

>>> EIGENGARTEN IN GEIDORF



Objektnummer: 8374/228

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

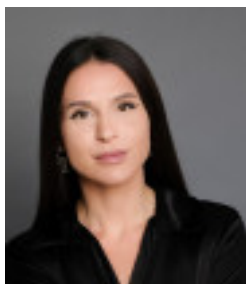
Adresse	Theodor-Körner-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,79 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	187,13 m ²
Keller:	2,68 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	285.000,00 €
Betriebskosten:	125,96 €
USt.:	12,60 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Tiefgaragen-Parkplatz € 22.000,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

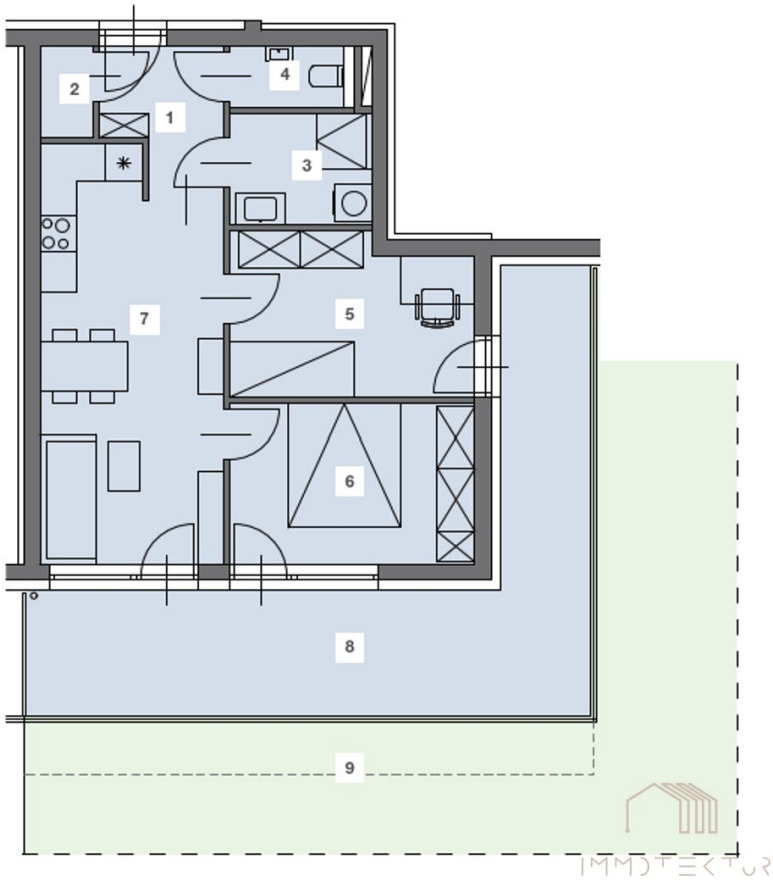
Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Lage: das Beste aus zwei Welten

Willkommen in **Graz-Geidorf**, einem der beliebtesten Stadtteile der Murmetropole!

Hier verbinden sich urbaner Lifestyle und naturnahe Lebensqualität auf ideale Weise. Nur **15 Minuten vom Stadtzentrum** entfernt und in **wenigen Schritten an der Mur**, genießen Sie die perfekte Balance aus pulsierendem Stadtleben und entspannter Ruhe.

In der direkten Umgebung finden Sie **Sport- und Freizeitmöglichkeiten**, gemütliche **Cafés**, **und naturverbundene Parks** – alles, was das Leben lebenswert macht.

Dank der **hervorragenden öffentlichen Anbindung** – die nächste Straßenbahnstation liegt nur wenige Schritte entfernt – erreichen Sie mühelos **Universitäten, diverse Schulen, Kulturangebote und das Stadtzentrum mit seinem großem Einkaufsangebot**.

Geidorf ist nicht nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Lebensgefühl.

Das Gebäude: modern, gepflegt und hochwertig

Das Wohnhaus wurde **2017 fertiggestellt** und erstmals bezogen. Es präsentiert sich in **neuwertigem Zustand**, gepflegt und mit moderner Architektur.

Zur Anlage gehört eine **hauseigene Tiefgarage**, die bequem mit dem Lift erreichbar ist. Ein **Tiefgaragenstellplatz** wird **gegen einen Aufpreis von € 22.000,-** mitverkauft. Zusätzlich stehen **Zonenparkplätze** im Außenbereich zur Verfügung – ein echtes Plus in dieser gefragten Lage.

Die Wohnung: Licht, Garten & Lebensqualität

Mit rund **51 m² Wohnfläche** überzeugt diese **3-Zimmer-Wohnung** durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein besonderes Highlight:

Jedes Zimmer hat einen direkten Ausgang in den eigenen, großzügigen Garten!

Die **Südwest-Ausrichtung** sorgt ganztägig für **Sonne und Helligkeit**, während der Garten zum Entspannen, Gärtnern oder geselligen Abenden im Freien einlädt. Ein großer Vorteil ist,

dass die Wohnung von der Straße abgewendet ist und daher eine ruhige Atmosphäre bietet.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

- **Fußbodenheizung** für behaglichen Wohnkomfort
- **Echtholzparkett** in den Wohnräumen, **Fliesen** in Bad und WC
- **Bad und WC getrennt** – praktisch und komfortabel
- **Abstellraum** - perfekter Stauraum

Die Wohnung ist ideal für **Singles, Paare oder kleine Familien**, die modernes Wohnen mit Garten genießen möchten – oder für **Kapitalanleger**, die eine wertstabile Immobilie in Toplage suchen.

Investmentchance: vermietet bis August 2027

Aktuell ist die Wohnung **befristet vermietet bis August 2027** – ein attraktives Investment mit stabiler Rendite.

Details zu den **Mieteinnahmen** erhalten Sie **auf Anfrage**.

- **Endverbraucher-Kaufpreis Wohnung:** 285.000 € (Anleger-Kaufpreis auf Anfrage)
- **Endverbraucher-Kaufpreis Tiefgaragenplatz:** 22.000 € (Anleger-Kaufpreis auf Anfrage)

Eine Rarität in Toplage

Ob als **stilvolles Eigenheim** oder **clevere Kapitalanlage** – diese Gartenwohnung vereint alles, was modernes Wohnen in Graz ausmacht:

eine **gefragte Lage**, **Sonne im eigenen Garten**, **hochwertige Ausstattung** und **optimale Anbindung**.

Zögern Sie nicht – Wohnungen dieser Qualität in Geidorf sind **selten und begehrt!**

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://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <2.250m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap