

**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 m² |
| Nutzfläche: | 130,33 m² |
| 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.









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 m²** 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 verfliesen 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 Vorzüge 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 Doppelmaklers – 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