Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

8010 Graz | Wohnung | Objektnummer: 6133/1112

Flurgasse 23/22 - 2 Zimmer Wohnung mit Balkon und Garage in sehr guter Lage

Ihre Ansprechpartnerin
Alexandra Schirer
+43 664 3810043
alexandra.schirer@wesiak.com
www.wesiak.com

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

Flurgasse 23/22 - 2 Zimmer Wohnung mit Balkon und Garage in sehr guter Lage

Lage

Die GVB Haltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und daher ist die Innenstadt schnell erreichbar. Diverse Nahversorger sowie Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Den Autobahnzubringer erreicht man in nur wenigen Minuten.

Die teilweise umfassenden sanierten Wohnungen mit Balkone befinden sich Nähe Liebenau. Die Küchen sind modern eingerichtet und mit Geräten ausgestattet. Jede Wohnung verfügt über einen Sat-Anschluss sowie über ein Kellerabteil.

Beschreibung

Diese charmante Wohnung in der 2. Etage bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben benötigen. Mit einer Gesamtfläche von 56,14 m² und 2 Zimmern bietet diese Immobilie viel Platz für Singles oder Paare.

Derzeit stehen uns keine Fotos zur Verfügung, da die Wohnung aktuell noch bewohnt ist.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung wird Sie beeindrucken. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett ausgelegt, was nicht nur pflegeleicht, sondern auch elegant ist. Die Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet viel Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Der Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihre Wohnung und macht das Treppensteigen überflüssig.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, in der Sie nach einem langen Tag entspannen können. Für Ihr Auto steht eine Garage zur Verfügung, die im Mietpreis bereits inkludiert ist. Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt, was nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kostengünstig ist. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet Ihnen ausreichend Platz für Ihre persönlichen Gegenstände.

Die Lage der Wohnung ist ideal. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, so erreichen Sie mit Bus, Straßenbahn oder dem Bahnhof schnell und bequem jeden Ort in Graz. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien, aber auch Arztpraxen, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten zu erreichen. Auch die Universität ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was diese Wohnung auch für Studenten sehr attraktiv macht.

Zögern Sie nicht 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.

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 56,14 m²
Balkonfläche:	ca. 3,3 m²
Etage:	2. Etage / 2.Obergeschoss
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1
Balkone:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	sofort
Mietdauer:	5 Jahre
Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Mobiliar:	Küche, Bad
Lagebewertung:	sehr gut
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	2010

Energieausweis

Gültig bis:	03.02.2031
HWB:	B 43,1 kWh/m²a
fGEE:	C 1,07

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Fernwärme
WCs:	Toilette
Bad:	Badewanne
Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart:	Garage
Extras:	Fahrradraum, Abstellraum

Preisinformationen

Gesamtmiete:	768,94 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	8,00 €
Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):	2,80 €
Miete:	449,12 €
Betriebskosten:	157,19 €
Garage:	85,00 €
Umsatzsteuer:	77,63 €
Monatliche Gesamtbelastung:	768,94 €

exkl. Strom & Heizung, inkl. Betriebskosten und Garage

Kaution:	2.640,00 €
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

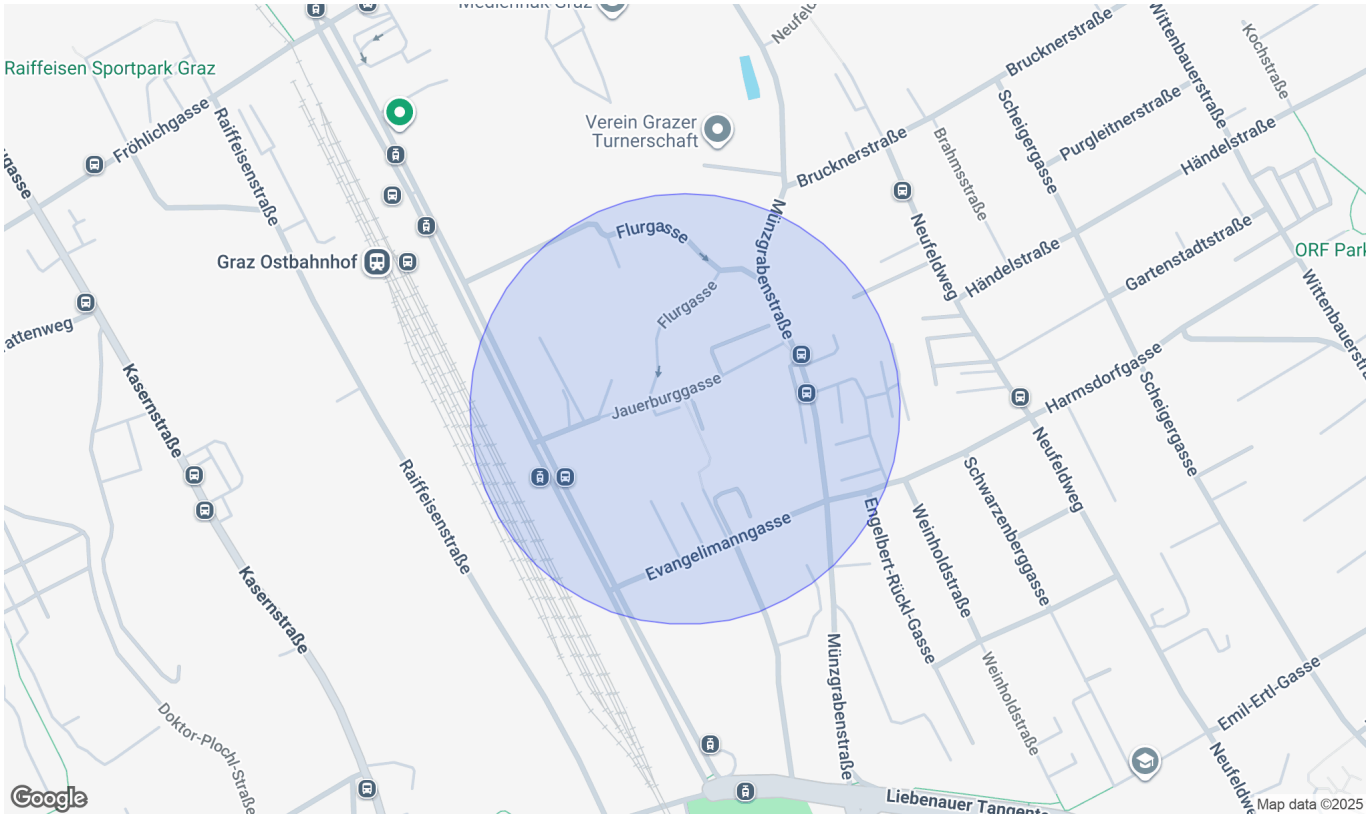
Weitere Fotos

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

Lage

8010 Graz



Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

Plan

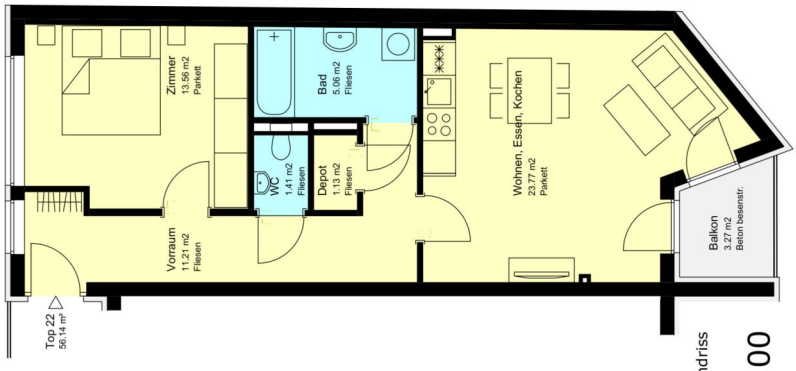
Projekt
Flurgasse 23, 8010 Graz

2. Obergeschoss

Top 22 - 56,14 m²

Vorraum	Fliesen	11,21 m²
Bad	Fliesen	5,06 m²
WC	Fliesen	1,41 m²
Depot	Fliesen	1,13 m²
Wohnen, Essen, Kochen	Parkett	23,77 m²
Zimmer	Parkett	13,56 m²
Summe Top 22		**56,14 m²**
Balkon		3,27 m²

Lage 1:1000



Grundriss

Top 22 - M 1:100

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).