

# **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 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	149,01 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 166,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,76
Gesamtmiete	1.699,99 €
Kaltmiete (netto)	1.419,70 €
Kaltmiete	1.674,51 €
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.





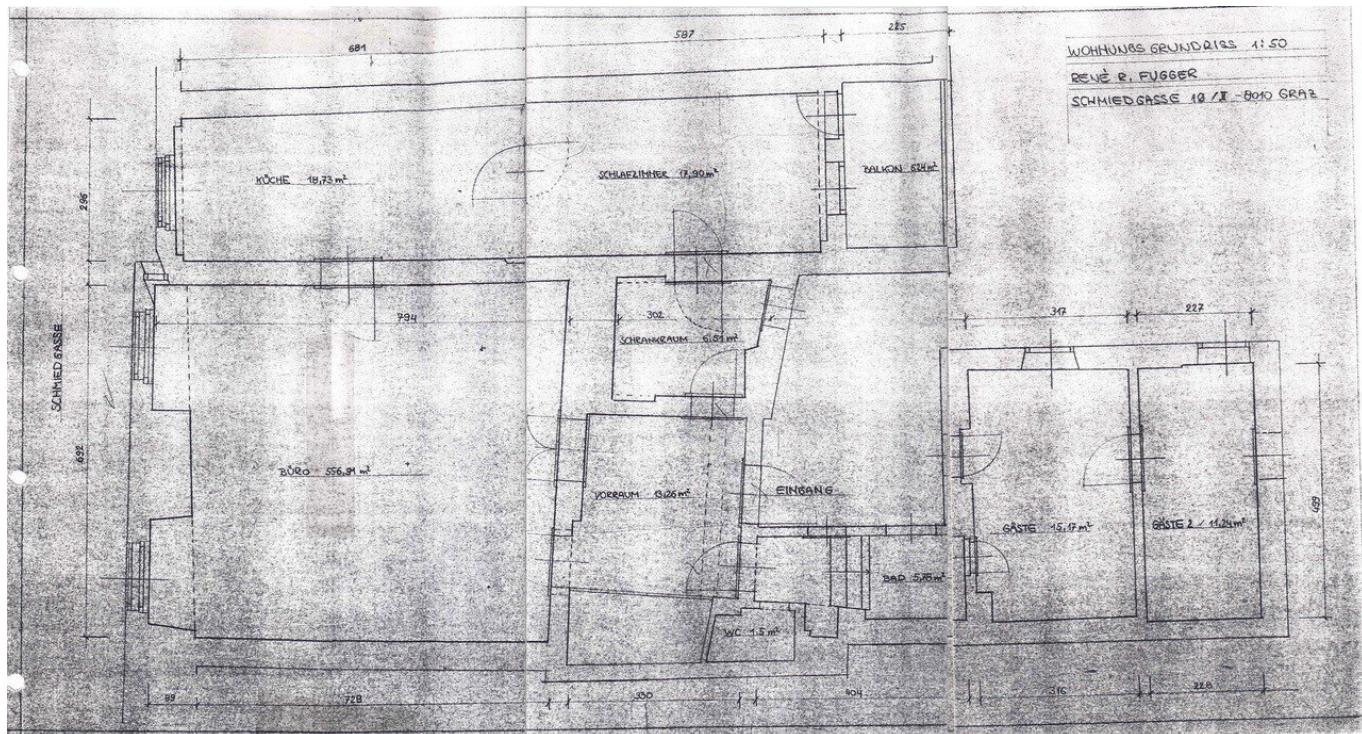












# Objektbeschreibung

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.

## Raumausstattung & Ausstattung:

- **5 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