

**Traumhaft schöne Wohnung in Grazer Innenstadt-Palais -  
Provisionsfrei für den Mieter**



**Objektnummer: 7347/79**

**Eine Immobilie von Dr. Max Huber Realbüro- Graz - Hannes Huber  
Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Heizwärmebedarf:</b>	82,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.698,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.214,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.543,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	329,64 €
<b>USt.:</b>	154,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannes Huber**

Dr. Max Huber Realbüro- Graz - Hannes Huber Immobilien  
Prenterbach 3  
8076 Vasoldsberg bei Graz

T 0664 423 8074  
H 0664 423 8074

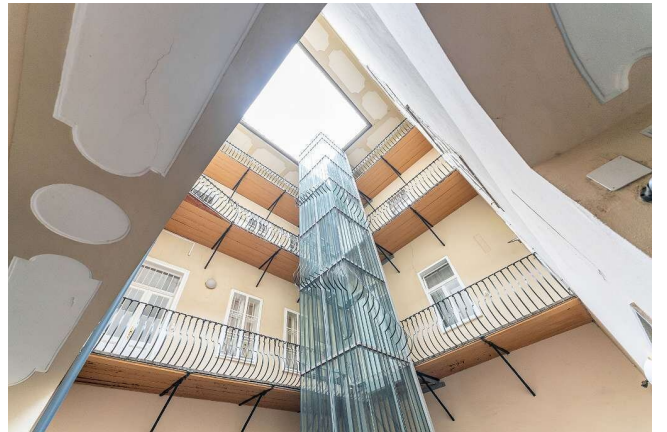
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

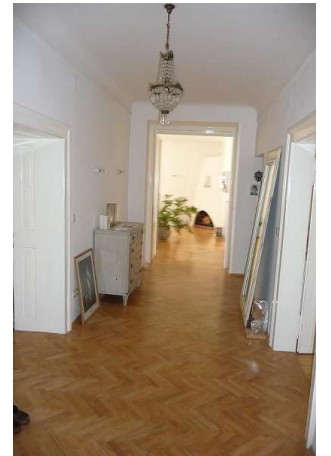
termin zur

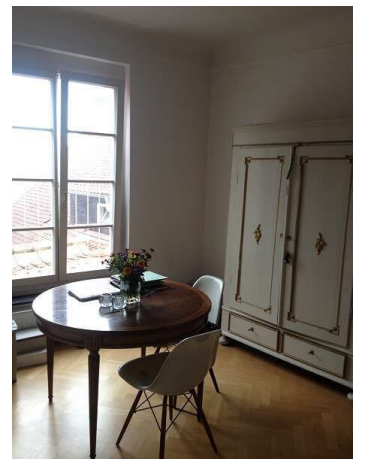






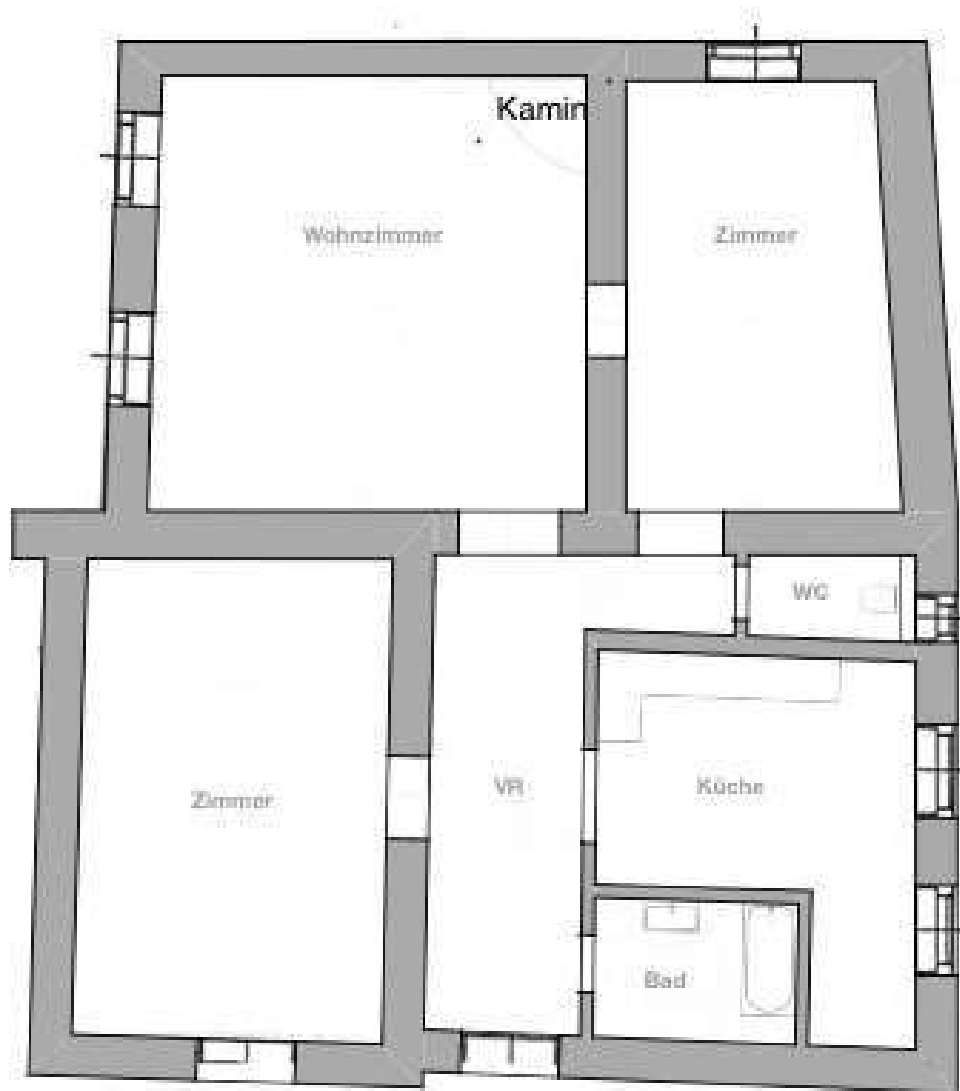












# Objektbeschreibung

Stilvoll sanierte Altbauwohnung im Palais Lamberg!

Drei getrennt begehbare Zimmer plus geräumige Wohnküche.

In zentraler Altstadtlage neben Freiheitsplatz, Alter Universität, Stadtpark- unmittelbar am Beginn der Fußgängerzone- ideale Verkehrsanbindung an den öffentlichen Verkehr.

Ein kurzer Überblick:

- \* voll ausgestattete Maßküche mit großzügigen Arbeitsflächen und Aufbewahrungsmöglichkeiten

- \* Badezimmer mit Designwaschtisch, Badewanne mit Duscharmöglichkeit, Waschmaschineanschluss, Sprossenheizkörper für wohlige warme Handtücher;

dezent Natursteindesign

- \* separates WC mit Handwaschbecken sowie Heizkörper, in neutralem Weiß gehalten

- \* 3 getrennt begehbare Zimmer – ein Zimmer ist in den ruhigen Innenhof, ein Zimmer auf die Altstadt, das dritte Zimmer auf den Garten des Priesterseminars und die Dächer der Altstadt orientiert

- \* französischer Balkon mit fantastischem Blick auf die Grazer Altstadt

- \* historische Doppelflügeltüren sowie Parkettböden, teilweise dezente Stuckdecke

- \* Holzisolierfenster (Kapo) mit Doppelisolierverglasung und elektrischer Verdunkelungsmöglichkeit

- \* Personenlift- die Wohnung ist annähernd barrierefrei erreichbar

Die Wohnung wird bis auf die Küche unmöbliert übergeben!

## Sonstiges

Die Wohnung befindet sich in einem originalgetreu sanierten Innenstadtpalais mit wenigen

Parteien in bester Innenstadtlage im 3. Liftstock.

Beim qualitativen Ausbau und Sanierung wurde auf die heutigen Bedürfnisse wie gute Belichtung und moderne Raumanordnung Bedacht genommen. Dabei wurde trotz moderner Ausstattung wie Personenlift der historische Charakter des Gebäudes erhalten.

Die gesamte Wohnung ist mit Massivparkettböden ausgestattet (ausgenommen Sanitärräume - das Bad ist in hochwertigem - in neutralem Grau- Naturstein, das WC in modernem Weiß gehalten).

Die Warmwasser sowie Heizung wird über eine umweltfreundliche, zentrale Fernwärmestation aufbereitet. Dabei wird das kalkhaltige Grazer Wasser auch enthärtet.

Das Palais Lamberg wurde erstmals 1440 geschichtlich erwähnt. 1584 fanden erste umfangreiche Umbauarbeiten unter Stefan di Adriano statt. Weitere Details unter <http://www.burgen-austria.com/archive.php?id=1457>

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

**Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.**

[Suchagent anlegen](#)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap