

**Charmante Dachgeschosswohnung in Grazer Innenstadt  
nähe Kunsthaus – Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 7775/162**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Annenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,59 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	58,59 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Gesamtmiete	787,41 €
Kaltmiete (netto)	555,00 €
Kaltmiete	715,83 €
Betriebskosten:	160,83 €
USt.:	71,58 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Dachbodenausbau nach 31.12.2001 = Teilausnahme MRG nach Förderung

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Barbara Schwarz

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

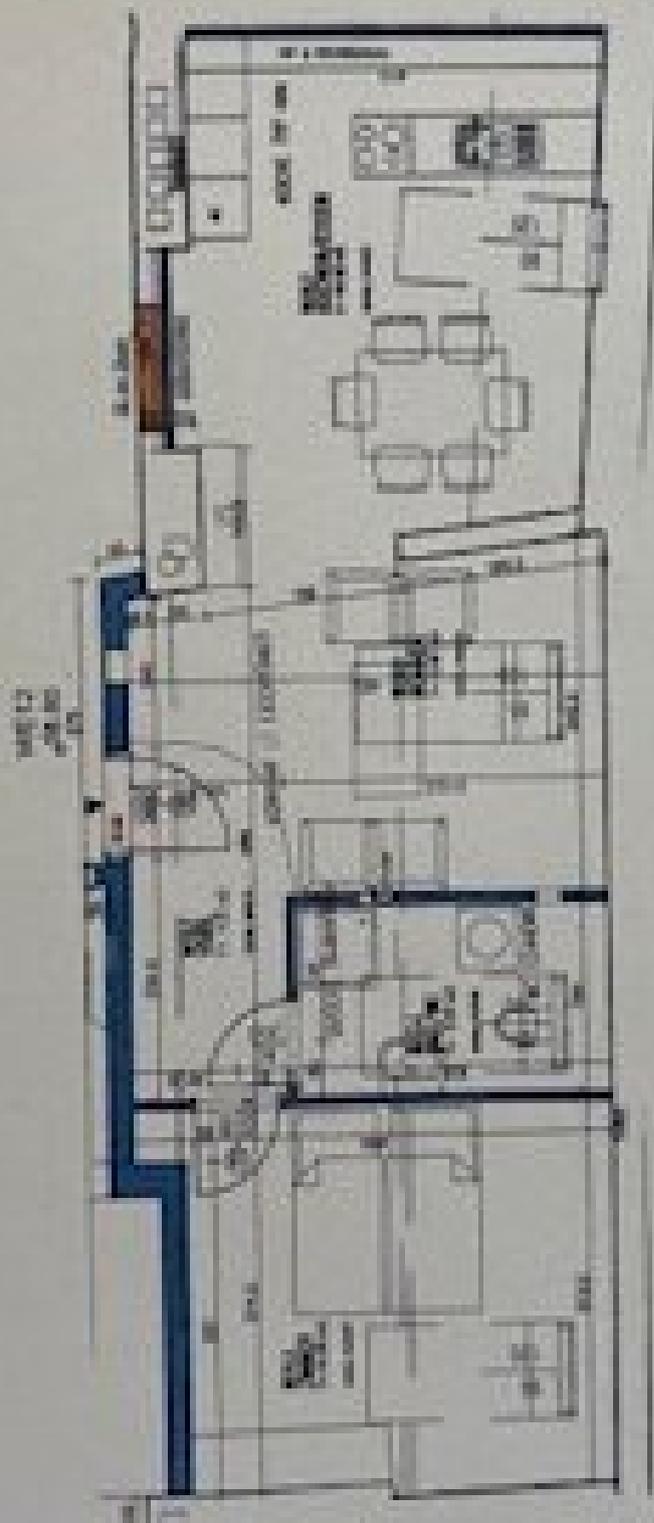












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Stadt Graz! Diese charmante Wohnung im Herzen von 8020 Graz bietet nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch eine durchdachte Raumaufteilung, die modernen Wohnkomfort verspricht.

Mit einer großzügigen Fläche von 58,59 m<sup>2</sup> und zwei hellen Zimmern (davon 1 ZIMMER ESSEN/KOCHEN/WOCHEN und 1 SCHLAFZIMMER), ist diese Wohnung ideal für Singles oder Paare. Sie befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre ansprechende Ausstattung. Die Wohnküche ist offen gestaltet und lädt zum geselligen Kochen und Verweilen ein. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern und gleichzeitig mit Ihren Gästen in Kontakt bleiben.

Das Interieur der Wohnung besticht durch eine gelungene Kombination aus Fliesen und hochwertigem Parkett, die für eine warme und einladende Atmosphäre sorgen. Der GEMEINSCHAFTS- Balkon am Dach des Hauses ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie – genießen Sie hier Ihre Morgenkaffees oder entspannen Sie nach einem langen Tag mit einem Blick über die Stadt.

Die Wohnung wird durch eine moderne Fernwärmeheizung effizient beheizt, was Ihnen ein angenehmes Wohnklima unabhängig von der Jahreszeit garantiert.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein! In unmittelbarer Nähe finden Sie Haltestellen von Bussen und Straßenbahnen, die Sie schnell in alle Teile Graz' bringen. Auch der Bahnhof ist nur eine kurze Distanz entfernt, ideal für Pendler oder Wochenendausflüge.

Die Umgebung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind in der Nähe, sodass Sie immer bestens versorgt sind. Für Familien mit Kindern gibt es zahlreiche Bildungseinrichtungen, darunter Schulen und Kindergärten sowie die Universität, die nur wenige Minuten entfernt ist. Auch die Einkaufsmöglichkeiten sind vielfältig: Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Nähe, sodass Sie alltägliche Besorgungen bequem erledigen können.

All dies können Sie bereits für eine Miete von 787,41 € Ihr Eigen nennen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihre Traumwohnung in Graz wartet auf Sie.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <4.750m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap