Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

8020 Graz | Wohnung | Objektnummer: 6133/1133

Dominikanergasse 2/12 - Luxuriöses Wohnen in Graz: 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Loggia und hochwertiger Ausstattung

Ihre Ansprechpartnerin
Alexandra Schirer
+43 664 3810043

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

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

Dominikanergasse 2/12 - Luxuriöses Wohnen in Graz: 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Loggia und hochwertiger Ausstattung

Lage

Die Liegenschaft liegt in einem Gebiet, welches durch seine unmittelbare Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Gaststätten, Geschäfte für den täglichen Bedarf gut ausgestattet ist.
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Annenstraße durch die Straßenbahnlinien 1, 3, 6 und 7 sowie in der Volksgartenstraße durch die Buslinien Nr.40 und 67 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.
Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof erreichen Sie schnell und unkompliziert alle wichtigen Orte in Graz und Umgebung.

Doch nicht nur die Verkehrsanbindung ist optimal, auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind schnell erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und sogar ein Krankenhaus befinden sich in der Nähe.

Der innere, bis zur Dominikanergasse reichende, S-förmig geschwungene Teil der Annenstraße wurde bis Mitte des 19. Jahrhunderts, als die neu erbaute Annenstraße die Verbindung zum 1844 eröffneten Bahnhof herstellte, zur Dominikanergasse gerechnet, die im Spätmittelalter angelegt worden ist. Noch heute ist gut erkennbar, dass dieser Abschnitt durch eine weitgehend geschlossene, zwei- bis viergeschoßige Bebauung aus der Barockzeit mit durchwegs älterem Kern und Fassadierungen aus dem späten 18. und 19. Jahrhundert charakterisiert wird.

Beschreibung

Diese wunderschöne Maisonette Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend und bietet Ihnen auf 102,93m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Mit 3 extra begehbaren Schlafzimmern und einem großzügigen Küche-Wohn-Essbereich mit Zugang auf die Loggia bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

Die Wohnung garantiert Ihnen höchsten Wohnkomfort und modernste Ausstattung. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden verleihen der Wohnung ein elegantes und gemütliches Ambiente. Besonders hervorzuheben ist die Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt.

Die offene Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung und lädt zu geselligen Kochabenden mit Freunden oder gemütlichen Familienessen ein. Die Einbauküche ist bereits im Mietpreis enthalten und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten, die Sie für das Zubereiten Ihrer Lieblingsspeisen benötigen. Die moderne Dusche im Badezimmer sorgt für einen perfekten Start in den Tag.

Nutzen Sie die Chance und werden Sie Teil dieser aufstrebenden und lebendigen Stadt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung begeistern! Wir freuen uns auf Sie!

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. 102,93 m²
Loggiafläche:	ca. 5,63 m²
Etage:	1. Etage / 1.Obergeschoss
Zimmer:	4
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1
Loggien:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	01.11.2025
Mietdauer:	unbefristet
Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Fußbodenheizung
Bauart:	Altbau
Zustand:	neuwertig
Letzte Sanierung:	2024
Letzte Generalsanierung:	2024

Energieausweis

Gültig bis:	27.09.2032
HWB:	D 110,7 kWh/m²a
fGEE:	D 1,87

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Fernwärme
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Toilette
Bad:	Dusche
Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Extras:	Abstellraum

Preisinformationen

Gesamtmiete:	971,93 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	6,93 €
Miete:	643,00 €
Betriebskosten:	195,57 €
Warmwasser:	51,47 €
Möbelmiete:	40,00 €
Sonstiges:	5,00 €
Umsatzsteuer:	93,51 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.028,55 €

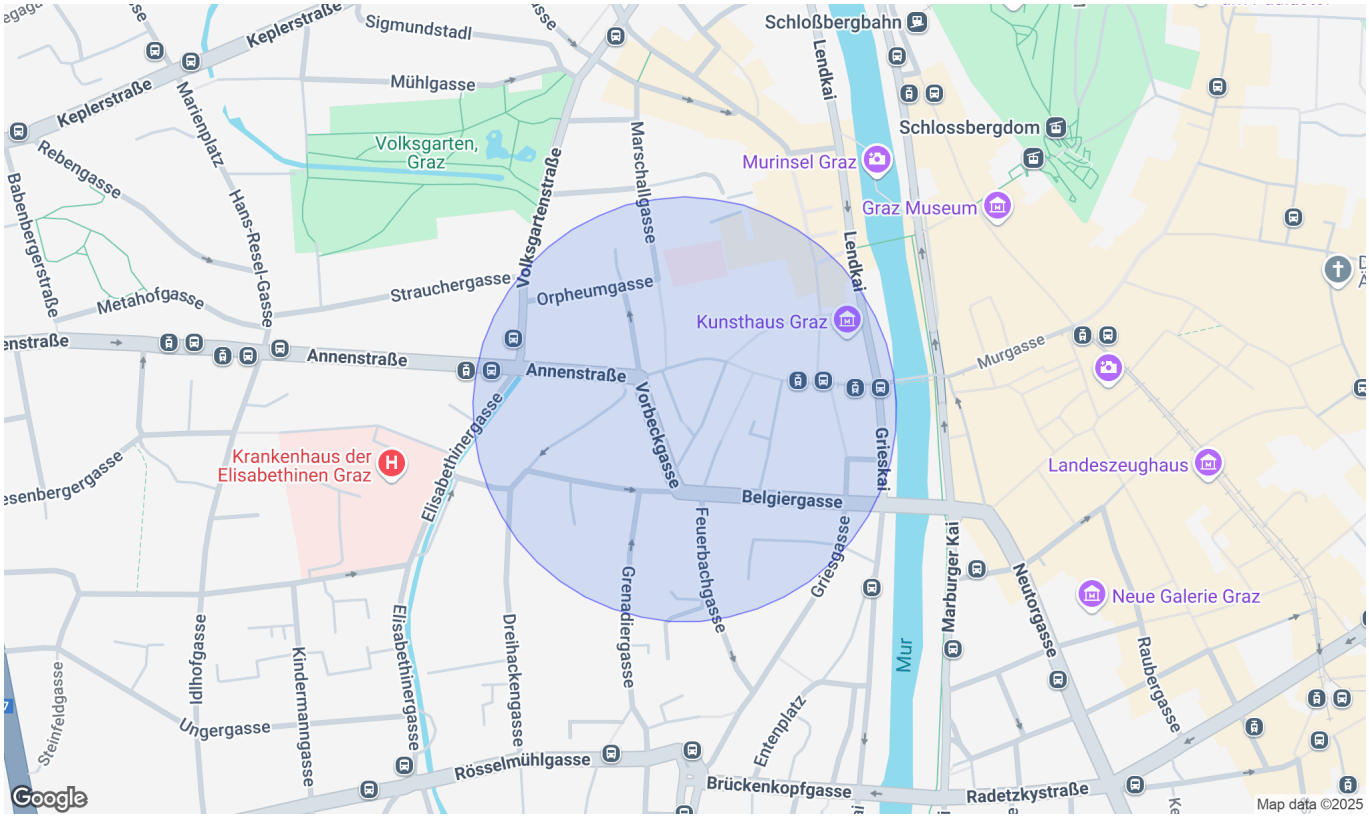
Exkl. Strom & Heizung, inkl. Betriebskosten & Warmwasser

Kaution:	4.648,00 €
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

Lage

8020 Graz



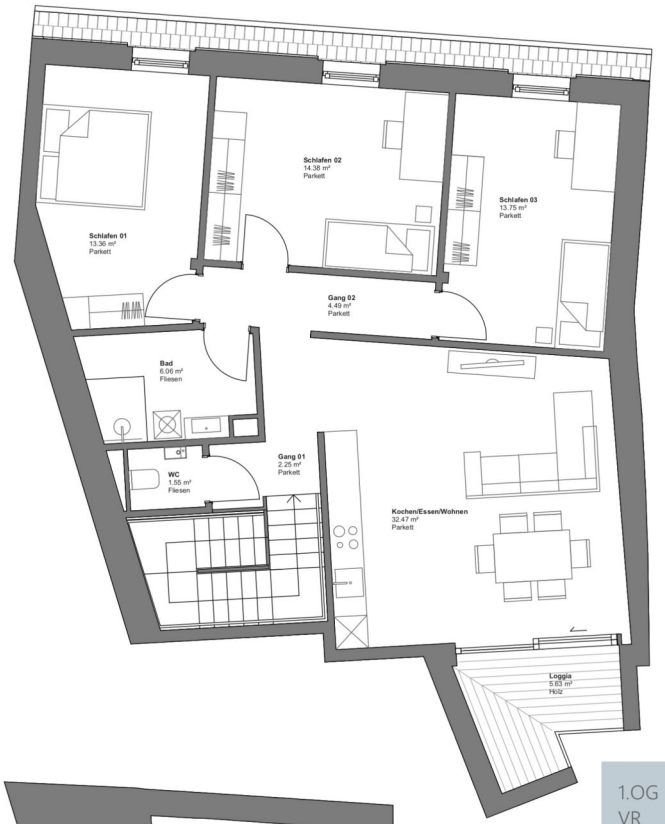
Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

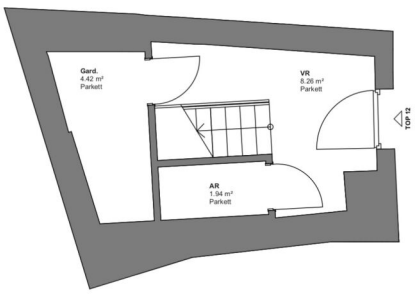
Plan

WESIAK Group

Annenstraße 13 / Dominikanergasse 2

Graz
TOP 12
1.OG





1.OG	
VR	8.26 m²
Gard.	4.42 m²
AR	1.94 m²
2.OG	
Gang 01	2.25 m²
WC	1.55 m²
Bad	6.06 m²
Kochen/Essen/Wohnen	32.47 m²
Gang 02	4.49 m²
Schlafen 01	13.36 m²
Schlafen 02	14.38 m²
Schlafen 03	13.75 m²
	102.93 m²
Loggia	5.63 m²
Gesamt	108.56 m²

Naturmaße können aufgrund des historischen Gebäudes von der gebauten Wirklichkeit abweichen.
Flächen lt. Ausführungsplanung

M 1:100

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

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).