

## **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 / m² * 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.

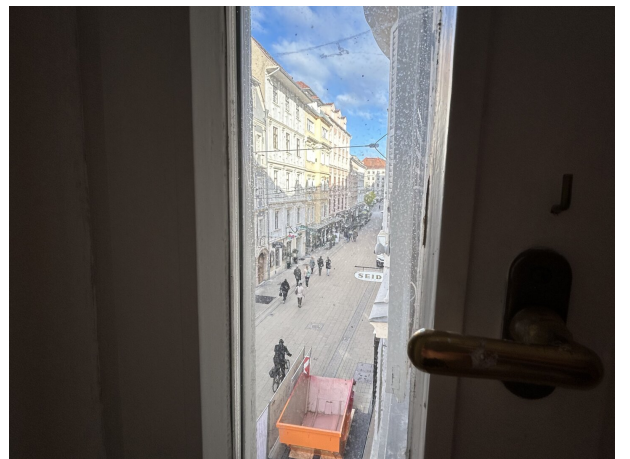




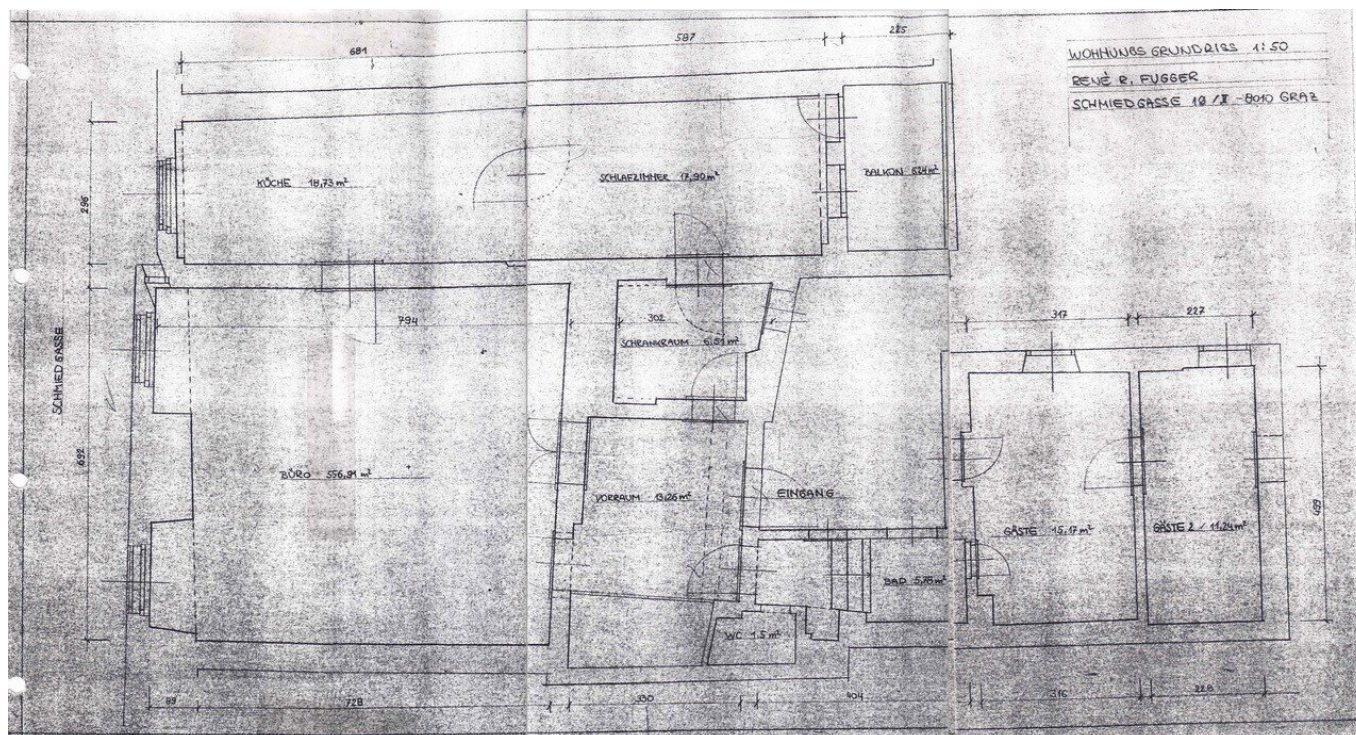












## Objektbeschreibung

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 Verkehrsverbindungen.

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

### Raumaufteilung & 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