

## **Graz-Geidorf: Modernisierte 3 Zimmer Wohnung zu vermieten**



**Objektnummer: 2077/447**

**Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Körösisstraße 134a                |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 8010 Graz                         |
| Baujahr:                      | 1966                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Wohnfläche:                   | 54,42 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | G 339,63 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | G 3,51                            |
| Gesamtmiete                   | 699,00 €                          |
| Kaltmiete (netto)             | 482,67 €                          |
| Kaltmiete                     | 635,45 €                          |
| Betriebskosten:               | 152,78 €                          |
| USt.:                         | 63,55 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Michael Hackl**

IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

T +43 676 6742503

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















# Objektbeschreibung

## Modernisierte 3 Zimmer Wohnung in Graz Geidorf

### Allgemeine Informationen:

- **Wohnfläche:** 54,42 m<sup>2</sup> (laut Nutzwertgutachten)
- **Gesamtmiete:** € 699,- (inkl. Betriebskosten, exkl. Strom & Heizung)
- **Mietdauer:** Befristet auf 5 Jahre, mit Option auf Verlängerung
- **Verfügbarkeit:** ab 01.06.2026
- **Nettomiete:** € 530,94

### Objektbeschreibung:

Diese gepflegte, modernisierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Graz-Geidorf. Das Objekt überzeugt durch seine effiziente Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, dennoch zentrale Lage. Perfekt geeignet für Singles oder Paare, die städtisches Wohnen mit hohem Lebenskomfort verbinden möchten.

### Raumaufteilung und Ausstattung:

Die ca. **54,42 m<sup>2</sup>** große Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- **Zimmer 1:** ca. 11,61 m<sup>2</sup> (Durchgangszimmer)
- **Zimmer 2:** ca. 13,71 m<sup>2</sup>

- **Zimmer 3:** ca. 9,85 m<sup>2</sup>
- **Küche:** ca. 8,15 m<sup>2</sup> mit moderner Einbauküche
- **Badezimmer:** ca. 3,58 m<sup>2</sup>, modern saniert
- **Separates WC**
- **Vorraum**

Im Zuge der letzten Sanierung wurden Böden, Küche, Badezimmer und WC erneuert. Die Beheizung erfolgt über ein energieeffizientes Elektrosystem (Vaillant).

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Körösisstraße liegt im gefragten Bezirk Geidorf, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Die Lage verbindet urbanes Flair mit hoher Lebensqualität:

- **Öffentlicher Verkehr:** Buslinie 22 – ca. 200 m
- **Nahversorgung:** Supermarkt (Spar) – ca. 5 Gehminuten
- **Bildung & Arbeitsplätze:** Nähe zu FH Campus 02, HTL Ortweinschule und LKH Graz
- **Freizeit & Erholung:** Murradweg, zahlreiche Grünflächen, Cafés und Restaurants in unmittelbarer Umgebung
- **Parkmöglichkeiten:** Grüne Zone – öffentliche Stellplätze ca. 80 m entfernt

## **Zusammenfassung:**

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in beliebter Grazer Lage, modernisiert, hell und optimal angebunden – ideal für Mieter, die eine zentrale und doch ruhige Wohnumgebung schätzen.

**Mietpreis:** € 699 (inkl. Betriebskosten, exkl. Strom & Heizung)

**Bezug:** ab 01.06.2026

**Mietdauer:** 5 Jahre befristet (Verlängerung möglich)

Kontakt & Besichtigung:

Sichern Sie sich noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Diese Wohnung vereint Komfort, Lagequalität und modernes Wohnen im Herzen von Geidorf.

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

Bahnhof <1.600m

Autobahnanschluss <4.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap