

Perfekte Kleinwohnung mit Garten in Graz-Geidorf - Ideal für Singles & Paare!



Objektnummer: 8365/295

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Körösisstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	35,30 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	G 339,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,51
Gesamtmiete	479,00 €
Kaltmiete (netto)	350,10 €
Kaltmiete	435,45 €
Betriebskosten:	85,35 €
USt.:	43,55 €
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.











der Stadt Graz



Ⓞ Körösistraße 134a



Objektbeschreibung

Perfekte Kleinwohnung mit Garten in Graz-Geidorf - Ideal für Singles & Paare!

? Adresse:

Körösisstraße 134a, 8010 Graz (Bezirk Geidorf)

? Wohnungsdetails:

- **Wohnfläche:** ca. 35 m²
- **Zimmer:** 2
- **Stockwerk:** Hochparterre
- **Bezug:** ab 15.08.2025 -> Termine zur Besichtigung ab sofort!
- **Mietdauer:** 3 Jahre befristet mit Option auf Verlängerung!
- **Haustiere:** Nach Vereinbarung
- **Maklerprovision:** Keine!

? Kostenübersicht:

- **Gesamtmiete (inkl. BK & USt):** € 479,00 / Monat
- **Kautions:** € 1.437,00 (3 Monatsmieten)
- **Heizung & Strom:** separat nach Verbrauch (Elektroheizung)

?? Raumaufteilung & Ausstattung:

Vorraum (ca. 5,3 m²):

- Platz für Garderobe
- Waschmaschinenanschluss – elegant hinter einer Wandnische verborgen

Badezimmer (ca. 3,8 m²):

- Neu saniert
- Walk-in Dusche
- Waschbecken, WC
- Tageslicht durch Fenster

Zimmer 1 (ca. 12,8 m²):

- Neu eingerichtete, moderne Einbauküche
- Ideal als Wohn-/Esszimmer

Zimmer 2 (ca. 13,4 m²):

- Nutzbar als Schlafzimmer, Wohnzimmer oder Home-Office
- Ruhige Ausrichtung

? Zusätzliche Vorteile:

- Zugang zu **kleinem Gemeinschaftsgarten**, mit nur drei weiteren Parteien geteilt
- **Frisch saniert** – moderne Ausstattung, gepflegte Gesamtanlage
- Ideale Trennung von Wohn- und Schlafbereich

? Lage & Umgebung:

Die Wohnung liegt in **Graz-Geidorf**, einer der beliebtesten Wohngegenden der Stadt:

- **200 m zur nächsten Bushaltestelle** (Linie 22, fährt im 10-Minuten-Takt)
- **Supermarkt ("Spar")** nur 5 Gehminuten entfernt
- **Apotheke:** ca. 300 m entfernt

- Nahversorgung, Cafés, Restaurants & Freizeitangebote in direkter Umgebung
- Zahlreiche **Grünflächen und Parks** für Erholung in Gehweite
- **Zentrale, aber ruhige Lage**

? Fazit:

Diese 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von **Graz-Geidorf** bietet:

- Moderne Ausstattung
- Kompakte und durchdachte Raumaufteilung
- Perfekte Infrastruktur
- Sofortige Verfügbarkeit
- Kein Maklerhonorar

Ideal für **Singles, Paare oder Studierende**, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap