

**Geidorf erleben: Neu sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit
idealer Anbindung!**



Objektnummer: 8365/106

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 ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 339,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,51
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	151,42 €
USt.:	15,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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 m² laut Nutzwertgutachten
- **Zimmer:** 3 + Küche + Vorraum, Badezimmer, separates WC
- **Kaufpreis:** 169.000 € (zzgl. 3% + USt Maklerhonorar)

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 m² ein angenehmes und funktionales Zuhause.

Raumaufteilung:

- **Zimmer 1:** ca. 11,61 m² (Durchgangszimmer)
- **Zimmer 2:** ca. 13,71 m²
- **Zimmer 3:** ca. 9,85 m²
- **Küche:** ca. 8,15 m² mit neu eingebauter Küchenzeile
- **Badezimmer:** ca. 3,58 m², 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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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