

Klosterwiesgasse 14/2.OG/H04, 8010 Graz | Wohnung | Objektnummer: 6133/1484

Klosterwiesgasse 14/H04 -Moderne Erstbezugswohnung mit großzügiger Terrasse und 4 Zimmern



Ihre Ansprechpartnerin

Raluca Csarno

+43 664 88 26 23 93

raluca.csarno@wesiak.com

www.wesiak.com

Klosterwiesgasse 14/H04 -Moderne Erstbezugswohnung mit großzügiger Terrasse und 4 Zimmern



Lage

Diese Wohnung bietet eine perfekte Lage mit optimaler Infrastruktur. Arzt, Apotheke und Klinik sind schnell erreichbar, ebenso Schulen, Kindergarten und Universität. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum liegen in unmittelbarer Nähe. Bank, Post, Polizei, Bus, Straßenbahn und Bahnhof sorgen für beste Anbindung und Komfort im Alltag.

Beschreibung

Diese hochwertige 4-Zimmer-Wohnung im Erstbezug befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Projekts und überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 106,01 m² sowie einer gelungenen Kombination aus Komfort, Funktionalität und stilvollem Wohnen.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst einen einladenden Vorraum, ein Badezimmer, ein separates WC, einen praktischen Abstellraum, einen großzügigen Wohn-Essbereich mit moderner Küche sowie drei separat begehbare Zimmer. Die offen gestaltete Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für gemeinsames Wohnen, Kochen und Verweilen. Große Fensterflächen sorgen dabei für ein angenehmes Wohngefühl und lichtdurchflutete Räume.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Dusche. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme-Zentralheizung, welche für eine effiziente und angenehme Wärmeversorgung sorgt.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die großzügige Terrasse, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und zu entspannten Stunden im Außenbereich einlädt.

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und optimale Verkehrsanbindung. Bus, Straßenbahn sowie der Bahnhof befinden sich in komfortabler Reichweite und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und ein Einkaufszentrum sind bequem erreichbar.

Auch Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Universitäten und weitere öffentliche Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen die Wohnung sowohl für Familien als auch für Berufstätige besonders attraktiv.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung!

Derzeit sind leider noch keine Besichtigungen möglich, da der Baufortschritt noch nicht weit genug fortgeschritten ist.

Gerne können wir jedoch einen Termin in unserem Büro vereinbaren, bei dem wir Ihnen die Unterlagen, Pläne sowie weitere Details zum Projekt vorstellen.

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. 106,01 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 22,85 m ²	Beziehbar:	01.11.2026
		Mietdauer:	5 Jahre
Etage:	2. Etage / 2.Obergeschoss	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Zimmer:	4	Mobiliar:	Küche
Bäder:	1	Heizung:	Zentralheizung
WCs:	1		
Abstellräume:	1	Bauart:	Altbau
Terrassen:	1	Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	1900
		Letzte Generalsanierung: 2026	

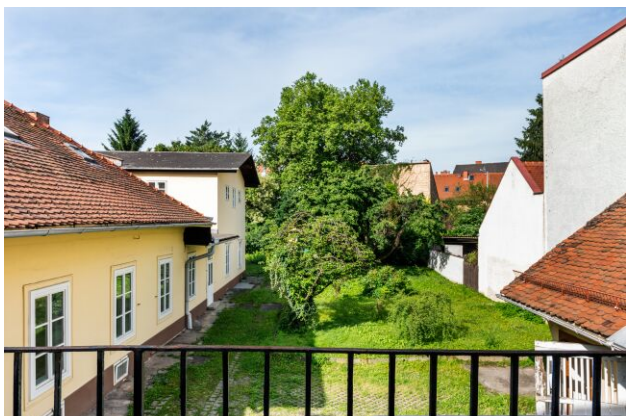
Ausstattung

Befuerung:	Fernwärme	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
WCs:	Toilette	Extras:	Abstellraum
Bad:	Dusche		

Preisinformationen

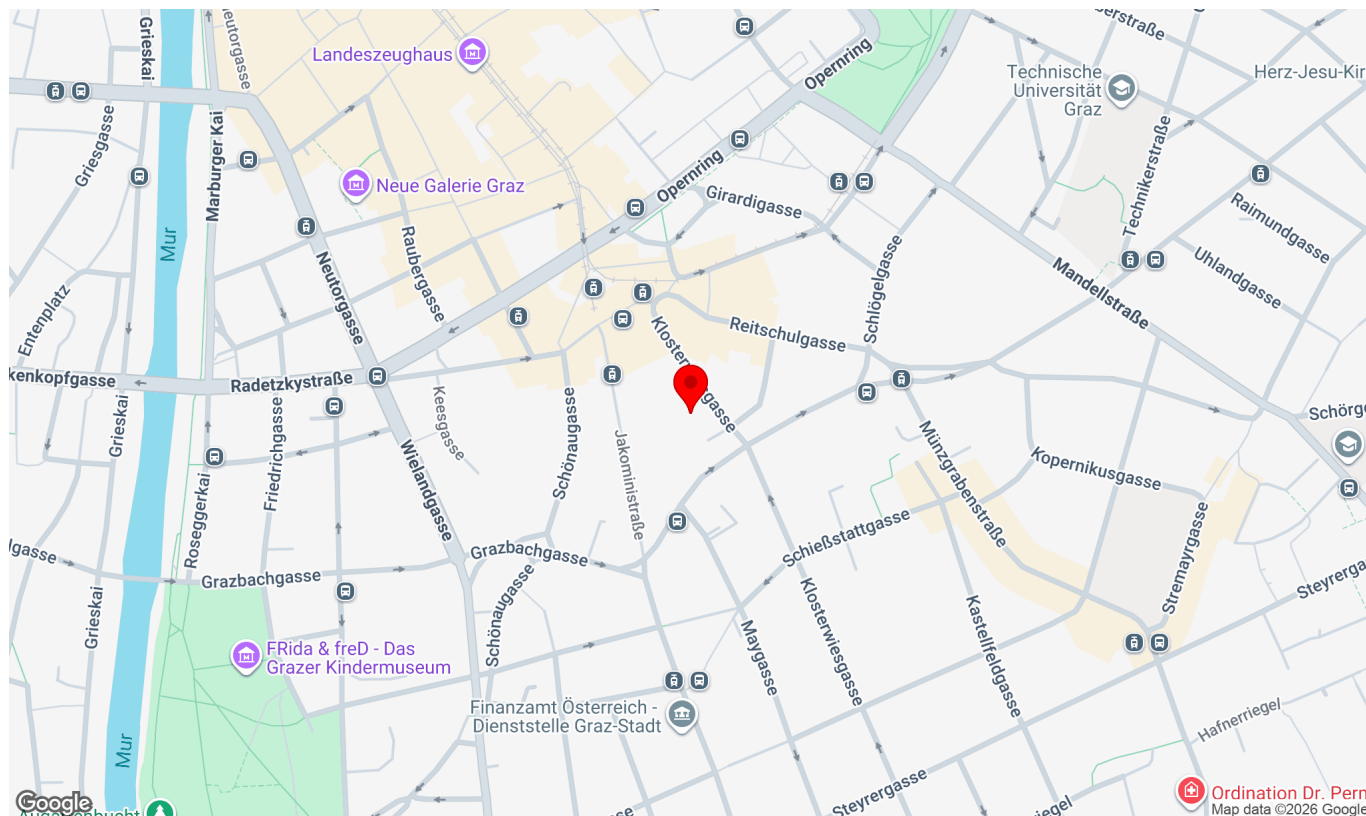
Gesamtmiete:	1.574,25 €	ohne Heizung & Strom	
Miete pro m ² (exkl. USt.):	11,50 €	inkl. Betriebskosten	
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	2,00 €		
Miete:	1.219,12 €	Kautions:	4.723,00 €
Betriebskosten:	212,02 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Umsatzsteuer:	143,11 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.574,25 €		

Weitere Fotos



Lage

Klosterwiesgasse 14/2.OG/H04, 8010 Graz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	100 m
Apotheke	125 m
Klinik	625 m
Krankenhaus	1.100 m

Nahversorgung

Supermarkt	50 m
Bäckerei	175 m
Einkaufszentrum	200 m

Verkehr

Bus	125 m
Straßenbahn	125 m
Autobahnanschluss	4.450 m
Bahnhof	975 m
Flughafen	8.700 m

Kinder & Schulen

Schule	375 m
Kindergarten	325 m
Universität	400 m
Höhere Schule	325 m

Sonstige

Geldautomat	175 m
Bank	175 m
Post	225 m
Polizei	425 m

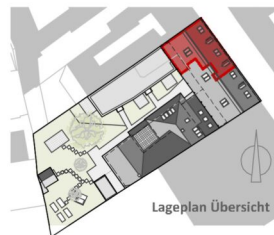
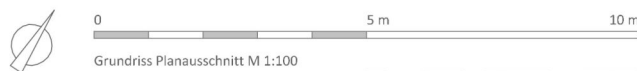
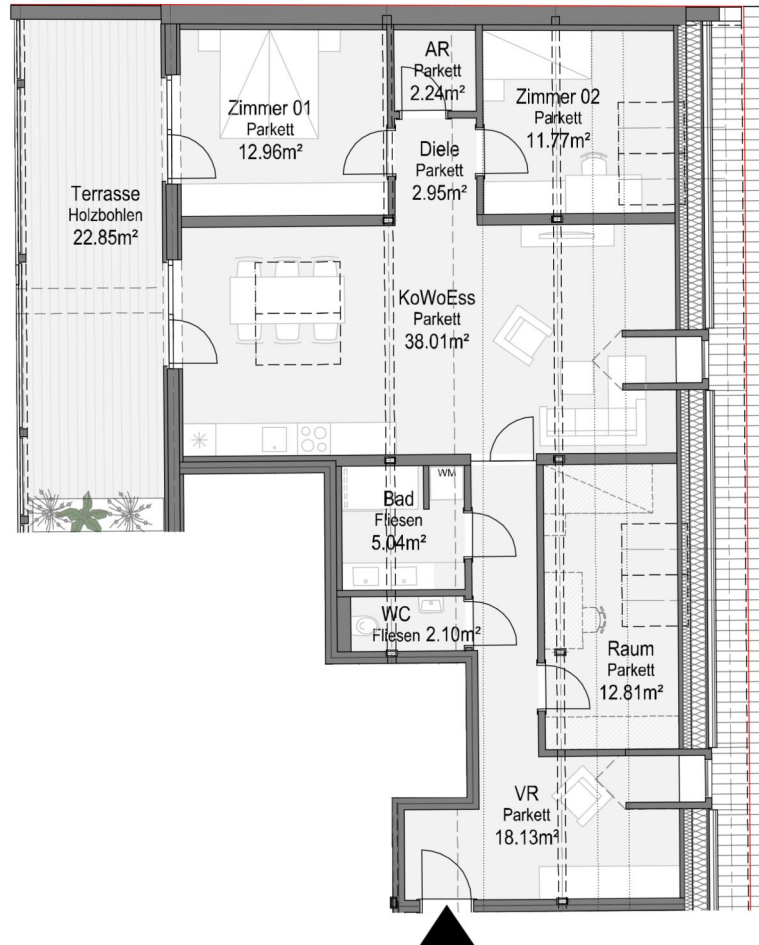
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

Klosterwiesgasse 14, 8010 Graz 2.OG (DG) Top H04

PLANSTAND Ausführungsplan 09/2025
LAGE: HAUPTGEBÄUDE, Dachgeschoß

FLÄCHE (WNF): 106,01 m²
FREIFLÄCHE (Terrasse): 22,85 m²



Nutzflächen, Ausmaße, Raumhöhen, Fenster, Türen, Bodenbeläge, Küchen- und Sanitäreinrichtungen udgl. können sich bis zur Fertigstellung ändern! Flächen ermittelt laut Ausführungsplanung. Für Änderungen bis zur Fertigstellung wird keine Gewähr übernommen! Einrichtungen, Möbel usw. sind nicht inkludiert, feste Sanitäreinrichtungen sind enthalten, für eine Waschmaschine ist ein Anschluss vorgesehen, Oberflächen/ Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

office@wesiak.com +43 (316) 827 501 0

03.11.2025

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 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).