Anlegerwohnung in der Annenstraße: Schöne Garçonnière mit sicherer Mieteinnahme



Objektnummer: 1622/129

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:	32,32 m²
Nutzfläche:	32,32 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 99,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Kaufpreis:	98.000,00 €
Betriebskosten:	74,34 €
USt.:	7,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Julia Rupp

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

T +43 676 6350304
H +43 676 6350304

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

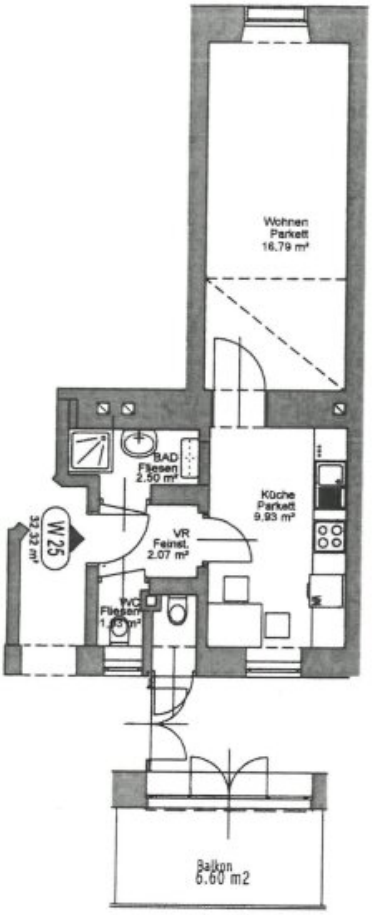








Annenstraße 61, 8020 Graz



WO 25/ 1.OG
Wohnnutzfläche: 32,32 m²
Balkon: 6,60 m²



0 1 2 3 4 5m

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

Objektbeschreibung

Charmante Garçonnière mit Galerie und Balkon in zentraler Lage – Annenstraße 61, 8020 Graz

Diese kompakte und gut geschnittene Garçonnière in der beliebten Annenstraße bietet auf rund **32,32 m² Wohnfläche** eine ideale Kombination aus Funktionalität und urbanem Wohngefühl. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine gemütliche **Galerie mit ca. 5 m²**, die zusätzlichen Platz für Schlaf- oder Stauraum schafft.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung:

Eine **separat abgetrennte Küche**, ein heller **Wohnraum mit Galerie**, ein **Badezimmer** sowie ein **separates WC** bieten komfortables Wohnen auf kleinem Raum. Der **Balkon** lädt zum Entspannen im Freien ein und erweitert den Wohnbereich angenehm.

Ein **Kellerabteil** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist aktuell **unbefristet vermietet** und eignet sich daher besonders als **Anlageobjekt** mit stabilem Ertragspotenzial.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 32,32 m² Wohnfläche
- Galerie mit ca. 5 m²
- Separat begehbare Küche
- Balkon
- Badezimmer und WC getrennt
- Kellerabteil
- Unbefristet vermietet

- Zentrale Lage in Graz

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

Die ausgezeichnete Lage in der Annenstraße bietet eine perfekte Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Verkehrsanbindung sowie Nähe zur Grazer Innenstadt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <350m
Polizei <425m

Verkehr
Bus <150m
Straßenbahn <225m

Bahnhof <300m
Autobahnanschluss <4.400m
Flughafen <9.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap