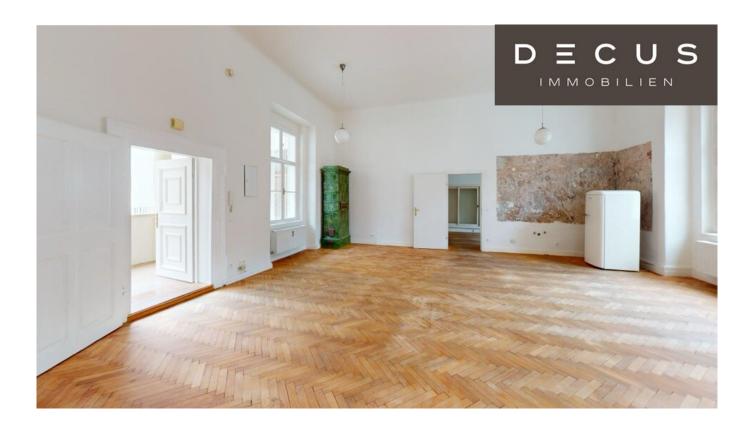
# | TRAUMHAFTE ALTBAUWOHNUNG IM PALAIS | ZWEI ZIMMER | 2. OBERGESCHOSS | MIT LIFT | AB SOFORT



Objektnummer: 1144338

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Schmiedgasse Wohnung - Etage

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:8010 GrazAlter:AltbauWohnfläche:76,79 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1

Heizwärmebedarf: D 126,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:C1,26Gesamtmiete1.301,38 €Kaltmiete (netto)904,66 €Kaltmiete1.064,07 €Betriebskosten:133,47 €Heizkosten:105,75 €USt.:131,56 €

Provisionsangabe:

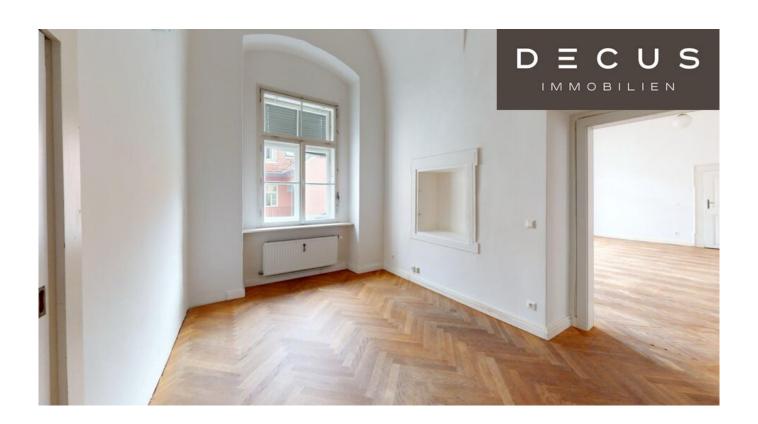
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

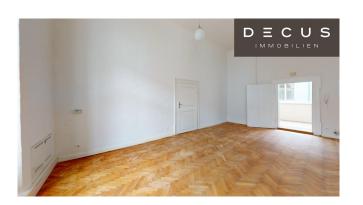
# **Ihr Ansprechpartner**



### Katharina Hammerl

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



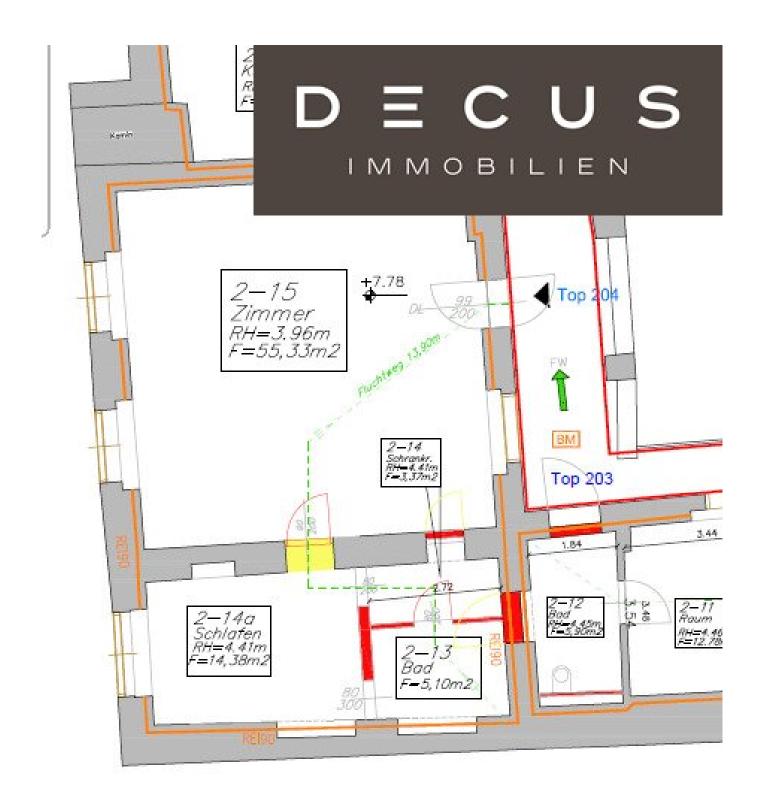












## 

# **Objektbeschreibung**

Zur Vermietung gelangen regelmäßig Wohnungen und Geschäftslokale in diesem außergewöhnlich charmanten Palais im Herzen von Graz.

# Lage

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 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.

Zur Vermietung gelangt eine traumhafte 2-Zimmer Altbauwohnung - direkt in der Innenstadt - in einem wunderschönen Palais im 2. OG.

#### Raumaufteilung:

- 1 Wohnküche
- 1 Zimmer
- Bad/WC

Die Wohnung wurde komplett saniert und eine weiße Einbauküche wird gerade eingebaut.

Des Weiteren besitzt diese Immobilie einen Lift und ist somit barrierefrei erreichbar.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

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.

#### 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.

www.decus.at | office@decus.at

## 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 Pfandrechtseintragungsgebühren 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-/Werkswohnungen. 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 (It. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- 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 <750m

# **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