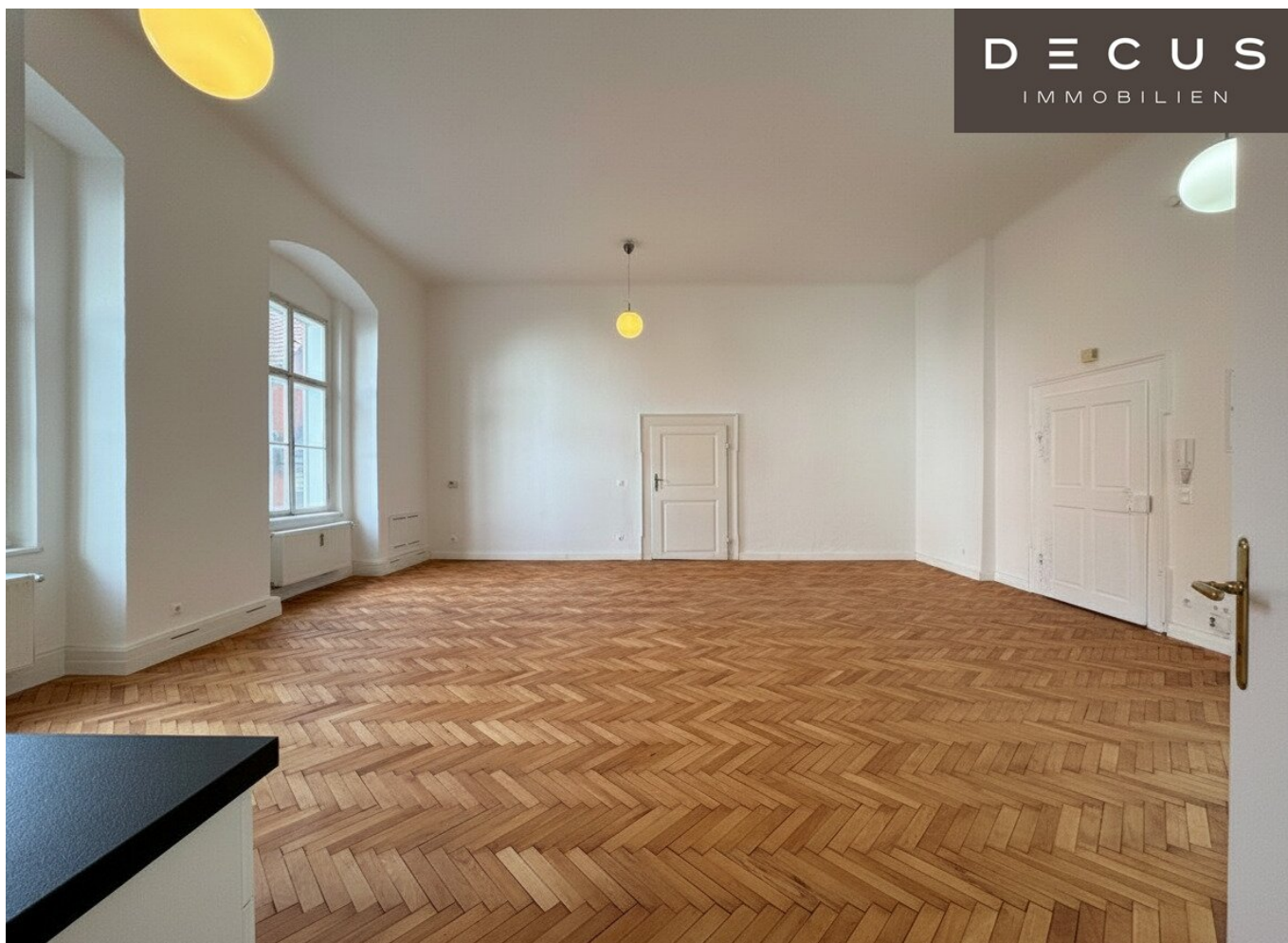


**| STILVOLLE RÄUMLICHKEIT FÜR BÜRO, PRAXIS ODER
DIENSTLEISTUNGSBEREICH | ZWEI ZIMMER | 2.
OBERGESCHOSS | IN WUNDERSCHÖNEM ALTBAU -
PALAIS | ZENTRALE LAGE**



Objektnummer: 115557

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schmiedgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	76,79 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 126,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaltmiete (netto)	691,11 €
Kaltmiete	850,52 €
Betriebskosten:	133,47 €
Heizkosten:	109,27 €
USt.:	191,95 €
Provisionsangabe:	

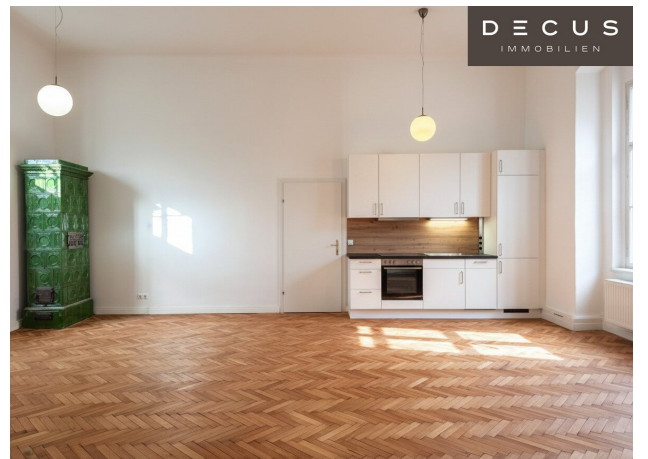
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

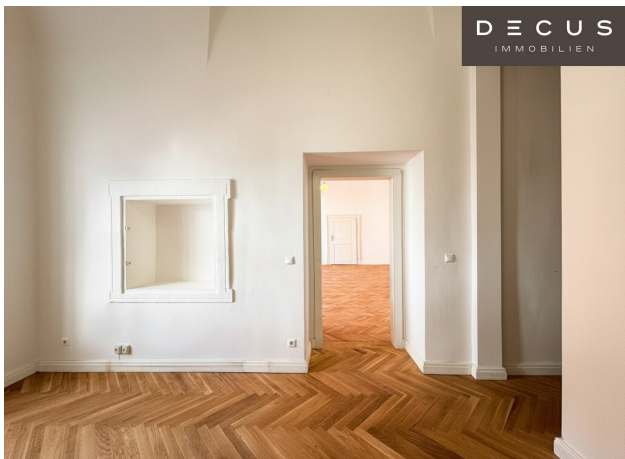
Ihr Ansprechpartner



Katharina Hammerl

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien







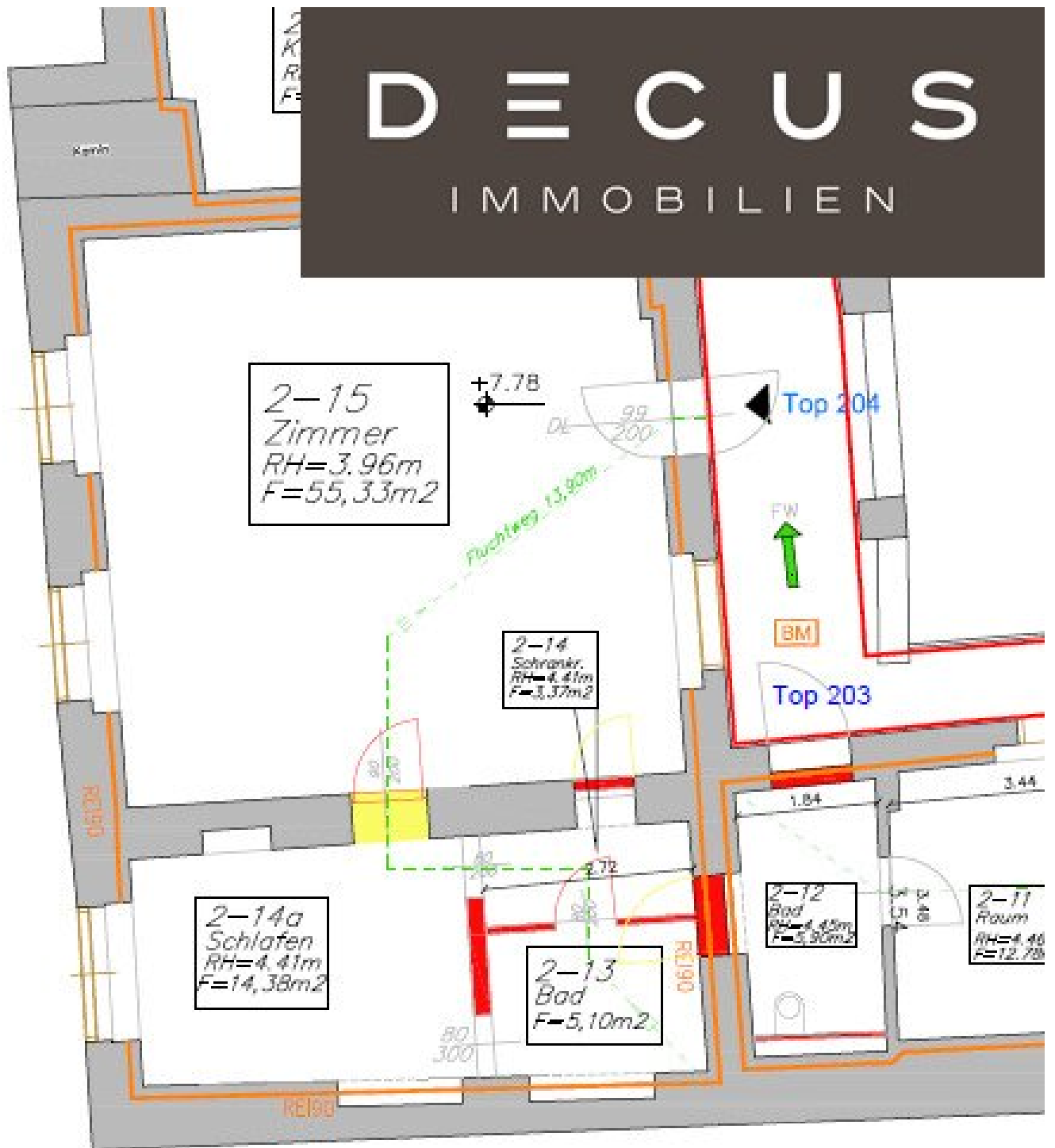
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

DECUS

IMMOBILIEN



OPFERGEGE

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen regelmäßig Wohnungen & Büros 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 & Geschäftstreibende 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 Räumlichkeit für Büro oder Praxis – zentral & stilvoll

Objektbeschreibung:

- Zwei helle Zimmer im 2. Obergeschoss eines Altbau-Palais
- ca. 76,79 m² Nutzfläche
- Lift im Haus
- Badezimmer mit WC

Highlights:

- Zentrale Lage mit hervorragender Anbindung
- Großzügige, lichtdurchflutete Räume
- Charaktervolles Altbau-Feeling
- Ideal geeignet für Büro, Praxis oder Dienstleistungsbereich

Ausstattung:

- Zwei Räume, flexibel gestaltbar
- Bad mit WC
- Kleiner Abstellraum
- Große Fenster für viel Tageslicht

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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.

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 Pfandrechteintragungsgebühren 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 Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen 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 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