

Liebenauer Hauptstraße 112/EG/OG/8, 8041 Graz | Wohnung | Objektnummer: 6133/1208

Liebenauer Hauptstraße 112/8 - Traumhafte Maisonette mit Garten, Terrasse und Carpot in Liebenau



Ihre Ansprechpartnerin

Michaela Schweiger

+43 664 5414047

michaela.schweiger@wesiak.com

www.wesiak.com

Liebenauer Hauptstraße 112/8 - Traumhafte Maisonette mit Garten, Terrasse und Carport in Liebenau



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. Das Einkaufszentrum "Murpark" ist nur wenige Minuten entfernt.

Beschreibung

Diese gepflegte Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Wohnambiente, sondern auch eine ideale Lage, die keine Wünsche offenlässt.

Mit einer großzügigen Fläche von 89,25 m² und vier hellen, freundlichen Zimmern ist diese Wohnung perfekt für Familien, Paare oder auch für Singles, die viel Platz zum Entfalten suchen. Der offene Grundriss der Maisonette sorgt für ein harmonisches Wohngefühl und ermöglicht Ihnen, Ihre individuellen Wohnideen zu verwirklichen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Die einladende Einbauküche, ausgestattet mit modernen Geräten, lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Der angrenzende Wohnbereich ist lichtdurchflutet und bietet Zugang zu Ihrer eigenen Terrasse und dem Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Barbecues mit Freunden und Familie.

Die zwei WCs und das Badezimmer mit Badewanne sorgen dafür, dass auch bei größeren Haushalten alle Bewohner ihren Platz finden. Die stilvollen Fliesen und der warme Parkettboden schaffen eine harmonische Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist das Carport, das Ihnen zusätzlichen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug bietet. Zudem steht Ihnen ein praktischer Abstellraum zur Verfügung, um Ihre persönlichen Dinge ordentlich zu verstauen.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung macht das Pendeln zum Kinderspiel: Busse, Straßenbahnen und der

Bahnhof sind nur wenige Minuten entfernt. So gelangen Sie schnell und unkompliziert zu Ihrem Ziel, sei es in die Innenstadt oder in die umliegenden Gemeinden.

Die Lage dieser Maisonette lässt ebenfalls keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und eine Bäckerei sind bequem zu Fuß erreichbar. Ein Einkaufszentrum rundet das Angebot ab und sorgt dafür, dass Sie immer in der Nähe der besten Einkaufsmöglichkeiten sind.

Diese Maisonette in Graz ist nicht nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Ort zum Leben. Lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Sie abgebildete Einrichtung dient ausschließlich der **besseren Raumvorstellung** im Rahmen einer virtuellen Visualisierung (Staging), die Möbel werden nicht mitvermietet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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. 89,25 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 36 m ²	Beziehbar:	2025-01-15
Terrassenfläche:	ca. 12,4 m ²	Mietdauer:	4 Jahre
		Kündungsverzicht:	1 Jahr
Etage:	EG / Erdgeschoss/Obergeschoss	Möblierung:	Küche
Zimmer:	4	Bauart:	Neubau
Bäder:	1	Zustand:	gepflegt
WCs:	2	Baujahr:	2007
Abstellräume:	1		
Gärten:	1	Energieausweis	
Keller:	1	HWB:	 52,7 kWh/m ² a
Terrassen:	1	fGEE:	 0,88

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Küche:	Einbauküche
Befeuerung:	Gas	Stellplatzart:	Carport
WCs:	Toilette	Extras:	Abstellraum
Bad:	Badewanne, Bad mit WC		

Preisinformationen

Gesamtmieta:	1.019,61 €	exkl. Strom & Heizung	
Miete pro m ² (exkl. USt.):	8,83 €	inkl. Betriebskosten	
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	1,50 €		
Miete:	736,31 €	Kautia:	3.059,00 €
Betriebskosten:	133,88 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Parkplatz:	52,00 €		
Umsatzsteuer:	97,42 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.019,61 €		

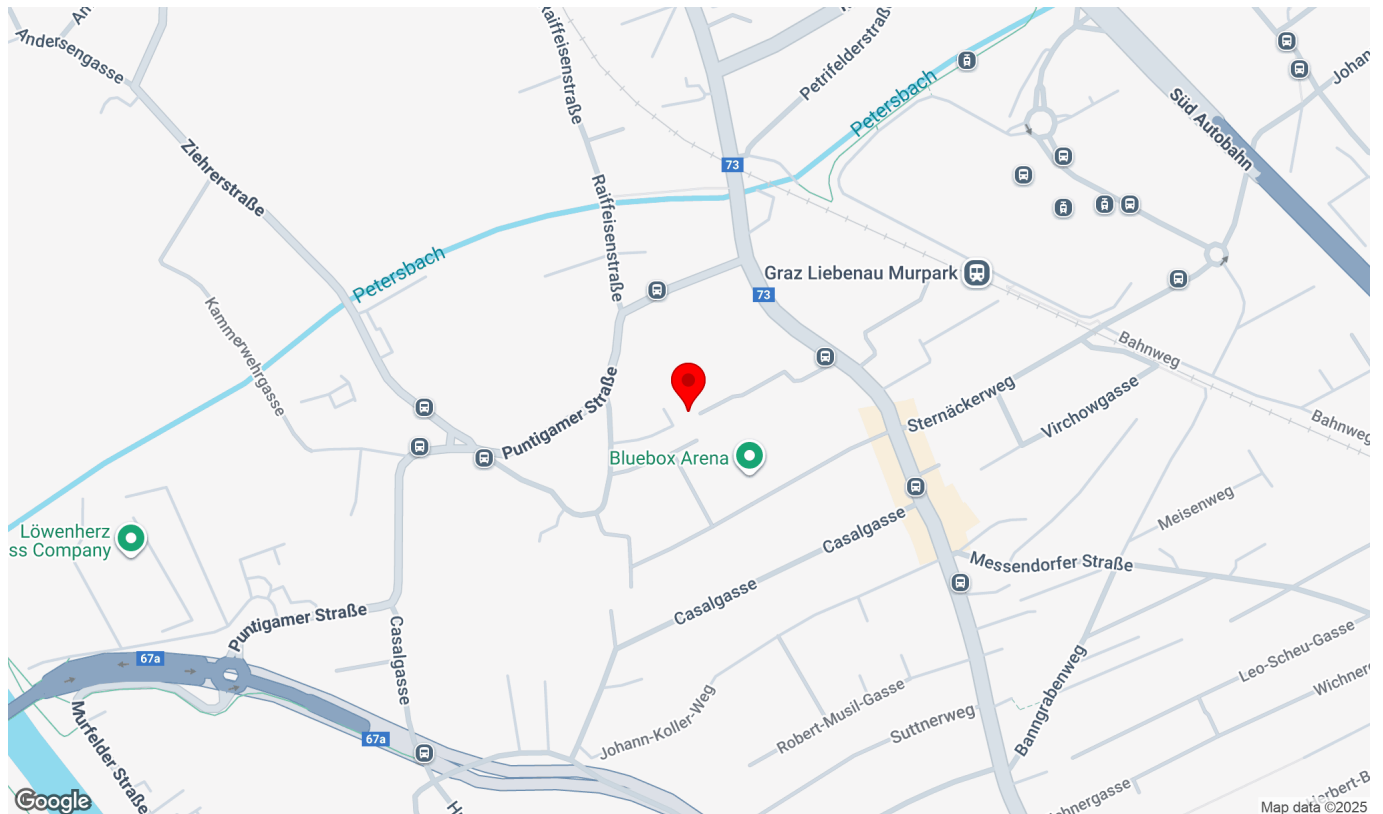
Weitere Fotos





Lage

Liebenauer Hauptstraße 112/EG/OG/8, 8041 Graz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	350 m
Apotheke	550 m
Klinik	3.425 m
Krankenhaus	3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	525 m
Bäckerei	375 m
Einkaufszentrum	425 m

Verkehr

Bus	150 m
Straßenbahn	525 m
Autobahnanschluss	1.575 m
Bahnhof	400 m
Flughafen	5.800 m

Kinder & Schulen

Schule	75 m
Kindergarten	525 m
Universität	2.100 m
Höhere Schule	2.950 m

Sonstige

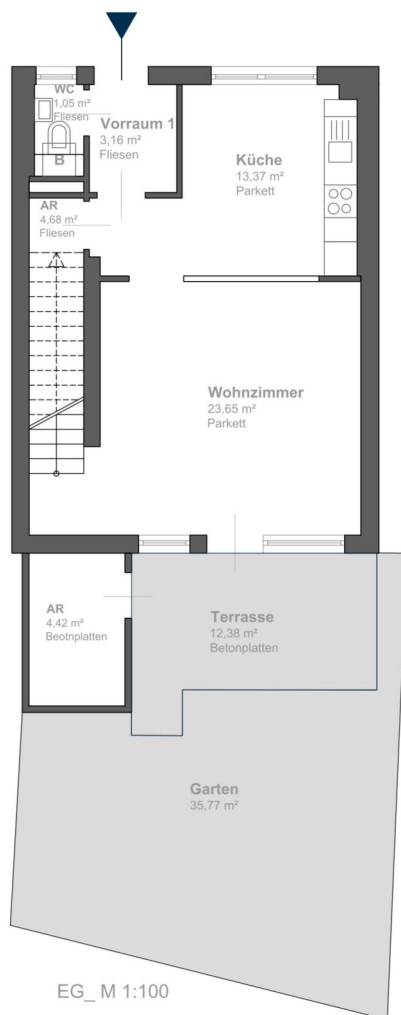
Geldautomat	475 m
Bank	475 m
Post	600 m
Polizei	275 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

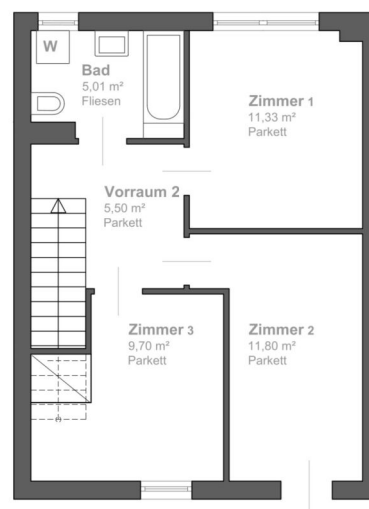
Plan

WESIAK
Group

Kadettengasse 13
Top_8_EG & OG



EG_M 1:100

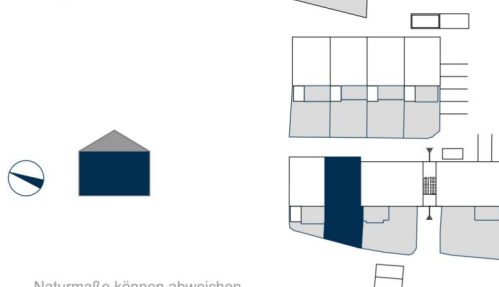


OG 1_M 1:100

Zimmer 1	11,33 m²
Zimmer 2	11,80 m²
Zimmer 3	9,70 m²
Küche	13,37 m²
Wohnzimmer	23,65 m²
Vorraum 1	3,16 m²
Vorraum 2	5,50 m²
Bad	5,01 m²
WC	1,05 m²
Abstellraum	4,68 m²

Gesamt 89,25 m²

Terrasse	12,38 m²
Abstellraum	4,42 m²
Garten	35,77 m²



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

§ 17a. (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 (§ 189a 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 **innen 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 (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).