

**Schöne, sanierte Altbauwohnung mit Balkon nahe  
Hauptbahnhof Graz, 2-Zimmer-Wohnung, Küche/Essen mit  
Balkon in den Innenhof**



**Objektnummer: 7775/209**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Adresse           | Annenstraße                      |
| Art:              | Wohnung                          |
| Land:             | Österreich                       |
| PLZ/Ort:          | 8020 Graz                        |
| Zustand:          | Gepflegt                         |
| Wohnfläche:       | 75,00 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:       | 75,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:           | 2                                |
| Bäder:            | 1                                |
| WC:               | 1                                |
| Balkone:          | 1                                |
| Heizwärmebedarf:  | B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 797,88 €                         |
| Kaltmiete (netto) | 558,67 €                         |
| Kaltmiete         | 725,34 €                         |
| Betriebskosten:   | 166,67 €                         |
| USt.:             | 72,54 €                          |
| Infos zu Preis:   |                                  |

Vollanwendung MRG, Richtwertmietzins

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

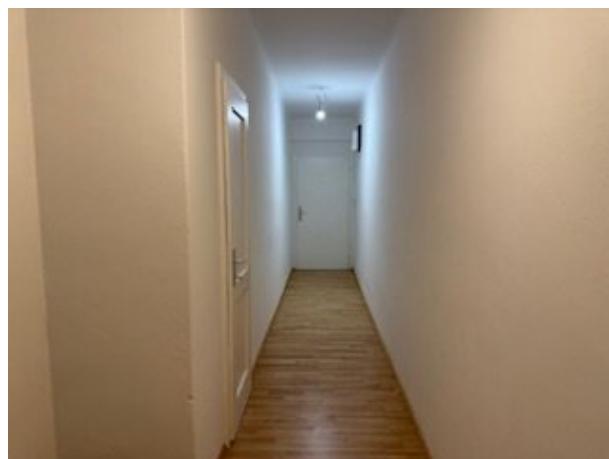
## Ihr Ansprechpartner

### Barbara Schwarz

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

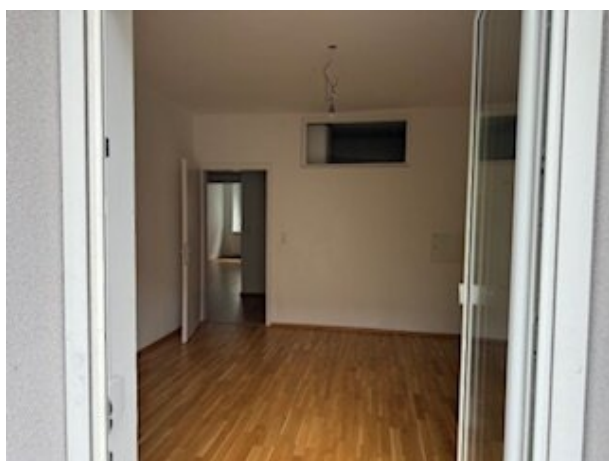
T +43 316 82 89 74











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in der begehrten Lage von 8020 Graz bietet Ihnen das perfekte Gleichgewicht aus urbanem Lebensstil und entspannender Rückzugsoase.

Mit einer großzügigen Fläche von 75 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss, wird diese gepflegte Wohnung all Ihre Ansprüche erfüllen. Sie befindet sich in der 1. Etage eines modernen Wohnhauses, das mit einem praktischen Personenaufzug ausgestattet ist, was den Zugang besonders bequem macht.

Die Wohnung besticht durch ihren stilvollen Mix aus Fliesen und Parkett, der nicht nur ansprechend aussieht, sondern auch pflegeleicht ist. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrem eigenen Balkon, der Ihnen die Möglichkeit bietet, frische Luft zu schnappen und die Aussicht zu genießen.

Die Wohnung verfügt über eine moderne Dusche und einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände bietet. Die umweltfreundliche Fernwärme sorgt für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima, selbst in den kälteren Monaten.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein! In unmittelbarer Nähe finden Sie sowohl Bus- als auch Straßenbahnstationen, die Ihnen eine einfache Anbindung an die gesamte Stadt ermöglichen. Auch der Bahnhof ist nur einen kurzen Fußweg entfernt, was die Erreichbarkeit für Pendler ideal macht.

Die Lage dieser Wohnung ist ein weiterer großer Vorteil. Nur wenige Minuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt, finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Schulen und Kindergärten besonders vorteilhaft. Auch die Universität ist nicht weit entfernt, was die Wohnung besonders attraktiv für Studierende macht.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen diverse Supermärkte und eine Bäckerei in der Nähe zur Verfügung. Das angrenzende Einkaufszentrum bietet eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés, in denen Sie die Freizeit genießen können.

Diese Wohnung in Graz ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Raum, in dem Sie Ihr Leben in vollen Zügen genießen können. Der Mietpreis von 797,88 € ist mehr als gerechtfertigt, wenn man die erstklassige Lage und die zahlreichen Annehmlichkeiten berücksichtigt.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich

von dieser wunderbaren Wohnung begeistern und entdecken Sie, wie Sie hier Ihr neues Zuhause gestalten können.

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap