

**Perfekte Starterwohnung in Graz-Geidorf – Ideal für
Singles oder Paare!**



Objektnummer: 8365/276

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Körösisstraße 134a
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	31,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 339,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,51
Gesamtmiete	439,00 €
Kaltmiete (netto)	319,25 €
Kaltmiete	399,09 €
Betriebskosten:	79,84 €
USt.:	39,91 €
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

Wohnungsbeschreibung:

- **Wohnfläche:** ca. 31 m², ideal für Singles oder Paare
- **Eingangsbereich:** Kleiner Vorraum, der in die Küche führt
- **WC:** Separat mit Handwaschbecken
- **Zimmeraufteilung:**
 - Zimmer 1: ca. 10,3 m² (Durchgangszimmer)
 - Zimmer 2: ca. 8,6 m²
 - Badezimmer: ca. 5,1 m², mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- **Gemeinschaftsgarten:** Zur Mitbenutzung durch die Bewohner der kleinen Wohnanlage
- **Funktionalität:** Getrennte Wohn- und Schlafbereiche, ideal für individuelle Bedürfnisse
- **Möblierung:** auf Fotos dargestellten Möbel sind über virtuelles staging entstanden -> **keine Möbel!**

Lagebeschreibung:

- **Adresse:** Körösisstraße 134a, 8010 Graz-Geidorf

- **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
 - Apotheke nur 300 Meter entfernt

- **Umgebung:** Ruhige und zentrale Lage, viele Grünflächen und Parks in der Nähe

Konditionen:

- **Verfügbar:** Ab sofort
- **Mietvertrag:** Befristet auf 3 Jahre
- **Gesamtmiete:** 439 € pro Monat (inkl. Betriebskosten und Steuern)
- **Kaution:** 3 Monatsmieten (= 1.317 €)
- **Heizung & Strom:** elektrisch betriebene Heizkörper (nicht im Mietpreis inkludiert)

Zusammenfassung:

- Kompakte 2-Zimmerwohnung in zentraler Lage von Graz
- Perfekt für Singles oder Paare
- Gute Anbindung, Nahversorgung und Erholungsflächen in unmittelbarer Nähe
- Verfügbar ab sofort, Gesamtmiete 439 €/Monat, befristeter Mietvertrag auf 3 Jahre

Melden Sie sich für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

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