

8020 Graz | Wohnung | Objektnummer: 6133/1179

# Annenstraße 14/5 - großzügige 2-Zimmer Wohnung mit Balkon Nähe Orpheum



Ihre Ansprechpartnerin

**Alexandra Schirer**

+43 664 3810043

[alexandra.schirer@wesiak.com](mailto:alexandra.schirer@wesiak.com)

[www.wesiak.com](http://www.wesiak.com)

# Annenstraße 14/5 - großzügige 2-Zimmer Wohnung mit Balkon Nähe Orpheum



## Lage

Öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt (ca. 3 min Haltestelle Roseggerhaus Linie 1, 3, 6 und 7). Diverse Nahversorger wie zB Spar, Bipa sowie Erholungsmöglichkeiten (Volksgarten/Murpromenade) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Obwohl die Annenstraße lebhaft ist, bietet sie dennoch ruhige Rückzugsorte und grüne Oasen, die zum Entspannen und Erholen einladen. Die Mischung aus urbanem Flair und Erholungsmöglichkeiten macht sie zu einem beliebten Wohnort für Menschen jeden Alters.

Die Orpheumgasse ist von einer beeindruckenden Architektur geprägt, die von gut erhaltenen Altbauhäusern bis hin zu modernen Gebäuden reicht.

## Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch ein hohes Maß an Wohnqualität und Komfort.

Mit einer großzügigen Fläche von 60,34 m<sup>2</sup> ist die Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Die gepflegte Ausstattung sorgt dafür, dass Sie sich sofort wohlfühlen werden. Der offene Wohnküchenbereich mit einer Einbauküche lädt zu geselligen Kochabenden ein und bietet genügend Platz für gemeinsame Mahlzeiten mit Freunden und Familie. Durch die großen Fenster strömt viel Tageslicht in den Raum, was eine angenehme und freundliche Atmosphäre schafft.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Balkon, wo Sie entspannende Stunden im Freien verbringen können. Genießen Sie die frische Luft, während Sie einen Blick auf die Umgebung werfen und den Tag Revue passieren lassen. Die Dusche sorgt für einen erfrischenden Start in den Tag und der Personenaufzug erleichtert den Zugang zu Ihrer Wohnung. Ein Abstellraum und ein Kellerabteil runden das Angebot ab.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, eine Klinik und

ein Krankenhaus sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie jederzeit gut versorgt sind. Für Familien sind Schulen und Kindergärten nicht weit entfernt, und auch die Universität ist in kurzer Zeit erreichbar. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihren Einkauf bequem zu erledigen.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Raum, in dem Sie Ihre Wünsche und Bedürfnisse verwirklichen können.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! 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. 60,34 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 3,2 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	15.01.2026
Balkonfläche:	ca. 7,55 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	5 Jahre
		Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Etage:	1. Etage / 1.Obergeschoss	Mobiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	2		
Bäder:	1	Bauart:	Altbau
Abstellräume:	1	Zustand:	gepflegt
Keller:	1	Baujahr:	1847
Balkone:	1	Letzte Generalsanierung:	2004
		Energieausweis	
		Gültig bis:	15.06.2033
		HWB:	D 110 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	D 1,78

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Befehung:	Fernwärme	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV		

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	759,99 €	Exkl. Heizung & Strom, inkl. Betriebskosten	
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	8,40 €		
Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	3,05 €	Kautiön:	2.595,00 €
		Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Miete:	506,86 €		
Betriebskosten:	184,04 €		
Umsatzsteuer:	69,09 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	759,99 €		

## Weitere Fotos

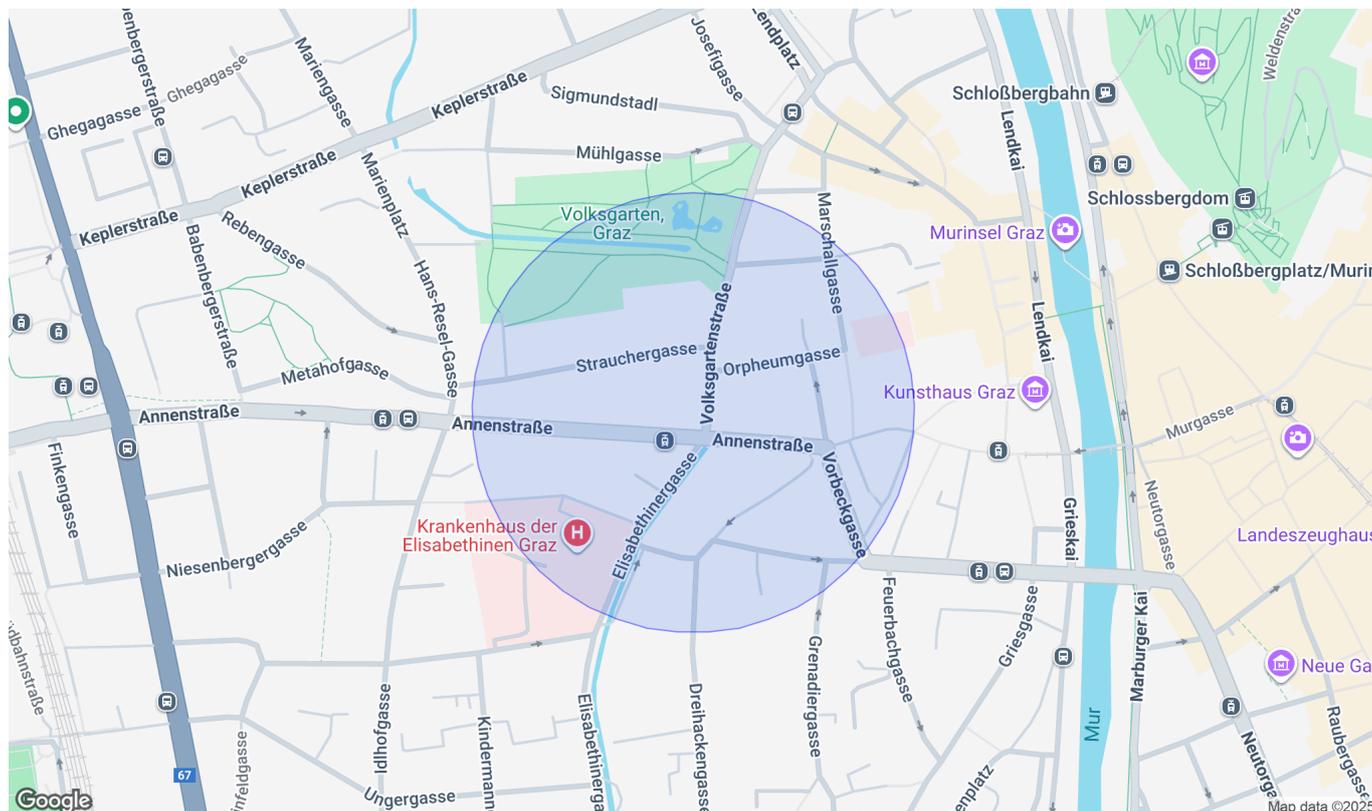






# Lage

8020 Graz



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

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

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Autobahnanschluss	5.000 m
Bahnhof	1.000 m
Flughafen	9.500 m

### Kinder & Schulen

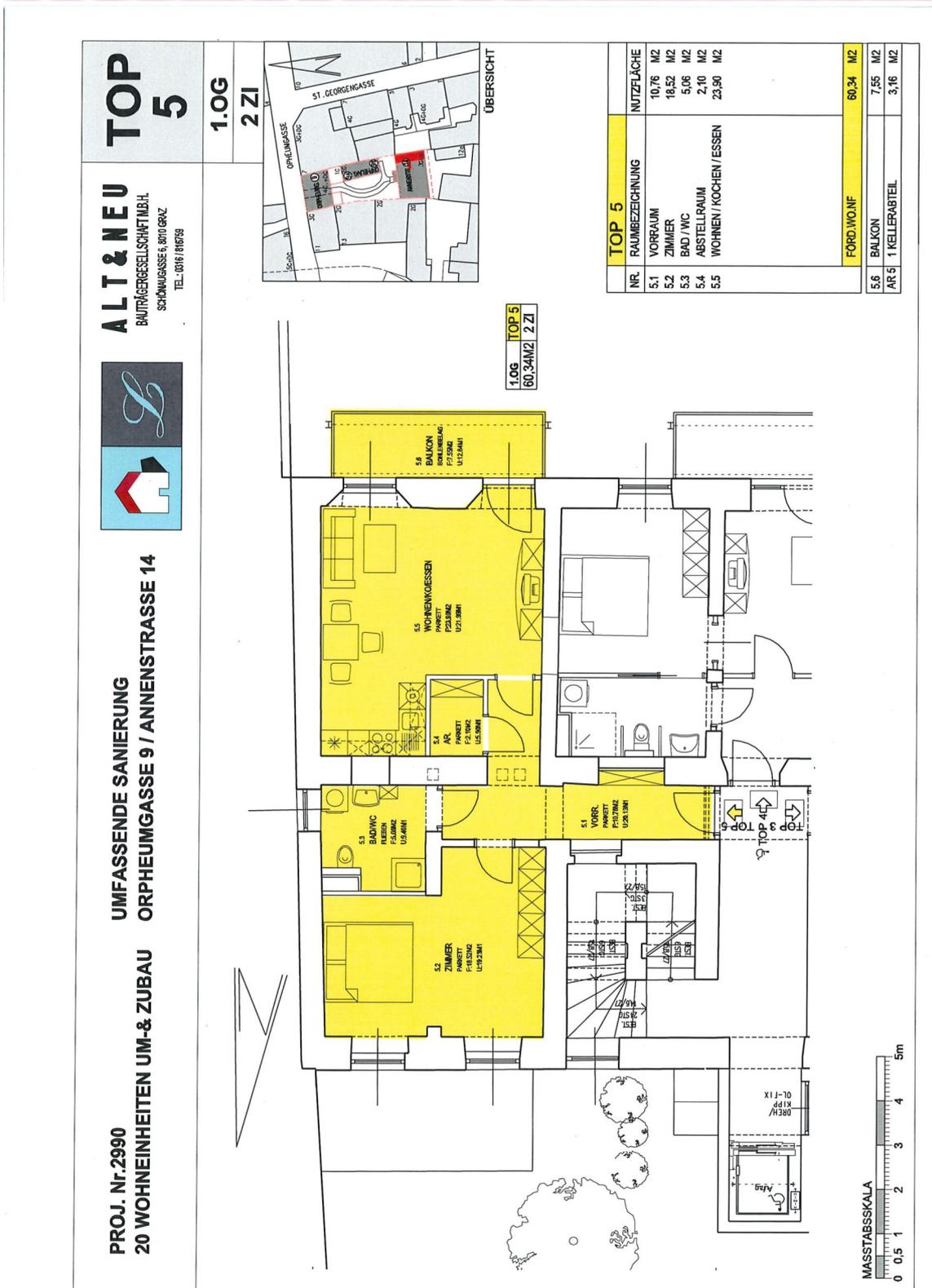
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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

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 Berech-  
tigten 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).