



Gierkeweg 15/304, 4040 Linz | Wohnung | Objektnummer: 5753/516647914

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach

Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at

# 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



Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach

Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.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 m<sup>2</sup> | 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 Raumauflistung, moderne Ausstattung sowie die perfekte Anbindung an Infrastruktur, Universität und Naherholungsgebiete.

#### **Highlights der Wohnung**

- Großzügige 87,6 m<sup>2</sup> 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
- Kaution: 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.



Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach

Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at

## Eckdaten

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

Gesamtmiete:	1.289,00 €
Miete:	830,91 €
Betriebskosten:	275,45 €
Sonstiges:	60,00 €
Umsatzsteuer:	122,64 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.289,00 €

Kaution:

Provision:

3 Bruttomonatsmieten  
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt  
der Abgeber die Provision.

## Weitere Fotos



Bad



Bad



Ausblick



Loggia



WC



Eingangsbereich



Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach

Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at

“ KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSONLICHEN  
IMMOBILIENBEARTE.

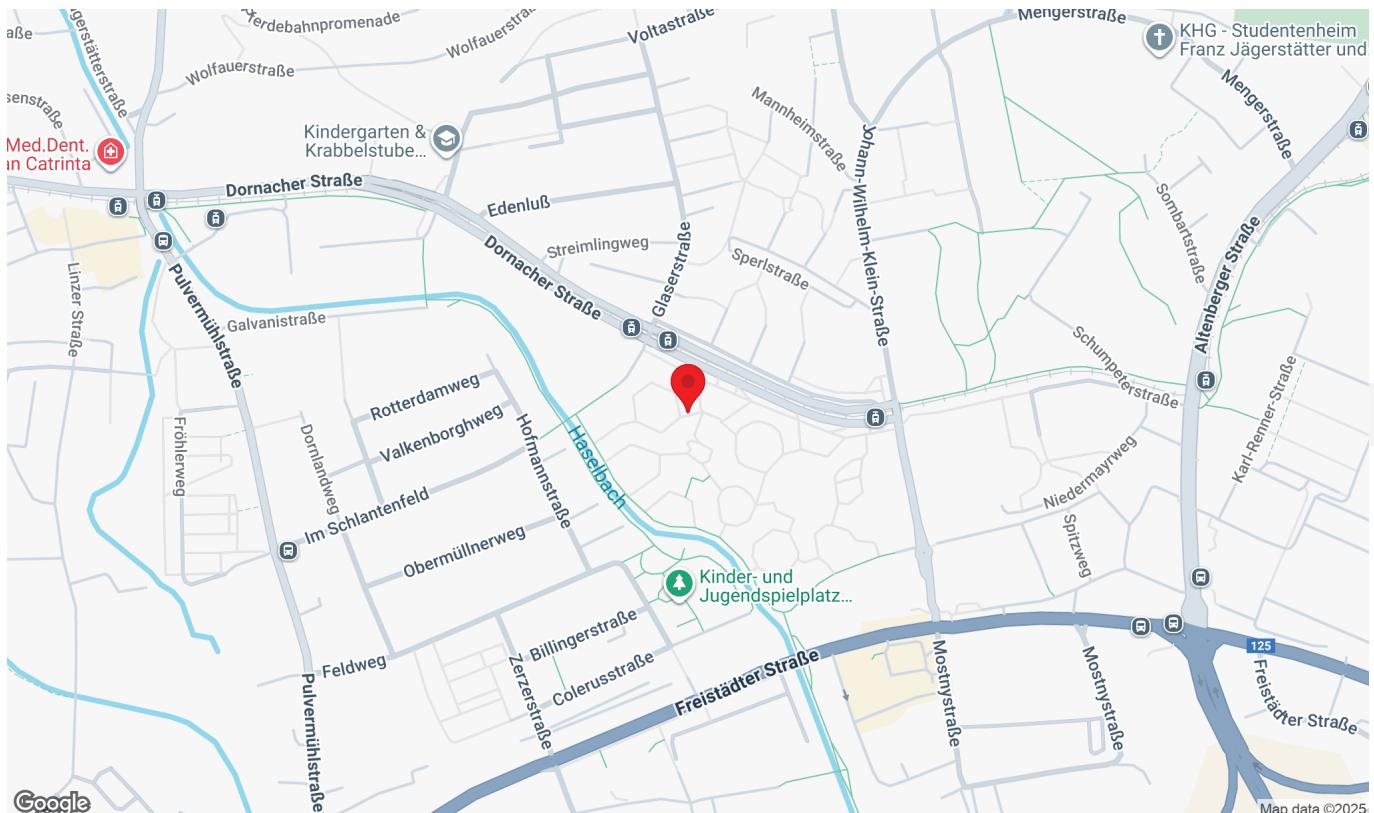
 Michaela  
Hochreiter MBA

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



## 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

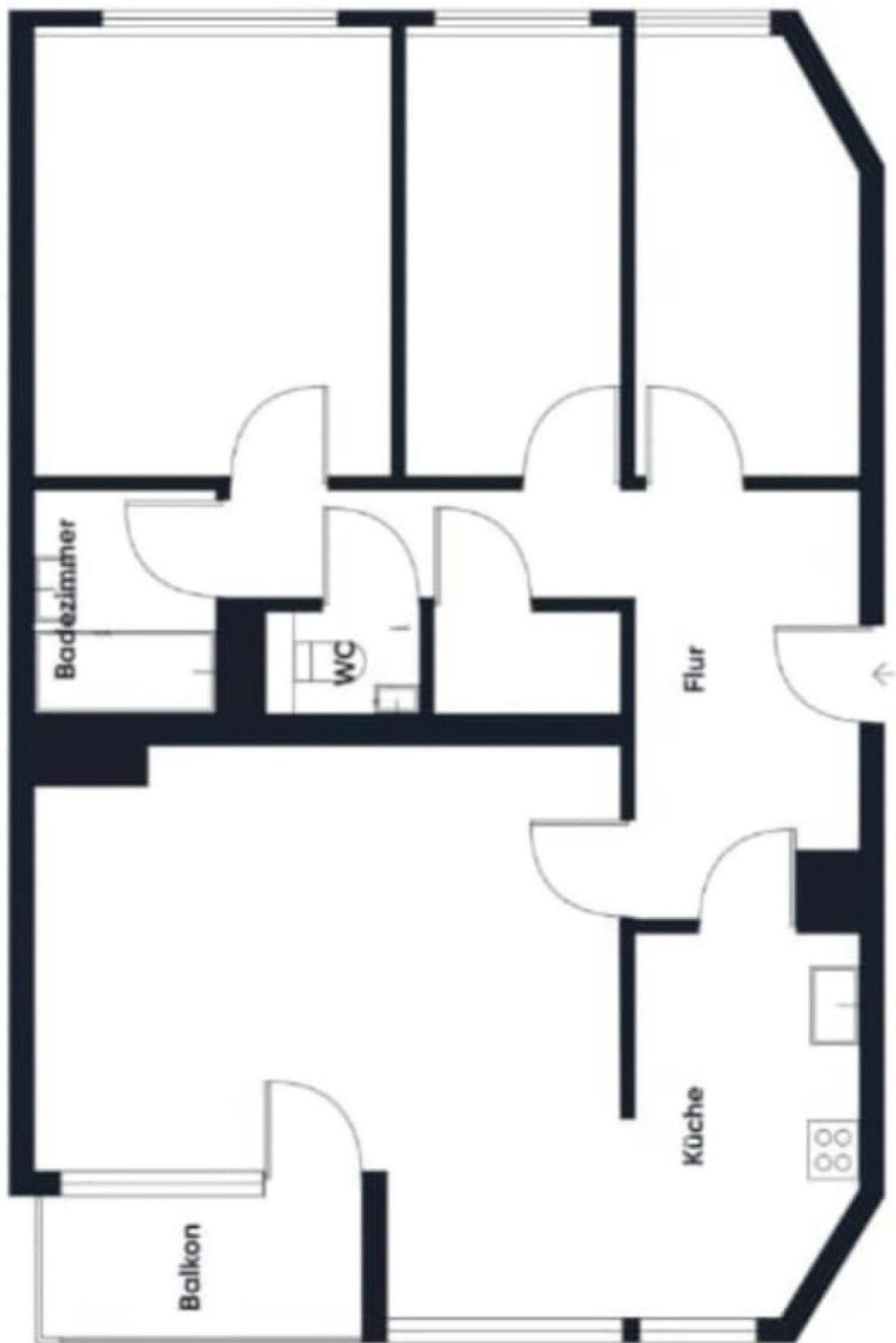
### Kinder & Schulen

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



# 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@immobaer.at

vertreten durch Michaela Hochreiter, MBA, Immobilien Bär  
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 Vermögenstreihänder, 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 Gesetzesbesteckte 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.

#### Gesetzesstext § 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 (§ 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-, Naturals- oder Werkwohnung (§ 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 Vertragsklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandsrechts (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 Vertragsklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d.h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragsklärung 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 Vertragsklärung 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 (formalmaßig 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).