

**| TRAUMHAFTE RÄUMLICHKEIT FÜR BÜRO ODER  
PRAXIS | ZWEI ZIMMER | 2. OBERGESCHOSS | ZENTRALE  
LAGE | WUNDERSCHÖNES ALTBAU - PALAIS**



**Objektnummer: 1144670**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schmiedgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,79 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	76,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaltmiete (netto)	821,85 €
Kaltmiete	1.083,32 €
Betriebskosten:	261,47 €
USt.:	216,66 €
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



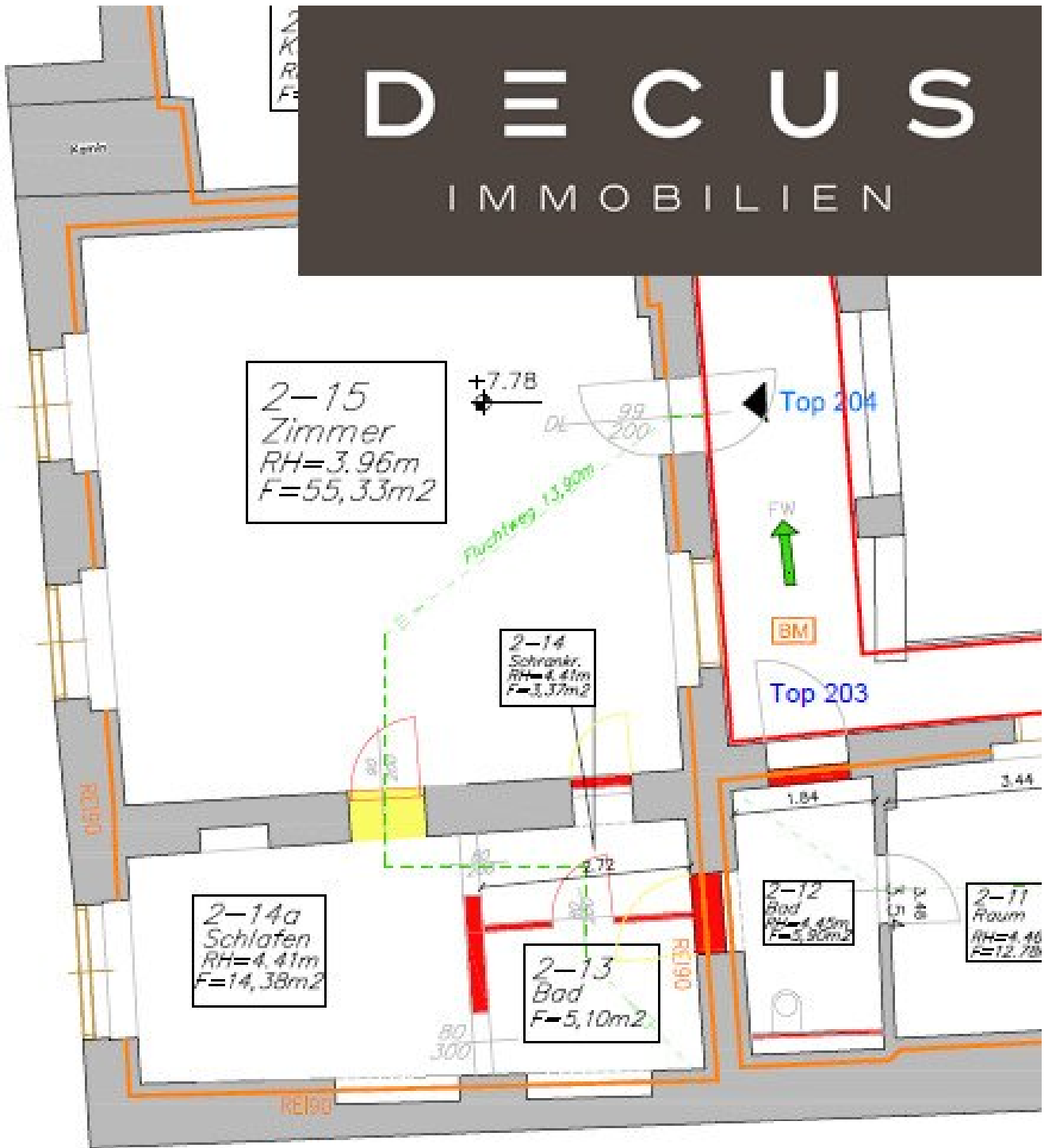
DECUS  
IMMOBILIEN





# DECUS

IMMOBILIEN



OPBERGEG

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung stehen **zwei großzügige Wohnungen** mit Loftcharakter, die den **Charme des Altbaus** mit modernem Wohnkomfort verbinden.

Ergänzend dazu gelangen ein **Geschäftslokal**, **zwei Büroräumlichkeiten** sowie ein **Lager** zur Vermietung.

### Lage

Das Objekt befindet sich in der **Schmiedgasse**, einer Parallelstraße zur renommierten Herrengasse, der größten und schönsten Einkaufsstraße von Graz.

Beide Straßen liegen in der **verkehrsberuhigten Fußgängerzone** der **Innenstadt**, was das Wohnen hier besonders attraktiv und entspannt macht.

Die Zufahrt zur Schmiedgasse ist nur 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.

Im Rahmen der Anmietung wird ein einmaliges Abwicklungshonorar von der zuständigen Hausverwaltung in Höhe von Euro 370,- (inkl. Mehrwertsteuer) verrechnet.

Raumaufteilung:

- 1 großer Raum
- 1 Zimmer
- Bad/WC

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

## **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-/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- 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](http://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