Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

Humboldtstraße 45/9.OG/74, 8010 Graz | Wohnung | Objektnummer: 6133/1421

3-Zimmer-Wohnung im 9. Obergeschoss mit Balkon und Schlossbergblick in Geidorf

Ihre Ansprechpartnerin
Michaela Schweiger
+43 664 5414047
michaela.schweiger@wesiak.com
www.wesiak.com

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

3-Zimmer-Wohnung im 9. Obergeschoss mit Balkon und Schlossbergblick in Geidorf

Beschreibung

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im 9. Obergeschoss eines Wohnhauses in begehrter Lage von Geidorf und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie den beeindruckenden Ausblick über die Dächer von Graz.

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer sowie ein separates WC, in dem auch ein Waschmaschinenanschluss vorhanden ist. Die Küche ist mit einem Essbereich ausgestattet und bietet ausreichend Platz. Von der Küche aus besteht zudem ein direkter Zugang zu einem Balkon.

Ein besonderes Highlight ist der zweite Balkon, der sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus begehbar ist und einen herrlichen Blick auf den Grazer Schlossberg bietet.

Drei gut geschnittene Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung und schaffen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Paare, Familien oder auch als WG.

Die Wohnung befindet sich in zentraler und äußerst gefragter Lage im Grazer Bezirk Geidorf. Die Umgebung überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur sowie die Nähe zur Innenstadt.

In unmittelbarer Umgebung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung, darunter SPAR und BILLA.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut – mehrere Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in kurzer Distanz und ermöglichen eine rasche Verbindung in die Grazer Innenstadt sowie zu den Universitäten, die ebenfalls in bequemer Reichweite liegen.

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare oder auch als Wohngemeinschaft. Ebenso ist sie aufgrund der Raumaufteilung hervorragend für die Kombination aus Wohnen und Homeoffice/Büro nutzbar.

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

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

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 87,72 m²
Etage:	9. Etage / 9. Etage
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Balkone:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	sofort
Mietdauer:	5 Jahre
Baujahr:	1963
Energieausweis	
HWB:	A 22,6 kWh/m²a
fGEE:	A 0,74

Ausstattung

Boden:	Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Fernwärme

Räume:	WG geeignet
Bad:	Badewanne
Küche:	Einbauküche

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.121,25 €
Miete pro m² (exkl. USt.):	8,75 €
Betriebskosten pro m² (exkl. USt.):	2,87 €
Miete:	767,55 €
Betriebskosten:	251,76 €
Umsatzsteuer:	101,94 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.121,25 €

exkl. Strom und Heizung
inkl. Betriebskosten

Kaution:	3 Bruttomonatsmieten
Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

Weitere Fotos

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

T: +43 316 827 501 0 * F: +43 316 827 501 24 * E: office@wesiak.com * FN 55728 d

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

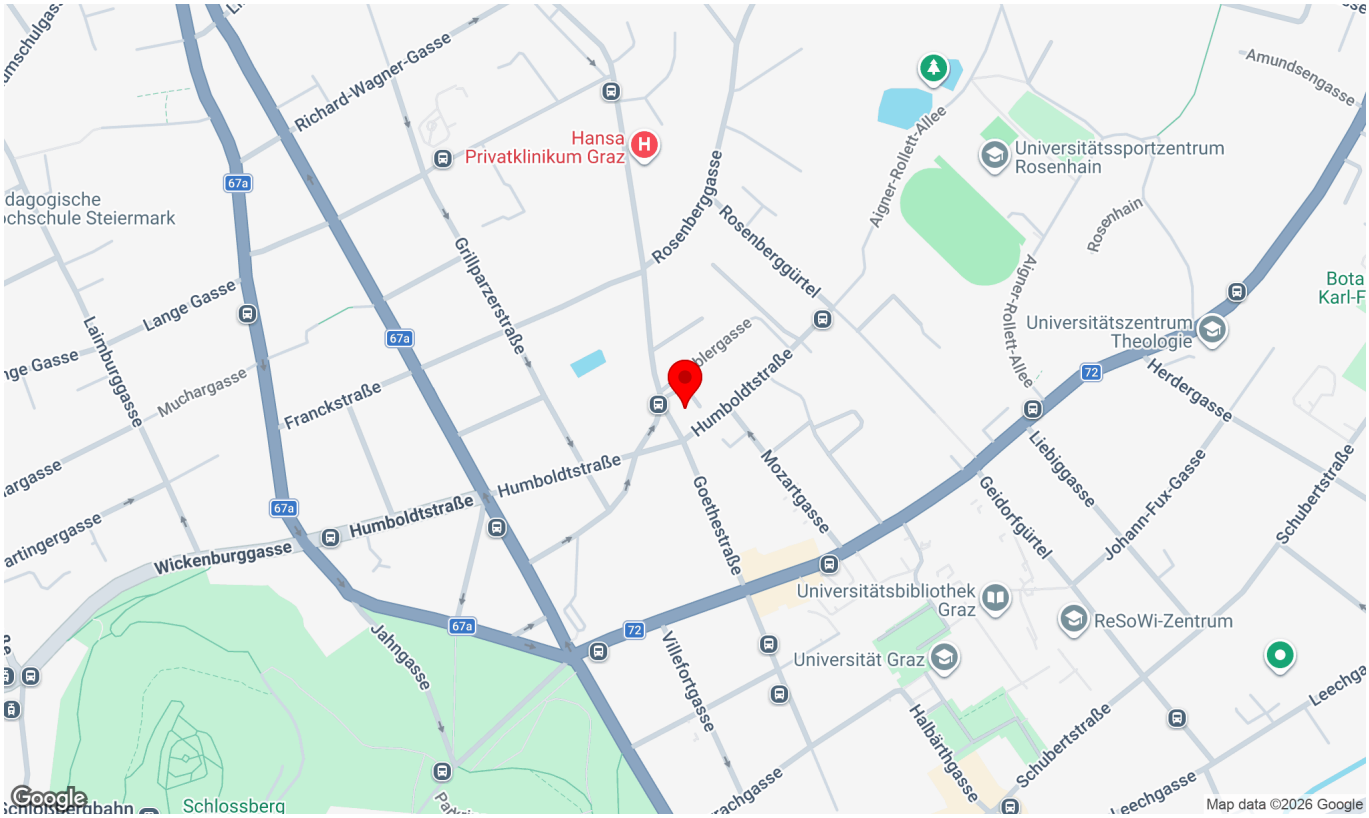
T: +43 316 827 501 0 * F: +43 316 827 501 24 * E: office@wesiak.com * FN 55728 d

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

Lage

Humboldtstraße 45/9.OG/74, 8010 Graz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	125 m
Apotheke	275 m
Klinik	300 m
Krankenhaus	475 m

Nahversorgung

Supermarkt	50 m
Bäckerei	325 m
Einkaufszentrum	1.450 m

Verkehr

Bus	75 m
Straßenbahn	900 m
Autobahnanschluss	5.775 m
Bahnhof	825 m

Kinder & Schulen

Schule	450 m
Kindergarten	225 m
Universität	125 m
Höhere Schule	850 m

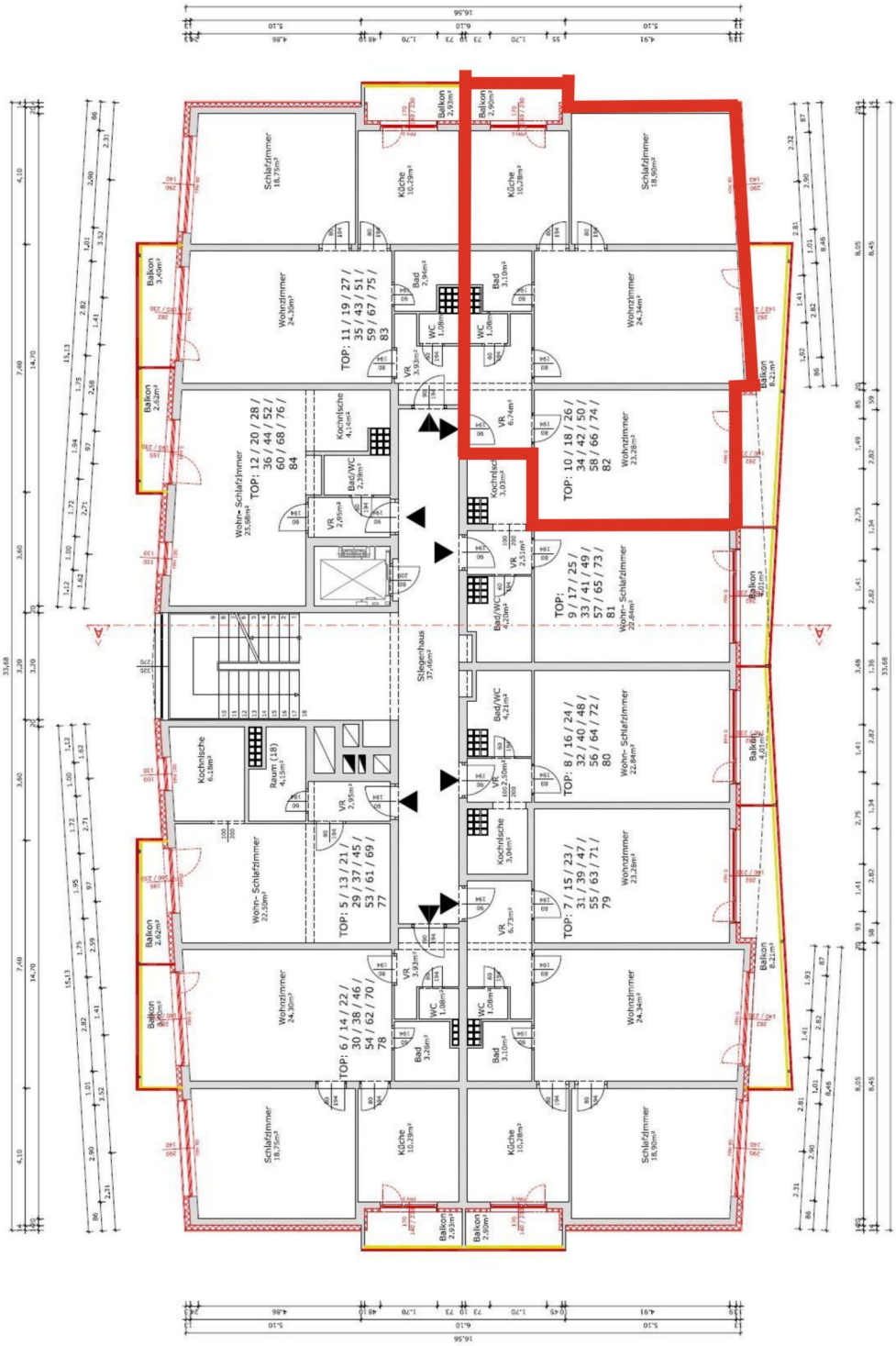
Sonstige

Geldautomat	250 m
Bank	250 m
Post	75 m
Polizei	575 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Wesiak
Gesellschaft m.b.H
Stubenberggasse 5
8010 Graz

Plan



1. - 10. OBERGESCHOSS M=1:100

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

Wesiak GmbH
Stubenberggasse 5, 8010 Graz
T: +43 664 5414047, E: office@wesiak.com

vertreten durch Michaela Schweiger .....
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 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 § 30 a 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 § 30 a 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 (§ 3 a 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).