



Lanzingerstraße 20, 4060 Leonding | Haus | Objektnummer: 5753/516647908

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach

Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at

# Attraktives Einfamilienhaus für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in Leonding zu mieten



Ihre Ansprechpartnerin

**Michaela Hochreiter, MBA, Immobilien Bär**

+43 664 5235769

[michaela.hochreiter@immobaer.at](mailto:michaela.hochreiter@immobaer.at)  
[immobaer.at](http://immobaer.at)

Attraktives Einfamilienhaus für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in Leonding zu mieten



## Lage

Kindergarten 700m/ 10 min zu Fuß  
Volksschule 1,2km/ 3 min mit Auto  
Arzt 600m/ 8 min zu Fuß  
Apotheke 1,1km/ 3 min mit Auto  
Bahnhof 7 km/13 min mit Auto  
Friseur 800m/ 2 min mit Auto  
Supermarkt 700m/ 10 min zu Fuß  
Restaurant 1,2km/ 3 min mit Auto  
Fitnessstudio 1,2km/ 4 min mit Auto

## Beschreibung

### **Attraktives Einfamilienhaus in Leonding für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu mieten**

Dieses einladende Einfamilienhaus in der Lanzingerstraße 20 bietet ein Wohnambiente, das Komfort, Ruhe und viel Raum für persönliche Entfaltung vereint. Das Haus ist ideal für Familien, Paare oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten harmonisch verbinden möchten. Die durchdachte Raumstruktur, die gute Ausstattung und der großzügige Garten machen diese Immobilie zu einem echten Wohlfühlort.

### **Wohnen mit viel Platz und Möglichkeiten**

Beim Betreten empfängt Sie ein heller und großzügiger Wohnbereich, der durch den **Kachelofen** besondere Gemütlichkeit ausstrahlt – perfekt für entspannte Abende. Die **moderne, voll ausgestattete Küche** bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Mit insgesamt **5 Zimmern** eignet sich das Haus hervorragend für unterschiedliche Lebenssituationen:

- **Familien**, die mehrere Schlafzimmer benötigen
- **Paare**, die Homeoffice-Möglichkeiten schätzen
- **Selbstständige**, die einen Raum für berufliche Nutzung suchen

Besonders hervorzuheben ist ein Raum im Obergeschoss, der sich optimal für **Massagen, Therapien, Beauty-Anwendungen oder ein kleines Homeoffice** eignet. Ruhig gelegen, lichtdurchflutet und mit ausreichend Platz – ideal, um berufliche Tätigkeiten diskret und ansprechend auszuüben.

## Highlights

- **150m2 Wohnfläche**
- **5 Zimmer . 4 Schlafzimmer**
- **2 Badezimmer**
- **Voll ausgestattete Küche mit Sitzgelegenheit**
- **Kachelofen** im Wohnbereich
- **Eingebauter Safe**
- **Alarmanlage** für zusätzliche Sicherheit
- **teilmöblierte Obergeschosse** – sofort einziehen und wohlfühlen
- **großzügiger Garten**, perfekt für Familienzeit, Grillabende oder Relaxen
- Aufstellbarer Whirlpool für den Garten
- **Saunarium**
- **Keller** mit zusätzlichem Stauraum
- **Garage + Stellplatz** für komfortables Parken
- **Beschattung** (Rollläden/Jalousien) und Fliegengitter für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit

## Lage – Leonding von seiner besten Seite

Die Lanzingerstraße liegt in einer der beliebtesten Wohngegenden von Leonding: ruhig, freundlich und dennoch bestens vernetzt.

Einkaufsmöglichkeiten, Bus- und Straßenbahnlinien, Schulen, Kindergarten, Naherholungsgebiete und Spazierwege – alles befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Stadt Linz und der Autobahnanschluss ist in wenigen Minuten erreichbar.

## Ein Zuhause zum Ankommen

Dieses Haus bietet **Wohnqualität mit vielen Extras**, viel Platz und Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung – sowohl privat als auch beruflich.

Ein ideales Mietobjekt für alle, die ein hochwertiges, gut ausgestattetes Zuhause in einer Top-Lage von Leonding suchen.

Verfügbar: ab Februar 2026

Der angeführte Mietzins ist inkl. Betriebskosten jedoch ohne Heizung und Strom!

Strom- und Heizung sind separat mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzurechnen.

**Kaution:** 4 Bruttomonatsmieten

**Mietdauer:** 5 Jahre befristet

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch



des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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

## Sonstige Angaben

Für weitere Infos, Exposé oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie uns.

### **Ansprechpartner**

Michaela Hochreiter, MBA

+43 664 52 35 769

[michaela.hochreiter@immobaer.at](mailto:michaela.hochreiter@immobaer.at)

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach

Linzer Straße 26

📞 +43 (0)699 119 494 13

✉️ [office@immobaer.at](mailto:office@immobaer.at)

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

## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 843 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 150 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	Jänner 2026
Kellerfläche:	ca. 65 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	teilmöbliert
Terrassenfläche:	ca. 19,3 m <sup>2</sup>	Heizung:	Heizofen, Zentralheizung
Zimmer:	5	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	2	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
WCs:	2	Erschließung:	vollerschlossen
Gärten:	1	Bauart:	Neubau
Keller:	1	Baujahr:	1960
Terrassen:	1	Energieausweis	11.11.2034
Garagen:	1	Gültig bis:	 155,3 kWh/m <sup>2</sup> a
		HWB:	 1,92
		fGEE:	

## Ausstattung

Bauweise:	Ziegel	WCs:	Toilette
Ausbaustufe:	Ausbauhaus	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Boden:	Fliesen, Parkett	Küche:	Einbauküche
Befeuerung:	Gas	Stellplatzart:	Garage, Parkplatz
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Rollladen, Kunststofffenster	Extras:	Alarmanlage, Wasch- / Trockenraum, Gartennutzung, Terrassennutzung
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV		

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.647,10 €
Miete:	1.363,64 €
Betriebskosten:	147,10 €
Umsatzsteuer:	136,36 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.647,10 €

Kautions:

4 Bruttomonatsmieten

Provision:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt  
der Abgeber die Provision.

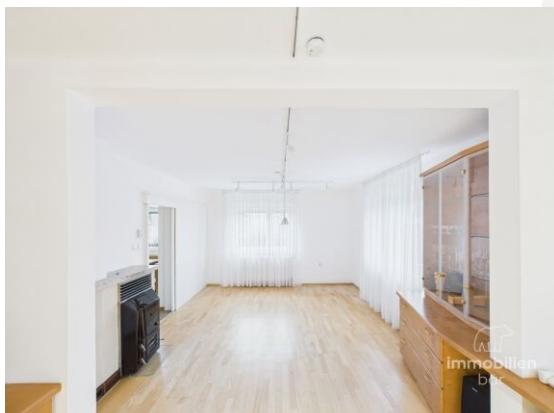
## Weitere Fotos



Büro OG



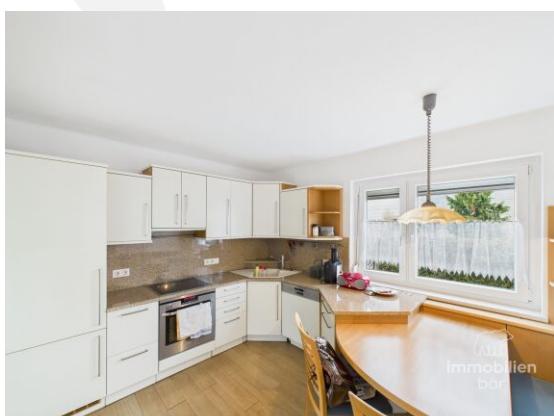
Wohnzimmer EG



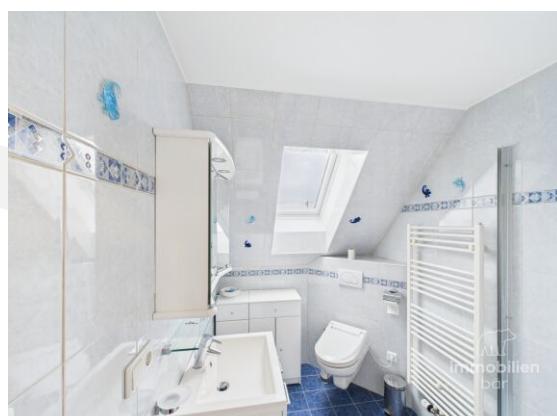
Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Küche EG



Bad OG



Büro OG



Büro OG



Bad EG



Saunaraum Keller



Schlafzimmer OG



Aussenansicht



Stiegenhaus



Garten



Garten



Schlafzimmer OG

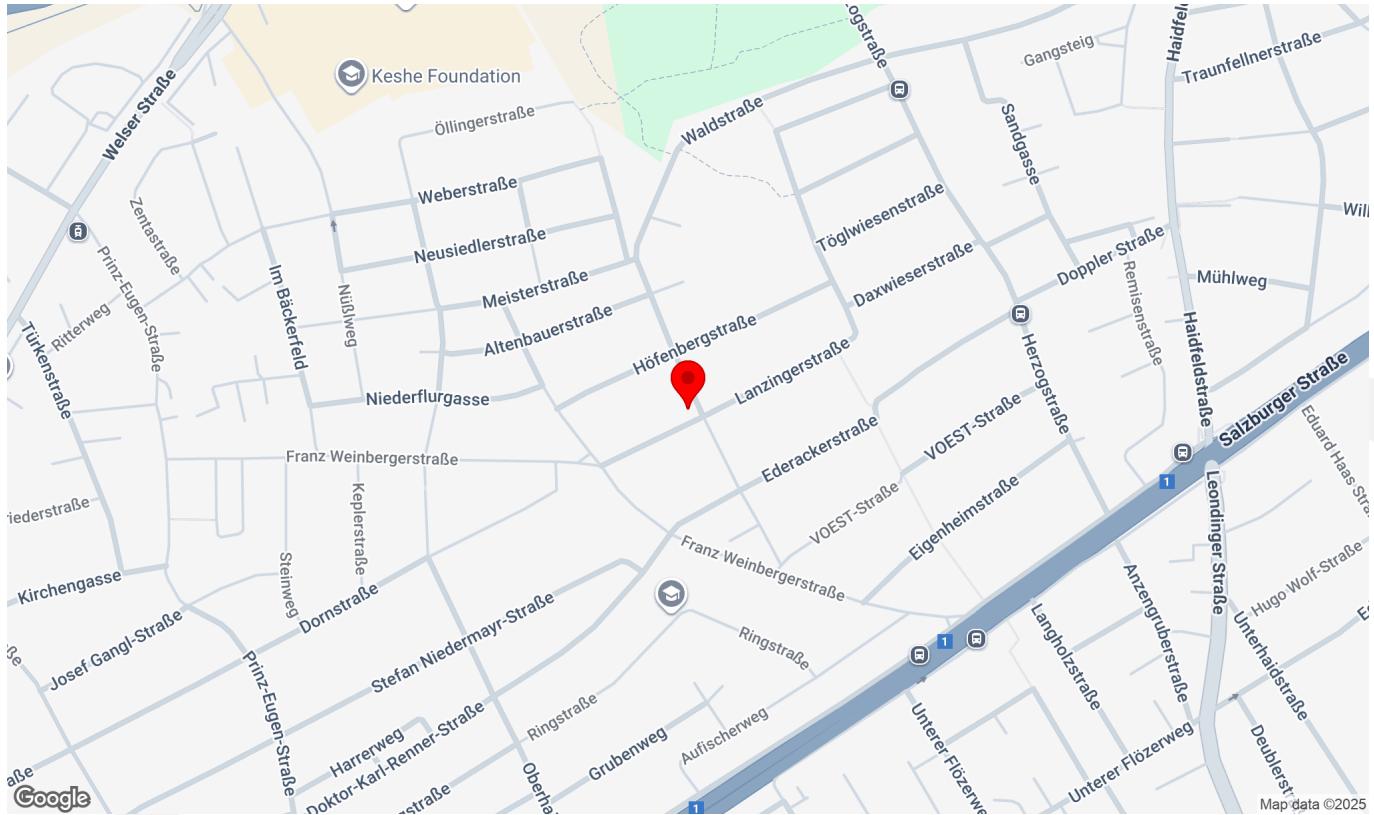


Schlafzimmer OG



## Lage

Lanzingerstraße 20, 4060 Leonding



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	225 m
Apotheke	650 m
Klinik	1.350 m
Krankenhaus	5.125 m

### Kinder & Schulen

Kindergarten	525 m
Schule	850 m
Universität	2.850 m
Höhere Schule	7.050 m

### Nahversorgung

Supermarkt	600 m
Bäckerei	850 m
Einkaufszentrum	1.175 m

### Sonstige

Bank	625 m
Geldautomat	625 m
Post	1.250 m
Polizei	2.600 m

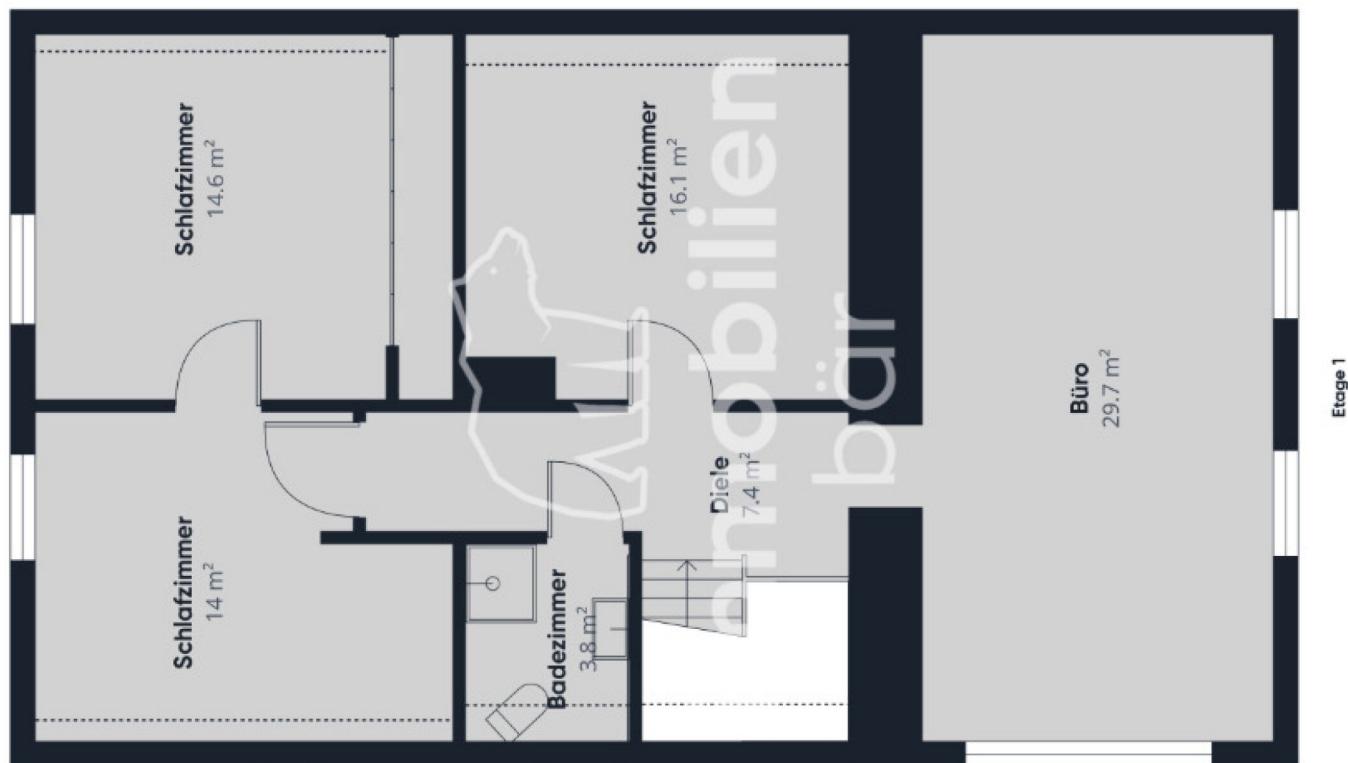
### Verkehr

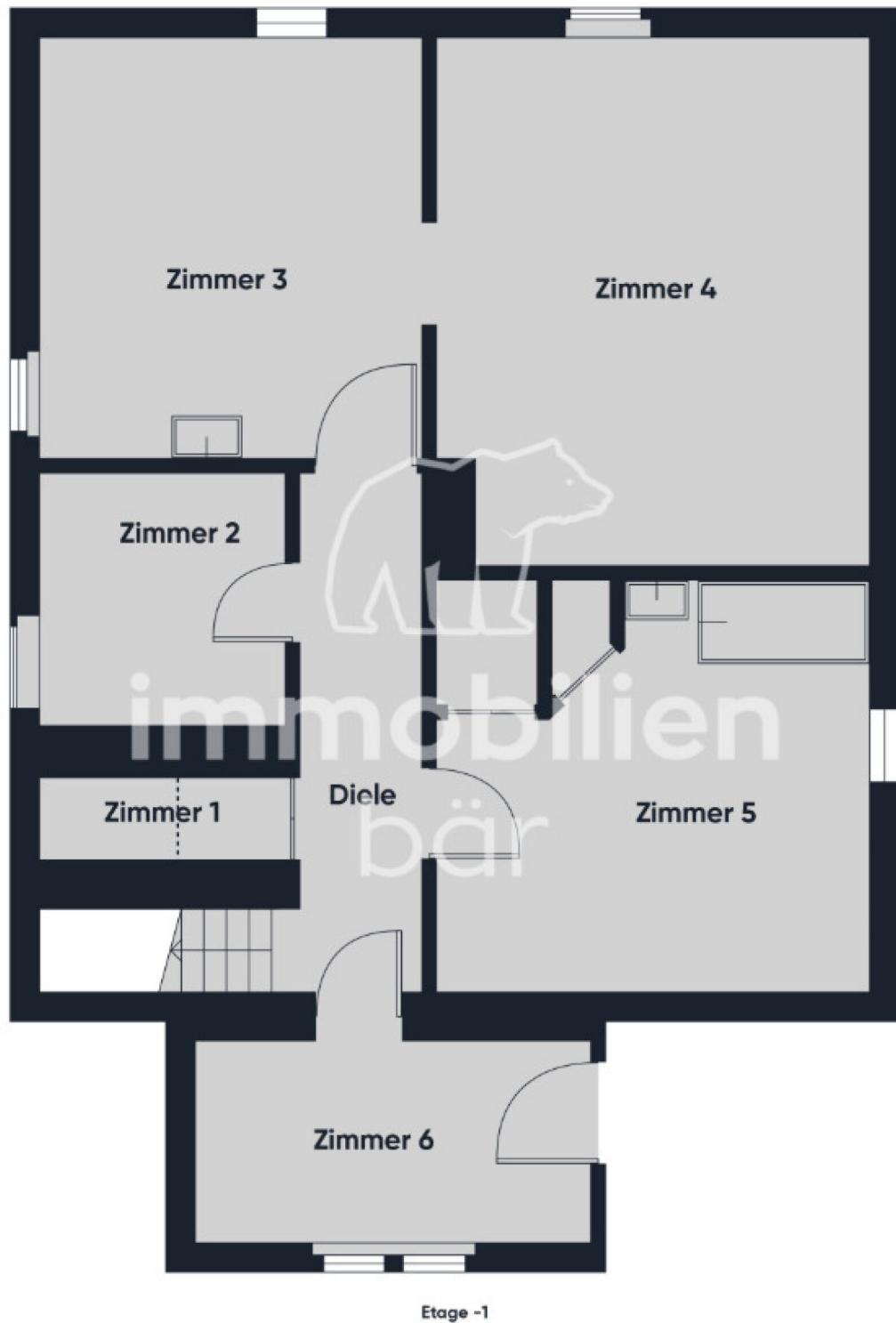
Bus	400 m
Straßenbahn	725 m
Bahnhof	1.450 m
Autobahnanschluss	3.425 m
Flughafen	4.600 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

EG







# 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).