

NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

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

EXPOSÉ

Sanierte Stadtwohnung 85m² in der Kramergasse



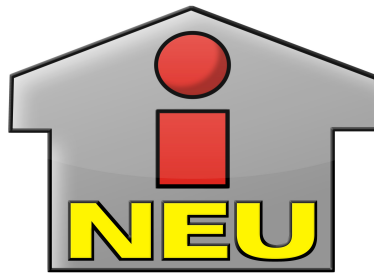
Mietpreis € 690,00



NEUHAUSER IMMOBILIEN
Manfred NEUHAUSER

T: +43 (0) 664.400 77 70
F: +43 (0) 463 218 003
E: office@neuhauser-immobilien.at





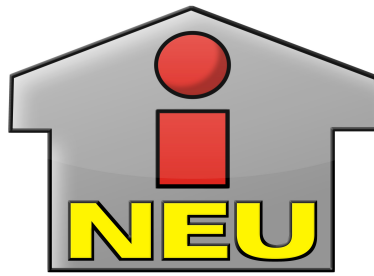
NEUHAUSER IMMOBILIEN

Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

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

Detailbeschreibung der Immobilie

Zimmer	3
Wohn/Nutzfläche ca.	85m ² (ca. 61m ² + ca. 24m ² DG) Maisonettenwohnung
Beschreibung	Schöne 3 Zi-Stadtwohnung/Maisonettenwohnung in der Kramergasse mit ca. 85m ² Wfl/Nfl. im 3. Stock ohne Lift, bestehend aus Vorraum/Diele, 1 möblierte Küche mit Geräten, 1 großes Wohnzimmer mit offener Küche, 1 Schlafzimmer, 1 Bad mit Badewanne, 1 WC extra und im Dachgeschoss 1 Zimmer mit ca. 24m ² , Gas-Zentralheizung. Sonnige und ruhige Lage.
Miete	€ 690,-- inkl. BK plus Heizkosten.
Kaution	€ 2.100,--
Beziehbar	Ab Sofort!
Vertragsdauer	5 Jahre (Bindung 1 Jahr)
Vergebührungskosten	€ 248,40
Vermittlungsprovision	€ 1.656,00
Energiewerte	Die Vermieter wurden über die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises (EAVG 2012) informiert.
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



Sanierte Stadtwohnung 85m² in der Kramergasse



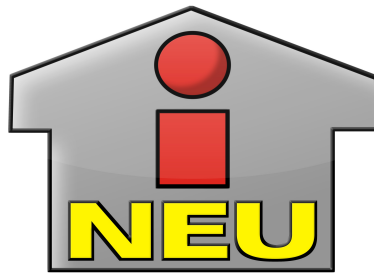
Sanierte Stadtwohnung 85m² in der Kramergasse



Sanierte Stadtwohnung 85m² in der Kramergasse



Sanierte Stadtwohnung 85m² in der Kramergasse



NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

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

Bildergalerie der Immobilie



Sanierte Stadtwohnung 85m² in der Kramergasse



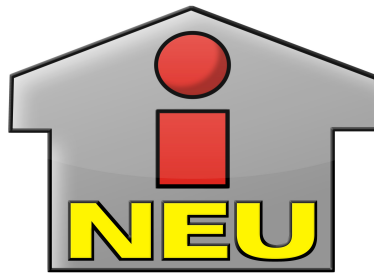
Sanierte Stadtwohnung 85m² in der Kramergasse



Sanierte Stadtwohnung 85m² in der Kramergasse



Sanierte Stadtwohnung 85m² in der Kramergasse



NEUHAUSER IMMOBILIEN
Makler | Verwalter | Bauträger | Liegenschaftsbewertungen

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

Bildergalerie der Immobilie



Sanierte Stadtwohnung 85m² in der Kramergasse



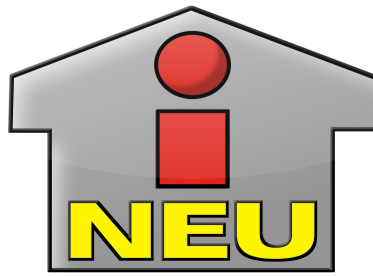
Sanierte Stadtwohnung 85m² in der Kramergasse



Sanierte Stadtwohnung 85m² in der Kramergasse



Sanierte Stadtwohnung 85m² in der Kramergasse

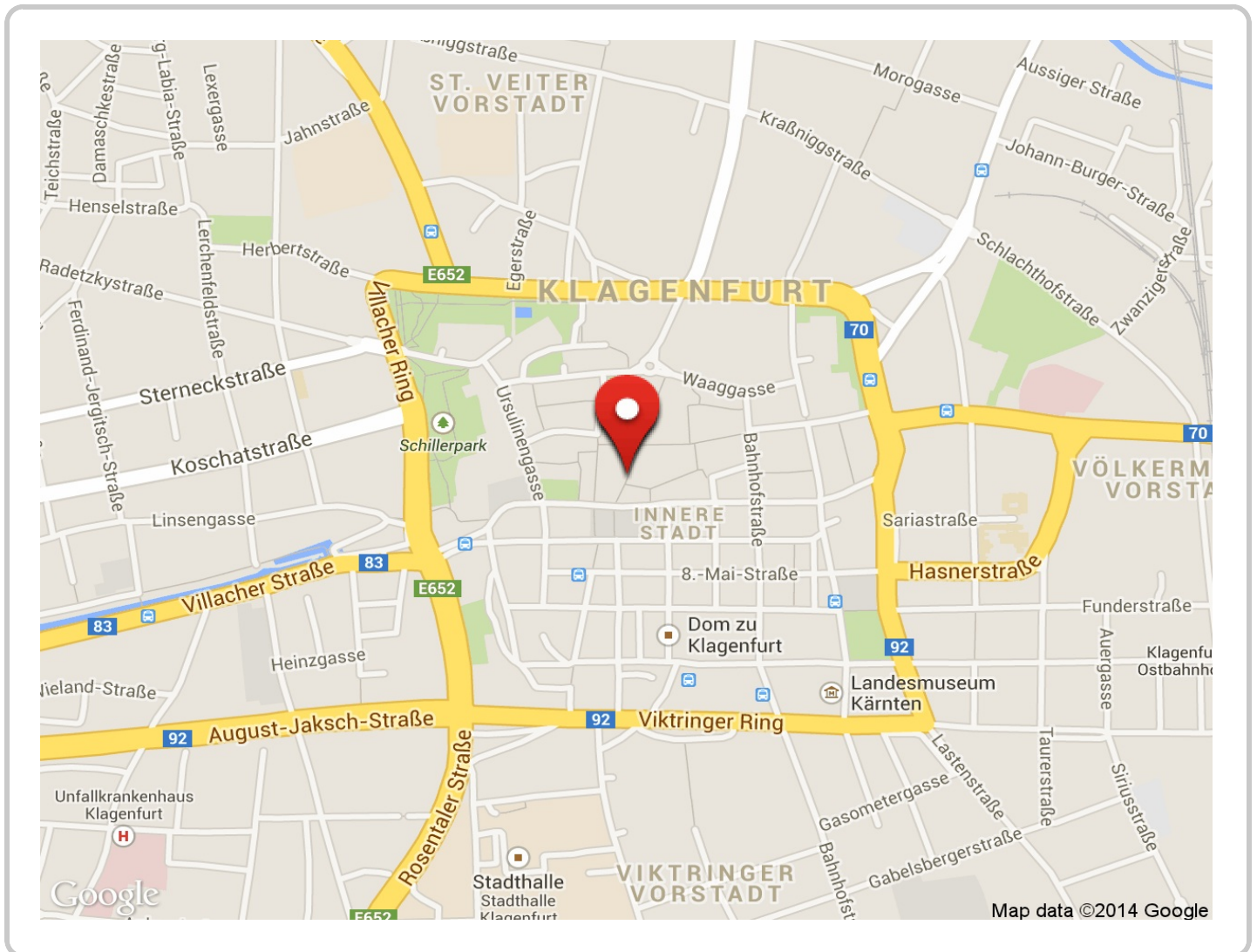


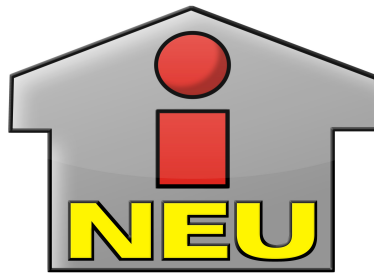
NEUHAUSER IMMOBILIEN

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

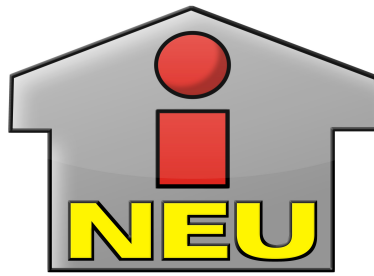
Ein Energieausweis wurde vom Verkäufer/Vermieter nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht ab 01.01.2009 noch nicht vorgelegt. Im Falle der Nichtvorlage gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt 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.



NEUHAUSER IMMOBILIEN
dankt Ihnen für das Interesse
an dieser Immobilie und wünscht Ihnen
noch einen erfolgreichen Tag!