

**Perfekte 2er-WG bzw. Paar-Wohnung in Geidorf – 2
Zimmer, Balkon & Top-Anbindung für Öffis, Rad & Auto!**



IMMOTAURUS Living

Objektnummer: 2077/418

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Theodor-Körner-Straße 178
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1960
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,43 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Gesamtmiete	799,00 €
Kaltmiete (netto)	554,84 €
Kaltmiete	726,37 €
Betriebskosten:	140,09 €
USt.:	72,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause zur Miete in Bestlage: Moderne 2-Zimmer-Wohnung in Graz-Geidorf!

Sie suchen eine gepflegte, sofort bezugsfertige Mietwohnung in **zentrumstnaher Lage** mit perfekter Anbindung?

Diese **ca. 56 m² große Wohnung** im 2. Obergeschoss (kein Lift!) überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**, moderne Ausstattung und ideale Lage – perfekt für eine 2er-WG, junge Paare oder Singles mit Platzbedarf für Homeoffice.

Die Wohnung wurde **2022 umfassend saniert** (Leitungen, Böden, Bad, Heizung) und befindet sich in einem **äußerst gepflegten Zustand**. Hier heißt es: einziehen und wohlfühlen.

Ihre Vorteile auf einen Blick

Gesamtmiete (exkl. Heizung & Strom): € 799,- pro Monat

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Vertragsdauer: 5 Jahre mit Option auf Verlängerung

Haustiere: nach Rücksprache grundsätzlich möglich (z. B. 1 Hund oder 2 Katzen)

Bezug: ab 01.04.2026

Ideal für WG, Paare oder Homeoffice

Die Raumaufteilung macht diese Wohnung besonders flexibel nutzbar:

- **Zentraler Vorraum** – alle Räume getrennt begehbar
- **2 großzügige Zimmer (ca. 16 m² & 18 m²)**
- ? Ideal als 2er-WG mit gleichwertigen Zimmern
- ? Perfekt für Schlafzimmer & Wohnzimmer

- ? Oder Wohnen + Homeoffice
- **Separate Küche** – funktional und bereit für Ihre Kochideen
- **Modernes Badezimmer (2022 erneuert)** mit stilvoller Dusche und Fenster
- **Separates WC**
- **Balkon (Nord-Ost)** – Ihr privater Platz an der frischen Luft
- **Eigenes Kellerabteil**

Große Fenster sorgen für ein helles, freundliches Wohngefühl.

Ausstattung & Technik

- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Moderne Fernwärme-Heizung
- Neue Heizkörper (2022)
- Zeitgemäße Fliesen und Sanitärobjekte
- Sehr gepflegtes Wohnhaus mit laufender Instandhaltung

Top-Lage in Geidorf – urban, grün & bestens angebunden

Die Wohnung befindet sich im beliebten Grazer Bezirk Geidorf in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum von Graz.

Optimale Verkehrsanbindung:

- Bus & Straßenbahn praktisch vor der Tür (u. a. Linie 4)
- Mit dem Fahrrad in alle Richtungen schnell unterwegs
- Ideal für Pendler – Autobahnauffahrt Graz Nord in kurzer Distanz

Perfekt für Studierende & Berufstätige:

- Die Karl-Franzens-Universität Graz ist in wenigen Minuten erreichbar
- Nahversorger, Cafés und Bäckereien befinden sich in Gehweite
- Zentrumsnah und dennoch angenehm wohnlich

Fazit

Ob als 2er-WG, für junge Paare oder als großzügige Single-Wohnung mit Homeoffice – diese moderne Mietwohnung verbindet Lage, Qualität und Flexibilität auf ideale Weise.

Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause in Geidorf sichern!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <400m

Apotheke <850m

Klinik <1.700m

Krankenhaus <1.725m

Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <350m

Universität <1.275m

Höhere Schule <1.400m

Nahversorgung

Supermarkt <600m

Bäckerei <625m

Einkaufszentrum <2.125m

Sonstige

Geldautomat <725m

Bank <725m

Post <875m

Polizei <1.100m

Verkehr

Bus <75m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <2.175m

Autobahnanschluss <4.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap