

Annenstraße 35/Hochparterre/2, 8020 Graz, 05. Bez.: Gries | Wohnung | Objektnummer: 6133/1289

Annenstraße 35/2 - Singlewohnung mit Balkon



Ihre Ansprechpartnerin

Alexandra Schirer

+43 664 3810043

alexandra.schirer@wesiak.com

www.wesiak.com

Annenstraße 35/2 - Singlewohnung mit Balkon

Lage

Direkt in der Annenstraße, eine bedeutende und lebendige Straße, die sich in einer der zentralen Stadtteile befindet. Sie ist bekannt für ihre Vielfalt und ihre historische Bedeutung, was sie zu einem attraktiven Standort für Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten macht.

Eine breite Palette von Geschäften, Cafés und Bars, diverse Nahversorger, das Orpheum sowie diverse GVB Linien sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Weiters ist das Projekt von einer sehr guten Infrastruktur umgeben: Das BG/BRG/MG Dreihackengasse und die FH Joanneum können fußläufig erreicht werden. Diverse Nahversorger (Lebensmittel, Banken, Apotheken etc.) befinden sich unmittelbare Nähe. Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindungen sind ebenfalls gegeben.

Jede Wohnung ist mit einer modernen Küche inkl. E-Geräte ausgestattet. Das Objekt verfügt über einen Lift und jede Wohnung hat ein Kellerabteil.

Beschreibung

Mit einer Fläche von 44,95 m² ist diese Wohnung perfekt für Singles oder Pärchen, die das urbane Leben genießen möchten.

Die Raumaufteilung lautet wie folgt: Vorraum, Bad mit Dusche und WC, Abstellraum, Küche mit einem Essbereich mit Zugang auf dem Balkon sowie ein Schlafzimmer.

Derzeit ist die Wohnung noch bewohnt und daher stehen uns keine Fotos zur Verfügung.

Der Balkon ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung – genießen Sie entspannte Stunden im Freien, während Sie den Blick im Innenhof schweifen lassen. Ob für ein gemütliches Frühstück in der Morgensonne oder einen entspannten Feierabend mit einem Glas Wein, dieser Rückzugsort wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

Die Wohnung ist mit einer Dusche ausgestattet, die Ihnen den Komfort bietet, den Sie sich nach einem langen Tag wünschen. Praktische Details wie ein Abstellraum sorgen dafür, dass Sie genügend Stauraum für Ihre persönlichen Dinge haben. Zudem profitieren Sie von der effizienten Fernwärme, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.



Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie. Busse, Straßenbahnen und der nahegelegene Bahnhof machen es Ihnen leicht, die Stadt und die umliegenden Gebiete zu erkunden. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder die kulturellen Angebote von Graz nutzen möchten, Sie sind immer schnell und unkompliziert unterwegs.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind nur wenige Minuten entfernt. Für die Kleinsten gibt es Schulen und Kindergärten in der Umgebung, die eine hervorragende Bildung garantieren. Auch Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Nähe, sodass Sie bequem alles für Ihren Alltag besorgen können.

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. 44,95 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 5,4 m ²	Beziehbar:	01.03.2026
		Mietdauer:	unbefristet
Etage:	Hochparterre	Möbiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	1	Heizung:	Fernwärme
Bäder:	1		
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Bauart:	Altbau
Balkone:	1	Zustand:	gepflegt
		Letzte Sanierung:	2009
		Letzte Generalsanierung:	2009
		Energieausweis	
		HWB:	 70,6 kWh/m ² a
		fGEE:	 1,2

Ausstattung

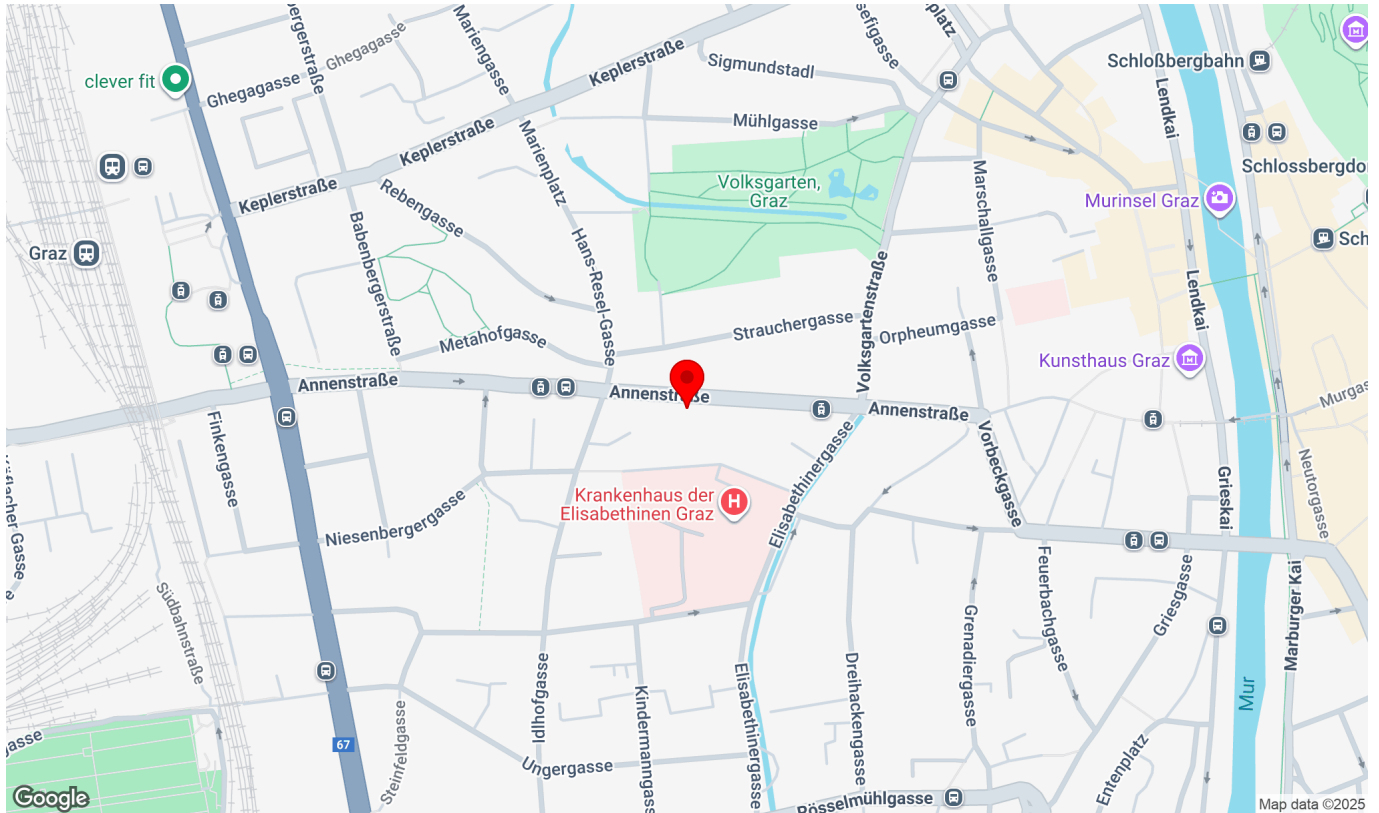
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV	Extras:	Abstellraum

Preisinformationen

Gesamtmieta:	555,76 €	ohne Strom & Heizung.	
Miete pro m ² (exkl. USt.):	8,79 €	inkl. Betriebskosten	
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	2,45 €		
Miete:	395,11 €	Kautio:	1.959,00 €
Betriebskosten:	110,13 €	Provisio:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provisio.
Umsatzsteuer:	50,52 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	555,76 €		

Lage

Annenstraße 35/Hochparterre/2, 8020 Graz,05.Bez.:Gries



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	25 m
Apotheke	125 m
Klinik	775 m
Krankenhaus	175 m

Nahversorgung

Supermarkt	150 m
Bäckerei	100 m
Einkaufszentrum	525 m

Verkehr

Bus	125 m
Straßenbahn	125 m
Autobahnanschluss	4.475 m
Bahnhof	625 m
Flughafen	9.300 m

Kinder & Schulen

Schule	100 m
Kindergarten	450 m
Universität	1.250 m
Höhere Schule	1.175 m

Sonstige

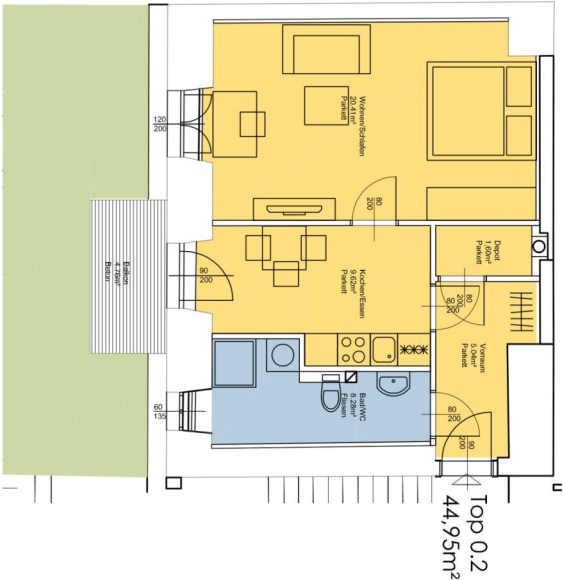
Geldautomat	75 m
Bank	75 m
Post	700 m
Polizei	225 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

Projekt Annenstrasse 35, 8020 Graz

Erdgeschoss



Top 0.2_ 44,95m²

1	Vorraum	Parkett	5,04m²
2	Depot	Parkett	1,60m²
3	Bad/WC	Fliesen	8,28m²
4	Kochen/Essen	Fliesen	9,62m²
5	Wohnen/Schlafen	Parkett	20,41m²
	SUMME		44,59m²
	Balkon	Beton	5,39m²



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 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).