

## **Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung: Balkon, Blick ins Grüne & ruhige Lage**



Wohnbereich

**Objektnummer: 1606\_16534**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8051 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1993
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 221,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,90
<b>Gesamtmiete</b>	1.150,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	727,27 €
<b>Kaltmiete</b>	1.150,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. (FH) Elke Raich

RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a  
8010 Graz, 06. Bez.: Jakomini

H +43 664 42 41 767

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

RE/MAX











## Objektbeschreibung

Am Fuße des Plabutsch, nahe der St. Anna Kirche, umgeben von Natur und doch gut angebunden, liegt diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Mietwohnung mit rund 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem Zweifamilienhaus im ersten Stock. Die Wohnung bietet nicht nur eine ruhige Wohnatmosphäre, sondern auch durchdachten Wohnkomfort – perfekt für all jene, die Wert auf Raum, Aussicht und Lebensqualität legen.

**Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.**

[Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#)

Bereits der Eingangsbereich empfängt mit einer angenehmen Großzügigkeit und ermöglicht den direkten Zugang zu allen Räumen. Zwei separat begehbare Zimmer sorgen für flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer. Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung: ein heller, einladender Raum mit Zugang zum ca. 13,5 m<sup>2</sup> großen Balkon. Von hier aus genießt man einen weiten, unverbaubaren Blick ins Grüne – mit Sicht auf den Schlossberg – ein Platz, der zum Verweilen einlädt. Zusätzlich steht auch noch eine Terrasse zur Verfügung, die exklusiv genützt werden kann - Gartenhütte und Grillmöglichkeiten inklusive!

Die Küche ist in einem zeitlosen Design gehalten und komplett ausgestattet: Herd, Backrohr, Kühlschrank, Gefrierfach und Geschirrspüler sind bereits integriert. Besonders praktisch ist das Badezimmer, das mit einer großzügigen Eckbadewanne und maßgeschneiderten Einbauschränken punktet – mit durchdachtem Stauraum für Waschmaschine und Trockner. Ein separates WC sowie ein zusätzlicher Abstellraum runden das Raumangebot ab.

Die Fenster sind mit Rollläden ausgestattet und bieten zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung wird teilmöbliert vermietet - eine separate Ablöse ist nicht zu bezahlen.

Die Lage vereint Ruhe mit guter Erreichbarkeit: Spazier- und Wanderwege beginnen direkt vor der Haustür, gleichzeitig sind mehrere Buslinien fußläufig erreichbar. Die Station „Annakirche“ (Linie 65) ist nur wenige Minuten entfernt, auch die Verbindung Richtung Zentrum über die Linie 40 ist bequem erreichbar.

Ebenso finden sich in der näheren Umgebung Restaurants und Cafés sowie das Einkaufszentrum Shopping Nord.

Auch einen Kindergarten, eine Volksschule und die HTL Bulme sind nicht weit entfernt.

Eine Garage wird mitvermietet und ist im angegebenen Mietzins bereits berücksichtigt.

Ein idealer Ort für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen.

Im Jahre 2026 wird die Fassade erneuert. Hier kommt es ca. ein Monat zu Einschränkungen im Außenbereich - es ist davon auszugehen, dass sich die Energiewerte deutlich verbessern (prognostizierter HWB Klasse C/54,7 kWh/m²a).

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Angaben  
gemäß  
gesetzli-  
chem  
Erford-  
ernis:

€ 72  
22  
79  
, 1  
21  
70

Bei  
einer  
trag-  
fähigen  
einen  
binnen  
s  
k  
o  
s  
t  
en  
in  
n  
kl  
H  
e  
iz-  
k  
o  
s



t  
e  
n  
U€1  
0  
4  
,  
5  
5

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

--  
€1  
1  
5  
0

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

--  
H2  
e2  
iz1  
w.  
ä9  
r k

KF  
l  
a

s  
s  
e  
H  
e  
iz  
w  
ä  
r

F2  
a.  
k9  
t  
o  
r

KE  
l  
a  
s  
s  
e  
F  
a  
k  
t  
o  
r

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an.

RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: [office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)