

## Einziehen & Aufatmen: Dein „Ready-to-Live“-Zuhause in Graz-Geidorf wartet auf dich!



**Objektnummer: 2077/464**

**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 <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 78,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,56                           |
| Gesamtmiete                   | 1.290,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.001,20 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.172,73 €                       |
| Betriebskosten:               | 140,09 €                         |
| USt.:                         | 117,27 €                         |
| 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



Wohnbeispiel (KI erstellt)



Wohnbeispiel (KI erstellt)



Wohnbeispiel (KI erstellt)





Wohnbeispiel (KI erstellt)



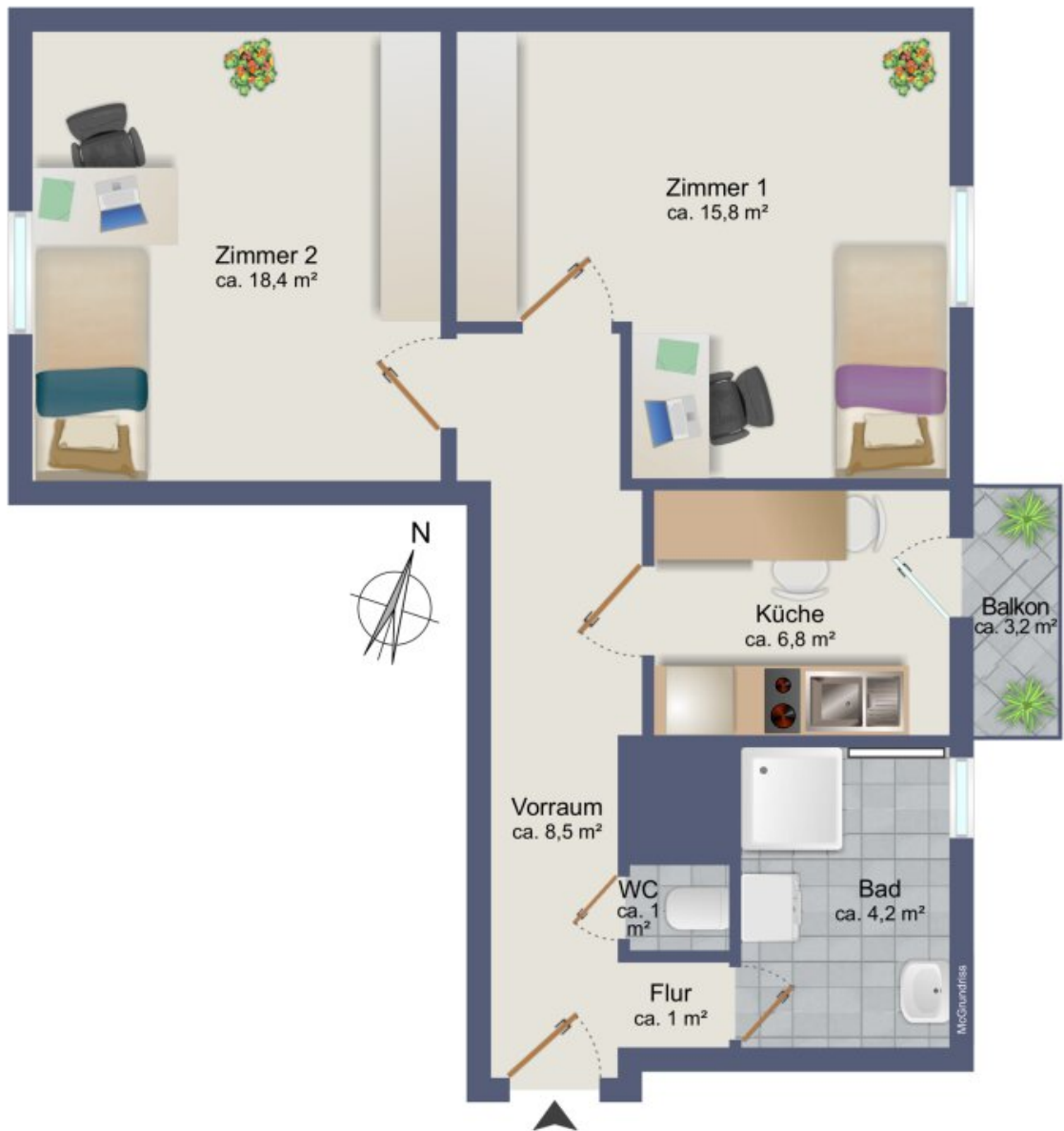
Wohnbeispiel (KI erstellt)



Wohnbeispiel (KI erstellt)







## Objektbeschreibung

### **Ankommen, Auspacken, Zuhause fühlen: Ihr All-inclusive Wohnraum in Graz-Geidorf!**

**Vergessen Sie Umzugsstress, Möbelpacker und lästigen Papierkram.**

Sie suchen mehr als nur eine Wohnung? Sie suchen ein Zuhause, das so unkompliziert ist wie ein erstklassiges Airbnb, aber mit dem Komfort der eigenen vier Wände? In bester Lage von Graz-Geidorf wartet Ihre neue Base auf Sie – komplett bezugsfertig, voll ausgestattet und absolut sorgenfrei.

### **Das „Ready-to-Live“ Konzept**

Egal ob für die perfekte 2er-WG, als Paar oder für Singles mit Anspruch: Hier müssen Sie eigentlich nur sich selbst und Ihren Koffer mitbringen. Wir kümmern uns um den Rest.

**Vom gemütlichen Boxspringbett über das stylische Sofa und den Esstisch bis hin zur stimmungsvollen Beleuchtung und ausgewählter Dekoration – alles ist bereits für Sie vorbereitet.**

### **Ihr Rundumsorglospaket – Alles in einer Miete**

Keine versteckten Kosten, keine mühsamen Anmeldungen bei Energieversorgern oder Internetanbietern. In der Pauschalmiete ist alles enthalten:

- **Highspeed-Internet** (WLAN) für Homeoffice und Streaming
- **Strom & Heizung** (Fernwärme)
- **Haushaltsversicherung**
- **Komplette Möblierung & Inventar**

### **Die Hard Facts zur Wohnung**

Die ca. 56 m<sup>2</sup> große Wohnung im 2. Obergeschoss (ohne Lift) wurde 2022 umfassend saniert und strahlt in modernem Glanz.

- **Zentraler Vorraum:** Alle Räume sind getrennt begehbar.
- **2 großzügige Zimmer (ca. 16 m<sup>2</sup> & 18 m<sup>2</sup>):** Ideal als gleichwertige WG-Zimmer oder als getrenntes Wohn- und Schlafzimmer.
- **Separate Küche:** Vollaustattet und bereit für Ihre Kochabende.
- **Modernes Bad & separates WC:** 2022 komplett erneuert, mit Fenster und stilvoller Dusche.
- **Balkon (Nord-Ost):** Ihr privater Logenplatz für den ersten Kaffee am Morgen.
- **Zusatz-Features:** Hochwertiger Parkettboden, eigenes Kellerabteil und große, helle Fensterfronten.

## Top-Lage in Geidorf – Urban & Grün

Sie leben im beliebtesten Bezirk von Graz, direkt am Puls der Stadt:

- **Mobilität:** Straßenbahn (Linie 4) und Bus praktisch vor der Haustür. Die Autobahnauffahrt Graz Nord ist schnell erreicht.
- **Bildung & Freizeit:** Die Karl-Franzens-Universität ist nur einen Katzensprung entfernt. Cafés, Bäckereien und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Gehweite.

## Konditionen & Wichtiger Hinweis

**Gesamtmiete: € 1.290,– pro Monat**

*(Inkl. Möbel-Miete, Internet, Strom, Heizung, Versicherung & BK)*

- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Bezug:** Ab sofort!
- **Haustiere:** Nach Rücksprache willkommen.

**Design-Hinweis:** Die gezeigten Einrichtungsbeispiele wurden mittels KI erstellt, um Ihnen eine Vorstellung des modernen Wohngefühls zu geben. Aktuell ist die Wohnung noch leer – die hochwertige Einrichtung wird zeitnah und individuell nach Vertragsfixierung für Sie finalisiert, damit zum Einzug alles perfekt ist!

### **Fazit:**

Sparen Sie sich die Zeit für Möbelhäuser und Behördenwege. Ziehen Sie einfach ein.

**Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren und das Rundumsorglospaket in Geidorf sichern!**

Disclaimer: Alle Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.

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