

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung in Graz, 78m<sup>2</sup>, mit  
Einbauküche und Aufzug, Miete €645,81!**



**Objektnummer: 7775/244**

**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:	78,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	78,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	780,01 €
Kaltmiete (netto)	530,00 €
Kaltmiete	709,10 €
Betriebskosten:	168,26 €
USt.:	70,91 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Vollanwendung MRG, Richtwertmietzins

### Provisionsangabe:

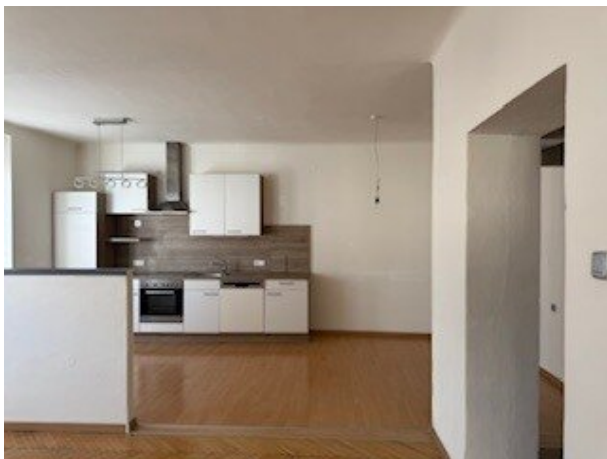
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

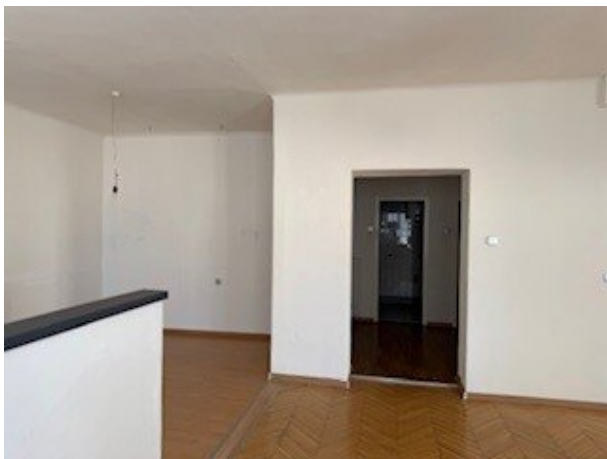
**Barbara Schwarz**

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

T +43 316 82 89 74  
H +43 664 306 28 58

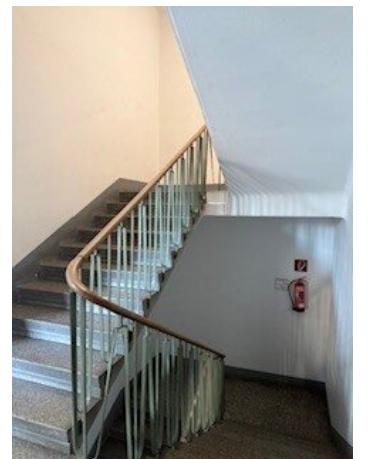














## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz, Steiermark! Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in der 3. Etage einer modernen Wohnanlage bietet Ihnen auf großzügigen 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung.

Die Wohnung besticht durch eine helle Wohnküche mit offener Einbauküche, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Edle Parkett- und Fliesenböden sorgen für ein angenehmes Wohnambiente. Das Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet, und ein zusätzlicher Abstellraum bietet wertvollen Stauraum für Ihre persönlichen Dinge.

Dank Fernwärme genießen Sie eine effiziente und umweltfreundliche Heizung, die für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit sorgt. Ein Personenaufzug erleichtert Ihnen den Alltag und garantiert barrierefreien Zugang zur Wohnung.

Die Lage könnte kaum besser sein: Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus, Straßenbahn und der nahegelegene Bahnhof gewährleisten eine ausgezeichnete Anbindung an die gesamte Stadt und darüber hinaus. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – Arzt, Apotheke, Klinik und Krankenhaus, Schule, Kindergarten sowie Universität sind bequem erreichbar. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum runden das Angebot ab und machen Ihren Alltag besonders komfortabel.

Mit einer monatlichen Miete von nur 645,81 € bietet Ihnen diese Wohnung ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis in einer der begehrtesten Gegenden von Graz. Ob als Start in ein neues Lebenskapitel, für Paare oder Singles – hier finden Sie das ideale Zuhause, das Funktionalität, Komfort und eine attraktive Lage perfekt verbindet.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause 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 <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