

**Gepflegte 3-Zi-Erdgeschosswohnung mit Balkon in 8010  
Graz**



**Objektnummer: 1958/144**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wickenburggasse 26 u. 28
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	43,39 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	43,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Balkone:	1
Gesamtmiete	781,09 €
Kaltmiete (netto)	459,02 €
Kaltmiete	665,12 €
Betriebskosten:	206,10 €
Heizkosten:	41,22 €
USt.:	74,75 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

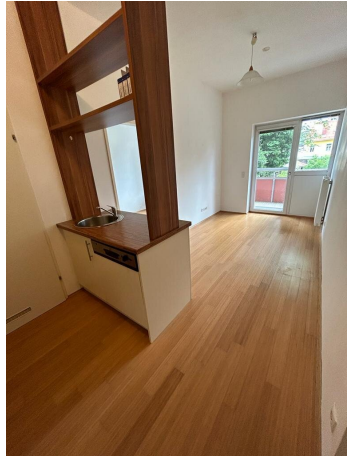
## Ihr Ansprechpartner

**Sheila Mirzapour**

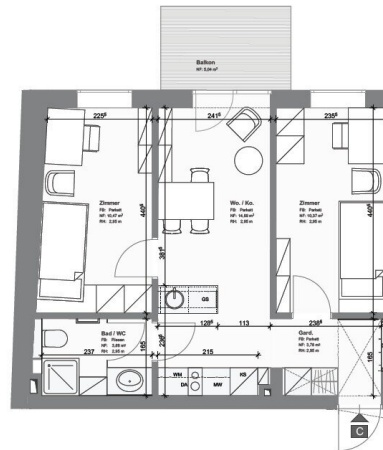
Hausverwaltung und Immobilienmakler Purkarthofer GmbH  
Sporgasse 29  
8010 Graz

T +43316828883  
H +436508288833

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







□ Fixe Möblierung

Raumbezeichnung	Netzfäche
Garderobe	3,78 m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,88 m <sup>2</sup>
Balkon + Terrasse	14,59 m <sup>2</sup>
Zimmer1	10,47 m <sup>2</sup>
Zimmer2	10,37 m <sup>2</sup>
Balkon	5,04 m <sup>2</sup>
<b>Σ Whg C ohne Balkon</b>	<b>43,99 m<sup>2</sup></b>



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz, Steiermark! Diese charmante Erdgeschoßwohnung in 8010 Graz bietet Ihnen auf großzügigen 43,39 m<sup>2</sup> eine perfekt durchdachte Raumaufteilung mit drei hellen Zimmern. Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort und eine gepflegte Wohnatmosphäre legen.

Die Wohnung besticht durch einen hochwertigen Parkettboden, der für ein warmes und einladendes Ambiente sorgt. Die moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und ermöglicht Ihnen einen unkomplizierten Start in den Alltag. Dank der zentralen Heizungsanlage genießen Sie das ganze Jahr über wohlige Wärme. Die öffnenbaren Kunststofffenster sorgen für viel Tageslicht und frische Luft, während das Flachdach und die massive Bauweise für eine gute Dämmung und Stabilität stehen.

Ein weiteres Highlight ist der gemütliche Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien verbringen können – perfekt für den Morgenkaffee oder den Feierabend. Die separate Toilette ergänzt die praktische Raumgestaltung.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar: Mit bester Verkehrsanbindung durch Bus, Straßenbahn und den nahegelegenen Bahnhof sind Sie stets flexibel und schnell in allen Teilen der Stadt unterwegs. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was das Leben angenehm macht – Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und ein Krankenhaus sorgen für Ihre Gesundheit. Für Familien bieten sich Schulen, Kindergärten sowie eine Universität und Höhere Schulen in der Nähe an. Die tägliche Versorgung ist durch Supermärkte und eine Bäckerei gesichert.

Diese gepflegte Wohnung verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität – und das zu einer attraktiven Miete von 731,63 €. Überzeugen Sie sich selbst und sichern Sie sich dieses Schmuckstück in Graz. Ihr neues Zuhause 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 <75m

Apotheke <275m

Klinik <775m

Krankenhaus <775m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <175m  
Universität <450m  
Höhere Schule <325m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <1.400m

### **Sonstige**

Geldautomat <350m  
Bank <475m  
Post <475m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <175m  
Autobahnanschluss <5.550m  
Bahnhof <300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap