

**Perfekte 2er-WG bzw. Paar-Wohnung in Geidorf – 2  
Zimmer, Balkon & Top-Anbindung für Öffis, Rad & Auto!**



**Objektnummer: 2077/418**

**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	799,00 €
Kaltmiete (netto)	554,84 €
Kaltmiete	726,37 €
Betriebskosten:	140,09 €
USt.:	72,63 €
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



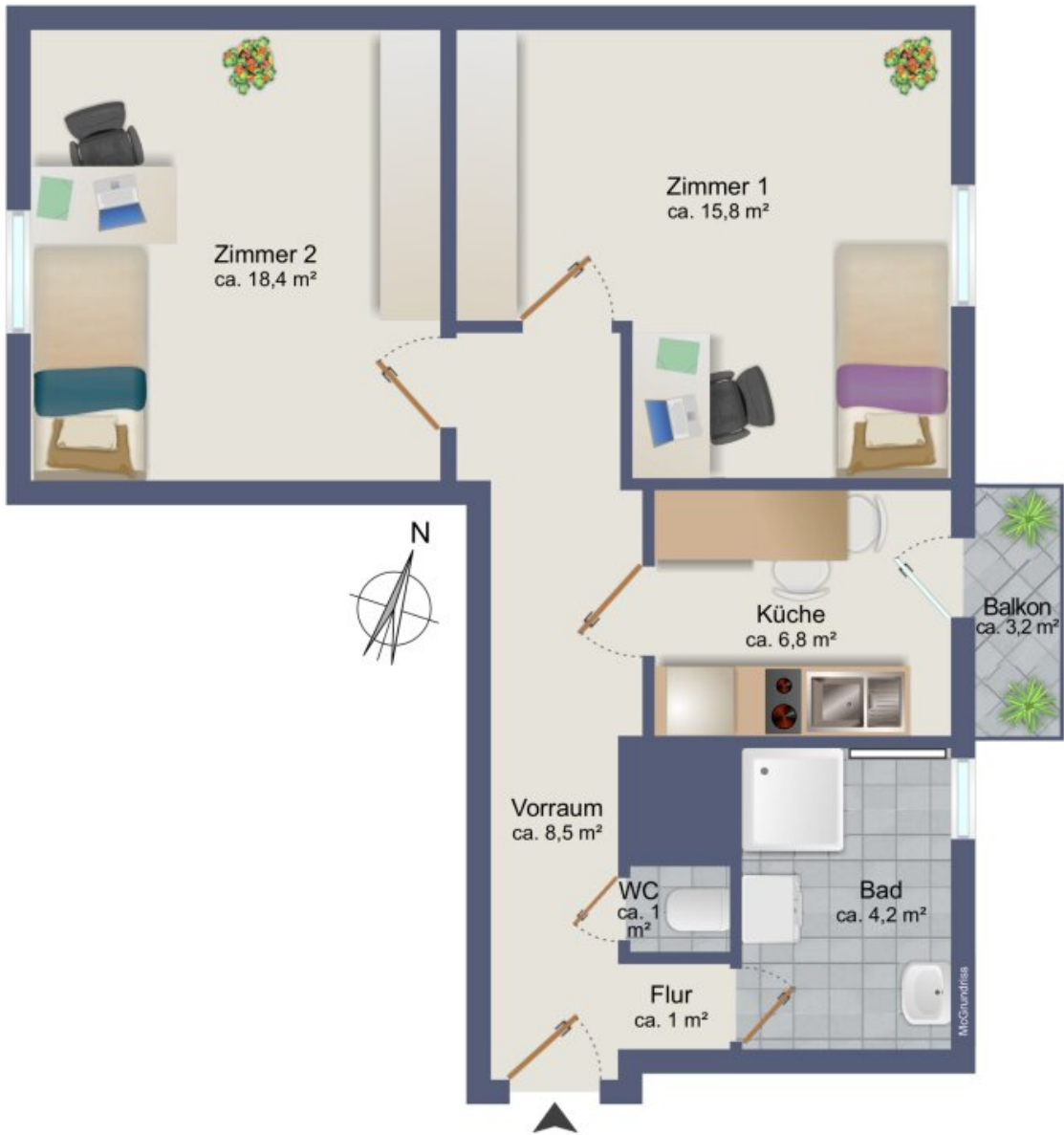












## Objektbeschreibung

### Ihr neues Zuhause zur Miete in Bestlage: Moderne 2-Zimmer-Wohnung in Graz-Geidorf!

Sie suchen eine gepflegte, sofort bezugsfertige Mietwohnung in **zentrumstnaher Lage** mit perfekter Anbindung?

Diese **ca. 56 m<sup>2</sup> große Wohnung** im 2. Obergeschoss (kein Lift!) überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**, moderne Ausstattung und ideale Lage – perfekt für eine 2er-WG, junge Paare oder Singles mit Platzbedarf für Homeoffice.

Die Wohnung wurde **2022 umfassend saniert** (Leitungen, Böden, Bad, Heizung) und befindet sich in einem **äußerst gepflegten Zustand**. Hier heißt es: einziehen und wohlfühlen.

### Ihre Vorteile auf einen Blick

**Gesamtmiete (exkl. Heizung & Strom): € 799,- pro Monat**

**Kautiön: 3 Bruttomonatsmieten**

**Vertragsdauer: 5 Jahre mit Option auf Verlängerung**

**Haustiere:** nach Rücksprache grundsätzlich möglich (z. B. 1 Hund oder 2 Katzen)

**Bezug:** ab 01.04.2026

### Ideal für WG, Paare oder Homeoffice

Die Raumaufteilung macht diese Wohnung besonders flexibel nutzbar:

- **Zentraler Vorraum** – alle Räume getrennt begehbar
- **2 großzügige Zimmer (ca. 16 m<sup>2</sup> & 18 m<sup>2</sup>)**
- ? Ideal als 2er-WG mit gleichwertigen Zimmern
- ? Perfekt für Schlafzimmer & Wohnzimmer

- ? Oder Wohnen + Homeoffice
- **Separate Küche** – funktional und bereit für Ihre Kochideen
- **Modernes Badezimmer (2022 erneuert)** mit stilvoller Dusche und Fenster
- **Separates WC**
- **Balkon (Nord-Ost)** – Ihr privater Platz an der frischen Luft
- **Eigenes Kellerabteil**

Große Fenster sorgen für ein helles, freundliches Wohngefühl.

## **Ausstattung & Technik**

- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Moderne Fernwärme-Heizung
- Neue Heizkörper (2022)
- Zeitgemäße Fliesen und Sanitärobjekte
- Sehr gepflegtes Wohnhaus mit laufender Instandhaltung

## **Top-Lage in Geidorf – urban, grün & bestens angebunden**

Die Wohnung befindet sich im beliebten Grazer Bezirk Geidorf in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum von Graz.

### **Optimale Verkehrsanbindung:**

- Bus & Straßenbahn praktisch vor der Tür (u. a. Linie 4)
- Mit dem Fahrrad in alle Richtungen schnell unterwegs
- Ideal für Pendler – Autobahnauffahrt Graz Nord in kurzer Distanz

### **Perfekt für Studierende & Berufstätige:**

- Die Karl-Franzens-Universität Graz ist in wenigen Minuten erreichbar
- Nahversorger, Cafés und Bäckereien befinden sich in Gehweite
- Zentrumsnah und dennoch angenehm wohnlich

## **Fazit**

Ob als 2er-WG, für junge Paare oder als großzügige Single-Wohnung mit Homeoffice – diese moderne Mietwohnung verbindet Lage, Qualität und Flexibilität auf ideale Weise.

### **Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause in Geidorf sichern!**

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