

Baiernstraße 3/2.OG/23, 8020 Graz | Wohnung | Objektnummer: 6133/1349

# Baiernstraße 3/23 - Schöne 3-Zimmerwohnung mit 2 Balkone 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)

# Baiernstraße 3/23 - Schöne 3-Zimmerwohnung mit 2 Balkone in Eggenberg

## Lage

Die Anlage besticht durch die Grün- und Ruhelage. Die GVB Haltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und daher ist die Innenstadt schnell erreichbar. Diverse Nahversorger sowie Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die familienfreundliche Wohnanlage liegt in der Baiernstraße 3. Der Standort befindet sich in Graz-Eggenberg, einem beliebten Wohnbezirk mit bester Infrastruktur und Naherholungsgebieten in unmittelbarer Umgebung. Die Wohnungen haben Balkone die zum Erholen dienen. Die Küchen sind modern eingerichtet und mit Geräten ausgestattet. Ein Carport oder ein Parkplatz ist jeder Wohnung zugeordnet. Ein SAT-Anschluss sowie ein Kellerabteil sind ebenso vorhanden.

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz! Diese attraktive Wohnung in der begehrten Lage 8020 Graz bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Wohnerlebnis, sondern auch einen idealen Zugang zu allem, was Sie im Alltag benötigen.

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und erstreckt sich über großzügige 66,06 m<sup>2</sup>. Mit drei hellen und freundlichen Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Die offene Wohnküche ist ein absolutes Highlight und lädt zum geselligen Beisammensein ein. Hier können Sie Ihre Kochkünste entfalten und gleichzeitig Zeit mit Ihren Liebsten verbringen.

Genießen Sie die frische Luft und den traumhaften Ausblick ins Grüne von gleich zwei Balkonen. Diese kleinen Rückzugsorte sind perfekt, um den Tag bei einem Kaffee zu beginnen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter pflegeleichte Fliesen und edles Parkett, die für ein angenehmes Wohnklima sorgen. Die moderne Einbauküche erfüllt alle Ansprüche an Funktionalität und Stil. Das Badezimmer mit Badewanne lädt zum Entspannen nach einem langen Tag ein. Zusätzlich stehen Ihnen zwei WCs zur Verfügung, was den Alltag besonders komfortabel macht.

Ein Stellplatz im Carport und der Zugang zu einem Personenaufzug runden das Angebot ab und machen Ihre neue Wohnung noch attraktiver. Die zentrale Fernwärme sorgt für eine angenehme Wärme in den kälteren Monaten.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Mit Bus und Straßenbahn erreichen Sie bequem alle wichtigen Ziele in Graz. Auch die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen. Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule, Kindergarten und Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe – alles, was Sie für ein entspanntes Leben benötigen.

Die Miete von 872,58 € ist ein faires Angebot für diese hochwertige Wohnung in einer der schönsten Städte Österreichs.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser wundervollen Wohnung in Graz. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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. 66,06 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 10,4 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	01.05.2026
Etage:	2. Etage / 2. Obergeschoss	Mietdauer:	5 Jahre
Zimmer:	3	Kündigungsverzicht:	1 Jahr
Bäder:	1	Mobiliar:	Küche, Bad
WCs:	2	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Baujahr:	2009
Keller:	1	Energieausweis	
Balkone:	2	Gültig bis:	02.04.2033
Stellplätze:	1	HWB:	B 44,8 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	B 0,96

## Ausstattung

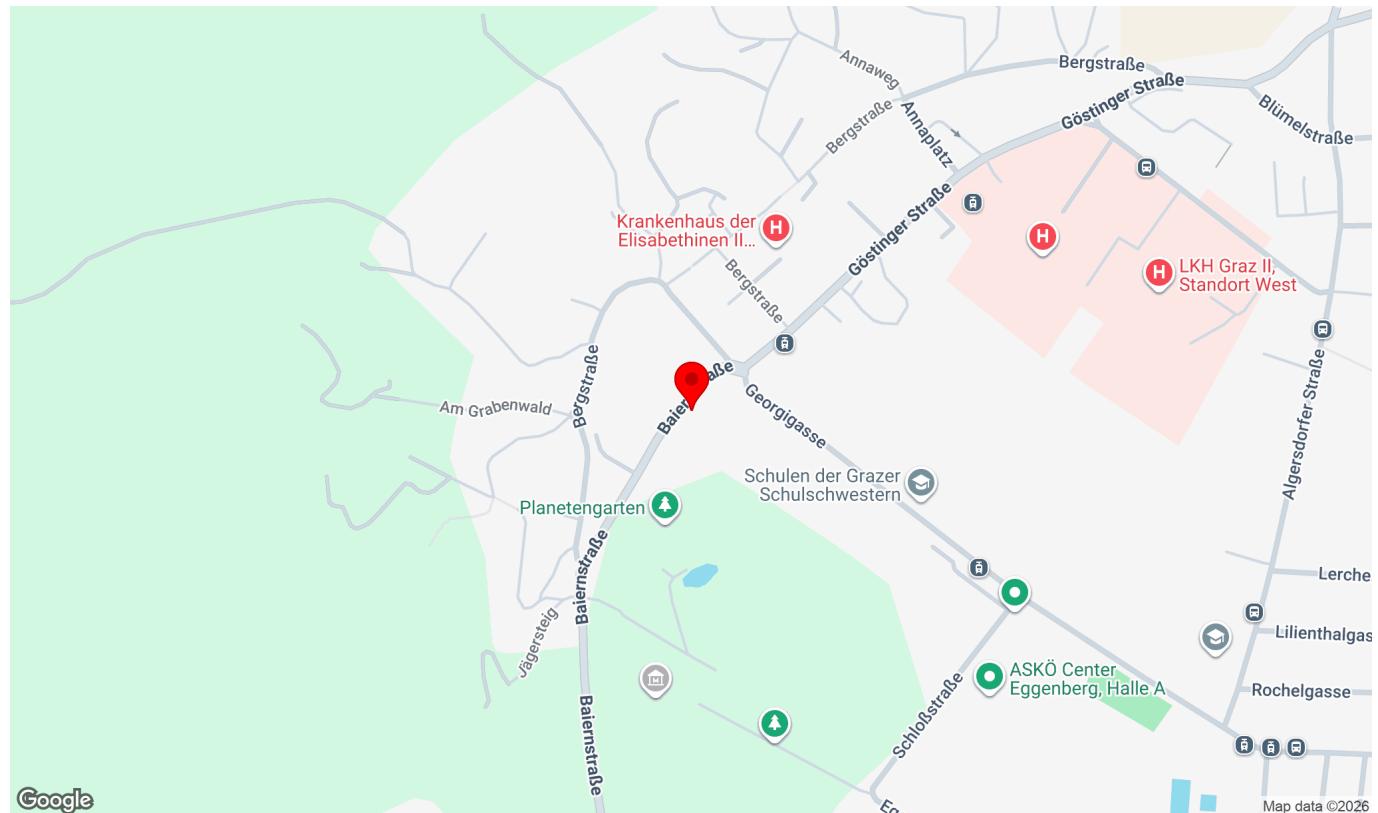
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Badewanne
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Befeuerung:	Fernwärme	Stellplatzart:	Carport
Ausblick:	Grünblick	Extras:	Abstellraum
WCs:	Toilette		

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	872,58 €	exkl. Strom und Heizung	
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	8,00 €	inkl. Betriebskosten & Parkplatz	
Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	3,10 €		
Miete:	528,48 €	Kaution:	2.927,00 €
Betriebskosten:	204,77 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Parkplatz:	55,00 €		
Umsatzsteuer:	84,33 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	872,58 €		

# Lage

Baiernstraße 3/2.OG/23, 8020 Graz



# Plan

## Projekt Baiernstrasse 3, 8020 Graz

### 2. Obergeschoss

Top 23      66,06 m<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 Vermögenstreiber, 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 § 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 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 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 Zweitsschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitsschrift 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 (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).