

8010 Graz | Wohnung | Objektnummer: 6133/578

Großzügiges Wohnen in zentraler Lage mit Balkon und moderner Ausstattung in Graz



Ihre Ansprechpartnerin

Michaela Schweiger

+43 664 5414047

michaela.schweiger@wesiak.com

www.wesiak.com

Großzügiges Wohnen in zentraler Lage mit Balkon und moderner Ausstattung in Graz

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Stadt Graz, genauer gesagt im Stadtbezirk 8010 Graz. Sie liegt in einer zentralen Lage mit guten öffentlichen Verkehrsanbindungen. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einrichtungen des Gesundheitswesens, wie ein Arzt, eine Apotheke, eine Klinik und ein Krankenhaus. Auch Bildungseinrichtungen wie eine Schule, ein Kindergarten, eine Universität und eine Höhere Schule sind schnell zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten sind in Form

Beschreibung

Diese geräumige Wohnung befindet sich in zentraler Lage im beliebten Stadtteil 8010 Graz und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen benötigen.

Auf der 3. Etage gelegen, bietet die Wohnung mit einer Fläche von 135,5m² ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Die großzügige Raumaufteilung mit einer Wohnfläche von ca. 136 m² (Altbauwohnung) bietet Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und genügend Privatsphäre für jeden Bewohner.

Der absolute Pluspunkt dieser Wohnung ist der Balkon in den Innenhof, der zum Entspannen und Genießen der warmen Sonnenstrahlen einlädt. Hier können Sie Ihre freie Zeit mit einem Buch in der Hand verbringen oder gemeinsam mit Freunden und Familie gemütliche Abende verbringen.

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet mit Fliesen und Parkettboden, die für ein modernes und ansprechendes Ambiente sorgen. Die Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet Ihnen genügend Stauraum für alle Ihre Küchenutensilien. Der Personenaufzug ermöglicht Ihnen einen bequemen Zugang zu Ihrer Wohnung, auch wenn Sie einmal etwas mehr zu tragen haben.

Die moderne Badezimmerausstattung mit Dusche und die Beheizung durch Fernwärme sorgen für Komfort und ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung ist auch ideal für eine WG geeignet, da sie über ausreichend Platz und Anschlüsse für mehrere Personen verfügt. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum für all die Dinge, die Sie nicht täglich benötigen.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, da sich in unmittelbarer Nähe mehrere Bushaltestellen und Straßenbahnhaltestellen befinden. Somit sind Sie in kürzester Zeit in der Innenstadt oder an anderen beliebten Orten in Graz.

Die nahe gelegenen Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser bieten Ihnen eine gute medizinische Versorgung. Auch für Familien mit Kindern ist die Wohnung ideal, da sich in der Umgebung mehrere Schulen, Kindergärten, eine Universität und eine höhere Schule befinden. Für den täglichen Bedarf gibt es in der Nähe Supermärkte und Bäckereien, die Ihnen eine bequeme Versorgung ermöglichen.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ort, an dem Sie sich wohlfühlen und zur Ruhe kommen können. Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen und freuen uns

auf Ihre Kontaktaufnahme. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung in Graz begeistern.

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

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 135,5 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 4,8 m ²	Beziehbar:	01.08.2024
		Mietdauer:	5 Jahre
Etage:	3. Etage / 3. Etage	Energieausweis	
Zimmer:	4	HWB:	 59,8 kWh/m ² a
Bäder:	1	fGEE:	 1,41
WCs:	1		
Abstellräume:	1		
Keller:	1		
Balkone:	1		

Ausstattung

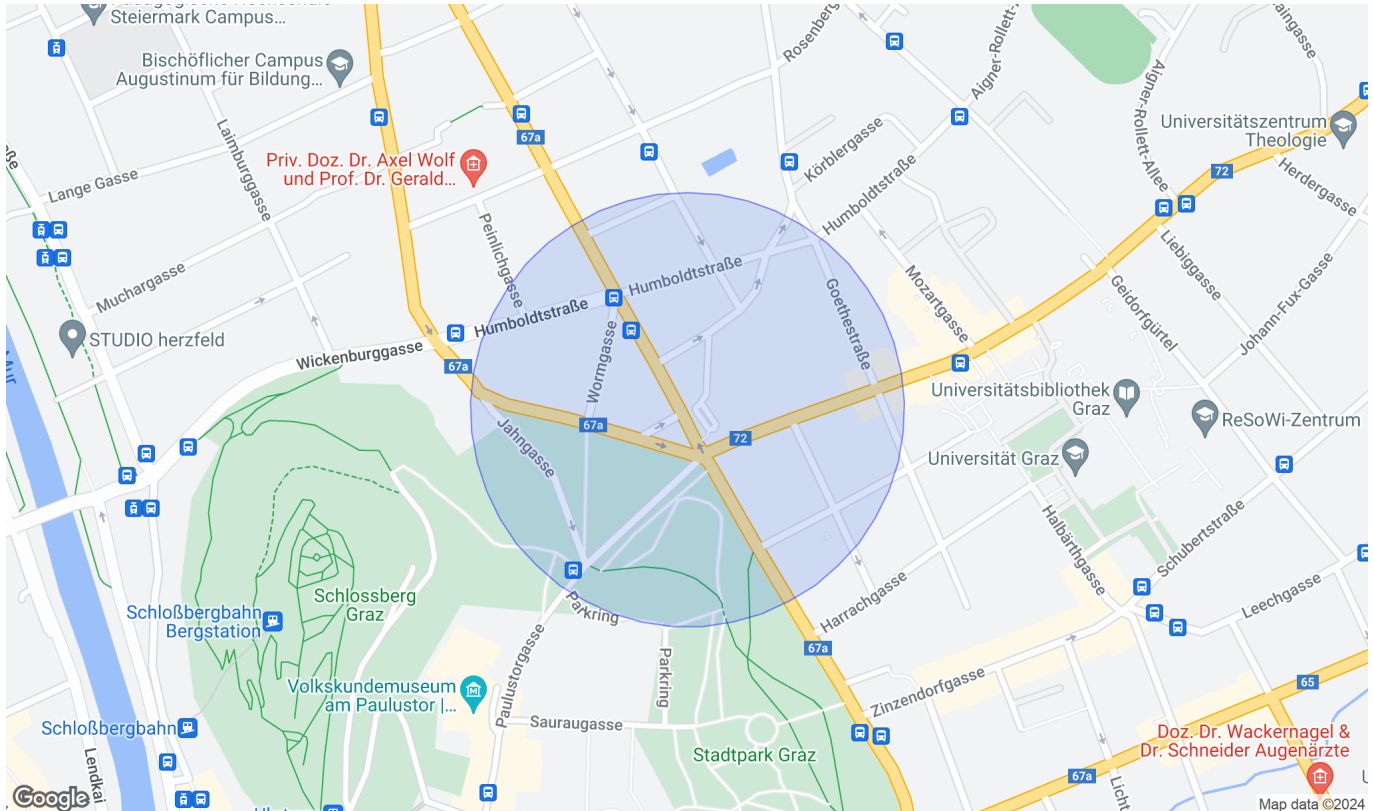
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Dusche
Fahrradstiel:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche
Befeuerung:	Fernwärme	Extras:	Abstellraum
Räume:	WG geeignet		

Preisinformationen

Gesamtmieta:	1.515,84 €	exkl. Strom und Heizung	
Miete pro m ² (exkl. USt.):	8,00 €		
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	2,17 €	Kautia:	4.613,00 €
		Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Miete:	1.084,00 €		
Betriebskosten:	294,04 €		
Umsatzsteuer:	137,80 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.515,84 €		

Lage

8010 Graz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Autobahnanschluss	5.500 m
Bahnhof	1.000 m
Flughafen	10.000 m

Kinder & Schulen

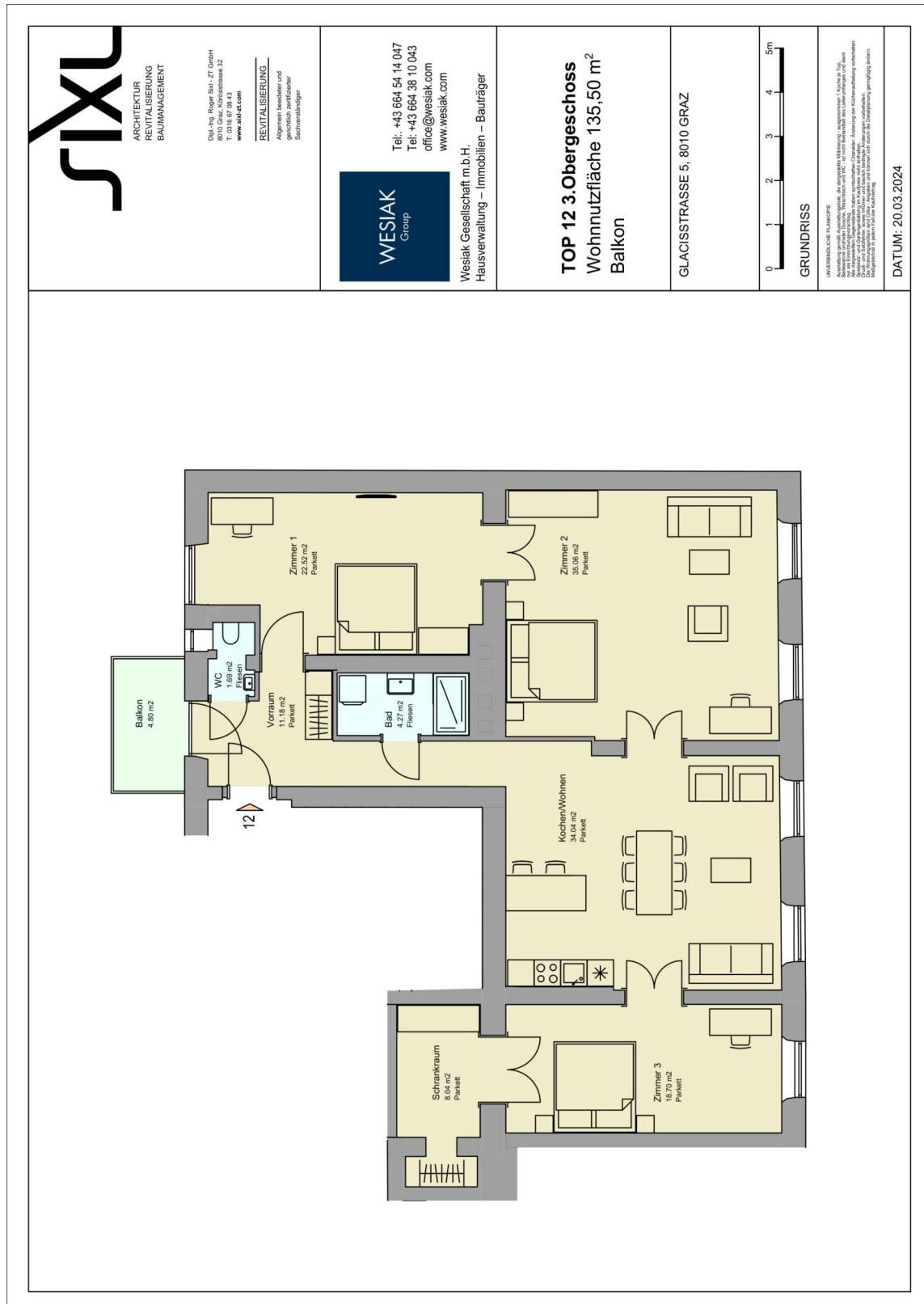
Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



Information sheet

Brokering of residential property rental contracts

ÖVI-Form Nr. 14M / 07 / 2023

I.	The Broker as Exclusive Representative of the Landlord	2
II.	Rights to withdraw	3

The rental property is brokered by

represented by

and is being shown to you for your personal interest only. Any passing on of business opportunities requires the broker's express consent.

The broker declares that – contrary to the common practice of dual brokerage in the real estate industry – they only work for the landlord.



General terms and conditions pursuant to Section 10 ImmMV [Real Estate Broker Regulation] 1996 BGBl. [Federal Law Gazette] No. 297/1996 recommended by the Federal Chamber of Commerce Austria, Section for Real Estate Experts and Escrow Agents
GZ 2023 / 05 / 05 – FVO Go / Pe – Form 14M / ÖVI

Media holder: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116 / 2. OG / 2 • E-Mail: office@ovi.at • www.ovi.at

This information brochure was carefully prepared on the basis of the current legal texts and established case law and made available to the member companies of the ÖVI and WKO. Use is subject to the condition that the media owner is not liable. A possible protective effect in favor of third parties is expressly excluded. An individual modification or use in extracts requires express consent.

I. The Broker as Exclusive Representative of the Landlord

With the introduction of the so-called »Principle of First Instruction« when brokering residential rental properties, the legislator assumes that from 1 July 2023, the broker can usually only agree on a commission with the client who first instructed him. If the broker is initially commissioned by the landlord or by someone authorized by him to do so, he can only agree on a commission with that person. At the same time, the broker will generally refrain from acting as a dual agent in accordance with Section 5 of the Broker Act, but rather expressly declare pursuant to Section 17 of the Broker Act (MaklerG) that he will only act unilaterally on behalf of the landlord not the tenant.

Text of Section 17a of the Broker Act

Brokering of residential property contracts

§ 17 a. (1) If a landlord or a person authorized by him commissions a Broker to broker an apartment rental contract in his own name as the first client, the Broker can only agree on a commission with the Landlord or the person authorized by him.

(2) A broker can only agree on a commission with a client looking for an apartment if the latter has commissioned him as the first client to arrange an apartment rental agreement.

(3) Even with the prospective tenant as the first client, the Broker cannot agree on a commission if

1. the Landlord or the manager has a direct or indirect interest in the company of the real estate agent or in an affiliated company (§ 189 a Z 8 UGB) or can exert influence on this company themselves, through executive officers or through other relevant persons, or if the Broker has a direct or indirect interest in the company of the Landlord or manager or in a company affiliated with this company or can exert influence on this company himself, through executive officers or through other relevant persons, or

2. the Landlord or a person named in Paragraph 1, first sentence, has refrained from concluding a brokerage contract so that the prospective tenant becomes liable to commission as the first client, or

3. the Broker advertises a rental property with the consent of the Landlord or advertises it in another way to a limited group of interested parties.

(4) The Broker must date and record every contract for the brokerage of residential property, in writing or on another durable medium. When asserting a claim for commission, he must explain to the client looking for an apartment that there is no case under Paragraphs 1 or 3.

(5) An agreement is invalid if it

1. obliges the prospective tenant to pay a commission or other service in connection with the brokering or the conclusion of an apartment rental agreement to the Broker who is not entitled to a commission or to the Landlord, or

2. obliges the prospective client to provide another service in connection with the brokering or the conclusion of an apartment rental agreement without equivalent consideration to the previous tenant or to another third party.

§ 27 Tenancy Law (MRG) remains unaffected.

(6) Paras. 1 to 5 and 7 do not apply to the brokering of residential property contracts that are concluded by employers as Tenants in order to provide employees with a service, non-cash or company apartment (Art. 1 para. 2 no. 2 MRG).

(7) If the violation is not already covered by Section 27 (5) MRG, an administrative offence is committed when

1. a broker, or a representative acting on the broker's behalf, agrees, demands or accepts a commission or other service contrary to Paras. 1, 3 or 5,

2. anyone who, contrary to Paragraph 5, agrees, demands or accepts services as a landlord or representative acting on his behalf, as a previous tenant or other third party, or

3. anyone who, acting as a broker, fails to record a brokerage contract in writing or on another durable medium contrary to Paragraph 4,

will be fined up to 3600 euros in the case of Article 1 and Article 2, and with a fine of up to 1500 euros in the case of 3.

II. Rights to withdraw

1. Rescission of contract pertaining to real estate pursuant to Section 30a Konsumentenschutzgesetz ("KSchG") [Austrian Consumer Protection Act]

A client who is a consumer (Section 1 KSchG) and

- has made a contractual statement on the day of the first visit to the premises,
- and if such statement refers to the acquisition of a tenancy right, any other right to use a property or to ownership, namely
- to a flat, a detached (one-family) house or a property suitable for construction of a detached (one-family) house and if
- the same is intended to be used for covering the consumer's own urgent need for accommodation or of that of a close relative;

may declare within one week that he rescinds such contractual statement.

The time period begins to run only when the consumer has received a duplicate of the contractual statement and information regarding the right to rescind the same, i.e. either on the day after he made the statement or, if the duplicate including the information on the right to rescind the contractual statement was delivered later on, at such later point in time. In any case the right to rescind the contractual statement expires not later than one month after the date of the first visit.

Agreements on the payment of a down payment, forfeit money or the like prior to expiration of the period allowed for rescission pursuant to Section 30 a KSchG shall be ineffective.

A statement of rescission regarding a real estate transaction which is addressed to the real estate broker shall also apply to a broker agreement concluded in the course of making the contractual statement. The declaration of withdrawal is not bound to any particular form. The withdrawal period is met if the declaration of withdrawal is sent within the specified period (§ 3 Para. 4 of the Consumer Protection Act).

2. The right to rescind the contract in case of non-occurrence of essential facts or circumstances (Section 3a KSchG)

The consumer may rescind his application for a contract or the contract itself in writing if

- with no initiative of his
- essential circumstances
- that were described by the entrepreneur as being likely
- have not occurred or have only occurred to a considerably smaller extent.

Essential circumstances are

- the necessary cooperation or consent of a third party,
- tax benefits, or
- public aid or a prospective loan.

The period for rescission of the contract is one week after the consumer is able to notice such non-occurrence if he was informed about such right to rescind the contract in writing. In any case, however, the right to rescind the contract will end one month after complete performance of the contract by both parties.

The consumer is not entitled to rescind the contract if

- in the course of the negotiations he knew or was required to have known about such non-occurrence;
- if the right to rescind the contract is negotiated in individual cases (not possible to include in a form); or
- if the contract was adjusted in an appropriate way.

The declaration of withdrawal is not bound to any particular form. The withdrawal period is met if the declaration of withdrawal is sent within the specified period (§ 3 Para. 4 of the Consumer Protection Act).