

**Studententraum- urbanes Wohnen: Klein aber fein-  
modernes Wohnen in Grazer Toplage nahe Kunsthaus -  
Sanierte Wohnung mit Einbauküche, Parkett und  
Fernwärme**



**Objektnummer: 7775/257**

**Eine Immobilie von Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin  
Schwarz**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Annenstraße 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1726
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	30,39 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	30,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Gesamtmiete	489,93 €
Kaltmiete (netto)	364,68 €
Kaltmiete	445,39 €
Betriebskosten:	80,71 €
USt.:	44,54 €
Infos zu Preis:	

angemessener Hauptmietzins nach Förderung

### 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

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur













## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz, 8020 Steiermark! Diese charmante und vollsanierte 1-Zimmer-Wohnung im 2. Stock bietet auf 30,39 m<sup>2</sup> modernes und komfortables Wohnen zu einem attraktiven Mietpreis von nur 489,93 €.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit einer hellen Wohnküche, die mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet ist. Hier können Sie Ihre Kochkünste entfalten und zugleich entspannt wohnen. Das elegante Parkett in Kombination mit stilvollen Fliesen verleiht der Wohnung eine warme und einladende Atmosphäre. Das Badezimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet und dank der Fernwärme genießen Sie stets angenehme Wärme und niedrige Heizkosten.

Die Lage könnte kaum besser sein: Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie stets mobil und erreichen alle wichtigen Ziele in Graz bequem und schnell. In unmittelbarer Nähe finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Arzt, Apotheke, Klinik und Krankenhaus bis hin zu Schule, Kindergarten, Universität und Höherer Schule. Auch für Ihre Einkäufe ist bestens gesorgt: Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Studenten oder Berufstätige, die das urbane Leben in Graz schätzen und gleichzeitig Wert auf Komfort und eine ausgezeichnete Infrastruktur legen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Graz wartet auf Sie!

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 <50m

Apotheke <50m

Klinik <775m

Krankenhaus <100m

#### Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <350m

Universität <800m

Höhere Schule <725m

#### Nahversorgung

Supermarkt <75m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <975m

**Sonstige**

Geldautomat <325m  
Bank <275m  
Post <575m  
Polizei <275m

**Verkehr**

Bus <125m  
Straßenbahn <125m  
Autobahnanschluss <4.650m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <9.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap