

Stadlgasse 4/2.OG/5, 8020 Graz | Wohnung | Objektnummer: 6133/1298

# **Stadlgasse 4/5 - Modernes Stadtwohnen in Graz | Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon**



Ihre Ansprechpartnerin  
**Michaela Schweiger**

+43 664 5414047

[michaela.schweiger@wesiak.com](mailto:michaela.schweiger@wesiak.com)  
[www.wesiak.com](http://www.wesiak.com)

## Stadlgasse 4/5 - Modernes Stadtwohnen in Graz | Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



### Beschreibung

#### **Charmante Erstbezugswohnung mit eigenem Balkon – modernes Wohnen in zentraler Lage**

Diese bezaubernde Wohnung im 2. Obergeschoss bietet auf ca. 36 m<sup>2</sup> die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und urbaner Lebensqualität. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Studierende, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung und ein besonderes Wohnkonzept legen.

Der offene Wohnbereich mit moderner Einbauküche ist das Herzstück der Wohnung. Hier können Sie nicht nur Ihre kulinarischen Ideen verwirklichen, sondern auch gemütliche Abende mit Freunden genießen. Durch den fließenden Übergang zwischen Küche und Wohnraum entsteht ein luftiges, helles Ambiente, das die Räume größer und einladender wirken lässt.

Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist das Schlafzimmer: Hier befindet sich nicht nur das Bett, sondern auch eine private Dusche sowie ein Waschbecken – ein einzigartiges Feature, das maximalen Komfort und Privatsphäre bietet. Perfekt, um morgens entspannt in den Tag zu starten, ohne das Bad mit anderen teilen zu müssen.

Zusätzlich genießen Sie Zugang zu Ihrem eigenen Balkon, auf dem Sie sonnige Stunden verbringen oder den Feierabend in Ruhe ausklingen lassen können.

Die Wohnung überzeugt zudem durch eine hochwertige Ausstattung: elegante Fliesenböden verleihen jedem Raum Stil und Behaglichkeit, das separate Badezimmer mit WC ist modern gestaltet und funktional ausgestattet.

Bitte beachten Sie, dass Haustiere in dieser Wohnung nicht gestattet sind.

Die Vertragserrichtungskosten in Höhe von EUR 300,00 brutto sind vom Mieter bei Abschluss des Mietvertrages und nur bei tatsächlicher Anmietung der Wohnung zu übernehmen.

Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern ein besonderes Wohngefühl, das sich von Standardwohnungen abhebt – ideal für alle, die Komfort, Stil und eine durchdachte Raumaufteilung schätzen.

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. 36,24 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 3,4 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	01.03.2026
Etage:	2. Etage / 2.Etage	Mietdauer:	5 Jahre
Zimmer:	2	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Bäder:	1	Mobiliar:	Küche
WCs:	1	Heizung:	Fernwärme, Fußbodenheizung
Balkone:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2025
Energieausweis			
Gültig bis:			
HWB:			
fGEE:			
23.10.2032			
A 21 kWh/m <sup>2</sup> a			
A+ 0,71			

## Ausstattung

Boden:	Fliesen	Bad:	Bad mit WC
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	578,03 €	exkl. Heizkosten & Strom
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	12,00 €	inkl. Betriebskosten
Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	2,50 €	
Miete:	434,88 €	Kaution: 1.930,00 €
Betriebskosten:	90,60 €	Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Umsatzsteuer:	52,55 €	
Monatliche Gesamtbelastung:	578,03 €	

## Weitere Fotos

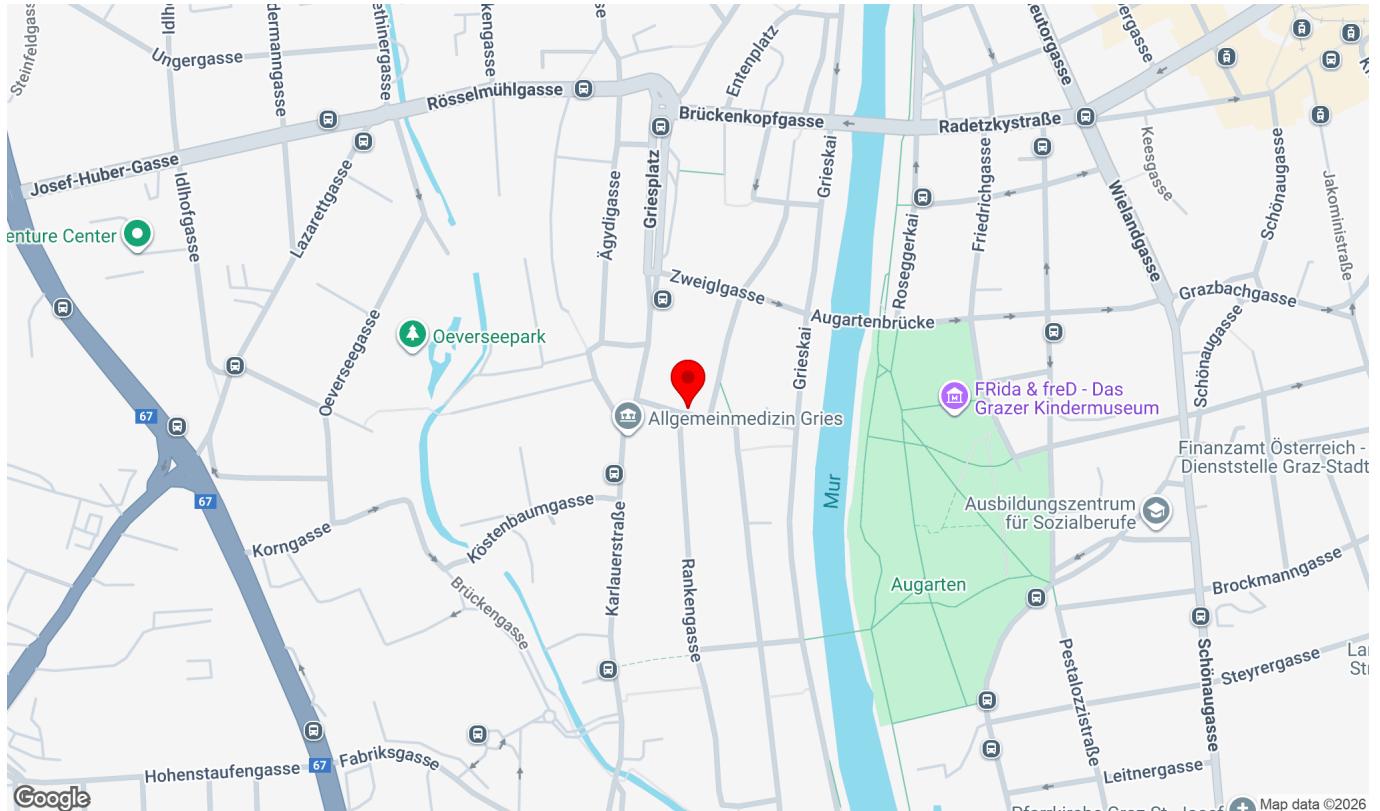






# Lage

Stadlgasse 4/2.OG/5, 8020 Graz



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	175 m
Apotheke	250 m
Klinik	75 m
Krankenhaus	825 m

### Nahversorgung

Supermarkt	100 m
Bäckerei	300 m
Einkaufszentrum	500 m

### Verkehr

Bus	125 m
Straßenbahn	625 m
Autobahnanschluss	3.875 m
Bahnhof	1.100 m
Flughafen	8.400 m

### Kinder & Schulen

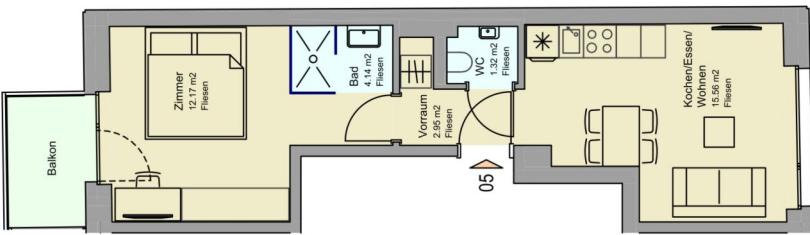
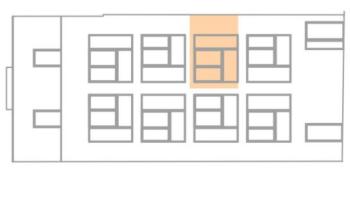
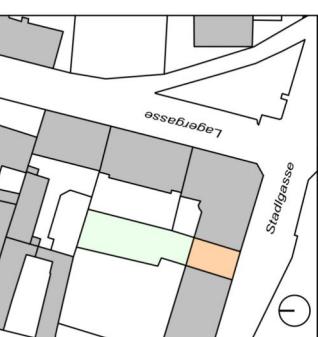
Schule	75 m
Kindergarten	275 m
Universität	800 m
Höhere Schule	925 m

### Sonstige

Geldautomat	425 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	150 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Plan

		<p><b>TOP 05 - 2.Obergeschoß</b> Wohnnutzfläche 36,10 m<sup>2</sup> Balkon 3,40 m<sup>2</sup></p> <p>STADLGASSE 4, 8020 GRAZ</p> <p>GRUNDRISS</p>  <p>DATUM: 26.11.2025</p>
		<p>UNTERSTÖNDER PLANAUFLAGE:</p> <p>Ausführung gemäß Architektenpläne, die übergeordnete Absicherung: Abgrenzung 1 Nutzfläche 36,10 m<sup>2</sup>, Balkonfläche 3,40 m<sup>2</sup>. Ausführung gemäß Architektenpläne, die übergeordnete Absicherung: Abgrenzung 1 Nutzfläche 36,10 m<sup>2</sup>, Balkonfläche 3,40 m<sup>2</sup>. Ausführung gemäß Architektenpläne, die übergeordnete Absicherung: Abgrenzung 1 Nutzfläche 36,10 m<sup>2</sup>, Balkonfläche 3,40 m<sup>2</sup>. Ausführung gemäß Architektenpläne, die übergeordnete Absicherung: Abgrenzung 1 Nutzfläche 36,10 m<sup>2</sup>, Balkonfläche 3,40 m<sup>2</sup>. Ausführung gemäß Architektenpläne, die übergeordnete Absicherung: Abgrenzung 1 Nutzfläche 36,10 m<sup>2</sup>, Balkonfläche 3,40 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>sixu</b> ARCHITEKTUR REVITALISIERUNG BAUMANAGEMENT</p> <p>Die Ing. Roger Sisi - ZT GmbH 8010 Graz, Lederstrasse 52 T: +43 316 827 501 06 0 <a href="http://www.sixu.at">www.sixu.at</a></p> <p><b>REVITALISIERUNG</b> Allgemein beseitigte und gerichtet zertifizierter Schwachstellenanleger</p>
		

# 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 Geschäftsgelegenheiten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Immobilienmaklers.

**Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.**



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreiber, 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 erstellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Voraussetzung, 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 Mietwohnungen 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 Berechtigten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

#### Gesetzestext § 17a 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 Wohnungsmietvertrags 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 Wohnungsmietvertrags beauftragt hat.

**(3)** Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Immobilienmakler keine Provision vereinbaren, wenn

1. der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder wenn der Immobilienmakler am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbundenen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter 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 Maklervertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisionspflichtig 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 Wohnungsmietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Wohnungssuchenden 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 provisionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet oder

2. den Wohnungssuchenden zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegenleistung 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 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 Zweitsschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitsschrift 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).