

**Zentraler geht es nicht - Stilvolle  
4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung im Herzen der Grazer  
Altstadt!**



**Objektnummer: 292473**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Schmiedgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1850
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	106,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	167,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,76
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	435,00 €
Provisionsangabe:	

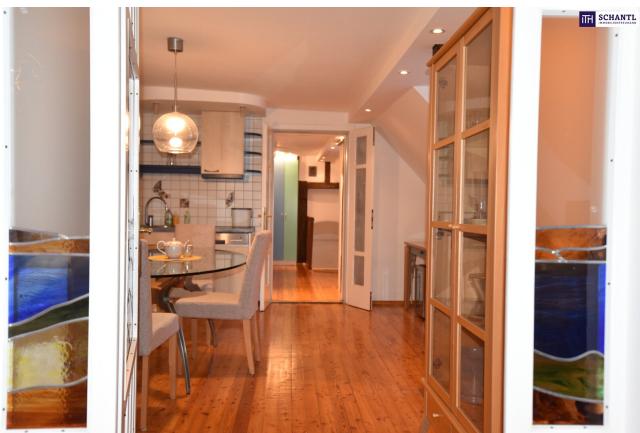
10.620,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christopher Wischenbart, BSc**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz



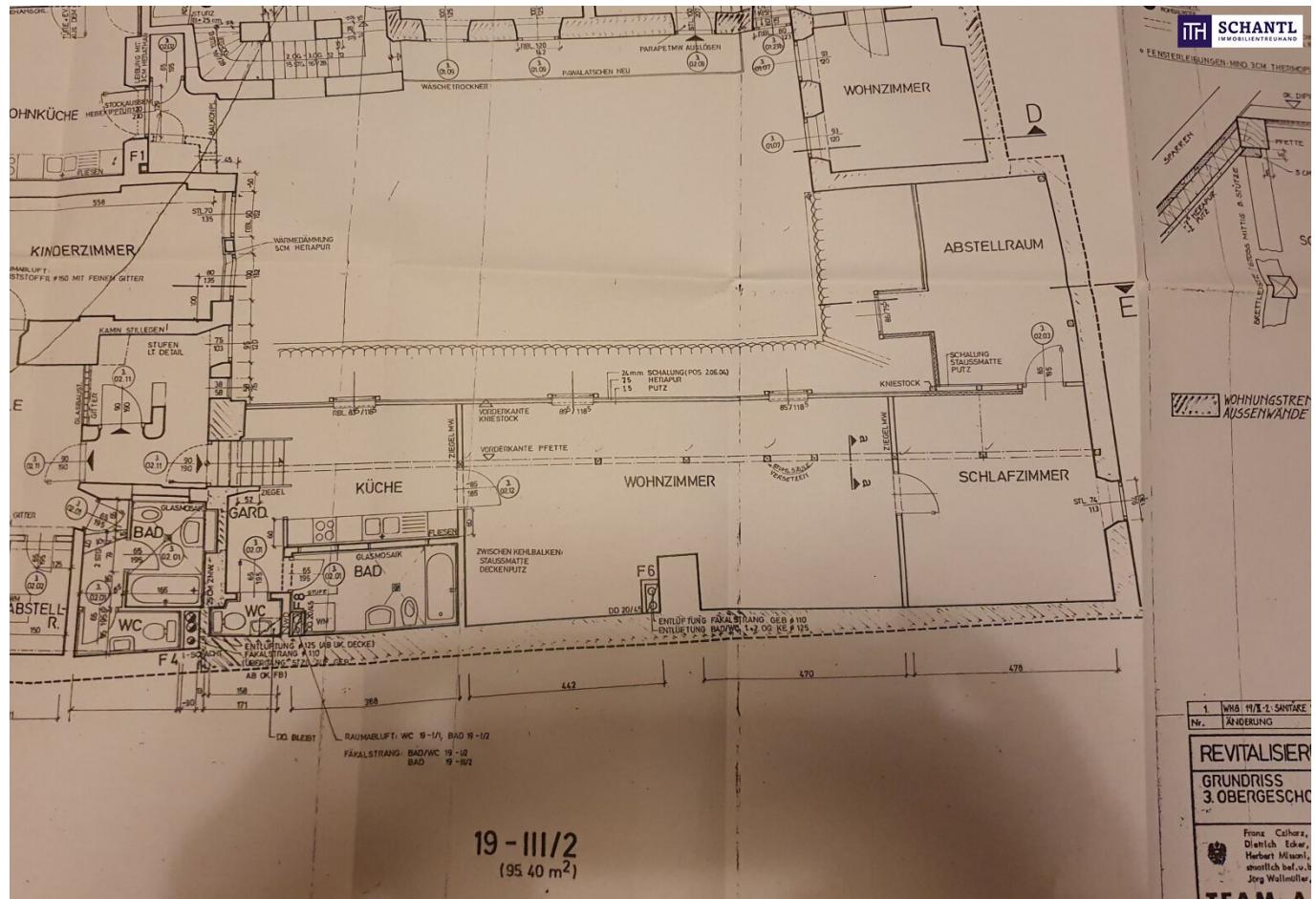












# Objektbeschreibung

**Zentraler geht es nicht - Stilvolle  
4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung im Herzen der Grazer Altstadt!  
-TOP-LAGE-**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Stadt Graz!**

2. **Einzigartige Lage mitten in der Grazer Fußgängerzone** – direkt bei Oper, Hauptplatz und Altstadt.
4. **Charmante 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung** mit ca. **108 m<sup>2</sup> Nutzfläche** (ca. 90 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche).
6. **Historisches, denkmalgeschütztes Gebäude** mit kunstvoller spätbarocker Marienkrönungsskulptur.
8. **Reiche Geschichte** – ehemals zwei mittelalterliche Hofstätten, später zu einem Doppelhaus vereint.
10. **Charaktervolle Architektur** mit trauf- und giebelständiger Fassade und gotischem Steintorrahmen im Innenhof.
12. **Durchdachte Raumaufteilung** mit offenem Koch-Essbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer und flexilem Arbeits- oder Gästezimmer.
14. **Idyllischer Blick in den ruhigen Innenhof** – mitten in der Stadt und doch herrlich ruhig.
16. **Maßgefertigte Einbauten** in den Dachschrägen – cleverer Stauraum und stilvolle Gestaltung.
18. **Effiziente Nachspeicherheizung** für angenehme Wärme.
20. **Kulturelle und kulinarische Highlights direkt vor der Haustür** – Oper, Schauspielhaus, Restaurants und Cafés fußläufig erreichbar.
22. **TOP Preis-Leistung**

Diese **großzügige Wohnung im HERZEN von Graz** bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Wohnerlebnis, sondern auch eine erstklassige Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Mit einer **beeindruckenden Fläche von 95 m<sup>2</sup>** ist diese **gepflegte Wohnung** der ideale Rückzugsort für Familien, Paare oder Singles, die sowohl Ruhe als auch die Vorteile einer lebendigen Stadt suchen.

Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoß** eines **denkmalgeschützten Gebäudes** direkt in der **Grazer Fußgängerzone**.

Auf ca. **108 m<sup>2</sup> Nutzfläche** (davon ca. **95 m<sup>2</sup> Wohnfläche**) überzeugt sie mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem offenen Koch-Essbereich, einem gemütlichen Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern und einem modernen Bad mit separatem WC.

Die Wohnung überzeugt durch hochwertige Materialien, die in jedem Raum zum Ausdruck kommen. Fliesen und Parkettböden verleihen den Räumen ein modernes und einladendes Ambiente, während die massiven Elemente für Stabilität und Langlebigkeit sorgen.

Maßgefertigte Einbauten in den Dachschrägen sorgen für optimalen Stauraum, während historische Details – wie ein gotischer Steintorrahmen und eine barocke Marienkrönungsskulptur – dem Haus besonderen Charme verleihen.

Mit ihrer unschlagbaren **Zentrumslage** bietet die Wohnung unmittelbaren Zugang zu **Oper, Schauspielhaus, Restaurants und Boutiquen** – urbanes Leben mit historischem Flair!

Einkäufe des täglichen Bedarfs sind ebenfalls bequem zu erledigen. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Nähe und bieten Ihnen eine große Auswahl an Waren und Dienstleistungen. Genießen Sie die Vorteile des urbanen Lebensstils, ohne auf die Annehmlichkeiten eines ruhigen Zuhause verzichten zu müssen.

## **Worauf noch warten?**

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

*Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.*

## 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 <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap