

8151 Hitzendorf | Wohnung | Objektnummer: 6133/767

Hitzendorf 43/2 - Maisonettenwohnung mit Terrasse und Garten



Ihre Ansprechpartnerin

Alexandra Schirer

+43 664 3810043

alexandra.schirer@wesiak.com

www.wesiak.com

Hitzendorf 43/2 - Maisonettenwohnung mit Terrasse und Garten



Lage

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Hitzendorf, die im Bezirk Graz-Umgebung in der Steiermark liegt. Sie liegt in einer ruhigen Lage, jedoch in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen Annehmlichkeiten. In der näheren Umgebung gibt es einen Arzt, eine Schule, einen Supermarkt, eine Bäckerei, eine Bank sowie einen Geldautomaten. Auch eine Busverbindung ist in wenigen Gehminuten erreichbar, sodass eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben ist.

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Hitzendorf, einer idyllischen Gemeinde. Hier haben wir eine einzigartige Immobilie für Sie, die alles bietet, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Wohnen wünschen können. Diese geräumige Maisonette-Wohnung im Erdgeschoss ist perfekt für Singles, Paare oder Familien und bietet Ihnen eine Mischung aus modernem Design und ländlicher Atmosphäre.

Mit einer Fläche von 71,74m² und 3 Zimmern bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Der großzügige Wohnbereich mit hochwertigem Parkettboden bietet viel Platz zum Entspannen und Verweilen. Die angrenzende offene Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und lädt zum Kochen und Genießen ein. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht in den Raum und bieten gleichzeitig einen atemberaubenden Blick auf den gepflegten Garten und die Terrasse.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand. Sie ist mit einem modernen Ölheizsystem ausgestattet, das für eine angenehme Wärme sorgt und gleichzeitig energieeffizient ist. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, die perfekt für entspannende Stunden nach einem langen Tag ist. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein separates WC.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der traumhafte Garten und die Terrasse, die Ihnen ermöglichen, Ihre Freizeit im Freien zu genießen. Ob zum Grillen mit Freunden oder zum Entspannen nach Feierabend, hier finden Sie Ihren persönlichen Ruheort. Für zusätzlichen Stauraum stehen Ihnen zwei Abstellräume zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage und ist dennoch gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht Ihnen eine bequeme Anbindung an die umliegenden Städte.

Haustiere (Hunde) sind vom Eigentümer nicht gestattet.

Überzeugt von dieser Traumimmobilie? Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute 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.

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 71,74 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 71,43 m ²	Beziehbar:	1.12.2024
Terrassenfläche:	ca. 12,5 m ²	Mietdauer:	3 Jahre
		Mobiliar:	Küche
Etage:	EG / Erdgeschoss	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Zimmer:	2	Bauart:	Altbau
Bäder:	1	Zustand:	gepflegt
WCs:	2	Baujahr:	1960
Abstellräume:	1	Letzte Sanierung:	2003
Gärten:	1	Energieausweis	
Keller:	1	Gültig bis:	26.01.2024
Terrassen:	1	HWB:	C 86,4 kWh/m ² a
Stellplätze:	1	fGEE:	C 1,08

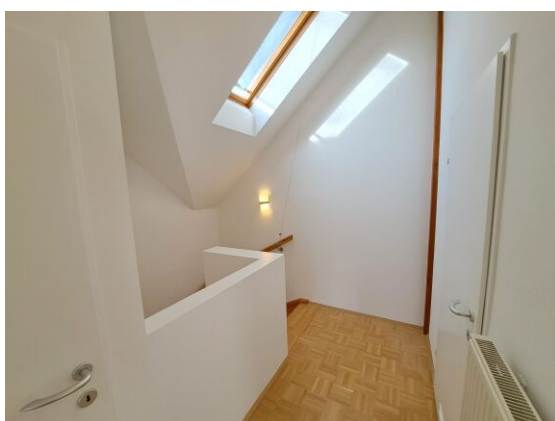
Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Befeuerung:	Öl	Stellplatzart:	Parkplatz
WCs:	Toilette	Extras:	Abstellraum
Bad:	Badewanne, Bad mit WC		

Preisinformationen

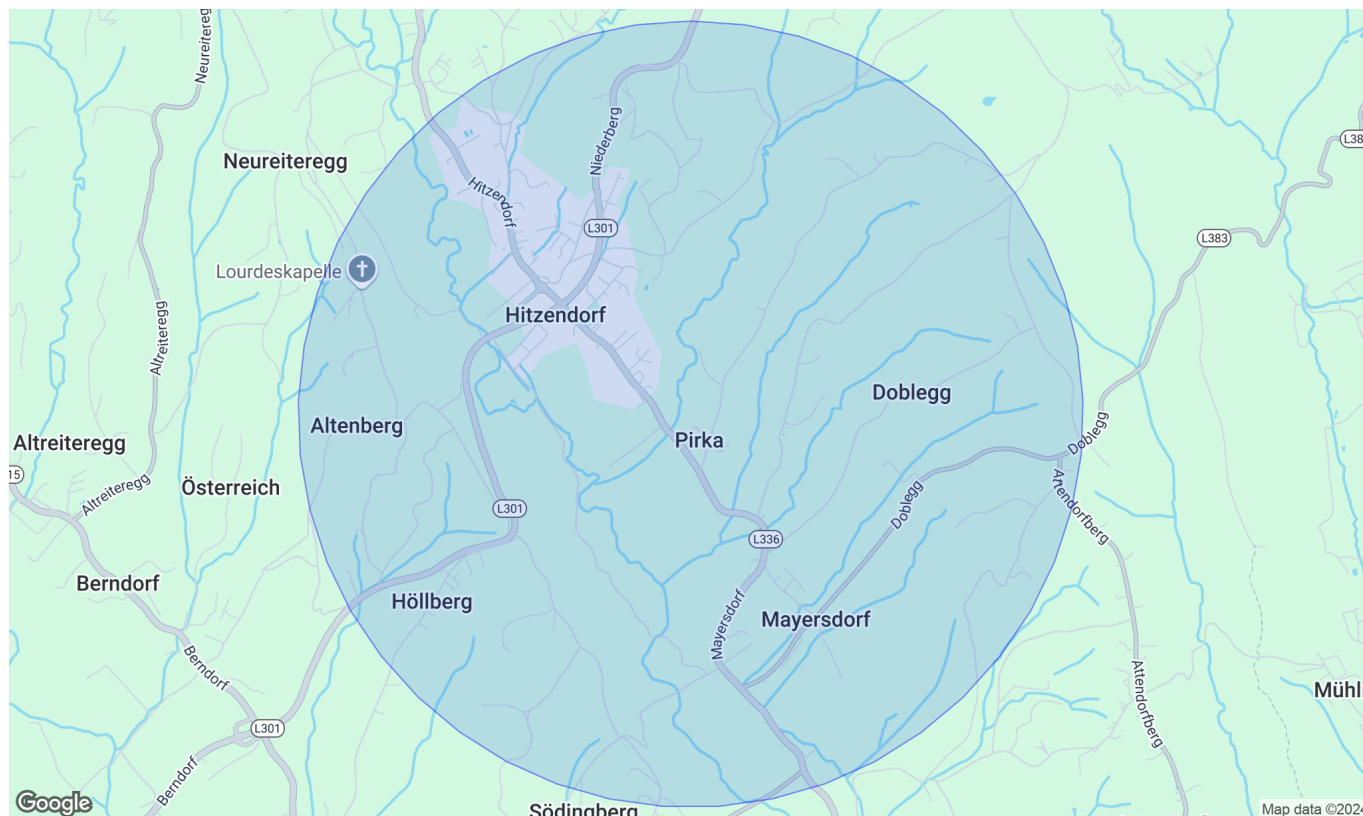
Gesamtmiete:	844,87 €	exkl. Strom & Heizung
Miete pro m ² (exkl. USt.):	8,00 €	
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	2,25 €	
Miete:	573,92 €	Kautions: 2870,00
Betriebskosten:	161,42 €	Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Parkplatz:	30,00 €	
Umsatzsteuer:	79,53 €	
Monatliche Gesamtbelastung:	844,87 €	

Weitere Fotos



Lage

8151 Hitzendorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	6.500 m
Krankenhaus	7.500 m
Klinik	7.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	8.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	7.500 m
Autobahnanschluss	6.500 m
Bahnhof	4.500 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	3.500 m
Universität	9.000 m
Höhere Schule	9.000 m

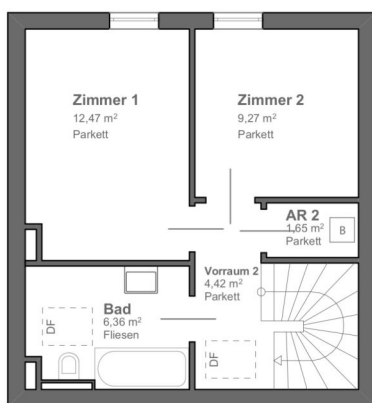
Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	5.500 m
Polizei	4.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

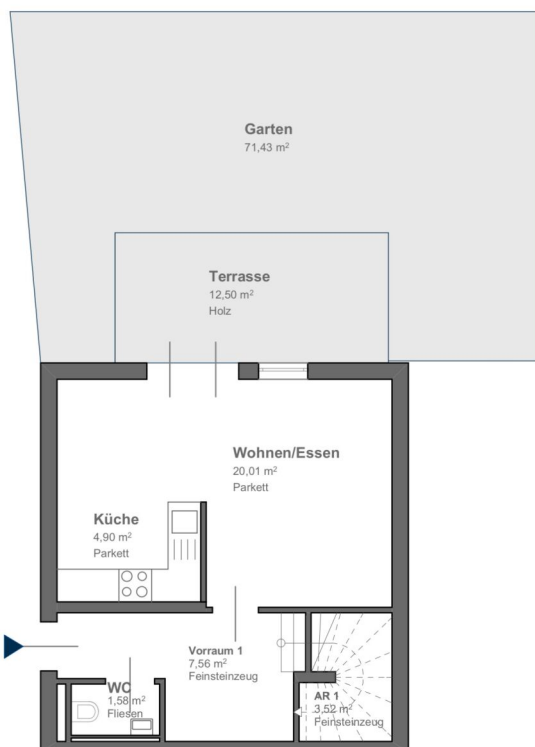
Plan

WESIAK Hitzendorf 43, 43a
Group Top 2_EG & 1.OG



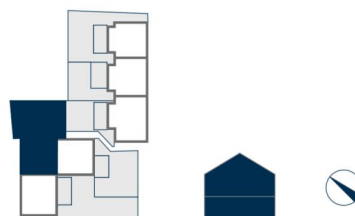
OG 1_M 1:100

Zimmer 1	12,47 m ²
Zimmer 2	9,27 m ²
Wohnen/Essen	20,01 m ²
Küche	4,90 m ²
Vorraum 1	7,56 m ²
Vorraum 2	4,42 m ²
WC	1,58 m ²
Bad	6,36 m ²
Abstellraum 1	3,52 m ²
Abstellraum 2	1,65 m ²
Gesamt	71,74 m²
Terrasse	12,50 m ²
Garten	71,43 m ²



EG_M 1:100

Naturmaße können abweichen.



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

§ 17 a. (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 (§ 189 a 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 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 § 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 gewahrt, 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 (formulärmäßig 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).