

Eisengasse 3/2.OG/16, 8020 Graz | Wohnung | Objektnummer: 6133/1364

# Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage – Eisengasse 3, Top 16



Ihre Ansprechpartnerin  
**Michaela Schweiger**

+43 664 5414047

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

## Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage – Eisengasse 3, Top 16



### Lage

Mithilfe der zahlreich vorhandenen öffentlichen Verkehrsmittel können auch weiter entfernte Ziele schnell und ohne viel Aufwand erreicht werden. Für Sportbegeisterte eignet sich das in der Nähe liegende Sport- und Wellnessbad in Eggenberg perfekt. Die Eisengasse hat auch kulinarisch viel zu bieten: In der Pizzeria Nero Graz, welche nur 4 Minuten entfernt ist, kann man sich vor Köstlichkeiten nicht satt sehen. Die Heizung erfolgt mittels Fernwärme Kautions 3 Bruttomonatsmieten.

### Beschreibung

Die Wohnung Top 16 in der Eisengasse 3 befindet sich in ruhiger Umgebung, trotz der Lage im Stadtviertel. Sie überzeugt durch eine moderne Ausstattung und eine praktische Raumaufteilung, die ideal für Singles oder Paare geeignet ist.

Die Wohnung gliedert sich in einen Vorräum, ein Badezimmer mit WC, einen offenen Wohn-Ess-Bereich mit integrierter Küche und Abstellnische sowie ein separates Zimmer. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf den Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Die Küche ist modern gestaltet und mit allen wichtigen E-Geräten ausgestattet. Zusätzlich stehen ein eigenes Kellerabteil sowie ein im Mietpreis inkludierter Tiefgaragenplatz zur Verfügung.

Derzeit ist die Wohnung bewohnt, deshalb stehen uns leider keine Fotos zur Verfügung!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 54,75 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 8,11 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	01.05.2026
Etage:	2. Etage / 2. Etage	Mietdauer:	unbefristet
Zimmer:	2	Mobiliar:	Küche, Bad
Bäder:	1	Baujahr:	2019
WCs:	1	Energieausweis	
Keller:	1	Gültig bis:	15.05.2029
Balkone:	1	HWB:	C 85,58 kWh/m <sup>2</sup> a
Garagen:	1	fGEE:	C 1,48

## Ausstattung

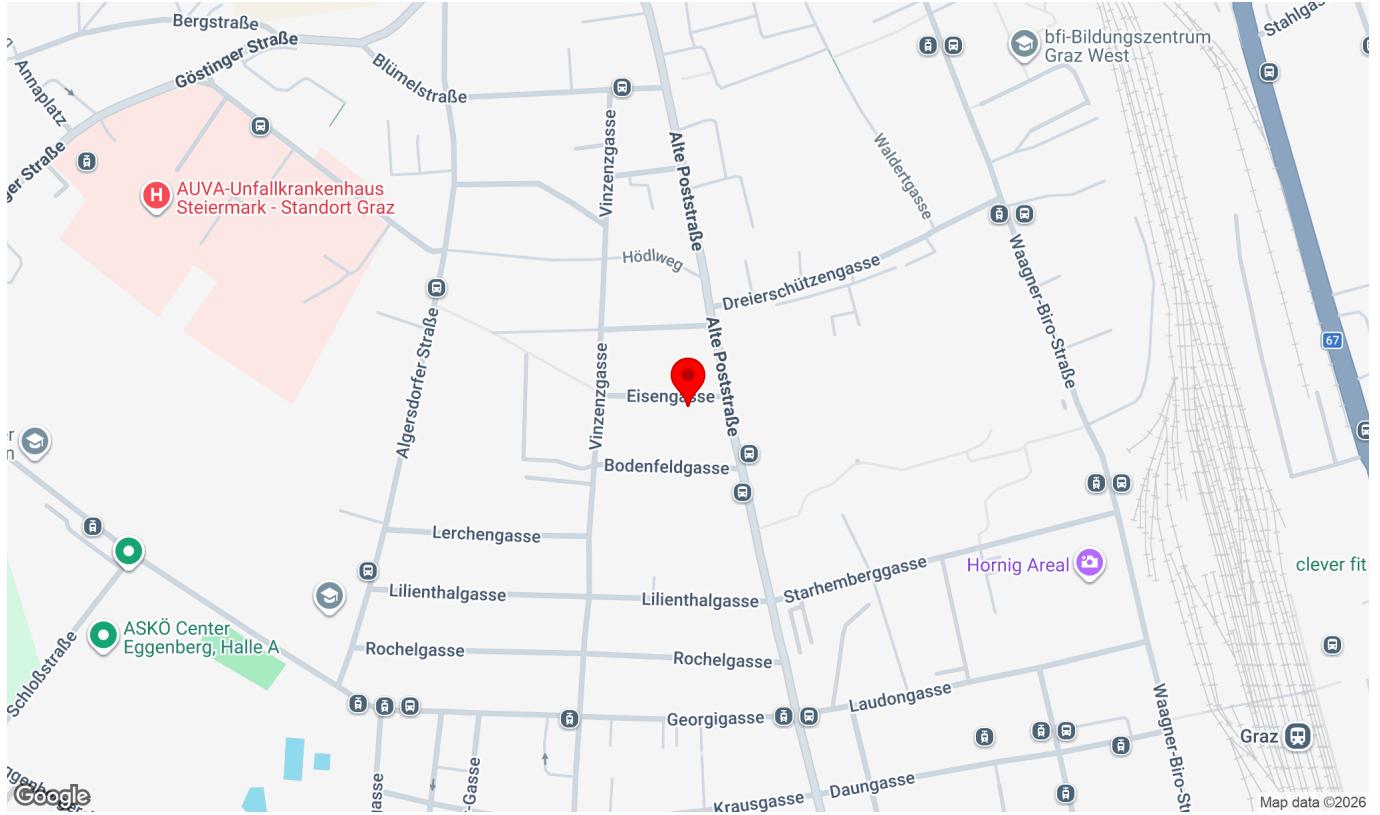
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche, Wohnküche /
Befeuerung:	Fernwärme	Stellplatzart:	offene Küche Tiefgarage

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	688,14 €	exkl. Strom und Heizung
Miete pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	5,52 €	inkl. Betriebskosten
Betriebskosten pro m <sup>2</sup> (exkl. USt.):	3,10 €	
Miete:	302,22 €	Kaution: 3.630,00 €
Betriebskosten:	169,73 €	Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Möbelmiete:	40,00 €	
Garage:	95,00 €	
Sonstiges:	10,00 €	
Umsatzsteuer:	71,19 €	
Monatliche Gesamtbelastung:	688,14 €	

# Lage

Eisengasse 3/2.OG/16, 8020 Graz



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	300 m
Apotheke	275 m
Klinik	650 m
Krankenhaus	550 m

### Kinder & Schulen

Schule	225 m
Kindergarten	175 m
Universität	750 m
Höhere Schule	825 m

### Nahversorgung

Supermarkt	150 m
Bäckerei	650 m
Einkaufszentrum	1.075 m

### Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	825 m
Polizei	850 m

### Verkehr

Bus	125 m
Straßenbahn	400 m
Autobahnanschluss	4.825 m
Bahnhof	900 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Plan

<p><b>LAGERPLAN</b></p> <p>Eisenegasse</p> <p>Stubenberggasse</p>		<p><b>EXTERIORE</b></p> <p>Eisenegasse</p>	<p><b>EXTERIORE</b></p> <p>Stubenberggasse</p>	<p><b>OBERSICHT</b></p> <p>Eisenegasse</p> <p>Innenhof</p> <p>Stubenberggasse</p>	<p><b>TOP 16 - 2.Obergeschoss</b></p> <p><b>WOHNHAUSANLAGE EISENGASSE 3</b></p> <p>Eisenegasse, 3, 8010 Graz</p> <p><b>SCHNITTE</b></p> <p>Stichpunkte stellen die Lage der Wohnung im Objekt dar.</p>	<p><b>UNVERBINDLICHE PLANKOPFIE</b></p> <p>Ausstattung gemäß Ausstattungsliste, die dargestellte Möbelung - ausgenommen 1 Küche je Top-Dose, Waschschrank und WC; ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag.</p> <p>Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.</p> <p>Anordnungen der Küchenanordnung vorbehalten.</p> <p>Spieplatz- und Garagenteilung im Kaufpreis nicht enthalten.</p> <p>Draht- und Sichtzaun sowie Innentüren und baulich bedeckte Anordnungen vorbehalten.</p> <p>Die Wohnungsräume sind C芥c-Angaben. Maßgeblich ist in jedem Fall der Mietvertrag.</p> <p><b>DATUM:</b> 05.02.2021</p>
<p><b>WESIAK</b> Group</p> <p>HAUSVERWALTUNG</p> <p>www.wesiak.com</p>	<p><b>TOP 16</b> <b>WFL: 54,75m<sup>2</sup></b> (bar. adapt.)</p> <p><b>EISENGASSE 5</b></p> <p><b>EISENGASSE 3</b></p> <p><b>INNENHOF</b></p> <p><b>ANSICHTEN</b></p>	<p><b>EISENGASSE</b></p> <p><b>Balkon</b> 8,11m<sup>2</sup> Holzbetrag</p> <p><b>INNENHOF</b></p> <p><b>SCHAUBILDER</b></p> <p><b>Gangoly &amp; Kristner Architekten ZT GmbH</b></p> <p>Am Kai, Körberstraße 9 8010 Graz office@gangoly.at www.gangoly.at</p>	<p><b>EISENGASSE</b></p> <p><b>Balkon</b> 8,11m<sup>2</sup> Holzbetrag</p> <p><b>INNENHOF</b></p> <p><b>SCHAUBILDER</b></p> <p><b>Gangoly &amp; Kristner Architekten ZT GmbH</b></p> <p>Am Kai, Körberstraße 9 8010 Graz office@gangoly.at www.gangoly.at</p>	<p><b>EISENGASSE</b></p> <p><b>Balkon</b> 8,11m<sup>2</sup> Holzbetrag</p> <p><b>INNENHOF</b></p> <p><b>SCHAUBILDER</b></p> <p><b>Gangoly &amp; Kristner Architekten ZT GmbH</b></p> <p>Am Kai, Körberstraße 9 8010 Graz office@gangoly.at www.gangoly.at</p>	<p><b>EISENGASSE</b></p> <p><b>Balkon</b> 8,11m<sup>2</sup> Holzbetrag</p> <p><b>INNENHOF</b></p> <p><b>SCHAUBILDER</b></p> <p><b>Gangoly &amp; Kristner Architekten ZT GmbH</b></p> <p>Am Kai, Körberstraße 9 8010 Graz office@gangoly.at www.gangoly.at</p>	

# 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).