

Wagner-Biro-Straße 84-84b/4.OG/442, 8020 Graz | Wohnung | Objektnummer: 6133/1273

Modernes Wohnen neu Erleben! - 2-Zimmerwohnung mit Balkon - Smart City Süd Top 442



Ihre Ansprechpartnerin

Michaela Schweiger

+43 664 5414047

michaela.schweiger@wesiak.com

www.wesiak.com

Modernes Wohnen neu Erleben! - 2-Zimmerwohnung mit Balkon - Smart City Süd Top 442



Lage

Öffentliche Verkehrsmittel

Hauptbahnhof: 700 Meter Fußweg

div. Bushaltestellen: 400 - 900 Meter Fußweg

Bildungsmöglichkeiten

div. Schulen in der Umgebung: z. B. BORG Dreischützengasse oder VS Smart City

FH Joanneum: 1,4 km

Hauptuniversität Graz: ca. 25 Min mit dem Bus

Freizeitmöglichkeiten

Sport- und Wellnessbad Auster: 1,4 km

Grazer Innenstadt: 2 km

Schloss Eggenberg: 2,1 km

Hauptbahnhof (700 m)

LKH Graz-West/UKH (1,1 km)

FH Joanneum (1,4 km)

Sport- und Wellnessbad (1,4 km)

Grazer Innenstadt (2 km)

Schloss Eggenberg (2,1 km)

IKEA (7,2 km)

Straßenbahnhaltestelle direkt vor der Tür

Beschreibung

Die exklusive Wohnung bietet ein stillvolles Wohnambiente in begehrter Lage. Die moderne Einbauküche ist komplett eingerichtet und mit E-Geräten ausgestattet!

Mit einer Raumaufteilung von Vorraum, Badezimmer mit WC, Küche mit einem Wohn-Essbereich, ein

Schlafzimmer sowie ein Balkon ist die Wohnung ideal für Singles- oder Paare

Der hochwertige Parkettboden und die Fußbodenheizung sorgen für ein gemütliches Wohngefühl!

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. 34,34 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 11,76 m ²	Beziehbar:	sofort
		Mietdauer:	10 Jahre
Etage:	4. Etage / 4. Etage	Möbiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Keller:	1	Zustand:	neuwertig
Balkone:	1	Baujahr:	2020
		Energieausweis	
		HWB:	B 22,14 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,68

Ausstattung

Boden:	Parkett	Bad:	Dusche
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche
Befeuerung:	Fernwärme	Extras:	Fahrradraum, Rollstuhlgerecht
Elektrik:	Glasfaseranbindung, Photovoltaik Anlage		

Preisinformationen

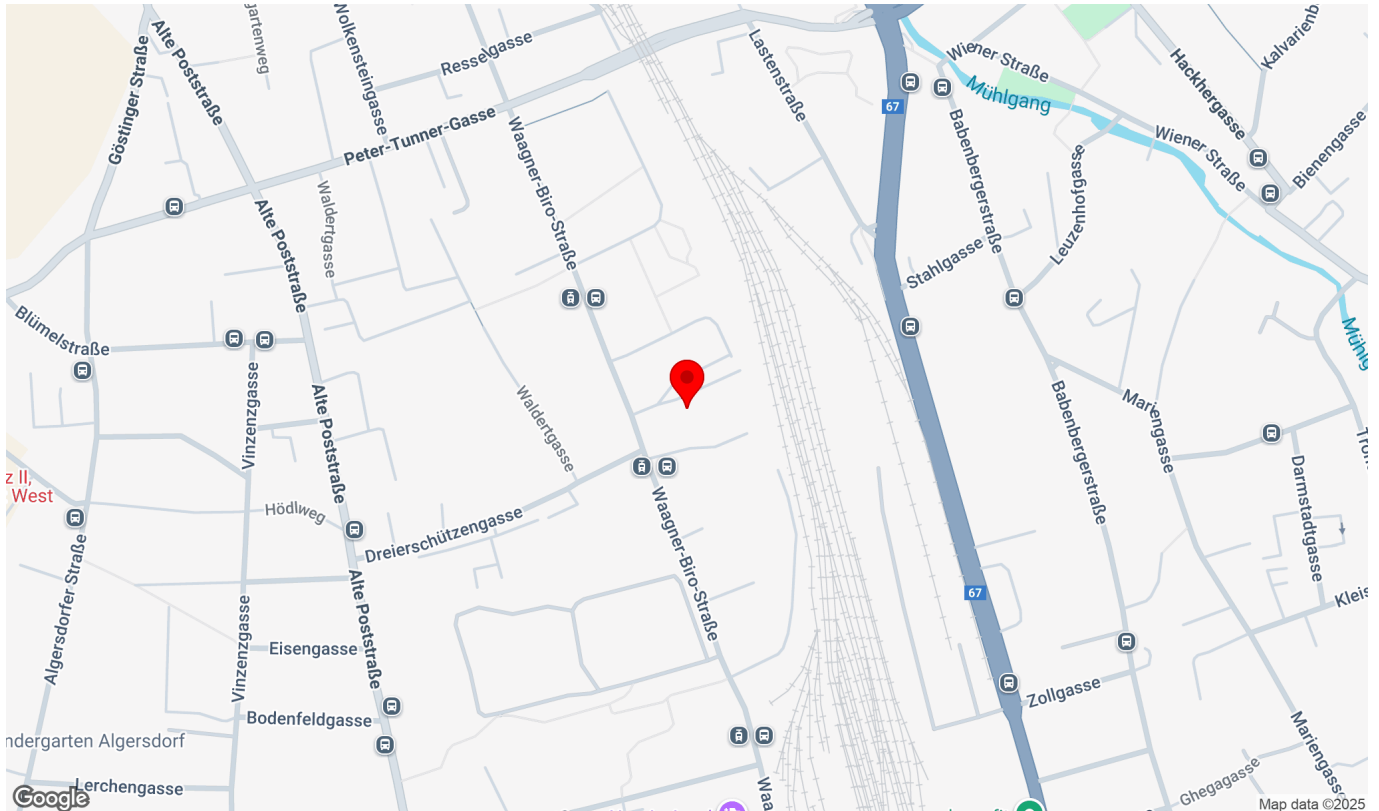
Gesamtmiete:	567,41 €	exkl. Strom und Heizung	
Miete pro m ² (exkl. USt.):	12,68 €	inkl. Betriebskosten	
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	2,34 €		
Miete:	435,36 €	Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Betriebskosten:	80,46 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Umsatzsteuer:	51,59 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	567,41 €		

Weitere Fotos



Lage

Wagner-Biro-Straße 84-84b/4.OG/442, 8020 Graz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	400 m
Apotheke	425 m
Klinik	325 m
Krankenhaus	975 m

Nahversorgung

Supermarkt	50 m
Bäckerei	300 m
Einkaufszentrum	925 m

Verkehr

Bus	100 m
Straßenbahn	100 m
Autobahnanschluss	4.875 m
Bahnhof	825 m

Kinder & Schulen

Schule	100 m
Kindergarten	225 m
Universität	1.100 m
Höhere Schule	1.150 m

Sonstige

Geldautomat	75 m
Bank	75 m
Post	275 m
Polizei	750 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

The floor plan shows a rectangular apartment layout. On the left is a balcony (Balkon) with a table and chairs, labeled 'Balkon 10,13 m²'. The main living area (Wohnen / kochen / Essen) is 249m x 407m, labeled 'Wohnen / kochen / Essen 10.58 m²'. To the right of the living area is a bedroom (Zimmer) 175m x 88m, labeled 'Zimmer 15.43 m²'. Further right is a bathroom (Bad / WC) 175m x 88m, labeled 'Bad / WC 15.43 m²'. At the far right is a storage room (Vorrat) 133m x 88m, labeled 'Vorrat 11.76 m²'. The total area is 48.83 m². Dimensions are given in meters (m).

TOP 342:	
Vorraum:	4,03 m²
Bad / WC:	4,41 m²
Wohnen / kochen / Essen:	15,43 m²
Zimmer:	10,37 m²
Wohnfläche:	34,24 m²
Balkon:	11,76 m²
Container:	2,83 m²
Gesamtfläche:	48,83 m²

Naturmole können abgewichen!

The site plan shows a grid of streets. The apartment building is highlighted in green. A north arrow is located in the top right corner.

PROJEKTENTWICKLER: WEGRAZ, HÄRING TRIVALEUE REAL ESTATE INVESTMENTS GROUP

ARCHITEKTUR: PENTAPLAN

PROJEKT: SMART CITY SÜD GRAZ

PLANNHALT: Wohnungsblatt Top 342

GESCHOSS: 3. OG
AUSRICHTUNG: West

AUSSTELLFLÄCHE: Container

2-Zimmer-Wohnung

ADRESSE: Waagner Biro Straße 84b
MASSSTAB: 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

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

§ 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).