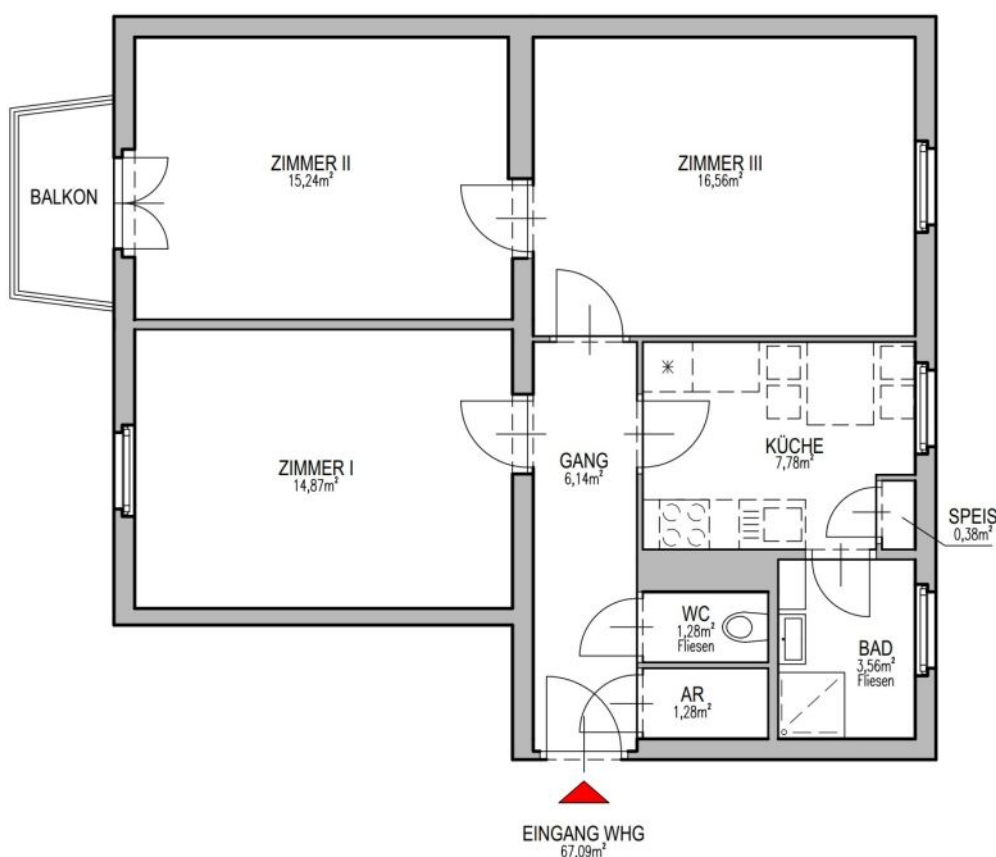


Nißlstraße 32/12, 4040 Linz | Wohnung | Objektnummer: 336

Wohnen mit Weitblick – Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung am Auberg in Linz-Urfahr



Ihr Ansprechpartner

Mag. Michael Schwarzl, MBA MPA

Geschäftsführer

+43 650 9575900

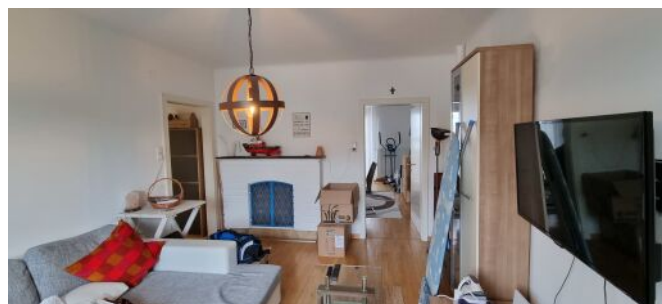
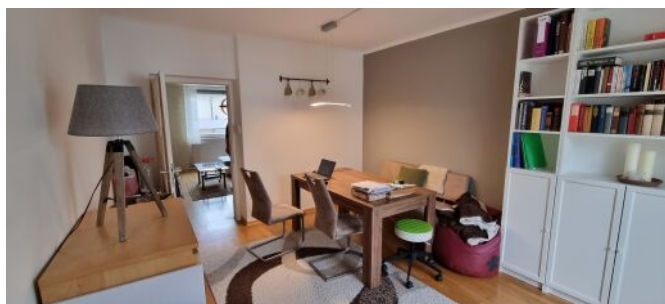
schwarzl@atelier76.at

www.atelier76.at



IMMOBILIEN
ATELIER76

Wohnen mit Weitblick – Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung am Auberg in Linz-Urfahr



Lage

Die Wohnung liegt schön ruhig am Auberg in Linz-Urfahr, unweit der neuen Anton-Bruckner-Privatuniversität. Bus und Straßenbahn sind rasch erreichbar, ebenso die Hauptstraße mit Einkaufsmöglichkeiten im Lentia. In der gleichen Straße befindet sich wenige 100 Meter entfernt ein Unimarkt um den täglichen Bedarf zu decken. Freundliche Nachbarschaft :-)

Beschreibung

Wohnen mit Weitblick – Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung am Auberg in Linz-Urfahr

Nißlstraße 32 – Top 12 | 4040 Linz | ca. 67 m² + Balkon | 3. OG (ohne Lift) | Blick auf den Pöstlingberg

In einer der gefragtesten Wohnlagen am Linzer Auberg erwartet Sie diese lichtdurchflutete Wohnung im obersten Stockwerk eines gepflegten Hauses. Der unverbaute Blick zur Pöstlingbergkirche, der ruhige Rückzugscharakter und die intelligente Raumaufteilung machen sie zu einem echten Lebensort – für Anspruchsvolle, Ästheten und urbane Naturliebhaber.

Wohnqualität im Überblick

- **Ca. 67 m² Wohnfläche + Balkon**
- **Großzügiger Grundriss mit drei Zimmern**
 - 2 Schlafzimmer (eines davon mit Balkonzugang)
 - 1 Wohnzimmer mit Kaminmöglichkeit



IMMOBILIEN
ATELIER76

- **Voll ausgestattete Küche**
inkl. Backofen, Ceran-Kochfeld, Miele Geschirrspüler, Kühlschrank & Gefrierschrank
- **Tageslicht-Bad**, separates WC
- **Abstellraum** (mit Waschmaschinen Anschluß) & **Vorraum**
- **2 separate Kellerabteile** (derzeit noch vermietet)
- **Balkon mit Blick ins Grüne & zur Pöstlingbergkirche**

Highlights der Ausstattung

- Hochwertige **Küchengeräte** (Miele, Siemens, Elektra Bregenz, ablösefrei)
- **Elektrischer Rollladen** beim Schlafzimmer mit Balkonzugang
- **Außenjalousien** an allen Fenstern
- **Linz AG Fernwärme** für Heizung und Warmwasser
- **Liwest Kabel-TV & Internetanschluss**
- Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus (keine Kurzparkzone)

Mikrolage – Premiumleben am Auberg

Der **Auberg** zählt zu den besten Wohnlagen in Linz-Urfahr – eine **ideale Mischung aus Ruhe, Natur und Stadtnähe**. In unmittelbarer Umgebung erwarten Sie:

- Der **Pöstlingberg** mit seinen Wanderwegen, Zoo und Grottenbahn
- Die Donauuferpromenade für Sport & Erholung
- Straßenbahn & Busanbindung ins Zentrum (5 Min. fußläufig)
- Nahversorger, Apotheken, Cafés und Schulen in Gehdistanz
- Urbanes Flair und freundliche Nachbarschaft – **kameradschaftlich, nicht anonym**

Warum jetzt mieten?

- **Sofort bezugsfrei**: Der aktuelle Mietvertrag endet am 31.08.2025
- **Revitalisiert & gepflegt** – derzeit **keine Investitionen notwendig**
- **Keine Ablöse** für Küche oder Möblierung



IMMOBILIEN
ATELIER76

- **Deutlich günstiger als Neubauprojekte in vergleichbarer Lage**
- **Langfristig werthaltig:** Die Kombination aus Lage, Zustand und Ausstattung ist selten

Diese Wohnung ist wie ein durchdachter Architekturentwurf – alles sitzt, nichts ist überflüssig. Ein Rückzugsort für Menschen, die gute Räume schätzen.

Für jung und alt – mit Freude an schöner Wohnkultur.

Besichtigung

Gerne stehen wir für einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung – erleben Sie selbst, wie sich stilvolles Wohnen am Auberg anfühlt.

Nichtraucher und keine Haustiere bevorzugt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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



IMMOBILIEN
ATELIER76

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 66,9 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 3 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
		Beziehbar:	01.09.2025
Etage:	3. Etage	Mietdauer:	7 Jahre
Zimmer:	3	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Bäder:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
WCs:	1	Heizung:	Fernwärme
Abstellräume:	1		
Gärten:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	2	Lärmpegel:	Ruhelage
Balkone:	1	Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1967
		Ausrichtung:	Süden
		Letzte Sanierung:	2020
		Letzte Generalsanierung:	2020
		Energieausweis	
		Gültig bis:	26.04.2031
		HWB:	 60 kWh/m ² a
		fGEE:	 1,22

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Rollläden, Doppel- / Mehrfachverglasung
Dachform:	Satteldach		
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Bodenplatte	Beleuchtung:	Deckenleuchten
Boden:	Fliesen, Kunststoffboden, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuern:	Fernwärme	WCs:	Toilette
Ausblick:	Bergblick, Stadtblick, Grünblick	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Balkon:	Westbalkon / -terrasse	Küche:	Einbauküche
Räume:	WG geeignet	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, UMTS- Empfang, Kinderspielplatz



IMMOBILIEN
ATELIER76

Preisinformationen

Gesamtmiete:	923,98 €	Kautiön:	3 Bruttomonatsmieten
Miete pro m² (exkl. USt.):	9,90 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):	2,66 €		
Miete:	662,05 €		
Betriebskosten:	177,93 €		
Umsatzsteuer:	84,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	923,98 €		

Weitere Fotos





IMMOBILIEN
ATELIER76





IMMOBILIEN
ATELIER76

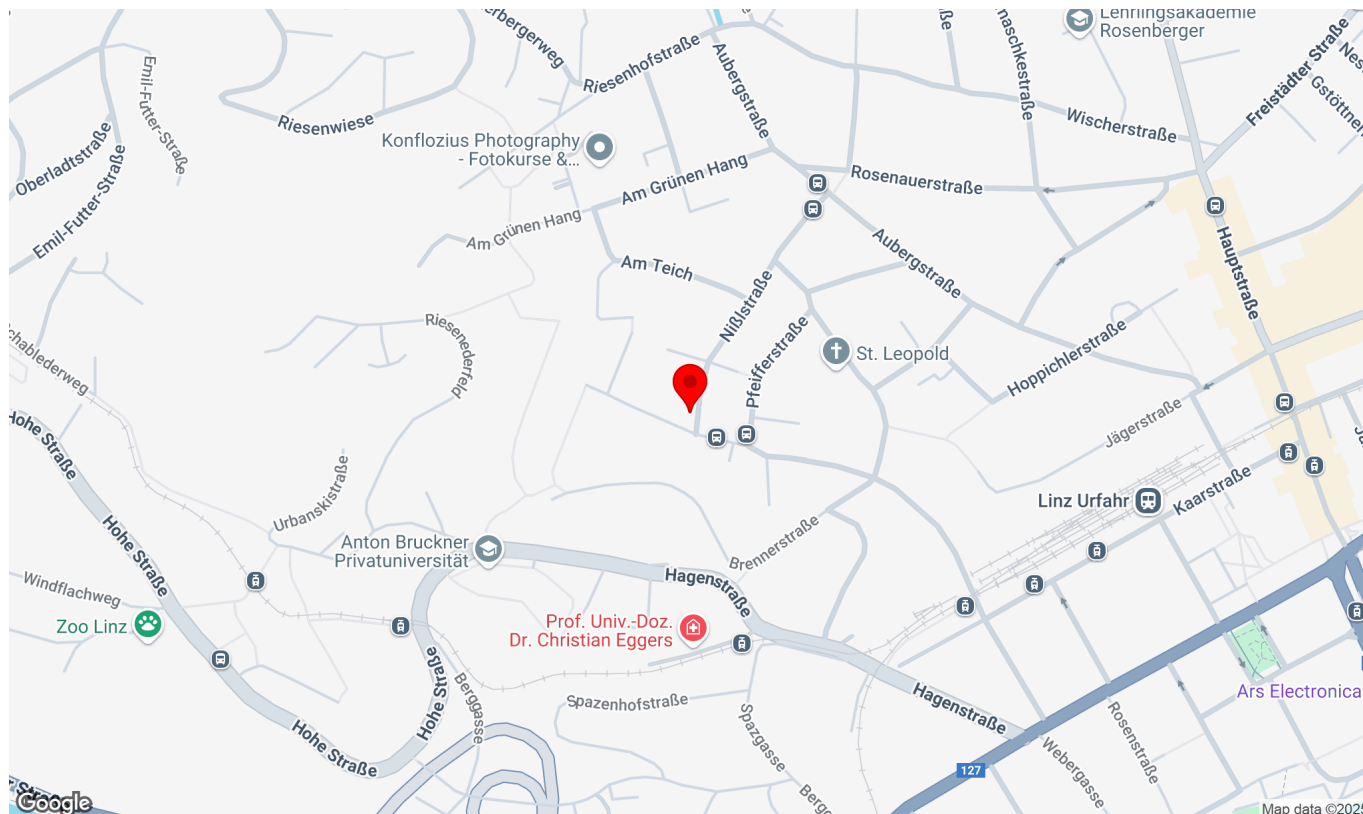




IMMOBILIEN
ATELIER76

Lage

Nißlstraße 32/12, 4040 Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	300 m
Apotheke	700 m
Klinik	1.475 m
Krankenhaus	1.875 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	425 m
Einkaufszentrum	850 m

Verkehr

Bus	50 m
Straßenbahn	300 m
Bahnhof	575 m
Autobahnanschluss	650 m
Flughafen	4.950 m

Kinder & Schulen

Schule	175 m
Kindergarten	175 m
Universität	325 m
Höhere Schule	1.875 m

Sonstige

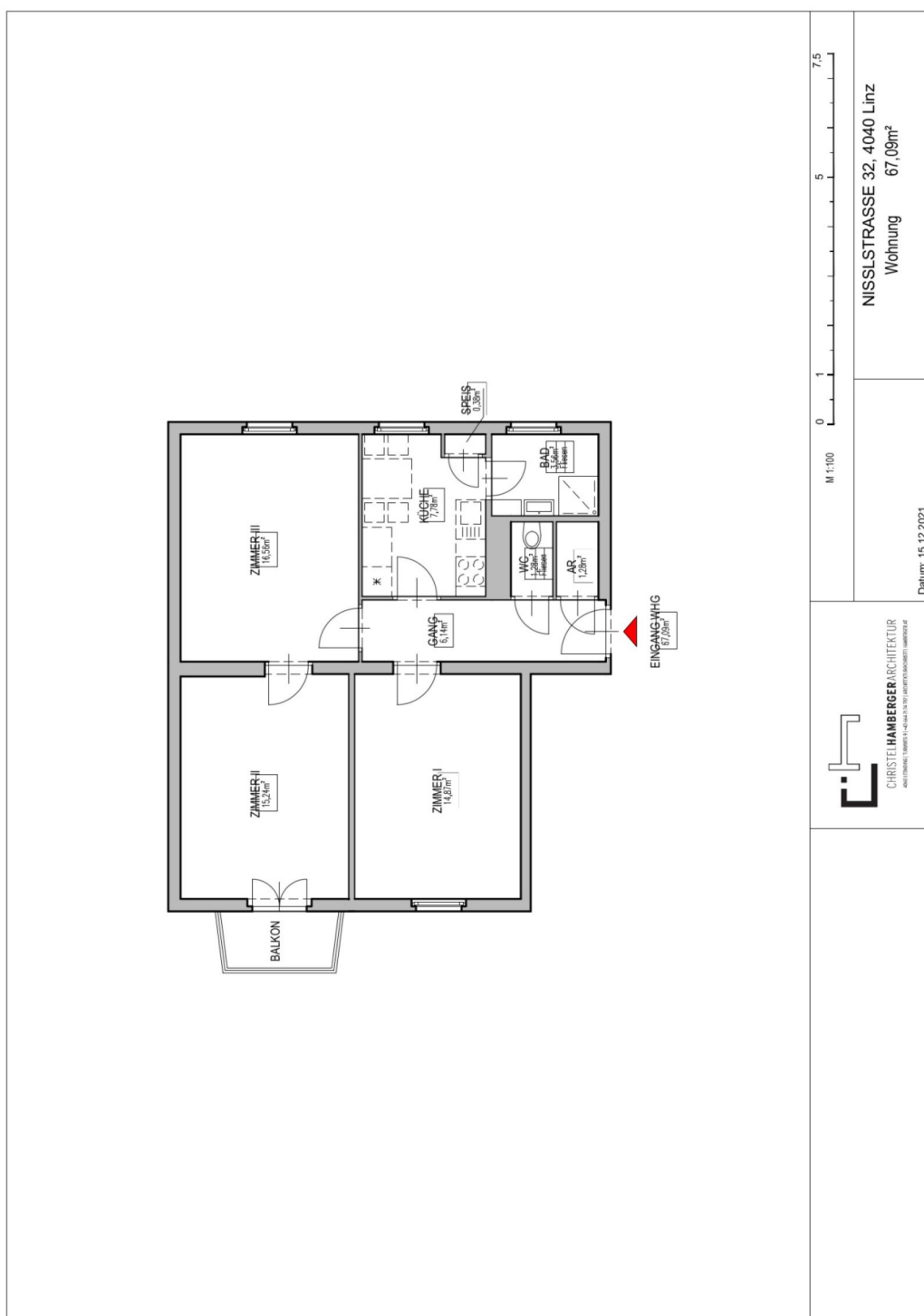
Bank	750 m
Geldautomat	750 m
Post	700 m
Polizei	600 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



IMMOBILIEN
ATELIER76

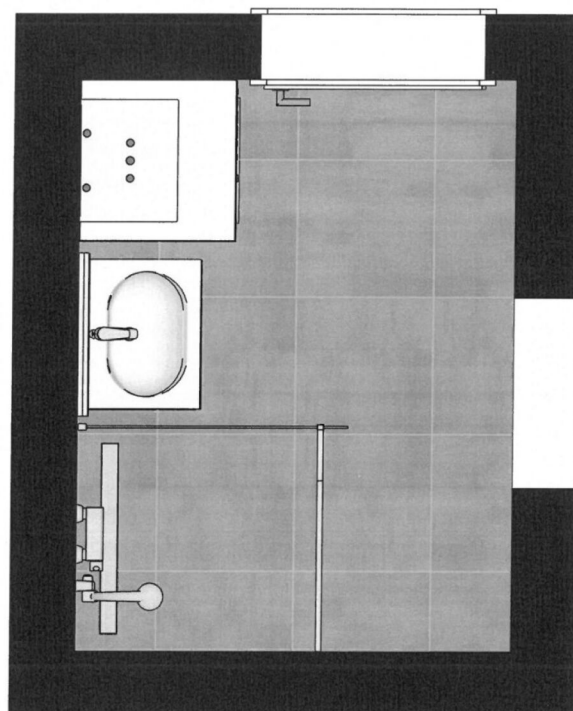
Plan



Plan



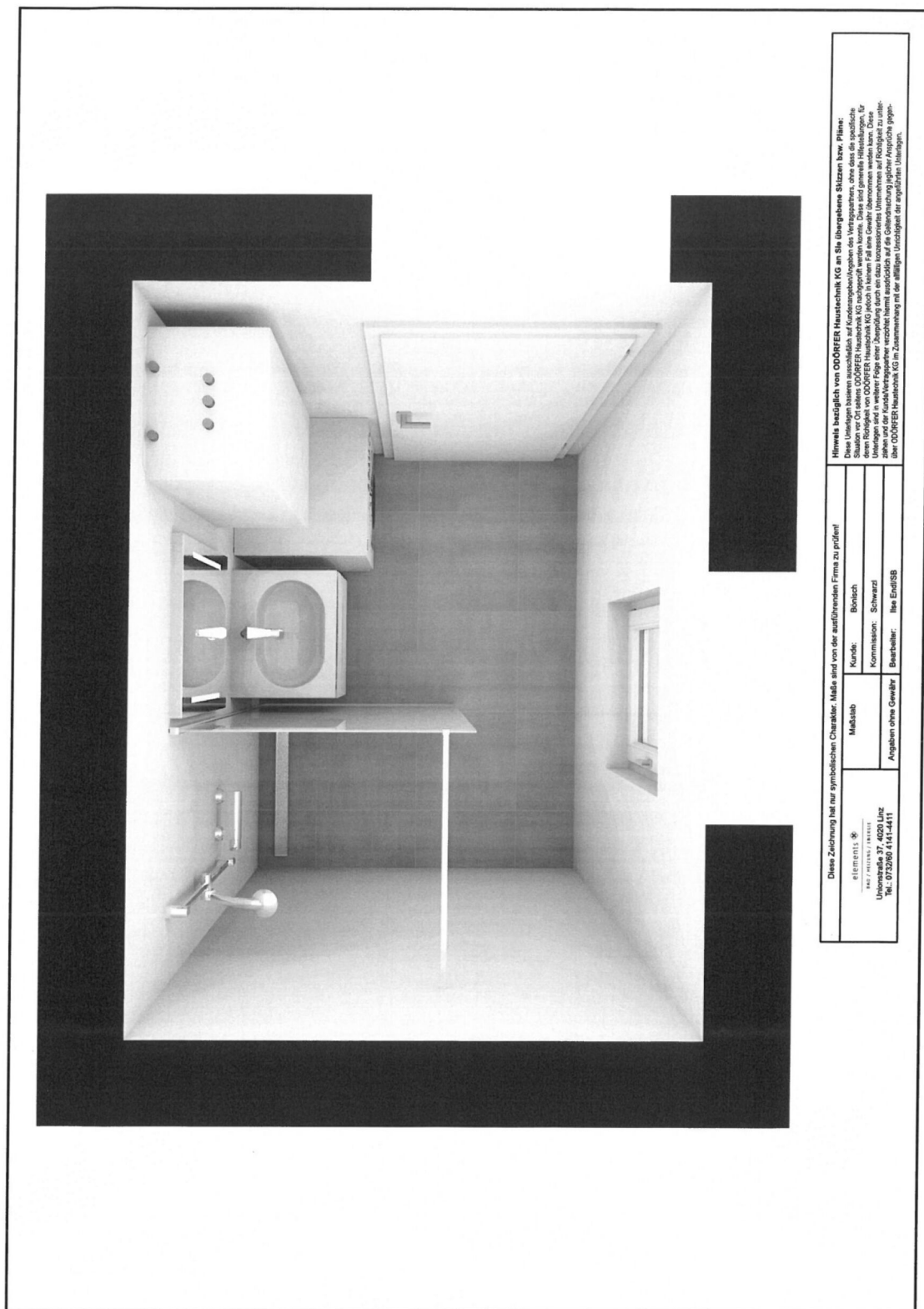
IMMOBILIEN
ATELIER76



Diese Zeichnung hat nur symbolischen Charakter. Maße sind von der ausführenden Firma zu prüfen!			
eliamobil & REAL ESTATE Untertalstraße 37 4020 Linz Tel.: 0732/60 4141-4411	Maßstab	Kunde	Büro
	1 : 20	Kommission:	Schweizer
	Angaben ohne Gewähr	Beauftragter:	Ilse Erdel/SB

Hinweis bezüglich von OÖHOFER Haustechnik KG an Sie übergebene Sitzzeilen bzw. Pläne:
 Diese Unterlagen basieren ausschließlich auf Kundenangaben/Angeboten des Vertragspartners, ohne dass die spezifische Ausführung der OÖHOFER Haustechnik KG überprüft werden konnte. Diese sind allgemeine Hinweise, für die OÖHOFER Haustechnik KG keine Haftung übernimmt. Die OÖHOFER Haustechnik KG ist nicht für die Ausführung der Arbeiten und in weiterer Folge einer Überprüfung durch ein dazu autorisiertes Unternehmen auf Richtigkeit zu unterziehen und der Kunde/Vertragspartner versichert, dass die Ausführung der Arbeiten auf Richtigkeit zu unterziehen und der OÖHOFER Haustechnik KG in Zusammenarbeit mit der anliegenden Unterlagen der angeführten Unterlagen.

Plan



Diese Zeichnung hat nur symbolischen Charakter. Maße sind von der ausführenden Firma zu prüfen!			
ELIEN GbR IMMOBILIEN Untertalstraße 37 4020 Linz Tel.: 0732/60 4141-4411	Maßstab	Kunde	Büro
	Angaben ohne Gewähr	Kommission:	Schweizer
		Bearbeiter:	Helmut Endl

Hinweis bezüglich von OÖHOFER Haustechnik KG an Sie übergebene Sitzzeilen bzw. Pläne:
 Diese Unterlagen basieren ausschließlich auf Kundenangaben/Angaben des Vertragspartners, ohne dass die spezifische
 Standort-Ort oder andere OÖHOFER Haustechnik KG nachgeprüft werden konnte. Diese sind allgemeine Hinweise. Für
 die Ausführung der Arbeiten ist der Auftraggeber verantwortlich. Die OÖHOFER Haustechnik KG übernimmt keine
 Haftung für Schäden oder Verzögerungen, die aus der Ausführung der Arbeiten resultieren. Die OÖHOFER Haustechnik
 KG ist in weiterer Folge einer Überprüfung durch ein staatlich anerkanntes Unternehmen auf Richtigkeit zu-
 stehen und der Kunde/Vertragspartner verpflichtet, dementsprechend auf die Genauigkeit der Angaben zu-
 stehen. Die OÖHOFER Haustechnik KG ist in Zusammenarbeit mit der allfälligen Versicherung der angegebenen Unterlagen.



IMMOBILIEN
ATELIER76



IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan



Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan



Informationsblatt

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

ÖVI-Form Nr. 14M/07/2023

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters	2
II. Rücktrittsrechte	3

Das Mietobjekt wird Ihnen vom Immobilienmaklerunternehmen

vertreten durch
zur höchstpersönlichen Verwendung präsentiert. Eine Weitergabe von Geschäfts-
gelegenheiten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Immobilienmaklers.

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



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreu-
händer, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996
GZ 2023/05/05 – FVO Go/Pe – Form 14M/ÖVI

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2. OG/2 • E-Mail: office@ovi.at • www.ovi.at

Diese Informationsbroschüre wurde auf Basis der aktuellen Gesetzestexte und ständiger Rechtsprechung sorgfältig er-
stellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Vorausset-
zung, dass eine Haftung des Medieninhabers ausgeschlossen wird. Eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird
ausdrücklich ausgeschlossen. Eine individuelle Abänderung oder auszugsweise Verwendung bedarf der ausdrücklichen
Zustimmung.

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters

Mit der Einführung des sogenannten »Bestellerprinzips« bei der Vermittlung von Miet-
wohnungen geht der Gesetzgeber ab 01.07.2023 davon aus, dass der Immobilienmakler
in der Regel nur mit dem Erstauftraggeber eine Provision vereinbaren kann. Wenn der
Immobilienmakler zunächst vom Vermieter oder von einem von diesem dazu Berech-
tigten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird
der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, viel-
mehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tä-
tig wird, nicht für den Mieter.

Gesetzestext § 17 a Maklergesetz

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

§ 17a. (1) Wenn ein Vermieter oder ein von diesem dazu Berechtigter im eigenen Namen
als erster Auftraggeber einen Immobilienmakler mit der Vermittlung eines Wohnungsmiet-
vertrags beauftragt hat, kann der Immobilienmakler nur mit dem Vermieter bzw. dem von
diesem Berechtigten eine Provision vereinbaren.

(2) Mit einem Wohnungssuchenden kann ein Immobilienmakler nur dann eine Provision
vereinbaren, wenn ihn dieser als erster Auftraggeber mit der Vermittlung eines Wohnungs-
mietvertrags beauftragt hat.

(3) Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Immobilienmak-
ler keine Provision vereinbaren, wenn

1. der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an ei-
nem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittel-
bar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Perso-
nen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder wenn der Immobilienmakler
am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbunde-
nen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwal-
ter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben
kann, oder
2. der Vermieter oder eine in Z 1 erster Satz genannte Person vom Abschluss eines Makler-
vertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisio-
nspflichtig wird, oder
3. der Immobilienmakler eine zu vermietende Wohnung mit Einverständnis des Vermieters
inseriert oder zumindest für einen eingeschränkten Interessentenkreis auf andere Weise
bewirbt.
- (4)** Der Immobilienmakler hat jeden Maklervertrag über die Vermittlung eines Wohnungs-
mietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften
Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Woh-
nungssuchenden darzulegen, dass kein Fall des Abs. 1 oder des Abs. 3 vorliegt.
- (5)** Eine Vereinbarung ist unwirksam, soweit sie
 1. den Wohnungssuchenden zu einer Provision oder sonstigen Leistung im Zusammenhang
mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags an den nicht pro-
visionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet oder
 2. den Wohnungssuchenden zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Ver-
mittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegen-
leistung an den früheren Mieter oder an einen sonstigen Dritten verpflichtet.

§ 27 MRG bleibt unberührt.

(6) Die Abs. 1 bis 5 und 7 gelten nicht für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen, die von Dienstgebern als Mieter geschlossen werden, um Dienstnehmern eine Dienst-, Natural- oder Werkswohnung (§ 1 Abs. 2 Z 2 MRG) zur Verfügung zu stellen.

(7) Sofern die Tat nicht bereits von § 27 Abs. 5 MRG erfasst ist, begeht eine Verwaltungsübertretung

1. wer als Immobilienmakler oder für ihn handelnder Vertreter entgegen Abs. 1, Abs. 3 oder Abs. 5 eine Provision oder sonstige Leistung vereinbart, fordert oder entgegennimmt,
 2. wer als Vermieter oder für ihn handelnder Vertreter, als früherer Mieter oder sonstiger Dritter entgegen Abs. 5 Leistungen vereinbart, fordert oder entgegennimmt, oder
 3. wer es als Immobilienmakler entgegen Abs. 4 unterlässt, einen Maklervertrag schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten
- und ist in den Fällen der Z 1 und Z 2 mit einer Geldstrafe bis 3600 Euro, im Fall der Z 3 mit einer solchen bis 1500 Euro zu bestrafen.

II. Rücktrittsrechte

1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30a KSchG

Ein **Verbraucher** (§ 1 KSchG) kann **innen einer Woche seinen Rücktritt erklären**, wenn,

- er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

Die **Frist beginnt** erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das **Rücktrittsrecht erlischt** jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30a KSchG ist unwirksam.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).

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

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn

- ohne seine Veranlassung,
- maßgebliche Umstände,
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden,
- nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- steuerrechtliche Vorteile,
- eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die **Rücktrittsfrist** beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

- Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formularmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).