

## Exposé

**Im Herzen von Graz in der Schmiedgasse entzückende Garconniere in einem wunderschönen Altbau!**



In einer der schönsten Fussgängerzonen von Graz in der Schmiedgasse liegt diese perfekt aufgeteilte Garconniere in einem wunderschönen Altbau! Die Wohnung teilt sich in einen Vorraum, ein Badezimmer mit WC und Dusche, einer neuen Küche, und einem lichtdurchfluteten Zimmer!

Auch das Stiegenhaus erstrahlt in neuem Glanze! Kulinarisch können Sie sich täglich in den umliegenden Restaurants verwöhnen lassen!

Der Mietzins versteht sich inkl. Betriebs- und Heizkosten! Bitte überzeugen Sie sich selbst von der tollen Lage sowie von der entzückenden Wohnung! Rufen sie mich unter 0664/2172500 an!



**Informationen zur Maklerin: Ulrike Widhalm, M: +43 664 2172500**  
T: +43 316 424 324 - 25, [u.widhalm@immo-knoll.com](mailto:u.widhalm@immo-knoll.com)

---

Immobilientreuhand G. Knoll GmbH, 8041, Graz, Stadionplatz 2/3, +43 316 424 324 - 0, [immo-knoll.com](http://immo-knoll.com)  
Gerichtsstand Graz, UID N/A - FN: 54869s - RAIKA Voitsberg - IBAN: AT893848700000030163 - BIC: RZSTAT2G487

Die Objektangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers, für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Im Falle eines Ankaufes ist an uns eine Maklerprovision von 3% vom Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen. Diese Provision ist bei Angebotsannahme durch den Verkäufer und die dadurch entstandene Rechtskräftigkeit des Angebots fällig und zahlbar. Eine Provision ist auch dann fällig und zahlbar, wenn ein Dritter aufgrund unbefugter Weitergabe des Angebotes durch Sie einen Kaufvertrag abschließt und wenn der Ankauf über eine Tochter- / Beteiligungsgesellschaft bzw. dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma - auch wenn diese anders firmiert - erfolgt: Immobilientreuhand G. Knoll GmbH - 8041 - Graz, Stadionplatz 2/3 - Tel. +43 316 424 324 - 0 - Mail: [office@immo-knoll.com](mailto:office@immo-knoll.com)

Mietwohnung | Objektnummer: 0000010950

## Im Herzen von Graz in der Schmiedgasse entzückende Garconniere in einem wunderschönen Altbau!

### Beschreibung

Lage:	8010 Graz
Im Herzen von Graz in der wunderschönen Fußgängerzone in der Schmiedgasse in einem Altbau	
Umgebung:	normal
Gesamtnutzfläche:	35 m <sup>2</sup>
Widmung:	WR
Dichte:	
Haus:	Altbau vor 1945
Wohnung:	Altbau vor 1945
Zustand Wohnung:	sehr guter Zustand
Zustand Haus:	sehr gutem Zustand
Ausrichtung:	Süden Osten Westen
Sternebewertung:	★★★★★

### Ausstattung

Lift:	nein
Heizung:	Fernwärme
Küche:	komplett
Sanitär:	
Badezimmer:	Dusche (extra) / Einzelwaschbecken / Waschmaschinenanschluss / WC /

### Infrastruktur

Öffentl. Verkehrsmittel:	sämtlichen Strassenbahnen 1,2,3 usw. 5 Minuten zu Fuß
Einkaufen:	Spar, Meisl usw Minuten zu Fuß
Zufahrt:	Keine Angabe
Wasser:	ja
Strom:	ja
Gasanschluss:	Keine Angabe
Kanal:	vorhanden

### Kosten

Mietpreis:	€ 519,92
Keine Angabe	
Mietzins:	€ 350,00 (zzgl. 10%   € 35,00)
Betriebskosten:	€ 95,93 (zzgl. 10%   € 9,59)
Heizkosten:	€ 24,50 (zzgl. 20%   € 4,90)
Kaution:	€ 3,00 Keine Angabe
beziehbar:	ab sofort
Befristung:	befristet 3,5 Jahre
Vermittlungshonorar:	2 BMM zzgl. 20% Ust.

### Energieausweis

HWB (114,00)



fGEE (0,00)



**Informationen zur Maklerin: Ulrike Widhalm, M: +43 664 2172500**  
T: +43 316 424 324 - 25, [u.widhalm@immo-knoll.com](mailto:u.widhalm@immo-knoll.com)

Immobilientreuhand G. Knoll GmbH, 8041, Graz, Stadionplatz 2/3, +43 316 424 324 - 0, [immo-knoll.com](http://immo-knoll.com)  
Gerichtsstand Graz, UID N/A - FN: 54869s - RAIKA Voitsberg - IBAN: AT893848700000030163 - BIC: RZSTAT2G487

Die Objektangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers, für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Im Falle eines Ankaufes ist an uns eine Maklerprovision von 3% vom Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen. Diese Provision ist bei Angebotsannahme durch den Verkäufer und die dadurch entstandene Rechtskräftigkeit des Angebots fällig und zahlbar. Eine Provision ist auch dann fällig und zahlbar, wenn ein Dritter aufgrund unbefugter Weitergabe des Angebotes durch Sie einen Kaufvertrag abschließt und wenn der Ankauf über eine Tochter- / Beteiligungsgesellschaft bzw. dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma - auch wenn diese anders firmiert - erfolgt: Immobilien-Treuhand G. Knoll GmbH - 8041 - Graz, Stadionplatz 2/3 - Tel. +43 316 424 324 - 0 - Mail: [office@immo-knoll.com](mailto:office@immo-knoll.com)

Mietwohnung | Objektnummer: 0000010950

## **Im Herzen von Graz in der Schmiedgasse entzückende Garconniere in einem wunderschönen Altbau!**



**Informationen zur Maklerin: Ulrike Widhalm, M: +43 664 2172500**  
T: +43 316 424 324 - 25, [u.widhalm@immo-knoll.com](mailto:u.widhalm@immo-knoll.com)

---

Immobilientreuhand G. Knoll GmbH, 8041, Graz, Stadionplatz 2/3, +43 316 424 324 - 0, [immo-knoll.com](http://immo-knoll.com)  
Gerichtsstand Graz, UID N/A - FN: 54869s - RAIKA Voitsberg - IBAN: AT893848700000030163 - BIC: RZSTAT2G487

Die Objektangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers, für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Im Falle eines Ankaufes ist an uns eine Maklerprovision von 3% vom Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen. Diese Provision ist bei Angebotsannahme durch den Verkäufer und die dadurch entstandene Rechtskräftigkeit des Angebots fällig und zahlbar. Eine Provision ist auch dann fällig und zahlbar, wenn ein Dritter aufgrund unbefugter Weitergabe des Angebotes durch Sie einen Kaufvertrag abschließt und wenn der Ankauf über eine Tochter- / Beteiligungsgesellschaft bzw. dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma - auch wenn diese anders firmiert - erfolgt: Immobilientreuhand G. Knoll GmbH - 8041 - Graz, Stadionplatz 2/3 - Tel. +43 316 424 324 - 0 - Mail: [office@immo-knoll.com](mailto:office@immo-knoll.com)

Mietwohnung | Objektnummer: 0000010950

## Im Herzen von Graz in der Schmiedgasse entzückende Garconniere in einem wunderschönen Altbau!

Grundriss 1



**Informationen zur Maklerin: Ulrike Widhalm, M: +43 664 2172500**  
T: +43 316 424 324 - 25, [u.widhalm@immo-knoll.com](mailto:u.widhalm@immo-knoll.com)

---

Immobilientreuhand G. Knoll GmbH, 8041, Graz, Stadionplatz 2/3, +43 316 424 324 - 0, [immo-knoll.com](http://immo-knoll.com)  
Gerichtsstand Graz, UID N/A - FN: 54869s - RAIKA Voitsberg - IBAN: AT893848700000030163 - BIC: RZSTAT2G487

Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Verkäufers, für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Im Falle eines Ankaufes ist an uns eine Maklerprovision von 3% vom Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen. Diese Provision ist bei Angebotsannahme durch den Verkäufer und die dadurch entstandene Rechtskräftigkeit des Angebots fällig und zahlbar. Eine Provision ist auch dann fällig und zahlbar, wenn ein Dritter aufgrund unbefugter Weitergabe des Angebotes durch Sie einen Kaufvertrag abschließt und wenn der Ankauf über eine Tochter- / Beteiligungsgesellschaft bzw. dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma - auch wenn diese anders firmiert - erfolgt: Immobilientreuhand G. Knoll GmbH - 8041 - Graz, Stadionplatz 2/3 - Tel. +43 316 424 324 - 0 - Mail: [office@immo-knoll.com](mailto:office@immo-knoll.com)