

**SCHÖNE 2-Zimmer-Wohnung in Top-Lage, Nähe  
Kunsthhaus, WG- tauglich oder Pärchen Hit, gepflegt,  
zentral mit guter Raumaufteilung!**



**Objektnummer: 7775/228**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Annenstraße 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,69 m²
Nutzfläche:	53,69 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Gesamtmiete	757,25 €
Kaltmiete (netto)	549,00 €
Kaltmiete	688,41 €
Betriebskosten:	139,41 €
USt.:	68,84 €
Infos zu Preis:	

Angemessener Hauptmietzins nach Förderung, Vollenwendung MRG

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

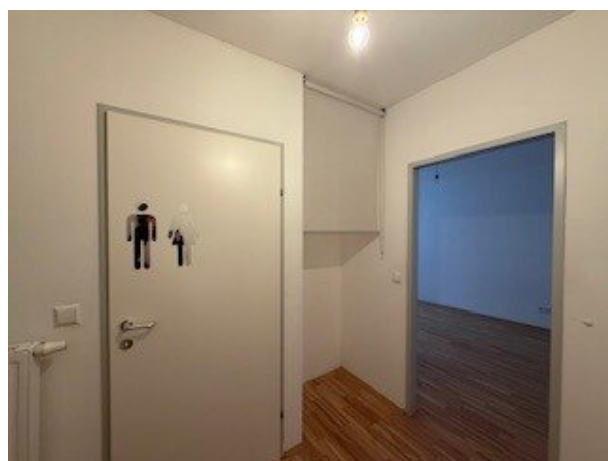
## Ihr Ansprechpartner

**Barbara Schwarz**

BHS IMMOSTUDIO e.U.  
Hofgasse 8 / II  
8010 Graz









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der wunderschönen Stadt Graz, der Hauptstadt der Steiermark. Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Gegend im beliebten Stadtteil 8020 und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen. Perfekt für Pärchen oder aber auch für eine Zweier Wohngemeinschaft. Zwei getrennt begehbare Zimmer, ein großes Wohnzimmer neben einer offenen Wohnküche.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und erstreckt sich über eine großzügige Fläche von 73,26m<sup>2</sup>. Durch die großen Fenster fällt viel Tageslicht in die Wohnung und schafft eine helle und freundliche Atmosphäre. Angesichts der Größe und der Lage ein unschlagbares Angebot.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der hochwertigen Ausstattung begeistert sein. Die Böden sind mit stilvollen Fliesen und edlem Parkett verlegt, was der Wohnung ein elegantes Ambiente verleiht. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, was nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kostengünstig ist. Die Wohnküche ist offen gestaltet und bietet viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden. Die moderne Küche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und lässt das Herz jedes Hobbykochs höher schlagen.

Das Highlight der Wohnung ist das geräumige Badezimmer mit einer modernen Dusche. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet Ihnen genügend Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

Gemeinschaftliche DACHTERRASSE kann von allen Bewohnern benützt werden.

Die Verkehrsanbindung dieser Wohnung ist unschlagbar. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür und bringt Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum oder zu anderen Zielen. Auch die Straßenbahn ist nur wenige Gehminuten entfernt und der Bahnhof ist ebenfalls gut erreichbar. Sie haben also immer eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten, Bäckereien und Einkaufszentren sind in unmittelbarer Nähe. Auch Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind schnell erreichbar, falls Sie einmal medizinische Versorgung benötigen. Für Familien mit Kindern gibt es eine gute Auswahl an Schulen und Kindergärten in der Umgebung. Und auch die Universität ist nicht weit entfernt, ideal für Studenten.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie Teil der lebendigen Gemeinschaft in Graz. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie. Wir freuen uns darauf, Sie bald in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen!

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 <50m

Apotheke <50m

Klinik <775m

Krankenhaus <100m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <350m

Universität <800m

Höhere Schule <725m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <975m

### **Sonstige**

Geldautomat <325m

Bank <275m

Post <575m

Polizei <275m

### **Verkehr**

Bus <125m

Straßenbahn <125m

Autobahnanschluss <4.650m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap