# **Exklusive Wohnung in Toplage - Schmiedgasse!**



**Objektnummer: 7386/20250647** 

Eine Immobilie von Immobilien Huber

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Schmiedgasse 19

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 8010 Graz
Wohnfläche: 149,01 m²
Nutzfläche: 149,01 m²

Heizwärmebedarf: E 166,70 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:F 3,76Gesamtmiete1.699,99 ∈Kaltmiete (netto)1.419,70 ∈Kaltmiete1.674,51 ∈Betriebskosten:254,81 ∈USt.:25,48 ∈

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## **Ihr Ansprechpartner**

#### **Andreas Fischer**

Immobilien Huber Kaiserfeldgasse 22 / 11 8010 Graz

T +43 660 3665730 H +43 660 3665730

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.































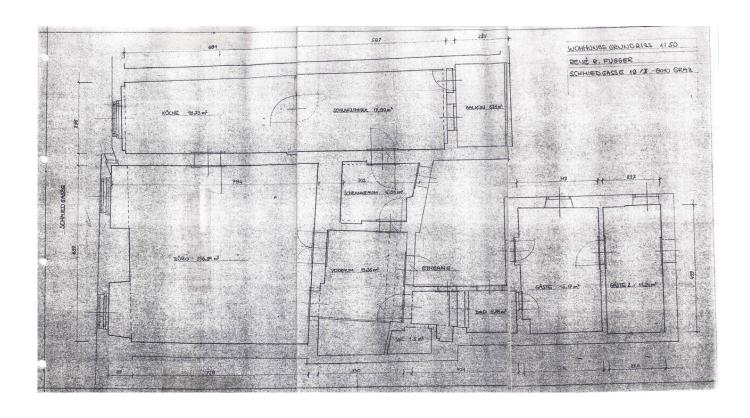












## **Objektbeschreibung**

Zur Vermietung steht eine beeindruckende Altbauwohnung in absoluter Toplage – direkt in der **Schmiedgasse 19**, zwischen dem **Hauptplatz** und dem **Jakominiplatz**. Diese zentrale Lage zählt zu den begehrtesten Adressen in Graz: Hier befinden Sie sich mitten im historischen Stadtzentrum, umgeben von charmanten Altbauten, beliebten Cafés, Restaurants, Boutiquen und sämtlichen öffentlichen Verkehrsanbindungen.

Die Wohnung besticht durch ihren klassischen Altbaucharme mit hohen Räumen, schönen Parkettböden und einer großzügigen Raumaufteilung.

## Raumaufteilung & Ausstattung:

- 5 zentral begehbare Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten ideal für Familien, WGs oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten
- Küche mit gemütlichem Essbereich
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschine und Wäschetrockner
- Separates WC
- Loggia mit Blick in den Innenhof perfekt zum Entspannen
- 6. Zimmer (kleineres Zimmer), ideal als Ankleidezimmer, Abstellraum oder Homeoffice

Die Wohnung wird **teilmöbliert** vermietet und bietet dadurch eine flexible Gestaltung nach Ihren eigenen Vorstellungen.

### Ein wahres Altbaujuwel in Bestlage – selten in dieser Größe verfügbar!

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.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <50m Apotheke <150m Klinik <750m Krankenhaus <650m

### Kinder & Schulen

Schule <275m Kindergarten <550m Universität <350m Höhere Schule <350m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <200m Bäckerei <75m Einkaufszentrum <400m

### Sonstige

Geldautomat <75m Bank <75m Post <200m Polizei <50m

#### Verkehr

Bus <200m Straßenbahn <200m Autobahnanschluss <4.725m Bahnhof <550m Flughafen <9.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap