

Annenstraße 35/DG/19, 8020 Graz, 05. Bez.: Gries | Wohnung | Objektnummer: 6133/1283

# Annenstraße 35/19 - Single oder Pärchenwohnung in zentraler Lage - Jetzt mieten und ab Jänner zahlen!



Ihre Ansprechpartnerin  
**Alexandra Schirer**

+43 664 3810043

[alexandra.schirer@wesiak.com](mailto:alexandra.schirer@wesiak.com)  
[www.wesiak.com](http://www.wesiak.com)

# Annenstraße 35/19 - Single oder Pärchenwohnung in zentraler Lage - Jetzt mieten und ab Jänner zahlen!



## Lage

Direkt in der Annenstraße, eine bedeutende und lebendige Straße, die sich in einer der zentralen Stadtteile befindet. Sie ist bekannt für ihre Vielfalt und ihre historische Bedeutung, was sie zu einem attraktiven Standort für Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten macht.

Eine breite Palette von Geschäften, Cafés und Bars, diverse Nahversorger, das Orpheum sowie diverse GVB Linien sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Weiters ist das Projekt von einer sehr guten Infrastruktur umgeben: Das BG/BRG/MG Dreiheckengasse und die FH Joanneum können fußläufig erreicht werden. Diverse Nahversorger (Lebensmittel, Banken, Apotheken etc.) befinden sich unmittelbare Nähe. Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindungen sind ebenfalls gegeben.

Jede Wohnung ist mit einer modernen Küche inkl. E-Geräte ausgestattet. Das Objekt verfügt über einen Lift und jede Wohnung hat ein Kellerabteil.

## Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in Dachgeschoss eines gepflegten Gebäudes und ist bequem über den Personenaufzug zu erreichen. Das Objekt hat eine Raumaufteilung von Vorraum, Abstellraum, Badezimmer mit WC und Dusche (ohne Fenster), Küche mit Wohn-Essbereich sowie ein Zimmer.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Die Wohnung hat keine Freifläche.

Die Heiz.- und Stromkosten sind in der Bruttomiete nicht inkludiert.

## **Mieten Sie jetzt die Wohnung und ab Jänner 2026 zahlen sie die Miete!!**

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese tolle Wohnung. Wir sind sicher, dass Sie sich hier sofort zuhause fühlen werden!

Die abgebildete Einrichtung ausschließlich der **besseren Raumvorstellung** im Rahmen einer virtuellen Visualisierung (Staging) dient, die Möbel werden nicht mitvermietet.

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. 56,15 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	1. DG / Dachgeschoss	Beziehbar:	ab sofort
Zimmer:	2	Mietdauer:	4 Jahre
Bäder:	1	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Abstellräume:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
Keller:	1	Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Letzte Generalsanierung:	2010

Energieausweis	
HWB:	C 70,6 kWh/m <sup>2</sup> a
fGEE:	C 1,2

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche, Wohnküche /
Befeuerung:	Fernwärmе	Extras:	offene Küche
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV		Fahrradraum, Abstellraum

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	583,69 €	exkl. Strom & Heizung, inkl. Betriebskosten
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	7,50 €	
Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	2,45 €	
Miete:	393,05 €	Kaution: 2.015,00 €
Betriebskosten:	137,57 €	Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Umsatzsteuer:	53,07 €	
Monatliche Gesamtbelastung:	583,69 €	

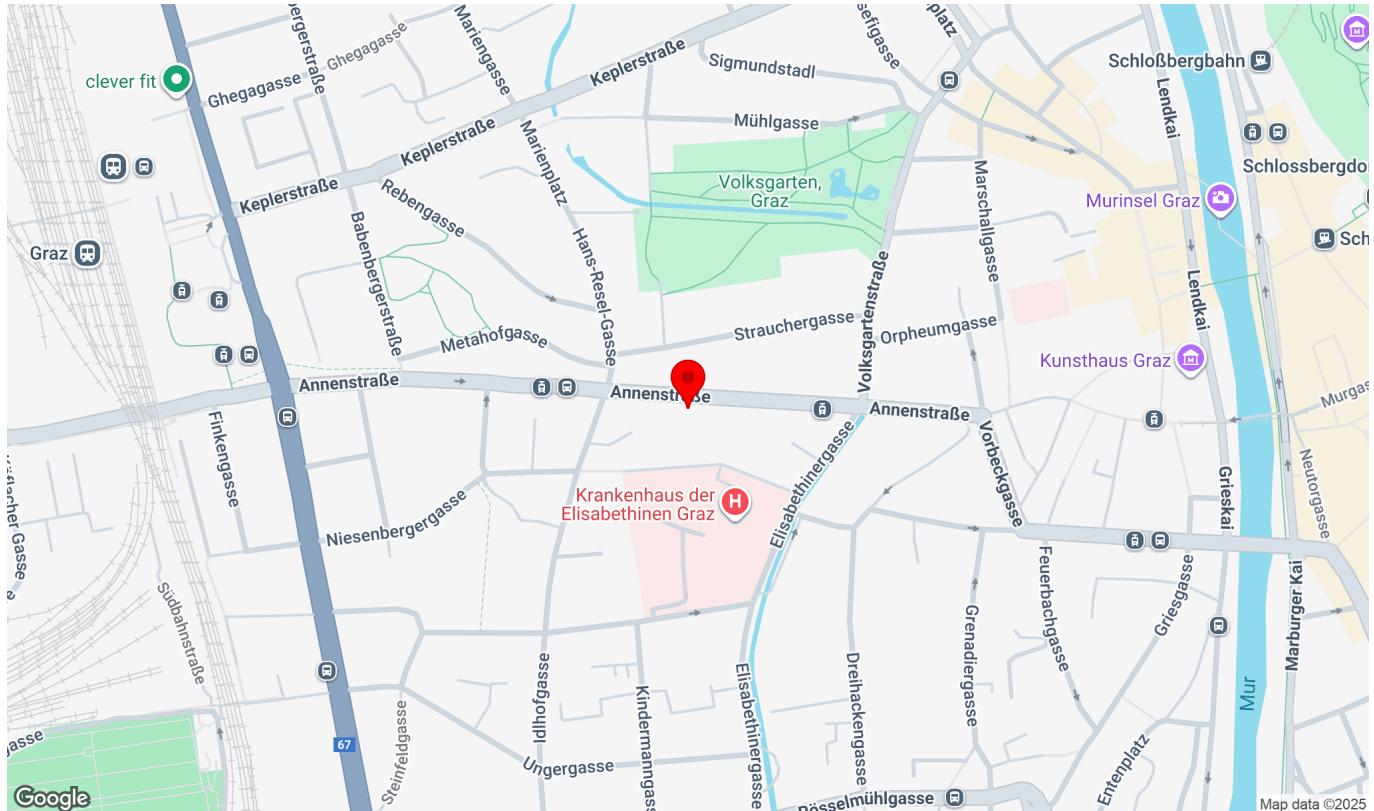
## Weitere Fotos





# Lage

Annenstraße 35/DG/19, 8020 Graz, 05.Bez.:Gries



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	25 m
Apotheke	125 m
Klinik	775 m
Krankenhaus	175 m

### Nahversorgung

Supermarkt	150 m
Bäckerei	100 m
Einkaufszentrum	525 m

### Verkehr

Bus	125 m
Straßenbahn	125 m
Autobahnanschluss	4.475 m
Bahnhof	625 m
Flughafen	9.300 m

### Kinder & Schulen

Schule	100 m
Kindergarten	450 m
Universität	1.250 m
Höhere Schule	1.175 m

### Sonstige

Geldautomat	75 m
Bank	75 m
Post	700 m
Polizei	225 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

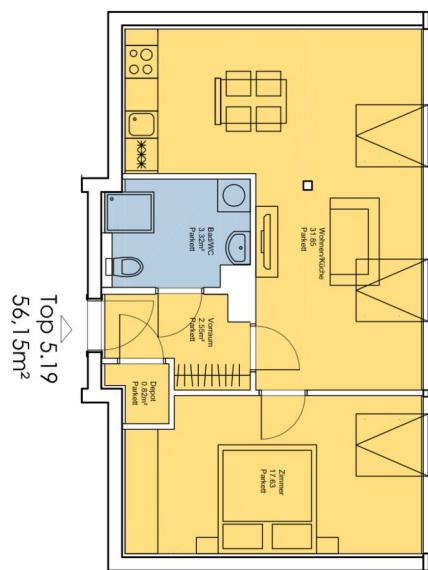
# Plan

## Projekt Annenstrasse 35, 8020 Graz

### Dachgeschoss

### Top 5.19\_56,15m<sup>2</sup>

1	Vorraum	Parkett	2,55m <sup>2</sup>
2	Depot	Parkett	0,82m <sup>2</sup>
3	Bad/WC	Fliesen	3,32m <sup>2</sup>
4	Küche/Wohnen	Parkett	31,85m <sup>2</sup>
5	Zimmer	Parkett	17,63m <sup>2</sup>
	SUMME		56,15m <sup>2</sup>



Top 5.19  
56,15m<sup>2</sup>



LAGEPLAN

# 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 Doppelmakertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, vielmehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

#### Gesetzestext § 17a 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 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 (§ 189a 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 Zweiterschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweiterschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgetauscht 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 (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).