

## Wohnen wie im Erstbezug: Neuwertiges Geidorf-Juwel mit Balkon – Jetzt sichern!



**Objektnummer: 2077/410**

**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
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	143,40 €
USt.:	17,40 €
Provisionsangabe:	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## 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 Verfügung.

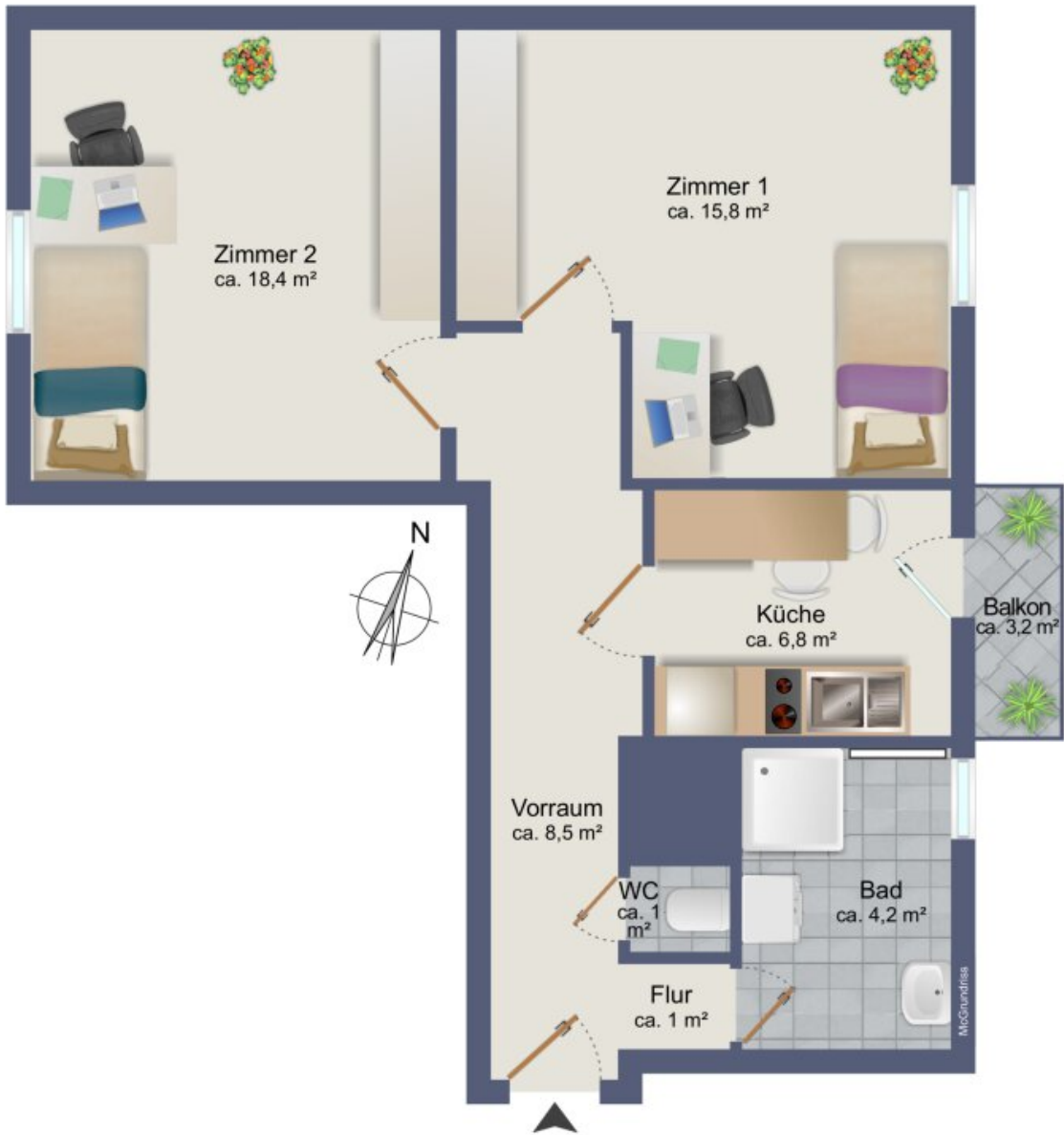












## Objektbeschreibung

### Ihr Wohntraum in Bestlage: Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung in Graz-Geidorf – SOFORT BEZUGSFERTIG!

Suchen Sie eine Wohnung, die modernen Standard bietet, ohne dass Sie selbst renovieren müssen? Diese ca. 56 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss wurde 2022 umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem **hervorragend gepflegten, fast neuwertigen Zustand**.

Obwohl die Wohnung nach der Sanierung kurzzeitig vermietet war, wurde sie von den Bewohnern äußerst pfleglich behandelt. Das Ergebnis: Ein Wohngefühl wie im Erstbezug, direkt in einer der begehrtesten Lagen von Graz.

### Highlights für Ihr neues Eigenheim:

- **Zustand wie neu:** Sanierung 2022 (Leitungen, Böden, Bad, Heizung). Durch die achtsame Nutzung sieht alles noch immer top-aktuell und frisch aus.
- **Erstklassige Lage:** Geidorf – urban, grün und ruhig. Alles Wichtige ist in Gehweite.
- **Sofort verfügbar:** Kein Warten, keine Renovierung – einfach einziehen.
- **Helles Ambiente:** Große Fenster und eine hochwertige Ausstattung sorgen für eine Wohlfühlatmosphäre.

### Durchdachte Raumaufteilung:

- **Zentraler Vorraum:** Alle Räume sind direkt begehbar.
- **2 getrennt begehbare Zimmer (ca. 16 m<sup>2</sup> & 18 m<sup>2</sup>):** Ideal als großzügiges Schlafzimmer und ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer.
- **Separate Küche:** Funktional und bereit für Ihre Kochideen.

- **Modernes Badezimmer:** 2022 komplett erneuert, mit stilvoller Dusche und Fenster.
- **Separates WC:** Ebenfalls im Zuge der Sanierung modernisiert.
- **Balkon (Nord-Ost):** Ihr privater Platz an der frischen Luft.
- **Kellerabteil:** Inklusive.

### **Ausstattung & Technik (Sanierung 2022):**

Hier wurde auf Qualität geachtet – und das sieht man heute noch:

- **Böden:** Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen (hervorragend erhalten).
- **Heizung:** Moderne Fernwärme für effizientes Heizen.
- **Details:** Neue Heizkörper, moderne Fliesen und Sanitärobjekte im Bad.
- **Gebäude:** Das gesamte Haus wird fortlaufend instand gehalten und wirkt sehr gepflegt.

### **Lage: Mitten im Leben von Geidorf**

Geidorf bietet die perfekte Mischung aus Ruhe und Stadtnähe:

- **Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien und Cafés direkt um die Ecke.
- **Mobilität:** Perfekte Anbindung an Bus und Straßenbahn (Linie 4).
- **Freizeit:** Karl-Franzens-Universität, LKH und der Murradweg sind in wenigen Minuten erreichbar.

## **Fazit:**

Diese Wohnung ist die ideale Wahl für Menschen, die die Qualität einer Sanierung schätzen, aber den Charme einer bereits „eingewohnten“, top-gepflegten Immobilie suchen. Einziehen, Möbel aufstellen und das Leben in Geidorf genießen!

## **Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

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 <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