

## **Bestlage Graz- Geidorf / Wohnen wo die Stadt am wertvollsten ist!**



**JETZT BESICHTIGEN**

☎ 0676 / 681 43 66 🌐 [www.traumplatz-immobilien.at](http://www.traumplatz-immobilien.at)

**Objektnummer: 1728/197**

**Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 107,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,84
<b>Kaufpreis:</b>	249.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	206,40 €
<b>USt.:</b>	20,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Drzola**

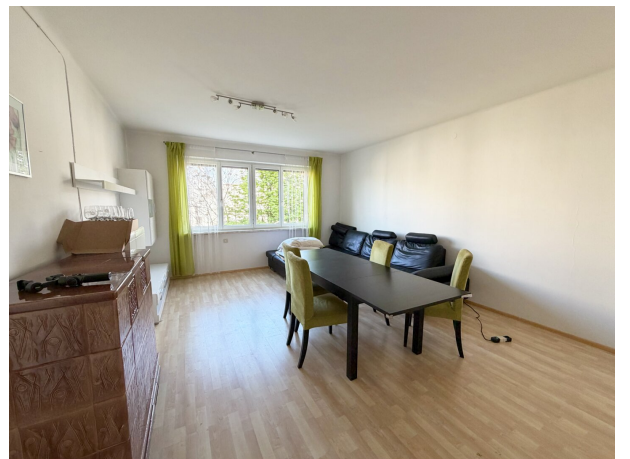
TPI Traumplatz Immobilien GmbH  
Hauptstraße 19/7  
8074 Grambach







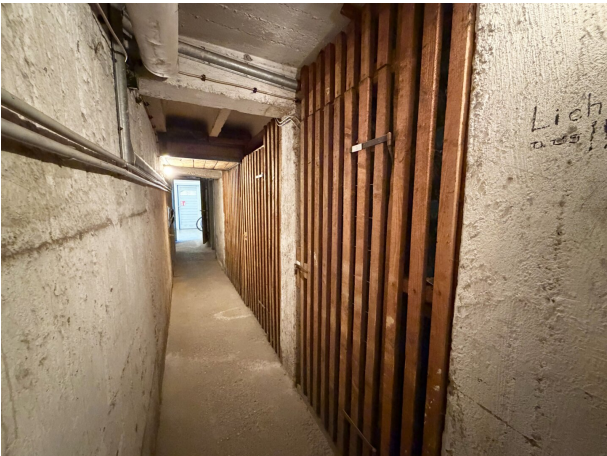












Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?

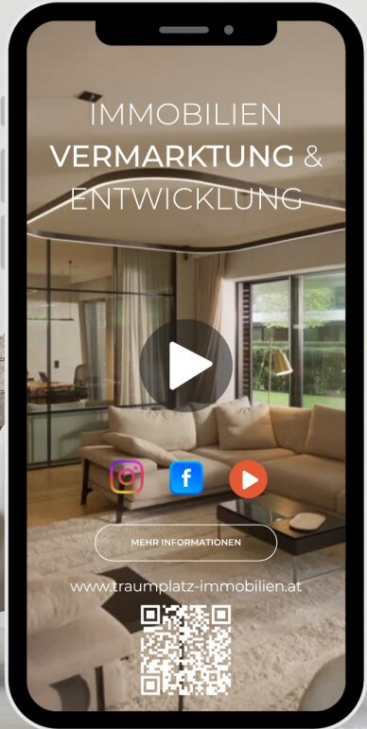


★★★★★  
Christian Drzola  
Immobilienfachberater  
c.drzola@traumplatz-immobilien.at

0676 68 14 366

Ich berate Sie gerne!

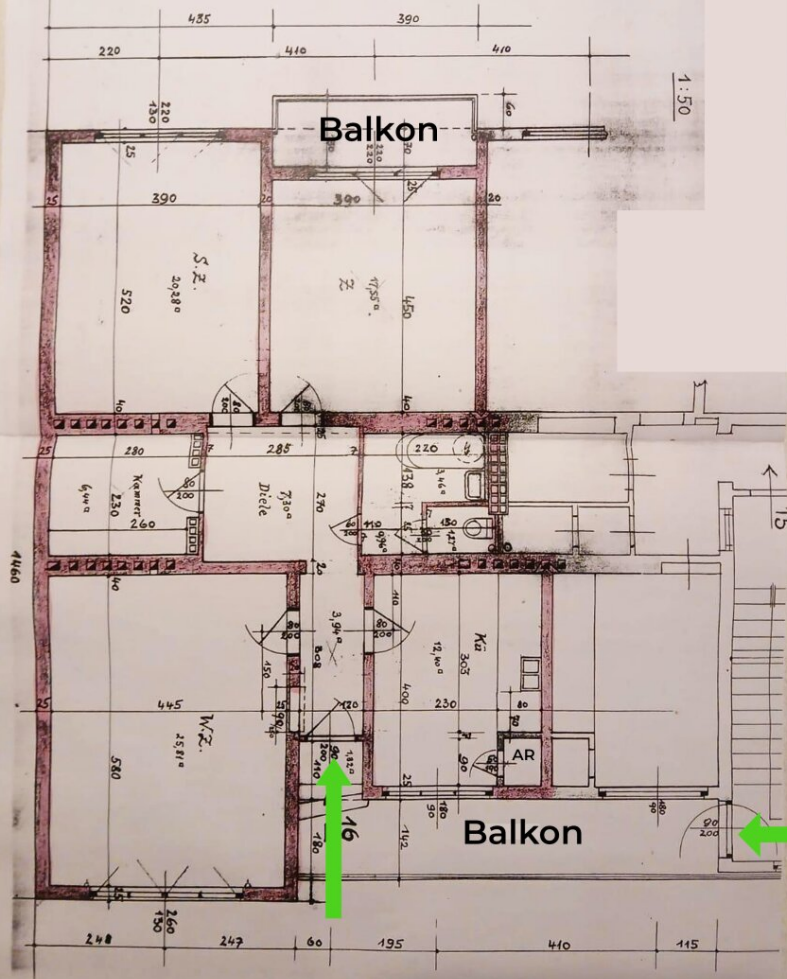
**KOSTENLOS & UNVERBINDLICH**



“Ein Zuhause ist mehr als nur vier Wände. Es ist der Ort, an dem Träume wachsen, Erinnerungen entstehen und das Leben seinen Platz findet.“

[www.traumplatz-immobilien.at](http://www.traumplatz-immobilien.at)

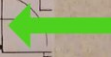
Theodor Körnerstraße



LIFT

Stiegenhaus

16



# Objektbeschreibung

## **BESTLAGE GEIDORF – WOHNEN ZWISCHEN SCHLOSSBERG & INNENSTADT**

Diese Wohnung spielt in einer eigenen Liga – nicht wegen irgendeines Details, sondern wegen ihrer **unschlagbaren Lage**.

In der **Theodor-Körner-Straße**, einer der **prestigeträchtigsten Adressen von Graz-Geidorf**, befindet sich diese großzügige **101 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung**. Hier wohnen Sie dort, wo andere gerne wären: **fußläufig zur Innenstadt und nur wenige Schritte vom Schlossberg entfernt**.

Urbaner Lifestyle, perfekte Infrastruktur und gleichzeitig eine Wohnlage mit hoher Lebensqualität – genau diese Kombination macht Geidorf seit Jahren zu einer der **gefragtesten Wohngegenden von Graz**.

### **Die Lage – Ihr größter Vorteil:**

- Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar
- Schlossberg praktisch vor der Haustür
- Top-Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants
- Öffentliche Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe
- Hohe Wertstabilität durch dauerhaft starke Nachfrage

### **Zur Wohnung:**

Im **3. Stock mit Lift** gelegen, bietet die Wohnung eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung

Beheizt wird die Wohnung elektrisch, wobei laut Hausverwaltung die Fernwärme im Haus ist und in der Wohnung angeschlossen werden kann.

- Großzügige Wohnküche

- Separates Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- Großer Abstellraum
- Vorzimmer
- Balkon

Ein **Kellerabteil** rundet das Angebot ab.

#### **Technisches:**

- Ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Elektroheizung
- Fernwärme bereits im Haus vorhanden (Kann direkt durch den Kaminschacht ins Wohnzimmer geleitet werden, Anschlüsse sind bereits im Keller direkt beim Kaminschacht vorbereitet, einige Wohnungen sind schon angeschlossen.)

#### **Warum genau diese Wohnung?**

Weil Lage nicht ersetzbar ist. Ausstattung kann man verändern – **diese Adresse nicht.**

#### **FAZIT:**

Eine seltene Gelegenheit, sich eine Immobilie in einer der **begehrtesten Wohnlagen von Graz** zu sichern – ideal für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen.

**Solche Lagen entscheiden sich nicht lange – vereinbaren Sie jetzt Ihre Besichtigung.**

**Wichtige Information:**

**Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach oben oder unten verändern kann.**

**Vorbehaltlich Annahme durch Verkäufer!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap