

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
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 empfangt 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

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

☎ +43 (0)699 119 494 13

✉ office@immobaer.at

🌐 www.immobaer.at

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 843 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 150 m ²	Beziehbar:	Jänner 2026
Kellerfläche:	ca. 65 m ²	Möbiliar:	teilmöbliert
Terrassenfläche:	ca. 19,3 m ²	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	
Garagen:	1	Gültig bis:	11.11.2034
		HWB:	E 155,3 kWh/m ² a
		fGEE:	D 1,92

Ausstattung

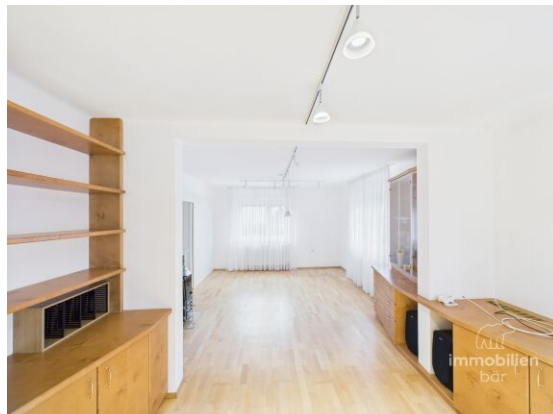
Bauweise:	Ziegel	WCs:	Toilette
Ausbaustufe:	Ausbauhaus	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Boden:	Fliesen, Parkett	Küche:	Einbauküche
Befuerung:	Gas	Stellplatzart:	Garage, Parkplatz
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Rollladen, Kunststofffenster	Extras:	Alarmanlage, Wasch- / Trockenraum, Gartennutzung, Terrassennutzung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

Preisinformationen

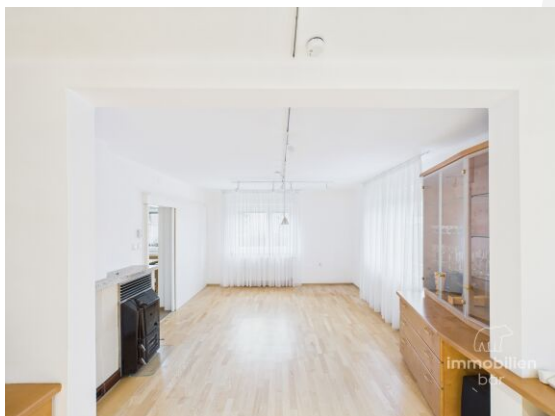
Gesamtmiete:	1.647,10 €	Kaution:	4 Bruttomonatsmieten
Miete:	1.363,64 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	147,10 €		
Umsatzsteuer:	136,36 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.647,10 €		



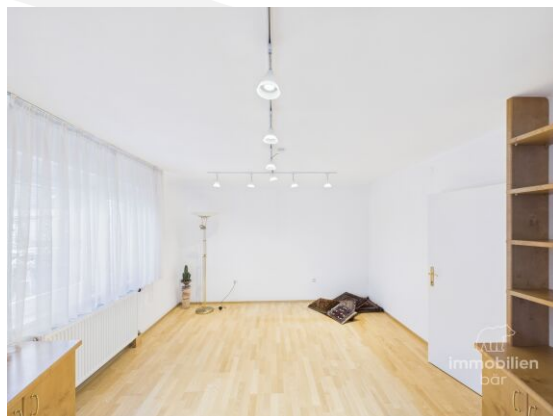
Büro OG



Wohnzimmer EG



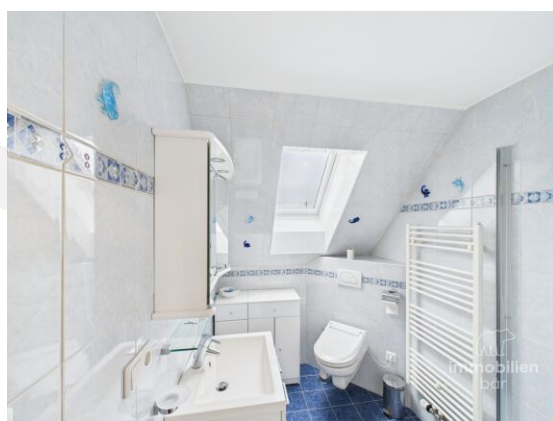
Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



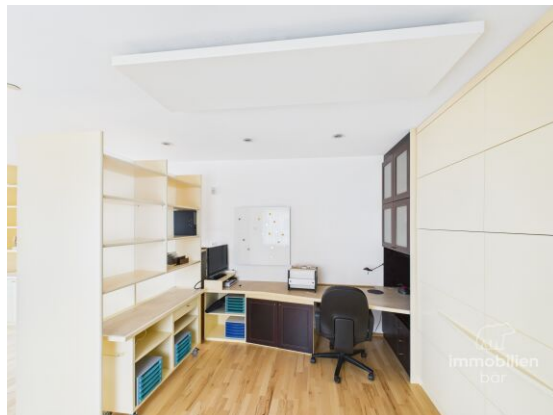
Küche EG



Bad OG



Büro OG



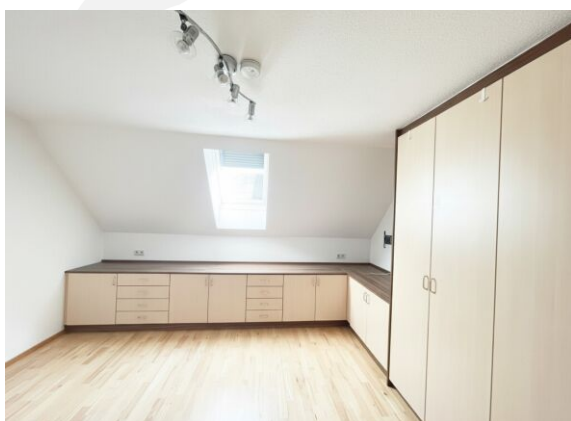
Büro OG



Bad EG



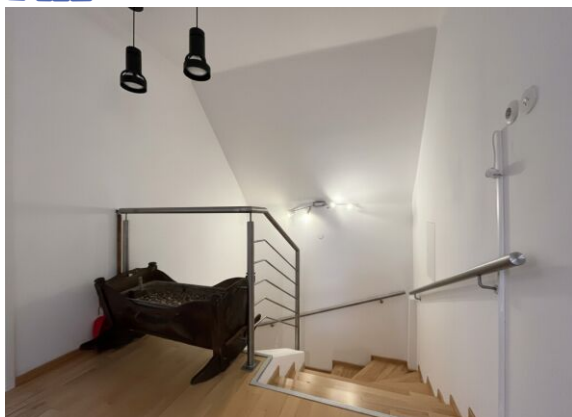
Saunaraum Keller



Schlafzimmer OG



Aussenansicht



Stiegenhaus



Garten



Garten



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



” KONTAKTIEREN SIE
IHREN PERSÖNLICHEN
IMMOBILIENBEARTER.

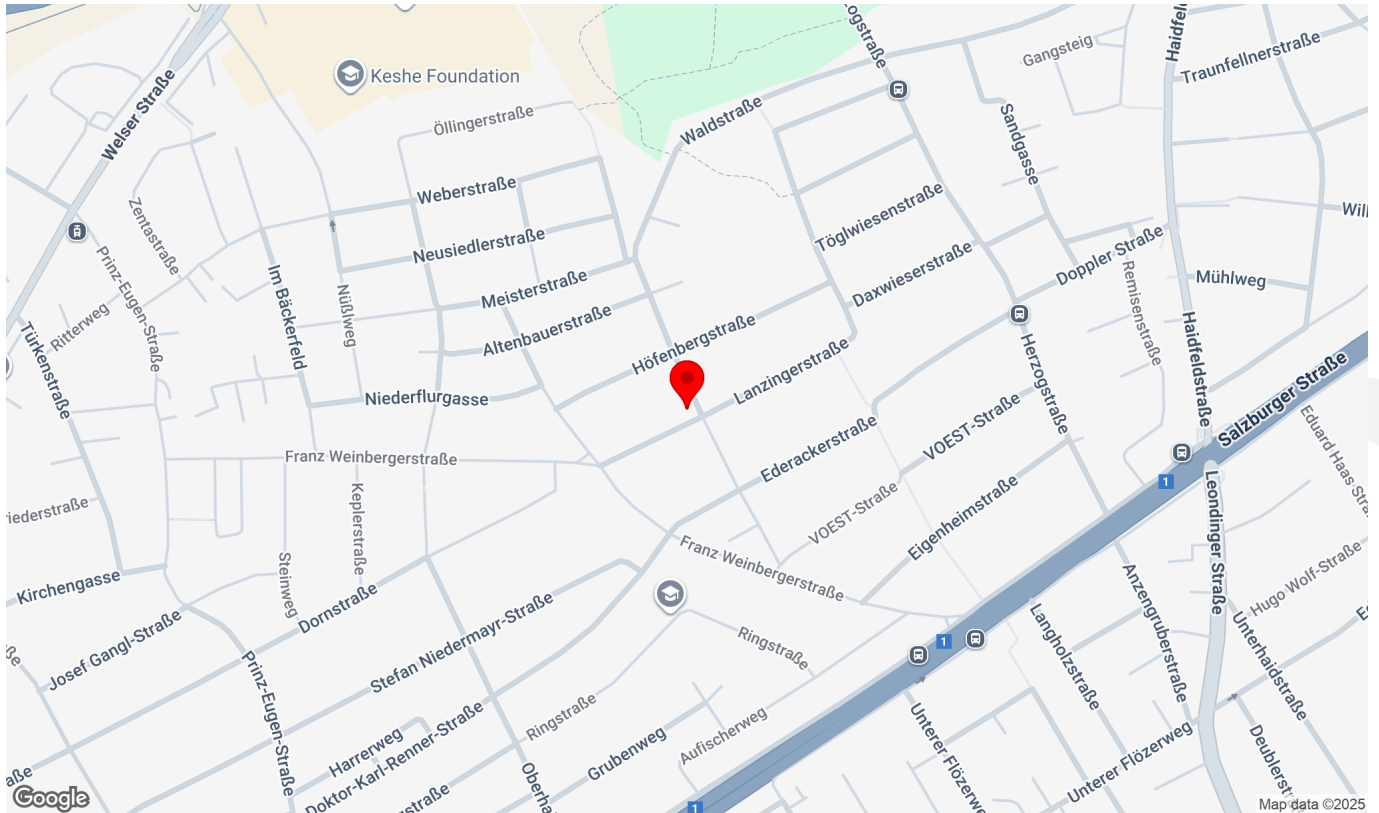


**Michaela
Hochreiter MBA**

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

Lage

Lanzingerstraße 20, 4060 Leonding



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	600 m
Bäckerei	850 m
Einkaufszentrum	1.175 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

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

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



immobilienbär

EG

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at





immobilienbär

1.OG

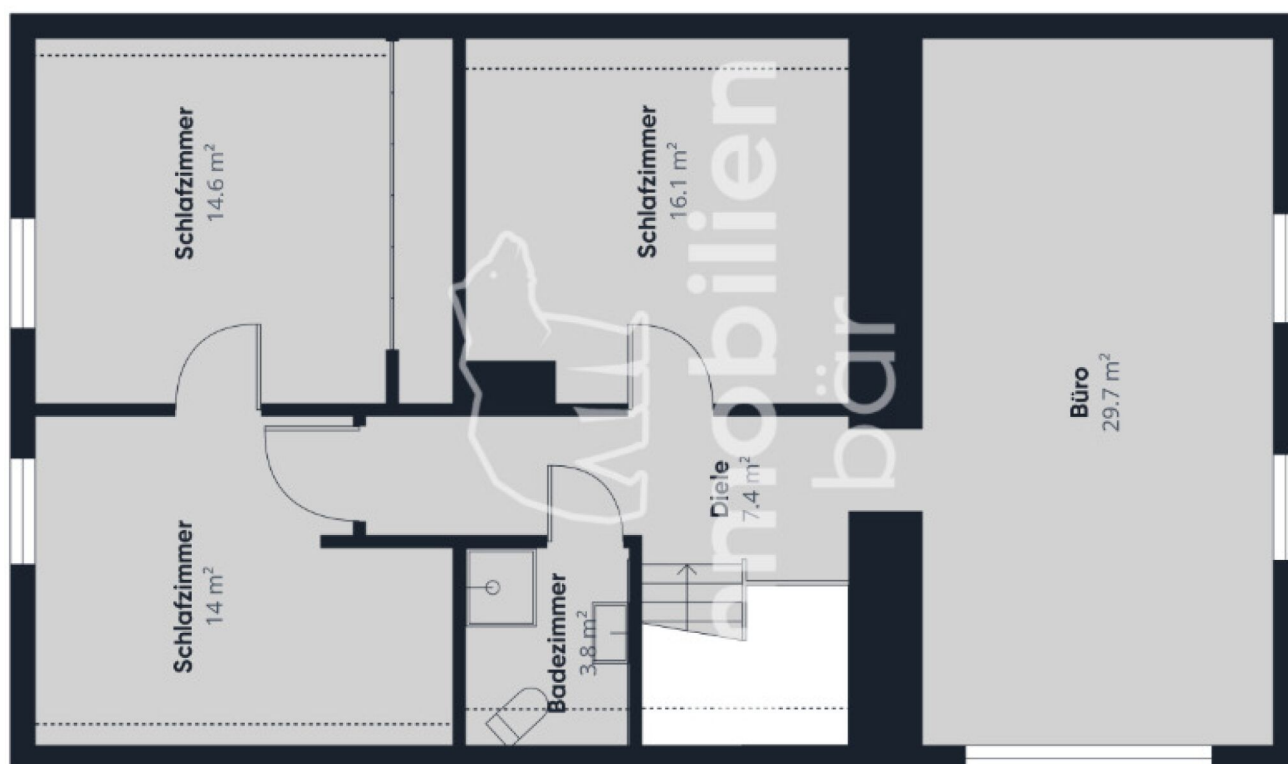
Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at



Etage 1





immobilienbär

Keller

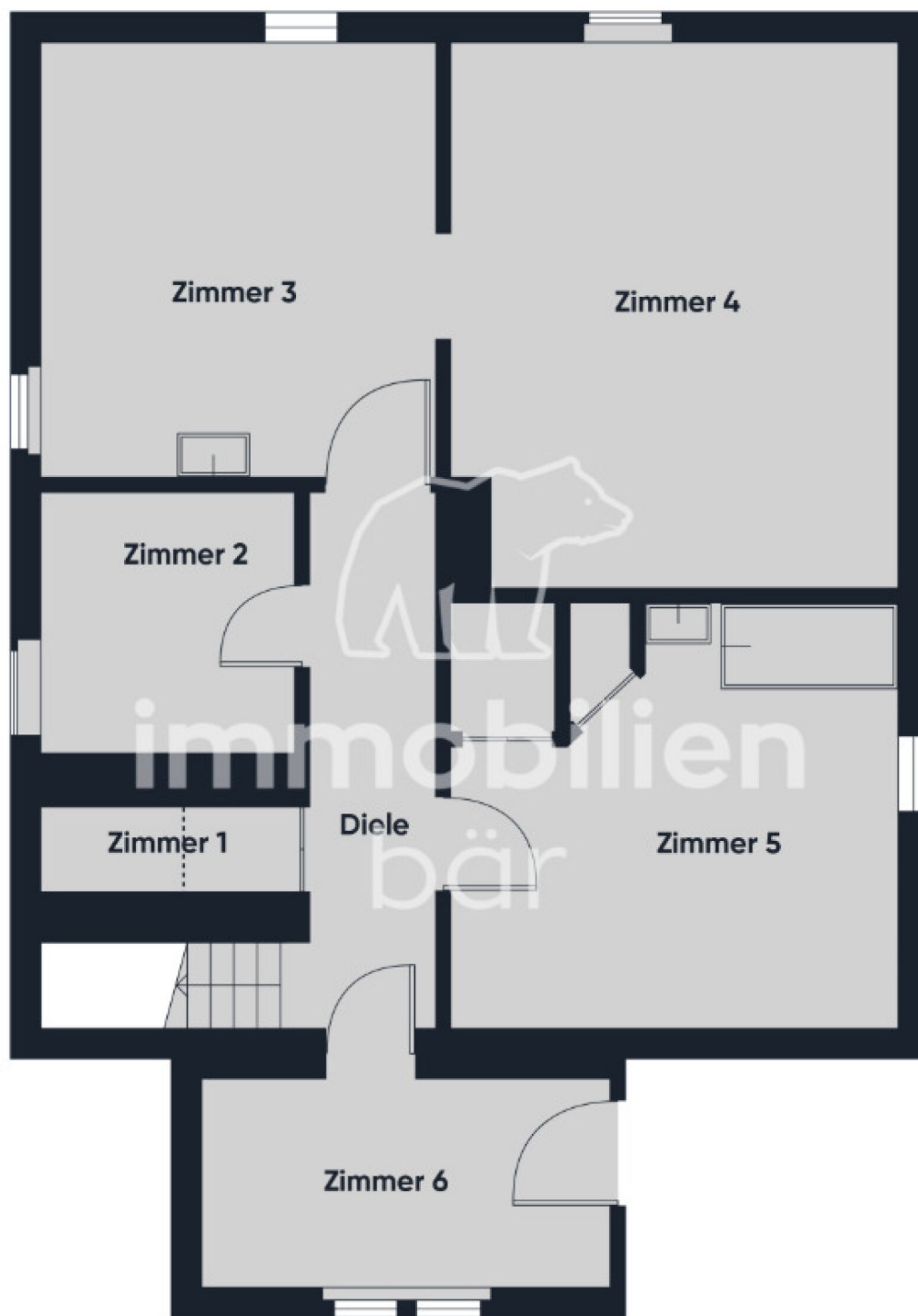
Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

☎ +43 (0)699 119 494 13

✉ office@immobaer.at

🌐 www.immobaer.at



Etage -1

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 Berechti-
gten 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).