

Brandhofgasse 12/3.OG/13, 8010 Graz | Wohnung | Objektnummer: 6133/992

Brandhofgasse 12 Top 13: Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon Nähe Uni!



Ihre Ansprechpartnerin

Michaela Schweiger

+43 664 5414047

michaela.schweiger@wesiak.com

www.wesiak.com

Brandhofgasse 12 Top 13: Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon Nähe Uni!

Lage

Öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt (Haltestelle Maiffredygasse Linie 1 und 7, sowie Haltestelle Zinzendorfsgasse Buslinie 31). Diverse Nahversorger wie zB Spar sowie Erholungsmöglichkeiten und der Stadtpark befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Zu Fuß erreichbar: Stadtpark - 3 min, Spar - 5 min, Karl Franzens Uni - 7 min, Kaiser-Josef-Platz - 9 min, Hauptplatz - 15 min, Sportunion - 15 min

Beschreibung

Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss von Vorraum, Badezimmer, WC, Abstellraum, Küche sowie 2 Zimmer mit Zugang auf den Balkon Richtung Innenhof. Die Küche ist mit E-Geräten ausgestattet. Der Mietvertrag wird auf 4 Jahre abgeschlossen. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Beheizt wird die Wohnung mittels zentraler Fernwärme, was für angenehme Temperaturen sorgt – besonders in den kälteren Monaten.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in den dritten Stock, und für Fahrradbesitzer steht ein eigener, abgeschlossener Abstellraum zur Verfügung. Derzeit ist die Wohnung bewohnt, deshalb stehen uns leider keine Fotos zur Verfügung!

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. 57,69 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 12,71 m ²	Beziehbar:	01.07.2025
		Mietdauer:	4 Jahre
Etage:	3. Etage / 3. Etage	Heizung:	Fernwärme
Zimmer:	2,5		
Bäder:	1	Bauart:	Altbau
WCs:	1	Baujahr:	1842
Abstellräume:	1	Letzte Sanierung:	2003
Keller:	1		
Balkone:	1	Energieausweis	
		HWB:	 56,7 kWh/m ² a
		fGEE:	 1,01

Ausstattung

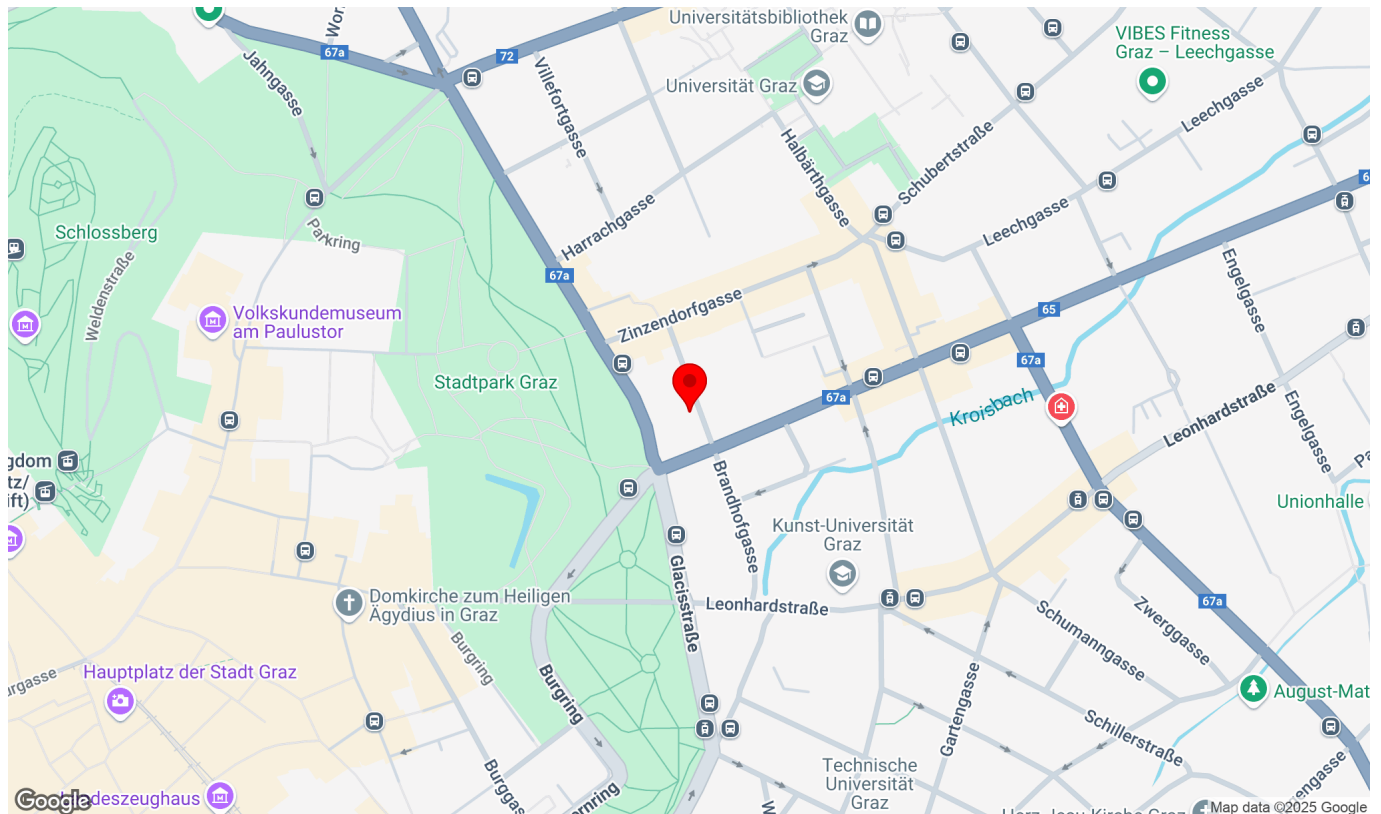
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Badewanne
Fahrradstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche
Befeuerung:	Fernwärme	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum

Preisinformationen

Gesamtmieta:	699,95 €	exkl. Strom und Heizung	
Miete pro m ² (exkl. USt.):	8,48 €	inkl. Betriebskosten	
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	2,55 €		
Miete:	489,21 €	Kautiön:	2.273,00 €
Betriebskosten:	147,11 €	Provisiön:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provisiön.
Umsatzsteuer:	63,63 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	699,95 €		

Lage

Brandhofgasse 12/3.OG/13, 8010 Graz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	50 m
Apotheke	75 m
Klinik	150 m
Krankenhaus	1.175 m

Nahversorgung

Supermarkt	300 m
Bäckerei	275 m
Einkaufszentrum	800 m

Verkehr

Bus	100 m
Straßenbahn	350 m
Autobahnanschluss	5.075 m
Bahnhof	775 m
Flughafen	9.625 m

Kinder & Schulen

Schule	275 m
Kindergarten	325 m
Universität	75 m
Höhere Schule	1.250 m

Sonstige

Geldautomat	150 m
Bank	150 m
Post	250 m
Polizei	475 m

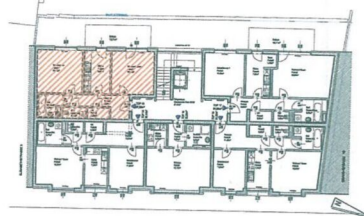
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



BRANDHOFGASSE 12 / 8010 GRAZ 3.OBERGESCHOSS TOP 13 57,69M²

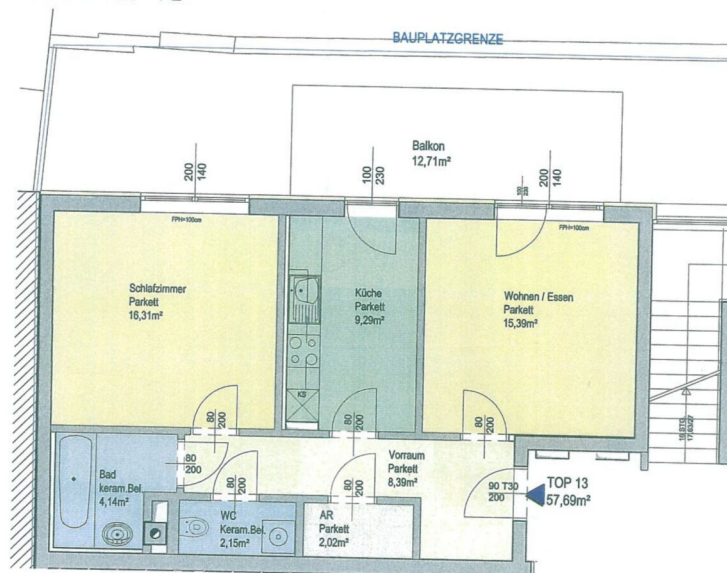
ÜBERSICHT



TOPOGRAFIE

Top 13	SZ	16,31
3.OG	Wohnen	15,39
	VR	8,39
	WC	2,15
	AR	2,02
	Bad	4,14
	Küche	9,29
		57,69
	Kellerabteil	
	Balkon ca.	12,70

3.OG / TOP 13



0 1 5m



© BY TANDS PRODUCTS / ATELIER A ZT GMBH / GRAZ-LAIBACH-WIEN
A-8010 GRAZ / WALTENDORFER WEGSTR. 113 - SI-1000 LAIBACH / ČELJOVSKA CESTA 280 - A-1070 WIEN / KAISERSTRASSE 14
ARCHITEKTEN - INGENIEURE - GENERALPLANER
HAUPT- UND VERANTWORTLICHE FÜR DIE ENTWURFS- UND VERARBEITUNGSARBEITEN

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 Berechti-
gten 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

§ 17a. (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 (§ 189a 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 Werkwohnung (§ 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 **innen 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 gewährt, 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 gewährt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).