

Mariatroster Straße 28/DG/7, 8043 Graz, 11. Bez.: Mariatrost | Wohnung | Objektnummer: 6133/1541

# Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung in Graz-Mariatrost – voll möbliert mit Balkon, Klimaanlage & 2 Stellplätzen



Ihre Ansprechpartnerin

**Michaela Schweiger**

+43 664 5414047

[michaela.schweiger@wesiak.com](mailto:michaela.schweiger@wesiak.com)

[www.wesiak.com](http://www.wesiak.com)

## Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung in Graz-Mariatrost – voll möbliert mit Balkon, Klimaanlage & 2 Stellplätzen



### Beschreibung

#### **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Dachflächenfenstern, Klimaanlage, vollständiger Möblierung und zwei Stellplätzen in bester Lage von Graz-Mariatrost**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 64,33 m<sup>2</sup> vereint modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und eine ausgezeichnete Lage in 8043 Graz-Mariatrost.

Der Mittelpunkt der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche, die viel Platz zum Kochen, Essen und Wohlfühlen bietet. Große Fenster sowie Dachflächenfenster sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und schaffen gemeinsam mit den hochwertigen Parkett- und Fliesenböden eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, wobei beide Schlafzimmer direkten Zugang zum Balkon bieten und somit ein besonderes Wohngefühl mit viel Licht und Freiraum ermöglichen. Das Badezimmer überzeugt mit Fenster, Badewanne und separater Dusche und bietet höchsten Komfort für den Alltag.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige Balkon mit schönem Ausblick auf die Stadt sowie ins Grüne – der ideale Ort, um den Feierabend entspannt ausklingen zu lassen.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die Klimaanlage, die auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Die Wohnung wird vollständig möbliert vermietet und ist somit sofort bezugsbereit.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei PKW-Stellplätze, die komfortables und stressfreies Parken ermöglichen.

## Ausstattung

- Wohnfläche: **ca. 64,33 m<sup>2</sup>**
- Großzügige Wohnküche
- Zwei Schlafzimmer
- Beide Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang
- Balkon mit Stadt- und Grünblick
- Dachflächenfenster
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche
- Separates WC
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Klimaanlage
- Zentralheizung
- Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss
- Komplett möbliert
- Zwei PKW-Stellplätze

## Hervorragende Lage

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Mariatroster Straße und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Fußläufig erreichbar sind unter anderem:

- Ärzte und Apotheke
- Krankenhaus
- Schulen und Kindergarten
- Universität
- Supermärkte und Bäckerei
- Banken und Geldautomaten

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Grazer Innenstadt sowie in alle wichtigen Stadtteile.

## Mietkonditionen

Monatliche Gesamtmiete: € 1.059,53 incl Betriebskosten sowie Parkplätze excl Heiz- und Stromkosten



Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich präsentieren zu dürfen.

**Die dargestellte Balkongarnitur dient ausschließlich der symbolischen Darstellung und ist nicht Bestandteil der Vermietung.**

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. 64,33 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 6,4 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	01.09.2026
Etage:	DG	Möbiliar:	möbliert
Zimmer:	2	Heizung:	Zentralheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Energieausweis	
Abstellräume:	1	HWB:	 169 kWh/m²a
Keller:	1	fGEE:	 2,14
Balkone:	1		
Stellplätze:	2		

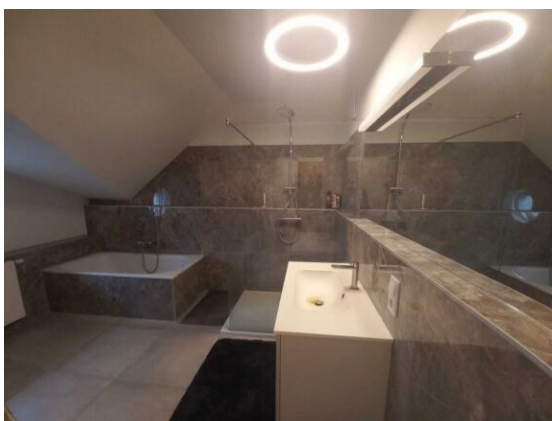
## Ausstattung

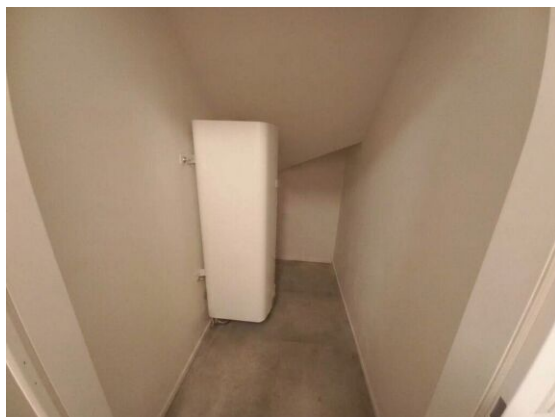
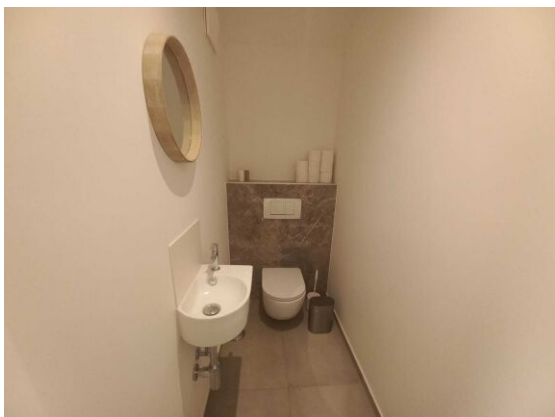
Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befuerung:	Fernwärme	WCs:	Getrennte Toiletten
Belüftung:	Klimaanlage, Mechanische Be- und Entlüftung	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Parkplatz
Räume:	WG geeignet	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum
Beleuchtung:	Deckenleuchten		

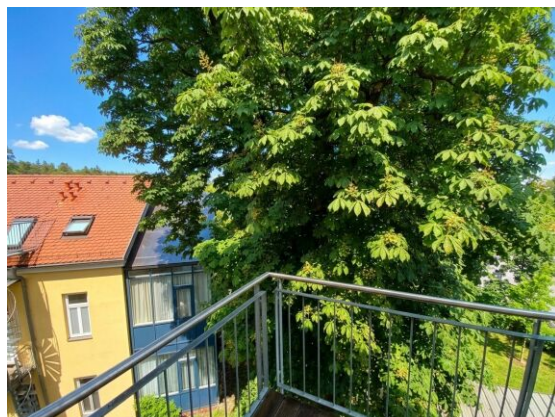
## Preisinformationen

Gesamtmieta:	1.079,53 €	ohne Heiz- und Stromkosten
Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	2,06 €	Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Miete:	739,79 €	
Betriebskosten:	132,51 €	
Sonstiges:	100,00 €	
Umsatzsteuer:	107,23 €	
Monatliche Gesamtbelastung:	1.079,53 €	

## Weitere Fotos

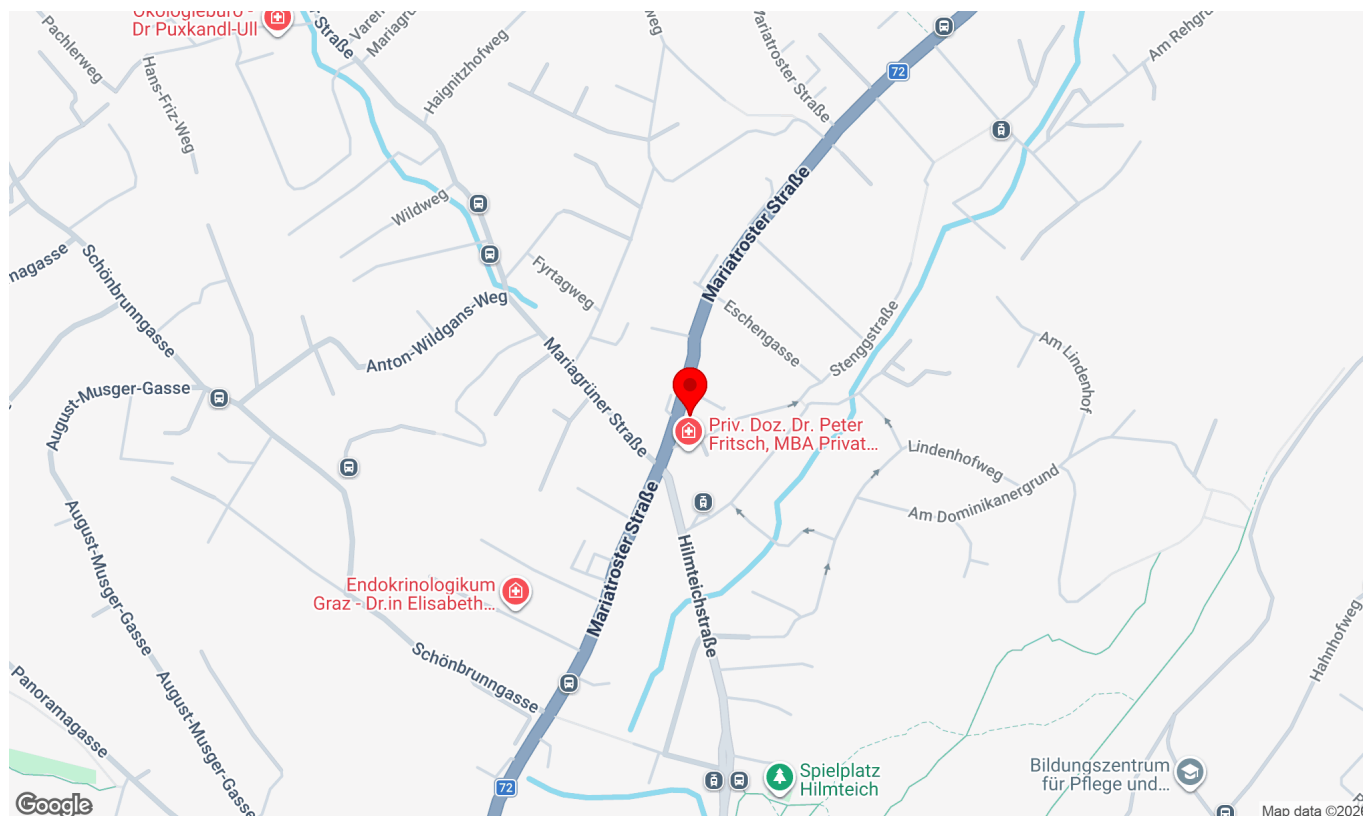






# Lage

Mariatroster Straße 28/DG/7, 8043 Graz, 11. Bez.: Mariatrost



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	25 m
Apotheke	125 m
Klinik	1.200 m
Krankenhaus	850 m

### Nahversorgung

Supermarkt	50 m
Bäckerei	150 m
Einkaufszentrum	2.825 m

### Verkehr

Bus	25 m
Straßenbahn	125 m
Bahnhof	2.400 m
Autobahnanschluss	6.475 m

### Kinder & Schulen

Schule	400 m
Kindergarten	325 m
Universität	950 m
Höhere Schule	1.525 m

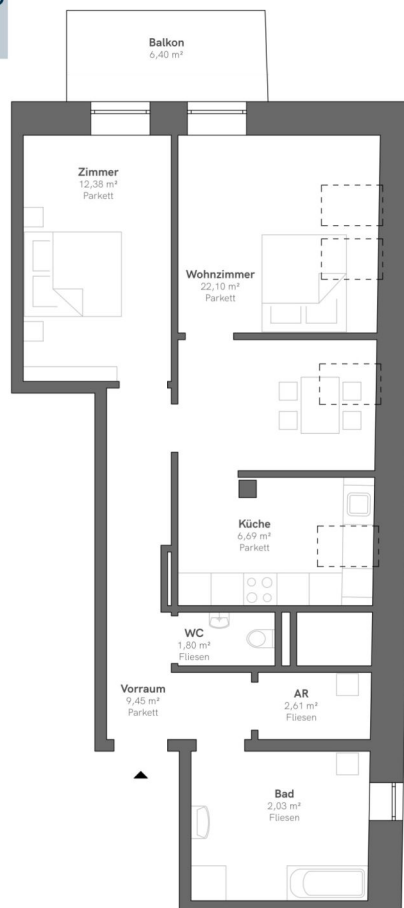
### Sonstige

Geldautomat	75 m
Bank	75 m
Post	1.325 m
Polizei	1.350 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Plan

**WESIAK** Mariatroster Straße 28  
Group Top 7\_DG



M 1:100



Zimmer	12,38 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	22,10 m <sup>2</sup>
Küche	6,96 m <sup>2</sup>
Vorraum	9,45 m <sup>2</sup>
WC	1,80 m <sup>2</sup>
Bad	9,03 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,61 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>64,33 m<sup>2</sup></b>
Balkon	6,40 m <sup>2</sup>

Naturmaße können abweichen.

# 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 Berech-  
tigten 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

**§ 17 a. (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 (§ 189 a 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 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).