

Schmiedgasse 40/4.OG/13, 8010 Graz | Wohnung | Objektnummer: 6133/1277

Altbaucharme trifft Moderne – 3 Zimmer, neu saniert & zum Wohlfühlen | 8010 Graz



Ihre Ansprechpartnerin

Michaela Schweiger

+43 664 5414047

michaela.schweiger@wesiak.com

www.wesiak.com

Altbaucharme trifft Moderne – 3 Zimmer, neu saniert & zum Wohlfühlen | 8010 Graz



Beschreibung

Diese beeindruckende Wohnung in der begehrten Lage 8010 Graz bietet Ihnen alles, was Sie für ein modernes und komfortables Leben benötigen.

Mit großzügigen 133,5 m² Wohnfläche und einem durchdachten Grundriss verteilt auf 3 Zimmer ist diese Immobilie perfekt für Paare, Familien oder alle, die viel Platz schätzen. Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem Personenaufzug erreichbar.

Die lichtdurchfluteten Räume sind mit hochwertigen Fliesen und elegantem Parkett ausgestattet, die nicht nur für eine ansprechende Optik, sondern auch für ein angenehmes Wohnklima sorgen. Stilvolle **Flügeltüren** verleihen der Wohnung einen besonderen Altbau-Charme und schaffen ein großzügiges, repräsentatives Wohngefühl. Die moderne Einbauküche lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen und bietet ausreichend Stauraum sowie alle notwendigen Geräte, um kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten.

Das Badezimmer ist ein Rückzugsort der Entspannung und überzeugt sowohl mit einer einladenden **Badewanne** als auch mit einer **separaten Dusche** – ideal für ein entspannendes Bad oder eine schnelle Erfrischung zwischendurch. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt, was nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch für niedrige Heizkosten sorgt.

Die Lage – Schmiedgasse 40 – zählt zu den gefragtesten Adressen in der Grazer Innenstadt.

Mitten im Herzen der Altstadt gelegen, genießen Sie hier urbanes Flair auf höchstem Niveau. Die Schmiedgasse ist bekannt für ihre charmanten Boutiquen, Cafés, Restaurants und ihre unmittelbare Nähe zum Grazer Hauptplatz. Der Schlossberg mit Uhrturm, die Murinsel sowie zahlreiche kulturelle Einrichtungen wie Oper, Schauspielhaus und Kunsthaus sind bequem zu Fuß erreichbar.

Fotos sind mit KI generiert und die Möbel werden nicht vermietet!

Zudem profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung durch mehrere Straßenbahnlinien am Hauptplatz sowie einer schnellen Erreichbarkeit des Jakominiplatzes als zentralem Verkehrsknotenpunkt. Universitäten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer

Nähe. Hier wohnen Sie mitten im Geschehen und dennoch mit dem besonderen Flair der historischen Grazer Altstadt (UNESCO-Weltkulturerbe).

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Lebensraum in einer der attraktivsten Lagen von Graz.

Miete: 1.610,95 € – ein fairer Preis für solch eine attraktive Immobilie in Graz. Hier könnte Ihr neues Kapitel beginnen!

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. 133,5 m²	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	3. Etage / 3. Etage	Beziehbar:	sofort
Zimmer:	3	Mietdauer:	5 Jahre
Bäder:	1	Bauart:	Altbau
WCs:	1		
Abstellräume:	1		

Ausstattung

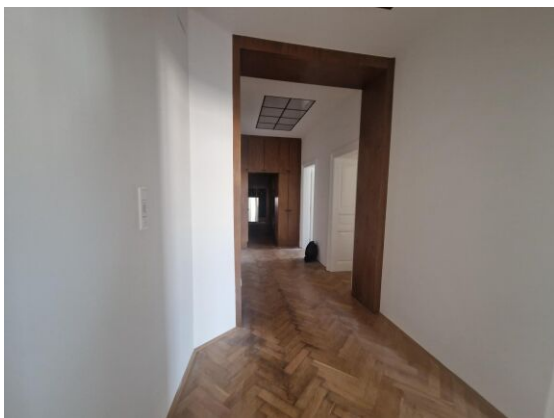
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Badewanne, Bad mit WC
Fahrradstahl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche
Befeuerung:	Fernwärme		

Preisinformationen

Gesamtmierte:	1.610,95 €	exkl. Strom und Heizung	
Miete pro m² (exkl. USt.):	9,00 €	inkl. Betriebskosten	
Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):	1,97 €		
Miete:	1.201,50 €	Kautiun:	5.535,00 €
Betriebskosten:	263,00 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Umsatzsteuer:	146,45 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.610,95 €		

Weitere Fotos

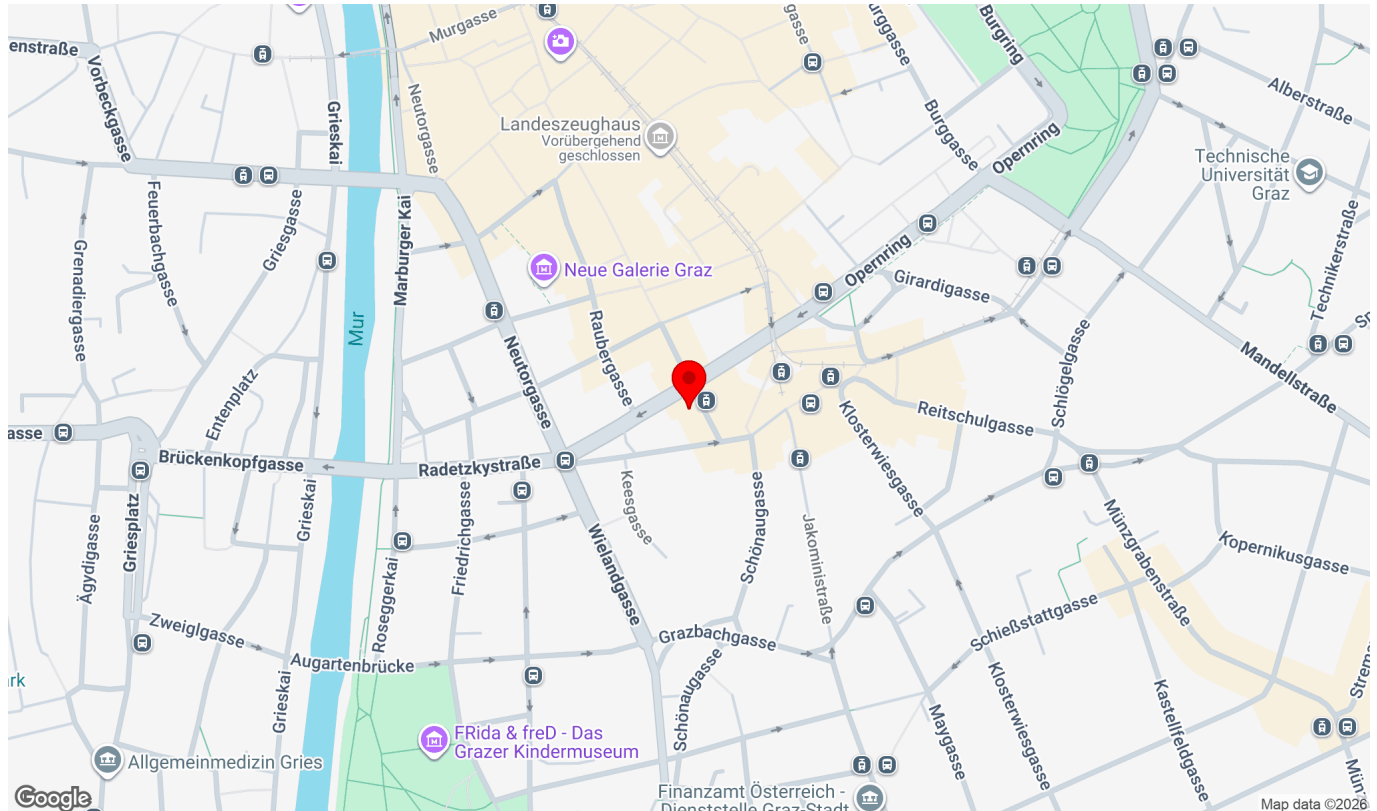






Lage

Schmiedgasse 40/4.OG/13, 8010 Graz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	75 m
Apotheke	100 m
Klinik	750 m
Krankenhaus	850 m

Nahversorgung

Supermarkt	75 m
Bäckerei	75 m
Einkaufszentrum	300 m

Verkehr

Bus	75 m
Straßenbahn	25 m
Autobahnanschluss	4.575 m
Bahnhof	775 m
Flughafen	8.800 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	475 m
Universität	525 m
Höhere Schule	525 m

Sonstige

Geldautomat	50 m
Bank	50 m
Post	75 m
Polizei	200 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



Plan



		HOLTER Nordweg 5, 8141 Premsstätten	
Kommission: Schmiedgasse 40	Maßstab: 1 : 20	Datum: 27.06.2025	Alle Maße müssen auf Richtigkeit, sowie Durchführbarkeit geprüft und auf die Naturmaße abgestimmt werden. Alle Angaben ohne Gewähr. Keine Originalabbildungen!
Kunde: Panik Otmar			
Berater: Andreas Seidl			

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 Werkwohnung (§ 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 gewährt, 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 gewährt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).