



IMMOBILIEN
ATELIER76

Margarethen 39/3, 4020 Linz | Wohnung | Objektnummer: 354

Helle Dachgeschoßwohnung in Linz: 3 Zimmer, Balkon und moderne Ausstattung!



Ihr Ansprechpartner

Mag. Michael Schwarzl, MBA MPA

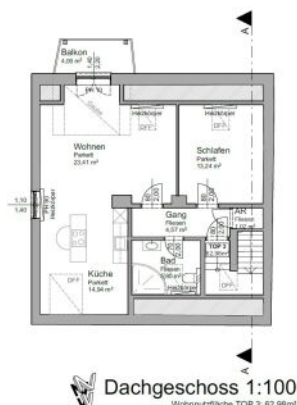
Geschäftsführer

+43 650 9575900

schwarzl@atelier76.at

www.atelier76.at

Helle Dachgeschoßwohnung in Linz: 3 Zimmer, Balkon und moderne Ausstattung!



Lage

Diese charmante Dachgeschosswohnung in Margarethen, 4020 Linz, besticht durch ihre idyllische Lage mit Südausrichtung. Nur einen kurzen Spaziergang entfernt, erwartet Sie der malerische Donaustrand, ideal für entspannte Stunden im Freien. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur: Kindergarten, Schule, Gasthaus, Kirche sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind in unmittelbarer Nähe. Hier wohnen Sie zentral und dennoch naturnah – ein perfektes Zuhause für Familien und Naturliebhaber!

Beschreibung

Ankommen. Aufatmen. Zuhause sein.

Im Herzen von Linz, dort wo die Donau ihre ruhige Seite zeigt, erwartet Sie eine Dachgeschosswohnung, die Wohnen neu definiert. In der begehrten Adresse **Margarethen 39** verbindet sich urbanes Lebensgefühl mit der stillen Poesie des Margarethner Donaustrands und einer grünen, entschleunigenden Umgebung.

Auf **74,62 m²** entfaltet sich ein durchdachter Grundriss mit **drei lichtdurchfluteten Zimmern**, der Raum für Individualität, Rückzug und gemeinsames Leben bietet. Ob als stilvolles Zuhause für Paare, als familiärer Lebensmittelpunkt oder als inspirierender Ort für Berufstätige – diese Wohnung passt sich Ihrem Leben an.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit moderner Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen holen das Tageslicht herein und schaffen eine Atmosphäre von Leichtigkeit und Wärme – ideal für lange Abende mit Freunden oder ruhige Momente nach einem erfüllten Tag.

Ein besonderes Juwel ist der **sonnige Südbalkon**: Ihr privater Logenplatz über der Stadt. Hier beginnen die Morgen mit Kaffee und Weitblick und enden mit Sonnenstrahlen und Gelassenheit.

Edler **Parkettboden**, zeitlose **Fliesen** und eine effiziente **Gas-Etagenheizung** sorgen für Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Das **Badezimmer mit Fenster** überzeugt mit klarer Funktionalität und einer Dusche für den frischen Start in den Tag. Ein gemeinsamer **Wasch- und Trockenraum** mit nagelneuer Wasserenthärtungsanlage,



IMMOBILIEN
ATELIER76

komplett neuem Hauswasserfilter und einer allgemein nutzbaren Waschmaschine rundet den praktischen Wohnkomfort ab.

Auch die Lage spricht für sich: Wilia und Linz Linien Bus bringen Sie rasch in alle Teile der Stadt, während **Kindergärten, Schulen** und charmante Gasthäuser fußläufig erreichbar sind. Urban, lebendig – und doch angenehm entspannt. Ihr Fahrzeug parken Sie bequem auf der gegenüberliegenden Straßenseite, hier ist immer Platz und es gibt keine Parkgebühren.

Diese Dachgeschosswohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen. Sie ist ein Rückzugsort mit Aussicht, ein Platz zum Ankommen und Bleiben.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause begeistern.

Diese Wohnung wird ab 1.11.2026 verfügbar - davor sind aller Voraussicht nach noch keine Besichtigungen möglich - lassen Sie sich aber bereits jetzt gerne vormerken, damit Sie dann zu den ersten gehören, die diese Wohnung besichtigen können. Detailfotos folgen in Kürze!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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



IMMOBILIEN
ATELIER76

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 62,98 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 4 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
		Beziehbar:	01.11.2026
Etage:	1. DG	Mietdauer:	5 Jahre
Zimmer:	2,5	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Bäder:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
WCs:	1	Heizung:	Etagenheizung
Abstellräume:	1		
Keller:	1	Lagebewertung:	gut
Balkone:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	modernisiert
		Baujahr:	1958
		Ausrichtung:	Süden
		Letzte Sanierung:	2026

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Räume:	WG geeignet
Dachform:	Satteldach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Rollläden, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller		
Boden:	Fliesen, Fertigparkett	WCs:	Toilette
Befeuuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Kinderspielplatz



IMMOBILIEN
ATELIER76

Preisinformationen

Gesamtmiete:	950,00 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete pro m ² (exkl. USt.):	10,93 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	2,78 €		
Miete:	688,64 €		
Betriebskosten:	175,00 €		
Umsatzsteuer:	86,36 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	950,00 €		

Weitere Fotos



Herstellerbild



Herstellerbild des Spiegels



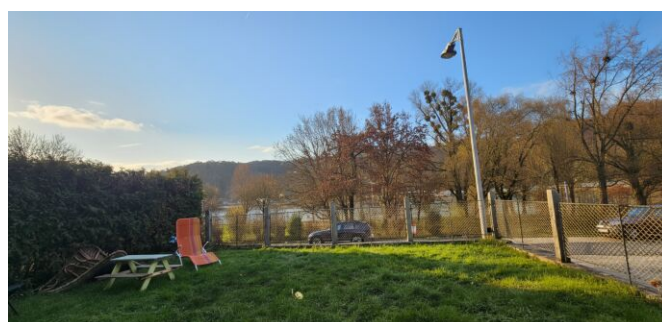
Herstellerbild



Herstellerbild



KI-bearbeitet



KI-bearbeitet



IMMOBILIEN
ATELIER76



KI-bearbeitet



KI-bearbeitet



KI-bearbeitet



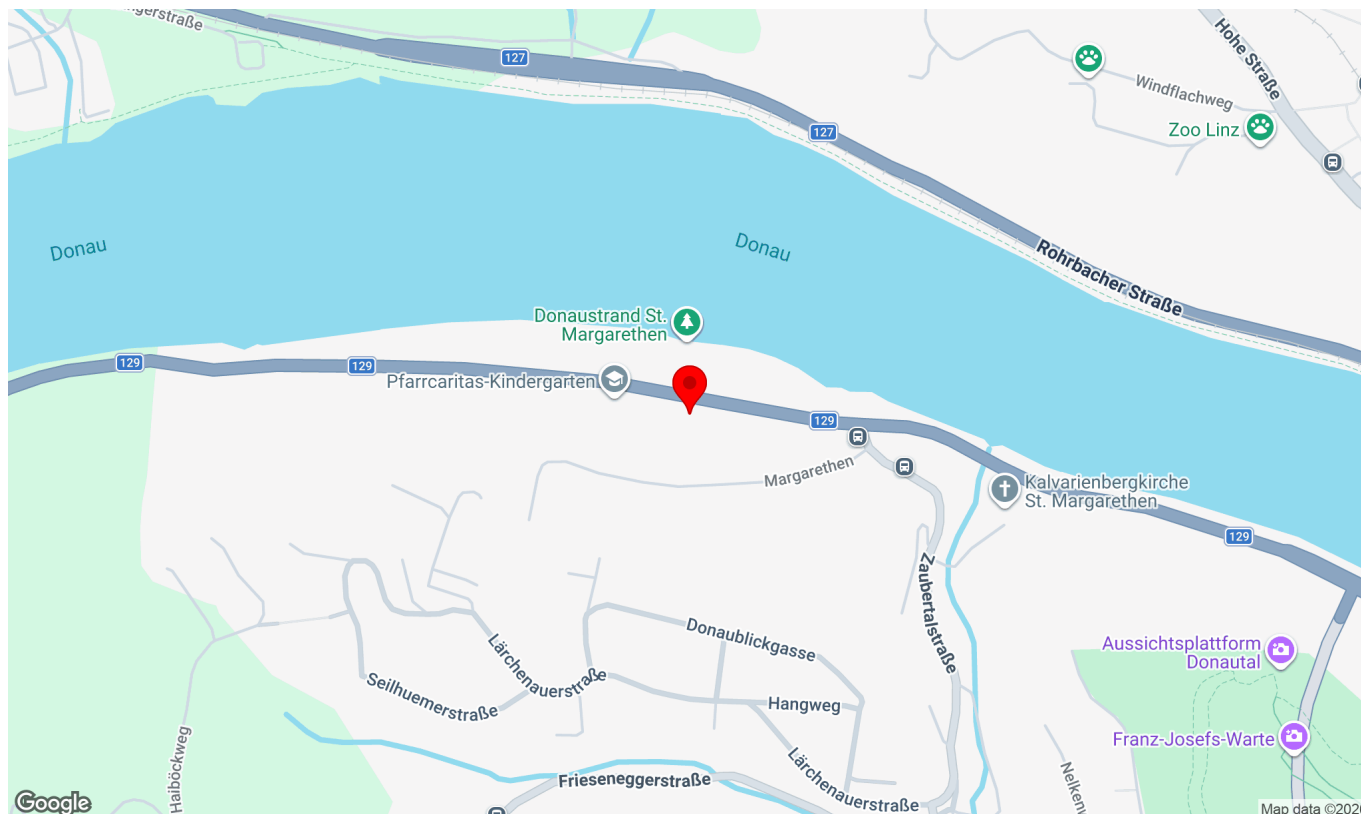
Südseite



IMMOBILIEN
ATELIER76

Lage

Margarethen 39/3, 4020 Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.375 m
Apotheke	1.625 m
Klinik	2.325 m
Krankenhaus	2.675 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.525 m
Bäckerei	175 m
Einkaufszentrum	2.275 m

Verkehr

Bus	200 m
Straßenbahn	875 m
Bahnhof	1.250 m
Autobahnanschluss	1.050 m
Flughafen	6.075 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	100 m
Schule	200 m
Universität	1.175 m
Höhere Schule	2.875 m

Sonstige

Bank	1.575 m
Geldautomat	1.575 m
Post	1.575 m
Polizei	900 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

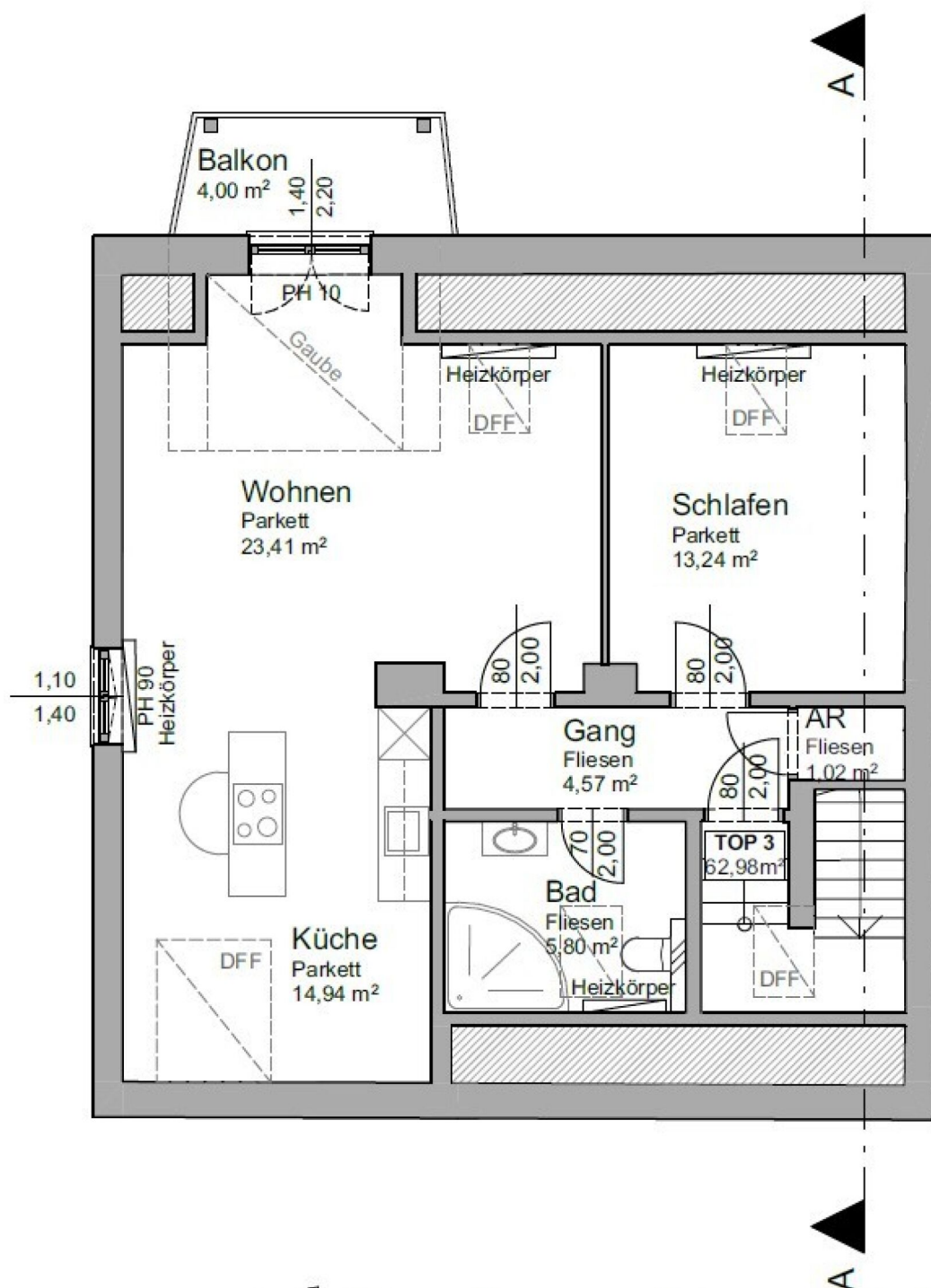


IMMOBILIEN
ATELIER76

Küche (Foto noch beim Händler)



Plan



Dachgeschoss 1:100

Wohnnutzfläche TOP 3: 62,98m²



IMMOBILIEN
ATELIER76

Herstellerbild





IMMOBILIEN
ATELIER76

Südseite



Herstellerbild





IMMOBILIEN
ATELIER76

Herstellerbild des Spiegels





IMMOBILIEN
ATELIER76

Herstellerbild



© JOKA / W.L. Jordan GmbH



IMMOBILIEN
ATELIER76

Herstellerbild





IMMOBILIEN
ATELIER76

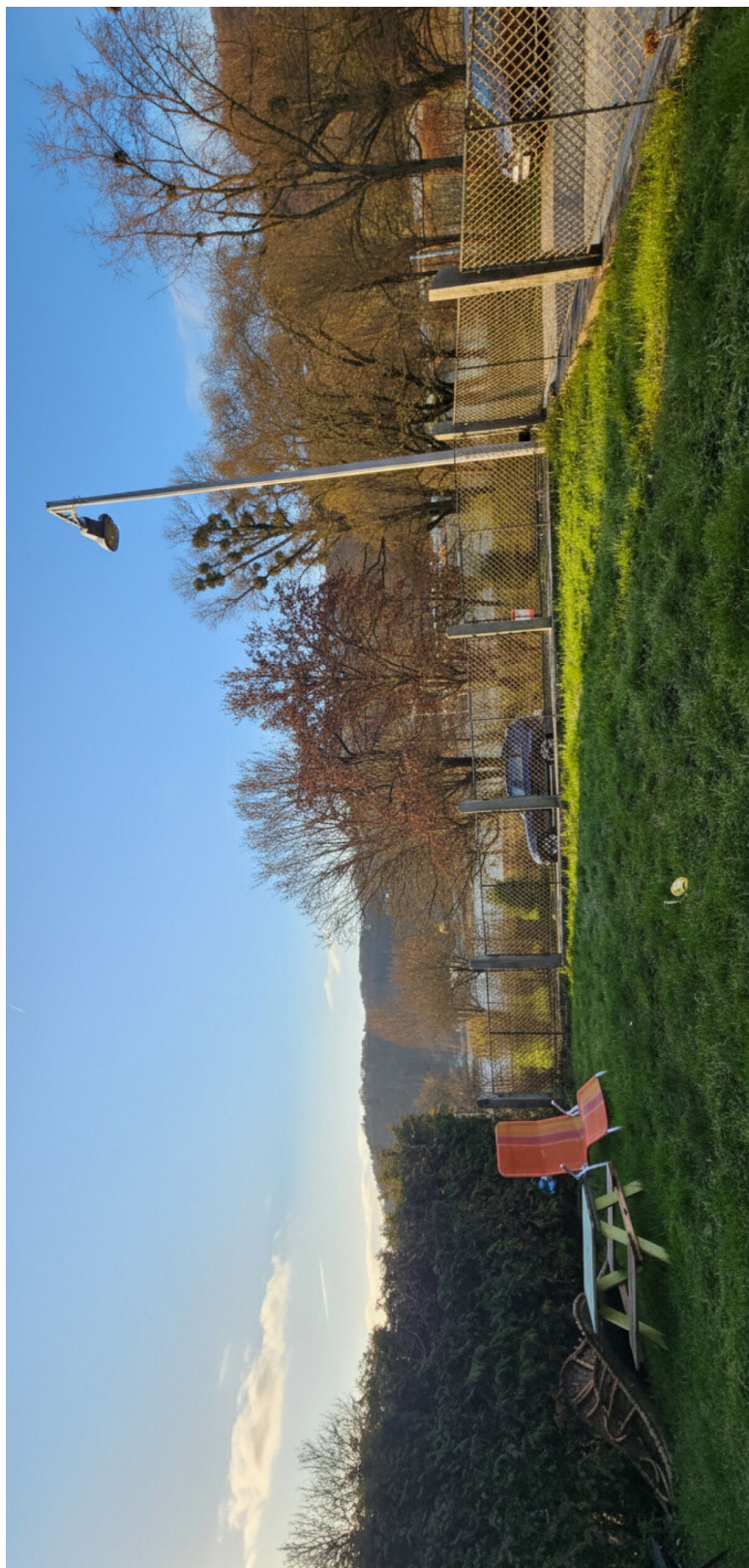
KI-bearbeitet





IMMOBILIEN
ATELIER76

KI-bearbeitet





IMMOBILIEN
ATELIER76

KI-bearbeitet





IMMOBILIEN
ATELIER76

KI-bearbeitet





IMMOBILIEN
ATELIER76

KI-bearbeitet



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 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 **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 gewährt, 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 gewährt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).