

**Lichtdurchflutete 3 Zimmerwohnung mit Schlossbergblick,  
schöne Anlegerwohnung im Herzen der Stadt Graz, nahe  
Südtirolerplatz**



**Objektnummer: 7775/116**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andräßgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	79,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	79,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 45,12 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	198.500,00 €
Betriebskosten:	187,39 €
Heizkosten:	52,60 €
USt.:	29,26 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Angemessener Hauptmietzins nach Förderung, Vollanwendung MRG

### Provisionsangabe:

7.146,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Barbara Schwarz

Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin Schwarz  
Hofgasse 8 / II  
8010 Graz

T +43 316 82 89 74

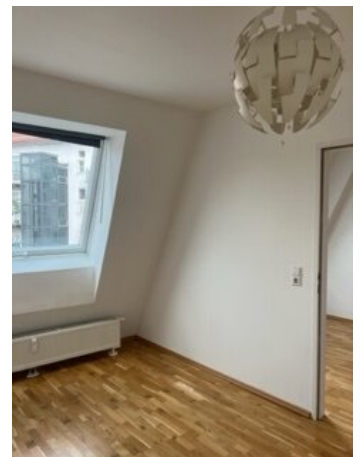
H +43 664 306 28 58

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







ANDRÁSGASSE 14, 8020 Graz

TOP 12 79.23m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden der Stadt - in der 2. Etage eines gepflegten Gebäudes. Mit einer Fläche von 79m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für individuelle Wohnräume und ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. DIE WOHNUNG IST DERZEIT vermietet (Mietvertrag befristet auf drei Jahre)

Zwei separate Schlafzimmer, Wohnen/Essen/Kochen, Toilette extra, Badezimmer mit Badewanne, Abstellraum, Kellerabteil (trocken und benützbar), Zentralschließanlage

Das erste, was Ihnen an dieser Wohnung auffallen wird, ist die helle und freundliche Atmosphäre. Große Fenster lassen viel natürliches Licht herein und schaffen eine einladende Stimmung, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Der offene Grundriss sorgt für ein großzügiges Raumgefühl und ermöglicht eine flexible Gestaltung.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und verfügt über hochwertige Ausstattungsdetails wie Fliesen- und Parkettböden, eine moderne Einbauküche und eine Fernwärmeheizung. Der Personenaufzug macht das Erreichen der 2. Etage zum Kinderspiel und ist somit auch für ältere Menschen oder Familien mit kleinen Kindern ideal.

Das Herzstück der Wohnung ist das gemütliche Wohnzimmer, das zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können Sie Ihre Freunde und Familie empfangen oder einfach nur einen ruhigen Abend genießen. Die angrenzende Einbauküche ist nicht nur ein optischer Hingucker, sondern auch funktional ausgestattet mit allen notwendigen Geräten.

Die Wohnung verfügt über zwei geräumige Zimmer, die sich perfekt als Schlafzimmer und Arbeitszimmer eignen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, in der Sie nach einem langen Tag entspannen können. Eine separate Toilette bietet zusätzlichen Komfort.

Die Lage der Wohnung ist unschlagbar. Sie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, aber dennoch in unmittelbarer Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem in die Innenstadt oder in andere Stadtteile zu gelangen.

Für Familien mit Kindern ist die Wohnung ideal, da sie in der Nähe von Schulen und Kindergärten liegt. Auch für Studierende ist sie perfekt geeignet, da die Universität nur wenige Minuten entfernt ist. Medizinische Versorgung ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe mit Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und dem Krankenhaus.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe mit Supermärkten, Bäckereien und einem Einkaufszentrum, das alle Ihre Bedürfnisse abdeckt. Auch für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung eine Vielzahl von Möglichkeiten wie Parks, Restaurants, Cafés und Bars.

Diese Wohnung ist auch für Wohngemeinschaften geeignet, da sie genügend Platz und Privatsphäre für Mitbewohner bietet. Nutzen Sie diese Gelegenheit und werden Sie Teil der lebendigen Stadt Graz mit all ihren Vorzügen.

Der Kaufpreis von 198.500,00 € macht diese Wohnung zu einem erschwinglichen und attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihre neue Anlegerwohnung zeigen zu dürfen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <4.750m  
Bahnhof <750m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap