

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Bestlage– Ihr neues  
Zuhause in Waltendorf!**



**Objektnummer: 1958/73**

**Eine Immobilie von Hausverwaltung und Immobilienmakler  
Purkarthofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Koßgasse 16
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,88 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	39,88 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	39,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	598,71 €
Kaltmiete (netto)	303,00 €
Kaltmiete	398,32 €
Betriebskosten:	95,32 €
Heizkosten:	133,80 €
USt.:	66,59 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### **Sheila Mirzapour**

Hausverwaltung und Immobilienmakler Purkarthofer GmbH  
Sporgasse 29  
8010 Graz

T +43316828883  
H +436508288833

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





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz – einer charmanten Wohnung, die urbanen Lebensstil mit gemütlichem Wohnkomfort vereint.

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im begehrten Stadtteil 8010 Graz bietet Ihnen auf großzügigen 39,88 m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein modernes Leben benötigen. Die monatliche Miete von nur 598,12 € macht dieses Angebot besonders attraktiv – hier wohnen Sie nicht nur zentral, sondern auch zu einem fairen Preis.

Genießen Sie den atemberaubenden Stadtblick, der Ihnen jeden Morgen ein Lächeln ins Gesicht zaubert. Die hellen, lichtdurchfluteten Räume sind mit hochwertigen Fliesen und Parkett ausgestattet, die eine warme und einladende Atmosphäre schaffen. Ihre neue Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Hingucker. Hier können Sie Ihre Kochkünste entfalten und Gäste empfangen – der perfekte Ort für gesellige Abende.

Das Badezimmer ist ein Ort der Entspannung und verfügt über ein Fenster, das für angenehmes Tageslicht sorgt. Die moderne Dusche bietet Ihnen eine erfrischende Auszeit nach einem langen Tag.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der praktische Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zu Ihrem neuen Zuhause erleichtert. Zudem profitieren Sie von einer zuverlässigen FernwärmeverSORGUNG, die für wohlige Wärme sorgt, egal zu welcher Jahreszeit.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Mit hervorragenden Verkehrsanbindungen durch Bus und Straßenbahn sind Sie flexibel und schnell in der gesamten Stadt unterwegs. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrte: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie die Universität sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Für Ihren täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum zur Verfügung.

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder Studierende, die die VORZÜGE des urbanen Lebens schätzen und gleichzeitig eine ruhige Rückzugsmöglichkeit suchen. Lassen Sie sich von der Kombination aus modernem Komfort und zentraler Lage begeistern.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause in Graz wartet schon 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 <75m  
Apotheke <400m  
Klinik <1.225m  
Krankenhaus <1.725m

**Kinder & Schulen**

Schule <350m  
Kindergarten <75m  
Universität <625m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <400m  
Einkaufszentrum <300m

**Sonstige**

Geldautomat <175m  
Bank <175m  
Post <800m  
Polizei <150m

**Verkehr**

Bus <125m  
Straßenbahn <475m  
Autobahnanschluss <3.650m  
Bahnhof <1.725m  
Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap