



IMMOBILIEN  
**ATELIER76**

Gärtnerstraße 13/26, 4020 Linz | Wohnung | Objektnummer: 355

# Ab 03.03.2026 verfügbar: Traumhaftes Wohnen in Linz: Gemütliche Dachgeschosswohnung mit Balkon, Garten und Ruhelage!



Ihr Ansprechpartner

**Mag. Michael Schwarzl, MBA MPA**

Geschäftsführer

+43 650 9575900

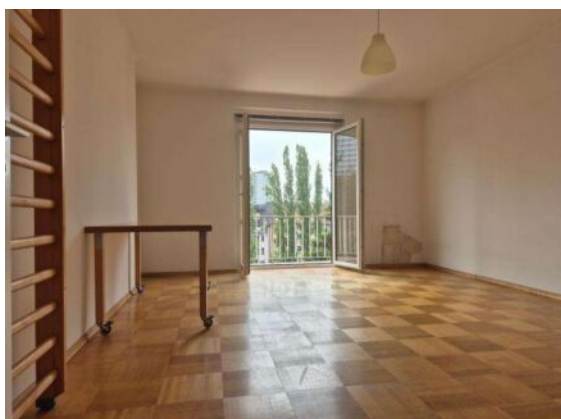
[schwarzl@atelier76.at](mailto:schwarzl@atelier76.at)

[www.atelier76.at](http://www.atelier76.at)



IMMOBILIEN  
**ATELIER76**

## Ab 03.03.2026 verfügbar: Traumhaftes Wohnen in Linz: Gemütliche Dachgeschosswohnung mit Balkon, Garten und Ruhelage!



### Lage

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß eines Mehrfamilienhauses in der Gärtnerstraße in Linz, Oberösterreich. Sie ist nach Süden ausgerichtet und bietet somit einen schönen Ausblick in Richtung Sonne. In unmittelbarer Nähe gibt es eine Vielzahl an Versorgungsmöglichkeiten, wie Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und ein Krankenhaus. Auch für Familien mit Kindern ist die Lage ideal, da sich ein Kindergarten, eine Schule und eine höhere Schule in der Umgebung

### Beschreibung

Besichtigungen sind erst ab 03.03.2026 mittags möglich!!!

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im Herzen von Linz! Diese wunderschöne Dachgeschosswohnung bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch eine gemütliche Ausstattung und einen traumhaften Ausblick!

Auf 32,78m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein helles und geräumiges Zimmer, das durch seine optimale Aufteilung viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die großzügigen Fenster lassen viel natürliches Licht in die Wohnung und bieten einen herrlichen Grünblick, der zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

Die Wohnung befindet sich hofseitig in der 5. Etage (ohne Lift) und ist somit ruhig und frei von Straßenlärm. Der gepflegte Zustand der Wohnung und des gesamten Gebäudes sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und lädt zum Verweilen ein.

Besonders hervorzuheben ist der wunderschöne Balkon, der Ihnen einen herrlichen Ausblick auf die grüne Umgebung bietet. Genießen Sie hier die warmen Sonnenstrahlen und lassen Sie den Tag bei einem Glas Wein



IMMOBILIEN  
**ATELIER76**

ausklingen. Der allgemeine Garten lädt zu gemütlichen Abenden mit Freunden und Familie ein.

Die Böden sind mit Fliesen und Parkett ausgelegt, was für eine wohnliche Atmosphäre sorgt. Die bestehende Küche ist im Mietpreis inbegriffen.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, eine Badewanne und ist ebenfalls sauber und gepflegt. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und den Alltag hinter sich lassen. Die neuwertige Koenic Waschmaschine kümmert sich inzwischen um Ihre Wäsche.

Die Küche wurde kürzlich noch mit einem neuen Geschirrspüler (Bomann), Kühlschrank und Gefrierschrank (Bosch) und Backofen mit Cerankochfeld (Hanseatic) ausgestattet.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten, ebenso wie die Straßenbahnhaltstelle und den Bahnhof. Auch die Autobahn ist schnell erreichbar, sodass Sie in kürzester Zeit in alle Richtungen unterwegs sein können.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien, aber auch Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch das nahegelegene Einkaufszentrum bietet eine Vielzahl an Geschäften, Restaurants und Unterhaltungsmöglichkeiten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie bald als neuen Mieter begrüßen zu dürfen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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

Grundstücksfläche: ca. 1.394 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 32,78 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche: ca. 40,52 m<sup>2</sup>  
Kellerfläche: ca. 4 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: ca. 3,74 m<sup>2</sup>

Etage: 5. Etage  
Zimmer: 1  
Bäder: 1  
WCs: 1  
Gärten: 1  
Keller: 1  
Balkone: 1

Nutzungsart: Wohnen  
Schlüsselfertig: Ja  
Beziehbar: 03.03.2025  
Mietdauer: 4 Jahre  
Kündigungsverzicht: 1 Jahr  
Mobiliar: Küche, Bad

Lagebewertung: sehr gut  
Lärmpegel: absolute Ruhelage  
Erschließung: vollerschlossen  
Bauart: Neubau  
Zustand: gepflegt  
Baujahr: 1953  
Ausrichtung: Süden  
Letzte Sanierung: 2024

Energieausweis  
Gültig bis: 01.07.2029  
HWB:  111,43 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE:  1,8

## Ausstattung

Bauweise: Massiv  
Dachform: Satteldach  
Ausbaustufe: Schlüsselfertig mit Keller  
Boden: Fliesen, Parkett  
Befuerung: Elektro  
Ausblick: Grünblick  
Balkon: Südbalkon / -terrasse

Fenster: Innenliegender  
Sonnenschutz, Öffnbare  
Fenster  
Fernsehen: Kabel / Satelliten-TV  
WCs: Toilette  
Bad: Bad mit Fenster,  
Badewanne  
Küche: Einbauküche  
Extras: Wasch- / Trockenraum,  
Fahrradraum,  
Gartennutzung

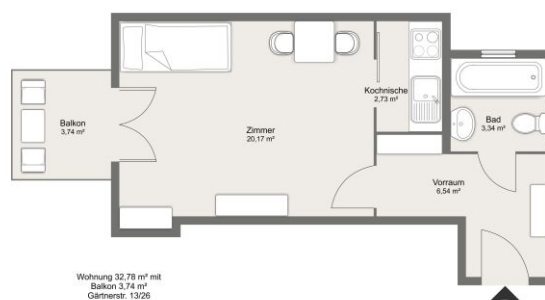
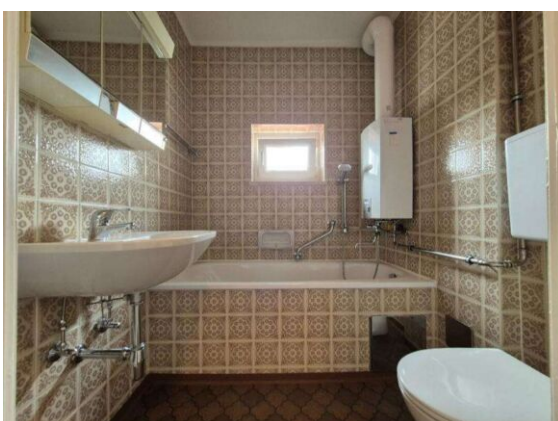
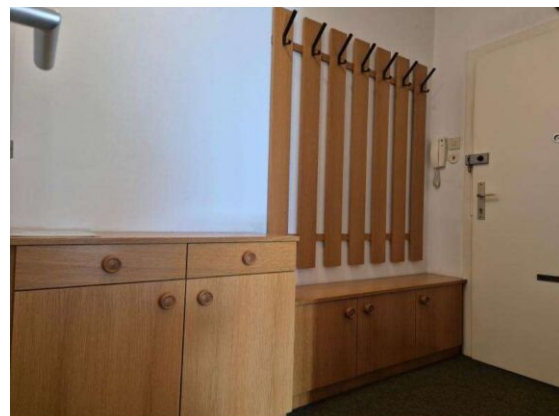
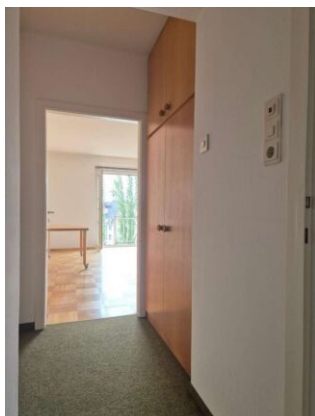


IMMOBILIEN  
**ATELIER76**

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	647,94 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	13,08 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	1,46 €		
Miete:	530,00 €		
Betriebskosten:	59,04 €		
Umsatzsteuer:	58,90 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	647,94 €		

## Weitere Fotos





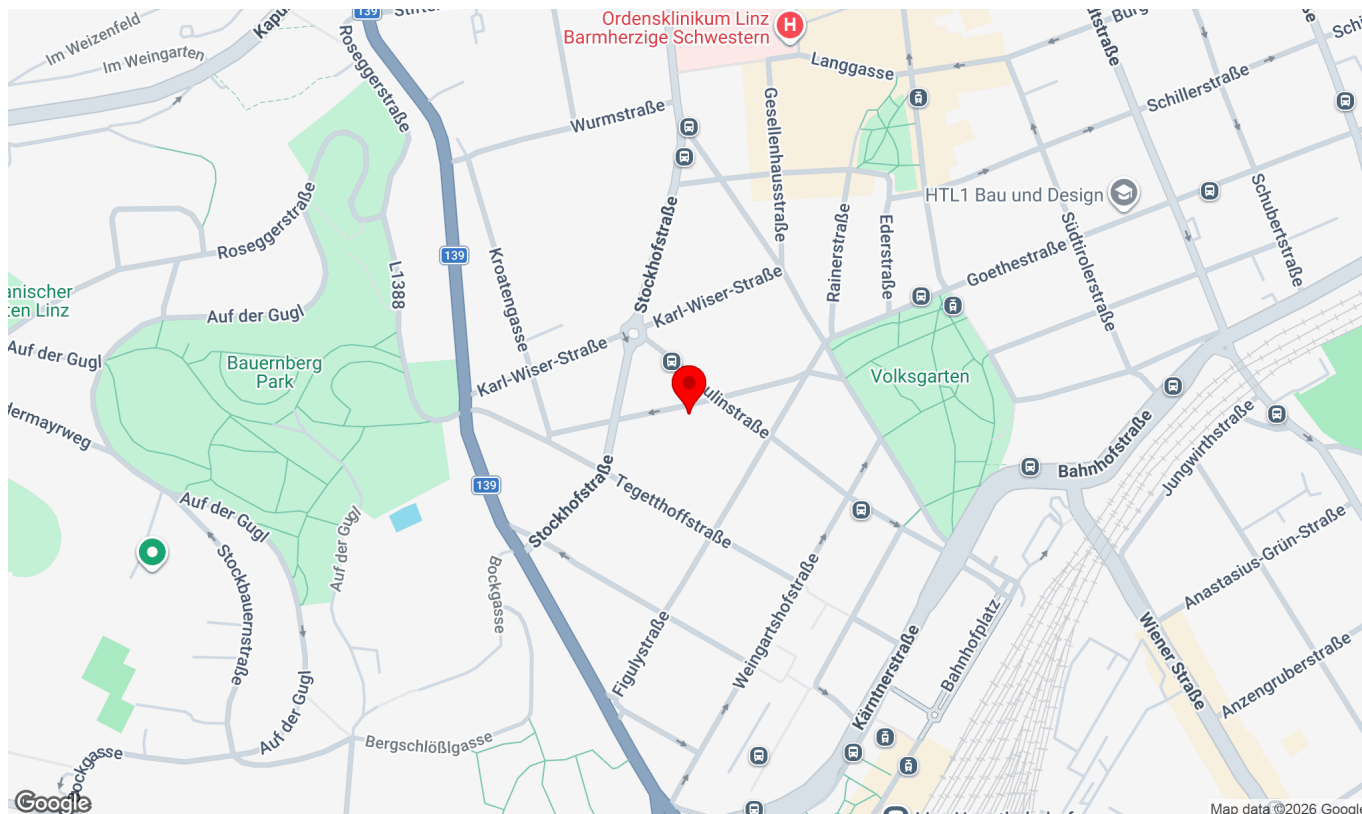




IMMOBILIEN  
**ATELIER76**

## Lage

Gärtnerstraße 13/26, 4020 Linz



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	225 m
Apotheke	175 m
Klinik	525 m
Krankenhaus	475 m

### Nahversorgung

Supermarkt	100 m
Bäckerei	225 m
Einkaufszentrum	825 m

### Verkehr

Bus	75 m
Straßenbahn	350 m
Bahnhof	400 m
Autobahnanschluss	1.800 m
Flughafen	3.500 m

### Kinder & Schulen

Kindergarten	325 m
Schule	150 m
Universität	1.025 m
Höhere Schule	975 m

### Sonstige

Bank	50 m
Geldautomat	50 m
Post	425 m
Polizei	550 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



IMMOBILIEN  
**ATELIER76**

IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH  
IBAN AT62 3413 5000 0704 4654  
UID: ATU80762104  
Klosterstraße 8, A-4020 Linz  
office@atelier76.at





IMMOBILIEN  
**ATELIER76**

## Plan







IMMOBILIEN  
**ATELIER76**

Plan







IMMOBILIEN  
**ATELIER76**

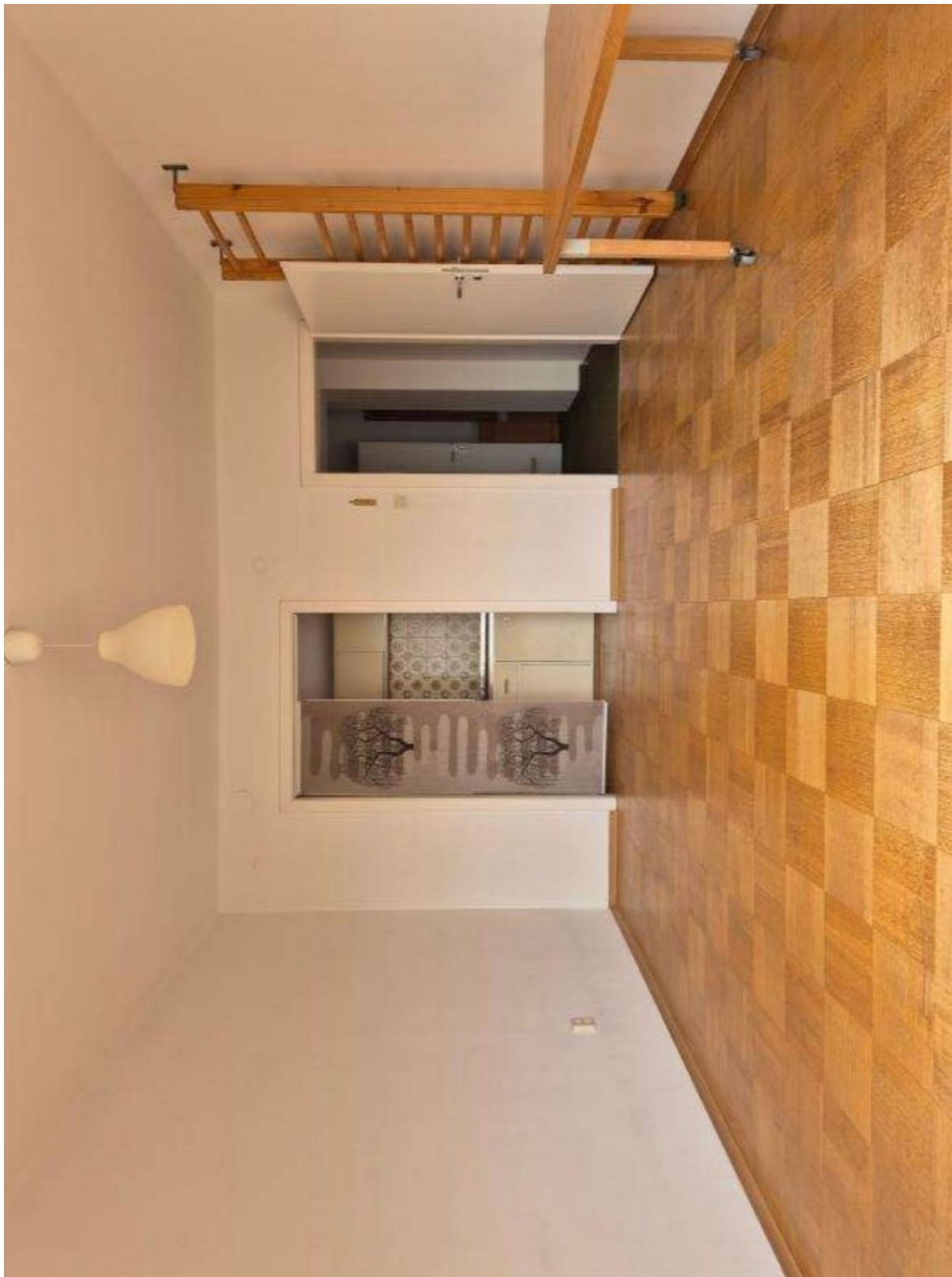
Plan





IMMOBILIEN  
**ATELIER76**

## Plan







IMMOBILIEN  
**ATELIER76**

Plan





IMMOBILIEN  
**ATELIER76**

Plan







IMMOBILIEN  
**ATELIER76**

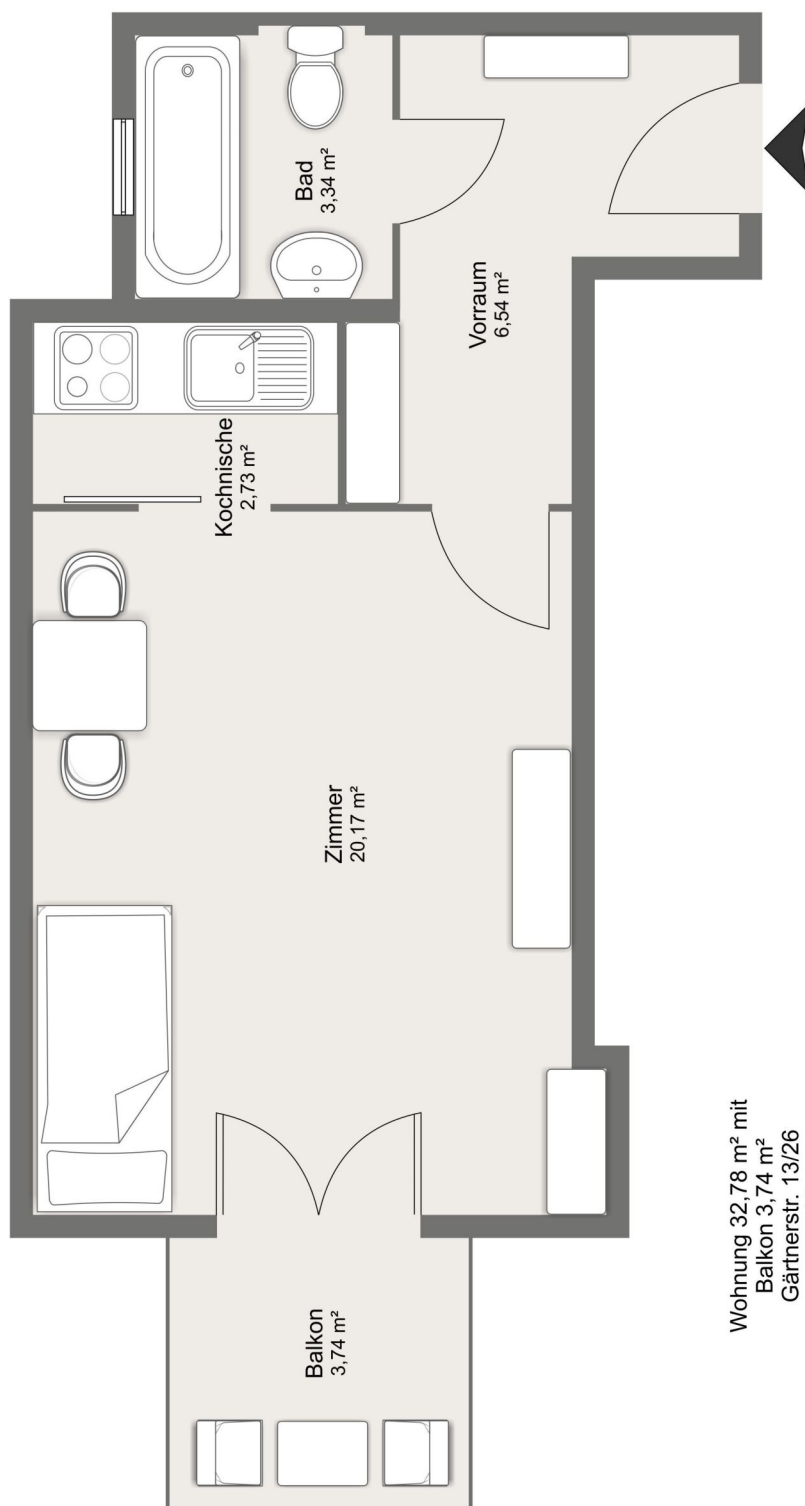
Plan



## Plan



# Plan





# 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 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).