

2-Zimmer Traumwohnung über den Dächern von Linz - vorhandene Möbel können günstig abgelöst werden - ab 15.9.2025 verfügbar



Ihre Ansprechpartnerin

Michaela Hochreiter, MBA, Immobilien Bär

+43 664 5235769

michaela.hochreiter@immobaer.at
immobaer.at

2-Zimmer Traumwohnung über den Dächern von Linz -
vorhandene Möbel können günstig abgelöst werden - ab
15.9.2025 verfügbar



Lage

Kindergarten: 3,7 km/ 5 min/ mit Auto
Apotheke: 2,2 km/ 3 min/ mit Auto
Arzt: 2,2 km/ 3 min/ mit Auto
Bahnhof: 9,7 km/ 16 min/ mit Auto
Nahversorger: 2,2 km/ 3 min/ mit Auto
Kindergarten: 3,7 km/ 5 min/ mit Auto
Postbus-Haltestelle: 50m/ 1min /zu Fuß

Beschreibung

Sonnige **2 Zimmer-Dachgeschosswohnung mit perfekten Balkon** über Linz.

Das **Wohnung** besticht durch eine einzigartige Kombination aus Natur, Stadtnähe und dem Luxus an vielen Tagen des Jahres über der Nebelgrenze zu leben.

Die vorhandene Möblierung (Couch EUR 500,-, TV und Sideboard EUR 450,- und Bett mit Matratze EUR 400,-) kann bei Interesse zu günstigen Konditionen abgelöst werden.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Schlafzimmer mit Zugang auf Balkon
- großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Wohn-Essbereich inkl. moderner Markenküche
- Traumhafter Balkon mit Blick ins Grüne



immobilienbär

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at

Highlights:

- Markenküche
- großzügiger südwestseitiger Balkon
- Elektrische Vollbeschattung mit Raffstores
- Parkettböden und Designerfliesen
- perfekte Raumaufteilung
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- inkl. Parkplatz
-

Der Wohnung ist ein **Außenstellplatz** zugeordnet, der im **Mietpreis inkludiert** ist.

Die Heiz- und Stromkosten sind direkt mit dem Versorgungsunternehmen abzurechnen.

Lage: Die Lage an der Gemeindegrenze Linz/Lichtenberg ist von der Stadt gut zu erreichen und dennoch in Mitten den Natur gelegen.

Erreichbarkeit: Vom Linzer Hauptplatz ist die gemütliche Wohnung mit dem Auto innerhalb von 10 Minuten zu erreichen.

Die öffentliche Anbindung ist durch die **unmittelbare Nähe einer Bushaltestelle** gewährleistet.

Verfügbar: ab 15.09.2025

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

Sonstige Angaben

Bei Interesse vereinbaren wir gerne einen unverbindlichen Beratungstermin mit Ihnen.

Ansprechpartner

Michaela Hochreiter, MBA

+43 664 52 35 769

michaela.hochreiter@immobaer.at

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 46,3 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 7,5 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Etage:	2. DG	Beziehbar:	2025-09-15
Zimmer:	2	Mietdauer:	3 Jahre
Bäder:	1	Mobiliar:	Küche
WCs:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
Keller:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Balkone:	1	Bauart:	Neubau
Stellplätze:	1	Zustand:	neuwertig

Energieausweis	
Gültig bis:	02.06.2025
HWB:	B 35 kWh/m ² a
fGEE:	A+ 0,57

Ausstattung

Bauweise:	Ziegel	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung
Dachform:	Flachdach	WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten
Boden:	Fliesen, Fertigparkett	Bad:	Badewanne
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche
Befeuerung:	Gas	Stellplatzart:	Parkplatz
Ausblick:	Grünblick	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Rollstuhlgerecht
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse		

Preisinformationen

Gesamtmiete:	749,02 €	Kautions:	2.500,00 €
Miete:	563,00 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	117,93 €		
Umsatzsteuer:	68,09 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	749,02 €		



immobilienbär

Weitere Fotos

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

☎ +43 (0)699 119 494 13

✉ office@immobaer.at

🌐 www.immobaer.at



Wohnbereich



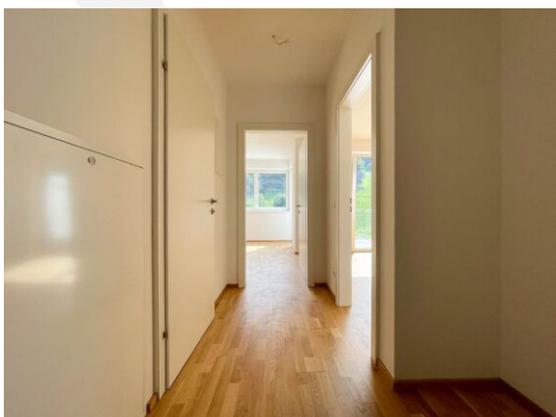
Ausblick



Küche



Schlafzimmer



Vorraum



Bad



WC



Aussenansicht

 KONTAKTIEREN SIE IHREN PERSÖNLICHEN IMMOBILIENBEARTER.

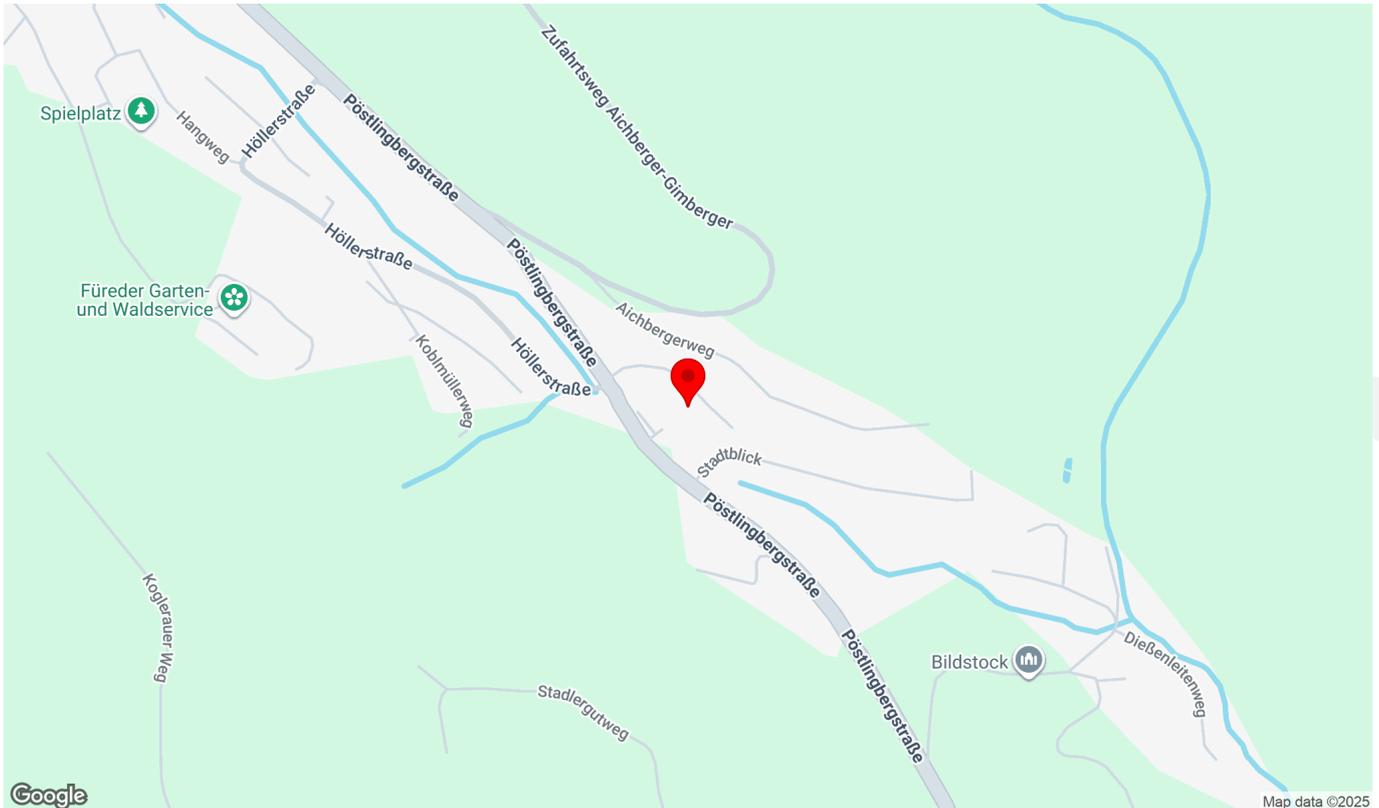
 Michaela Hochreiter MBA

☎ +43 (0)664 52 35 769
✉ michaela.hochreiter@immobaer.at



Lage

Pöstlingbergstraße 81/8, 4040 Neulichtenberg



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.075 m
Apotheke	1.800 m
Krankenhaus	5.725 m
Klinik	2.075 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.750 m
Bäckerei	3.500 m
Einkaufszentrum	4.025 m

Verkehr

Bus	100 m
Straßenbahn	2.475 m
Bahnhof	2.450 m
Autobahnanschluss	4.475 m
Flughafen	8.425 m

Kinder & Schulen

Schule	1.850 m
Kindergarten	1.850 m
Universität	3.600 m
Höhere Schule	2.675 m

Sonstige

Bank	1.825 m
Geldautomat	1.825 m
Post	3.500 m
Polizei	3.800 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



immobilienbär

Grundriss

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at



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 Geschäftsgelegenheiten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Immobilienmaklers.

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



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, 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 erstellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Voraussetzung, 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 Mietwohnungen 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 Berechtigten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Gesetzestext § 17 a Maklergesetz

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

§ 17 a. (1) Wenn ein Vermieter oder ein von diesem dazu Berechtigter im eigenen Namen als erster Auftraggeber einen Immobilienmakler mit der Vermittlung eines Wohnungsmietvertrags 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 Wohnungsmietvertrags beauftragt hat.

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

1. der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189 a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder wenn der Immobilienmakler am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter 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 Maklervertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisionspflichtig 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 Wohnungsmietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Wohnungssuchenden 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 provisionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet oder
2. den Wohnungssuchenden zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegenleistung 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 binnen 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 (formulärmäßig 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).