

4-Zimmer-Mietwohnung mit Loggia in begehrter Lage – Biesenfeld / Urfahr - zu mieten



Ihre Ansprechpartnerin

Michaela Hochreiter, MBA, Immobilien Bär

+43 664 5235769

michaela.hochreiter@immobaer.at
immobaer.at

4-Zimmer-Mietwohnung mit Loggia in begehrter Lage – Biesenfeld / Urfahr - zu mieten



Lage

Nahversorger/ 110m / 1 min zu Fuß
Apotheke/ 100m / 1 min zu Fuß
Arzt/ 700m / 10 min zu Fuß
Bahnhof/ 7km / 15 min mit Auto
Friseur/ 150m / 2 min zu Fuß
Fitnessstudio/ 1 km / 4 min mit Auto
Kindergarten/ 100m / 1 min zu Fuß
Volksschule/ 1,5 km / 7 min mit Auto

Beschreibung

4-Zimmer-Mietwohnung mit Loggia in begehrter Lage – Biesenfeld / Urfahr

87,6 m² | Loggia | TG-Platz | ab Februar verfügbar

Diese helle und gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen von Urfahr – dem Biesenfeld. Sie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, moderne Ausstattung sowie die perfekte Anbindung an Infrastruktur, Universität und Naherholungsgebiete.

Highlights der Wohnung

- Großzügige 87,6 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer – ideal für Familien, Paare oder WGs
- Loggia
- Moderne Küche
- Saniertes Bad und WC



- Heller Wohn-/Essbereich
- Fernwärme
- Tiefgaragenplatz

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

☎ +43 (0)699 119 494 13

✉ office@immobaer.at

🌐 www.immobaer.at

Kosten

- Hauptmiete inkl. Betriebskosten und TG Platz: € 1. 289,- brutto (inkl. Heizung Akonto, Kabelfernsehen, - exkl. Strom)
- Mietdauer: 3 Jahre
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten
- Verfügbar ab Februar 2026

Lage – Biesenfeld / Urfahr

Die Lage zählt zu den gefragtesten Wohngegenden in Linz-Urfahr: ruhig, grün und dennoch perfekt angebunden.

Infrastruktur fußläufig:

- Nahversorger
- Apotheke
- Ärzte
- Friseur
- Kindergarten
- Straßenbahnhaltestelle
- JKU nur wenige Minuten entfernt
- Naherholung am **Pleschingersee** in kurzer Distanz

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.



immobilienbär

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 87,6 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	3. Etage	Beziehbar:	Februar 2026
Zimmer:	4	Möbiliar:	Küche
Bäder:	1	Heizung:	Fernwärme, Zentralheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Keller:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	27.02.2033
		HWB:	 66 kWh/m ² a
		fGEE:	 1,52

Ausstattung

Bauweise:	Ziegel	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen, Parkett, Fertigparkett	WCs:	Getrennte Toiletten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne
Befeuerung:	Fernwärme	Küche:	Einbauküche
Räume:	WG geeignet	Stellplatzart:	Garage
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung

Preisinformationen

Gesamtmieta:	1.289,00 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete:	830,91 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	275,45 €		
Sonstiges:	60,00 €		
Umsatzsteuer:	122,64 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.289,00 €		

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at



Bad



Bad



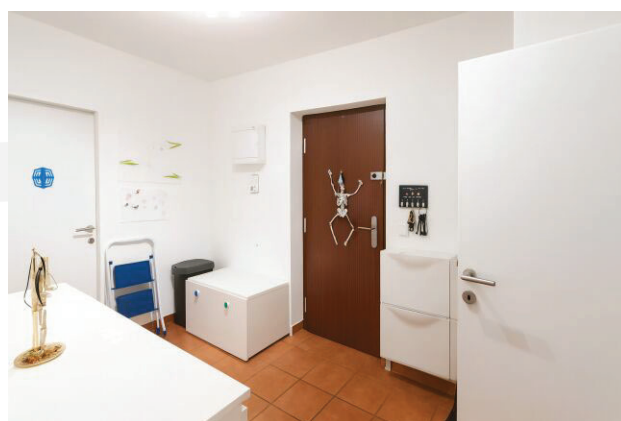
Ausblick



Loggia



WC



Eingangsbereich



**” KONTAKTIEREN SIE
IHREN PERSÖNLICHEN
IMMOBILIENBEARTER.**


 **Michaela
Hochreiter MBA**

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



Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

 +43 (0)699 119 494 13

 office@immobaer.at

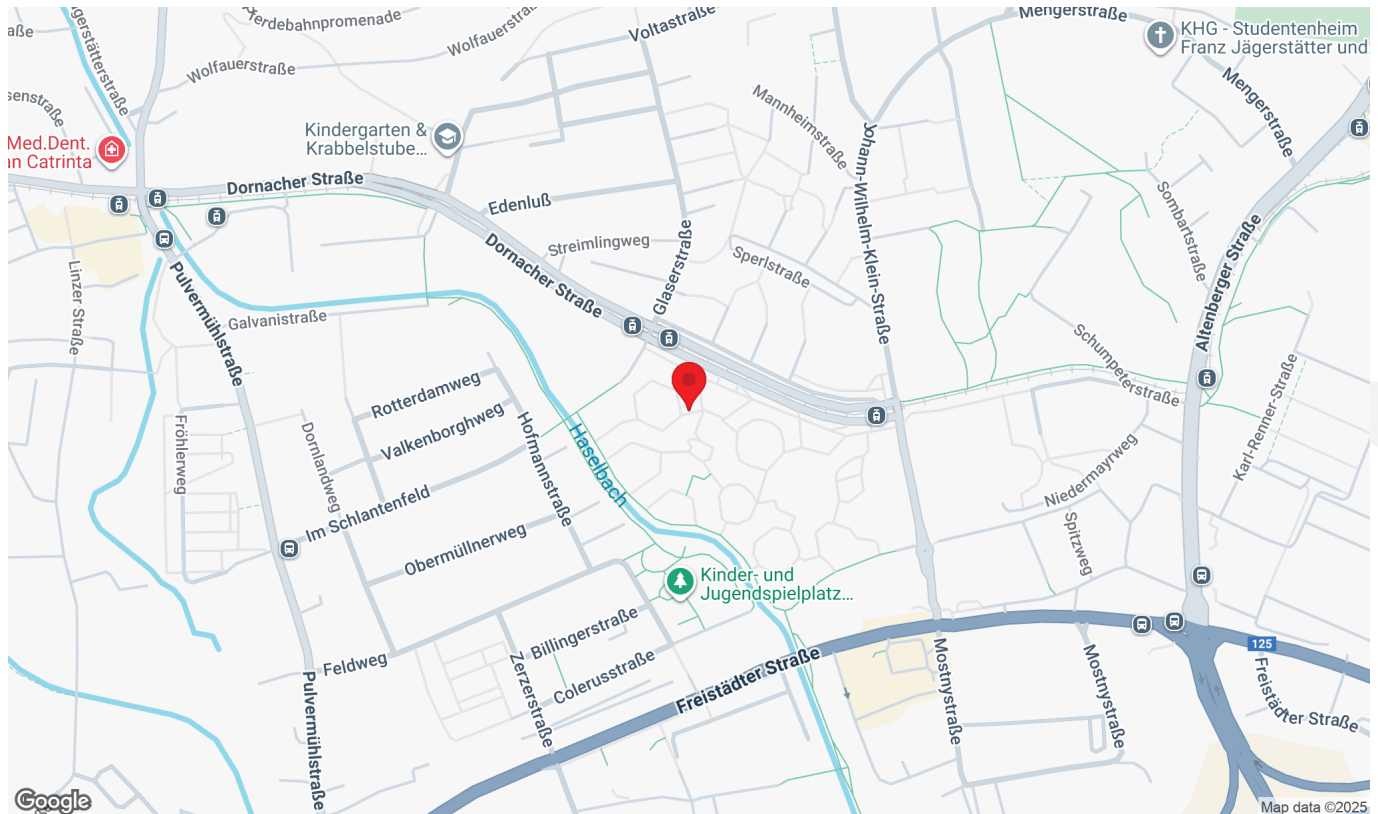
 www.immobaer.at



immobilienbär

Lage

Gierkeweg 15/304, 4040 Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	175 m
Apotheke	150 m
Krankenhaus	3.050 m
Klinik	3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	50 m
Bäckerei	50 m
Einkaufszentrum	1.850 m

Verkehr

Bus	100 m
Straßenbahn	100 m
Bahnhof	1.050 m
Autobahnanschluss	700 m
Flughafen	4.250 m

Kinder & Schulen

Schule	400 m
Kindergarten	175 m
Universität	875 m
Höhere Schule	2.450 m

Sonstige

Bank	50 m
Geldautomat	50 m
Post	225 m
Polizei	400 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at



immobilienbär

Grundriss

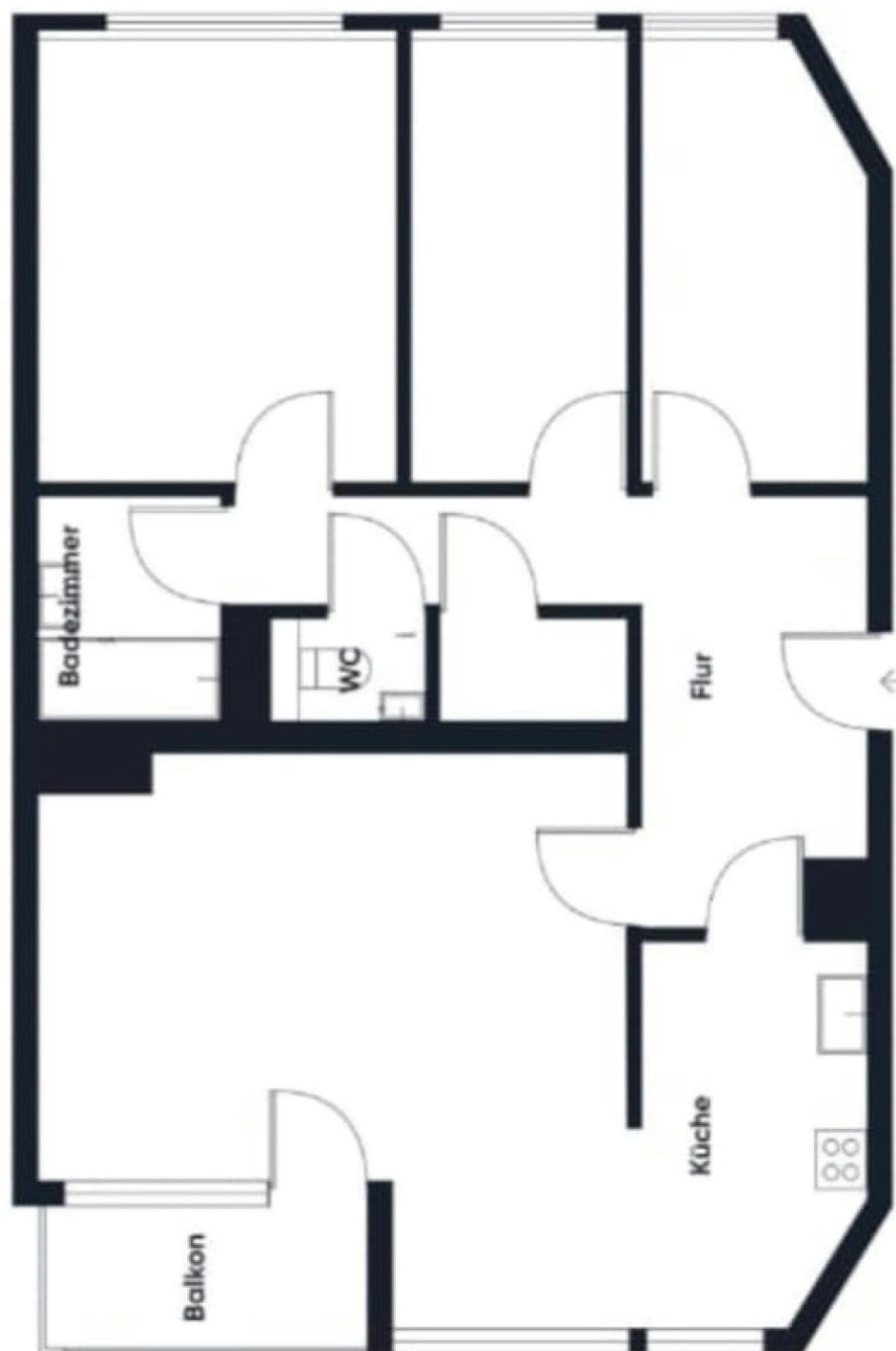
Konzeptmühle GmbH

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
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26, 4701 Bad Schallerbach
T: +43 664 5235769, E: info@immoaer.at

Michaela Hochreiter, MBA, Immobilien Bär
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 § 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 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 § 30 a 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 § 30 a 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 (§ 3 a 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).