Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

Pestalozzistraße 6/DG/13, 8010 Graz | Wohnung | Objektnummer: 6133/710

Pestalozzistraße 6/13 - Helle Maisonette mit einer Loggia Nähe Jakominiplatz - 1 Monat mietfrei

Ihre Ansprechpartnerin
Alexandra Schirer
+43 664 3810043

alexandra.schirer@wesiak.com
www.wesiak.com

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

Pestalozzistraße 6/13 - Helle Maisonette mit einer Loggia Nähe Jakominiplatz - 1 Monat mietfrei

Lage

Sehr gute Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe, der Jakominiplatz ist in nur wenigen Gehminuten entfernt.
Die Verkehrsanbindung dieser Immobilie ist ausgezeichnet. Sie erreichen die Innenstadt von Graz bequem mit dem Bus oder der Straßenbahn, die Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch der Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt, so dass Sie auf bequeme Weise auch andere Städte und Regionen erkunden können.

In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Verschiedene Ärzte, eine Apotheke, eine Klinik und ein Krankenhaus sorgen für Ihre Gesundheit. Für Familien mit Kindern gibt es in der Nähe Schulen, Kindergärten und Universitäten, die eine erstklassige Bildung gewährleisten. Auch Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren sind bequem zu erreichen und bieten alles, was Sie für Ihren täglichen Bedarf benötigen.

Beschreibung

Mit einer Wohnfläche von 76,98m² bietet diese Wohnung genügend Platz für Sie und Ihre Bedürfnisse. Die Raumaufteilung Vorraum, Badezimmer mit Dusche, WC, Abstellraum, Küche, Wohn-Essbereich, 1 Zimmer und eine Galerie mit Zugang auf die Loggia.

Die Kombination aus Fliesen und Parkettboden verleiht der Wohnung eine gemütliche Atmosphäre. Die Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für all Ihre Küchenutensilien. Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort, um mit Freunden und Familie zusammenzukommen und gemeinsam zu kochen und zu essen.

Ein Highlight dieser Wohnung ist die Loggia, auf der Sie die warmen Sommerabende bei einem Glas Wein genießen können. Hier können Sie sich vom stressigen Alltag erholen und den Blick über die Dächer der Stadt schweifen lassen.

Das Gebäude verfügt über einen Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zu Ihrer Wohnung erleichtert. Kein

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

langes Treppensteigen mehr nach einem anstrengenden Tag! Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet somit den perfekten Ort für Ihre morgendliche Routine.

Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt, was nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch zu niedrigeren Heizkosten beiträgt. Ein zusätzlicher Abstellraum gehört ebenfalls zur Wohnung, um Ihre persönlichen Gegenstände ordentlich zu verstauen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. In unmittelbarer Nähe finden Sie Bushaltestellen, eine Straßenbahnlinie und sogar den Bahnhof, von dem aus Sie bequem die umliegenden Städte und Gemeinden erreichen können. Auch für Autofahrer ist die Wohnung ideal gelegen, mit schnellem Zugang zu den Autobahnen.

Neben der günstigen Verkehrsanbindung bietet die Lage der Wohnung auch eine hervorragende Infrastruktur. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten, Apotheken und Kliniken bis hin zu Schulen, Kindergärten, Universitäten und höheren Schulen. Ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls in der Nähe, um Ihre Einkäufe zu erledigen.

Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, idealer Lage und erschwinglicher Miete. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

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.

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 76,98 m²
Loggiafläche:	ca. 4,06 m²
Etage:	Dachgeschoss
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Loggien:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	sofort
Mietdauer:	4 Jahre
Mobiliar:	Küche
Bauart:	Altbau
Energieausweis	
HWB:	C 75 kWh/m²a
fGEE:	D 1,48

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Fernwärme
WCs:	Toilette

Bad:	Dusche
Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Extras:	Abstellraum

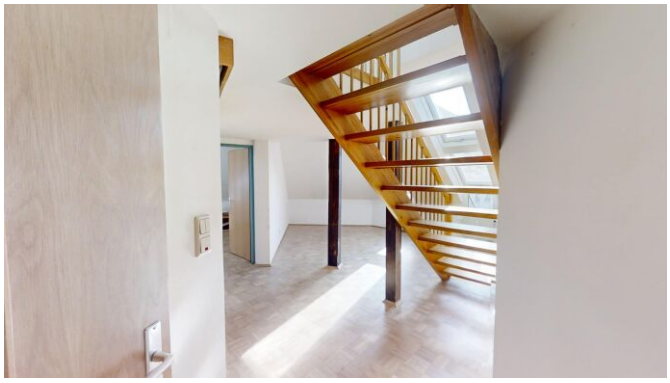
Preisinformationen

Gesamtmiete:	auf Anfrage

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

Weitere Fotos

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz



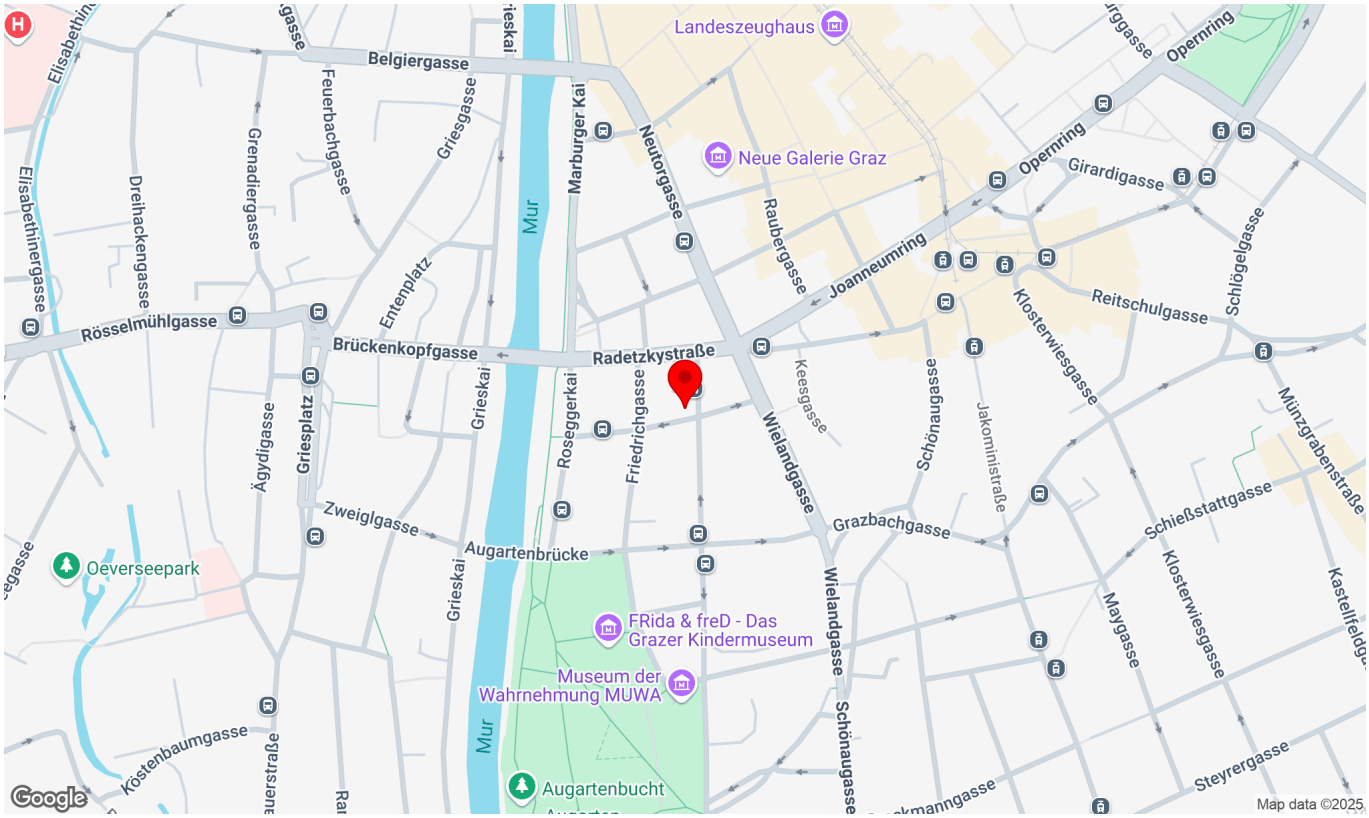
T: +43 316 827 501 0 * F: +43 316 827 501 24 * E: office@wesiak.com * FN 55728 d

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

Lage

Pestalozzistraße 6/DG/13, 8010 Graz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	25 m
Apotheke	125 m
Klinik	575 m
Krankenhaus	800 m

Nahversorgung

Supermarkt	175 m
Bäckerei	150 m
Einkaufszentrum	550 m

Verkehr

Bus	50 m
Straßenbahn	175 m
Autobahnanschluss	4.325 m
Bahnhof	875 m
Flughafen	8.675 m

Kinder & Schulen

Schule	75 m
Kindergarten	250 m
Universität	600 m
Höhere Schule	575 m

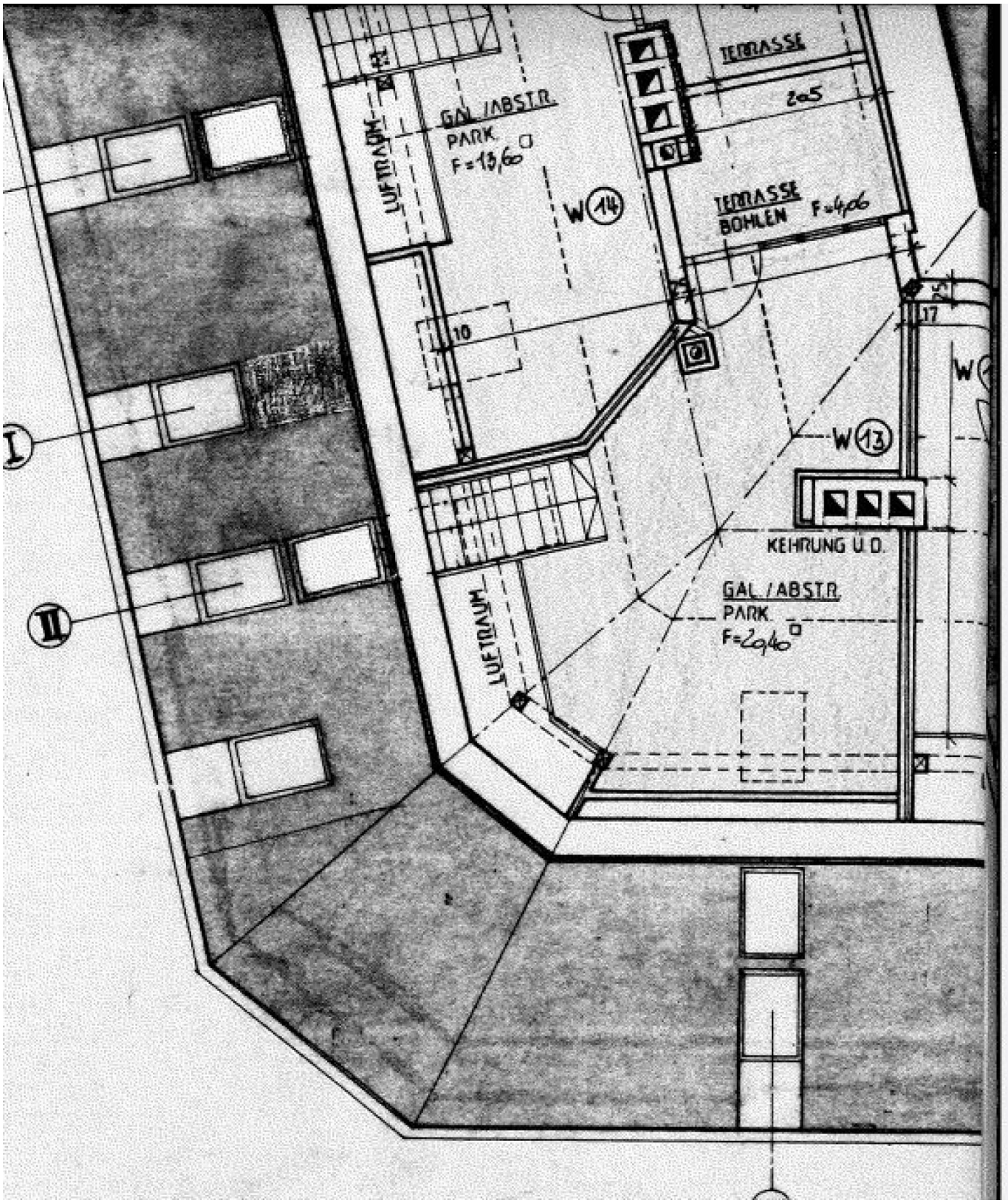
Sonstige

Geldautomat	125 m
Bank	125 m
Post	200 m
Polizei	350 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

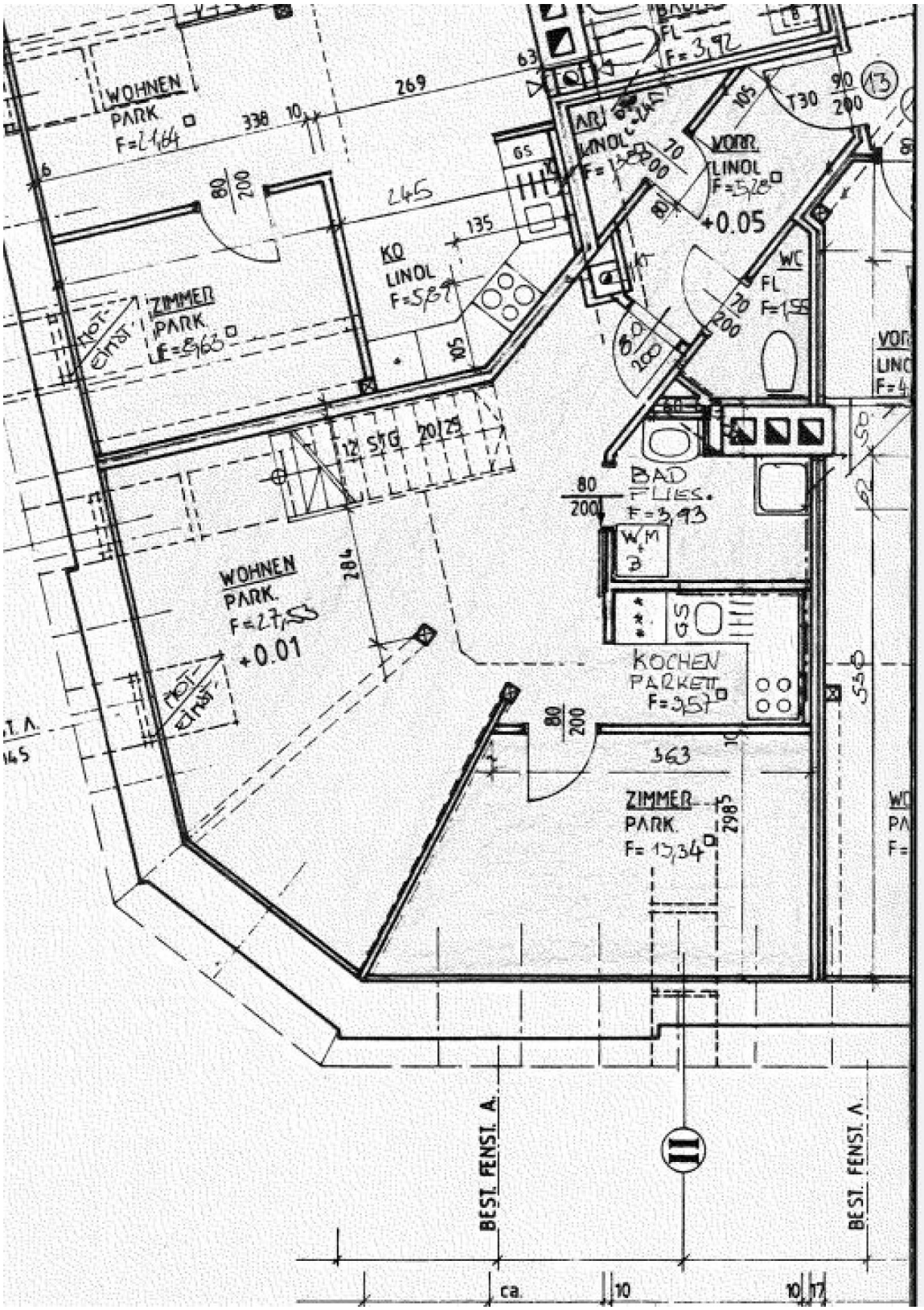
Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

Plan



Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

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

Wesiak GmbH
Stubenberggasse 5, 8010 Graz
T: +43 664 3810043, E: office@wesiak.com

vertreten durch Alexandra Schirer
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

§ 17a. (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 (§ 189a 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 § 30 a 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 § 30 a 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 (§ 3 a 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 gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).