

Klosterwiesgasse 3/4.Obergeschoss/24, 8010 Graz | Wohnung | Objektnummer: 6133/1309

Klosterweisgasse 3/24 - Singlewohnung mit Balkon Nähe Zentrum



Ihre Ansprechpartnerin

Alexandra Schirer

+43 664 3810043

alexandra.schirer@wesiak.com

www.wesiak.com

Klosterweisgasse 3/24 - Singlewohnung mit Balkon Nähe Zentrum

Lage

Öffentliche Verkehrsmittel (Linie 1,3,4,5,6 und 7) sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Lage ist ideal, da es von Fußgängern gut erreichbar ist. Die Gasse selbst ist von gemütlichen Cafés, kleinen Geschäften und traditionellen Restaurants gesäumt.

Durch die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist die Klosterweisgasse auch für Pendler und Touristen bequem zu erreichen. Die Straße bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und historischem Charme.

Beschreibung

Diese Wohnung im 4. Stock b ist der ideale Rückzugsort für Singles, die ein modernes und zugleich gemütliches Wohnambiente suchen.

Die gepflegte Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und Ihre Ausstattung. Der Wohnbereich ist mit edlem Parkettboden ausgestattet, der für eine warme Atmosphäre sorgt, während die Küche mit modernen Fliesen und einer praktischen Einbauküche überzeugt. Die Badezimmerausstattung mit einer Dusche rundet den Komfort ab und sorgt für einen entspannten Start in den Tag.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Balkon – Ihr persönlicher Rückzugsort im Freien, ideal für entspannte Stunden mit einem guten Buch oder einem Glas Wein. Genießen Sie die frische Luft und die Aussicht auf die Umgebung in vollen Zügen.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie die Haltestellen von Bus und Straßenbahn sowie den Bahnhof, der Sie schnell und bequem zu Ihrem Ziel bringt. So sind Sie sowohl in der Innenstadt als auch in der Natur der Steiermark immer mobil.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. In der Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie die Universität und höhere Schulen sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in Ihrer Nähe, sodass Sie alles, was Sie benötigen, schnell erreichen können.

Ein Fahrradraum steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung – ideal für alle, die die Stadt gerne mit dem Rad erkunden.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Nach Rücksprache mit der Mieterin wäre die Wohnung ab Februar 2026 frei!

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

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 35,82 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 5,7 m ²	Beziehbar:	2026-05-01
		Mietdauer:	unbefristet
Etage:	4. Etage / 4.Obergeschoss	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Zimmer:	2	Mobiliar:	Küche
Bäder:	1		
Abstellräume:	1	Zustand:	gepflegt
Balkone:	1		
		Energieausweis	
		HWB:	39 kWh/m ² a

Ausstattung

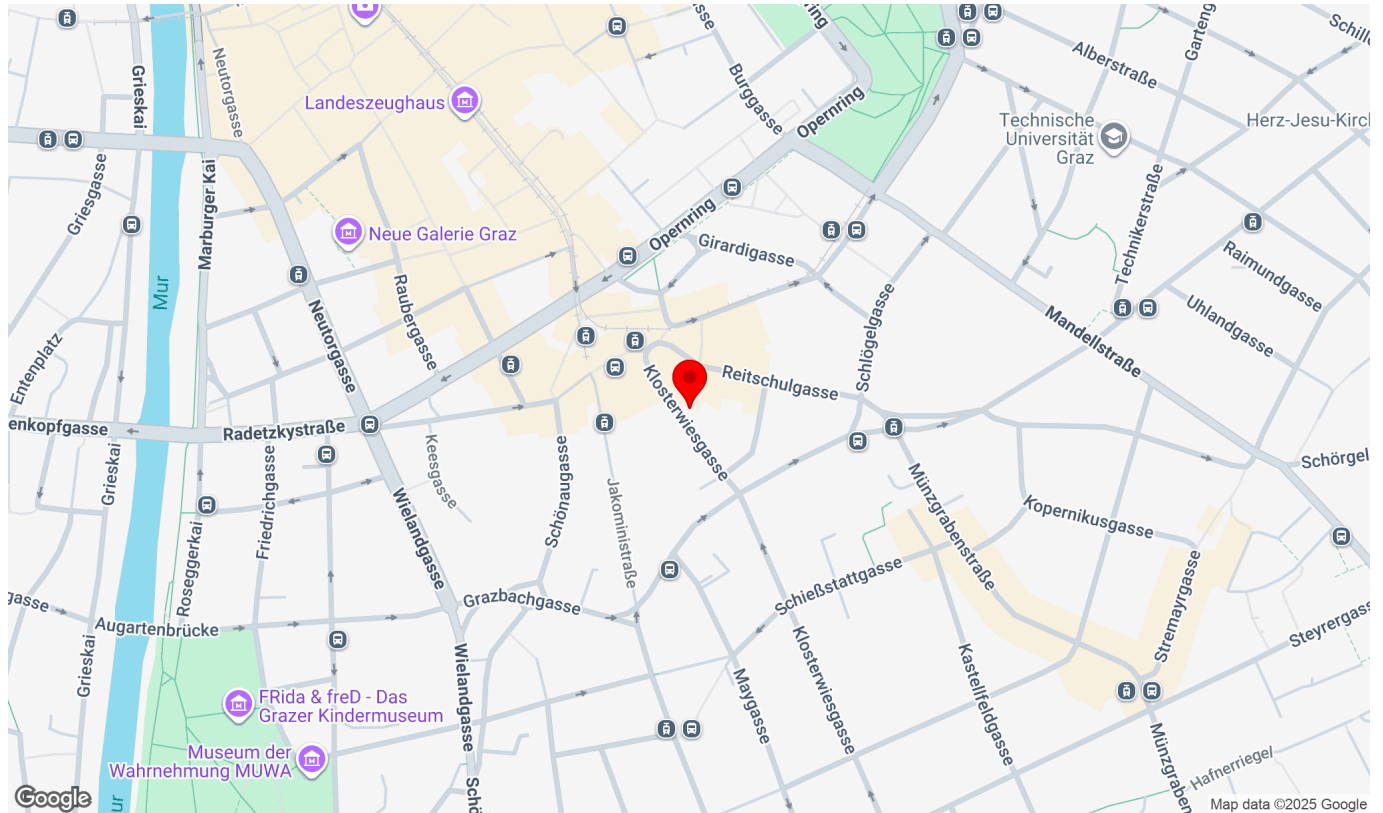
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Fahrradstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche
Befeuerung:	Fernwärme	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV		

Preisinformationen

Gesamtmieta:	581,16 €	ohne Heizung & Strom	
Miete pro m ² (exkl. USt.):	11,61 €	inkl. Betriebskosten	
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	3,00 €		
		Kautio:	1.924,00 €
Miete:	415,87 €	Provisio:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provisio.
Betriebskosten:	107,45 €		
Sonstiges:	5,00 €		
Umsatzsteuer:	52,84 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	581,16 €		

Lage

Klosterwiesgasse 3/4.Obergeschoss/24, 8010 Graz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	75 m
Apotheke	75 m
Klinik	575 m
Krankenhaus	1.050 m

Nahversorgung

Supermarkt	25 m
Bäckerei	125 m
Einkaufszentrum	125 m

Verkehr

Bus	75 m
Straßenbahn	75 m
Autobahnanschluss	4.500 m
Bahnhof	925 m
Flughafen	8.750 m

Kinder & Schulen

Schule	400 m
Kindergarten	275 m
Universität	400 m
Höhere Schule	400 m

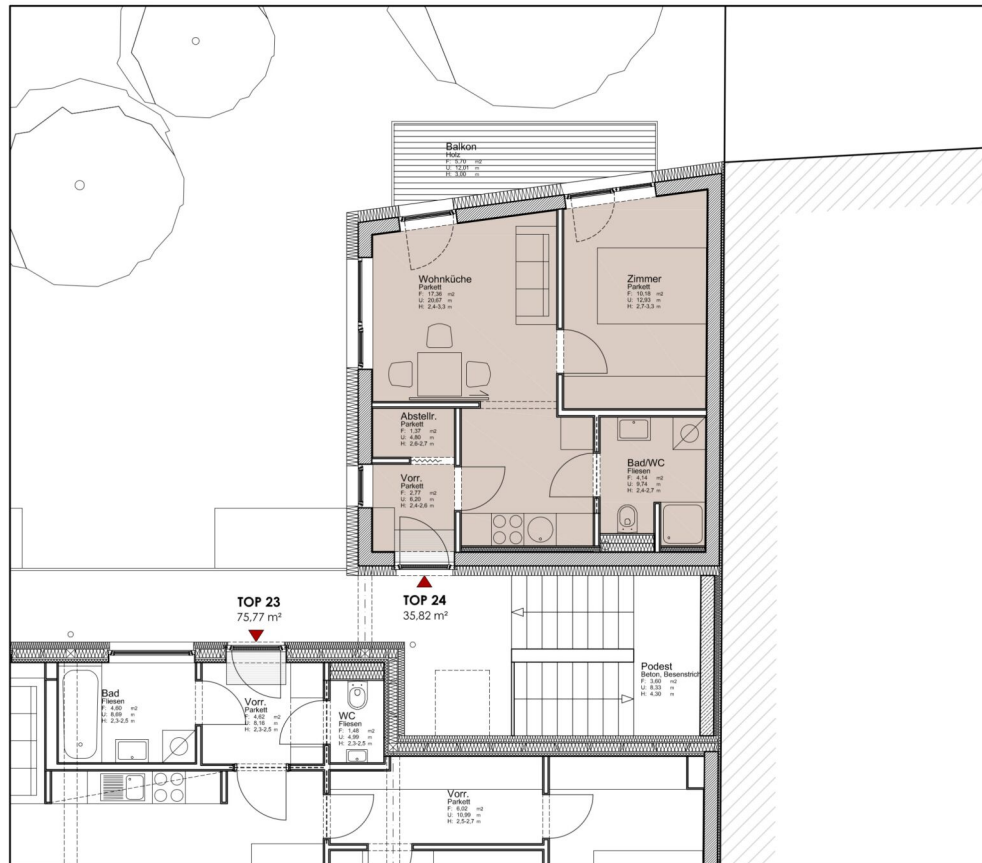
Sonstige

Geldautomat	100 m
Bank	100 m
Post	150 m
Polizei	400 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

Umfassende Sanierung Klosterwiesgasse



0 1 2 3 4 5m

Bauteil C	4.Obergeschoss
Top 24	ca. 35,82m²
Balkon	ca. 5,70m²

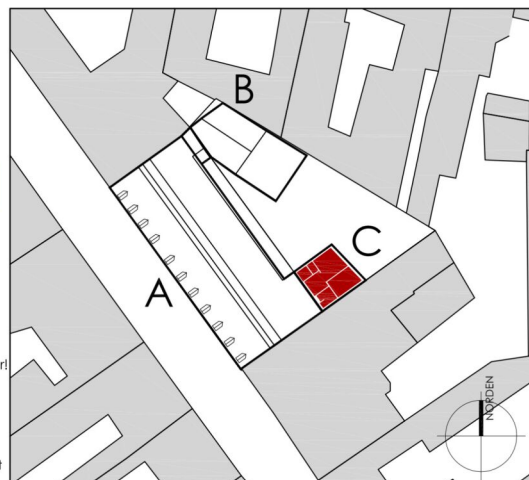
Nutzflächen, Bodenbeläge, Küchen- und Sanitäreinrichtungen können sich bis zur Übergabe ändern und sind somit ohne Gewähr!

Möblierungsvorschlag / Möbel sind kein Vermietungsgegenstand außer Küchen- und Sanitäreinrichtungen
GS inkl., WM nur Anschlüsse vorhanden

Mit Vermesserpläne von Dr.DI Horvath Planstand 28.10.2013 überlagert

Christian Andexer Architekt

Dipl. Ing. staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
8010 Graz Rechbauerstrasse 16 +43316-821416 office@andexer.at



Lage

Seite 24

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 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).