

**Altbau trifft Moderne! Großzügige 3 - Zimmerwohnung  
Toplage!**



**Objektnummer: 7386/20250656**

**Eine Immobilie von Immobilien Huber**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brockmanngasse 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	130,33 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	130,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.629,31 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.481,19 €
Betriebskosten:	247,33 €
USt.:	148,12 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

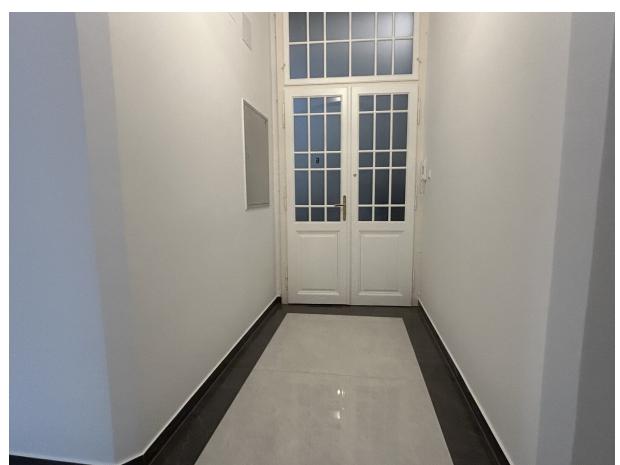
### Andreas Fischer

Immobilien Huber  
Kaiserfeldgasse 22 / 11  
8010 Graz

T +43 660 3665730  
H +43 660 3665730

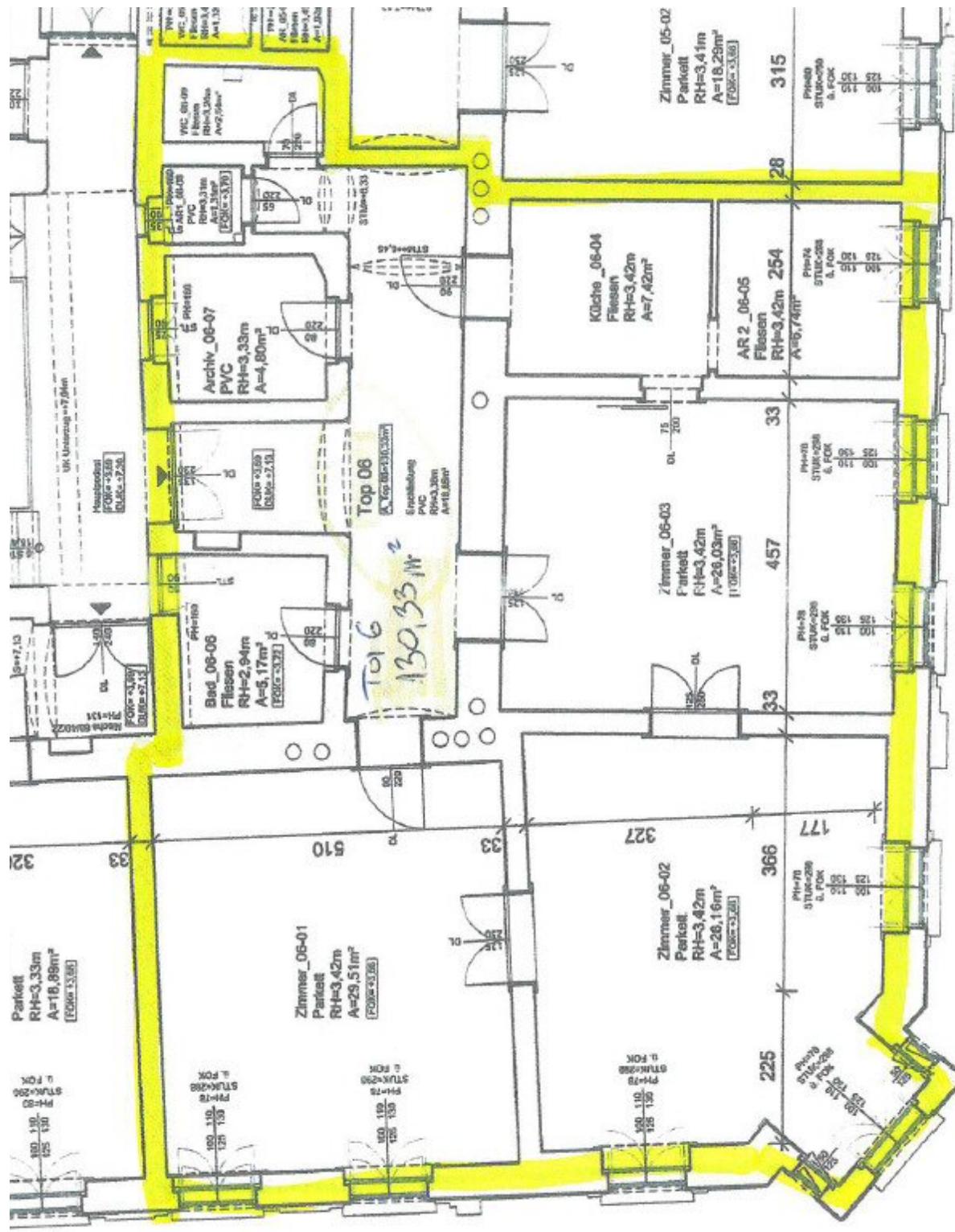
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Schörgelgasse

Top 6 130,33 m<sup>2</sup>

80

# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz!

Diese beeindruckende, **saniert Altbauwohnung** in der **Brockmanngasse 5, 8010 Graz**, vereint den Charme klassischer Architektur mit modernem Wohnkomfort. Auf großzügigen **130 m<sup>2</sup>** bietet sie viel Raum für individuelles Wohnen und ein hochwertiges Wohngefühl.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst **drei großflächige Zimmer**, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob großzügiges Wohnzimmer, ruhiges Arbeitszimmer oder gemütliches Schlafzimmer: Hier findet jeder den passenden Platz zur Verwirklichung seiner Wohnträume. Die **separate Küche** bietet zusätzlichen Komfort und Gestaltungsspielraum.

Besonders praktisch sind die **zwei Abstellräume**: Einer davon ist mit **Boiler** und **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet, der zweite bietet zusätzlichen Stauraum für Haushalt und Alltagsgegenstände. Das **Badezimmer** und das **WC** sind getrennt, was den Wohnkomfort weiter erhöht.

Der wunderschöne **Fischgrätparkettboden** verleiht der Wohnung klassischen Altbauflair. Unter den verliesten Bereichen sorgt eine **Fußbodenheizung** für angenehme Wärme, während die restlichen Räume über moderne **Fernwärme** versorgt werden. Die Wohnung liegt im **1. Stock** und ist bequem über einen **Lift** erreichbar (nicht barrierefrei).

## Lage!

Die Brockmanngasse zählt zu den begehrten Wohnlagen von Graz. Die Nähe zu **Jakominiplatz** und **Dietrichsteinplatz** garantiert eine **hervorragende Anbindung** an Bus und Straßenbahn – ideal, um jeden Punkt der Stadt schnell zu erreichen, sei es die Arbeit, die Universität oder die Innenstadt.

Genießen Sie die Vorteile einer gepflegten, stilvoll sanierten Altbauwohnung in einer lebendigen und dennoch ruhigeren Lage. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem **Lebensqualität und Komfort** perfekt zusammenfinden.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m  
Apotheke <300m  
Klinik <425m  
Krankenhaus <1.575m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m  
Kindergarten <75m  
Universität <150m  
Höhere Schule <650m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <525m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <275m  
Post <375m  
Polizei <925m

### **Verkehr**

Bus <150m  
Straßenbahn <150m  
Autobahnanschluss <4.175m  
Bahnhof <1.325m  
Flughafen <8.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap