

Bahnhofstraße 13/DG/4, 8580 Köflach | Wohnung | Objektnummer: 6133/1405

Komfortables Wohnen im Herzen von Köflach – 61 m² für Singles & Paare



Ihre Ansprechpartnerin

Michaela Schweiger

+43 664 5414047

michaela.schweiger@wesiak.com

www.wesiak.com

Komfortables Wohnen im Herzen von Köflach – 61 m² für Singles & Paare



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Köflach, Steiermark!

Diese attraktive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 1. Dachgeschoss bietet auf 61,23 m² Wohnfläche eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, ruhiger Grünlage und zentraler Infrastruktur. Mit einer monatlichen Miete von 700,25 € erwartet Sie hier ein stilvolles Zuhause, das sich perfekt für Singles oder Paare eignet, die Wert auf Lebensqualität, Komfort und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Schon beim Betreten der Wohnung spüren Sie das helle und freundliche Ambiente, das durch die Dachlage und den gut durchdachten Grundriss entsteht. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und verbindet Wohnen, Essen und Kochen zu einem offenen und einladenden Lebensraum.

Die voll ausgestattete Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet ausreichend Platz sowie moderne Geräte – ideal, um alltägliche Mahlzeiten zuzubereiten oder Gäste in gemütlicher Atmosphäre zu empfangen. Die hochwertigen Parkettböden verleihen den Räumen zusätzlich eine warme und elegante Wohnqualität.

Das ruhige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein komfortables Bett und einen Kleiderschrank und schafft eine entspannte Rückzugsmöglichkeit nach einem langen Tag.

Das helle Badezimmer ist modern gestaltet und mit einer praktischen Dusche ausgestattet. Durch die funktionale Aufteilung wird der vorhandene Raum optimal genutzt und sorgt für Komfort im täglichen Gebrauch.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist der Personenaufzug, der Ihnen einen bequemen und barrierearmen Zugang bis vor die Wohnungstür ermöglicht – ein Komfortmerkmal, das den Alltag deutlich erleichtert.

Besonders hervorzuheben ist auch der angenehme Grünblick, der eine ruhige und entspannte Wohnatmosphäre schafft. Ergänzt wird dies durch einen Gemeinschaftsgarten, der allen Bewohnern zur Verfügung steht. Hier können Sie die Natur genießen, entspannen oder einfach eine kleine Auszeit im Freien verbringen.

Lage & Infrastruktur

Auch die Lage der Wohnung überzeugt auf ganzer Linie. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch sehr gut angebundenen Wohngegend von Köflach.

Bus und Bahnhof sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die umliegenden Orte sowie nach Graz. Dadurch eignet sich die Wohnung auch ideal für Pendler.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Umgebung:

- Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten
- Bäckerei und Nahversorger
- Ärzte und Apotheke
- Kindergarten und Schule
- Cafés und weitere Dienstleistungen

So lassen sich viele Wege bequem zu Fuß erledigen, was den Alltag besonders angenehm und unkompliziert macht.

Ihr neues Zuhause

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, eine angenehme Grünlage und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Sie eignet sich ideal für Menschen, die ein ruhiges, gepflegtes und gleichzeitig zentral gelegenes Zuhause suchen.

Ob als gemütlicher Rückzugsort nach der Arbeit, als stilvolles Zuhause für zwei oder als komfortable Single-Wohnung – hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Erholung, Lebensqualität und urbaner Nähe. □

Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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. 61,23 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	1. DG / Dachgeschoss	Beziehbar:	sofort
Zimmer:	2	Mietdauer:	unbefristet
Bäder:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
WCs:	1		
Keller:	1		

Ausstattung

Boden:	Parkett	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Fahrradstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche
Ausblick:	Grünblick	Extras:	Seniorengerecht, Gartennutzung
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV	Serviceleistungen:	Betreutes Wohnen

Preisinformationen

Gesamtmieta:	700,25 €	exkl. Strom und Heizung	
Miete pro m ² (exkl. USt.):	5,77 €	inkl. Betriebskosten	
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	3,58 €		
Miete:	382,69 €	Kautio:	2.101,00 €
Betriebskosten:	203,90 €	Provisio:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provisio.
Sonstiges:	50,00 €		
Umsatzsteuer:	63,66 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	700,25 €		

Weitere Fotos

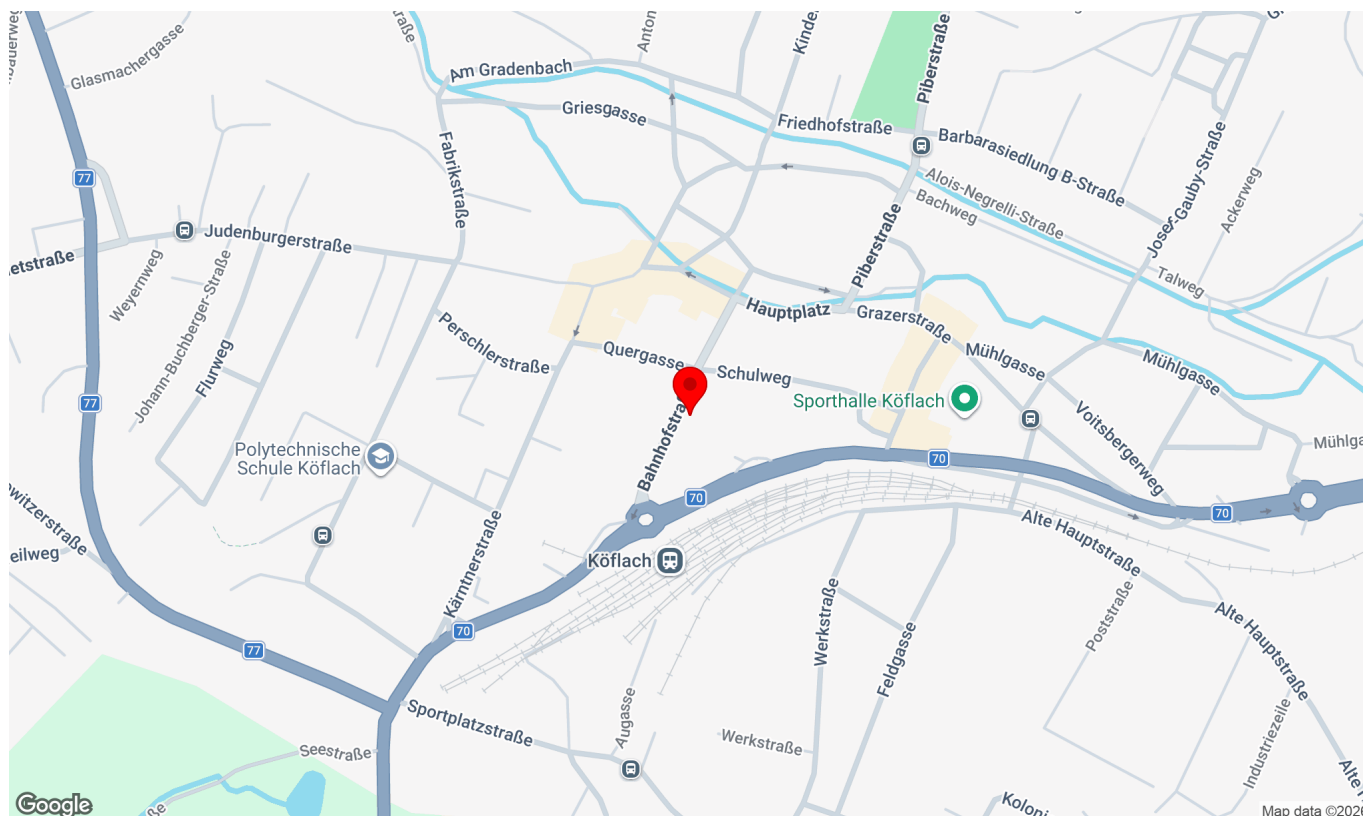






Lage

Bahnhofstraße 13/DG/4, 8580 Köflach



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	150 m
Apotheke	175 m
Klinik	2.525 m
Krankenhaus	4.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	75 m
Bäckerei	150 m
Einkaufszentrum	3.725 m

Verkehr

Bus	200 m
Bahnhof	200 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	525 m

Sonstige

Geldautomat	200 m
Bank	200 m
Post	225 m
Polizei	375 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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 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 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 § 17 a Maklergesetz

Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

§ 17 a. (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 (§ 189 a 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 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 (formulärmäßig 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).