



IMMOBILIEN
ATELIER76

Eben 29A/3, 4202 Kirchschlag bei Linz | Wohnung | Objektnummer: 62

Sonne im Wohnzimmer. Natur vor der Tür. Moderne 4-Zimmer-Mietwohnung mit Südwest-Balkon und zwei Carports in Kirchschlag



Ihr Ansprechpartner

Mag. Michael Schwarzl, MBA MPA

Geschäftsführer

+43 650 9575900

schwarzl@atelier76.at

www.atelier76.at

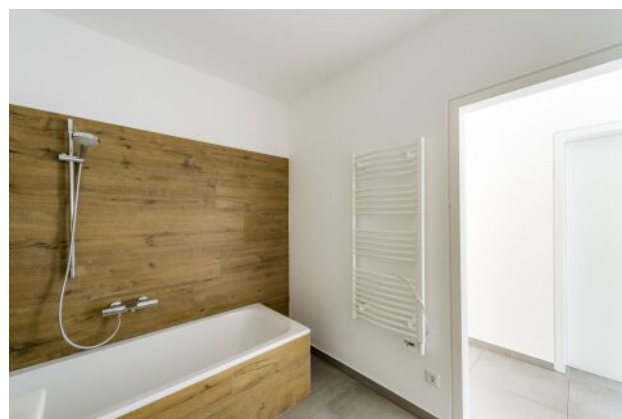


IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH
IBAN AT62 3413 5000 0704 4654
UID: ATU80762104
Klosterstraße 8, A-4020 Linz
office@atelier76.at



IMMOBILIEN
ATELIER76

Sonne im Wohnzimmer. Natur vor der Tür. Moderne 4-Zimmer-Mietwohnung mit Südwest-Balkon und zwei Carports in Kirchschlag



Lage

4202 Kirchschlag bei Linz, Eben 29a

Beschreibung

Den Blick ins Grüne genießen, auf dem Balkon entspannen und zu Hause ausreichend Platz für Familie, Arbeit und Freizeit haben: Diese moderne **4-Zimmer-Mietwohnung in Kirchschlag bei Linz** verbindet eine naturnahe Lage mit einer durchdachten Raumaufteilung und ansprechender Ausstattung.

Im Obergeschoss einer überschaubaren Wohnanlage in **Eben 29a** erwarten Sie rund **85 m² Innenwohnfläche**, drei Schlafzimmer und ein großzügiger Außenbereich. Die Ausrichtung nach Süden und Westen sowie große Fensterflächen bringen viel Tageslicht in die Wohnung. Der Blick über die angrenzende Wiese sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Ankommen und gemeinsam genießen

Das Herzstück der Wohnung ist die rund **30,56 m² große Wohnküche**. Hier gibt es Platz zum Kochen, für gemeinsame Mahlzeiten und gemütliche Stunden auf dem Sofa. Die vorhandene Einbauküche erleichtert den Einzug und fügt sich in den offenen Wohnbereich ein.

Direkt anschließend erweitert der rund **13,04 m² große Außenbereich aus Loggia und Balkon** den Wohnraum ins Freie. Nach Süden und Westen geöffnet, bietet er einen schönen Platz für die Nachmittagssonne, ein Abendessen draußen oder eine kleine Auszeit mit Blick ins Grüne.

Platz für Ihre Lebensideen

Neben dem Hauptschlafzimmer stehen zwei weitere, nahezu gleich große Zimmer zur Verfügung. Ob



IMMOBILIEN
ATELIER76

Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – Sie entscheiden, wie Sie den Platz nutzen möchten. Ein geräumiger Vorraum, ein Abstellraum sowie **Badezimmer und separates WC** machen den Grundriss besonders alltagstauglich.

Komfort bis ins Detail

Fußbodenheizung in allen Räumen, dreifach verglaste Fenster und elektrische Raffstores sorgen für angenehmen Wohnkomfort. Hochwertige BIO-Vinylböden, großformatige Fliesen und flächenbündige Türstöcke mit Schattenfuge unterstreichen die moderne Gestaltung. Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine eigene Gasetagenheizung.

Zur Wohnung gehören ein rund **5,87 m² großes Kellerabteil** und **zwei Carportplätze**. Ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie ein Trockenraum ergänzen das Angebot.

Ihre Wohnvorteile auf einen Blick

- Rund **85,11 m² Innenwohnfläche** mit vier Zimmern
- Drei Schlafzimmer – vielseitig nutzbar
- Rund **13,04 m² Loggia und Balkon** mit Südwest-Ausrichtung
- Großzügige Wohnküche mit vorhandener Einbauküche
- Große Fensterflächen und Blick ins Grüne
- Fußbodenheizung und elektrische Raffstores
- Badezimmer und WC getrennt
- Praktischer Abstellraum und eigenes Kellerabteil
- Zwei zugeordnete Carportplätze
- Naturnahes Wohnen mit guter Verbindung nach Linz

Hier lässt es sich ankommen und durchatmen. Vereinbaren Sie eine Besichtigung und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Kirchschlag bei Linz.

Lagebeschreibung

Wohnen im Grünen – Linz gut erreichbar

Die Wohnung befindet sich in der Ortschaft **Eben**, zwischen dem Kirchschlager Ortskern und der Kreuzung Glasau. Wiesen, Wälder und die hügelige Landschaft des Mühlviertels prägen das Umfeld. Ein schöner Standort für alle, die Natur im Alltag genießen und zugleich mit der Stadt verbunden bleiben möchten.

Die Verbindung nach Linz führt über die Kirchschlager Bezirksstraße und die Leonfeldner Straße. Als Orientierung nennt Linz Tourismus rund **20 Fahrminuten zwischen Kirchschlag und Linz**, abhängig von Ziel und Verkehr. Die **Buslinie 260** verbindet die Kirchschlager Ortsmitte mit der Linzer Innenstadt in rund 40 Minuten.



IMMOBILIEN
ATELIER76

Für Familien bietet Kirchschlag **Krabbelstube, Kindergarten und Volksschule mit Nachmittagsbetreuung**. Eine allgemeinmedizinische Ordination ergänzt die örtliche Infrastruktur. Regionale Direktvermarkter und der Einkaufsverein **Kirchschlager Speis** ermöglichen den Bezug saisonaler Lebensmittel aus der Umgebung. Gasthäuser wie der Maurerwirt laden zum gemütlichen Einkehren ein.

Auch die Freizeitmöglichkeiten überzeugen: Wanderwege rund um den **Breitenstein**, die **Dr.-Walter-Amon-Warte**, der **Wasserwichtelweg** und Ausflüge zur **Giselawarte** bieten Erholung und Bewegung. Hochseilgarten, Kinderkletterpark und Bogensportzentrum sorgen für Abwechslung. Im Winter ergänzen die **Kirchschlager Schilifte und die örtliche Schischule** das Angebot.

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. 955 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 85,11 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Nutzfläche:	ca. 5,87 m ²	Beziehbar:	2027-01-01
Gesamtfläche:	ca. 104,02 m ²	Mietdauer:	5 Jahre
Kellerfläche:	ca. 5,87 m ²	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Balkonfläche:	ca. 6,52 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
Loggiafläche:	ca. 6,52 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	1. Etage	Lagebewertung:	gut
Zimmer:	4	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Bäder:	1	Erschließung:	vollerschlossen
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	neuwertig
Keller:	1	Baujahr:	2019
Balkone:	1	Ausrichtung:	Südwesten
Loggien:	1	Letzte Sanierung:	2026
Stellplätze:	2	Energieausweis:	
		Gültig bis:	01.01.2031
		HWB:	 51 kWh/m ² a
		fGEE:	 0,61

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Räume:	WG geeignet
Dachform:	Flachdach	Fenster:	Öffenbare Fenster, Kunststofffenster
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen, Kunststoffboden	WCs:	Toilette
Befeuierung:	Gas	Bad:	Badewanne
Energietyp:	Neubaustandard	Küche:	Einbauküche
Ausblick:	Grünblick	Stellplatzart:	Carport
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Extras:	Abstellraum



IMMOBILIEN
ATELIER76

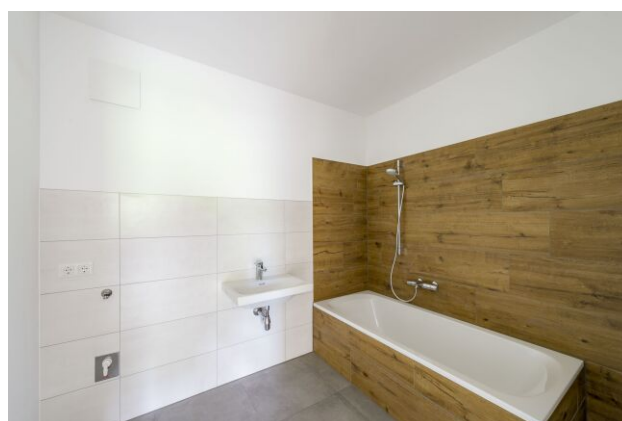
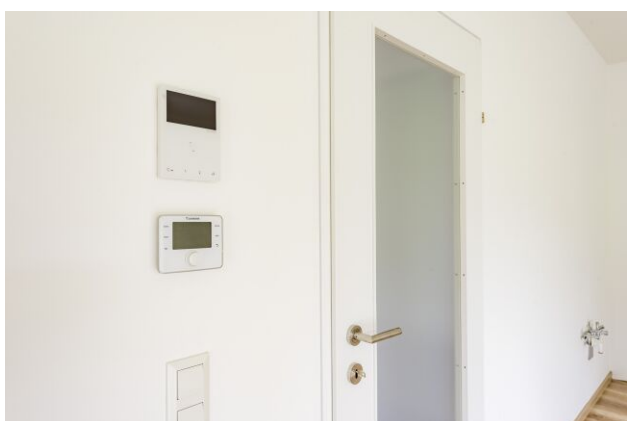
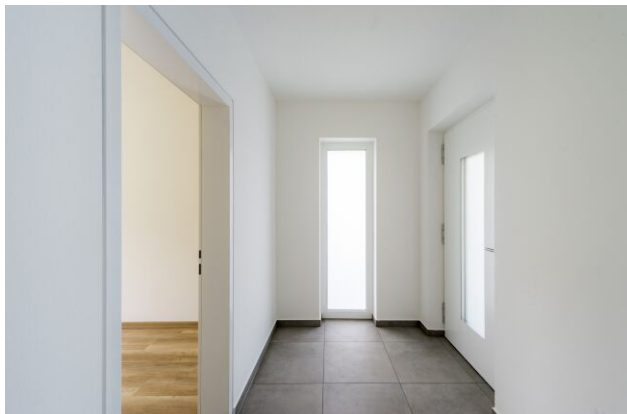
Preisinformationen

Gesamtmiete:	945,00 €	zzgl. Miete Carports 120 und BK 333, Gesamtmiete
Miete pro m ² (exkl. USt.):	8,26 €	1.398,--
Miete:	859,09 €	Kaution: 4.194,00 €
Umsatzsteuer:	85,91 €	Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Monatliche Gesamtbelastung:	945,00 €	



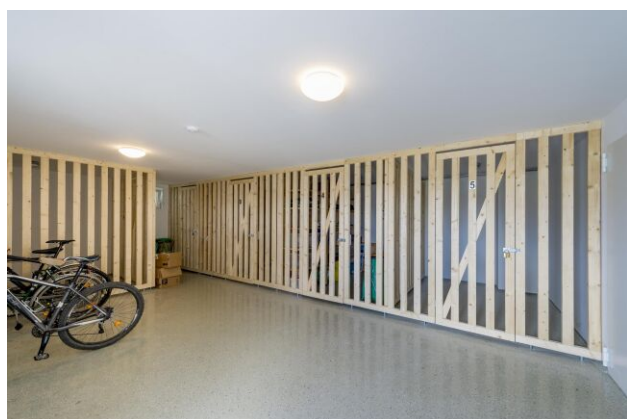
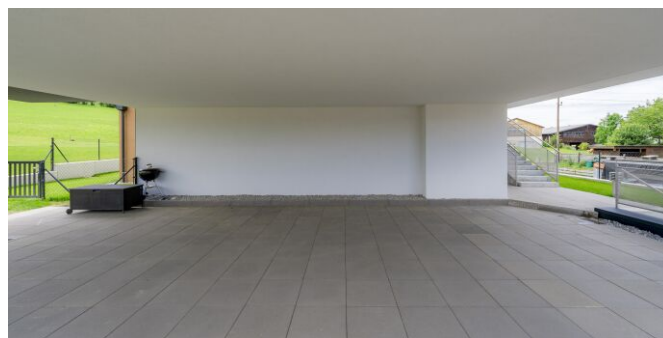
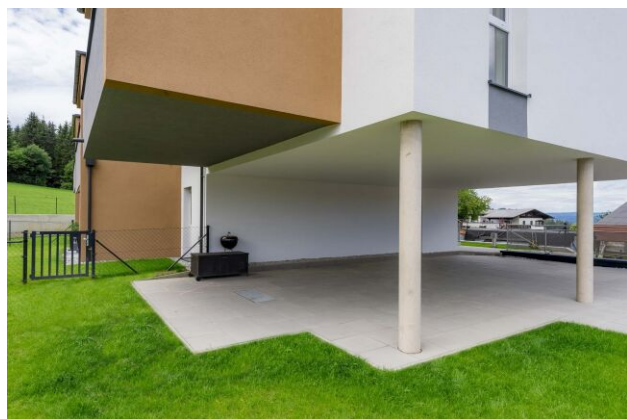
IMMOBILIEN
ATELIER76

Weitere Fotos





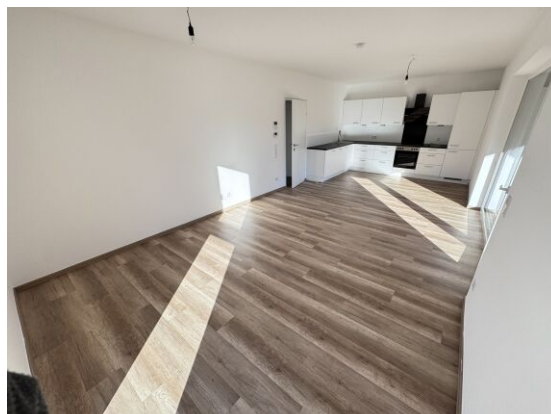
IMMOBILIEN
ATELIER76





IMMOBILIEN
ATELIER76





EBEN29
Markenraum

TOP 3, GROSSES BALCON

Die Wohnung/Reihhaus/Top ist nach Süden und Westen ausgerichtet. Auf der Westseite befindet sich eine große ansehbare Mauer und sorgt für einen entspannten Blick ins Grüne. Das komfortable Haupt-Zimmer ist großzügig dimensioniert und verfügt über eine tolle Aussicht auf die Natur und in den Innenhof. Eine weitere tolle Wohnraumverteilung bietet die große Küche mit einem 90 cm breiten 12 m² und der hochwertigen Ausstattung für nur den geringen Preis der gemeinsamen Küche.

TOP 3, GROSSES BALCON

Raum	Fläche m²
Zimmer 1	10,79
Zimmer 2	10,14
WC	2,00
Bad	6,04
Küche	2,25
Wohnküche	30,56
Loggia	6,52
Balkon	6,52
Keller 3	5,87
Nettonutzfläche	104,02

VERKAUFSPRIS

104.020,- €

EBEN29

TOP 1, GROSSES BALCON

Die Wohnung/Reihhaus/Top ist nach Süden und Westen ausgerichtet. Auf der Westseite befindet sich eine große ansehbare Mauer und sorgt für einen entspannten Blick ins Grüne. Das komfortable Haupt-Zimmer ist großzügig dimensioniert und verfügt über eine tolle Aussicht auf die Natur und in den Innenhof. Eine weitere tolle Wohnraumverteilung bietet die große Küche mit einem 90 cm breiten 12 m² und der hochwertigen Ausstattung für nur den geringen Preis der gemeinsamen Küche.

TOP 1, GROSSES BALCON

Raum	Fläche m²
Zimmer 1	10,79
Zimmer 2	10,14
WC	2,00
Bad	6,04
Küche	2,25
Wohnküche	30,56
Loggia	6,52
Balkon	6,52
Keller 3	5,87
Nettonutzfläche	104,02

VERKAUFSPRIS

104.020,- €

EBEN29



VERKAUFSPRIS
Kirchschlag
TOP 3
Obergeschoss

TOP 3	91,63 m²
VR	10,79 m²
WC	2,00 m²
Bad	6,04 m²
Küche	2,25 m²
Zimmer 1	10,14 m²
Zimmer 2	10,14 m²
Schlafen	13,19 m²
Wohnküche	30,56 m²
Loggia	6,52 m²
Balkon	6,52 m²
Keller 3	5,87 m²
Nettonutzfläche	104,02 m²

Immobiliën

Kein Makler
Qualitätsleistungen können genügt, aber nicht
Einzelkäufer/Verkäufer und nicht Teil des Kaufpreises
Technische sowie bauliche Änderungen vorbehalten
Kaufpreis, Nettomarktpreis



VERKAUFSPRIS
Kirchschlag
Untergeschoss

Nutzflächen	8,14 m²
Technik	5,46 m²
Trockenraum	27,74 m²
Fahrer + Kfz	5,87 m²
Keller 1	5,87 m²
Keller 2	5,87 m²
Keller 3	5,87 m²
Keller 4	5,87 m²
Keller 5	5,87 m²
Nettonutzfläche	70,46 m²

Immobiliën

Kein Makler
Qualitätsleistungen können genügt, aber nicht
Einzelkäufer/Verkäufer und nicht Teil des Kaufpreises
Technische sowie bauliche Änderungen vorbehalten
Kaufpreis, Nettomarktpreis



IMMOBILIEN
ATELIER76

Wohnung TOP 3, Etage 20., 4200 Kremslingg. 8, Linz

Adresse	Etage 20., 4200 Kremslingg. 8, Linz
Wohnung	Top 3
Grundfläche	Kühnbedarf 5,57 m ²
Grundstück	21.06, Grundstück 11 x 17,2
Eigenschaften	
GF	10,79 m ²
WG	2,00 m ²
AB	5,54 m ²
AK	2,20 m ²
Zimmer 1	10,14 m ²
Zimmer 2	10,14 m ²
Schlafzimmer	10,19 m ²
Wohnfläche	20,00 m ²
Loggia	5,57 m ²
Balkon	5,57 m ²
Loggia	5,57 m ²
Balkon	5,57 m ²
Kühnbedarf 3	5,57 m ²
Gesamtwohnfläche	104,00 m ²
Wohnungsdaten	
Wohnungspreis	€ 940,00 m ²
2 Stk. Objekt	€ 170,00 m ²
Grundstück	€ 100,00 m ²
Gesamtpreis	€ 1.210,00 m ²

Entl. Stufen, Heizung + Warmwasser (den Eigentümer zu jeder Wohnung)

Bei Mietverträgen sind folgende Punkte zu beachten:

- Mietvertrag ist ein Mietvertrag, der nicht für den Fall der Veräußerung der Immobilie gilt.
- Keine Einzahlung des Mietzinses, sondern nur die Mietzinszahlung.



IMMOBILIEN
ATELIER76

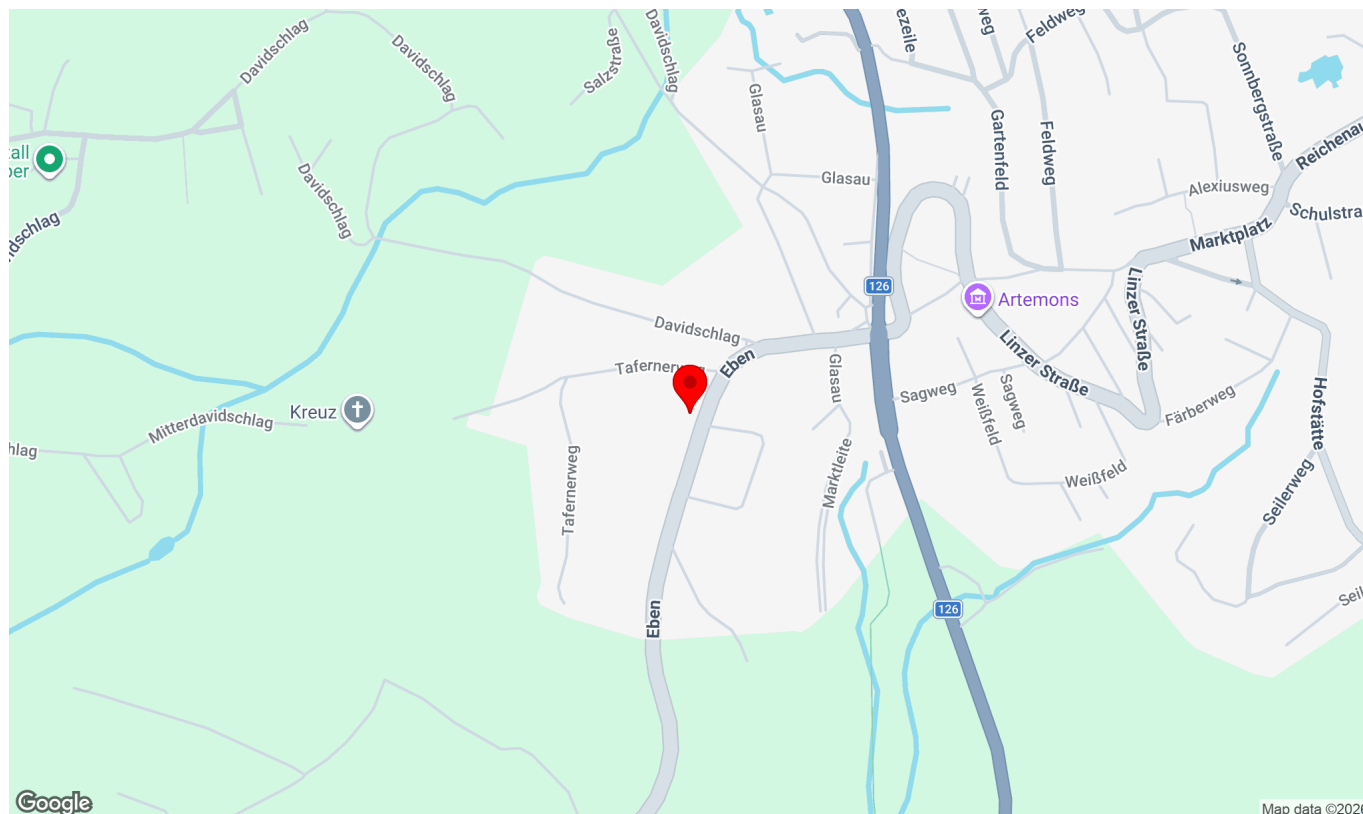
IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH
IBAN AT62 3413 5000 0704 4654
UID: ATU80762104
Klosterstraße 8, A-4020 Linz
office@atelier76.at



IMMOBILIEN
ATELIER76

Lage

Eben 29A/3, 4202 Kirchschlag bei Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	700 m
Apotheke	7.325 m

Nahversorgung

Supermarkt	350 m
Bäckerei	700 m

Verkehr

Bus	225 m
-----	-------

Kinder & Schulen

Schule	2.225 m
Kindergarten	2.150 m

Sonstige

Bank	650 m
Geldautomat	650 m
Post	425 m
Polizei	650 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

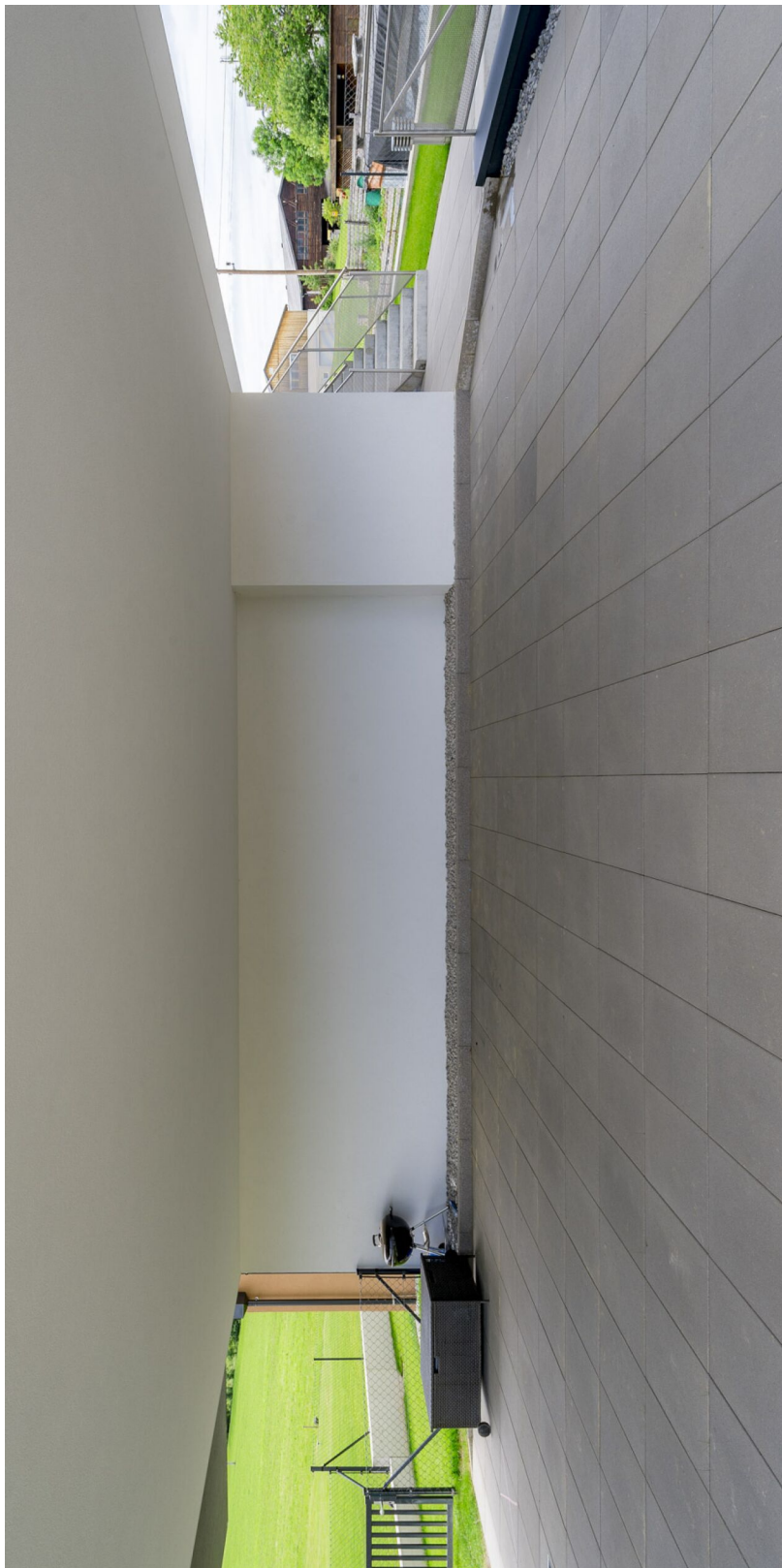
Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

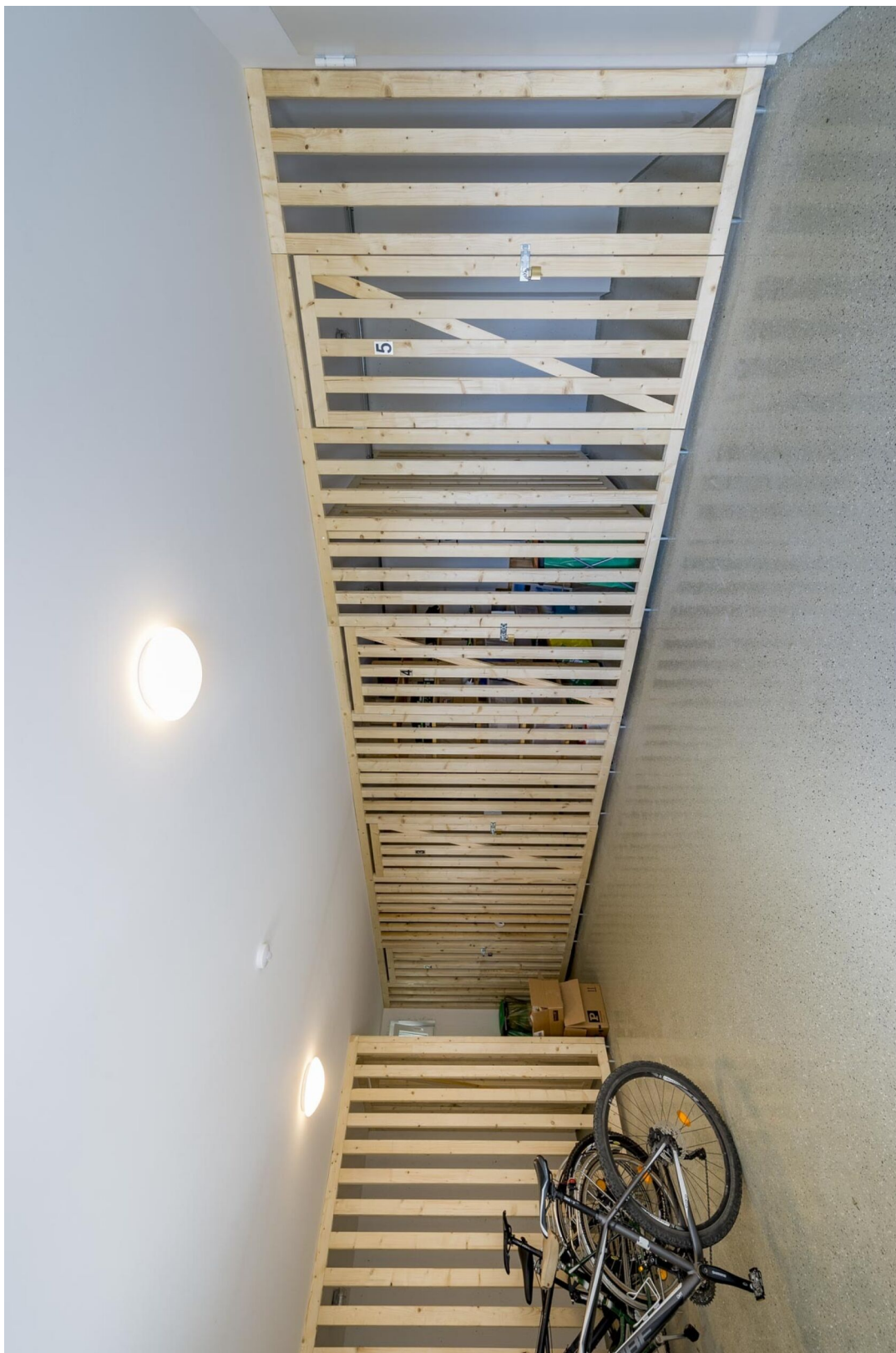
Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan





IMMOBILIEN
ATELIER76

Plan



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



Plan

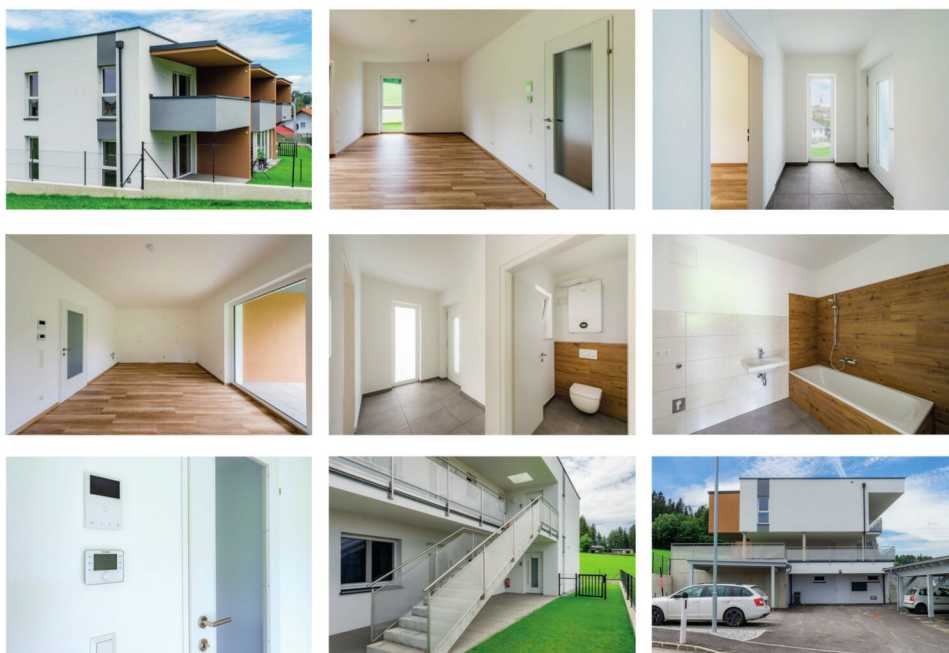
TOP 3 . GROSSER BALKON

Die Wohnung EBEN29a /Top 3 ist nach Süden und Westen ausgerichtet. Auf der Westseite befindet sich eine große unverbaubare Wiese und sorgt für einen entspannten Blick ins Grüne. Das lichtdurchflutete Raumkonzept mit großzügigen Glasflächen und elektrischen Raffstores bringt die Natur auch in die Innenräume. Eine exklusive Outdoor-Wohnraumerweiterung bietet der große Balkon mit Blick ins Grüne. Mit seinen 13 m² und der Südwestlichen Ausrichtung findet man hier den perfekte Platz für die gemütlichsten Stunden.

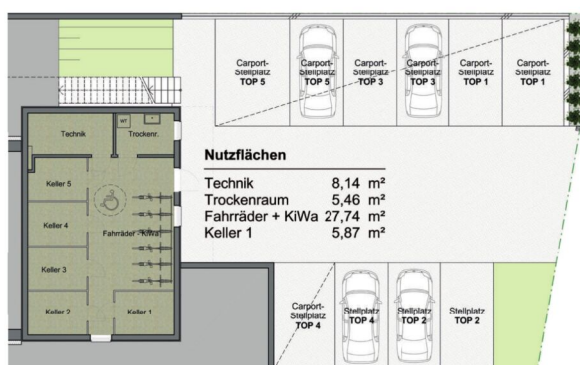
TOP 3	91,63 m ²
VR	10,79 m ²
WC	2,00 m ²
Bad	6,04 m ²
AR	2,25 m ²
Zimmer 1	10,14 m ²
Zimmer 2	10,14 m ²
Schlafen	13,19 m ²
Wohnküche	30,56 m ²
Loggia	6,52 m ²
Balkon	6,52 m ²
Keller 3	5,87 m ²
Nettonutzfläche	104,02 m²

Plan

TOP 3 . GROSSER BALKON



Das Objekt EBEN29 wurde mit innovativ geplant und mit hochwertigen Materialien und nach neuesten Standards gebaut. Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet und mit einem hochwertigen Vollwärmeschutz versehen. Moderne 3-Scheiben-Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung nach neuestem Stand bieten Energieersparnis – und schonen somit gleichermaßen Umwelt und Geldbeutel. Jede Wohnung hat eine eigene Gasheizung der neuesten Generation. Fußbodenheizung in allen Räumen. Flächenbündige Türstöcke mit Schattenfuge. Der LIWEST-Kabelanschluss für Internet und TV mit bis zu 100 Mbit/s ist im Haus eingeleitet und kann jederzeit aktiviert werden. Großzügige Fliesen im Vorraum im Format 60 x 60 cm und im Sanitärbereich im Format 30 x 60 cm. Der hochwertige BIO-Vinyl Fussboden im Wohnbereich sorgt für behaglichkeit und Wohnkomfort. Weder Lösemittel, noch Weichmacher oder Chlor wurden für die Herstellung verwendet. Der Boden sorgt für eine optimale Wärmeabgabe der Fußbodenheizung und bietet eine tolle Optik.



EBEN29a/Top 3 . GROSSER BALKON

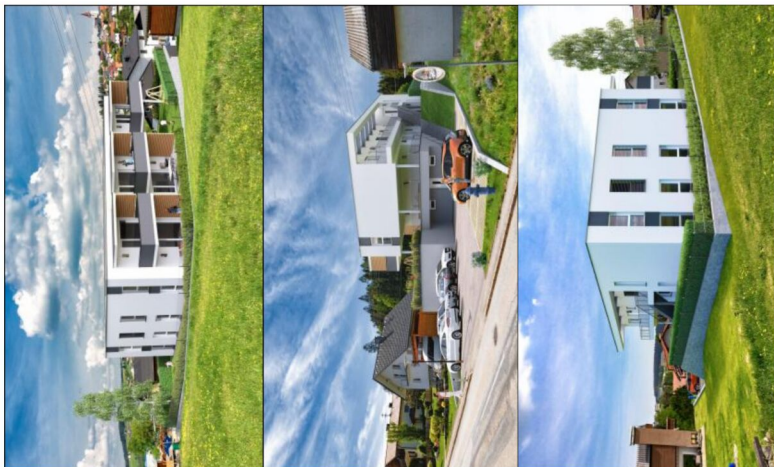
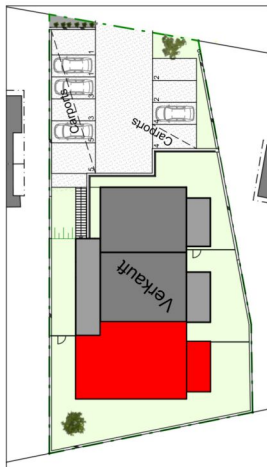
85 m² Wohnfläche + 13 m² Balkon
Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer/Büro,
AR, Bad + WC getrennt, große Wohnküche,
großer Balkon nach Süden und Westen offen



VERKAUFSPLAN
Kirchschlag
TOP 3
Obergeschoss



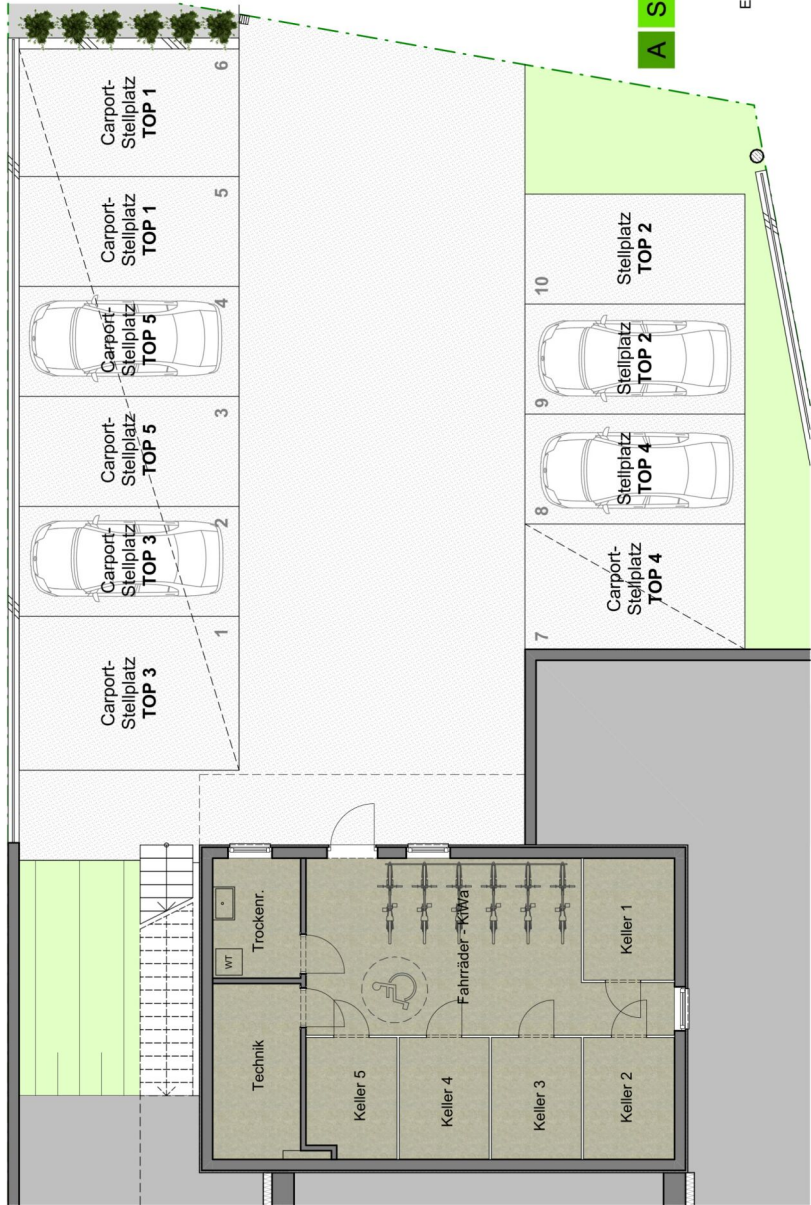
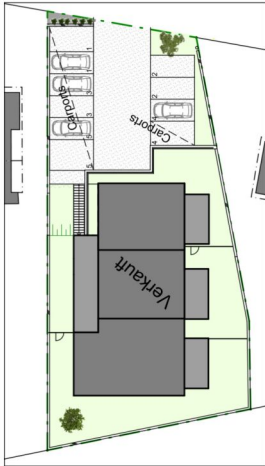
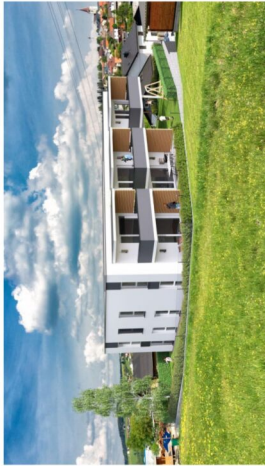
TOP 3	91,63 m ²
VR	10,79 m ²
WC	2,00 m ²
Bad	6,04 m ²
AR	2,25 m ²
Zimmer 1	10,14 m ²
Zimmer 2	10,14 m ²
Schlafen	13,19 m ²
Wohnküche	30,56 m ²
Loggia	6,52 m ²
Balkon	6,52 m ²
Keller 3	5,87 m ²
Nettonutzfläche	104,02 m ²



A S I Immobilien GmbH

Kein Maßstab
Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen
Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil des Kaufpreises
(Siehe Bauleistungsbeschreibung)
Technische sowie Statistische Änderungen vorbehalten
Koten prüfen, Naturmaße nehmen

VERKAUFSPLAN
Kirchschlag
Untergeschoss



Nutzflächen	
Technik	8,14 m ²
Trockenraum	5,46 m ²
Fahrräder + KiWa	27,74 m ²
Keller 1	5,87 m ²
Keller 2	5,87 m ²
Keller 3	5,87 m ²
Keller 4	5,87 m ²
Keller 5	5,64 m ²
Nettonutzfläche	70,46 m ²

A S I Immobilien GmbH

Kein Maßstab
Quadratmeterangaben können geringfügig abweichen
Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil des Kaufpreises
(Siehe Bauleistungsbeschreibung)
Technische sowie Statistische Änderungen vorbehalten
Koten prüfen, Naturmaße nehmen

Plan

Wohnung TOP 3, Eben 29a, 4202 Kirschschlag b. Linz

Adresse: Eben 29a, 4202 Kirschschlag b. Linz
Wohnung: Top 3 OG
Zugehörig: Kellerabteil 5,87 m²
Zugehörig: 2 Stk. Carports P1 + P2

Flächenaufstellung:

VR	10,79 m ²
WC	2,00 m ²
Bad	6,04 m ²
AR	2,25 m ²
Zimmer 1	10,14 m ²
Zimmer 2	10,14 m ²
Schlafzimmer	13,19 m ²
Wohnküche	30,56 m ²
Loggia	6,52 m ²
Summe:	91,63 m²

Loggia	6,52 m ²
Balkon	6,52 m ²
Aussenbereich	13,04 m ²

Kellerabteil 3: 5,87 m²
Gesamtnutzfläche: 104,02 m²

Kostenaufstellung Miete:

Wohnungsmiete:	€ 945,00 inkl.
2 Stk. Carport	€ 120,00 inkl.
Betriebskosten:	€ 333,00 inkl.
Gesamtbelastung:	€ 1.398,00 inkl.



Exkl. Strom, Heizung + Warmwasser (Gas Etagenheizung in jeder Wohnung)

Bei Mietinteresse benötigen wir folgende Unterlagen

- Lohnzettel, Einkommensnachweis der letzten 3 Monate aller berufstätigen Personen
- Kopie Lichtbildausweis (Reisepass, Führerschein, Personalausweis)

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

IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH
Klosterstraße 8, 4020 Linz
T: +43 650 9575900, E: office@atelier76.at

vertreten durch Mag. Michael Schwarzl, MBA MPA
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 § 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).