

**Neu sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit idealer Infrastruktur  
in Geidorf!**



**Objektnummer: 8365/211**

**Eine Immobilie von Immo - Kollektiv**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Körösisstraße 134a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	54,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	699,00 €
Kaltmiete (netto)	484,04 €
Kaltmiete	635,46 €
Betriebskosten:	151,42 €
USt.:	63,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Gregor Andrekowitsch

Immo - Kollektiv  
Autaler Straße 22  
8074 Raaba

T +436604493969

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

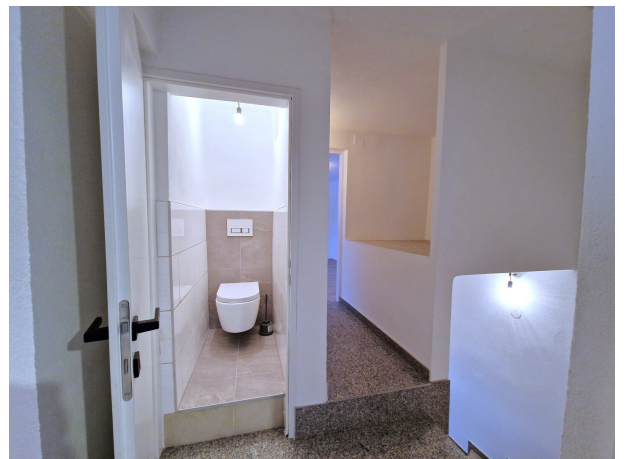


















# Objektbeschreibung

## Objektdetails:

- **Adresse:** Körösisstraße 134a, 8010 Graz, Bezirk Geidorf
- **Wohnfläche:** 54,42 m<sup>2</sup> (im 1. OG, kein Lift)
- **Zimmer:** 3 Zimmer + Küche + Vorraum, Badezimmer, separates WC
- **Mietpreis:** 699€ (zzgl. Heizkosten & Strom)
- **Internet:** bis zu 500 Mbit/s über A1 Internet (laut Verfügbarkeitscheck)
- **Haustiere:** möglich unter Vorbehalt, Einzelfallbetrachtung in Rücksprache mit Vermieter

## Eine modernisierte Wohnung in zentraler Lage erwartet Sie!

Diese frisch sanierte Wohnung im Obergeschoss eines Wohnhauses in Graz-Geidorf überzeugt mit einer gut durchdachten Raumaufteilung und einer freundlichen Atmosphäre. Sie bietet auf rund 54,42 m<sup>2</sup> ein angenehmes und funktionales Zuhause.

## Raumaufteilung:

- **Zimmer 1:** ca. 11,61 m<sup>2</sup> (Durchgangszimmer)
- **Zimmer 2:** ca. 13,71 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 3:** ca. 9,85 m<sup>2</sup>
- **Küche:** ca. 8,15 m<sup>2</sup> mit neu eingebauter Kücheneinheit

- **Badezimmer:** ca. 3,58 m<sup>2</sup>, modernisiert
  
- **Separates WC**

### **Ausstattung:**

Die Wohnung wurde effizient und neu saniert. Dazu gehören unter anderem neue Böden, eine moderne Einbauküche sowie des WCs. Alles ist auf einen zeitgemäßen und ansprechenden Standard gebracht.

### **Heizung:**

Ein modernes Heizsystem der Marke Vaillant sorgt mit effizienter Elektro-Technologie für angenehme Wärme.

### **Lage:**

Die Körösisstraße im Bezirk Geidorf bietet eine ruhige, dennoch zentral gelegene Wohnumgebung. Der Standort punktet mit Nähe zu Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Bushaltestelle ca. 200 Meter entfernt (Buslinie 22 im 10-Minuten-Takt)
  
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermarkt "Spar" ca. 5 Gehminuten entfernt
  
- **Infrastruktur:** Restaurants, Cafés und Geschäfte in unmittelbarer Nähe
  
- **Bildungseinrichtungen:** HTL Ortweinschule, FH Campus 02 und andere Schulen befinden sich in der Nähe.
  
- **Arzt & Apotheke:** Apotheke nur 300 Meter entfernt. Mehrere Ärzte in direkten Umgebung!

- **Parkplätze:** Grüne Zone Parkplätze sind verfügbar, nur ca. 80 Meter von Wohnanlage entfernt!
- **Umgebung:** Ruhige und dennoch zentrale Lage mit viele Grünflächen und Parks & Murradweg in unmittelbaren Nähe.

### **Ein Angebot für viele Ansprüche.**

Diese Wohnung ist ideal für Menschen, die eine praktische Raumaufteilung, eine solide Ausstattung und eine gute Lage suchen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <550m  
 Klinik <1.300m  
 Krankenhaus <1.300m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <300m  
 Kindergarten <275m  
 Universität <875m  
 Höhere Schule <1.025m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
 Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <1.850m

**Sonstige**

Geldautomat <525m

Bank <525m

Post <300m

Polizei <1.275m

**Verkehr**

Bus <150m

Straßenbahn <225m

Autobahnanschluss <4.900m

Bahnhof <1.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap