



Klauberweg 8/D31, 4030 Linz | Wohnung | Objektnummer: 5753/516647770

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach

Linzer Straße 26

📞 +43 (0)699 119 494 13

✉️ office@immobaer.at

🌐 www.immobaer.at

# Neubau-Wohnung mit Balkon - Heliosallee - Top D31



Ihr Ansprechpartner

**Christoph Blank, Bsc., Immobilien Bär**

+43 699 10150515

[christoph.blank@immobaer.at](mailto:christoph.blank@immobaer.at)

[immobaer.at](http://immobaer.at)

## Neubau-Wohnung mit Balkon - Heliosallee - Top D31



### Lage

- \* 200 Meter zur Straßenbahn
- \* 250 Meter zum Bahnhof Ebelsberg
- \* 1 km zur solarCity mit
- \* Zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten
- \* Banken
- \* Postamt
- \* Ärzte und Apotheke
- \* Familienzentrum
- \* 2 Kindergärten
- \* Schulzentrum mit Volkschule, Realgymnasium und Hort
- \* Badesee in unmittelbarer Nähe

### Beschreibung

Neubau-Mietwohnung in **Ruhelage**, in direkter Gehweite zum **Naturjuwel Traun-Donau-Auen**.

In **sonniger Lage**, am Klauberweg 8 in Linz-Pichling, vermietet der Immobilien Bär diese **attraktive Wohnung** Top **D31**. Eine **großzügiger Balkon** und eine Raumhöhe von rund 280cm ermöglichen **höchsten Wohnkomfort**. **Vielfältige Grünanlagen** und **großzügige Freiflächen** bieten **wohltuendes Wohnen im Grünen**. Insbesondere auch in der Nähe des renaturierten Mühlbaches. Ebenfalls gibt es einen **großzügigen Spielplatz** sowie einen **hauseigenen Fitnessraum**. Durch die **hervorragende Verkehrsanbindung** über den Bahnhof Linz-Ebelsberg ist die Nähe zur Stadt samt **optimaler Infrastruktur** gegeben. Ein eigener **PKW-Stellplatz** in der hauseigenen **Tiefgarage** ist ebenfalls inkludiert.

**Ablöse:** Vom aktuellen Mieter kann die **Küche** um 950€ abgelöst werden.

### Mietzins

Miete Wohnung EUR 395,18 (brutto)

BK EUR 72,03 (brutto)

Miete Stellplatz EUR 54,00 (brutto)



BK Stellplatz EUR 7,79 (brutto)

**GESAMT EUR 529,- (brutto)**

Kaution EUR 1.587,-

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach

Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at

## Höhepunkte

- Schöner Balkon
- Hochwertige, schlüsselfertige Ausstattung:
  - Echtholzparkettböden
  - großformatige Fliesen (Feinsteinzeug)
  - bodenebene Dusche mit Rinne
  - Fußbodenheizung
  - große Kunststoff-Alu-Fenster mit Sonnenschutz
  - Raumhöhe rund 2,80m
- Gemeinschaftliche Waschküche mit „appWash“ von Miele
- Heizung und Warmwasser mittels Fernwärme
- Ziegelmassiv-Niedrigenergiebauweise
- parkähnliche Grünanlagen, großer Spielplatz

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 Besichtigungstermin mit Ihnen.

### Ansprechpartner

Christoph Blank

+43 699 1015 0515

christoph.blank@immobaer.at

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 27,55 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 5,44 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Etage:	2. Etage	Beziehbar:	sofort
Zimmer:	1	Mietdauer:	3 Jahre
Bäder:	1	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
WCs:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
Balkone:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
Stellplätze:	1	Bauart:	Neubau
		Energieausweis	
		HWB:	<b>B</b> 29,4 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,71

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Elektrik:	Glasfaseranbindung
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche,
Befeuerung:	Fernwärme	Küche:	Bad mit WC
Ausblick:	Grünblick	Stellplatzart:	Einbauküche
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz	Extras:	Tiefgarage
			Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Gartennutzung, Kinderspielplatz, Fitnessraum

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	529,00 €
Miete:	359,25 €
Betriebskosten:	65,48 €
Parkplatz:	45,00 €
Sonstiges:	6,49 €
Umsatzsteuer:	52,78 €
Monatliche Gesamtbelastung:	529,00 €

Ablöse: Die Küche kann um 950€ vom Vormieter abgelöst werden.

Ablöse: 950,00 €

Kaution: 1.587,00 €

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Weitere Fotos





Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach

Linzer Straße 26

📞 +43 (0)699 119 494 13

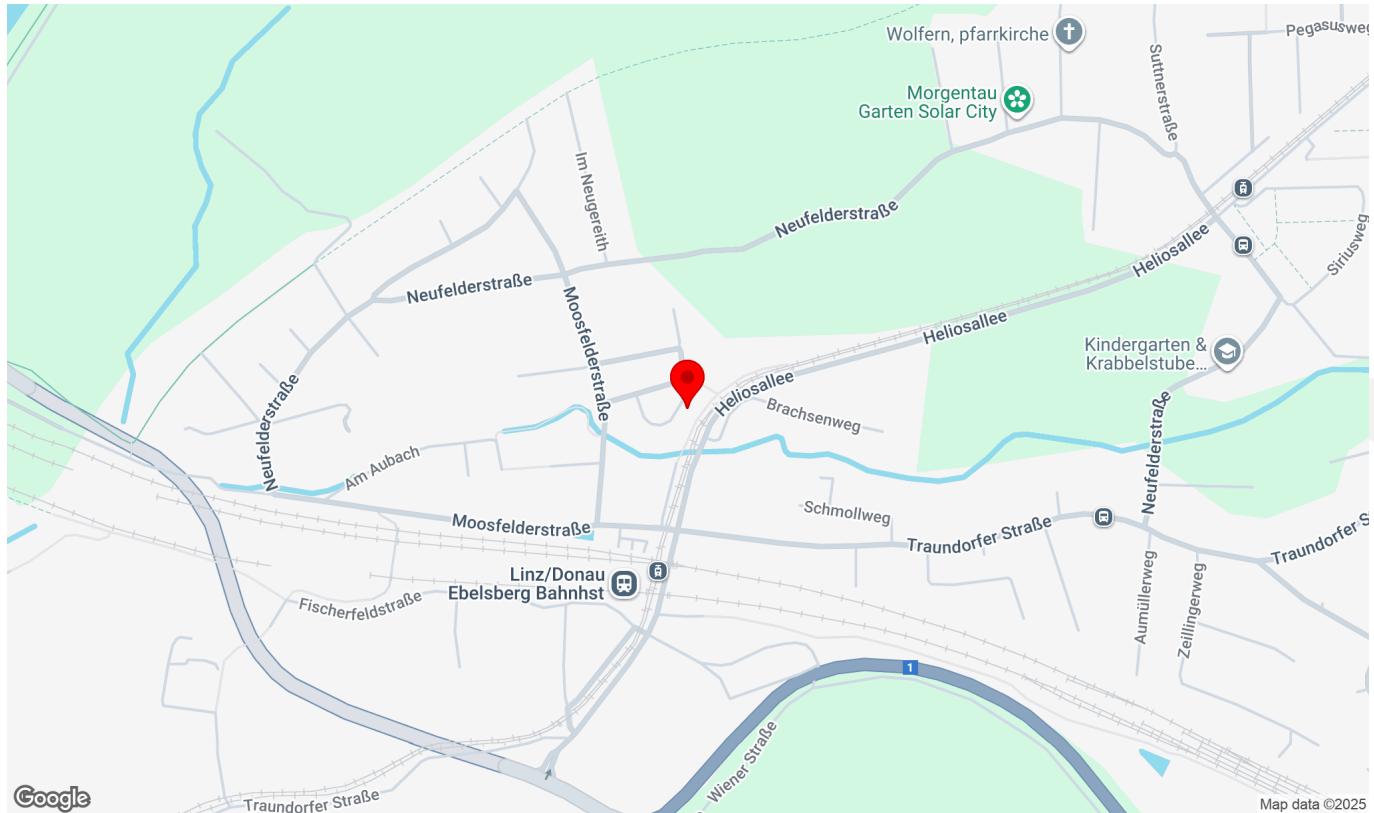
✉️ office@immobaer.at

🌐 www.immobaer.at



# Lage

Klauberweg 8/D31, 4030 Linz



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	975 m
Apotheke	975 m
Klinik	1.850 m
Krankenhaus	4.825 m

### Kinder & Schulen

Kindergarten	650 m
Schule	1.000 m
Universität	6.000 m
Höhere Schule	6.850 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.025 m
Einkaufszentrum	3.425 m

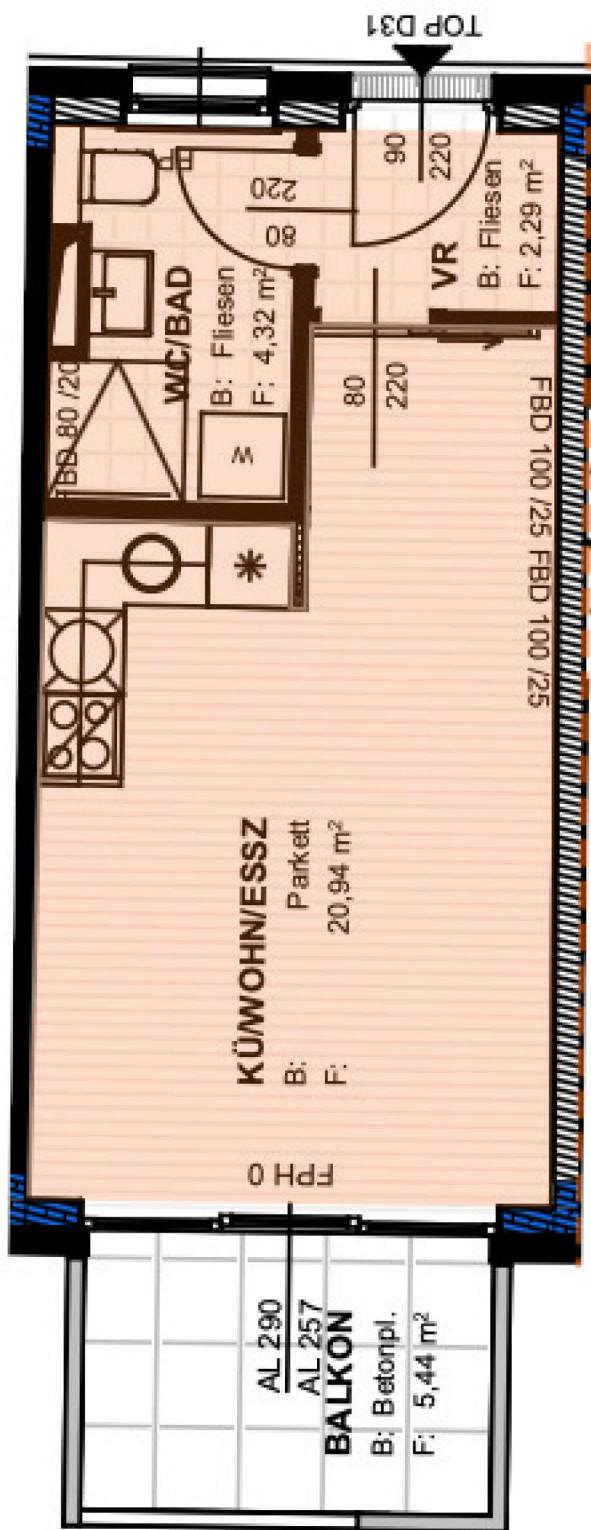
### Sonstige

Bank	650 m
Geldautomat	650 m
Post	1.000 m
Polizei	950 m

### Verkehr

Bus	175 m
Straßenbahn	200 m
Bahnhof	225 m
Autobahnanschluss	3.825 m
Flughafen	4.975 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# 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 Doppelmakertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

#### Gesetzestext § 17a 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 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 (§ 189a 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 Zweitsschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitsschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgetauscht 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).