



immobilienbär

Brachsenweg 12/4, 4030 Linz | Wohnung | Objektnummer: 5753/516648029

Konzeptmühle GmbH

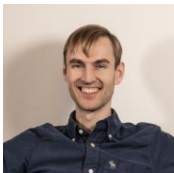
A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at

Moderne 2-Zimmer Dachgeschosswohnung mit 45,44m² und Loggia



Ihr Ansprechpartner

Christoph Blank, Bsc., Immobilien Bär

+43 699 10150515

christoph.blank@immobaer.at

immobaer.at

Moderne 2-Zimmer Dachgeschosswohnung mit 45,44m² und Loggia



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 Volksschule, Realgymnasium und Hort
- * Badensee in unmittelbarer Nähe

Beschreibung

Wohnen am Brachsenweg wurde von der Firma Haslehner ab dem Frühjahr 2018 für einen Wohnbauinvestor errichtet. Die **gemütliche Wohnanlage** bietet Platz für 10 **neue** und **barrierefreie Mietwohnungen** in **Linz/Pichling**.

Top 4 im **2.OG** verteilt die **großzügige Wohnfläche** von ca. **45,44m²** auf **2 Zimmer**. Dazu gibt es eine **Loggia** mit ca. **4,67m²** mit **Ausblick ins Grüne**. Die Wohnung ist mit elektrischen Raffstores ausgestattet, auch ein eigenes Kellerabteil ist vorhanden.

Ein **Außenstellplatz** kann **optional** dazu gemietet werden.

Die Küche inkl. Geräte (laut Angaben der aktuellen Mieterin handelt es sich um eine Dan Küche mit Mican Geräten. Geräte: Backofen, Spüle, Ceranfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank-Gefrierkombi) und ein Waschmaschinen-Überschrank kann um 3.500,-€ vom Vormieter abgelöst werden.



Mietzins

Miete: EUR 563,52

Betriebskosten: EUR 149,62

Heizkosten: EUR 70,73

GESAMT: EUR 783,87

Kaution: EUR 2.351,61

Außenstellplatz (optional): EUR 52,72

Höhepunkte

- Schöne, helle Räume
- Ziegelmassivbauweise
- Niedrigenergiebauweise
- Hochwertige Parkettböden (Eiche) und moderne Fliesen
- Bad mit bodenebener Dusche
- Elektrische Raffstores/Sonnenschutz inkl.
- Fußbodenheizung
- SAT Anlage
- Lift
- Außenstellplatz (optional)

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. 45,44 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Loggiafläche:	ca. 4,67 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Etage:	2. Etage	Beziehbar:	2026-06-01
Zimmer:	2	Mietdauer:	3 Jahre
Bäder:	1	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
WCs:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
Keller:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
Loggien:	1	Bauart:	Neubau
		Baujahr:	2018

Energieausweis

HWB: **B** 43 kWh/m²a

fGEE: **A** 0,77

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Elektrik:	Glasfaseranbindung
Befuerung:	Gas	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Energiertyp:	Niedrigenergiehaus	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Grünblick	Küche:	Einbauküche
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum, Seniorengerecht, Rollstuhlgerecht



immobilienbär

Konzeptmühle GmbH

A-4701 Bad Schallerbach
Linzer Straße 26

+43 (0)699 119 494 13

office@immobaer.at

www.immobaer.at

Preisinformationen

Gesamtmiete:	713,14 €	Optional	
Miete:	512,29 €	Parkplatz:	52,72 €
Betriebskosten:	136,02 €	Küche kann vom Vormieter abgelöst werden.	
Heizkosten:	58,94 €	Ablösesumme in Absprache.	
Umsatzsteuer:	76,62 €	Kautions:	2.351,61 €
Monatliche Gesamtbelastung:	783,87 €	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

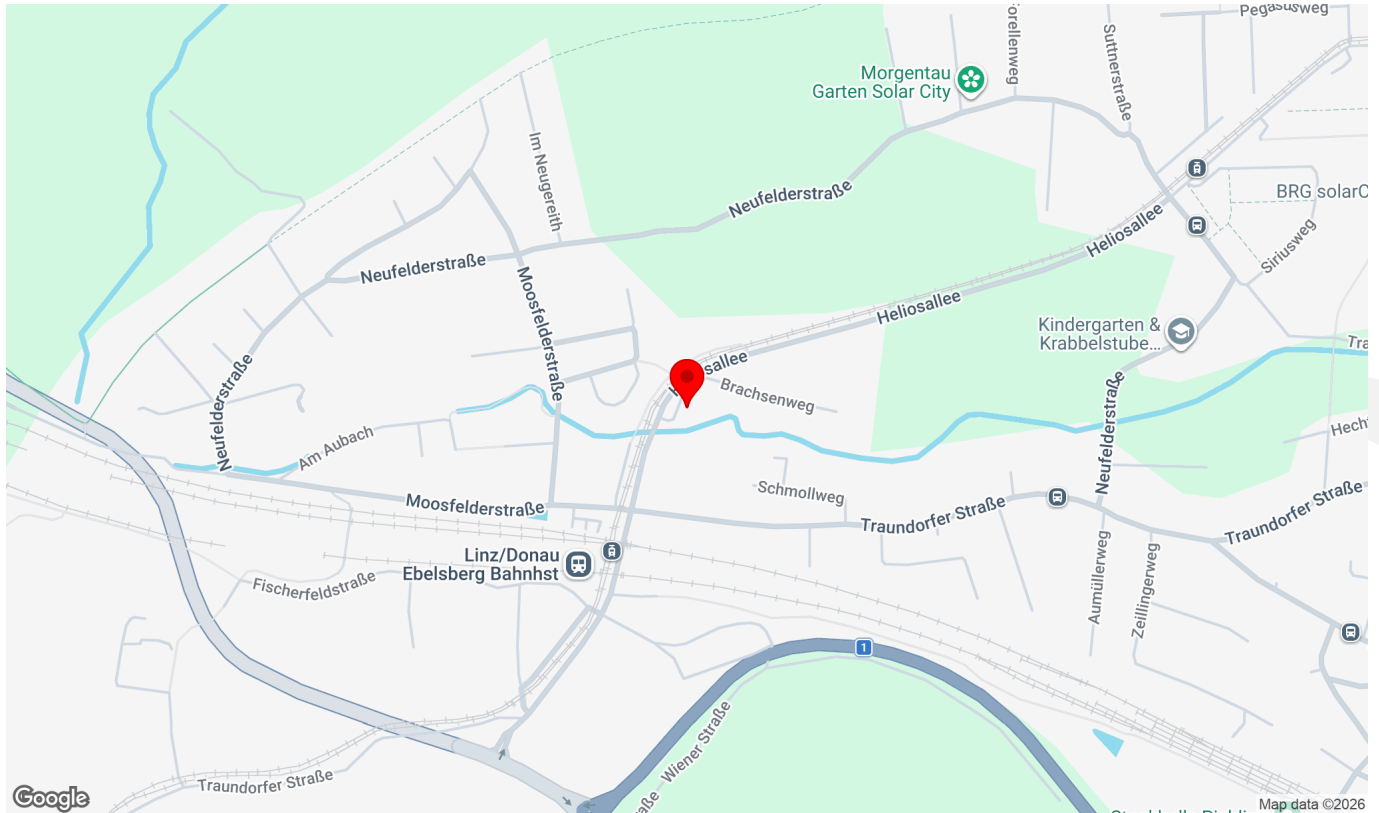






Lage

Brachsenweg 12/4, 4030 Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	950 m
Apotheke	950 m
Klinik	1.900 m
Krankenhaus	4.875 m

Nahversorgung

Supermarkt	975 m
Bäckerei	975 m
Einkaufszentrum	3.425 m

Verkehr

Bus	175 m
Straßenbahn	200 m
Bahnhof	250 m
Autobahnanschluss	3.875 m
Flughafen	5.025 m

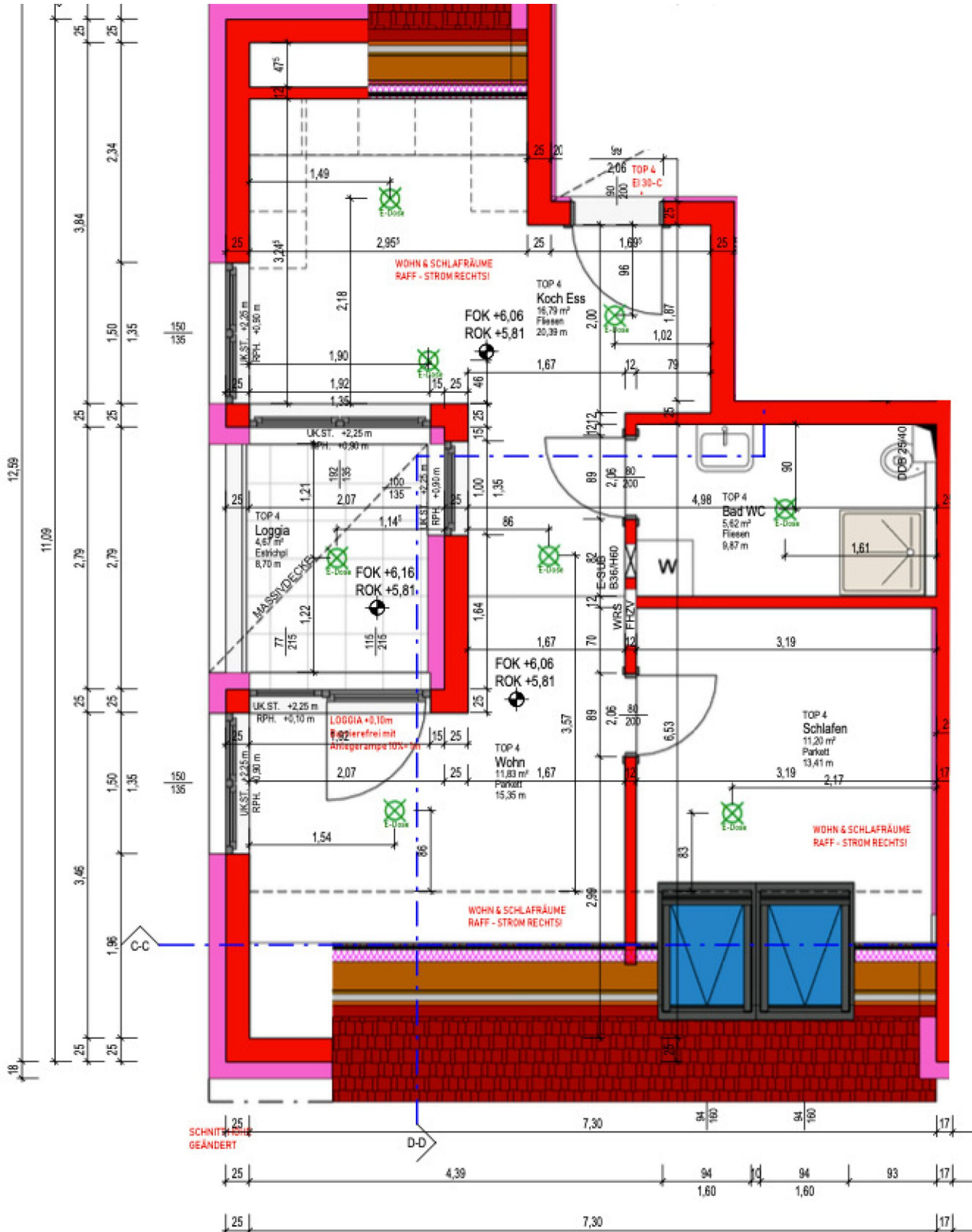
Kinder & Schulen

Kindergarten	600 m
Schule	950 m
Universität	6.050 m
Höhere Schule	6.900 m

Sonstige

Bank	600 m
Geldautomat	600 m
Post	975 m
Polizei	925 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 Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Gesetzestext § 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 (§ 189 a 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 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 (formulärmäßig 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).