

## **Die Sonne genießen – 2-Zimmerwohnung mit Balkon in zentraler Lage**



IMG\_E6307

**Objektnummer: 141/82602**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz                        |
| Baujahr:                      | 2016                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 51,51 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 26,11 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Gesamtmiete                   | 698,06 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 512,52 €                         |
| Betriebskosten:               | 122,08 €                         |
| USt.:                         | 63,46 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

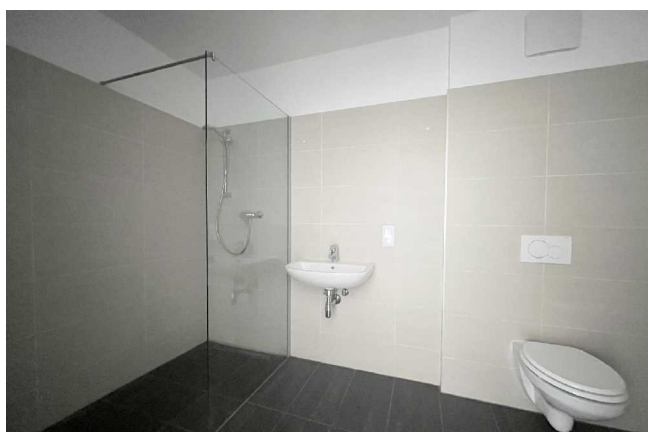


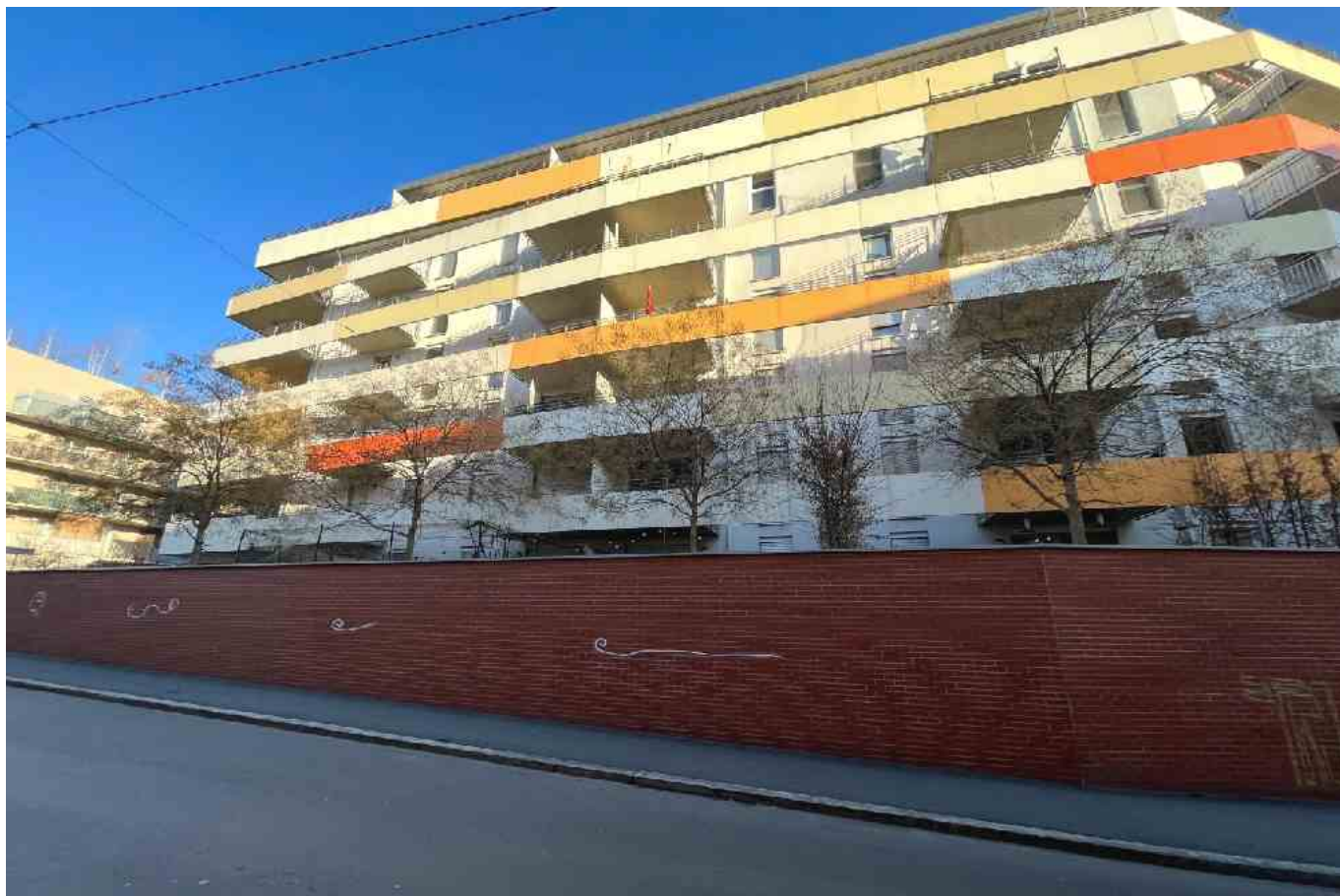
**Florian Schwarzenberger**

Rustler Immobilienreuhand

T +43 316 908900 702









## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrparteienhaus anzubieten. Die Wohnung befindet sich in **ruhiger**, jedoch sehr **zentraler Lage nur unweit der Annenstraße**, die Ihnen sowohl Erholung als auch eine hervorragende Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen bietet.

### Objektbeschreibung:

- **Wohnfläche:** ca. 52 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2 Zimmer, ideal für Singles oder Paare
- **Balkon:** Sonniger Balkon für entspannte Augenblicke
- **Etage:** 2. Stockwerk
- **Verfügbar ab:** sofort

Die **Top 55** bietet Ihnen einen großzügigen Wohnraum mit Küche, ein gemütliches Schlafzimmer, einen Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Dusche und Toilette. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den Balkon, der dazu einlädt, bei schönem Wetter zu entspannen oder den Tag ausklingen zu lassen.

### Ausstattung:

- **Vollausgestattete Einbauküche** (inkl. Geschirrspüler) mit ausreichend Stauraum
- **Badezimmer** mit Dusche und WC
- **Fußbodenheizung** für angenehme Wärme
- **Vollholzparkett** in den Wohn- und Schlafräumlichkeiten
- **Modernes und gepflegtes** Interieur
- **Kabelanschluss** für TV und Internet
- **Praktischer Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum

**Die Bruttomiete setzt sich zusammen aus:** Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer. Heizkosten und Energiekosten sind nicht enthalten.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in hervorragender Lage, nur einen Katzensprung von der beliebten **Annenstraße** entfernt, die das Grazer Stadtbild maßgeblich prägt und die Verbindung zwischen dem **Hauptbahnhof** und der **Innenstadt** darstellt. Das **Annenviertel** ist ein lebendiger und vielseitiger Stadtteil, der durch seine **vielfältige Infrastruktur** besticht. Hier finden Sie zahlreiche **Nahversorger**, charmante **Cafés**, pulsierende **Clubs**, das beliebte **Annenhof-Kino** sowie vielfältige **Shopping-Möglichkeiten**, die das tägliche Leben angenehm und abwechslungsreich gestalten.

Neben den kulinarischen und kulturellen Highlights punktet das Viertel auch mit einer sehr guten **Versorgung im Gesundheitsbereich**. Zahlreiche **Schulen**, **Kindergärten**, **Krankenhäuser**, **Altersheime**, **Apotheken** und **Ärzte** sind schnell erreichbar, sodass Sie in Ihrem Alltag rundum bestens versorgt sind.

Durch die **optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr** können Sie bequem und schnell sämtliche Ziele in und um Graz erreichen. Der **Grazer Hauptbahnhof** ist nur **6 Gehminuten** entfernt und bietet Ihnen ausgezeichnete Verbindungen zu allen anderen Stadtteilen sowie zu Zielen außerhalb der Stadt.

Dank dieser zentralen Lage können Sie die meisten **alltäglichen Wege** problemlos zu Fuß erledigen und genießen gleichzeitig die Vorzüge einer ruhigen und dennoch äußerst gut angebundenen Wohngegend. Ideal für alle, die das urbane Leben mit einem hohen Maß an Lebensqualität kombinieren möchten!

**WEITERE HIGHLIGHTS:**

- Lift im Gebäude
- Haustiere erlaubt
- Fahrradabstellraum vorhanden
- TG-Stellplatz optional zumietbar für € 100,00 / Monat (brutto)

**Bonitätskriterien:**

- Ein **laufendes Dienstverhältnis** seit mindestens 3 Monaten
- Die Miete darf maximal **40% des Haushaltseinkommens** betragen



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.