4-Zimmer-
Maisonettenwohnung

Mehr Lebensqualität.

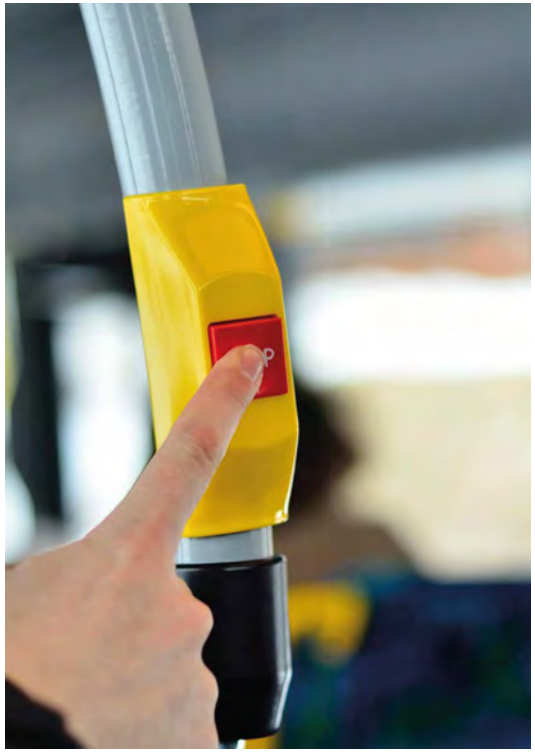
Bizau

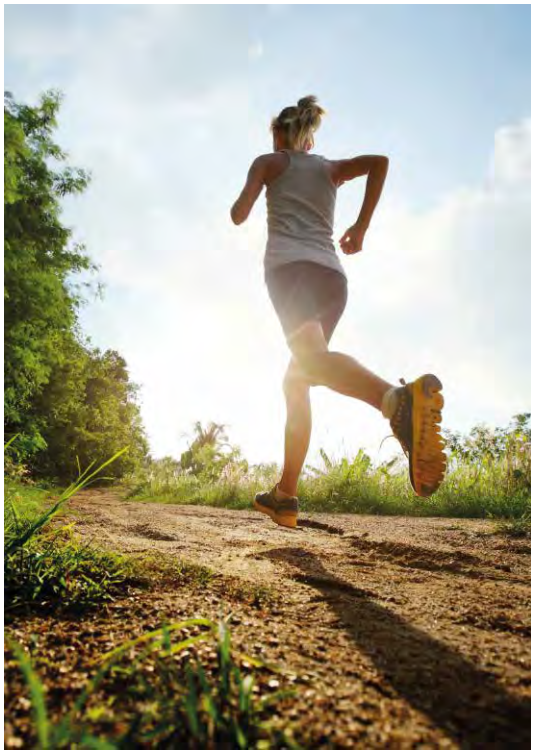
ATRIUM®
RAUM FÜR IDEEN

Lauterach | 05574 - 844 44 | office@atrium.at | atrium.at

Mehr Infrastruktur.

4-Zimmer-Maisonettenwohnung | Bizau





Die Wohnung liegt im wunderschönen Bregenzerwald in der Gemeinde Bizau. Die ruhige, sonnige und vor allem naturverbundene Wohngegend bietet ein hohes Maß an Lebensqualität. Das Dorfzentrum von Bizau mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegt direkt vor der Haustüre.

Weitere Details zur Wohnung im Oberdorf 44 in Bizau
sind in der Beilage ersichtlich.

ATRIUM®
RAUM FÜR IDEEN

Lauterach | 05574 - 844 44 | office@atrium.at | www.atrium.at

ATRIUM
RAUM FÜR IDEEN
Lauterach | 05574 – 844 44 | office@atrium.at | atrium.at

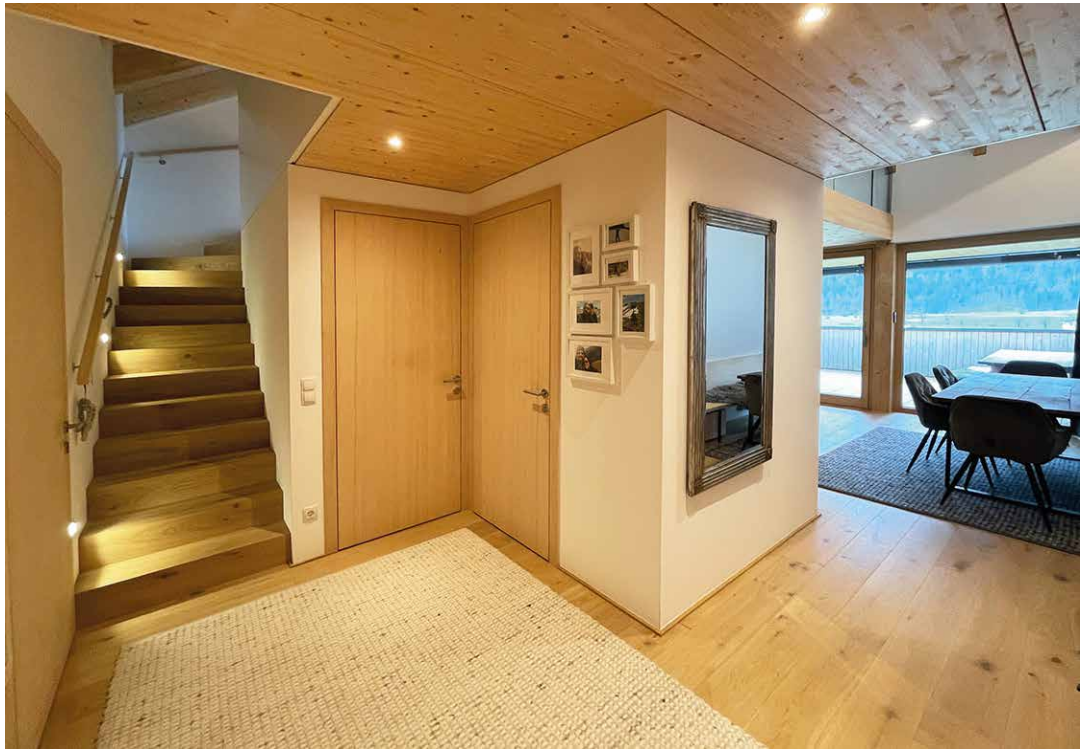
Mehr Ausblick.

4-Zimmer-Maisonettenwohnung | Bizau

ATRIUM®
RAUM FÜR IDEEN
Lauterach | 05574 - 844 44 | office@atrium.at | www.atrium.at

Mehr Wohnqualität.

4-Zimmer-Maisonettenwohnung | Bizau



- Wohnen im Grünen in sonniger Lage
- Wunderschöne Panoramaaussicht auf die Kanisfluh
- Wohnnutzfläche gesamt ca. 113 m²
- Wohnnutzfläche unter 1,5 m ca. 10 m²
- Terrasse ca. 28 m²
- Keller ca. 8,7 m²
- 1 Carportabstellplatz
- Baujahr 2021
- Top-Finanzierung übernehmbar

ATRIUM®
RAUM FÜR IDEEN

Lauterach | 05574 - 844 44 | office@atrium.at | www.atrium.at

Mehr Wohlfühlen.

4-Zimmer-Maisonettenwohnung | Bizau

Die Wohnung überzeugt mit der Liebe zum Detail, die in jeder Ecke zu spüren ist. Der großzügige Wohnbereich lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein und die modern ausgestattete Küche lässt jedes Kochherz höherschlagen. Die hochwertigen Materialien und die stilvolle Tischlereinrichtung sorgen für eine luxuriöse Atmosphäre, die das Wohnen zu einem Erlebnis macht. Dank der großen Fensterfronten strömt viel natürliches Licht in die Wohnung und schafft ein angenehmes Ambiente. Die Terrasse bietet zudem einen herrlichen Ausblick auf die Kanisfluh und lädt zum Verweilen ein.

ATRIUM®
RAUM FÜR IDEEN

Lauterach | 05574 - 844 44 | office@atrium.at | www.atrium.at

Mehr Ausstattung.

4-Zimmer-Maisonettenwohnung | Bizau

- Lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume durch großzügige Verglasung
- Große Galerie bzw. Wohnbereich mit Bürobereich
- Wohn- und Schlafbereich getrennt
- Großes Hauptschlafzimmer
- Ausrichtung nach Süden
- Große Terrasse mit ausreichend Platz zum Entspannen und Genießen
- Beschattung der Terrasse erfolgt mit einer elektrischen Markise mit Sturmsensor

ATRIUM®
RAUM FÜR IDEEN

Lauterach | 05574 - 844 44 | office@atrium.at | www.atrium.at

Mehr Entspannung.

4-Zimmer-Maisonettenwohnung | Bizau

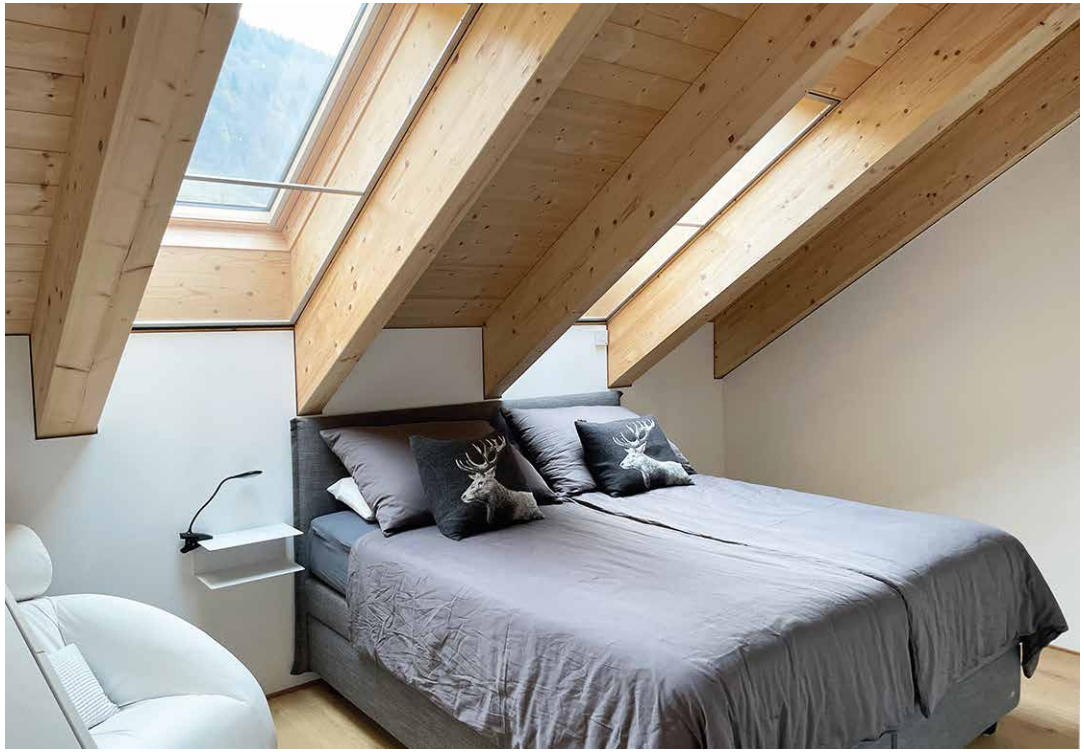
- Hochwertige Tischler-Küche mit Miele-Marken-Geräten
- Dachfenster und Terrassentüre mit Sonnenschutz und Insektenschutz
- Dachfenster mit Elektroantrieb
- Hochwertiger Eiche-Dielenboden
- Hochwertige Tischlermöbel
- Badezimmer mit barrierefreier Dusche und Badewanne
- Regendusche-Armatur
- Praktischer Spiegelschrank
- Hochwertige Fliesen im Badezimmer und WC
- Spots in der gesamten Wohnung

ATRIUM®
RAUM FÜR IDEEN

Lauterach | 05574 - 844 44 | office@atrium.at | www.atrium.at

Mehr Komfort.

4-Zimmer-Maisonettenwohnung | Bizau

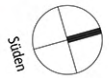


- Klein aber fein – nur 8 Wohnungen
- Abstellraum hinter der Küche
- WC separat
- Lift
- Großzügiger Kellerersatzraum im Erdgeschoss
- Besucherparkplätze
- Fahrradraum
- Müllraum
- Pelletsheizung

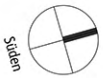
ATRIUM®
RAUM FÜR IDEEN

Lauterach | 05574 - 844 44 | office@atrium.at | www.atrium.at

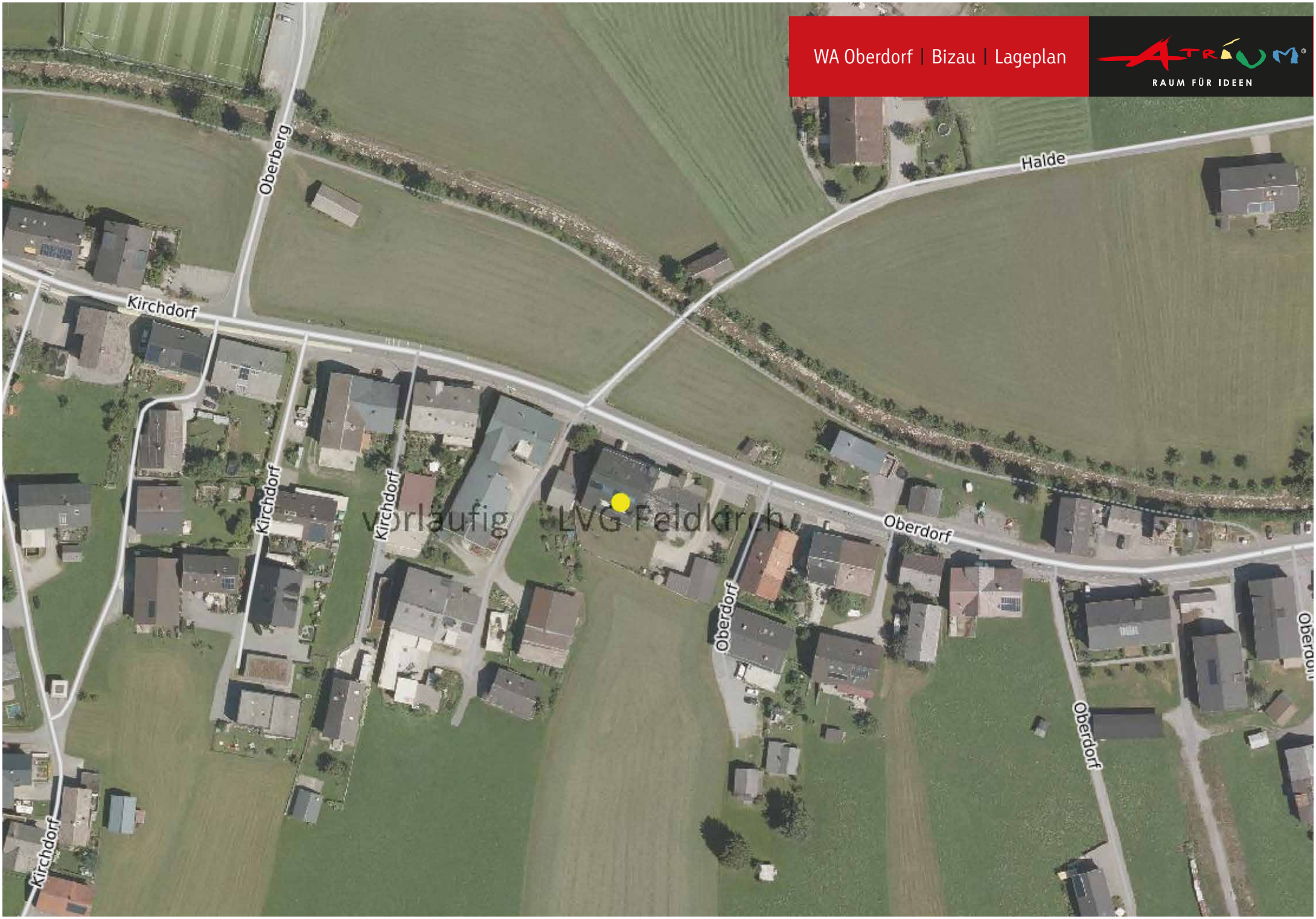
2. Obergeschoss



Dachgeschoss / Galerie



WA Oberdorf | Bizau | Lageplan



WA Oberdorf | Bizau | Widmung

Mehr Information.

4-Zimmer-Maisonettenwohnung | Bizau

Adresse
4-Zimmer-Maisonettenwohnung, Oberdorf 44, 6874 Bizau

Grundbuchdaten
GST-Nr. .36 und 80/2 | EZ 724 | KG 91004 Bizau | Top 08

Abwicklung und Verfügbarkeit
Verfügbarkeit: sofort; Treuhandabwicklung, lastenfreie Übergabe

Informationen/Besichtigung
Für Fragen bzw. eine Terminvereinbarung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Herr Dietmar Meusburger, 05574 - 844 44

Wohnen im Grünen mit Ausblick
- Sonnige und ruhige Lage im Dorfzentrum
- Wunderschöne Panoramaaussicht auf die Kanisfluh
- Wohnnutzfläche gesamt ca. 113 m²
- Wohnnutzfläche unter 1,5 m ca. 10 m²
- Terrasse ca. 28 m²
- Kellerabteil ca. 8,7 m²
- Baujahr 2021
- 1 Carportabstellplatz
- Barrierefreier Wohnungszugang mit Lift
- Lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume durch großzügige Verglasung
- Wohnbereich mit großzügiger Verglasung
- Große Galerie bzw. Wohnbereich
- Große Terrasse mit ausreichend Platz zum Entspannen und Genießen
- Hebe-Schiebe-Türe als Terrassenzugang
- Hochwertige Tischler-Küche mit Miele-Marken-Geräten
- Dachfenster und Terrassentüre mit Sonnenschutz und Insektenschutz
- Hochwertiger Eiche-Dielenboden
- Hochwertige Tischlermöbel
- Pelletsheizung
- Top-Finanzierung übernehmbar
- Monatliche Betriebkosten ca. EUR 193,00
- Einzahlung Reparaturfond ca. EUR 63,00

Gesamtkaufpreis EUR 698.000 (zzgl. Nebenkosten)
Bitte beachten Sie bei Ihrer Disposition eine Courtage in der Höhe von 3,6 % inkl. gesetzlicher MwSt. aus dem vereinbarten Kaufpreis zu unseren Gunsten. Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch Annehmerseite.

Nebenkosten bei Kaufverträgen
3,5 % Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung
1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht)
1,2 % inkl. gesetzlicher USt. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung samt Treuhandabwicklung sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren und Verwaltungsabgaben

ATRIUM®
RAUM FÜR IDEEN

Lauterach | 05574 - 844 44 | office@atrium.at | www.atrium.at

Mehr Vorteile.

Wie profitieren Sie von ATRIUM®-Immobilien?

Richtige Wertbestimmung

› korrekte Liegenschaftsbewertung durch Marktkenntnis und dadurch realistischer Preis (8 von 10 private Verkäufer fordern heute Preise, die im derzeitigen Immobilienmarkt nicht erzielbar sind – Wunschdenken und Orientierung an Höchstständen)

Absicherung der Zahlung

› z.B. durch Treuhandabwicklung oder mit Bankgarantie

Immobilien sind ein wertvolles Gut.
Entsprechend wichtig ist die Wahl des richtigen Partners!

Große Risiken werden ausgeschaltet

› durch Sachkenntnis bei Rechtsfragen, z.B. in Grundbuchsfragen (Reallasten, Dienstbarkeiten, Pfandrechte etc.)
› in Widmungsangelegenheiten
› beim Grundverkehrs-, Raumplanungs-, Vertrags- und Mietrecht
› beim Wohnungseigentumsgesetz
› in Fragen zur Erschließung und zu unklaren Bodenverhältnissen
› durch Abwägung von zu erwartenden Kosten (Sanierungen, Restnutzungsdauer, Reparaturfonds etc.)

Bei Unstimmigkeiten

› zwischen den beiden Vertragsteilen kann der Immobilientreuhänder vermittelnd eingreifen und oft schwierige Positionen auf einen gemeinsamen Nenner bringen

Umfassende Beratung und Betreuung

› bei Steuerfragen und Rechtsfragen (Vertragsrecht, Wohnungsrecht, Baurecht)
› ausführliche Unterlagen, Besichtigung und eingehende Information

Abnahme der Behördenwege

› und das Zusammentragen aller Unterlagen (Gemeinde, Wohnbauförderung, Bezirksgericht etc.) ersparen Zeit und Geld

Finanzierungsberatung

› wir erarbeiten für Sie Finanzierungsvarianten oder arbeiten eng mit dem Kreditinstitut Ihrer Wahl zusammen

Vertragserrichtung und Versicherungsberatung

› auf Wunsch vermitteln wir Ihnen einen kompetenten Vertragsverfasser für den Kaufvertrag und einen und einen Versicherer für die notwendige Versicherung oder wir übermitteln alle relevanten Unterlagen an die Partner Ihrer Wahl

Sachkenntnis in Wohnbauförderungsangelegenheiten

› Abwicklung der Wohnbauförderungsübernahme

ATRIUM®
RAUM FÜR IDEEN

Lauterach | 05574 – 844 44 | office@atrium.at | www.atrium.at

Mehr Einblicke.

Was ATRIUM® seit 1989 sonst noch alles macht.

ATRIUM-Leistungsspektrum

WOHNBAU
Kleinwohnanlagen und Reihenhäuser

ARCHITEKTUR
Ein- und Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftsräume, Industrie- und Gewerbeobjekte, Öffentliche Bauten (Wohnheime, Kindergärten, Schulen)

IMMOBILIEN
Gebrauchte Eigentumswohnungen und Häuser, Mietwohnungen, Büro- und Geschäftsflächen, Grundstücke

PROJEKTENTWICKLUNG
Gebrauchte Eigentumswohnungen und Häuser, Mietwohnungen, Büro- und Geschäftsflächen, Grundstücke

ATRIUM-Leistungen

- Planung
- Projektentwicklung
- Bauleitung und -koordination
- Bauträgerleistung
- Immobilienvermittlung
- Vermietung und Mietverwaltung
- Energieausweiserstellung
- Sanierungsberatung

ATRIUM-Geschäftsführung

JEANNOT FINK, MBA
Geschäftführer

SEBASTIAN WARGER, MSc Arch.
Prokurist | Architektur

Dipl. Arch. ETH FLORIAN EBERLE, MAS
Prokurist | Architektur | Projektentwicklung

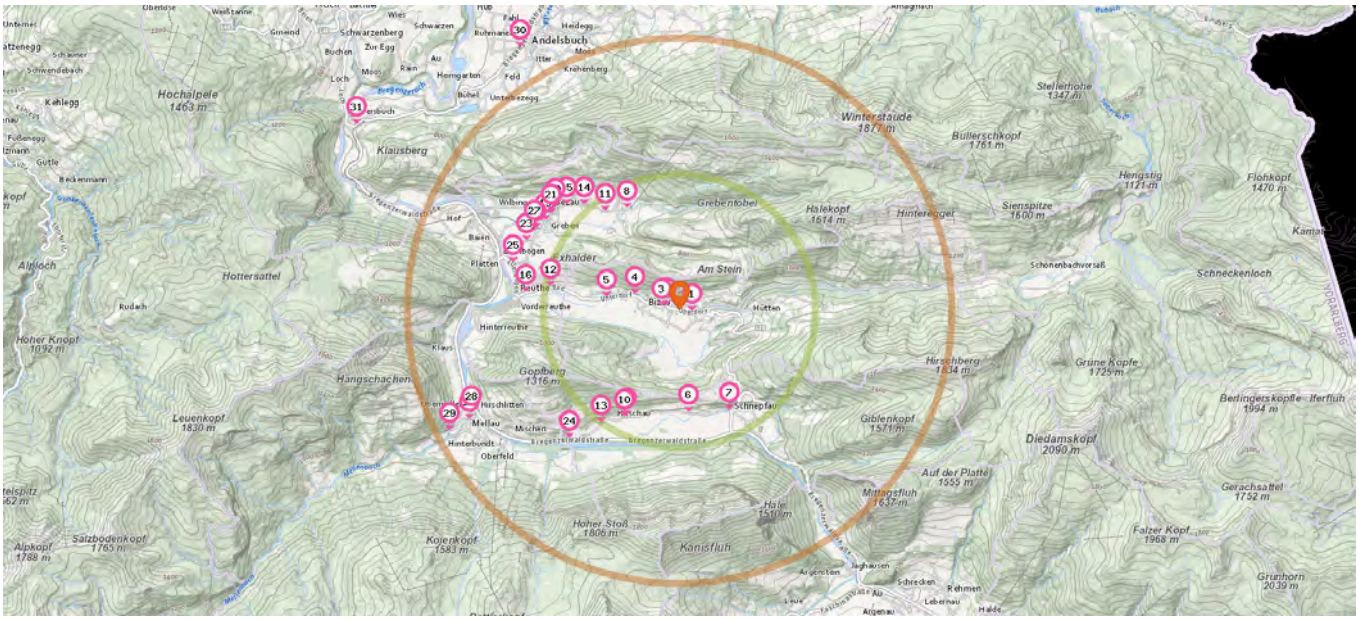
WOLFGANG LANG, MSc
Prokurist | Verkauf | Marketing

ATRIUM®
RAUM FÜR IDEEN

Lauterach | 05574 - 844 44 | office@atrium.at | www.atrium.at

Öffentliche Verkehrsmittel und Haltestellen

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



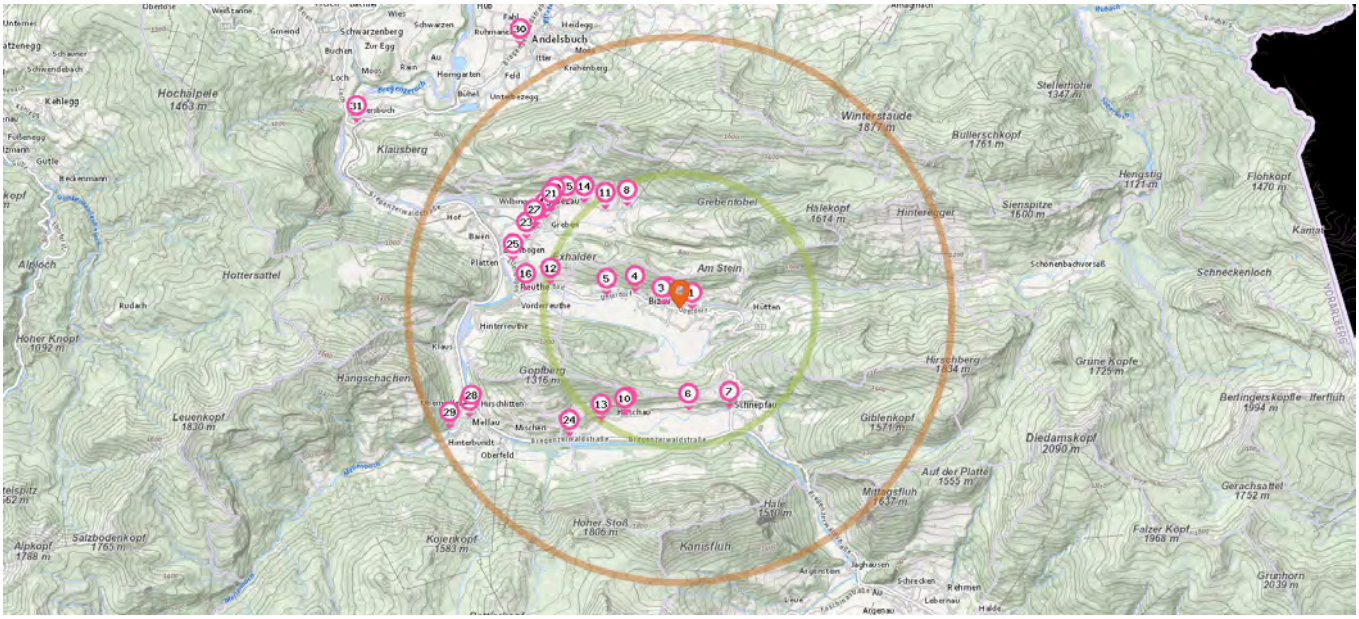
Ca.2.5 km Ca.5 km

Bushaltestelle

Anzahl im Umkreis: 25

1. Bizau Oberdorf (230 m)
   Oberdorf 24-122
2. Bizau Gemeindeamt (240 m)
   Kirchdorf 340, 6874 Bizau
3. Bizau Kirchplatz (330 m)
   Kirchdorf 68-76, 6874 Gemeinde Bizau
4. Bizau Unterdorf (870 m)
   Unterdorf 114-115
5. Bizau Eschenmoos (1,4 km)
   Unterdorf 136-283
6. Schnepfau Bauhof (1,9 km)
   Schnepfau 47, 6882 Schnepfau
7. Schnepfau Gemeindeamt (2,1 km)
   Schnepfau 38, 6882 Schnepfau
8. Bezau Seilbahn (2,1 km)
   Oberbezau 167, 6870 Bezau
9. Hirschau Oberdorf (2,2 km)
   Hirschau 1
10. Hirschau Oberdorf (2,2 km)
    Hirschau 3, 6882 Hirschau
11. Bezau Obere (2,3 km)
    Obere 409, 6870 Bezau
12. Reuthe Moorbad (2,4 km)
    Bad 122, 6870 Reuthe
13. Hirschau Unterdorf (2,5 km)
    Hirschau 20-48
14. Bezau Mittlere (2,6 km)
    Mittlere 103, 6870 Bezau
15. Bezau Kriechere (2,8 km)
    Kriechere 63, 6870 Bezau
16. Reuthe Gemeindeamt (2,8 km)
    L28, 6870 Reuthe
17. Bezau Kloster (2,9 km)
    Platz 38, 6870 Bezau
18. Bezau Dorfplatz (3,0 km)
    Platz 45, 6870 Bezau
19. Bezau Brugg (3,0 km)
    Brugg 36, 6870 Bezau
20. Bezau Dorfplatz (3,0 km)
    Platz 46, 6870 Bezau
21. Bezau Gemeindeamt (3,0 km)
    Kirchplatz, 6870 Bezau
22. Bezau Busbahnhof (3,0 km)
    Bahnhof 31-142, 6870 Bezau
23. Bezau Sozialzentrum (3,1 km)
    Pelzrain 459a, 6870 Bezau
24. Hirschau Tankstelle (3,1 km)
    Hirschau 34, 6882 Hirschau
25. Bezau Ellenbogen (3,2 km)
    Ellenbogen 443, 6870 Bezau

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km Ca.5 km

Fahrradverleih

Anzahl im Umkreis: 1

26. Fahrradverleih (4,3 km)
    Platz 292, 6881 Mellau

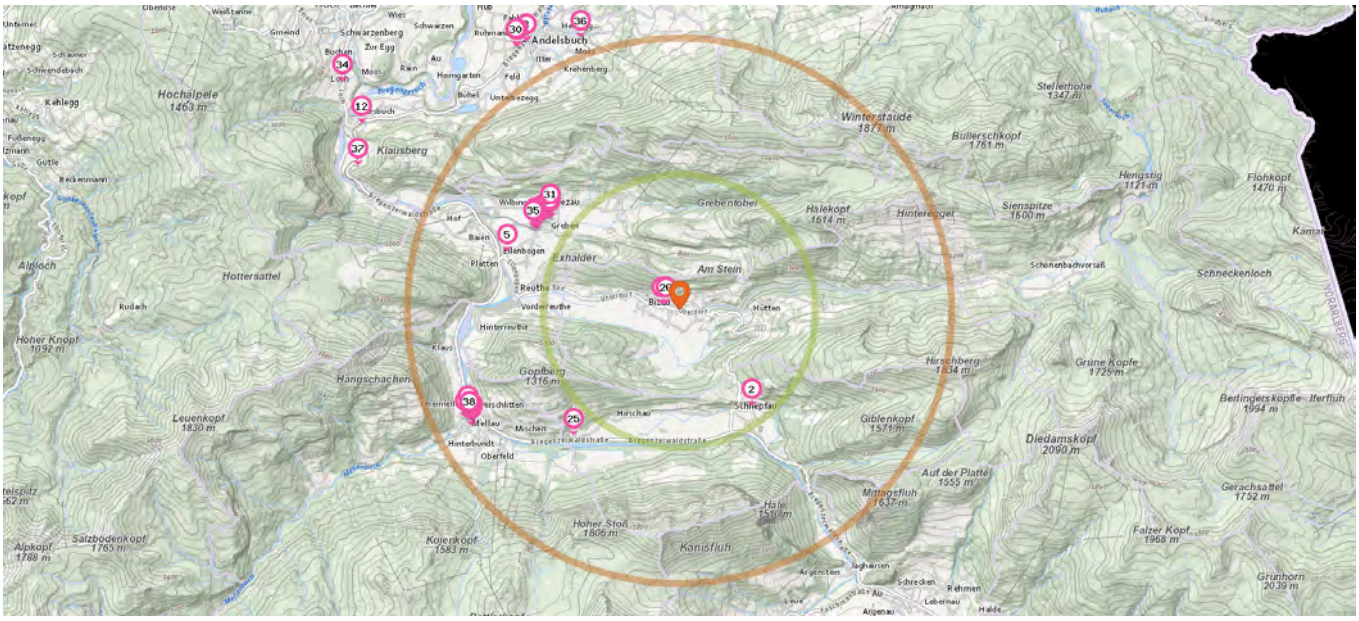
Fahrradständer

Anzahl im Umkreis: 5

27. Fahrradständer (3,1 km)
    Bahnhof 148, 6870 Bezau
28. Fahrradständer (4,3 km)
    Übermellen 65, 6881 Mellau
29. Fahrradständer (4,8 km)
    Übermellen 545, 6881 Mellau
30. Fahrradständer (5,6 km)
    Hof 363, 6866 Andelsbuch
31. Fahrradständer (6,8 km)
    Bersbuch 349, 6866 Andelsbuch

Alltags- & Nahversorgung

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km Ca.5 km

Supermarkt

Anzahl im Umkreis: 8

1. SPAR Bizau (340 m)
   Kirchdorf 76, 6874 Bizau
2. SPAR Schnepfau (2,2 km)
   Haus Nr. 15, 6882 Schnepfau
3. Adeg Kleber (3,0 km)
   Bahnhof 31, 6870 Bezau
4. Sutterlüty Bezau (3,1 km)
   Bahnhof 741, 6870 Bezau
5. Adeg Berlinger (3,3 km)
   Ellenbogen 607, 6870 Bezau
6. SPAR Mellau (4,3 km)
   Übermellen 123, 6881 Mellau
7. SPAR Andelsbuch (5,7 km)
   Hof 387, 6866 Andelsbuch
8. Sparmarkt Berchtold (5,7 km)
   Hof 387, 6866 Andelsbuch

Bäckerei

Anzahl im Umkreis: 1

9. Bäckerei Kleber (3,0 km)
   Brugg 645, 6870 Bezau

Fleischhauer

Anzahl im Umkreis: 3

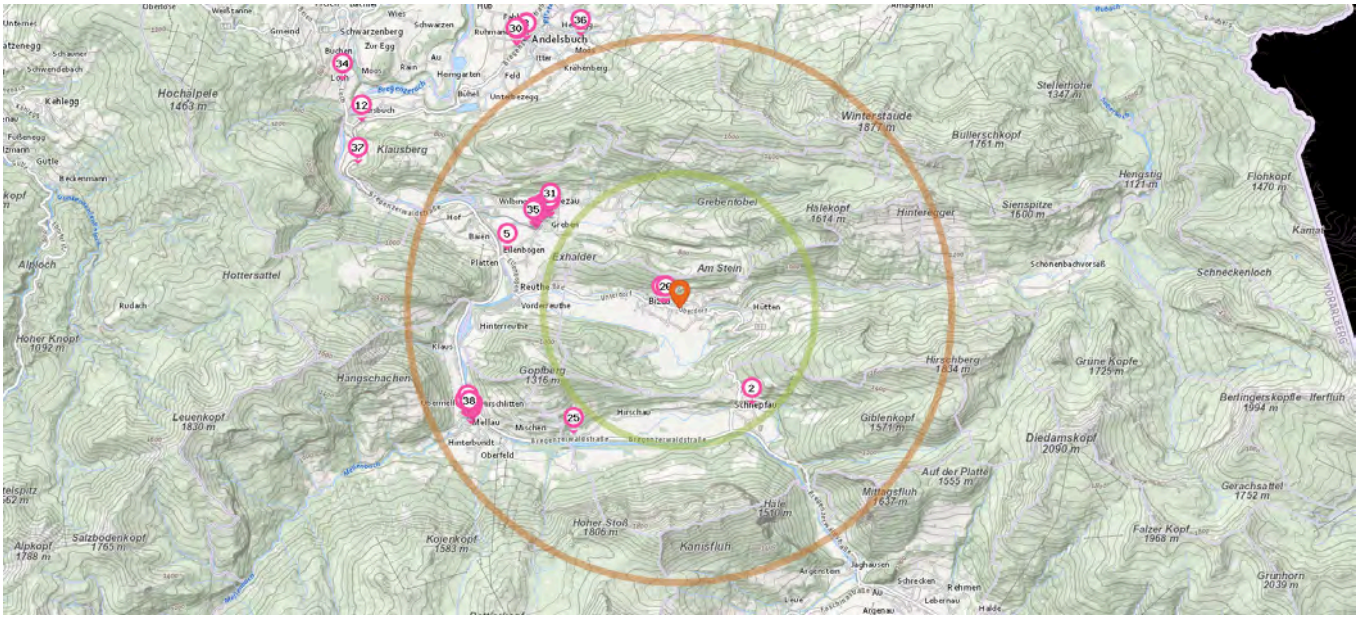
10. Greber (3,0 km)
    Platz 399, 6870 Bezau
11. Wälder Metzge (3,0 km)
    Brugg 34, 6870 Bezau
12. Metzgerei Natter (6,8 km)
    Bersbuch 746, 6866 Andelsbuch

Drogerie

Anzahl im Umkreis: 1

13. BIPA Bezau (2,9 km)
    Platz 362, 6870 Bezau

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km Ca.5 km

Bank

Anzahl im Umkreis: 6

14. Raiffeisenbank (260 m)
    Kirchdorf 340, 6874 Bizau
15. Raiffeisenbank (2,9 km)
    Platz 398, 6870 Bezau
16. Sparkasse Filiale Bezau (3,0 km)
    Bahnhof 740, 6870 Bezau
17. Volksbank SB-Filiale Mellau (4,3 km)
    Übermellen 78, 6881 Mellau
18. Raiffeisenbank (4,3 km)
    Platz 58, 6881 Mellau
19. Raiffeisenbank (5,7 km)
    Hof 354, 6866 Andelsbuch

Post

Anzahl im Umkreis: 2

20. Post Partner Bezau (3,1 km)
    Bahnhof 148, 6870 Bezau
21. Post Partner Andelsbuch (5,7 km)
    Hof 351, 6866 Andelsbuch

Friseur

Anzahl im Umkreis: 3

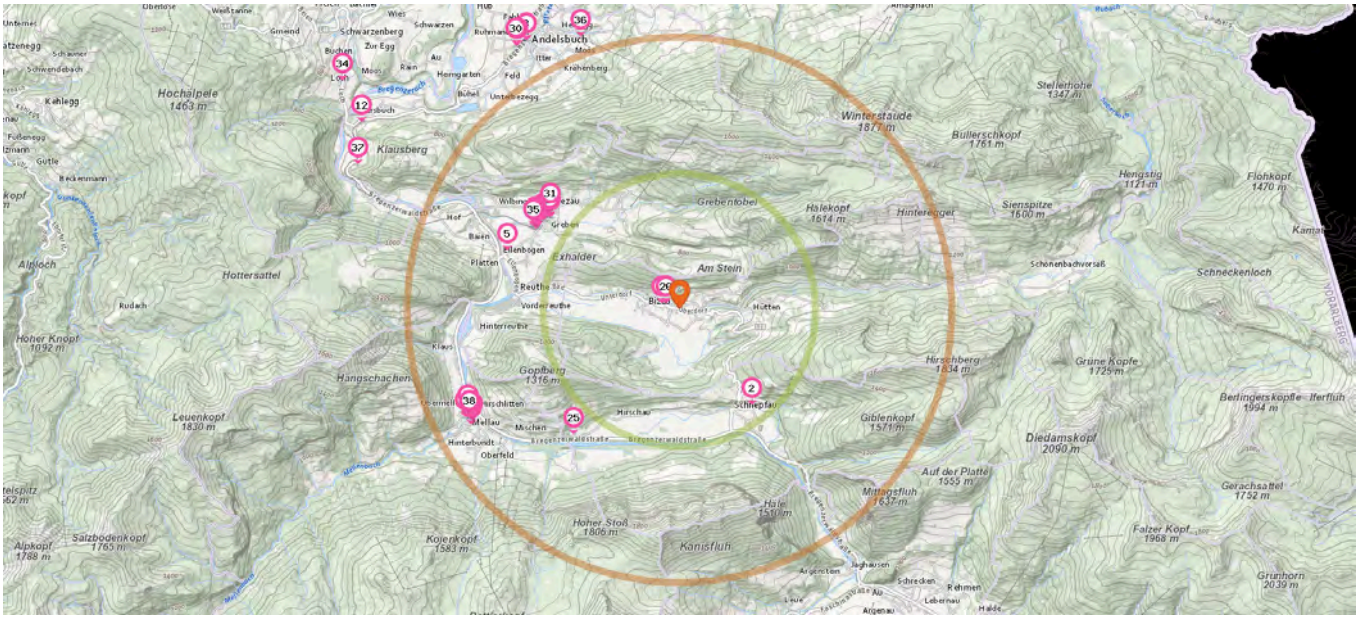
22. Friseur (3,0 km)
    Brugg 34-251, 6870 Bezau
23. Barbara's Haarstudio (4,4 km)
    Platz 436, 6881 Mellau
24. Friseur Patrizia Kleber (4,4 km)
    Übermellen 335, 6881 Mellau

Getränke

Anzahl im Umkreis: 1

25. Wälder Getränkeblitz (3,0 km)
    Hirschau 62

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km Ca.5 km

Bankomat

Anzahl im Umkreis: 6

26. Bankomat RAIBA BEZAU-MELLAU-BIZAU REG.GEN.M.B.H. (260 m)
    Kirchdorf 340, 6874 Bizau
27. Bankomat RAIBA BEZAU-MELLAU-BIZAU REG.GEN.M.B.H. (2,9 km)
    Platz 398, 6870 Bezau
16. Bankomat SPARKASSE DER GEMEINDE EGG (3,0 km)
    Bahnhof 740, 6870 Bezau
28. Bankomat VOLKSBANK VORARLBERG E. GEN. (4,3 km)
    Übermellen 78, 6881 Mellau
29. Bankomat RAIBA BEZAU-MELLAU-BIZAU REG.GEN.M.B.H (4,3 km)
    Platz 58, 6881 Mellau
30. Bankomat RAIBA MITTELBREGENZERWALD (5,7 km)
    Hof 354, 6866 Andelsbuch

Briefkasten

Anzahl im Umkreis: 4

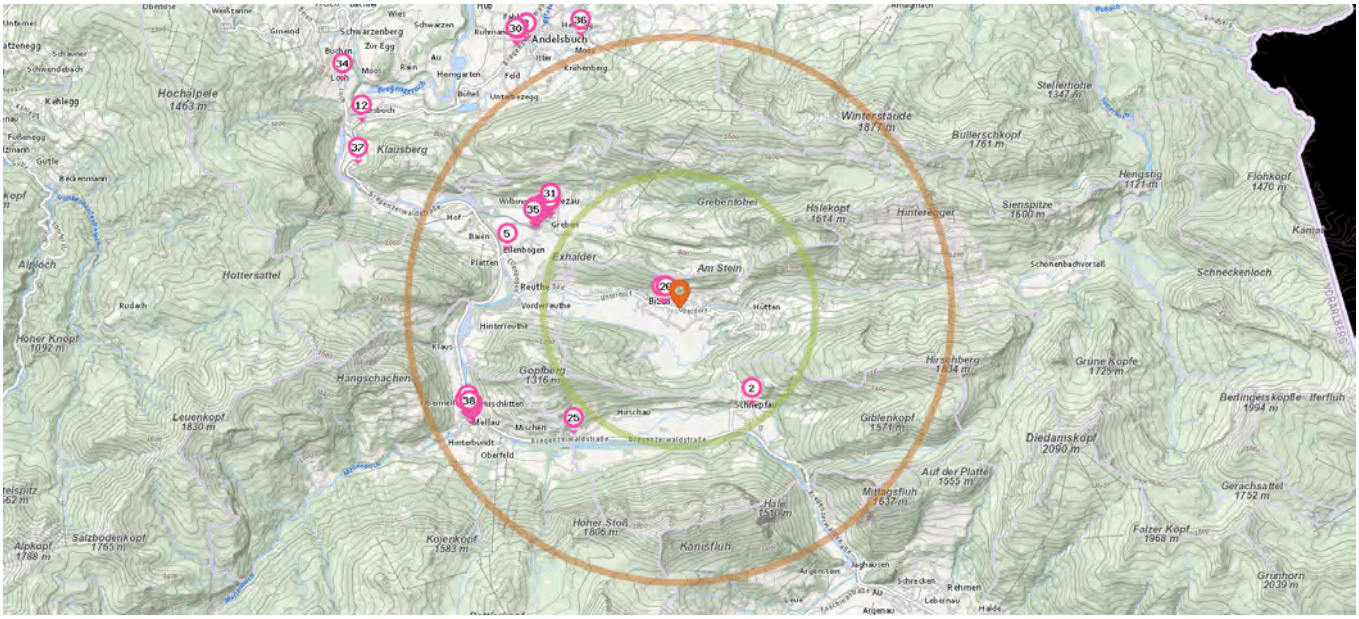
31. Briefkasten (3,0 km)
    Platz 39, 6870 Bezau
32. Briefkasten (3,0 km)
    Bahnhof 390, 6870 Bezau
33. Briefkasten (4,3 km)
    Platz 423
34. Briefkasten (7,5 km)
    Loch 583, 6867 Schwarzenberg

Recycling

Anzahl im Umkreis: 3

35. Recycling Glas (3,1 km)
    Bahnhof 148, 6870 Bezau
36. Recycling Glas (5,3 km)
    Moos 350, 6866 Andelsbuch
37. Abfallwirtschaftszentrum Sporenegg (6,5 km)
    Bersbuch 236, 6866 Andelsbuch

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km Ca.5 km

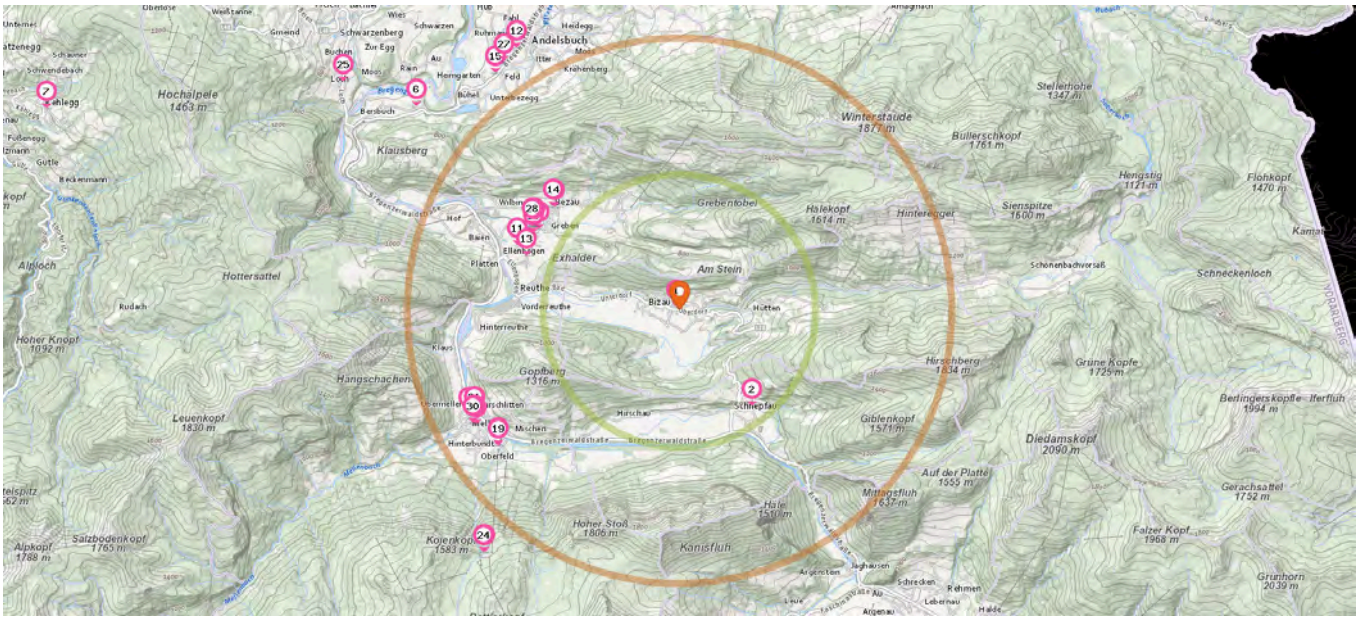
Telefon

Anzahl im Umkreis: 1

38. Telefon (4,3 km)
    Platz 292, 6881 Mellau

Shops

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km Ca.5 km

Trafik

Anzahl im Umkreis: 7

1. Trafik Bizau (70 m)
   Hnr. 76A, 6874 Bizau
2. Trafik Schnepfau (2,2 km)
   Schnepfau 15, 6882 Schnepfau
3. Trafik Bezau (3,1 km)
   Bahnhof 148, 6870 Bezau
4. Trafik Mellau (4,3 km)
   Übermellen 123, 6881 Mellau
5. Trafik Andelsbuch (5,5 km)
   Feld 167, 6866 Andelsbuch
6. Trafik Andelsbuch (6,1 km)
   Bersbuch 202, 6866 Andelsbuch
7. Trafik Dornbirn (12,2 km)
   Kehlegg 6A, 6850 Dornbirn

Bekleidungsgeschäft

Anzahl im Umkreis: 5

8. Adele (3,0 km)
   Platz 43a, 6870 Bezau
9. Kaufmann Mode (3,0 km)
   Bahnhof 31, 6870 Bezau
10. Wolff Shop Bezau (3,1 km)
    Bahnhof 148, 6870 Bezau
11. NKD Bezau (3,2 km)
    Pelzrain 501, 6870 Bezau
12. Rainer - Mode mit Tradition (5,6 km)
    Hof 354, 6866 Andelsbuch

Schuhgeschäft

Anzahl im Umkreis: 1

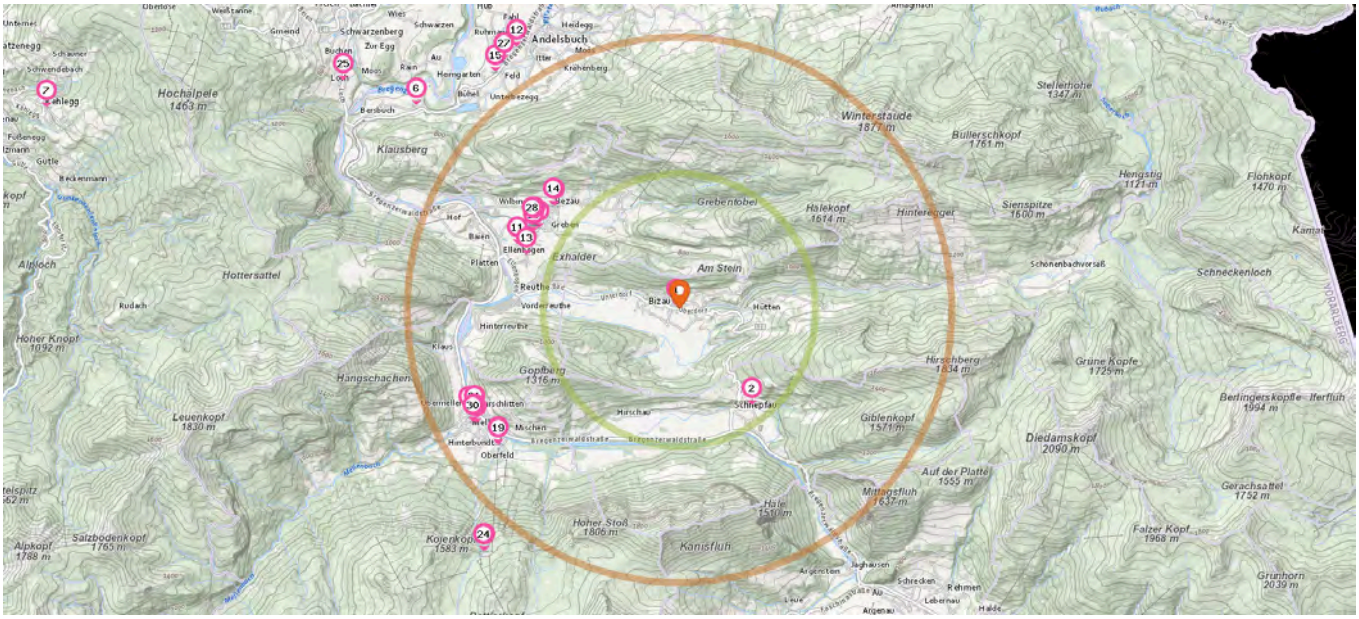
13. Devich Holzschuherzeugung (3,0 km)
    Ellenbogen 186, 6870 Bezau

Computergeschäft

Anzahl im Umkreis: 2

14. Red Zac Neusiedl/See (3,0 km)
    Hauptplatz 35, 7100 Neusiedl/See
15. EP:Willi (5,5 km)
    Feld 167, 6866 Andelsbuch

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km Ca.5 km

Gartencenter

Anzahl im Umkreis: 1

16. Strubobuab (3,0 km)
    Bahnhof 392, 6870 Bezau

Sportgeschäft

Anzahl im Umkreis: 9

17. Sport Thomas (3,1 km)
    Bahnhof 148, 6870 Bezau
18. Sport Natter (4,2 km)
    Hinterbündt 380, 6881 Mellau
19. Sport 2000 Mellau (4,2 km)
    Hinterbündt 380, 6881 Mellau
20. Sport 2000 Hirschau (4,2 km)
    Platz 67a, 6881 Mellau
21. Sport Natter (4,2 km)
    Platz 67, 6881 Mellau
22. Sport Broger (4,3 km)
    Tempel 305, 6881 Mellau
23. Sport Natter (5,7 km)
    Rossstelle 382, 6881 Mellau
24. Sport 2000 Hirschau (5,7 km)
    Alphof Rossstelle, 6881 Mellau
25. BergFink Schwarzenberg (7,4 km)
    Loch 486, 6867 Schwarzenberg

Florist

Anzahl im Umkreis: 2

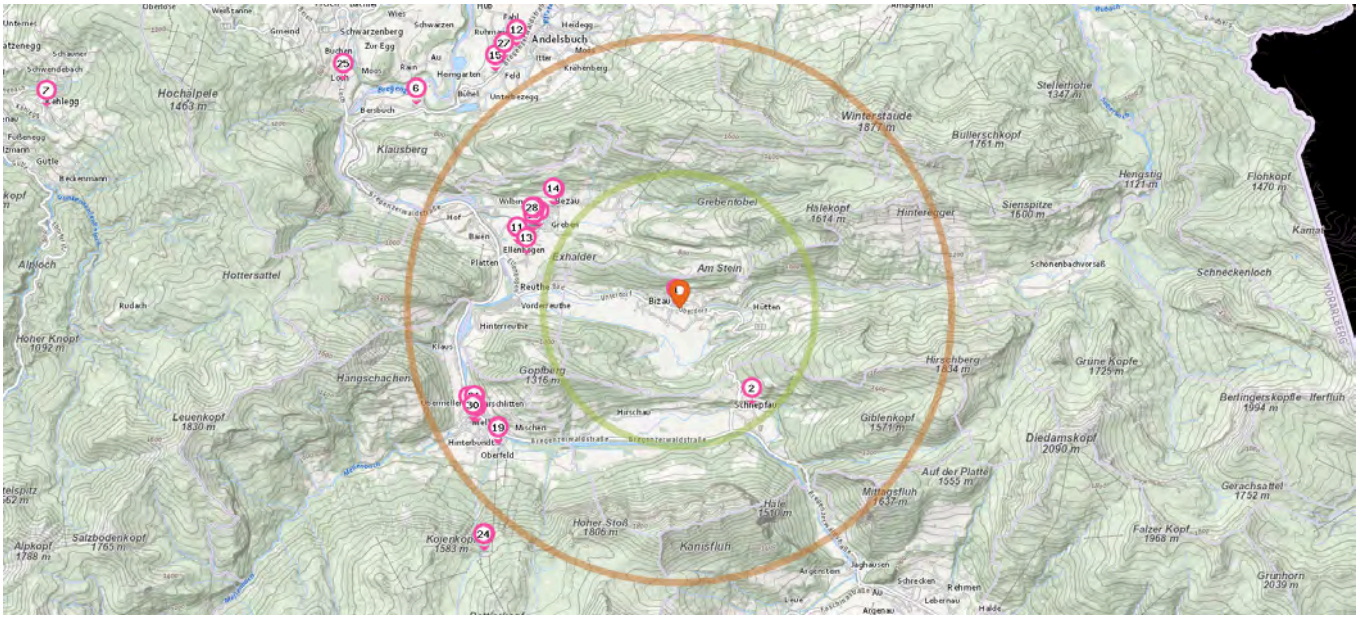
26. Blumelei (3,1 km)
    Bahnhof 148, 6870 Bezau
27. Gärtnerei Regreena (5,6 km)
    Ließen 61, 6866 Andelsbuch

Spielwarenhandlung

Anzahl im Umkreis: 1

28. Wälder Spielzeug (3,1 km)
    Bahnhof 741, 6870 Bezau

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km Ca.5 km

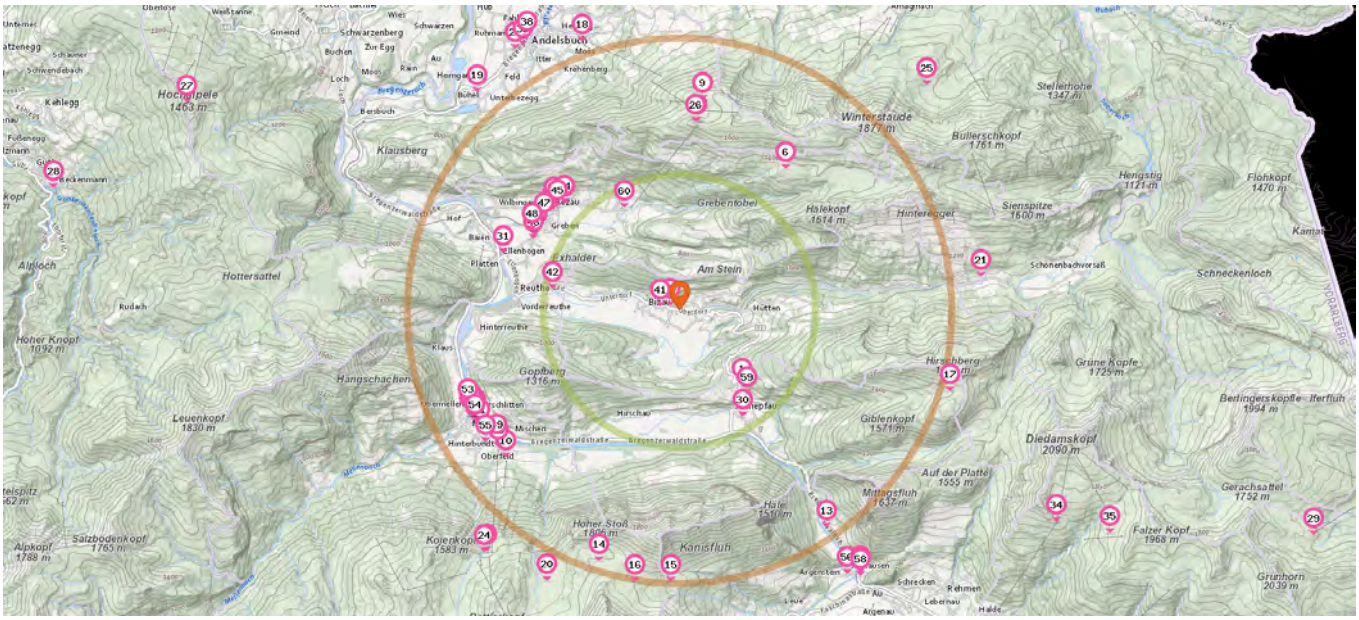
Outdoor-Shop

Anzahl im Umkreis: 2

29. Panto Outlet (4,3 km)
    Platz 59, 6881 Mellau
30. Panto Shop (4,3 km)
    Platz 503, 6881 Mellau

Gastronomie & Beherbergung

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



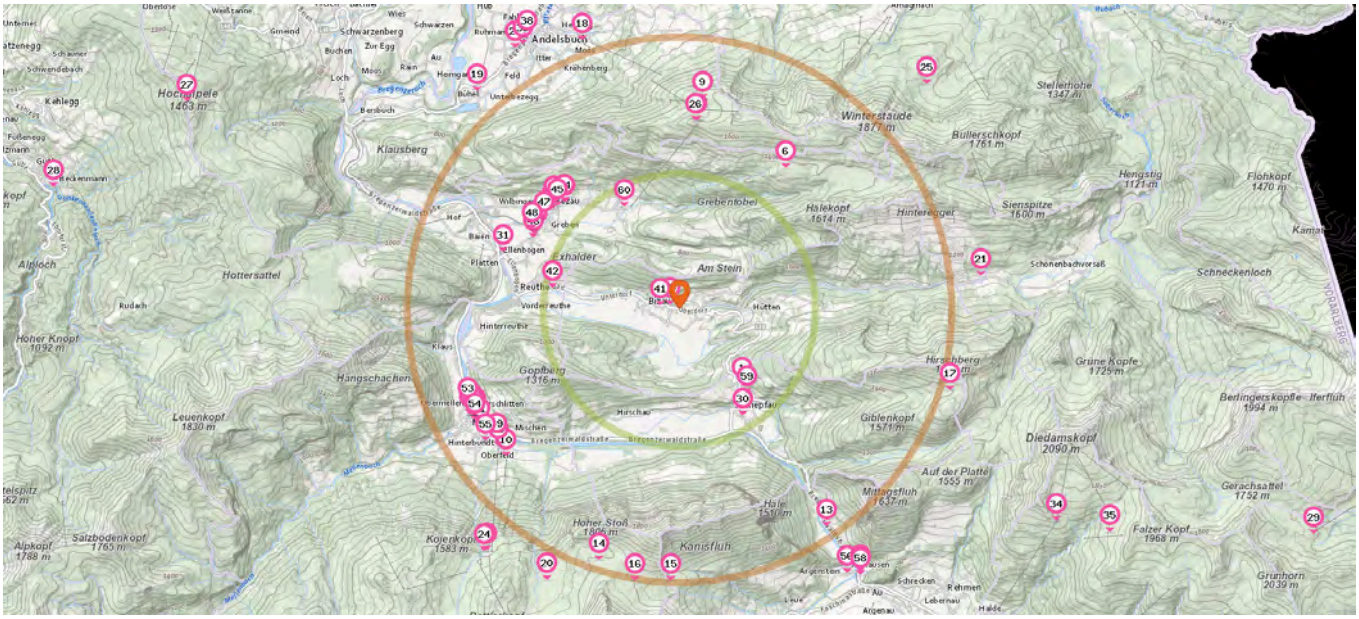
Ca.2.5 km Ca.5 km

Restaurant

Anzahl im Umkreis: 25

1. Berghaus Kanisfluh (1,8 km)
   Schnepfau 54, 6882 Schnepfau
2. Gasthof Hirschen (3,0 km)
   Platz 40, 6870 Bezau
3. Katrina (3,0 km)
   Bahnhof 382, 6870 Bezau
4. Dost Kebap (3,0 km)
   Bahnhof 170, 6870 Bezau
5. Gasthof Engel (3,0 km)
   Platz 29, 6870 Bezau
6. Alpe Wildmoos (3,2 km)
   Alpe Kassa Wildmoos 274, 6870 Bezau
7. Panoramarestaurant Baumgarten (3,5 km)
   Halde, 6870 Bezau
8. Bergrestaurant Niedere (3,9 km)
   Niedere 292, 6866 Andelsbuch
9. Alpe Niedere (3,9 km)
   Niedere 292, 6866 Andelsbuch
10. Schihütte Mellau (4,2 km)
    Gschwendle 320, 6881 Mellau
11. Naze's Hus (4,3 km)
    Tempel 73, 6881 Mellau
12. Ristorante Pizzeria Sandro (4,3 km)
    Platz 66, 6881 Mellau
13. Gartenwirtschaft "Zum Fischteich" (4,8 km)
    Forst 464, 6883 Au
14. Jausenstation Wurzachalpe (4,9 km)
    Leue, 6883 Au
15. Alpengasthof Edelweiss (5,0 km)
    Öberle 347, 6883 Au
16. Jausestation Obere Alpe (5,1 km)
    Leue, 6883 Au
17. Alpe Oberhirschberg (5,2 km)
18. Mooserstüble (5,2 km)
    Moos 638, 6866 Andelsbuch
19. Gasthof Adler (5,4 km)
    Bühel 184, 6866 Andelsbuch
20. Jausenstation Kanisalpe (5,6 km)
    Hofstatten 241, 6881 Mellau
21. Alpe Rüschere (5,6 km)
    Rüschere 205, 6874 Bizau
22. Pizzeria La Montanara (5,6 km)
    Hof 320, 6866 Andelsbuch
23. Bergrestaurant Simma (5,7 km)
    Rossstelle 242, 6881 Mellau
24. Alphof Rossstelle (5,7 km)
    Rossstelle 382, 6881 Mellau
25. Obere Falzalpe (6,1 km)
    Obere Falz 372, 6863 Egg

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km Ca.5 km

Biergarten

Anzahl im Umkreis: 4

26. Biergarten (3,5 km)
    Halde, 6870 Bezau
27. Biergarten (9,8 km)
    Hochälpele 1, 6850 Dornbirn
28. Biergarten (11,7 km)
    Beckenmann 2, 6850 Dornbirn
29. Biergarten (12,4 km)
    Schwarzwasserhütte 1, 6993 Hirschegg

Cafe

Anzahl im Umkreis: 4

30. Café Lämmer (2,3 km)
    Schnepfau 33, 6882 Schnepfau
31. Cafe Natter (3,4 km)
    Ellenbogen 450, 6870 Bezau
32. Café Deli (4,3 km)
    Platz 270
33. Josef Künz Bäckerei – Konditorei – Café (5,6 km)
    Hof 646, 6866 Andelsbuch

Fast-Food Restaurant

Anzahl im Umkreis: 2

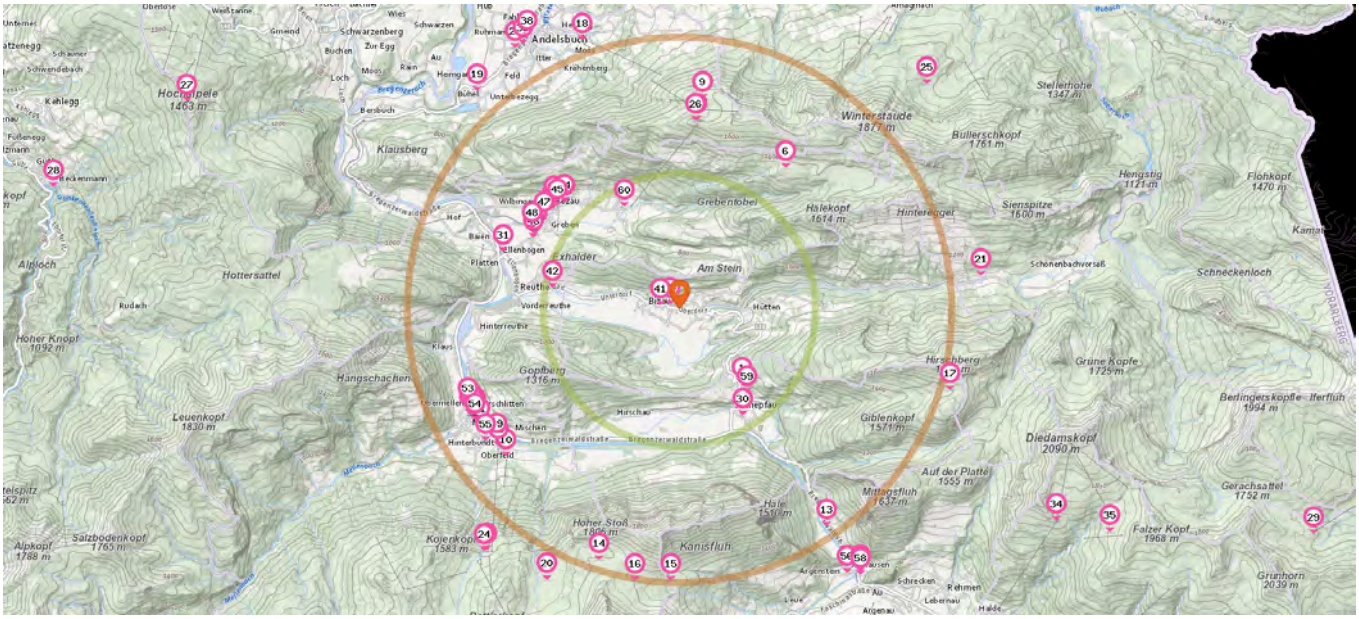
34. Fast-Food Restaurant (7,9 km)
    Oberdiedamsalpe
35. Käsker Breitenalpe (8,9 km)
    Breitenalpe 120, 6886 Schoppernau

Bar

Anzahl im Umkreis: 3

36. M1 Bar Restaurant (4,2 km)
    Hinterbündt 380, 6881 Mellau

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km Ca.5 km

37. s'Bärle Bar (4,3 km)
    Platz 66, 6881 Mellau
38. Lissbar (5,7 km)
    Hof 144, 6866 Andelsbuch

Pub

Anzahl im Umkreis: 1

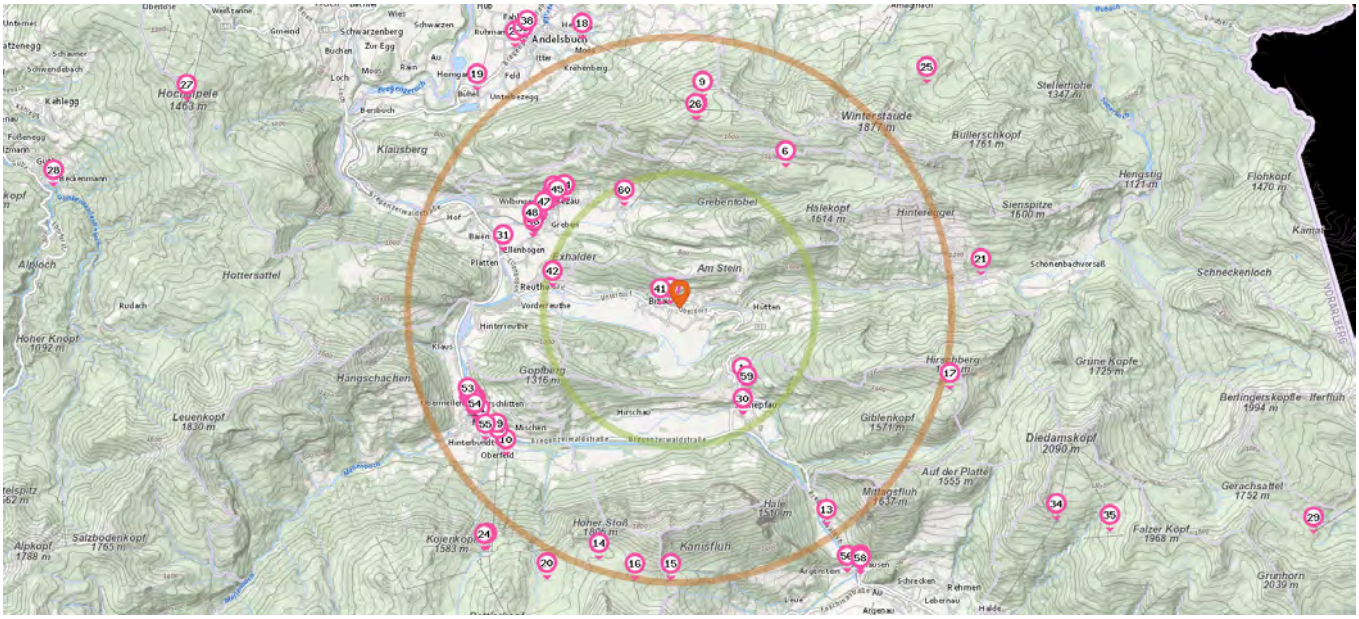
39. Metzgerstüble (4,3 km)
    Übermellen 295, 6881 Mellau

Hotel

Anzahl im Umkreis: 19

40. Taube (180 m)
    Kirchdorf 58, 6874 Bizau
41. Gasthof Schwanen (350 m)
    Kirchdorf 77, 6874 Bizau
42. Bad Reuthe (2,4 km)
    Vorderreuthe 142, 6870 Reuthe
43. Sonne (2,9 km)
    Kriechere 66, 6870 Bezau
44. Hotel (2,9 km)
    Kriechere 66, 6870 Bezau
45. Gams (2,9 km)
    Platz 601-655, 6870 Bezau
46. Gretina (3,0 km)
    Ellenbogen 769, 6870 Bezau
47. Hotel Post (3,0 km)
    Brugg 35, 6870 Bezau
48. Hotel (3,1 km)
    Bahnhof 366, 6870 Bezau
49. Die Wälderin (4,1 km)
    Hinterbündt 383, 6881 Mellau
50. Hotel Engel (4,2 km)
    Platz 68, 6881 Mellau
51. Sonne Lifestyle Resort (4,2 km)
    Übermellen 65, 6881 Mellau
52. Hotel Bären (4,3 km)
    Platz 66, 6881 Mellau
53. Hotel Kreuz (4,3 km)
    Übermellen 17, 6881 Mellau
54. Hotel Kanisfluh (4,3 km)
    Platz 60, 6881 Mellau
55. Hotel Hubertus (4,3 km)
    Hinterbündt 315, 6881 Mellau
56. Tannahof (5,7 km)
    Argenstein 331, 6883 Au
57. Hotel (5,9 km)
    Jaghausen 4-350
58. Hotel Krone in Au (5,9 km)
    Jaghausen 4, 6883 Au

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km Ca.5 km

Gästehaus

Anzahl im Umkreis: 1

59. Haus Rüscher (2,0 km)
    Schnepfau 121, 6882 Schnepfau

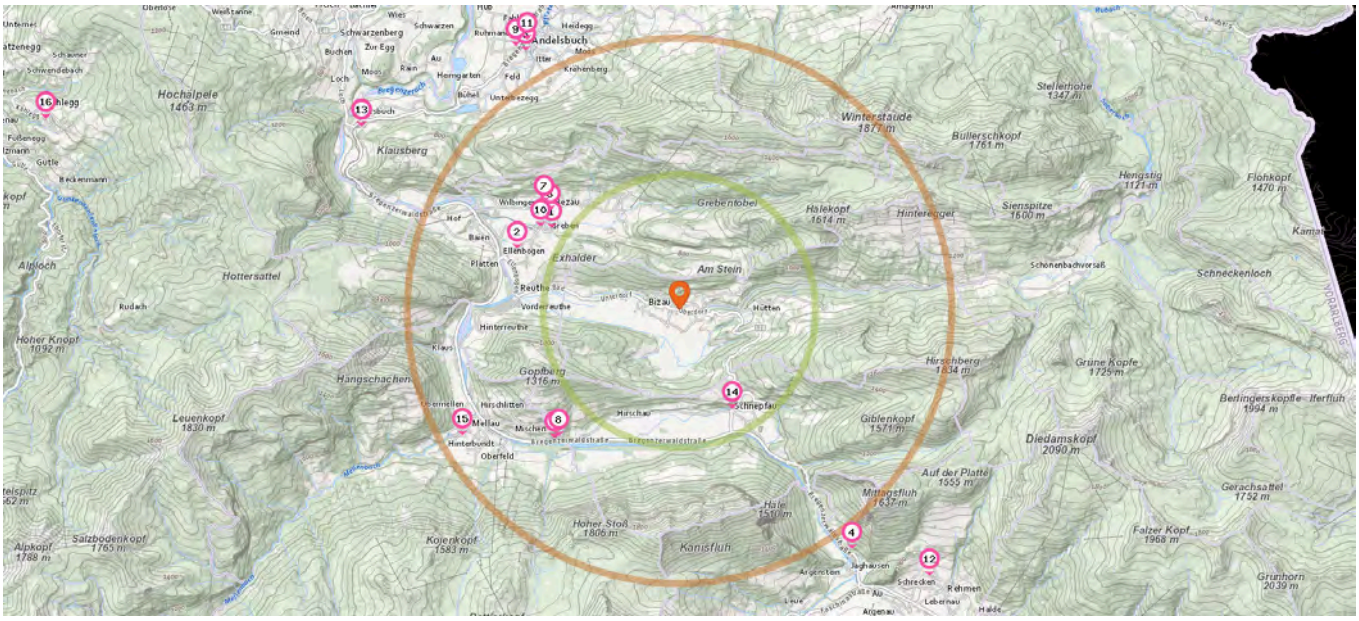
Hostel

Anzahl im Umkreis: 1

60. Wisavis (2,1 km)
    Obere 675, 6870 Bezau

Gesundheit

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km Ca.5 km

Arzt

Anzahl im Umkreis: 5

1. Herr Dr. Fink Jodok Jun. (2,8 km)
   Greben 571, 6870 Bezau
2. Herr Dr. Schwarzmann Josef (3,2 km)
   Pelzrain 757, 6870 Bezau
3. Frau Dr. Kaufmann Heidi (3,3 km)
   Brand 547a, 6881 Mellau
4. Herr Dr. Ganthaler Franz Anton (5,4 km)
   Am Stein 367, 6883 Au
5. Herr MR Dr. Rüscher Rudolf (5,5 km)
   Hof 368, 6866 Andelsbuch

Apotheke

Anzahl im Umkreis: 1

6. Katharinen-Apotheke (3,0 km)
   Platz 39, 6870 Bezau

Zahnarzt

Anzahl im Umkreis: 4

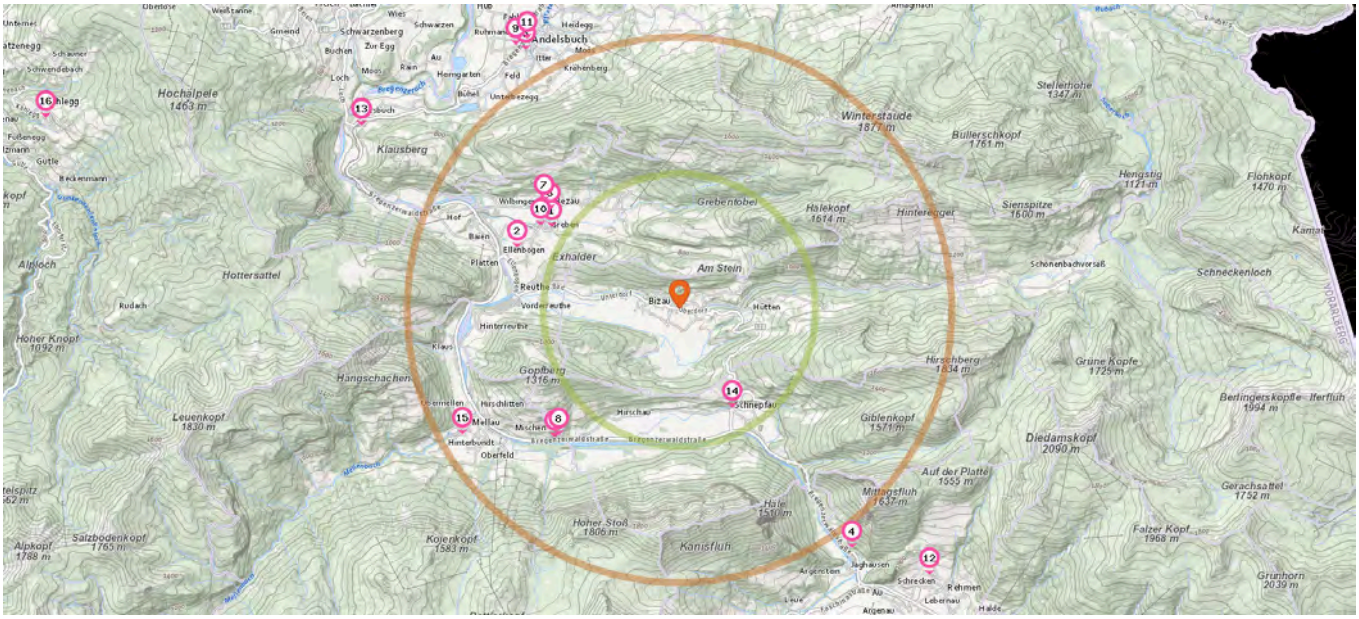
7. Dr. Scharf Richard (3,2 km)
   Unterdorf 20, 6870 Bezau
7. Dr. med. dent. Panagodimos Athanasios (3,2 km)
   Unterdorf 20, 6870 Bezau
8. Dr. Kuntzer Petra (3,2 km)
   Brand 547, 6881 Mellau
9. Dr. Huber Stefan (5,7 km)
   Hof 354, 6866 Andelsbuch

Tierarzt

Anzahl im Umkreis: 5

10. Dipl.Tzt.Dr. Rudolf KAUFMANN (3,0 km)
    Bahnhof 363, 6870 Bezau
11. Dipl.Tzt.Dr. Reinhard Leo METZLER (5,7 km)
    Hof 146, 6866 Andelsbuch
12. Dipl.Tzt.Dr. Hannes KOHLER (6,7 km)
    Rehmerhalde 146, 6883 Au
13. Dipl.Tzt.Dr. Oskar Elmar SUTTERLUETY (6,7 km)
    Bundesstr. 682, 6866 Andelsbuch

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km Ca.5 km

13. Dipl.Tzt. Konrad RAFFL (6,7 km)
    Bundesstr. 682, 6866 Andelsbuch

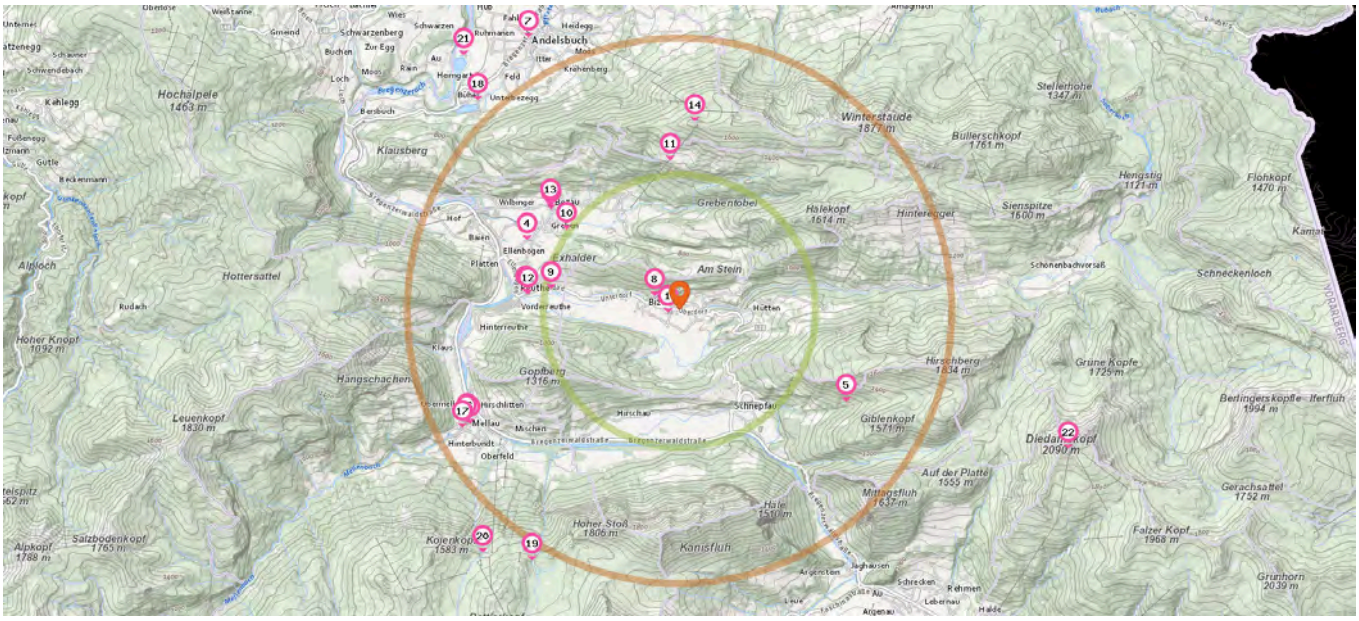
Friedhof

Anzahl im Umkreis: 3

14. Friedhof (2,1 km)
    Schnepfau 1, 6882 Schnepfau
15. Friedhof Mellau (4,6 km)
    Eggbühel 48, 6881 Mellau
16. Friedhof Kehlegg (12,1 km)
    Kehlegg 109, 6850 Dornbirn

Familien & Kinder

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km Ca.5 km

Kindergarten

Anzahl im Umkreis: 9

1. Bizau (220 m)
   Kirchdorf 371, 6874 Bizau
1. Bizau-SPG Schneggohüsle (220 m)
   Kirchdorf 371, 6874 Bizau
2. Reuthe (2,8 km)
   Vorderreuthe 139, 6870 Reuthe
3. Bezau (3,0 km)
   Platz 375, 6870 Bezau
4. Bezau-KIBE Bezau (3,1 km)
   Pelzrain 610, 6870 Bezau
5. Schnepfau (3,5 km)
   Schnepfau 37, 6882 Schnepfau
6. Mellau (4,4 km)
   Platz 285, 6881 Mellau
6. Mellau-SPG Sonnenkäfer (4,4 km)
   Platz 285, 6881 Mellau
7. Andelsbuch (5,7 km)
   Hof, 6866 Andelsbuch

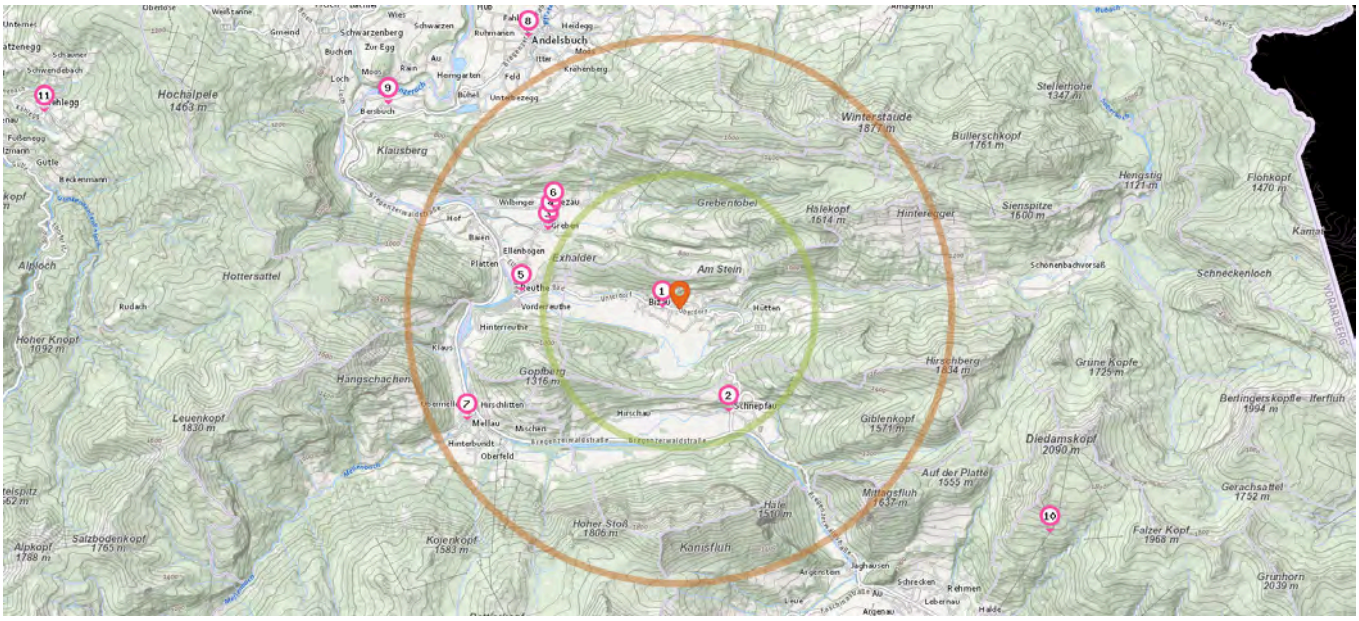
Spielplatz

Anzahl im Umkreis: 15

8. Spielplatz (510 m)
   Oberberg 419, 6874 Bizau
9. Spielplatz (2,4 km)
   Vorderreuthe 142, 6870 Reuthe
10. Spielplatz (2,5 km)
    Greben 419, 6870 Bezau
11. Spielplatz (2,7 km)
    Sonderdach 246-247
12. Spielplatz (2,8 km)
    Vorderreuthe 62, 6870 Reuthe
13. Spielplatz (3,0 km)
    Kirchplatz, 6870 Bezau
14. Spielplatz (3,5 km)
    Halde, 6870 Bezau
15. Spielplatz (4,4 km)
    Platz 412, 6881 Mellau
16. Spielplatz (4,4 km)
    Platz 285, 6881 Mellau
17. Spielplatz (4,5 km)
    Eggbühel 500
18. Spielplatz (5,3 km)
    Mühle
19. Wassertummelplatz (5,4 km)
    Bregenzerwaldstraße, 6881 Mellau
20. Spielplatz (5,7 km)
    Rossstelle 382, 6881 Mellau
21. Spielplatz (6,1 km)
    Heimgarten 171, 6866 Andelsbuch
22. Spielplatz (7,6 km)
    Schoppernau 302, 6886 Schoppernau

Bildungseinrichtungen

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km Ca.5 km

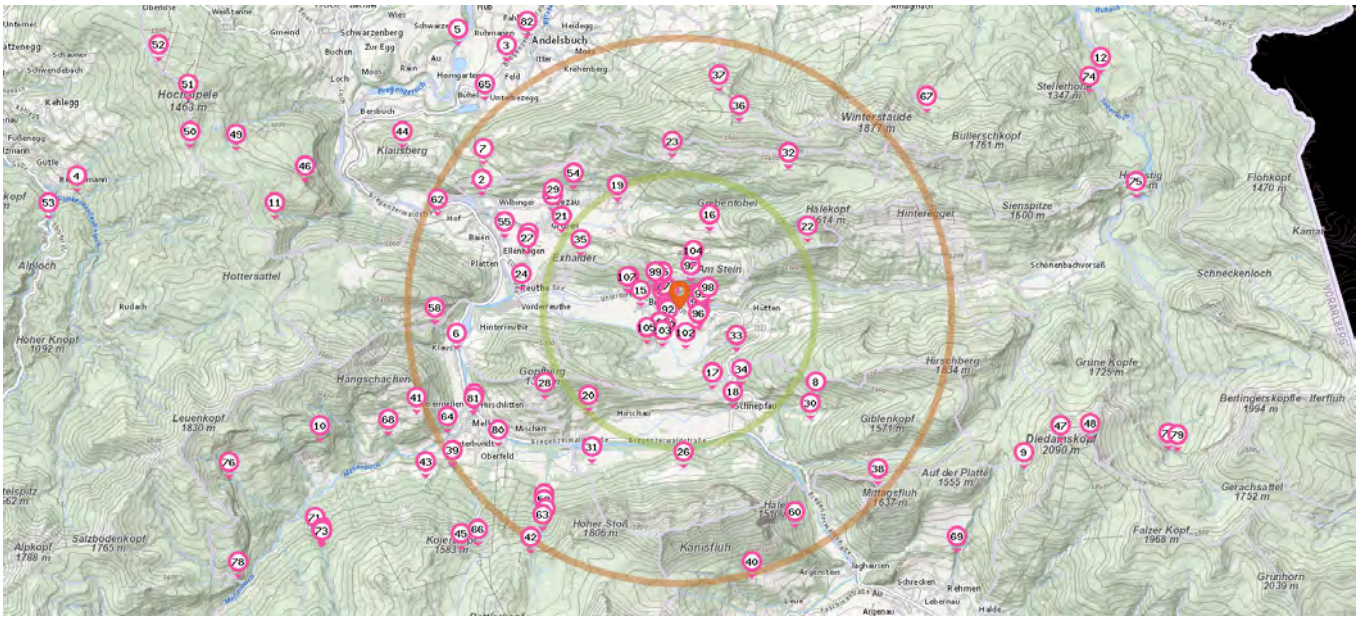
Schule

Anzahl im Umkreis: 12

1. Volksschule Bizau (310 m)
   Kirchdorf 72, 6874 Bizau
2. Volksschule Schnepfau (2,1 km)
   Schnepfau 37, 6882 Schnepfau
3. Bundeshandelsakadmie, Bundeshandelsschule und Hotelfachschule Bezau (2,8 km)
   Greben 178, 6870 Bezau
4. Polytechnische Schule Bezau (2,9 km)
   Platz 138, 6870 Bezau
4. Mittelschule Bezau (2,9 km)
   Platz 138, 6870 Bezau
5. Volksschule Reuthe (2,9 km)
   Vorderreuthe, 6870 Reuthe
6. Volksschule Bezau (2,9 km)
   Platz 45, 6870 Bezau
7. Volksschule Mellau (4,4 km)
   Platz 285, 6881 Mellau
8. Volksschule Andelsbuch (5,7 km)
   Hof, 6866 Andelsbuch
9. Volksschule Andelsbuch-Bersbuch (6,5 km)
   Bersbuch 343, 6866 Andelsbuch
10. Volksschule Schoppernau (7,9 km)
    Schoppernau 237, 6886 Schoppernau
11. Volksschule Dornbirn Kehlegg (12,2 km)
    Kehlegg 42, 6850 Dornbirn

Freizeit & Tourismus

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km Ca.5 km

Museum

Anzahl im Umkreis: 1

1. Heimatmuseum Bezau (3,0 km)
   Ellenbogen 181, 6870 Bezau

Kunstwerk

Anzahl im Umkreis: 3

2. Arche (4,2 km)
   Wilbinger 374, 6870 Bezau
3. Beton-Ei (5,5 km)
   Feld 550, 6866 Andelsbuch
4. Kunstwerk (11,3 km)
   Beckenmann 11, 6850 Dornbirn

Denkmal

Anzahl im Umkreis: 1

5. Denkmal Seilbahnfähre (6,3 km)
   Ach 231, 6866 Andelsbuch

Gedenkstätte

Anzahl im Umkreis: 2

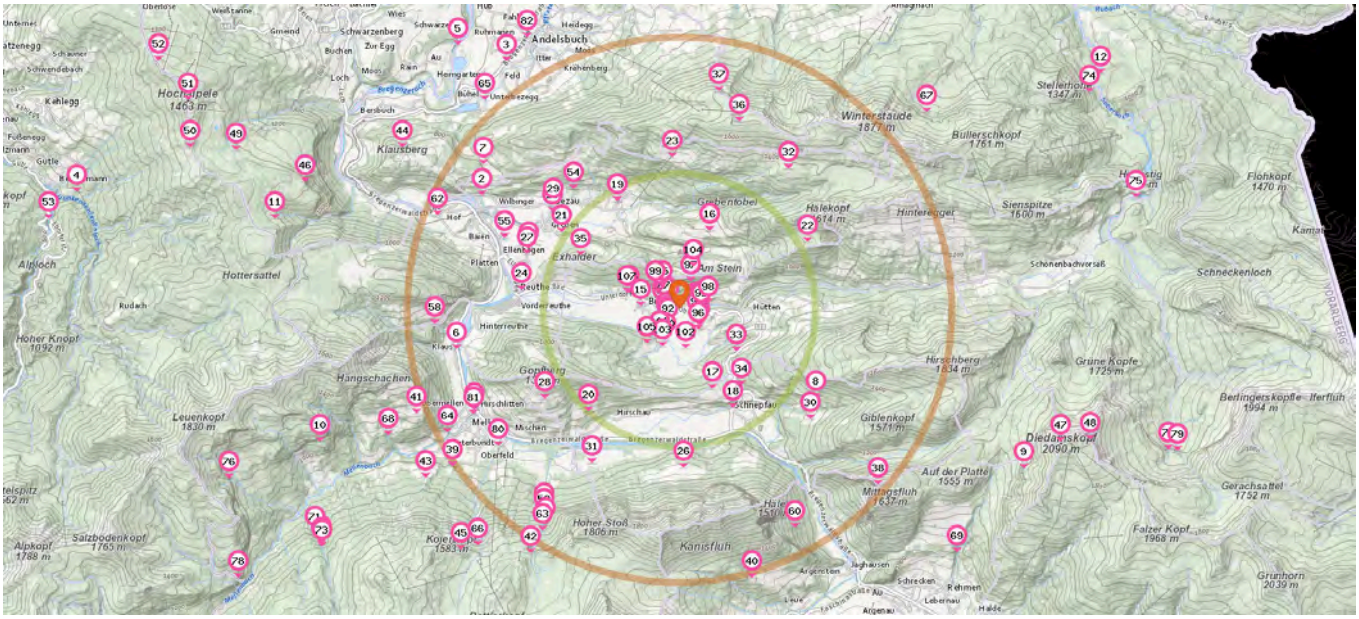
6. Drei Kreuze (4,2 km)
   Klaus 91, 6881 Mellau
7. Bezegg-Sul (4,5 km)
   Bezegg 269, 6866 Andelsbuch

Ruine

Anzahl im Umkreis: 5

8. Ruine (3,0 km)
   Schnepfau 98, 6882 Schnepfau

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km Ca.5 km

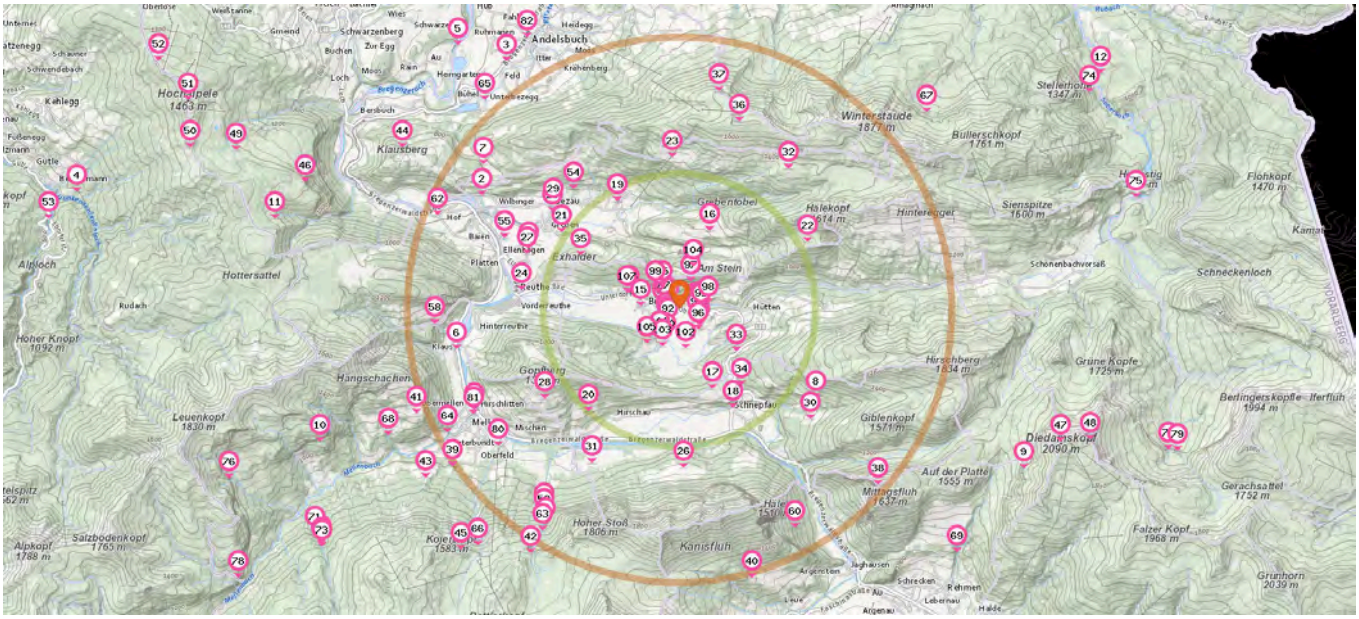
9. Ruine (7,0 km)
   Rehmer Halde, 6883 Au
10. Ruine (7,0 km)
    35, 6881 Mellau
11. Hofstätten Alpe (7,6 km)
    Hofstätten 338, 6867 Schwarzenberg
12. Ruine (8,8 km)
    Krähenberg, 6952 Sibratsgfäll

Religion

Anzahl im Umkreis: 25

13. Pfarrkirche Bizau (290 m)
    Kirchdorf 340
14. Religion (500 m)
    Winkel 16, 6874 Gemeinde Bizau
15. Josefs Kapelle (720 m)
    Alber 285a, 6874 Bizau
16. Religion (1,5 km)
    Fegg 561, 6870 Bezau
16. Kapelle (1,5 km)
    Fegg 561, 6870 Bezau
17. Wendelinkapelle (1,6 km)
    Schnepfau 50, 6882 Schnepfau
18. Pfarrkirche Schnepfau (2,1 km)
    Schnepfau 123-133
19. Religion (2,3 km)
    Obere 152, 6870 Bezau
19. Kapelle (2,3 km)
    Obere 152, 6870 Bezau
20. Religion (2,5 km)
    Alte Bundesstraße, 6882 Schnepfau
21. Kapelle (2,6 km)
    Greben 379, 6870 Bezau
22. Kapelle (2,6 km)
    Alpe Seefluh 347, 6870 Bezau
23. Religion (2,8 km)
    Sonderdach 387, 6870 Bezau
24. Pfarrkirche Reuthe (2,9 km)
    Vorderreuthe .1, 6870 Reuthe
25. Klosterkirche Bezau (2,9 km)
    Platz 38, 6870 Bezau
26. Bergkapelle Wirmboden (2,9 km)
    Schnepfau 60, 6882 Schnepfau
27. Kapelle Hl. Leonhard (3,0 km)
    Ellenbogen 185, 6870 Bezau
28. Religion (3,0 km)
    Berg 245, 6881 Mellau
28. Kapelle (3,0 km)
    Berg 245, 6881 Mellau
29. St. Jodokkirche (3,0 km)
    Platz 46a, 6870 Bezau
30. Guter Hirte (3,2 km)
    Schnepfau 90, 6882 Schnepfau
31. Kapelle (3,3 km)
    Schnepfau 78, 6882 Schnepfau
31. Religion (3,3 km)
    Schnepfau 78, 6882 Schnepfau
32. Religion (3,3 km)
    Alpe Kassa Wildmoos 274, 6870 Bezau
32. Kapelle (3,3 km)
    Alpe Kassa Wildmoos 274, 6870 Bezau

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km Ca.5 km

Aussichtsplatz

Anzahl im Umkreis: 21

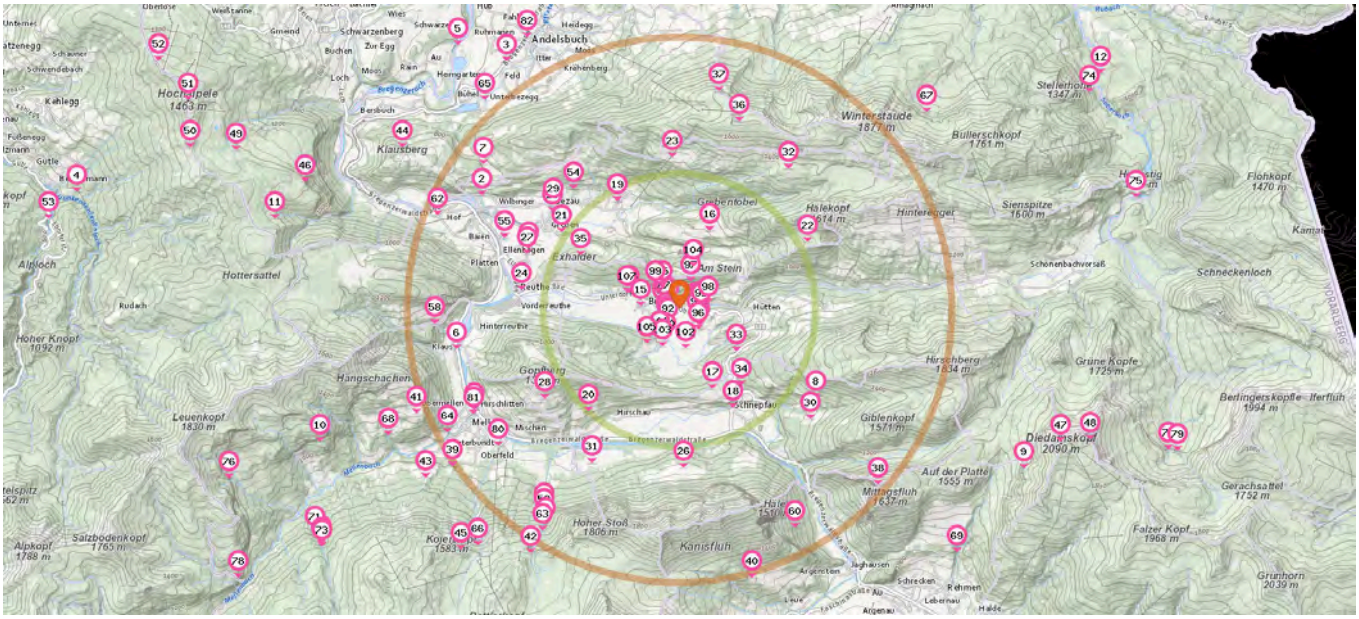
33. Aussichtsplatz (1,3 km)
L28, 6874 Gemeinde Bizau
34. Aussichtsplatz (1,8 km)
Schnepfau 51, 6882 Schnepfau
35. Känzele (2,1 km)
Greben 379, 6870 Bezau
36. Hintere Niedere (3,6 km)
Niedere 287, 6866 Andelsbuch
37. Fallkopf (4,0 km)
Niedere 290, 6866 Andelsbuch
38. Liegstein (4,9 km)
Obersattel 316, 6883 Rehmen
39. Bödelesegg (5,1 km)
Schönboden 44, 6881 Mellau
40. Aussichtsplatz (5,1 km)
Ahornen Varsass
41. Hochvorsäß (5,2 km)
Moos 138, 6881 Mellau
42. Aussichtsplatz (5,3 km)
Hofstatten 241, 6881 Mellau
43. Aussichtsplatz (5,6 km)
Schönboden 44
44. Aussichtsplatz (5,9 km)
Bezegg, 6866 Gemeinde Andelsbuch
45. Aussichtsplatz (6,0 km)
Rossstelle 382, 6881 Mellau
46. Rothenbachschrofen (7,3 km)
Rotenbach 335, 6867 Schwarzenberg
47. Aussichtsplatz (7,4 km)
Schoppernau 302, 6886 Schoppernau
48. Aussichtsplatz (7,9 km)
Halde 302, 6886 Schoppernau
49. Aussichtsplatz (8,6 km)
Klausberg-Hinterstück 483, 6867 Schwarzenberg
50. Aussichtsplatz (9,4 km)
Kehlegg 506, 6850 Dornbirn
51. Aussichtsplatz (9,8 km)
Hochälpele 1, 6850 Dornbirn
52. Aussichtsplatz (10,6 km)
Oberlose, 6867 Schwarzenberg
53. Aussichtsplatz (11,7 km)
Gütlestraße, 6850 Dornbirn

Attraktion

Anzahl im Umkreis: 1

54. Klausostuo (2,9 km)
Am Stein 479, 6870 Bezau

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



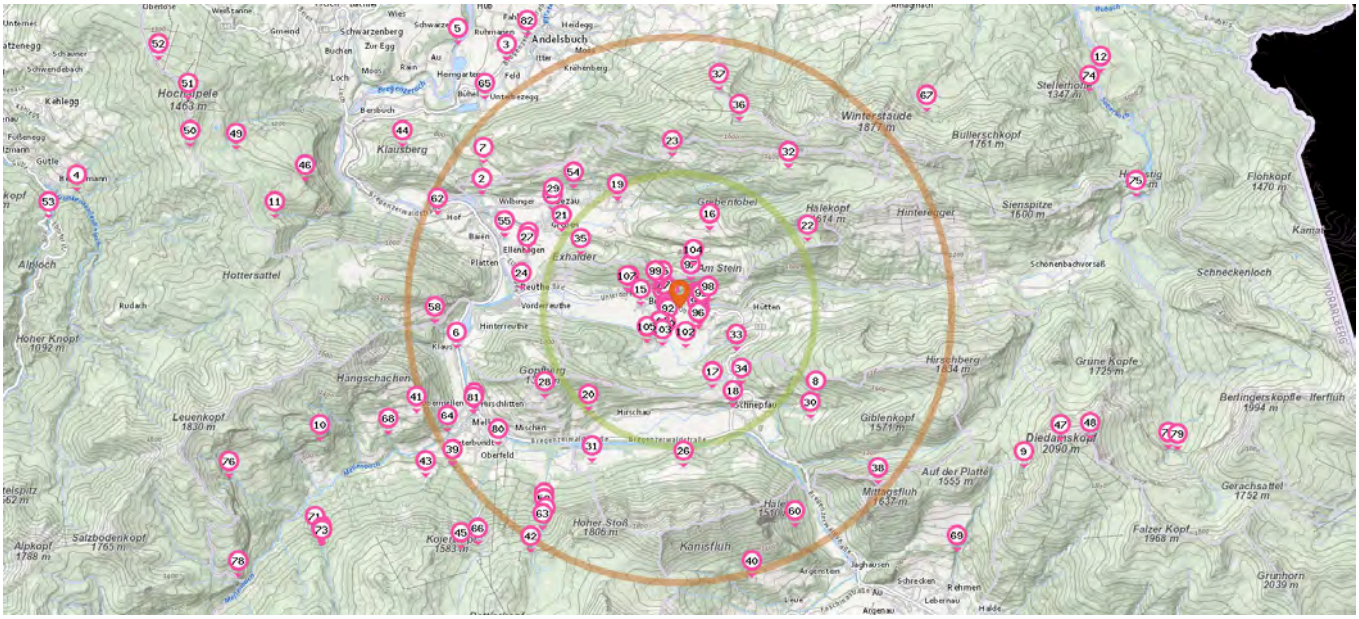
Ca.2.5 km Ca.5 km

Natur

Anzahl im Umkreis: 25

55. Schwimmbad Bezau (3,5 km)
Staudenhof 515, 6870 Bezau
56. Park (4,2 km)
Platz 288, 6881 Mellau
57. Wasserfall (4,5 km)
58. Wasserfall (4,5 km)
Unterfluh 81, 6881 Reuthe
59. Wasserfall (4,5 km)
60. Europaschutzgebiet Unterargenstein (4,6 km)
Bregenzerwaldstraße, 6883 Au
61. Wasserfall (4,7 km)
Hofstätten 241, 6881 Mellau
62. Park (4,8 km)
Hof 6, 6870 Reuthe
63. Wasserfall (4,8 km)
Hofstatten 241, 6881 Mellau
64. Freibad Mellau (4,8 km)
Übermellen 40, 6881 Mellau
65. Park (5,2 km)
Mühle 194, 6866 Andelsbuch
66. Wasserfall (5,7 km)
Roßstelle 382, 6881 Mellau
67. Europaschutzgebiet Unter der Winterstaude (5,8 km)
Bühlen 373, 6863 Egg
68. Wasserfall (5,8 km)
Bengath, 6881 Mellau
69. Wasserfall (6,8 km)
Rehmer Halde, 6883 Au
70. Wasserfall (7,9 km)
35, 6881 Mellau
71. Wasserfall (7,9 km)
35, 6881 Mellau
72. Wasserfall (7,9 km)
35, 6881 Mellau
73. Wasserfall (7,9 km)
35, 6881 Mellau
74. Europaschutzgebiet Unter Stellerhöhe (8,5 km)
75. Wasserfall (8,6 km)
Sackalpe, 6870 Bezau
76. Wasserfall (8,8 km)
35, 6881 Mellau
77. Wasserfall (9,3 km)
Diedamsalpe, 6886 Schoppernau
78. Wasserfall (9,5 km)
35, 6881 Mellau
79. Wasserfall (9,5 km)
Diedamsalpe, 6886 Schoppernau

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km Ca.5 km

Bar

Anzahl im Umkreis: 3

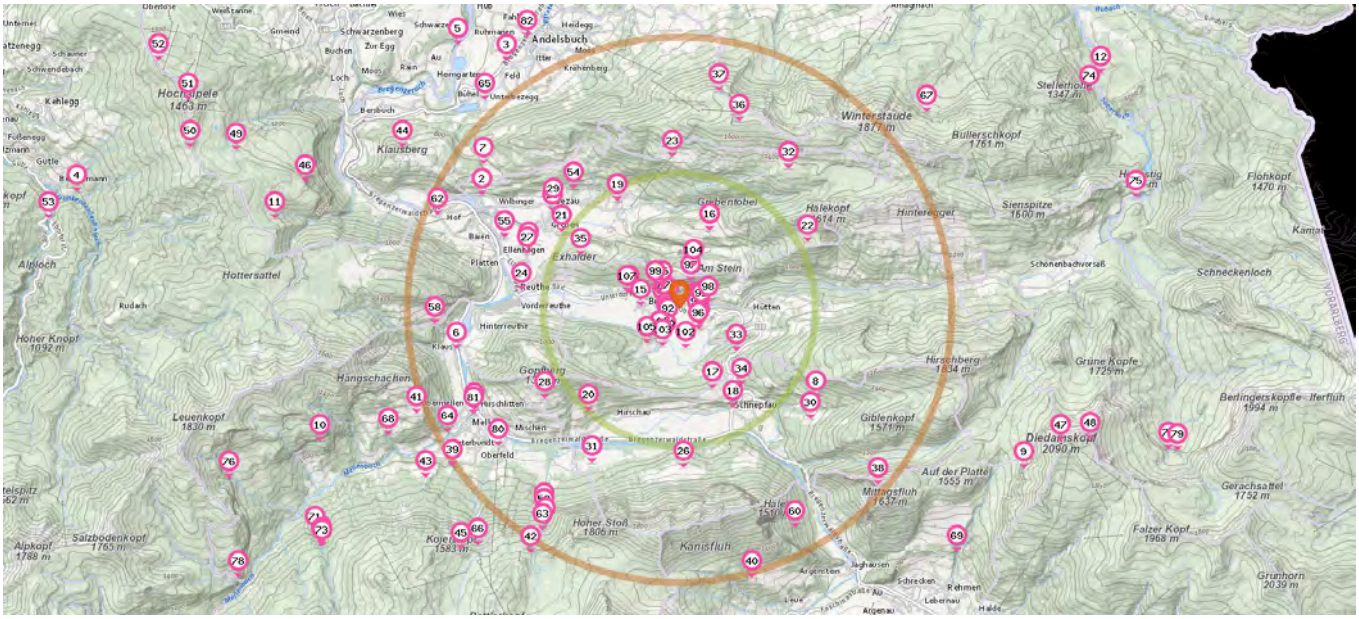
80. M1 Bar Restaurant (4,2 km)
    Hinterbündt 380, 6881 Mellau
81. s'Bärle Bar (4,3 km)
    Platz 66, 6881 Mellau
82. Lissbar (5,7 km)
    Hof 144, 6866 Andelsbuch

Touristeninformation

Anzahl im Umkreis: 25

83. Touristeninformation (190 m)
    Kirchdorf 59, 6874 Bizau
84. Touristeninformation (270 m)
    Kirchdorf 340, 6874 Bizau
85. Touristeninformation (300 m)
    Oberdorf 25a, 6874 Bizau
86. Touristeninformation (310 m)
    Kirchdorf 73, 6874 Bizau
87. Touristeninformation (310 m)
    Kirchdorf, 6874 Bizau
88. Touristeninformation (320 m)
    Kirchdorf 363, 6874 Bizau
89. Touristeninformation (360 m)
    Kirchdorf 329, 6874 Bizau
90. Touristeninformation (360 m)
    Oberdorf 141, 6874 Bizau
91. Touristeninformation (360 m)
    Winkel 360, 6874 Bizau
92. Touristeninformation (370 m)
    Kirchdorf 365, 6874 Bizau
93. Touristeninformation (400 m)
    Oberdorf 303, 6874 Bizau
94. Touristeninformation (470 m)
    Oberberg 430, 6874 Bizau
95. Touristeninformation (490 m)
    Oberberg 435, 6874 Bizau
96. Touristeninformation (510 m)
    Oberdorf 374, 6874 Bizau
97. Touristeninformation (540 m)
    Häldele 516, 6874 Bizau
98. Touristeninformation (540 m)
    Oberdorf, 6874 Bizau
99. Touristeninformation (580 m)
    Oberberg 439, 6874 Bizau
100. Touristeninformation (630 m)
    Brand 270, 6874 Bizau
101. Touristeninformation (660 m)
    Brand 284, 6874 Bizau

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km Ca.5 km

102. Touristeninformation (750 m)
Bildbühel, 6874 Bizau

103. Touristeninformation (770 m)
Brand 270, 6874 Bizau

104. Touristeninformation (800 m)
See 298, 6870 Bezau

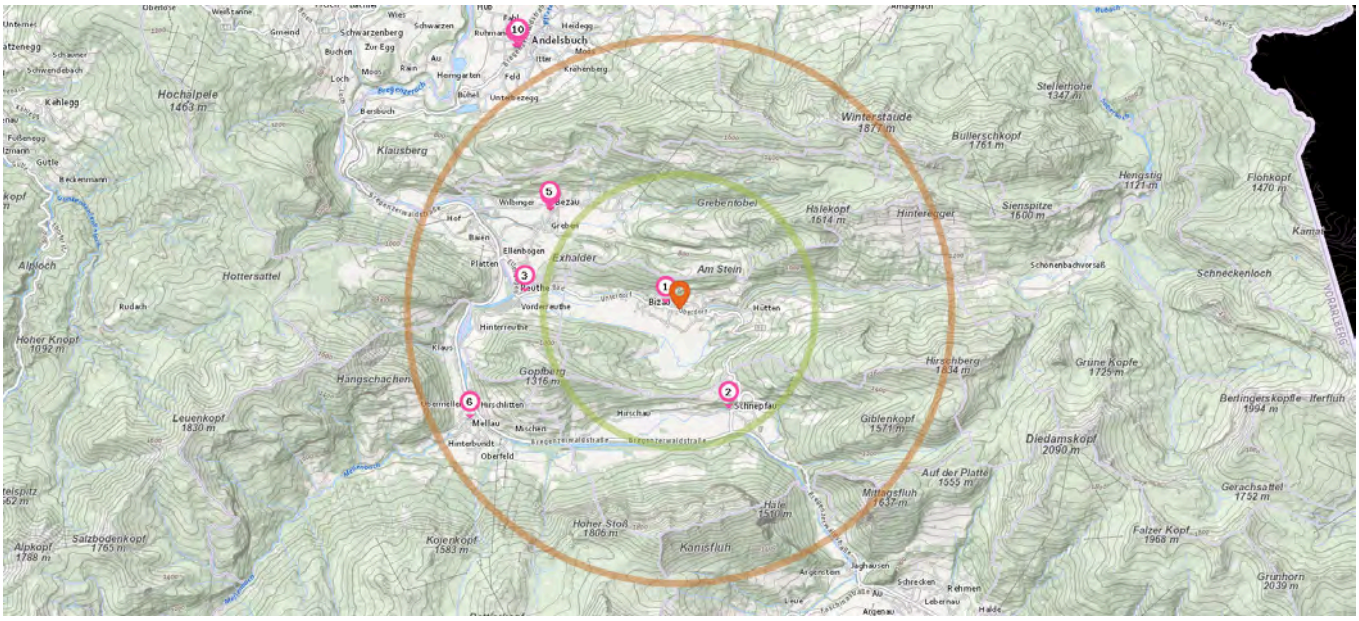
105. Touristeninformation (870 m)
Brand 273, 6874 Bizau

106. Touristeninformation (960 m)
Unterdorf 119, 6874 Bizau

107. Touristeninformation (1,0 km)
Unterdorf 156, 6874 Bizau

Öffentliche Gebäude

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km Ca.5 km

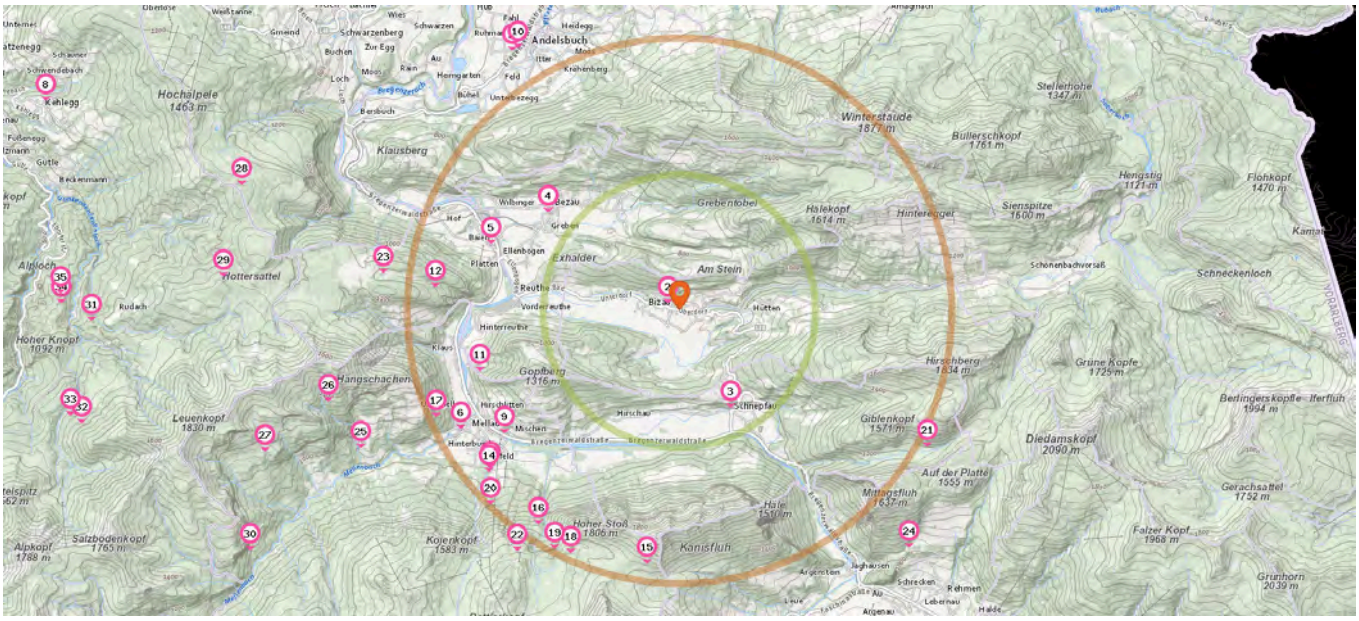
Öffentliche Gebäude

Anzahl im Umkreis: 10

1. Gemeindeamt Bizau (260 m)
   Kirchdorf 340, 6874 Bizau
2. Gemeindeamt Schnepfau (2,0 km)
   Schnepfau 38, 6882 Schnepfau
3. Gemeindehaus Reuthe (2,8 km)
   Vorderreuthe 139, 6870 Reuthe
4. Bezirksgericht Bezau (3,0 km)
   Platz 39, 6870 Bezau
5. Gemeindeamt Bezau (3,0 km)
   Platz 375, 6870 Bezau
6. Gemeindeamt Mellau (4,3 km)
   Platz 292, 6881 Mellau
7. Kulturverein Bahnhof Andelsbuch (5,6 km)
   Hof 347, 6866 Andelsbuch
8. Rathaussaal (5,7 km)
   Hof 320, 6866 Andelsbuch
9. Sitzungssaal (5,7 km)
   Hof 363
10. Gemeindeamt Andelsbuch (5,7 km)
    Hof 351, 6866 Andelsbuch

Sicherheit

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km Ca.5 km

Polizeidienststelle

Anzahl im Umkreis: 1

1. Polizeiinspektion Bezau (3,0 km)
   Platz 639, 6870 Bezau

Feuerwache

Anzahl im Umkreis: 7

2. Ortsfeuerwehr Bizau (230 m)
   Kirchdorf 341, 6874 Bizau
3. Ortsfeuwehr Schnepfau (2,0 km)
   Schnepfau 133, 6882 Schnepfau
4. Ortsfeuerwehr Bezau (3,0 km)
   Platz 132, 6870 Bezau
5. Ortsfeuerwehr Reuthe (3,6 km)
   Baien 32, 6870 Reuthe
6. Ortsfeuerwehr Mellau (4,6 km)
   Platz 500, 6881 Mellau
7. Ortsfeuerwehr Andelsbuch (5,6 km)
   Hof 720, 6866 Andelsbuch
8. Feuerwehrhaus (12,2 km)
   Kehlegg 119, 6850 Dornbirn

Radar

Anzahl im Umkreis: 2

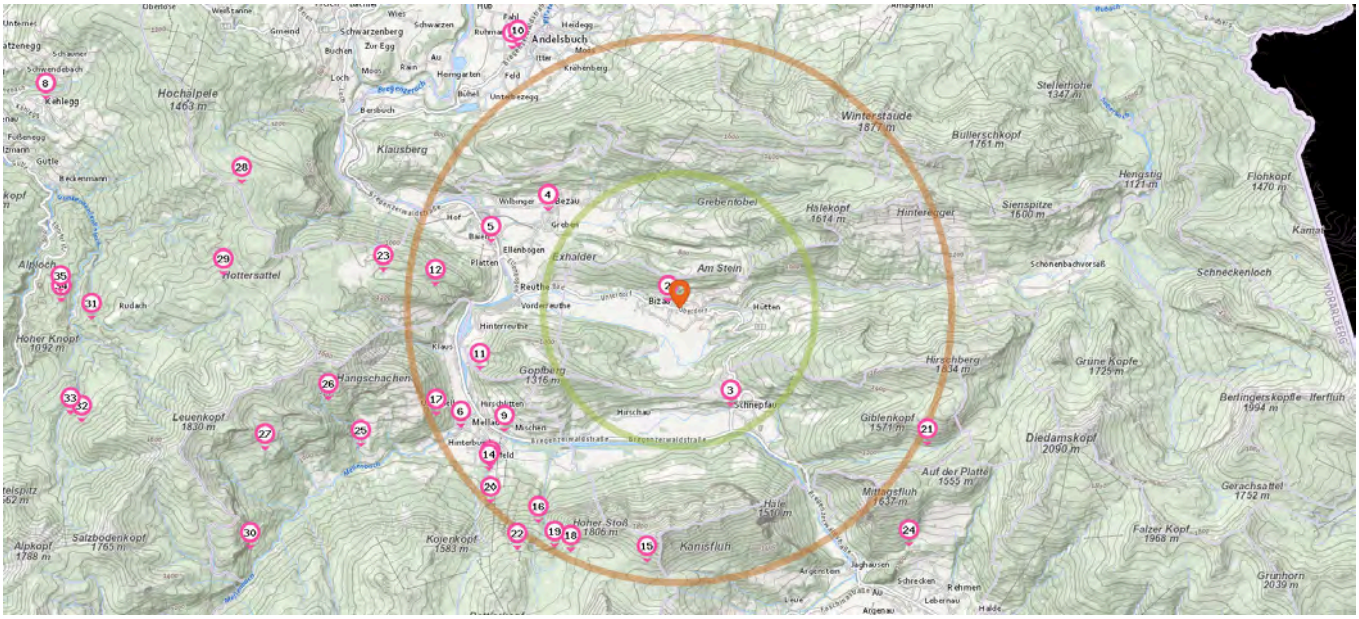
9. Radar (3,9 km)
   Mischen 391, 6881 Mellau
10. Radar (5,6 km)
    Hof 347, 6866 Andelsbuch

Hochsitz

Anzahl im Umkreis: 25

11. Hochsitz (3,8 km)
    Steig, 6870 Reuthe
12. Hochsitz (4,5 km)
13. Hochsitz (4,5 km)
    Hinterbündt 426, 6881 Mellau
14. Hochsitz (4,6 km)
    Schönboden
15. Hochsitz (4,7 km)
    Leue, 6883 Au
16. Hochsitz (4,7 km)
    Hofstatten 241, 6881 Mellau
17. Hochsitz (4,9 km)
    Übermellen, 6881 Mellau
18. Hochsitz (4,9 km)
    Hofstatten 241, 6881 Mellau

Pro Kategorie werden maximal 25 Einträge angezeigt.



Ca.2.5 km Ca.5 km

19. Hochsitz (5,0 km)
    Bregenzerwaldstraße, 6881 Mellau
20. Hochsitz (5,0 km)
    Hofstatten 241, 6881 Mellau
21. Hochsitz (5,2 km)
    Rehmer Halde, 6883 Au
22. Hochsitz (5,3 km)
    Hofstatten 241, 6881 Mellau
23. Hochsitz (5,5 km)
24. Hochsitz (6,1 km)
    Zipfel 326, 6883 Rehmen
25. Hochsitz (6,4 km)
    Haldenspitz 184, 6881 Mellau
26. Hochsitz (6,7 km)
    Untergüntenstall 190
27. Hochsitz (8,0 km)
    35, 6881 Mellau
28. Hochsitz (8,3 km)
    Forststraße Gräsa, 6850 Dornbirn
29. Hochsitz (8,4 km)
30. Hochsitz (9,0 km)
    35, 6881 Mellau
31. Hochsitz (10,8 km)
    Gütlestraße 514, 6850 Dornbirn
32. Hochsitz (11,2 km)
33. Hochsitz (11,3 km)
34. Hochsitz (11,3 km)
    Ebniterstraße, 6850 Dornbirn
35. Hochsitz (11,4 km)
    Ebniterstraße, 6850 Dornbirn

Nebenkostenübersicht

Kauf / Verkauf einer Immobilie

und Informationen zum Maklervertrag

ÖVI-Form Nr. 13K /01/2016

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen 2

II. Nebenkosten bei Hypothekardarlehen 3

III. Energieausweis 3

IV. Grundlagen der Maklerprovision 4

V. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern 5

VI. Rücktrittsrechte 9

VII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung 12

Anhang: Muster-Widerrufsformular für Fern- und Auswärtsgeschäfte gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33

Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 IMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996.
GZ 2015 / 12 / 15 – FV / Pe – Form 13K / ÖVI

Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung dieser Information kann der ÖVI keine wie immer geartete Haftung für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.

Medieninhaber
Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1040 Wien, Favoritenstraße 24/11 • E-Mail: office@ovi.at, www.ovi.at

Bestellungen
Richard Mascha Ges.m.b.H. & Co. KG
1140 Wien, Gurkgasse 8 • Tel.: (01) 812 67 61, Fax: DW 40 • E-Mail: mail@maschadruck.at

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. **Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung ..... 3,5 %
   (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)

2. **Grundbuchseintragungsgebühr** (Eigentumsrecht) ..... 1,1 %

3. **Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren

4. **Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters

5. **Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren**
   (länderweise unterschiedlich)

6. **Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber:**
   Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.

7. **Allfällige Anliegerleistungen**
   laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.)

8. **Vermittlungsprovision** (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision)

   A) bei Kauf, Verkauf oder Tausch von
   - **Liegenschaften oder Liegenschafts anteilen**
   - Liegenschaftsanteilen, an denen **Wohnungseigentum** besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
   - **Unternehmen aller Art**
   - Abgeltungen für **Superädifikate** auf einem Grundstück

   bei einem Wert
   - bis EUR 36.336,42 ..... **je 4 %**
   - von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50 ..... **EUR 1.453,46 ***
   - ab EUR 48.448,51 ..... **je 3 %**
     von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) **jeweils zzgl. 20 % USt.**

   * Schwellenwertregelung gem. § 12 Abs. 4 ImmobilienmaklerVO

   B) bei Optionen
   - **50 % der Provision gem. Punkt 8. A,** welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.

II. Nebenkosten bei Hypothekardarlehen

1. **Grundbucheintragungsgebühr** **1,2%**

2. **Allgemeine Rangordnung**
   für die Verpfändung ..... **0,6 %**

3. **Kosten der Errichtung der Schuldurkunde** nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters

4. **Barauslagen** für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif

5. **Kosten der allfälligen Schätzung** laut Sachverständigentarif

6. **Vermittlungsprovision:** Darf den Betrag von 2 % der Darlehenssumme nicht übersteigen, sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs. 1 IMVO steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5 % der Darlehenssumme nicht übersteigen.

III. Energieausweis

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG 2012) schreibt vor, dass der Verkäufer **bei Verkauf** eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes dem **Käufer** rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten **Energieausweis** vorzulegen, und ihm diesen spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss auszuhändigen hat. Sollte dies nicht erfolgen, hat der Käufer das Recht, nach erfolgloser Aufforderung an den Verkäufer entweder selbst einen Energieausweis zu beauftragen und die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren gerichtlich geltend zu machen, oder direkt die Aushändigung eines Energieausweises einzuklagen.

Seit Inkrafttreten des EAVG 2012 am 01.12.2012 müssen bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

Energieausweise, die vor Inkrafttreten des EAVG 2012 erstellt wurden, behalten ihre Gültigkeit für die Dauer von 10 Jahren ab Ausstellungsdatum, auch wenn „nur“ der Heizwärmebedarf (HWB), nicht aber der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) abgebildet ist. Liegt für ein Gebäude ein solcher Energieausweis vor, ist auch im Inserat nur der HWB-Kennwert (bezogen auf das Standortklima) anzuführen.

Der Verkäufer hat die Wahl, entweder einen **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjekts oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder **die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes** auszuhändigen. Für Einfamilienhäuser kann die Vorlage- und Aushändigungspflicht auch durch einen Energieausweis eines vergleichbaren Gebäudes erfüllt werden. Diese Vergleichbarkeit muss der Energieausweisersteller aber bestätigen.

Der Energieausweis ist nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften zu erstellen und soll eine vergleichbare Information über den energetischen „Normverbrauch“ eines Objekts verschaffen. Die Berechnung der Energiekennzahlen basiert auf nutzungsunabhängigen Kenngrößen bei vordefinierten Rahmenbedingungen, weshalb bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten können.

Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt gem. §7 EAVG zumindest eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Seit 01.12.2012 gilt österreichweit ein einheitlicher Ausnahmekatalog. Denkmalgeschützte Objekte sind – anders als bisher – nicht mehr von der Vorlagepflicht ausgenommen.

Ebenfalls ab Inkrafttreten des neuen EAVG 2012 sind Verwaltungsstrafbestimmungen zu beachten. Sowohl der Verkäufer als auch der Immobilienmakler, der es unterlässt, die Kennwerte HWB und fGEE im Inserat anzugeben, ist mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 1.450,– zu bestrafen. Der Makler ist dann entschuldigt, wenn er den Verkäufer über die Informationspflichten aufgeklärt hat und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Verkäufer dies aber abgelehnt hat. Der Verkäufer ist des Weiteren mit einer Verwaltungsstrafe bis zu EUR 1.450,– konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushändigung des Energieausweises unterlässt.

IV. Grundlagen der Maklerprovision

§ 6 Abs. 1, 3 und 4; § 7 Abs. 1; §§ 10 und 15 Maklergesetz

§ 6 (1) Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer 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 wer- den mit ihrer Entstehung fällig.

Besondere Provisionsvereinbarungen

§ 15 (1) Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;
3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

(2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass

1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

(3) Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des § 1336 ABGB.

Eine Vereinbarung nach § 15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.

V. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

Informationspflichten des Immobilienmaklers

§ 30 b KSchG (1) Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrags dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit der 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 Geschäftsgebrauchs 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.

(2) Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach § 3 Abs. 3 MaklerG erforderlichen Nachrichten schriftlich mitzuteilen. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind.

ANMERKUNG: 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 Geschäfts tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

Informationspflichten bei Fern- und Auswärtsgeschäften, Inhalt der Informationspflicht; Rechtsfolgen

anzuwenden auf

- **Außergeschäftsraumverträge (AGV)** zwischen Unternehmer und Verbraucher,
  - die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist,
  - für die der Verbraucher unter den genannten Umständen ein Angebot gemacht hat, oder
  - die in den Geschäftsräumen des Unternehmers oder durch Fernkommunikationsmittel geschlossen werden, unmittelbar nachdem der Verbraucher an einem anderen Ort als den Geschäftsräumen des Unternehmers oder dessen Beauftragten und des Verbrauchers persönlich und individuell angesprochen wurde oder

- **Fernabsatzgeschäfte (FAG),** das sind Verträge, die zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher ohne gleichzeitige Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers im Rahmen eines für Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems geschlossen werden, wobei bis einschließlich des Zustandekommens des Vertrags ausschließlich Fernkommunikationsmittel (Post, Internet, E-Mail, Telefon, Fax) verwendet werden.

Vom **Anwendungsbereich ausgenommen** sind Verträge über

- die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder anderen Rechten an unbeweglichen Sachen (§ 1 Abs 2 Z 6 FAGG),
- den Bau von neuen Gebäuden, erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder die Vermietung von Wohnraum (§ 1 Abs 2 Z 7 FAGG);

§ 4 FAGG (1) Bevor der Verbraucher durch einen **Vertrag** oder seine Vertragserklärung gebunden ist, muss ihn der Unternehmer in klarer und verständlicher Weise über Folgendes informieren:

1. die wesentlichen Eigenschaften der Ware oder **Dienstleistung** in dem für das Kommunikationsmittel und die Ware oder Dienstleistung angemessenen Umfang,
2. den **Namen** oder die **Firma** des **Unternehmers** sowie die **Anschrift** seiner Niederlassung,
3. gegebenenfalls
   a) die **Telefonnummer,** die **Faxnummer** und die **E-Mail-Adresse,** unter denen der Verbraucher den Unternehmer schnell erreichen und ohne besonderen Aufwand mit ihm in Verbindung treten kann,
   b) die von der Niederlassung des Unternehmers abweichende Geschäftsanschrift, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann, und
   c) den Namen oder die Firma und die Anschrift der Niederlassung jener Person, in deren Auftrag der Unternehmer handelt, sowie die allenfalls abweichende Geschäftsanschrift dieser Person, an die sich der Verbraucher mit jeder Beschwerde wenden kann,
4. den Gesamtpreis der Ware oder Dienstleistung einschließlich aller Steuern und Abgaben, wenn aber der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden kann, die Art der Preisberechnung und gegebenenfalls alle zusätzlichen Fracht-, Liefer-, Versand- oder sonstigen Kosten oder, wenn diese Kosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, das allfällige Anfallen solcher zusätzlichen Kosten,
5. bei einem unbefristeten Vertrag oder einem Abonnementvertrag die für jeden Abrechnungszeitraum anfallenden Gesamtkosten, wenn für einen solchen Vertrag Festbeträge in Rechnung gestellt werden, die monatlichen Gesamtkosten, wenn aber die Gesamtkosten vernünftigerweise nicht im Voraus berechnet werden können, die Art der Preisberechnung,
6. die Kosten für den Einsatz der für den Vertragsabschluss genutzten Fernkommunikationsmittel, sofern diese nicht nach dem Grundtarif berechnet werden,
7. die Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen, den Zeitraum, innerhalb dessen nach der Zusage des Unternehmers die Ware geliefert oder die Dienstleistung erbracht wird, sowie ein allenfalls vorgesehenes Verfahren beim Umgang des Unternehmers mit Beschwerden,
8. bei Bestehen eines Rücktrittsrechts die Bedingungen, die Fristen und die Vorgangsweise für die Ausübung dieses Rechts, dies unter Zurverfügungstellung des Muster-Widerrufsformulars,
9. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 15 treffende Pflicht zur Tragung der Kosten für die Rücksendung der Ware sowie bei Fernabsatzverträgen über Waren, die wegen ihrer Beschaffenheit üblicherweise nicht auf dem Postweg versendet werden, die Höhe der Rücksendungskosten,
10. gegebenenfalls die den Verbraucher im Fall seines Rücktritts vom Vertrag gemäß § 16 treffende Pflicht zur Zahlung eines anteiligen Betrags für die bereits erbrachten Leistungen,
11. gegebenenfalls über das Nichtbestehen eines Rücktrittsrechts nach § 18 oder über die Umstände, unter denen der Verbraucher sein Rücktrittsrecht verliert,
12. zusätzlich zu dem Hinweis auf das Bestehen eines gesetzlichen Gewährleistungsrechts für die Ware gegebenenfalls das Bestehen und die Bedingungen von Kundendienstleistungen und von gewerblichen Garantien,
13. gegebenenfalls bestehende einschlägige Verhaltenskodizes gemäß § 1 Abs. 4 Z 4 UWG und darüber, wie der Verbraucher eine Ausfertigung davon erhalten kann,

14. gegebenenfalls die **Laufzeit** des Vertrags oder die **Bedingungen für die Kündigung unbefristeter Verträge** oder sich automatisch verlängernder Verträge,
15. gegebenenfalls die Mindestdauer der Verpflichtungen, die der Verbraucher mit dem Vertrag eingeht,
16. gegebenenfalls das Recht des Unternehmers, vom Verbraucher die Stellung einer Kaution oder anderer finanzieller Sicherheiten zu verlangen, sowie deren Bedingungen,
17. gegebenenfalls die Funktionsweise digitaler Inhalte einschließlich anwendbarer technischer Schutzmaßnahmen für solche Inhalte,
18. gegebenenfalls — soweit wesentlich — die Interoperabilität digitaler Inhalte mit Hard- und Software, soweit diese dem Unternehmer bekannt ist oder vernünftigerweise bekannt sein muss, und
19. gegebenenfalls die Möglichkeit des Zugangs zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, und die Voraussetzungen für diesen Zugang.

(2) Im Fall einer öffentlichen Versteigerung können anstelle der in Abs. 1 Z 2 und 3 genannten Informationen die entsprechenden Angaben des Versteigerers übermittelt werden.

(3) Die Informationen nach Abs. 1 Z 8, 9 und 10 können mittels der **Muster-Widerrufsbelehrung** erteilt werden. Mit dieser formularmäßigen Informationserteilung gelten die genannten Informationspflichten des Unternehmers als erfüllt, sofern der Unternehmer dem Verbraucher das Formular zutreffend ausgefüllt übermittelt hat.

(4) Die dem Verbraucher nach Abs. 1 erteilten Informationen sind Vertragsbestandteil. Änderungen sind nur dann wirksam, wenn sie von den Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart wurden.

(5) Hat der Unternehmer seine Pflicht zur Information über zusätzliche und sonstige Kosten nach Abs. 1 Z 4 oder über die Kosten für die Rücksendung der Ware nach Abs. 1 Z 9 nicht erfüllt, so hat der Verbraucher die zusätzlichen und sonstigen Kosten nicht zu tragen.

(6) Die Informationspflichten nach Abs. 1 gelten unbeschadet anderer Informationspflichten nach gesetzlichen Vorschriften, die auf der Richtlinie 2006/123/EG über Dienstleistungen im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 376 vom 27.12.2006, S. 36, oder auf der Richtlinie 2000/31/EG über bestimmte rechtliche Aspekte der Dienste der Informationsgesellschaft, insbesondere des elektronischen Geschäftsverkehrs, im Binnenmarkt, ABl. Nr. L 178 vom 17.07.2000, S. 1, beruhen.

Informationserteilung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen

§ 5 FAGG (1) Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen sind die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen dem Verbraucher **auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger** bereitzustellen. Die Informationen müssen **lesbar, klar und verständlich** sein.

(2) Der Unternehmer hat dem Verbraucher eine Ausfertigung des unterzeichneten Vertragsdokuments oder die Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf Papier oder, sofern der Verbraucher dem zustimmt, auf einem anderen dauerhaften Datenträger bereitzustellen. Gegebenenfalls muss die Ausfertigung oder Bestätigung des Vertrags auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs. 1 Z 11 enthalten.

Informationserteilung bei Fernabsatzverträgen

§ 7 FAGG (1) Bei Fernabsatzverträgen sind die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen dem Verbraucher **klar und verständlich** in einer dem verwendeten Fernkommunikationsmittel angepassten Art und Weise bereitzustellen. Werden diese Informationen auf einem **dauerhaften Datenträger** bereitgestellt, so müssen sie lesbar sein.

(2) Wird der Vertrag unter Verwendung eines Fernkommunikationsmittels geschlossen, bei dem für die Darstellung der Information nur begrenzter Raum oder begrenzte Zeit zur Verfügung steht, so hat der Unternehmer dem Verbraucher vor dem Vertragsabschluss über dieses Fernkommunikationsmittel zumindest die in § 4 Abs. 1 Z 1, 2, 4, 5, 8 und 14 genannten Informationen über die wesentlichen Merkmale der Waren oder Dienstleistungen, den Namen des Unternehmers, den Gesamtpreis, das Rücktrittsrecht, die Vertragslaufzeit und die Bedingungen der Kündigung unbefristeter Verträge zu erteilen. Die anderen in § 4 Abs. 1 genannten Informationen sind dem Verbraucher auf geeignete Weise unter Beachtung von Abs. 1 zu erteilen.
(3) Der Unternehmer hat dem Verbraucher innerhalb einer angemessenen Frist nach dem Vertragsabschluss, spätestens jedoch mit der Lieferung der Waren oder vor dem Beginn der Dienstleistungserbringung, eine Bestätigung des geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen, die die in § 4 Abs. 1 genannten Informationen enthält, sofern er diese Informationen dem Verbraucher nicht schon vor Vertragsabschluss auf einem dauerhaften Datenträger bereitgestellt hat. Gegebenenfalls muss die Vertragsbestätigung auch eine Bestätigung der Zustimmung und Kenntnisnahme des Verbrauchers nach § 18 Abs. 1 Z 11 enthalten.

Besondere Erfordernisse bei elektronisch geschlossenen Verträgen

§ 8 FAGG (1) Wenn ein elektronisch, jedoch nicht ausschließlich im Weg der elektronischen Post oder eines damit vergleichbaren individuellen elektronischen Kommunikationsmittels geschlossener Fernabsatzvertrag den Verbraucher zu einer Zahlung verpflichtet, hat der Unternehmer den Verbraucher, unmittelbar bevor dieser seine Vertragserklärung abgibt, klar und in hervorgehobener Weise auf die in § 4 Abs. 1 Z 1, 4, 5, 14 und 15 genannten Informationen hinzuweisen.
(2) Der Unternehmer hat dafür zu sorgen, dass der Verbraucher bei der Bestellung ausdrücklich bestätigt, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung verbunden ist. Wenn der Bestellvorgang die Aktivierung einer Schaltfläche oder die Betätigung einer ähnlichen Funktion erfordert, muss diese Schaltfläche oder Funktion gut lesbar ausschließlich mit den Worten „zahlungspflichtig bestellen“ oder einer gleichartigen, eindeutigen Formulierung gekennzeichnet sein, die den Verbraucher darauf hinweist, dass die Bestellung mit einer Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Unternehmer verbunden ist. Kommt der Unternehmer den Pflichten nach diesem Absatz nicht nach, so ist der Verbraucher an den Vertrag oder seine Vertragserklärung nicht gebunden.
(3) Auf Websites für den elektronischen Geschäftsverkehr ist spätestens bei Beginn des Bestellvorgangs klar und deutlich anzugeben, ob Lieferbeschränkungen bestehen und welche Zahlungsmittel akzeptiert werden.
(4) Die Abs. 1 bis 3 gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 8 genannten Verträge. Die Regelungen in Abs. 2 zweiter und dritter Satz gelten auch für die in § 1 Abs. 2 Z 2 und 3 genannten Verträge, sofern diese auf die in Abs. 1 angeführte Weise geschlossen werden.

Definition „dauerhafter Datenträger“:
Papier, USB-Sticks, CD-ROMs, DVDs, Speicherkarten und Computerfestplatten, speicherbare und wiedergebbare E-Mails.

Besondere Erfordernisse bei telefonisch geschlossenen Verträgen

§ 9 FAGG (1) Bei Ferngesprächen mit Verbrauchern, die auf den Abschluss eines Fernabsatzvertrags abzielen, hat der Unternehmer dem Verbraucher zu Beginn des Gesprächs seinen Namen oder seine Firma, gegebenenfalls den Namen der Person, in deren Auftrag er handelt, sowie den geschäftlichen Zweck des Gesprächs offenzulegen.

(2) Bei einem Fernabsatzvertrag über eine Dienstleistung, der während eines vom Unternehmer eingeleiteten Anrufs ausgehandelt wurde, ist der Verbraucher erst gebunden, wenn der Unternehmer dem Verbraucher eine Bestätigung seines Vertragsanbots auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung stellt und der Verbraucher dem Unternehmer hierauf eine schriftliche Erklärung über die Annahme dieses Anbots auf einem dauerhaften Datenträger übermittelt.

VI. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom M□klervertr□g (Alleinvermittlungs□uftr□g, Vermittlungs-□uftr□g, M□klervertr□g mit dem Interessenten) bei Abschluss des M□klervertr□gs über *Fernabsatz* oder bei Abschluss des Maklervertrags *außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers* (§ 11 FAGG)

Rücktrittsrecht und Rücktrittsfrist

§ 11 FAGG (1) Der Verbraucher kann von einem Fernabsatzvertrag oder einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zurücktreten. Die Frist zum Rücktritt beginnt bei Dienstleistungsverträgen mit dem Tag des Vertragsabschlusses.

Unterbliebene Aufklärung über das Rücktrittsrecht

§ 12 FAGG (1) Ist der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 nicht nachgekommen, so verlängert sich die in § 11 vorgesehene Rücktrittsfrist um zwölf Monate.

(2) Holt der Unternehmer die Informationserteilung innerhalb von zwölf Monaten ab dem für den Fristbeginn maßgeblichen Tag nach, so endet die Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher diese Information erhält.

Ausübung des Rücktrittsrechts

§ 13 FAGG (1) Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Der Verbraucher kann dafür das Muster-Widerrufsformular* verwenden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

(2) Der Unternehmer kann dem Verbraucher auch die Möglichkeit einräumen, das Muster-Widerrufsformular oder eine anders formulierte Rücktrittserklärung auf der Website des Unternehmers elektronisch auszufüllen und abzuschicken. Gibt der Verbraucher eine Rücktrittserklärung auf diese Weise ab, so hat ihm der Unternehmer unverzüglich eine Bestätigung über den Eingang der Rücktrittserklärung auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln.

Beginn der Vertragserfüllung vor Ablauf der Rücktrittsfrist

§ 10 FAGG Hat ein Fernabsatzvertrag oder ein außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag eine Dienstleistung, die nicht in einem begrenzten Volumen oder in einer bestimmten Menge angebotene Lieferung von Wasser, Gas oder Strom oder die Lieferung von Fernwärme zum Gegenstand und wünscht der Verbraucher, dass der Unternehmer noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Vertragserfüllung beginnt, so muss der Unternehmer den Verbraucher dazu auffordern, ihm ein ausdrücklich auf diese vorzeitige Vertragserfüllung gerichtetes Verlangen – im Fall eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags auf einem dauerhaften Datenträger – zu erklären.

Pflichten des Verbrauchers bei Rücktritt von einem Vertrag über Dienstleistungen, Energie- und Wasserlieferungen oder digitale Inhalte

§ 16 FAGG (1) Tritt der Verbraucher nach § 11 Abs. 1 von einem Vertrag über Dienstleistungen oder über die in § 10 genannten Energie- und Wasserlieferungen zurück, nachdem er ein Verlangen gemäß § 10 erklärt und der Unternehmer hierauf mit der Vertragserfüllung begonnen hat, so hat er dem Unternehmer einen Betrag zu zahlen, der im Vergleich zum vertraglich vereinbarten Gesamtpreis verhältnismäßig den vom

* siehe Anhang

Unternehmer bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen entspricht. Ist der Gesamtpreis überhöht, so wird der anteilig zu zahlende Betrag auf der Grundlage des Marktwerts der erbrachten Leistungen berechnet.

(2) Die anteilige Zahlungspflicht nach Abs. 1 besteht nicht, wenn der Unternehmer seiner Informationspflicht nach § 4 Abs. 1 Z 8 und 10 nicht nachgekommen ist.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

§ 18 FAGG (1) Der Verbraucher hat kein Rücktrittsrecht bei Fernabsatz- oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen über Dienstleistungen, wenn der Unternehmer – auf Grundlage eines ausdrücklichen Verlangens des Verbrauchers nach § 10 sowie einer Bestätigung des Verbrauchers über dessen Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts bei vollständiger Vertragserfüllung – noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 11 mit der Ausführung der Dienstleistung begonnen hatte und die Dienstleistung sodann vollständig erbracht wurde.

2. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30 a KSchG

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der **Verbraucher** (§ 1 KSchG) ist, kann **binnen einer Woche schriftlich 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 Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt. Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertragserklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

3. Rücktrittsrecht bei „Haustürgeschäften“ nach § 3 KSchG

Ist (nur) anzuwenden auf Verträge, die explizit vom Anwendungsbereich des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz (FAGG) ausgenommen sind.

Ein **Auftraggeber** (Kunde), der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung

- weder in den Geschäftsräumen des Unternehmers abgegeben,
- **noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Unternehmer selbst** angebahnt hat, kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen 14 Tagen seinen Rücktritt erklären.

Die **Frist beginnt** erst zu laufen, wenn dem Verbraucher eine „Urkunde“ ausgefolgt wurde, die Namen und Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält.

Bei fehlender Belehrung über das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss zu. Holt der Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb der zwölf Monate ab dem Fristbeginn nach, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

4. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag schriftlich zurück- treten, 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.

5. Das Rücktrittsrecht beim Bauträgervertrag nach § 5 BTVG

Mit dem Bauträgervertragsgesetz wurden Schutzbestimmungen für die Erwerber von Rechten an erst zu errichtenden bzw. durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen bzw. Geschäftsräumen geschaffen. Das Gesetz ist nur auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen **Vorauszahlungen** von mehr als 150,– Euro pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind.

Der **Erwerber kann von seiner Vertragserklärung zurücktreten,** wenn ihm der Bauträger nicht eine Woche vor deren Abgabe schriftlich folgendes mitgeteilt hat:

1. den vorgesehenen Vertragsinhalt;
2. den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut (wenn die Sicherungs-pflicht nach § 7 Abs. 6 Z 2 (Sperrkontomodell) erfüllt werden soll)
3. den vorgesehenen Wortlaut der Bescheinigung nach § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c; (wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 3 (Bonitätsmodell im geförderten Mietwohnbau) erfüllt werden soll)
4. den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit (wenn die Sicherungspflicht schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders (Garantie, Versicherung) erfüllt werden soll)

5. gegebenenfalls den vorgesehenen Wortlaut der Zusatzsicherheit nach § 9 Abs. 4 (wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers durch grundbücherliche Sicherstellung (§§ 9 und 10) erfüllt werden soll (Ratenplan A oder B))

Sofern der Erwerber nicht spätestens eine Woche vor Abgabe seiner Vertragserklärung die oben in Pkt. 1–5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das **Rücktrittsrecht** schriftlich erhält, steht ihm ein Rücktrittsrecht zu. Der Rücktritt kann vor Zustandekommen des Vertrages unbefristet erklärt werden; danach ist der Rücktritt binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit Erhalt der Informationen zu laufen, jedoch nicht vor Zustandekommen des Vertrages. Unabhängig vom Erhalt dieser Informationen erlischt das Rücktrittsrecht aber jedenfalls spätestens 6 Wochen nach Zustandekommen des Vertrages.

Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte **Wohnbauförderung** ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären. Die **Rücktrittsfrist beginnt,** sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhält.
Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedoch spätestens 6 Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber schriftlich erklären.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.
Die Absendung der Rücktrittserklärung am letzten Tag der Frist (Datum des Poststempels) genügt.
Als Rücktrittserklärung genügt die Übersendung eines Schriftstückes, das eine Vertrags-erklärung auch nur einer Partei enthält, mit einem Zusatz, der die Ablehnung des Verbrauchers erkennen lässt.

VII. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienertragsteuer)

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden ab 01.04.2012 unbefristet besteuert. Bei Immobilien, die nach dem **31.03.2012** veräußert werden, ist hinsichtlich der Besteuerung zwischen „steuerverfangenen Immobilien“, die **ab dem 01.04.2002** (bzw. 01.04.1997) entgeltlich angeschafft wurden, und „Altfällen“ zu unterscheiden.

„Steuerverfangene Immobilien“: 30% Steuer auf Veräußerungsgewinn

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem **01.04.2002** angeschafft wurden (bzw. ab dem **01.04.1997,** falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) einer einheitlichen Immobilienertragsteuer in Höhe von 30 % des **Veräußerungsgewinns,** der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus, soweit diese nicht mehr steuerlich geltend gemacht werden können. Geltend gemachte Absetzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden. Für Veräußerungen bis 31.12.2015 ist ein Steuersatz von 25% anzuwenden. Eine Inflationsabgeltung in Höhe von 2 % pro Jahr kann ab 1.1.2016 nicht mehr geltend gemacht werden.

HINWEIS: Vor allem bei vermieteten Immobilien kann die Ermittlung des Veräußerungsgewinns im Regelfall nur im Zusammenwirken mit dem Steuerberater und Immobilienverwalter des Verkäufers ermittelt werden. Die **Meldung und Abfuhr der Immobilienertragsteuer** hat durch den Parteienvertreter (Vertragserrichter)

spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu erfolgen.

„Altfälle“: 4,2 % (bzw. 18 %) Steuer auf gesamten Kaufpreis

Bei einem letzten entgeltlichen Erwerb vor dem 01.04.2002 (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs. 3 EStG 01.04.1997) wird pauschal der Veräußerungserlös (tatsächlicher erzielter Kaufpreis) besteuert. Unter der gesetzlich vorgegebenen Annahme eines Veräußerungsgewinnes von 14% ergibt dies einen Steuersatz von

- 4,2 % vom Veräußerungserlös bzw.
- 18 % vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 01.01.1988 eine Umwidmung stattgefunden hat.

Über Antrag ist es in jedem Fall möglich, den Spekulationsgewinn zu errechnen und diesen mit 30 % zu versteuern oder aber auch mit dem Einkommensteuertarif zu veranlagen. Gem. § 20 Abs 2 EStG sind dann auch Verkaufsnebenkosten abzugsfähig.

2. Befreiung von der Immobilienertragsteuer

A) Hauptwohnsitzbefreiung

Wenn eine Immobilie ab der Anschaffung mindestens zwei Jahre durchgehend bis zur Veräußerung als Hauptwohnsitz gedient hat oder 5 Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung gegeben ist, fällt keine Immobilienertragsteuer an.

B) Selbst erstellte Gebäude

Eine solche Steuerbefreiung ist auch für **selbst erstellte Gebäude** (Veräußerer hat die Bauherreneigenschaft) gegeben: Diese Gebäude dürfen aber in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung nicht zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verwendet worden sein.

C) Weitere Ausnahmen

Weitere Ausnahmen sind für Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens vorgesehen sowie für **Anrechnung von Grunderwerbsteuern** und Stiftungseingangssteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.

3.Teilabsetzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

Bei Ermittlung des Spekulationsgewinnes von „steuerverfangenen“ Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen – neben den abgesetzten Instandsetzungszehnteln bzw. (ab 2016) Instandsetzungsfünfzehnteln – dem Spekulationsgewinn hinzugerechnet werden. Sie sind demnach gem § 30 Abs 3 EStG bereits im Spekulationsgewinn enthalten und daher mit dem besonderen Steuersatz von 30% besteuert.

Bei nicht mehr steuerverfangenen Grundstücken erfolgt anlässlich der Veräußerung von vermieteten Grundstücken bei Ermittlung des Veräußerungsgewinnes nach der Pauschalmethode (mit 4,2 % des Veräußerungserlöses) eine Nachversteuerung in Form der Hinzurechnung in Höhe der Hälfte der in den letzten 15 Jahren vor der Veräußerung abgesetzten Herstellungsfünfzehntel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 2, 3 und 4 EStG 1988 (Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung) gestellt hat, geht

das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufes noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünfzehntelbeträge für den Verkäufer und den Käufer verloren.

5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen, sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 19 Jahre anteilig zu berichtigen. Für bereits vor dem 01.04.2012 genutzte bzw. verwendete Anlagegüter gibt es aber eine Übergangsvorschrift, die einen neunjährigen Berichtigungszeitraum vorsieht. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z.B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem 20 % Umsatzsteuer zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt wird.
Zu beachten sind jedoch die Auswirkungen des 1. StabilitätsG 2012 bei nicht fast ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätzen eines Mieters. Es ist in jedem Fall zu empfehlen, die umsatzsteuerrechtliche Situation im Detail vor der Kaufvertragserstellung mit einem Steuerexperten zu erörtern.

6. Verkauf von Waldgrundstücken

Die stillen Reserven aus dem stehenden Holz werden aufgedeckt und sind zu versteuern.

Diese Broschüre wird Ihnen von der Firma

ATRIUM Warger & Fink GmbH
Montfortplatz 2
6923 Lauterach

Klicken Sie hier, um Text einzugeben.

überreicht, welche als Makler tätig ist und durch

Herrn / Frau vertreten ist.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch kann der Makler als Doppelmakler tätig sein.

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in ☐ einem / ☐ keinem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Widerrufsformular

(wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

- An (hier ist der Name, die Anschrift und gegebenenfalls die Faxnummer und E-Mail-Adresse des Unternehmers durch den Unternehmer einzufügen)

ATRIUM Warger & Fink GmbH
Montfortplatz 2
6923 Lauterach

office@atrium.at
T 05574/844-44

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir(*) den von mir/uns(*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*):

.....

.....

- Bestellt am (*) / erhalten am (*): .....

- Name des/der Verbraucher(s): .....

.....

- Anschrift des/der Verbraucher(s): .....

.....

.....

.....

- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

- Datum: .....

(*) Unzutreffendes streichen

Muster-Widerrufsformular gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33

DATENSCHUTZINFORMATION FÜR INTERESSENTEN UND KUNDEN (IMMOBILIENVERMITTLUNG)

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die nachstehende Übersicht soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren.

Verantwortlicher:	ATRIUM Warger & Fink GmbH, Montfortplatz 2, 6923 Lauterach, Tel: 05574-8 44 44
Datenschutz-beauftragter:	Es ist kein Datenschutzbeauftragter bestellt, da keine gesetzliche Notwendigkeit besteht.
Zu welchem Zweck verarbeiten wir Ihre Daten:	Interessenten- und Kundenverwaltung im Rahmen der Immobilienvermittlung (einschließlich automationsunterstützt erstellter und archivierter Textdokumente (wie z. B. Korrespondenz) in diesen Angelegenheiten)
Rechtsgrundlage:	Vertrag, Vertragsanbahnung (Vermittlungsvertrag) sowie gesetzliche Grundlage
Wie lange speichern wir Ihre Daten:	Die Daten werden während der Dauer des Vertragsverhältnisses und nach Beendigung dessen zumindest solange aufbewahrt, als gesetzliche Aufbewahrungsfristen bestehen oder Verjährungsfristen potentieller Rechtsansprüche noch nicht abgelaufen sind.
An wen geben wir Ihre Daten weiter: **(mögliche Empfänger-kategorien)**	Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten nur soweit es mit der Abwicklung des Vertrages (Vermittlungsvertrag) im Zusammenhang steht. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang und soweit es für die Vertragsabwicklung notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse an der Geschäftsabwicklung beteiligter (Dritter) besteht. Mögliche Empfänger können sein: Abteilungen des Unternehmens, die mit der Geschäftsabwicklung befasst sind (z.B. EDV, sonstige Verwaltungseinheiten) oder Gesellschaften der Unternehmensgruppe (z.B. zur Abwicklung gemeinsamer Projekte); an der Geschäftsabwicklung beteiligte Dritte (an der Geschäftsabwicklung notwendigerweise teilnehmende Personen und potentielle Vertragspartner, weitere Makler, Vermittlungsplattformen, Hausverwaltungen, Finanzierungsunternehmen, private und öffentliche Stellen, die Informationen zu Objekten bekannt geben können oder benötigen, Versicherungen) Dienstleister des Verantwortlichen (z.B. Steuerberater, Lohnverrechnung, Rechtsanwalt) sowie Behörden (Sozialversicherung, Finanzamt, sonstige Behörden), Rechtsvertreter (bei der Durchsetzung von Rechten oder Abwehr von Ansprüchen oder im Rahmen von Behördenverfahren) oder Unternehmen, die im Rahmen der Betreuung der IT-Infrastruktur (Software, Hardware) als Auftragnehmer tätig sind. **Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben. Unsere Mitarbeiter und unsere Dienstleistungsunternehmen sind zur Verschwiegenheit und zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet.**
Datenübertrag-barkeit	Es besteht kein Recht auf Datenübertragbarkeit.

Eine Übermittlung an Empfänger in einem Drittland (außerhalb der EU) oder an eine internationale Organisation ist nicht vorgesehen. Es besteht keine automatisierte Entscheidungsfindung (Profiling).

Es ist weder vertraglich noch gesetzlich vorgeschrieben, dass Sie Ihre Daten bereitstellen und es gibt auch keine Verpflichtung dazu. Die Daten sind allerdings erforderlich, damit das Vertragsverhältnis ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.

Als betroffener Person steht Ihnen grundsätzlich das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung und Widerspruch zu. Zur Ausübung Ihrer Rechte wenden Sie sich bitte an:

ATRIUM Warger & Fink GmbH, Montfortplatz 2, 6923 Lauterach, Tel: 05574-8 44 44, office@atrium.at

Wenn Sie glauben, dass die Verarbeitung Ihrer Daten gegen das Datenschutzrecht verstößt oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche sonst in irgendeiner Weise verletzt worden sind, können Sie sich bei der Datenschutzbehörde beschweren.