

**Tolle Garçonnière in zentraler Lage mit zusätzlicher  
Galerie**



**Objektnummer: 1622/130**

**Eine Immobilie von Lanzer Immobilien Gesellschaft m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Annenstraße 61
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1926
Wohnfläche:	44,01 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	44,01 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 99,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Kaufpreis:	129.000,00 €
Betriebskosten:	101,22 €
USt.:	10,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

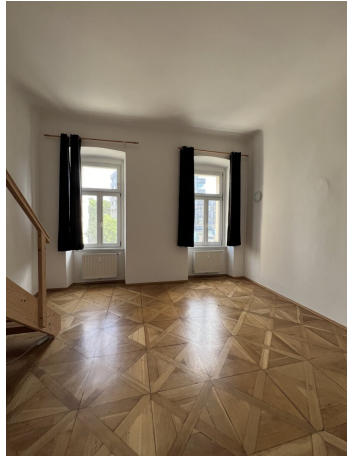
## Ihr Ansprechpartner

### Julia Rupp

Lanzer Immobilien Gesellschaft m. b. H.  
Heinrichstraße 54  
8010 Graz

T +43 316 82 22 01  
H +43 676 6350304

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



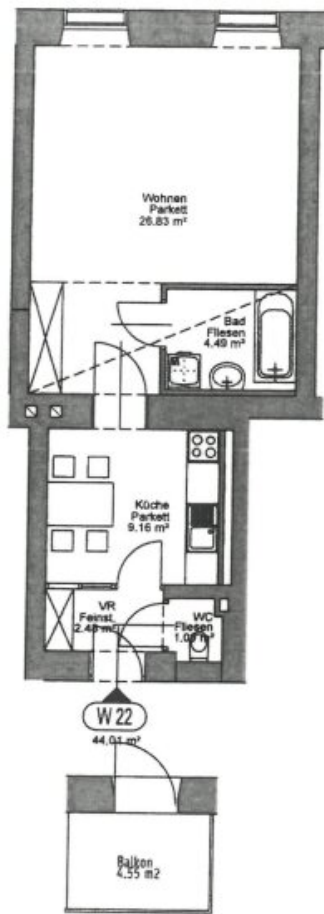








**Annenstraße 61, 8020 Graz**



W 22/ 1.0G  
Wohnnutzfläche: 44,01 m<sup>2</sup>  
Balkon: 4,55 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5m

Möblierungsvorschlag/Möbel sind kein Vermietungsgegenstand  
außer Küchen - u. Sanitäreinrichtung  
GS + WM nur Anschlüsse vorhanden

## Objektbeschreibung

### **Charmante Garçonnière mit großzügiger Galerie und Balkon in zentraler Lage – Annenstraße 61, Graz**

Diese attraktive Garçonnière in zentraler Lage von Graz überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem besonderen Wohnkonzept. Auf rund **40,01 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die Wohnung ein angenehmes Raumgefühl, das durch die **großzügige Galerie mit ca. 9 m<sup>2</sup>** zusätzlich erweitert wird.

Die Wohnung gliedert sich in einen **Vorraum**, eine **separat abgetrennte Küche**, sowie einen hellen **Wohnraum mit Galerie**, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ideal für Wohnen und Schlafen auf zwei Ebenen. Das **Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet**, das **WC ist separat**, was zusätzlichen Komfort schafft.

Ein **Balkon** erweitert den Wohnbereich ins Freie und sorgt für entspannte Stunden. Ergänzt wird das Angebot durch ein praktisches **Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet.

#### **Highlights auf einen Blick:**

- Ca. 40,01 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Galerie mit ca. 9 m<sup>2</sup>
- Separat abgetrennte Küche
- Balkon
- Badezimmer mit Badewanne
- WC getrennt
- Vorraum
- Kellerabteil

- Zentrale Lage in Graz

Geheizt wird mittels Gas-Zentralheizung und wird gesondert über ein hierfür beauftragtes Unternehmen mit den Bewohner abgerechnet.

Die Lage in der Annenstraße bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und die Nähe zur Grazer Innenstadt.

### **Fazit:**

Eine ideal geschnittene Wohnung mit besonderem Charme – perfekt für Eigennutzer oder als attraktive Anlageimmobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <50m  
Apotheke <250m  
Klinik <950m  
Krankenhaus <425m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <275m  
Kindergarten <350m  
Universität <900m  
Höhere Schule <1.050m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <200m

#### **Sonstige**

Geldautomat <75m  
Bank <75m  
Post <375m  
Polizei <425m

**Verkehr**

Bus <150m

Straßenbahn <225m

Autobahnanschluss <4.400m

Bahnhof <300m

Flughafen <9.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap