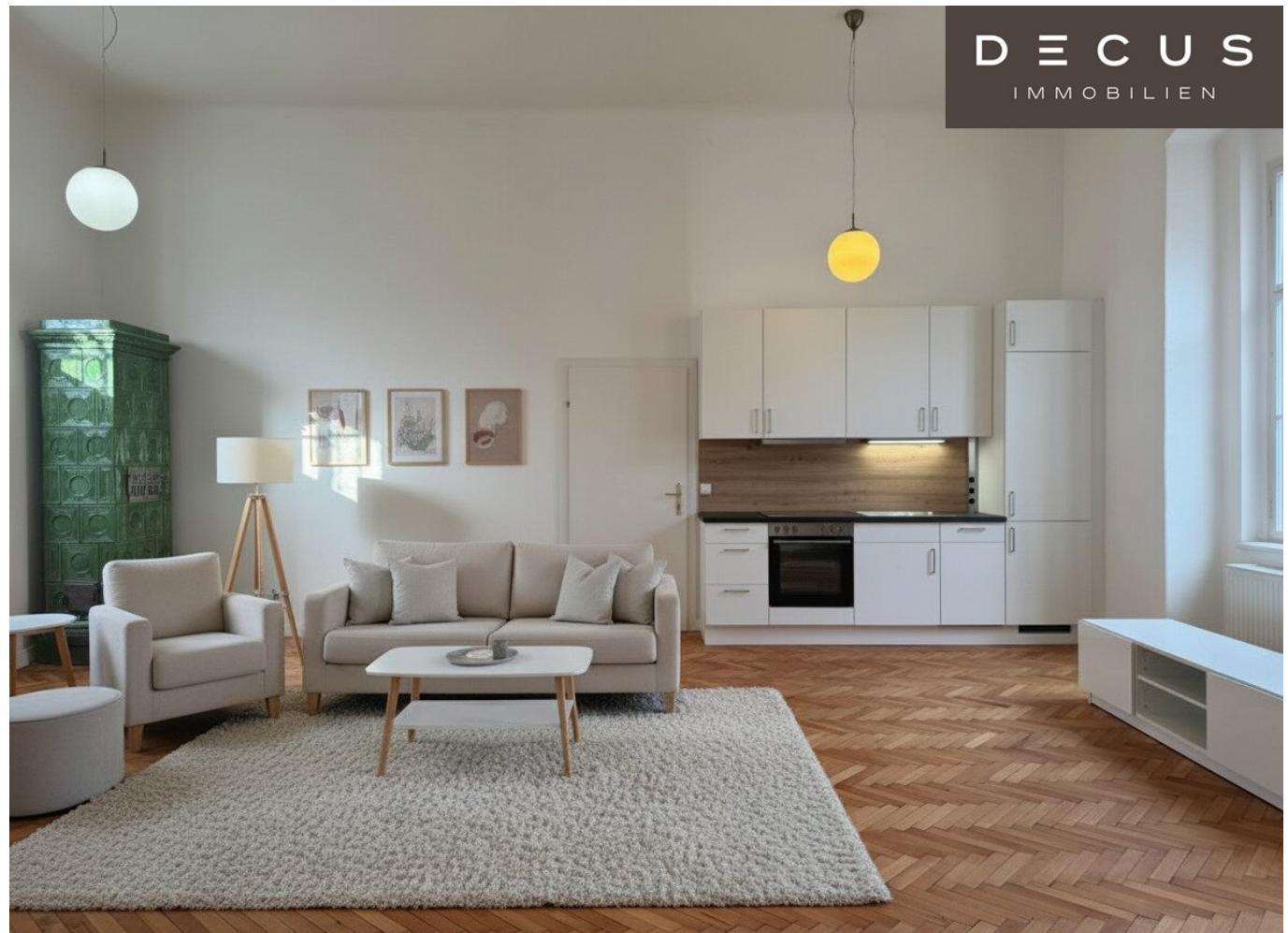


**| TRAUMHAFTE & HELLE ALTBAUWOHNUNG IM PALAIS |  
2 ZIMMER | ca. 77m<sup>2</sup> | 2. OBERGESCHOSS | MIT LIFT | AB  
SOFORT**



**Objektnummer: 1151617**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schmiedgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Gesamtmiete	1.108,92 €
Kaltmiete (netto)	729,50 €
Kaltmiete	888,91 €
Betriebskosten:	133,47 €
Heizkosten:	109,27 €
USt.:	110,74 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

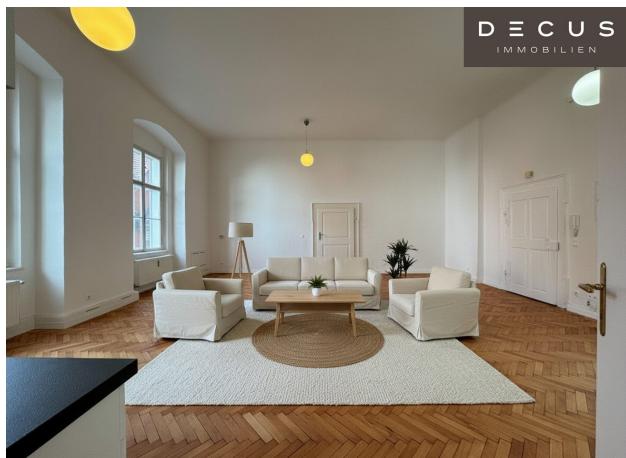
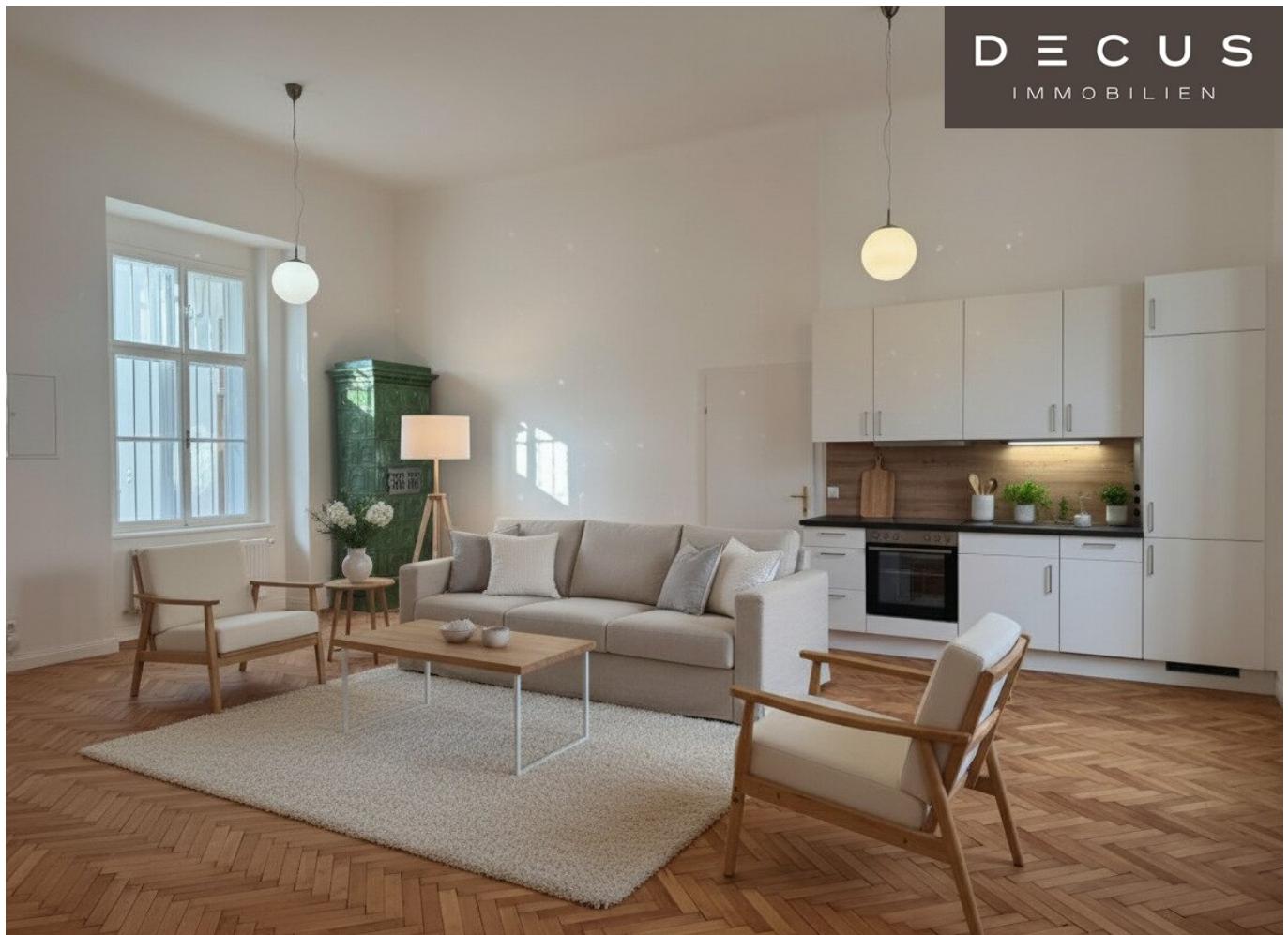
## Ihr Ansprechpartner



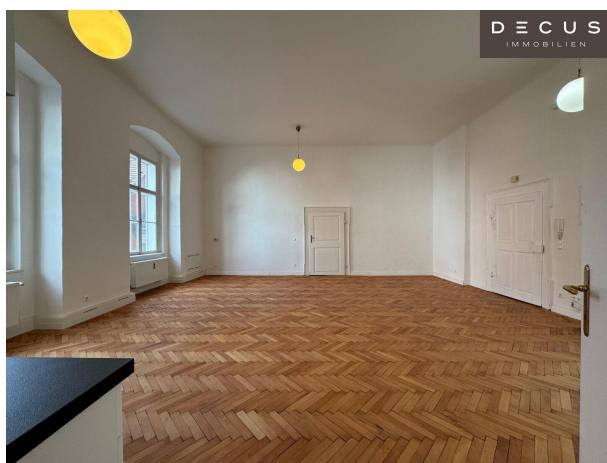
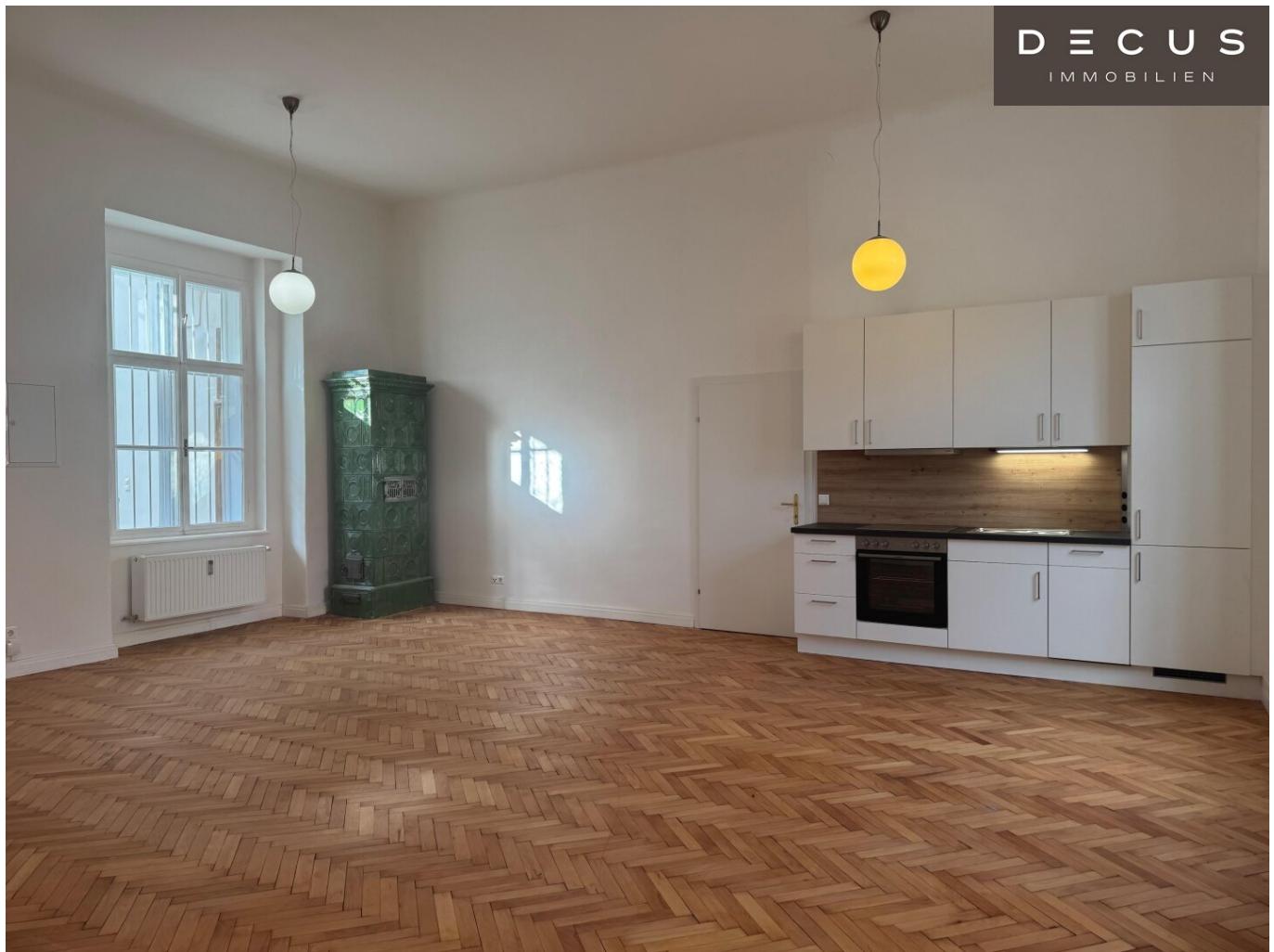
**Katharina Hammerl**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12

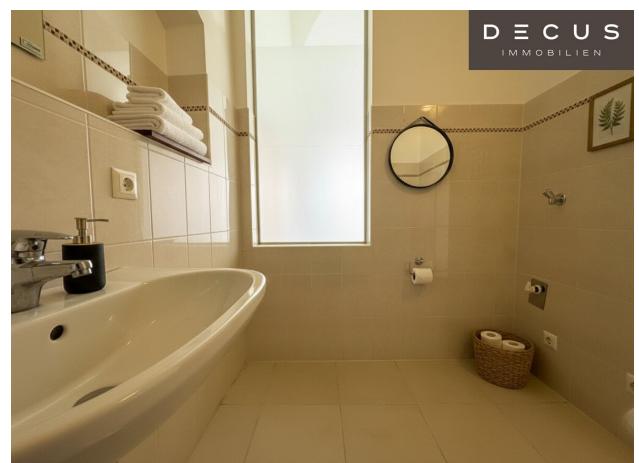
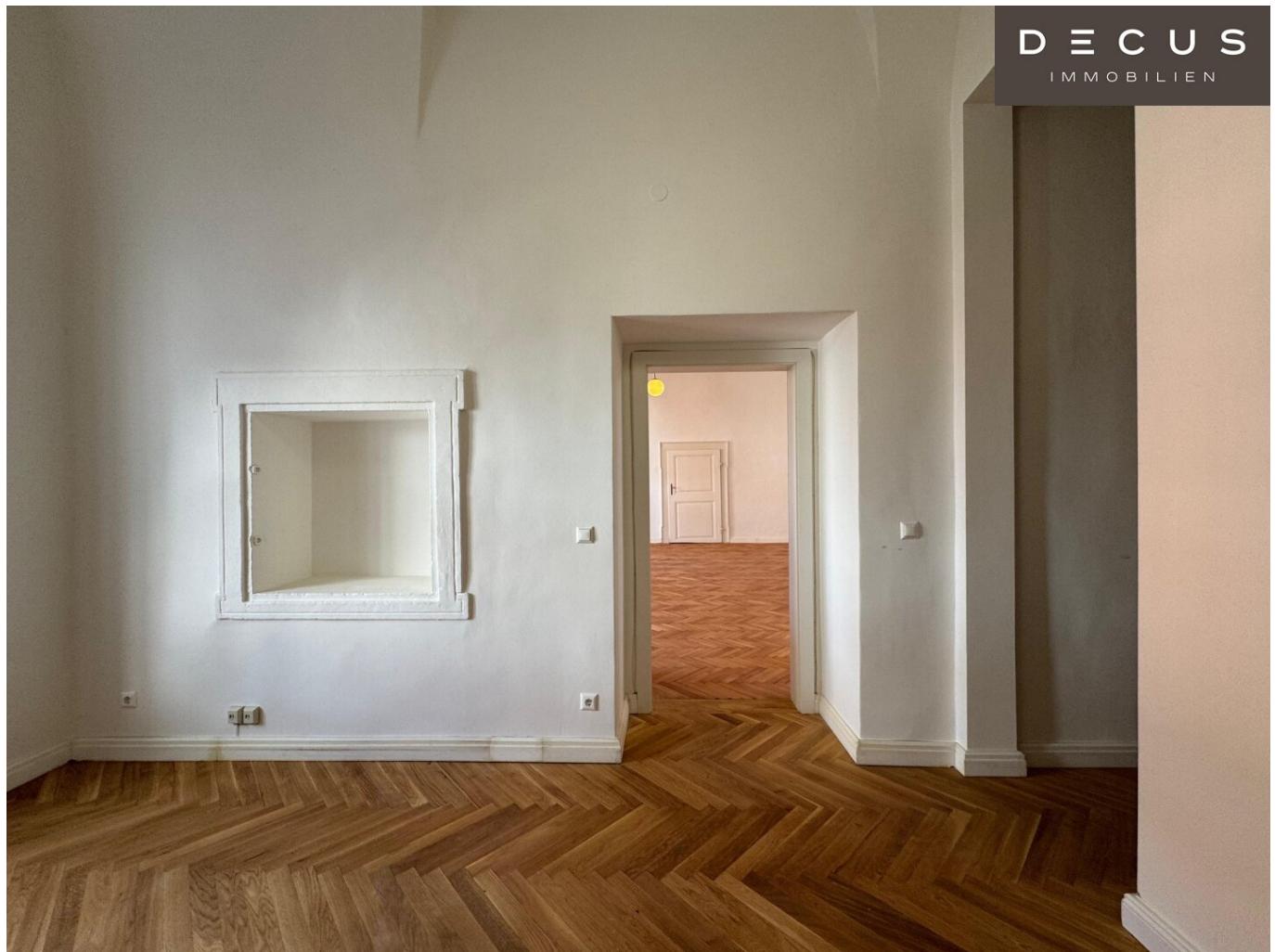
DECUS  
IMMOBILIEN



D E C U S  
IMMOBILIEN



D E C U S  
IMMOBILIEN

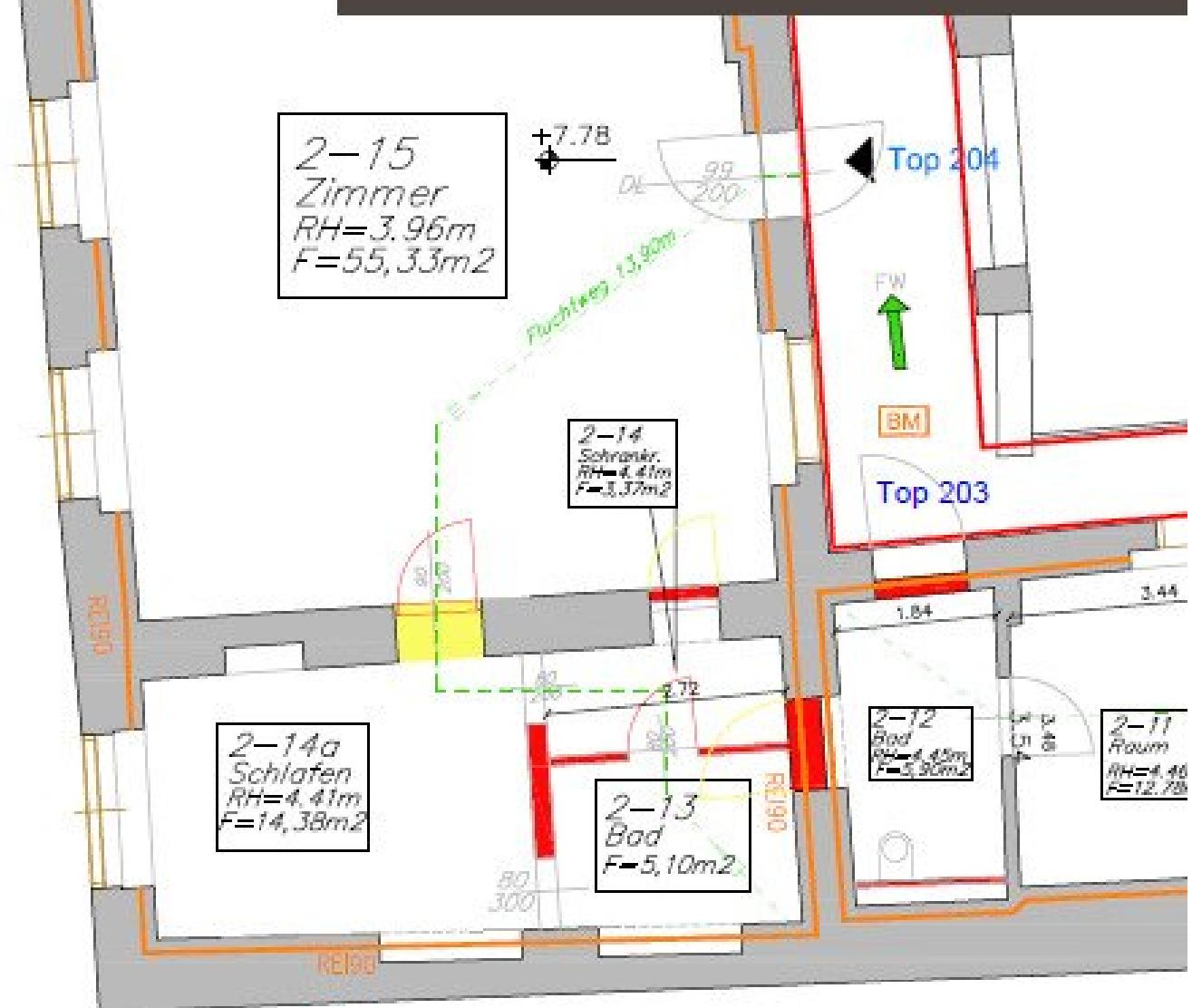


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





## OBERSOFT

# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen regelmäßig Wohnungen in diesem außergewöhnlich charmanten Palais im Herzen von Graz.

Das Objekt befindet sich in einer Parallelstraße zur renommierten Herrengasse, einer der größten und schönsten Einkaufsstraßen von Graz.

Die Liegenschaft liegt in einer **verkehrsberuhigten Fußgängerzone** der **Innenstadt**, was das Wohnen und Arbeiten hier besonders attraktiv und entspannt macht.

Die Zufahrt ist für Lieferanten zu bestimmten Zeiten gestattet, wodurch die ruhige und sichere Atmosphäre gewahrt bleibt.

Für den eigenen PKW stehen in unmittelbarer Nähe mehrere **Parkhäuser** und **Tiefgaragenplätze** zur Verfügung.

Doch aufgrund des hervorragend ausgebauten **öffentlichen Verkehrsnetzes** und der umfassenden **Radwege**, die die Innenstadt durchziehen, ist ein Auto oft nicht notwendig.

Bewohner können bequem und schnell alle Teile der Stadt erreichen, sei es zu Fuß, mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Diese Lage bietet somit nicht nur die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur und Erreichbarkeit.

## **Traumhafte 2-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen der Innenstadt – Palais, 2. OG**

Zur Vermietung gelangt diese charmante und helle 2-Zimmer-Altbauwohnung, direkt in der Innenstadt. ca. 77 m<sup>2</sup>, im 2. Obergeschoss, mit Lift. Die Wohnung wurde saniert und mit einer weißen Einbauküche ausgestattet.

Raumaufteilung:

- 1 Wohnküche

- 1 Zimmer

- Bad/WC

Besonderheiten:

- Altbaucharme trifft modernes Wohnen
- Lift vorhanden, barrierefrei erreichbar
- Nahezu zentrale Lage mit guter Infrastruktur

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

*Die Bilder wurden durch KI-generierte Inhalte erstellt und dienen der besseren Vorstellung; reale Gegebenheiten können davon abweichen. Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.*

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.

#### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Katharina Hammerl** unter der Mobilnummer **+43 660 688 33 43** und per E-Mail unter **hammerl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

#### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien.

Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungs mietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungs mietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <750m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <750m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap