

**Wohnraum: Ruhige, stilvolle und zentral gelegene
Altbauschönheit auf 92,34m². Wunderschöner alter
Holzboden, schöne moderne Küche, liebevoll sanierte
Türen mit alten Beschlägen, hell und freundlich mit
Ballermannsitzraum**



Objektnummer: 7775/227

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schmiedgasse 23
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	92,34 m ²
Nutzfläche:	92,34 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 136,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,25
Gesamtmiete	1.094,41 €
Kaltmiete (netto)	762,00 €
Kaltmiete	994,92 €
Betriebskosten:	232,92 €
USt.:	99,49 €
Infos zu Preis:	

Vollanwendung MRG, angemessener Hauptmietzins Exkl. Strom und Heizung
Gas-Zentralheizung

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Barbara Schwarz

BHS IMMOSTUDIO e.U.
Hofgasse 8 / II



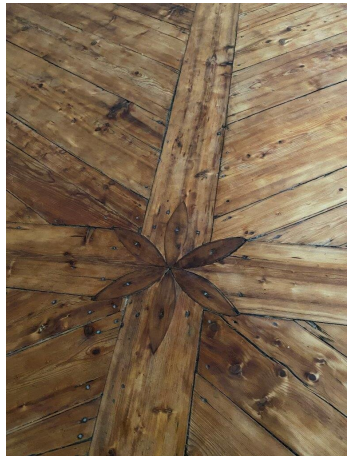
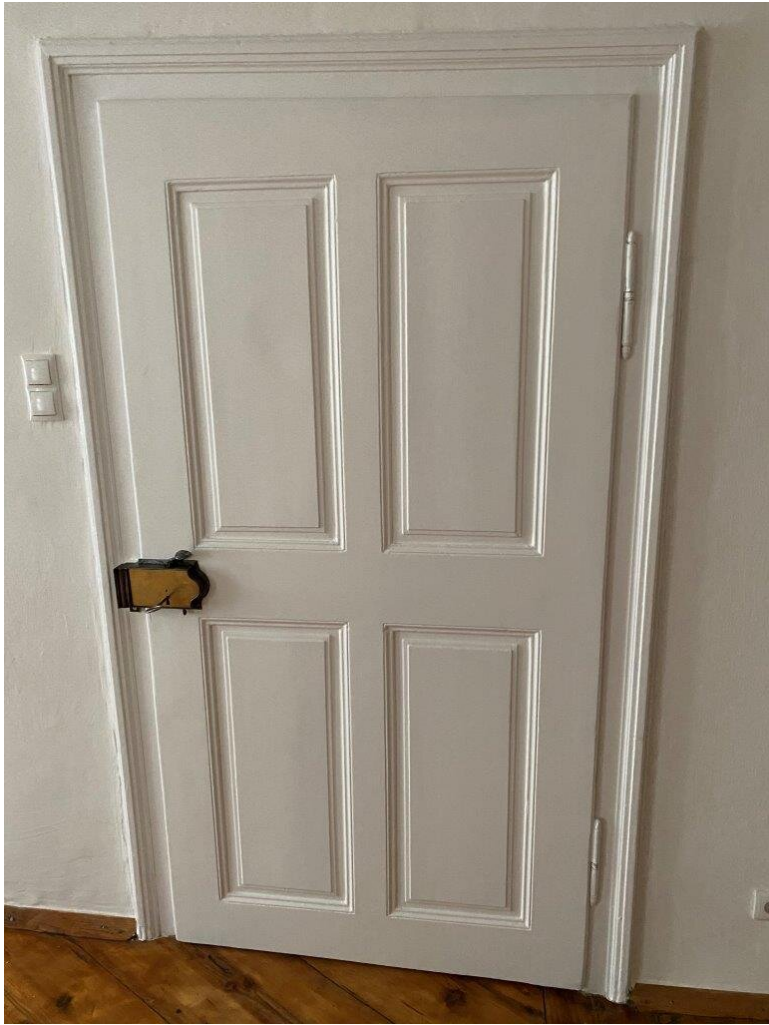


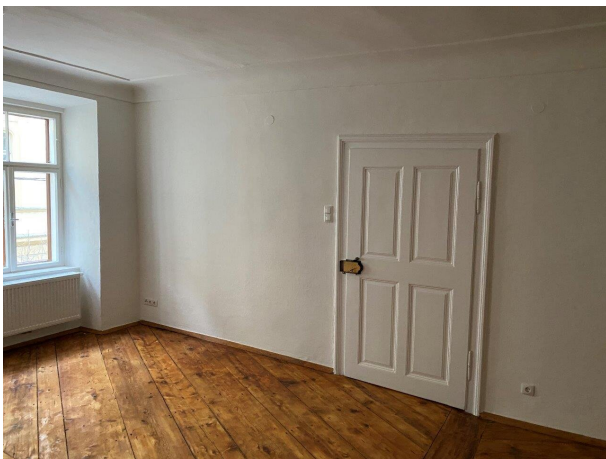


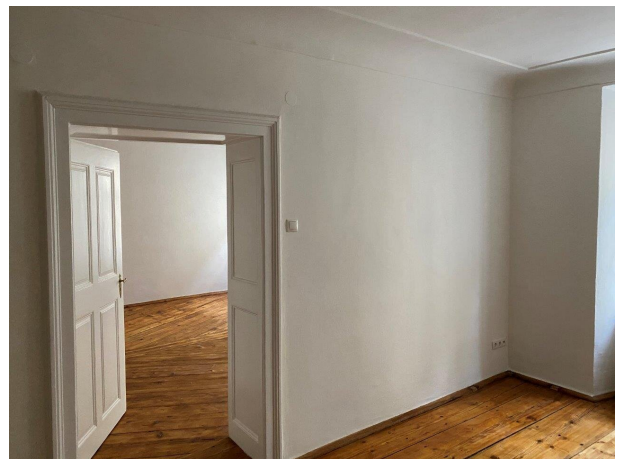


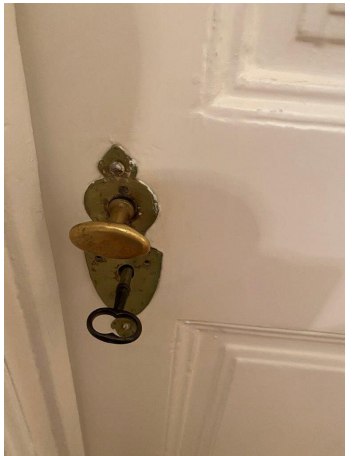






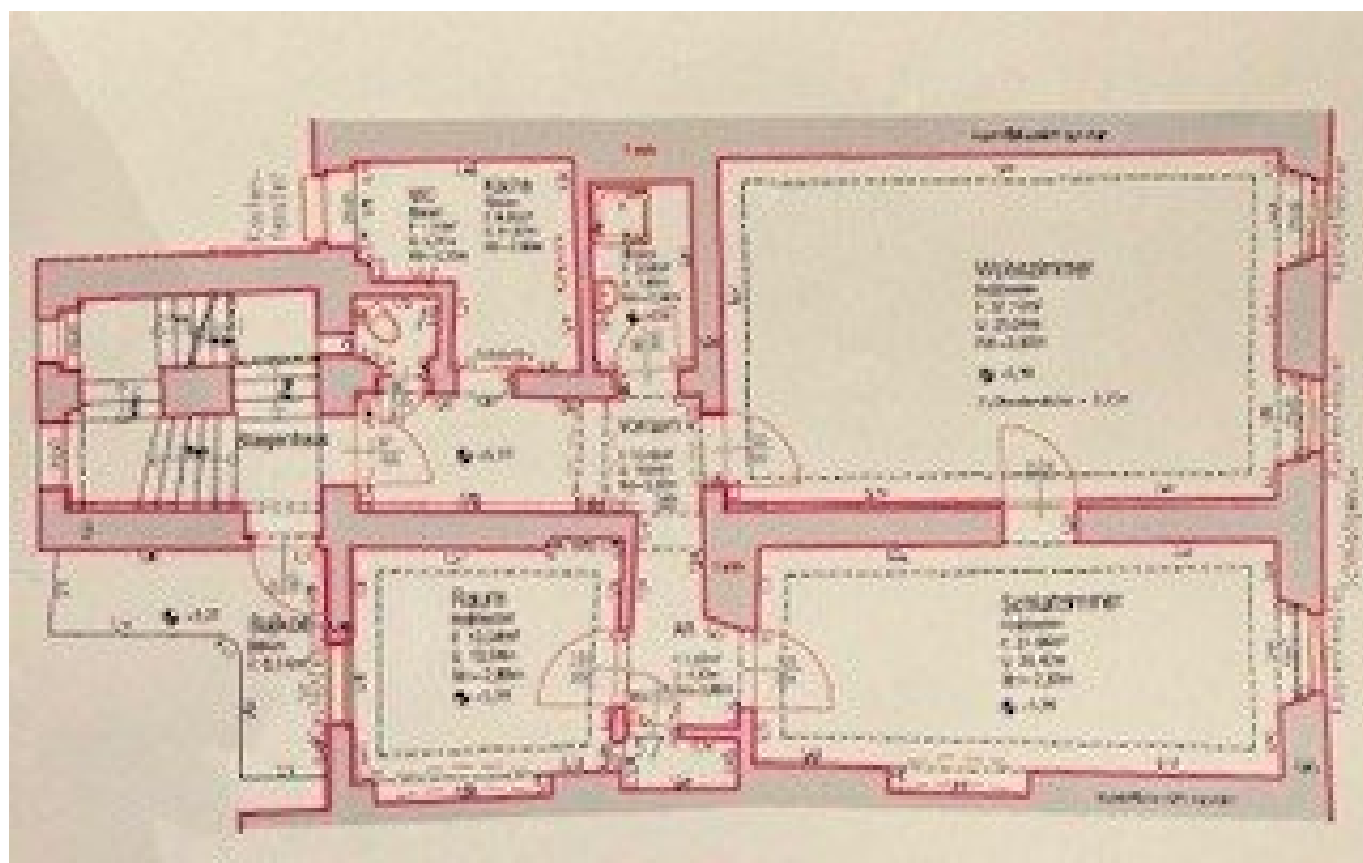












Objektbeschreibung

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 2. Etage bietet Ihnen nicht nur urbanes und komfortables Wohnen, sondern auch ein modernes Wohngefühl in einer aufwendig sanierten Altbauperle.

Mit einer Fläche von 92,34 m² und 3 Zimmern (Schlafzimmer, Wohnzimmer, Büro) ist diese Wohnung sehr geräumig. Der großzügige Wohnbereich besticht durch seine edlen Fliesen und den wunderschönen, alten Holzböden welches in den Zimmern 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 Blick in den Innenhof. Hier können Sie Ihre Abende ausklingen lassen.

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!

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 <50m

Apotheke <200m

Klinik <750m

Krankenhaus <675m

Kinder & Schulen

Schule <325m

Kindergarten <550m

Universität <375m

Höhere Schule <400m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <25m

Einkaufszentrum <375m

Sonstige

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <175m

Polizei <25m

Verkehr

Bus <200m

Straßenbahn <175m

Autobahnanschluss <4.675m

Bahnhof <600m

Flughafen <8.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap