

Eisengasse 3/3.OG/DG/20, 8020 Graz | Wohnung | Objektnummer: 6133/1365

Eisengasse 3 - Geförderte Wohnung mit Freifläche in Eggenberg zu vermieten



Ihre Ansprechpartnerin

Michaela Schweiger

+43 664 5414047

michaela.schweiger@wesiak.com

www.wesiak.com

Eisengasse 3 - Geförderte Wohnung mit Freifläche in Eggenberg zu vermieten

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 Kaution 3 Bruttomonatsmieten.

Beschreibung

Die Wohnung Top 20, die Eisengasse 3 befindet sich trotz Stadtviertel in ruhiger Umgebung. Die Wohnung unterteilt sich in einen oberen und unteren Bereich. Der untere Bereich besteht aus Vorraum, Badezimmer mit Dusche, WC, Abstellraum sowie einem Zimmer. In der oberen Etage befindet sich ein Abstellraum, die Küche mit einem hellen Wohn-Essbereich und ein weiteres Zimmer. Von der Wohnküche aus gelangt man auf den Balkon mit herrlichem Weitblick. Die Küche ist modern eingerichtet und mit E-Geräten ausgestattet. Ein Tiefgaragenplatz sowie ein Kellerabteil sind in der Miete inkludiert. Derzeit ist die Wohnung bewohnt, deshalb stehen uns 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. 68,15 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 6,2 m ²	Beziehbar:	01.05.2026
		Mietdauer:	unbefristet
Etage:	3. Etage / 3. Etage	Möbiliar:	Küche, Bad
Bäder:	1	Heizung:	Fußbodenheizung
WCs:	1		
Abstellräume:	2	Baujahr:	2019
Keller:	1		
Balkone:	1	Energieausweis	
Garagen:	1	Gültig bis:	15.05.2029
		HWB:	 85,58 kWh/m ² a
		fGEE:	 1,48

Ausstattung

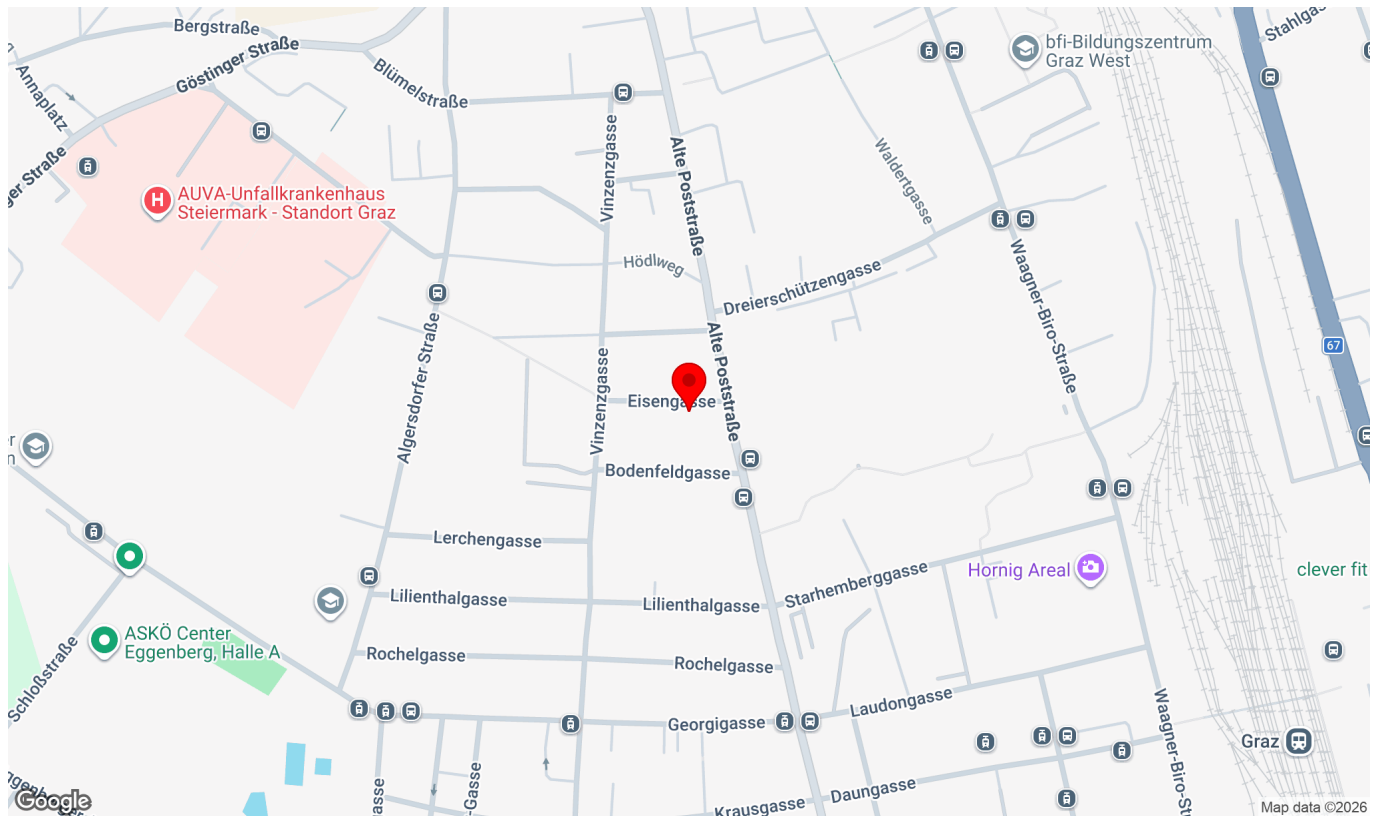
Boden:	Fliesen, Parkett	Küche:	Einbauküche
Fahrradstuhl:	Personenaufzug	Stellplatzart:	Garage
Befeuerung:	Fernwärme	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Rollstuhlgerichtet
Bad:	Dusche		

Preisinformationen

Gesamtmierte:	815,21 €	exkl. Strom und Heizung	
Miete pro m ² (exkl. USt.):	5,52 €	inkl. Betriebskosten	
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	3,10 €		
		Kautions:	4.379,00 €
Miete:	376,19 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	211,27 €		
Möbelmiete:	40,00 €		
Garage:	95,00 €		
Sonstiges:	10,00 €		
Umsatzsteuer:	82,75 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	815,21 €		

Lage

Eisengasse 3/3.OG/DG/20, 8020 Graz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	150 m
Bäckerei	650 m
Einkaufszentrum	1.075 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

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

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

<div data-bbox="266 1868 354 1946"> </div> <div data-bbox="331 1774 354 1852"> HAUSVERWALTUNG Wohnanlagen </div>	<div data-bbox="426 1711 509 1977"> </div> <div data-bbox="569 1711 652 1977"> </div> <div data-bbox="679 1930 695 1977"> ANRICHTEN </div>	<div data-bbox="724 1718 911 1968"> </div> <div data-bbox="933 1718 1126 1968"> </div> <div data-bbox="1193 1921 1209 1977"> SCHÄUBLER </div> <div data-bbox="1153 1749 1176 1968"> Die Schaubilder sind beispielhaft. Interieur und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. </div>	<div data-bbox="1236 1733 1326 1852"> Ganguly & Kristiner Architekten ZT GmbH </div> <div data-bbox="1281 1859 1326 1962"> Am Kai, Kolonnenstraße 9 8010 Graz office@ganguly.at www.ganguly.at </div> <div data-bbox="1326 568 1342 694"> DATUM: 05.02.2021 </div>	
<div data-bbox="271 788 762 1281"> </div> <div data-bbox="1182 1485 1248 1538"> TOP 20 68,15m² </div>	<div data-bbox="812 1202 1176 1648"> </div> <div data-bbox="1182 1202 1204 1319"> 2. Obergeschoss </div>	<div data-bbox="1265 990 1319 1249"> </div> <div data-bbox="1265 710 1303 929"> TOP 20 - 2. Obergeschoss/ DG WNFL: 68,15m² </div>		
<div data-bbox="248 434 475 701"> </div> <div data-bbox="459 631 475 701"> LAGEPLAN </div>	<div data-bbox="509 434 619 685"> </div> <div data-bbox="624 434 729 685"> </div> <div data-bbox="718 663 735 701"> ÜBERSICHT </div>	<div data-bbox="756 434 857 685"> </div> <div data-bbox="861 434 960 685"> </div> <div data-bbox="989 663 1005 701"> SCHNITTE </div> <div data-bbox="967 490 983 685"> Schnitte stellen die Lage der Wohnung im Objekt dar. </div>	<div data-bbox="1016 459 1038 694"> TOP 20 - 2. Obergeschoss/ DG </div> <div data-bbox="1054 521 1093 694"> WOHNHAUSANLAGE EISENGASSE 3 </div> <div data-bbox="1104 568 1121 694"> Eisengasse 3, 8010 Graz </div>	<div data-bbox="1137 575 1153 694"> UNVERBÄULICHE PLANKOPIE </div> <div data-bbox="1160 434 1326 694"> Ausstellung gemäß Ausstattungsliste, die dargestellte Möblierung - ausgenommen 1 Küche je Top, Dunstabfänger und 1 Bad - ist als Beispiel für die mögliche Ausgestaltung des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsanregung. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Die Ausgestaltung der Räume ist den Änderungen der Kuchenaufteilung vorbehalten. Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Interieur und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Offiziell: Crea-Angaben. Maßgeblich ist in jedem Fall die Maßvermessung. </div>

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.oivi.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 Berech-
tigten 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 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 **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).