GRAZ-GEIDORF – Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit 187 m² Eigengarten & Sonnenterrasse!



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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	187,13 m²
Keller:	2,68 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	285.000,00 €
Betriebskosten:	125,96 €
USt.:	12,60 €

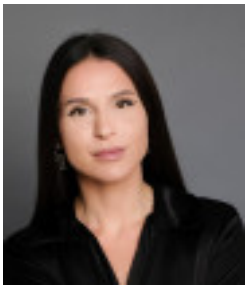
Infos zu Preis:

zzgl. Tiefgaragen-Parkplatz € 22.000,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









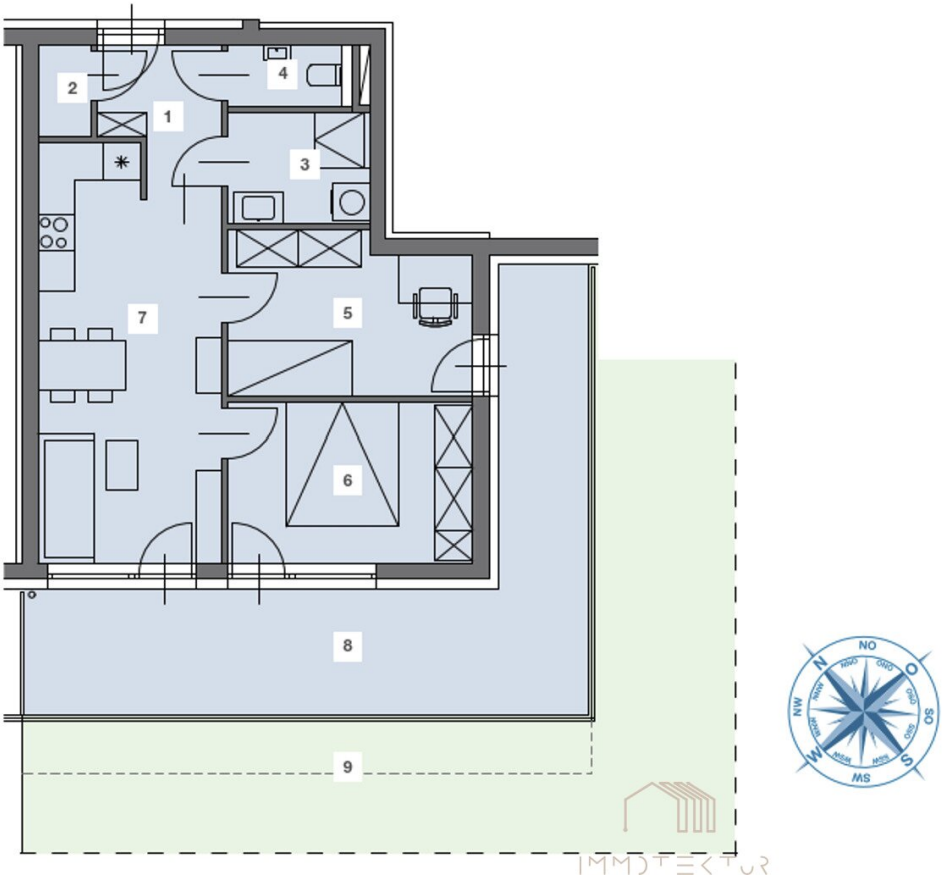











2
4
1
3
7
5
6
8
9
NO
O
SO
S
SW
W
NW
N

Objektbeschreibung

? DESIGN & WOHNAMBIENTE

- **Ca. 51 m² Wohnfläche | 3 Zimmer**
- Helle Räume mit durchdachter Aufteilung
- **Direkter Gartenzugang aus allen drei Wohnräumen**
- Hochwertiges Echtholzparkett
- Freundliche Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht

?? TERRASSE & EIGENGARTEN

- **Großzügiger Eigengarten mit ca. 187 m²**
- **Ca. 35 m² große Terrasse**
- Sonnige Südwest-Ausrichtung
- Viel Platz für Lounge-, Ess- und Gartenbereiche
- Privater Freiraum zum Entspannen

? AUSSTATTUNG & KOMFORT

- **Seniorengerechte Wohnung**
- Fußbodenheizung
- Badezimmer und WC getrennt
- Fliesen in den Sanitärräumen
- Praktischer Abstellraum
- **Lift mit Verbindung zur Tiefgarage**

? WOHNHAUS & WOHNPROJEKT

- **Modernes Wohnhaus | Fertigstellung 2017**
- Gepflegte Wohnanlage
- Zeitgemäße Bauweise
- Hauseigene Tiefgarage

? KAUFPREIS & KONDITIONEN

- **Kaufpreis Wohnung (Eigennutzer): € 285.000,–**
- Tiefgaragenstellplatz: **€ 22.000,–**

Gesamtkaufpreis inkl. Tiefgarage: € 307.000,–

- Anlegerkaufpreise auf Anfrage
- Tiefgaragenstellplatz wird gemeinsam mit der Wohnung verkauft

? MONATLICHE KOSTEN

- Betriebskosten: **€ 138,56**
- Heizkosten: **€ 196,06**
- Reparaturrücklage: **€ 57,39**

Gesamt: € 392,01 monatlich

? LAGE & ANBINDUNG – GRAZ-GEIDORF

- **Gefragte Wohnlage im beliebten Grazer Bezirk Geidorf**
- **Mur in der Nähe** – ideal für Spaziergänge, Sport & Erholung
- Straßenbahnhaltestelle nur wenige Schritte entfernt
- Gute Anbindung an die Grazer Innenstadt
- Universitäten, Schulen & Bildungseinrichtungen im Umfeld
- Cafés, Einkaufsmöglichkeiten & kulturelle Angebote
- Grünanlagen und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung

? IDEAL FÜR

- Singles & Paare
- Kleine Familien
- **Senioren mit Wunsch nach komfortablem Wohnen**
- Gartenliebhaber
- Anleger & Investoren

? VERFÜGBARKEIT

- **Derzeit vermietet – befristeter Mietvertrag bis 31.01.2027**
- Eigennutzung nach Maßgabe des bestehenden Mietverhältnisses
- Informationen zu aktuellen Mieteinnahmen auf Anfrage
- Unterstützung bei einer Weitervermietung auf Wunsch möglich

? 187 m² GARTENGLÜCK – MITTEN IN GRAZ-GEIDORF!

Eine besondere Gelegenheit für alle, die eine moderne Wohnung mit außergewöhnlich viel privatem Freiraum in attraktiver Stadtlage suchen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen, unverbindlichen Besichtigungstermin!

Die Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz werden gemeinsam verkauft. Informationen zum bestehenden Mietverhältnis und den Anlegerkaufpreisen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Die ausgewiesenen monatlichen Kosten umfassen die angegebenen Betriebskosten,

Heizkosten und Reparaturrücklage. Etwaige weitere Kosten sind nicht berücksichtigt.

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

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://immotektur-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