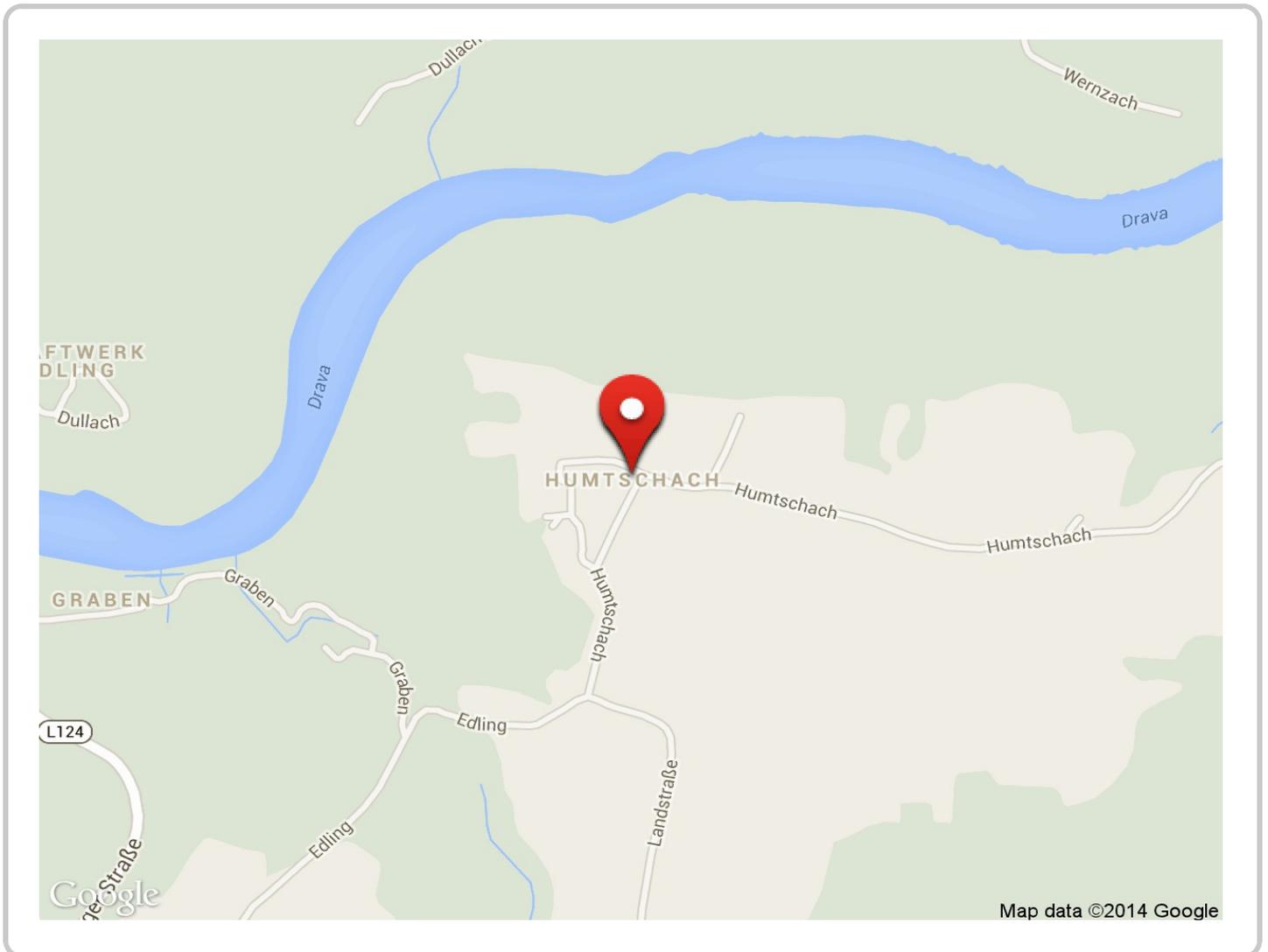
Schönes saniertes Wohnhaus in Eberndorf



**NEUHAUSER IMMOBILIEN**  
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

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

## Lageplan der Immobilie





**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. Vorkaufrecht, Wiederkaufrecht, 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 Abteilungen 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. Vergütung 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:  
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

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

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  
Rechtswirksamkeit 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

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 Rücktrittsrecht 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.