

Stadlgasse 4/4.OG/8, 8020 Graz | Wohnung | Objektnummer: 6133/1300

# Stadlgasse – Stylische 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Erstbezug



Ihre Ansprechpartnerin  
**Michaela Schweiger**

+43 664 5414047

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

# Stadlgasse – Stylische 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Erstbezug



## Beschreibung

### Stylische 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss – Erstbezug mit Balkon

Diese **helle und moderne Wohnung im 4. Obergeschoss** vereint urbanes Wohnen mit höchstem Komfort und ist ideal für **Singles, Paare oder Studierende**, die das Stadtleben genießen möchten.

Mit **ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die Wohnung einen clever geschnittenen Grundriss und lichtdurchflutete Räume, die sofort ein Gefühl von Offenheit und Wohlbefinden vermitteln. Der **Erstbezug** garantiert Ihnen eine frische, neuwertige Wohnung ohne Renovierungsaufwand.

**Highlight der Wohnung ist der offene Küchen- und Essbereich.** Die moderne Einbauküche bietet alles, was Sie zum Kochen benötigen, und der integrierte Essbereich lädt zu gemütlichen Mahlzeiten oder geselligen Abenden ein.

Das **separate Wohnzimmer** bietet zusätzlichen Raum für Entspannung, Homeoffice oder gemütliche Stunden auf dem Sofa.

Ein **einzigartiges Merkmal** dieser Wohnung ist der **Schlafbereich**, in dem sich **Dusche und Waschbecken direkt befinden** – eine außergewöhnliche Lösung, die Komfort und Funktionalität auf moderne Weise vereint.

Der **eigene Balkon** bietet Ihren persönlichen Rückzugsort im Freien, ideal für entspannte Abende oder ein Frühstück in der Sonne.

Die **hochwertige Ausstattung** überzeugt auf ganzer Linie: elegante **Fliesenböden** verleihen der Wohnung einen modernen, pflegeleichten Look, und das Bad mit WC ist stilvoll und funktional gestaltet.

**Haustiere dürfen in dieser Wohnung leider nicht gehalten werden.**

**Lage:** Zentral und dennoch ruhig gelegen, profitieren Sie von **exzellenter Infrastruktur**: Supermärkte, Cafés, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. So genießen Sie urbanes Leben, ohne

auf Ruhe und Wohnqualität verzichten zu müssen.

Diese Wohnung vereint **stilvolles, modernes Wohnen mit urbanem Lifestyle** – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause!

Die Fotos dienen als Symbolbilder und zeigen nicht die tatsächliche Ausstattung der Wohnung

Der Mieter verpflichtet sich, die Vertragserrichtungskosten in Höhe von EUR 300,00 brutto bei Abschluss des Mietvertrages und nur bei tatsächlicher Anmietung der Wohnung zu übernehmen.

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. 51,28 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 6,9 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	01.03.2026
Etage:	4. Etage / 4.Etage	Mietdauer:	5 Jahre
Zimmer:	2,5	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Bäder:	1	Mobiliar:	Küche
WCs:	1	Heizung:	Fernwärme, Fußbodenheizung
Abstellräume:	1		
Balkone:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2025
		Energieausweis	
		Gültig bis:	23.10.2032
		HWB:	A 21 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	A+ 0,71

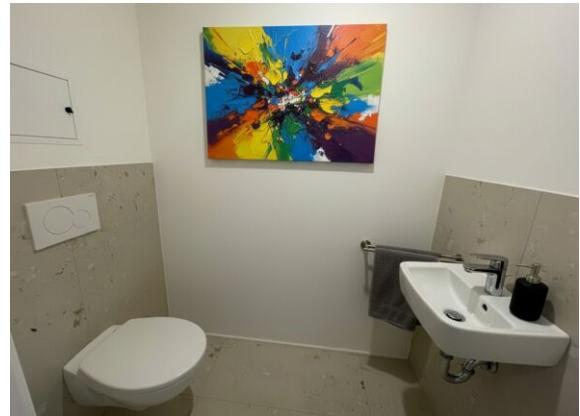
## Ausstattung

Boden:	Fliesen	Küche:	Einbauküche
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Extras:	Abstellraum

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	780,25 €	exkl. Heizkosten & Strom
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	11,33 €	inkl. Betriebskosten
Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	2,51 €	
		Kaution: 2.618,00 €
Miete:	580,82 €	Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt
Betriebskosten:	128,50 €	der Abgeber die Provision.
Umsatzsteuer:	70,93 €	
Monatliche Gesamtbelastung:	780,25 €	

## Weitere Fotos

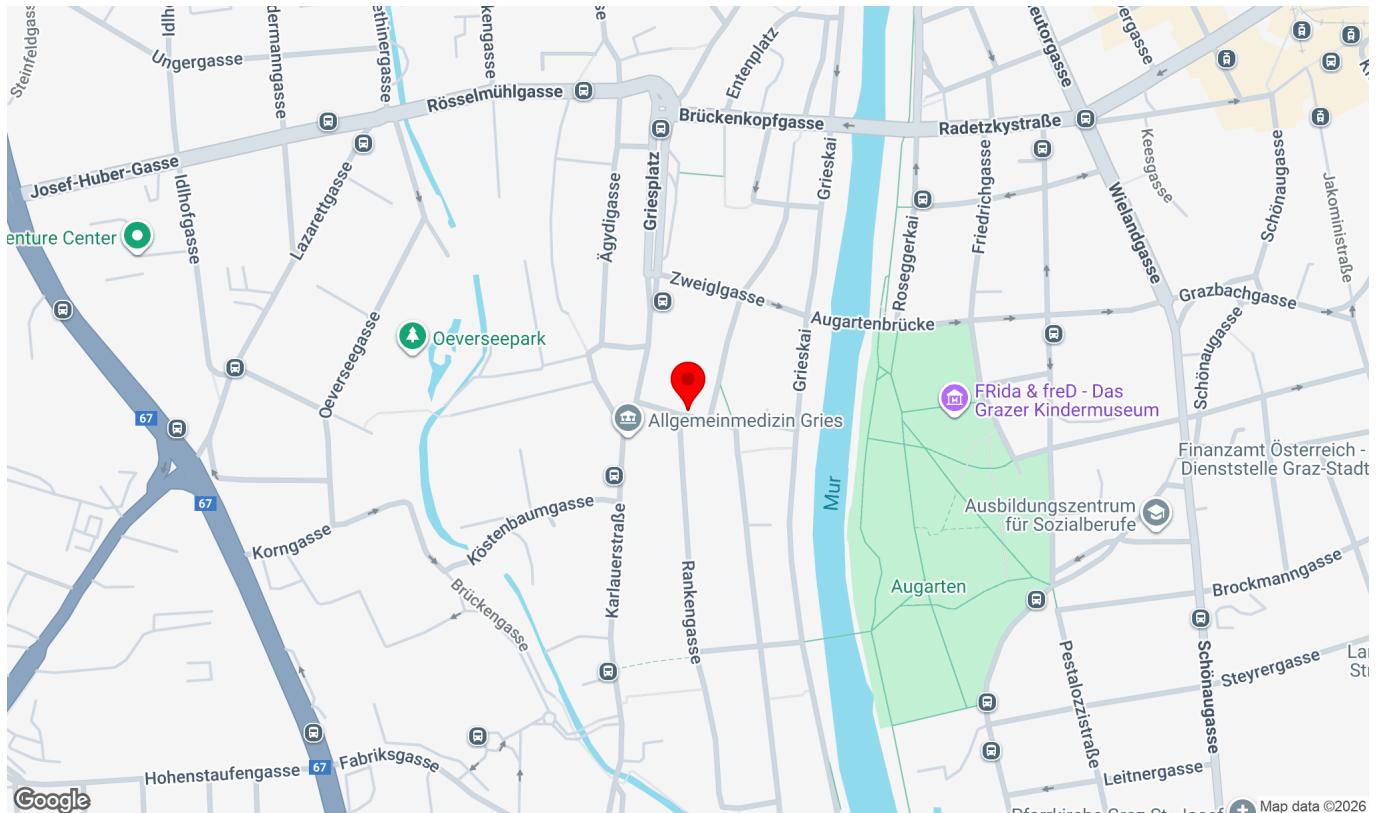






# Lage

Stadlgasse 4/4.OG/8, 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

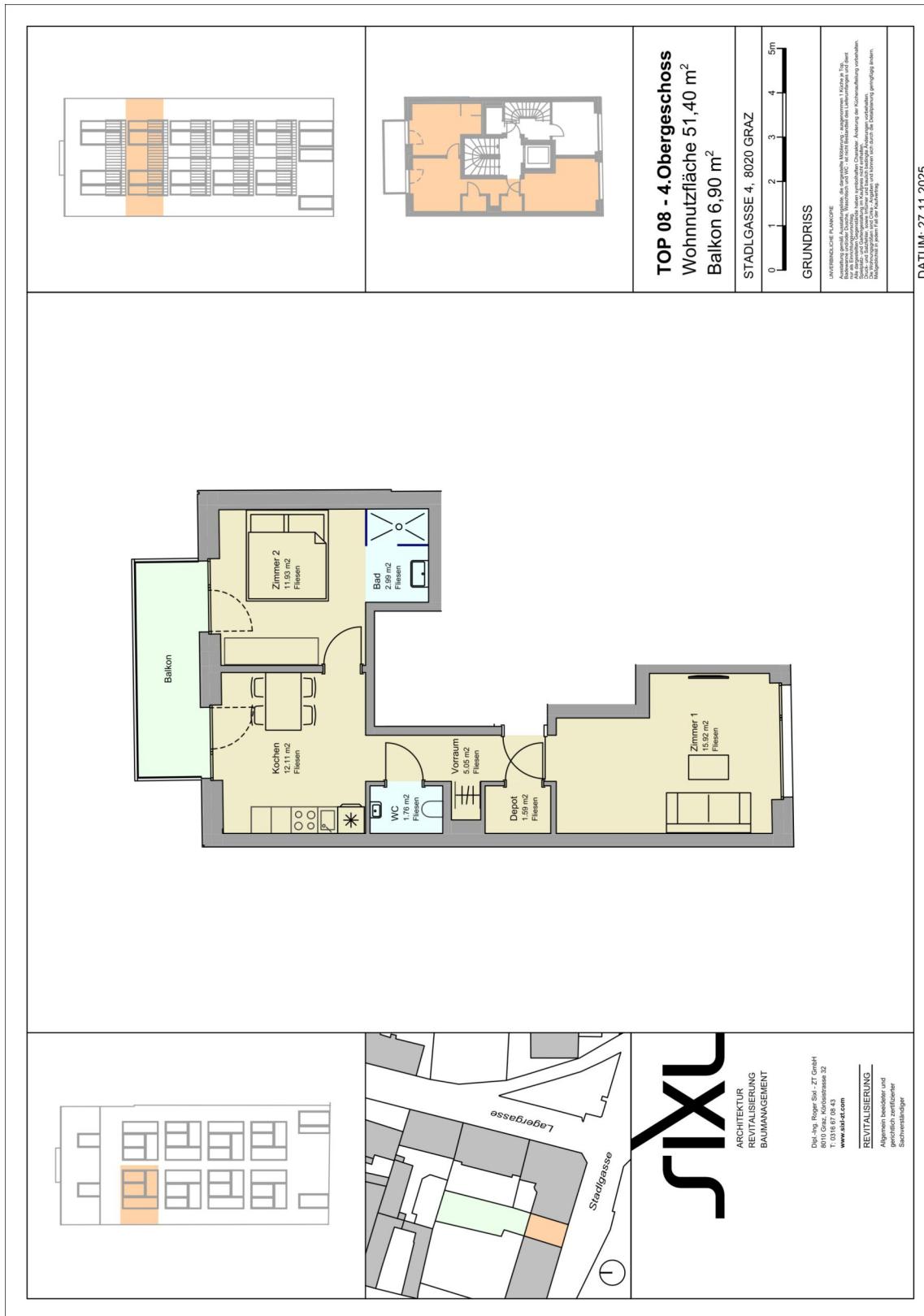
Schule	75 m
Kindergarten	275 m
Universität	800 m
Höhere Schule	925 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Plan



# 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 Vermögenstreuhänder, 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 Doppelmakertätigkeit 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 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 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).