

8020 Graz | Wohnung | Objektnummer: 6133/1337

# Bodenfeldgasse 13/41 - Gut aufgeteilte und sonnige 2 Zimmerwohnung mit Balkon in Eggenberg



Ihre Ansprechpartnerin

**Alexandra Schirer**

+43 664 3810043

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

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

## Bodenfeldgasse 13/41 - Gut aufgeteilte und sonnige 2 Zimmerwohnung mit Balkon in Eggenberg



### Lage

Im aufstrebenden Grazer Bezirk Eggenberg/Gösting stehen Wohnungen in dieser familienfreundlichen Wohnanlage umgeben von wunderschönen Grünanlagen zur Verfügung. Die ruhigen Wohnungen haben teilweise Balkone, Terrassen bzw. Grünflächen. Die Küchen sind eingerichtet und mit Geräten ausgestattet.

In nächster Nähe befinden sich Supermärkte (Billa & Hofer), Ärzte, das Unfallkrankenhaus, Schulen, Kindergärten und das FH Joanneum.

Ebenso sind optimale Verkehrsanbindungen gegeben. Für Sportbegeisterte befindet sich die Auster in unmittelbarer Nähe. Für Naturverbundene ist das Schloss Eggenberg nicht weit entfernt.

### Beschreibung

Diese charmante Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Wohnambiente, sondern auch eine ideale Lage, die Ihre Lebensqualität erheblich steigern wird.

Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss in Bodenfeldgasse 13 und hat folgender Raumaufteilung: Vorraum, Badezimmer mit Wanne, separate Toilette, Abstellraum, Küche mit einem geräumigen Wohn-Essbereich mit Zugang auf den Balkon sowie ein Schlafzimmer. Genießen Sie entspannte Stunden auf dem Balkon, der Ihnen die Möglichkeit bietet, die frische Luft und die Aussicht zu genießen. Die Küche ist eingerichtet und mit Geräten ausgestattet.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Ob Bus, Straßenbahn oder Bahnhof – Sie erreichen alle wichtigen Ziele schnell und unkompliziert. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder einfach die Stadt erkunden möchten, hier sind Sie bestens angebunden.

Die Heizkosten sind in der Bruttomiete nicht inkludiert und werden extra vorgeschrieben.



Die Umgebung der Wohnung ist ebenso attraktiv. Nur wenige Minuten entfernt finden Sie alles, was Sie zum Leben brauchen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar. Für Familien ist die Nähe

zu Schulen, Kindergärten und Universitäten ein großes Plus. Auch die Nahversorgung ist hervorragend, mit Supermärkten und Bäckereien in unmittelbarer Nähe.

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. 55,46 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 6,8 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	01.06.2026
		Mietdauer:	5 Jahre
Etage:	1. Etage / 1. Obergeschoss	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Zimmer:	2	Mobiliar:	Küche, Bad
Bäder:	1		
WCs:	1	Letzte Generalsanierung:	2000
Abstellräume:	1		
Balkone:	1	Energieausweis	
		Gültig bis:	31.05.2033
		HWB:	 63,2 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,98

## Ausstattung

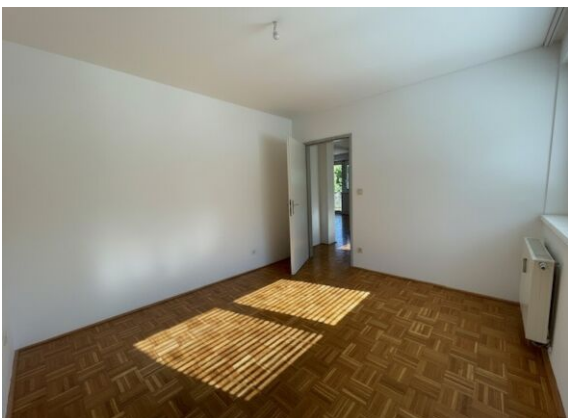
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Badewanne
Befehung:	Fernwärme	Küche:	Einbauküche
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV	Extras:	Abstellraum
WCs:	Toilette		

## Preisinformationen

Gesamtmiere:	696,97 €	ohne Heizung & Strom	
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	8,50 €	inkl. Betriebskosten	
Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	2,60 €		
Miete:	471,41 €	Kaution:	2.257,00 €
Betriebskosten:	144,20 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Sonstiges:	18,00 €		
Umsatzsteuer:	63,36 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	696,97 €		

## Weitere Fotos

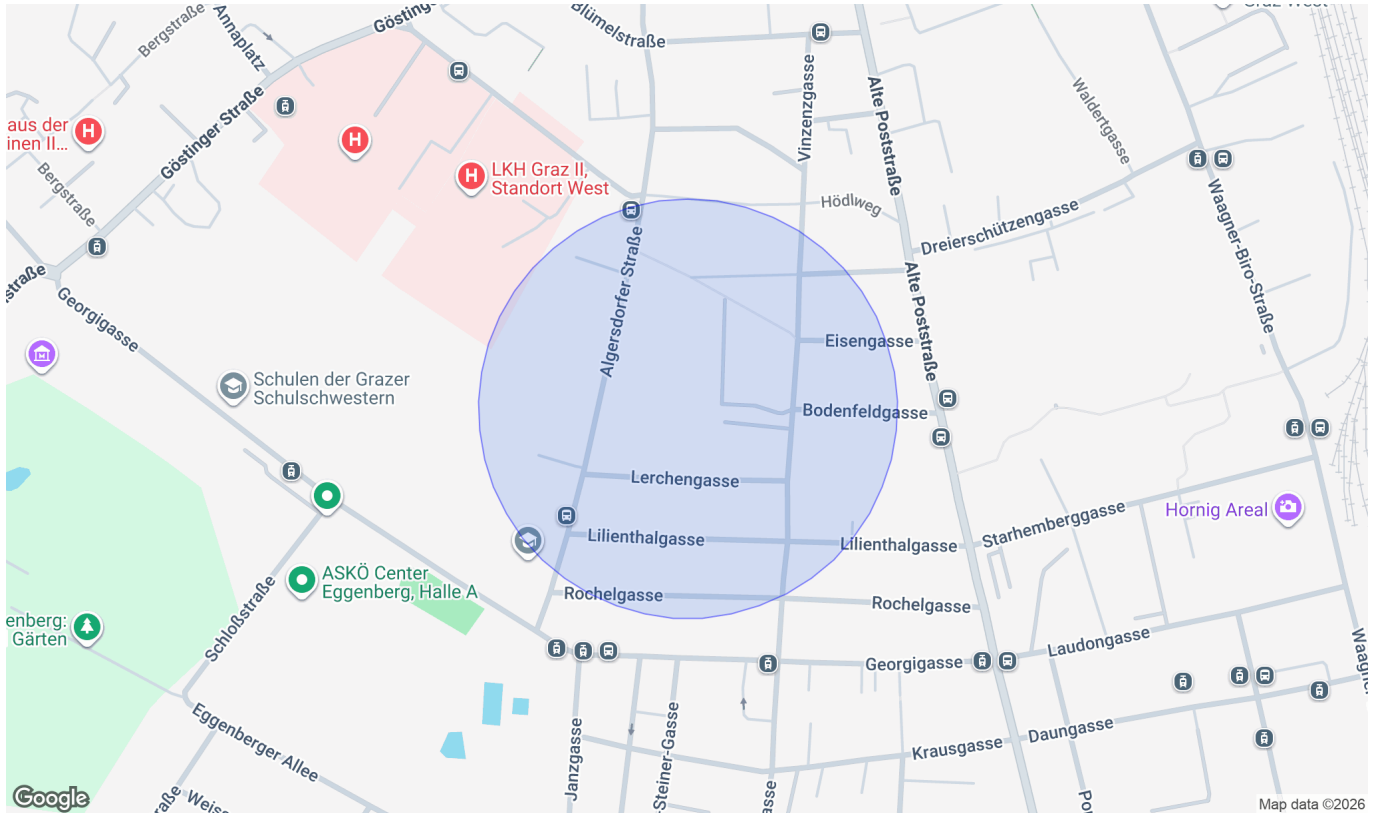






# Lage

8020 Graz



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Autobahnanschluss	5.000 m
Bahnhof	1.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

### Sonstige

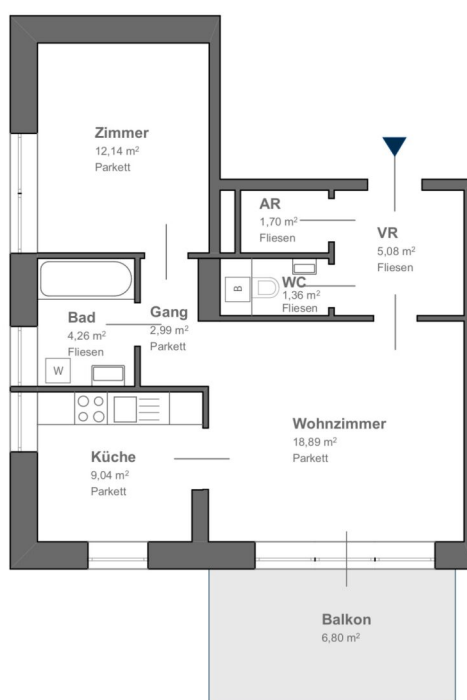
Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Plan

**WESIAK**  
Group

**Bodenfeldgasse 13**  
Haus 3a\_Top 41\_OG



⊙ M 1:100



Zimmer	12,14 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	18,89 m <sup>2</sup>
Küche	9,04 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,08 m <sup>2</sup>
Gang	2,99 m <sup>2</sup>
WC	1,36 m <sup>2</sup>
Bad	4,26 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>55,46 m<sup>2</sup></b>
Balkon	6,80 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 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).