

8020 Graz | Wohnung | Objektnummer: 6133/1339

Griesplatz 24/12 - 3 Zimmer Wohnung mit Balkon am Griesplatz



Ihre Ansprechpartnerin

Alexandra Schirer

+43 664 3810043

alexandra.schirer@wesiak.com

www.wesiak.com

Griesplatz 24/12 - 3 Zimmer Wohnung mit Balkon am Griesplatz



Lage

In wenigen Minuten erreicht man das Zentrum. Außerdem sind diverse Nahversorger sowie eine Haltestelle für verschiedene Buslinien direkt vor dem Gebäude. Auch Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, eine Universität und eine Höhere Schule sind in der Nähe vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der näheren Umgebung vorhanden, darunter ein Supermarkt, eine Bäckerei und zahlreichen lokalen Cafés und Restaurants.

Beschreibung

Diese Wohnung befindet sich in der beliebten Gegend Gries. Mit einer Fläche von 82,98m² bietet sie ausreichend Platz für Sie und Ihre Lieben.

Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem Personenaufzug erreichbar. Sie betreten die Wohnung durch einen Flur, der Sie direkt in den hellen und geräumigen Wohnbereich führt. Hier erwartet Sie eine gepflegte Wohnküche mit einer Einbauküche inkl. E-Geräte. Die offene Gestaltung schafft eine einladende Atmosphäre und lädt zum geselligen Beisammensein ein.

Der Wohnbereich ist mit Parkett ausgestattet, während die Küche und das Badezimmer mit stilvollen Fliesen versehen sind. Das Highlight der Wohnung ist der Balkon, der sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet. Hier können Sie den Alltagsstress hinter sich lassen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei geräumige Schlafzimmer. Das Badezimmer ist mit einem WC sowie einer Dusche ausgestattet und sorgt für einen optimalen Start in den Tag.

Weiters besitzt diese Immobilie eine Solarwarmwasseranlage. Dadurch sind die Warmwasserkosten sehr minimal und insbesondere kann als Extra jede Waschmaschinenladung bereits vorgewärmt mittels AlphaMix bezogen werden. Dies spart dadurch Strom beim Waschen, da die Aufheizung erspart bleibt.

Glasfaserinternetanschluss ist in der Wohnung ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung ist ideal für Pendler geeignet, da sie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung bietet. Busse und Straßenbahnen bringen Sie schnell und bequem in die Innenstadt oder an andere Orte in Graz. Auch für Familien ist diese Lage ideal, da sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche Schulen, Kindergärten und Universitäten befinden.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der näheren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – von Supermärkten über Apotheken bis hin zu Bäckereien. Für ausgiebige Shoppingtouren bietet das nahegelegene Einkaufszentrum ausreichend Möglichkeiten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie! Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen.

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

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 82,98 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 8,73 m ²	Beziehbar:	01.05.2026
Etage:	3. Etage / 3. Obergeschoss	Mietdauer:	3 Jahre
Zimmer:	3	Mobiliar:	Küche, Bad
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	2	Zustand:	gepflegt
Abstellräume:	1	Baujahr:	2009
Keller:	1	Energieausweis	
Balkone:	1	HWB:	A 21,52 kWh/m ² a

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Befeuerung:	Fernwärme	Küche:	Einbauküche, Wohnküche /
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV	Extras:	offene Küche Abstellraum

Preisinformationen

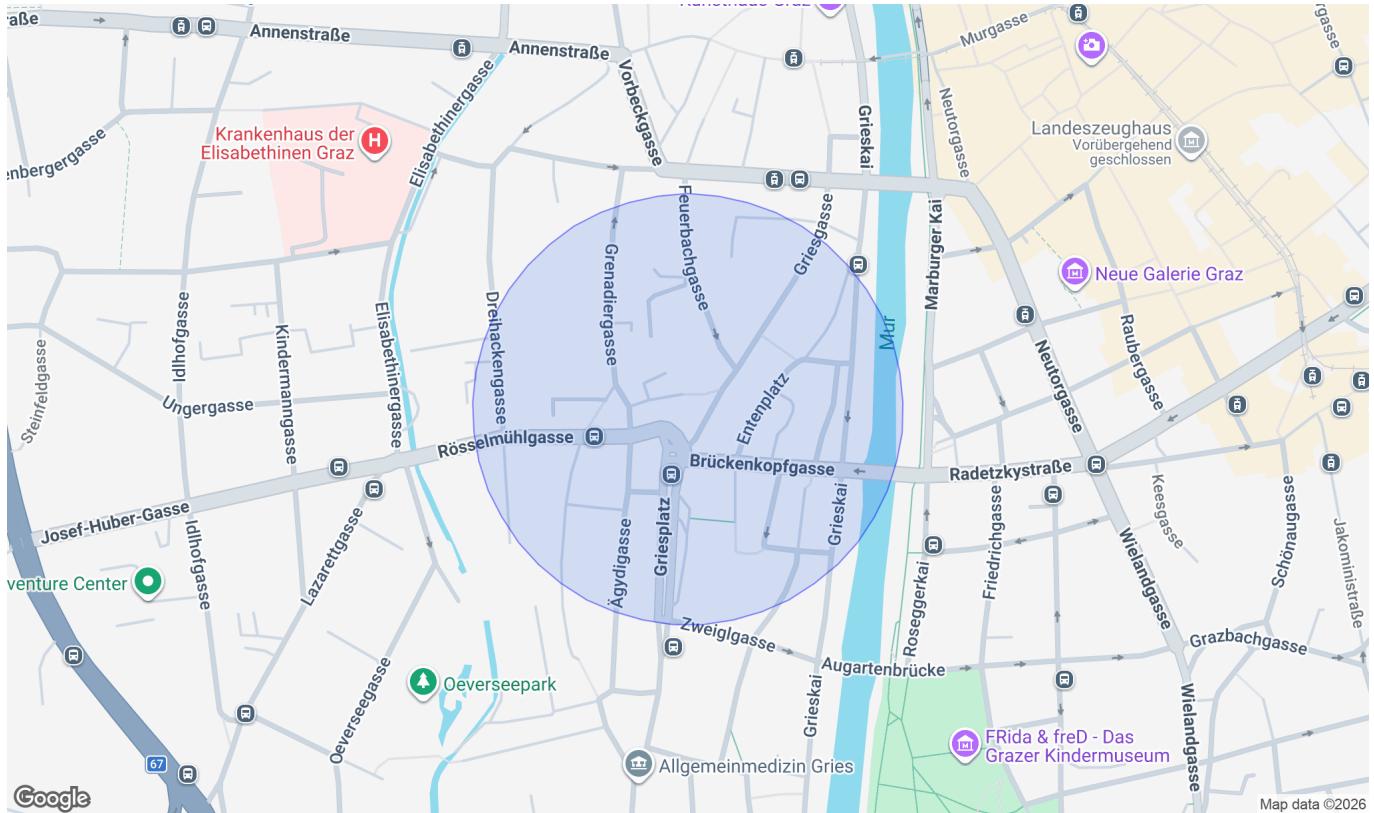
Gesamtmiete:	929,19 €	ohne. Strom, Heizung & Warmwasser
Miete pro m ² (exkl. USt.):	7,50 €	inkl. Betriebskosten
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	2,56 €	
Miete:	622,35 €	Kaution: 3.024,00 €
Betriebskosten:	212,36 €	Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt
Sonstiges:	10,00 €	der Abgeber die Provision.
Umsatzsteuer:	84,48 €	
Monatliche Gesamtbelastung:	929,19 €	

Weitere Fotos

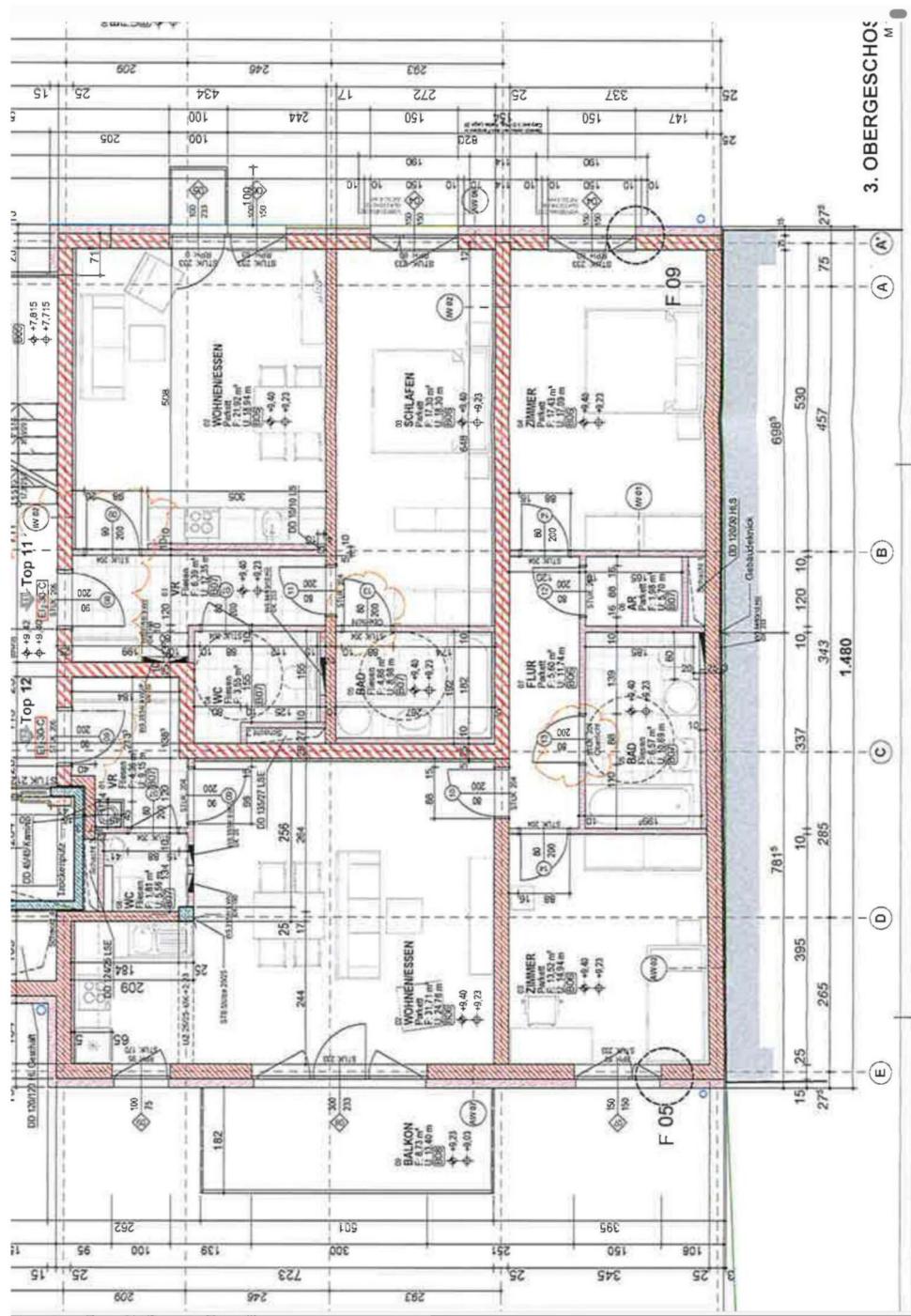


Lage

8020 Graz



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 ausgetauscht 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).