

**Altbauschönheit: ruhige, stilvolle und zentral gelegene
Wohnung in der Grazer Innenstadt mit Balkon, urbanes
Wohnen in einem gepflegten Altbau**



Objektnummer: 7775/256

**Eine Immobilie von Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin
Schwarz**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schmiedgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,00 m ²
Nutzfläche:	97,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 136,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,25
Gesamtmiete	1.124,11 €
Kaltmiete (netto)	775,00 €
Kaltmiete	1.021,92 €
Betriebskosten:	246,92 €
USt.:	102,19 €
Infos zu Preis:	

Vollanwendung MRG, angemessener Hauptmietzins, Denkmalgeschütztes Haus Exkl. Strom und Heizung

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Barbara Schwarz

BHS IMMOSTUDIO e.U.
Hofgasse 8 / II

8010 Graz

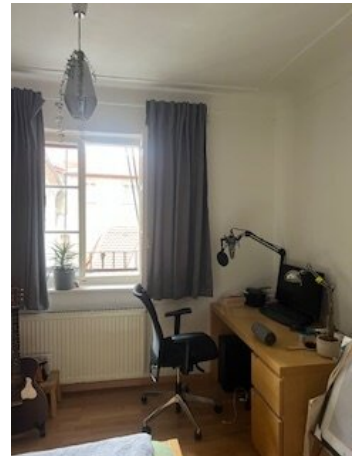
T +43 316 82 89 74
H +43 664 306 28 58

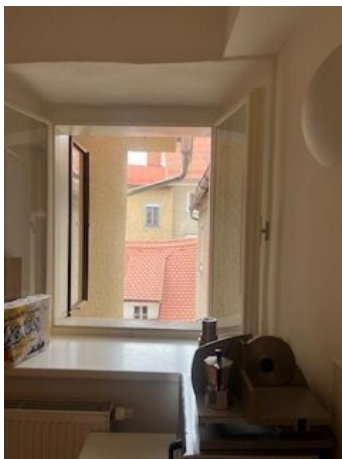
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



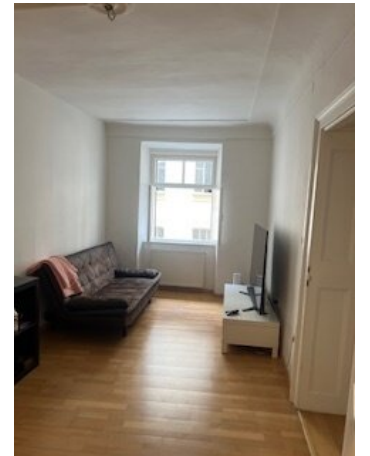
termin zur











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Graz, der charmanten Landeshauptstadt der Steiermark! Diese geräumige, gepflegte Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage im beliebten Stadtteil 8010. Die 3. Etage bietet Ihnen nicht nur eine fantastische Aussicht, sondern auch ein komfortables und modernes Wohngefühl.

Diese Wohnung ist nicht für eine Studentenwohngemeinschaft vorgesehen.

Mit einer Fläche von 97m² und 4 Zimmern ist diese Wohnung sehr geräumig. Der großzügige Wohnbereich besticht durch seine edlen Fliesen und das warme Parkett, welches in den Schlafzimmern für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die Etagenheizung ermöglicht Ihnen eine individuelle Regulierung der Temperatur und sorgt somit für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Der Balkon lädt zum Entspannen und Genießen ein und bietet Ihnen einen herrlichen Blick über die Stadt. Hier können Sie Ihre Abende ausklingen lassen und den Sonnenuntergang über den Dächern von Graz beobachten.

Die Einbauküche ist bereits im Mietpreis inbegriffen und lässt keine Wünsche offen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Familie und Freunde mit köstlichen Gerichten verwöhnen. Die hochwertigen Geräte und die moderne Ausstattung machen das Kochen zu einem wahren Vergnügen.

Die Verkehrsanbindung dieser Wohnung ist perfekt. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Bushaltestelle, eine Straßenbahnstation und den Bahnhof. Somit sind Sie bestens angebunden und können bequem und schnell alle Teile der Stadt erreichen.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Universitäten und Höheren Schulen ist alles in der Nähe. Auch ein Krankenhaus und eine Klinik sind schnell zu erreichen. Für ausgiebiges Shopping-Vergnügen finden Sie in der Nähe Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum.

Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein komfortables und modernes Wohnen, sondern auch eine hohe Lebensqualität. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorzustellen!

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 <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