

## **Sanierte 2-Zimmer-Wohnung in der Annenstraße**



**Objektnummer: 7278/42875**

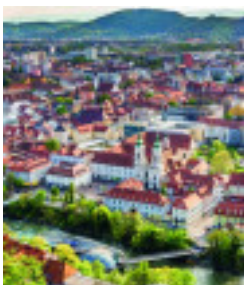
**Eine Immobilie von STIWOG Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8020 Graz                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1850                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 51,82 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 51,82 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 99,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,72                                    |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 649,00 €                                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 440,08 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 590,00 €                                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 149,92 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 59,00 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### ImmobilienService Graz

ImmoPro Immobilien GmbH  
Pestalozzistraße 73  
8010 Graz

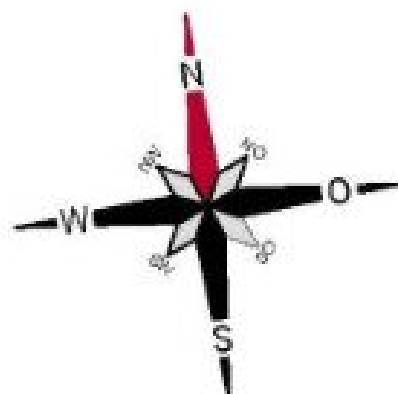








# ANNENSTRASSE



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese **3-Zimmer-Wohnung** mit einer Nutzfläche von **51,82 m²** im **3. Obergeschoss**.

Aufteilung:

Vorraum, Badezimmer mit Wanne und Toilette, Wohnküche mit Zugang, 2 Zimmer.

Die Wohnung ist direkt in der Annenstraße und die Straßenbahnstation Roseggerhaus ist nur wenige Schritte von der Haustür entfernt. Zudem gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf direkt vor der Haustüre!

Die Wohnung wird unbefristet vermietet. Es wird ein Kündigungsverzicht von 1 Jahr und einer darauffolgenden 3-monatigen Kündigungsfrist vereinbart.

Beheizt wird mittels Fernwärme. Die Heizkosten werden nach Verbrauch berechnet und sind in der angegebenen Mietzinsauflistung noch nicht mit eingerechnet.

Es fällt eine Kautions von **€ 2.000,--** an. Der Bezug ist **ab sofort** möglich!

**Freuen Sie sich auf Ihren Besichtigungstermin!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap