

**Zentrale 3-Zimmer Eigentumswohnung in Graz, Nähe Hauptbahnhof, Straßenbahnhaltestelle um die Ecke, viele Annehmlichkeiten in der Umgebung.**



Eigentumswohnung Annenstraße Graz (12)

**Objektnummer: O2100167277**

**Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Annenstraße 66
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	84,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	4,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 60,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	162,70 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Preitler**

Reichert Immobilien GmbH



ImmoZ





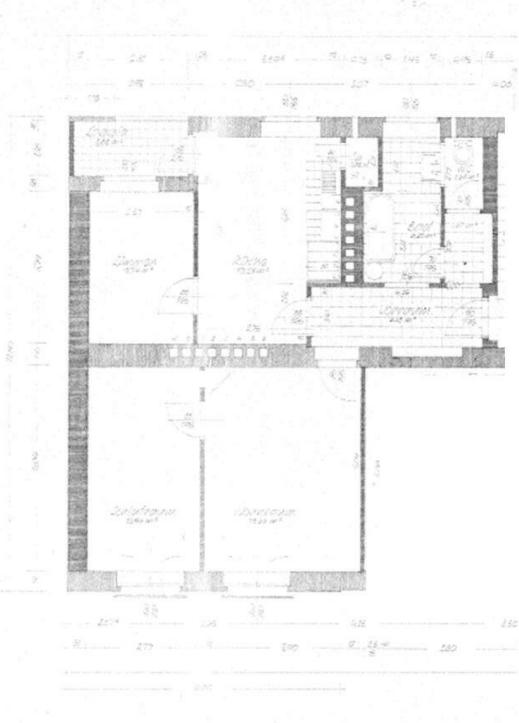








## Grundriss



ImmoZ

## Objektbeschreibung

Diese charmante, voll möblierte Eigentumswohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, eine gepflegte Ausstattung und ihre hervorragende Lage in der begehrten Annenstraße. Trotz der zentralen Umgebung befindet sie sich im Hochparterre eines gut erhaltenen Gebäudes und bietet außergewöhnliche Ruhe, da alle wesentlichen Räume in den weitläufigen, grünen Innenhof gerichtet sind.

Die Wohnung umfasst insgesamt **3 Zimmer** und bietet damit ausreichend Platz für Wohnen, Arbeiten oder Familie. Der helle **Küchen- und Essbereich** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet genügend Raum für gemeinsames Kochen und Essen. Zusätzlich stehen **drei weitere Schlafzimmer** zur Verfügung – ideal für Familien, Wohngemeinschaften, Homeoffice oder Gäste.

Ein **Badezimmer mit Dusche und Fenster** sorgt für angenehmes Tageslicht und gute Belüftung. Ergänzt wird die Wohnung durch **zwei separate WCs**, einen praktischen **Abstellraum** sowie ein eigenes **Kellerabteil**.

Die **Nord-Süd-Ausrichtung** schafft über den Tag hinweg eine ausgewogene, angenehme Lichtstimmung.

Eine **Tiefgarage** kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

Die Wohnung ist **WG-geeignet**, voll möbliert und präsentiert sich äußerst gemütlich, gepflegt und sofort bezugsbereit. Dank der ausgezeichneten Lage – nur einen Katzensprung von **FH, Uni, Hauptplatz**, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt – eignet sie sich ideal für Pendler, Familien, Studierende oder als renditestarkes **Anlegerobjekt**.

**Ein vielseitiges Wohnjuwel in ruhiger Innenhoflage – mitten im urbanen Herzen der Annenstraße.**

### Kosteninformationen

Betriebskosten zuzüglich Strom- und Heizkosten je nach Verbrauch.

Die **Reichert Immobilien GmbH** wurde exklusiv mit dem Verkaufsprozess beauftragt und ist als Doppelmakler tätig.