

Exposé

Wohnung in Graz

**Großzügige helle Wohnung in Graz-Geidorf,
ausgezeichnete Infrastruktur, wunderbare Aussicht**



Objekt-Nr. OM-434803

Wohnung

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:
Karin Walch

Körösisstr. 117b/5
8010 Graz
Steiermark
Österreich

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	103,00 m²	Etage	5. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von etwa 103 m² war ursprünglich so unterteilt, dass nicht alle Zimmer getrennt begehbar waren. Wir haben das geändert, bei Bedarf können die Zwischenwände wieder entfernt werden.

Die Wohnung befindet sich im 5. Stock eines im Jahr 1967 erbauten, sehr gepflegten Hauses. Über wenige Stufen ist der Lift gut erreichbar.

In allen Zimmern ist Holzparkett verlegt, die Fenster wurden ausgetauscht. Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Die Küche ist zweckmäßig und funktionsfähig. Die Duschkabine und das WC wurden vor einem Jahr erneuert. Im Gang wurde ein Laminatparkettboden neu verlegt.

Die beiden Balkone bieten eine gute Fernsicht, einmal nach Westen, einmal nach Osten.

Ein Kellerabteil ist über ein paar Stufen gut erreichbar und bietet genügend Platz zum Lagern. Direkt vor dem Kellerabteil können zwei Fahrräder aufgehängt werden.

Das Haus wurde vor ein paar Jahren renoviert, Fassade, Dach, Balkone und Lift, sowie Elektrik wurden erneuert.

Vor dem Haus findet sich für alle Bewohner ein großer Parkplatz mit freier Platzwahl, der mit einer Parkkarte (gratis) mit einem Auto pro Wohnung benutzt werden kann.

Die Lage der Liegenschaft bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch die Buslinien 41,53 und 62 sowie die Straßenbahnlinien 3 und 5.

Zusätzlich befinden sich Kindergarten, Volks- und höhere Schulen, sowie Universität und Fachhochschulen in bequemer Nähe. Supermärkte, Bäckereien und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Sport- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Kontaktieren Sie mich gerne, für weitere Infos! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Auch für Kapitalanleger interessant

- Attraktive Wohnlage
- Nachhaltige Wertentwicklung
- Sehr gute Vermietbarkeit an Student:innen und Jungfamilien.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug

Lage

Die Immobilie besticht durch ihre zentrale und dennoch sehr ruhige Lage. Bus und Straßenbahn, sowie viele Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Durch die Unterflurtrasse extrem verkehrsberuhigt. Radweg führt direkt vor dem Haus vorbei, der Murradweg ist 100m entfernt.

Wander- und Spazierwege in unmittelbarer Nähe.

Körösstraße 117, 8010 Graz

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Blick in den Gang



Wohn-Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



WC

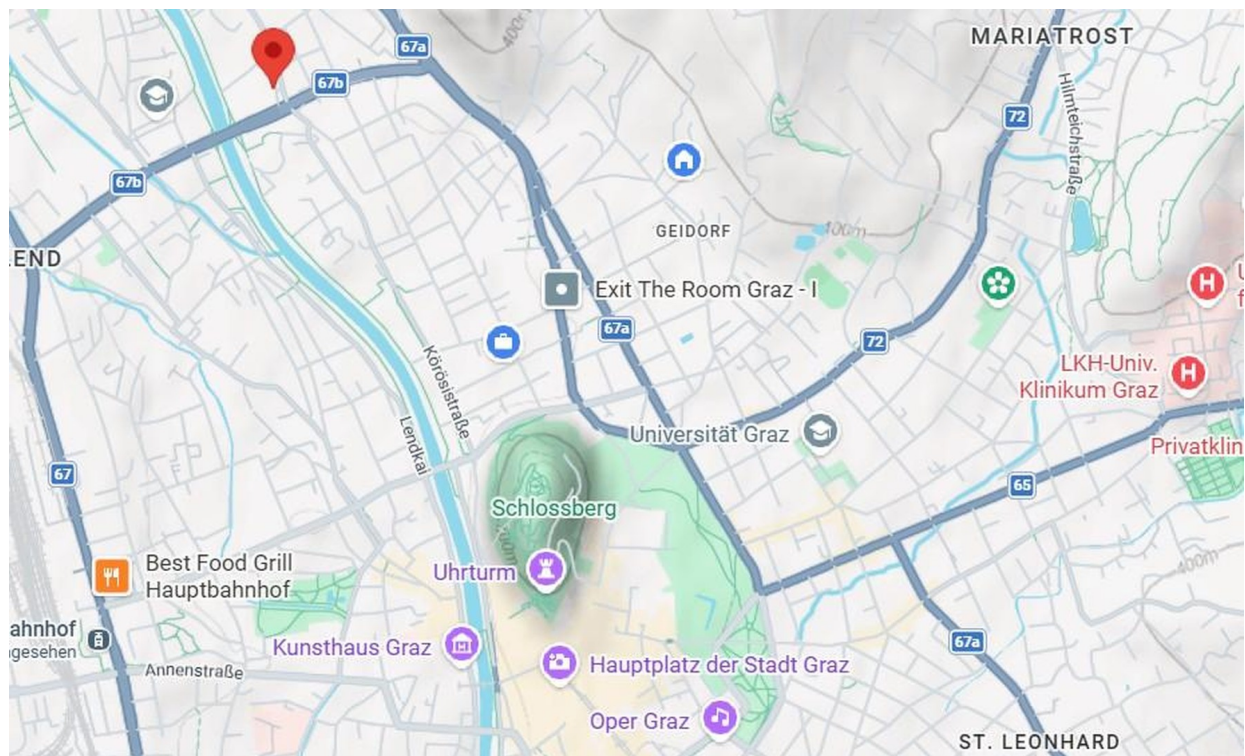


Zimmer 4

Exposé - Galerie

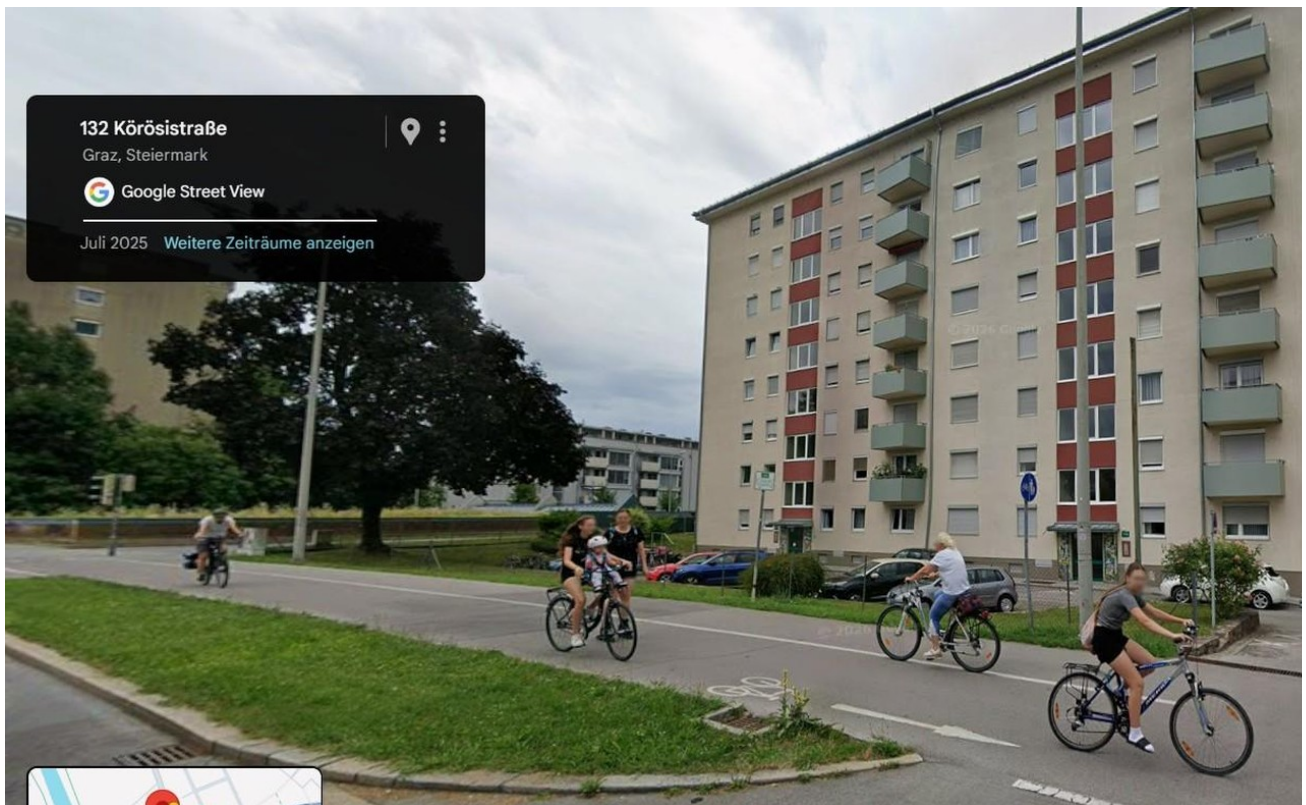


getrennt begehbare Zimmer



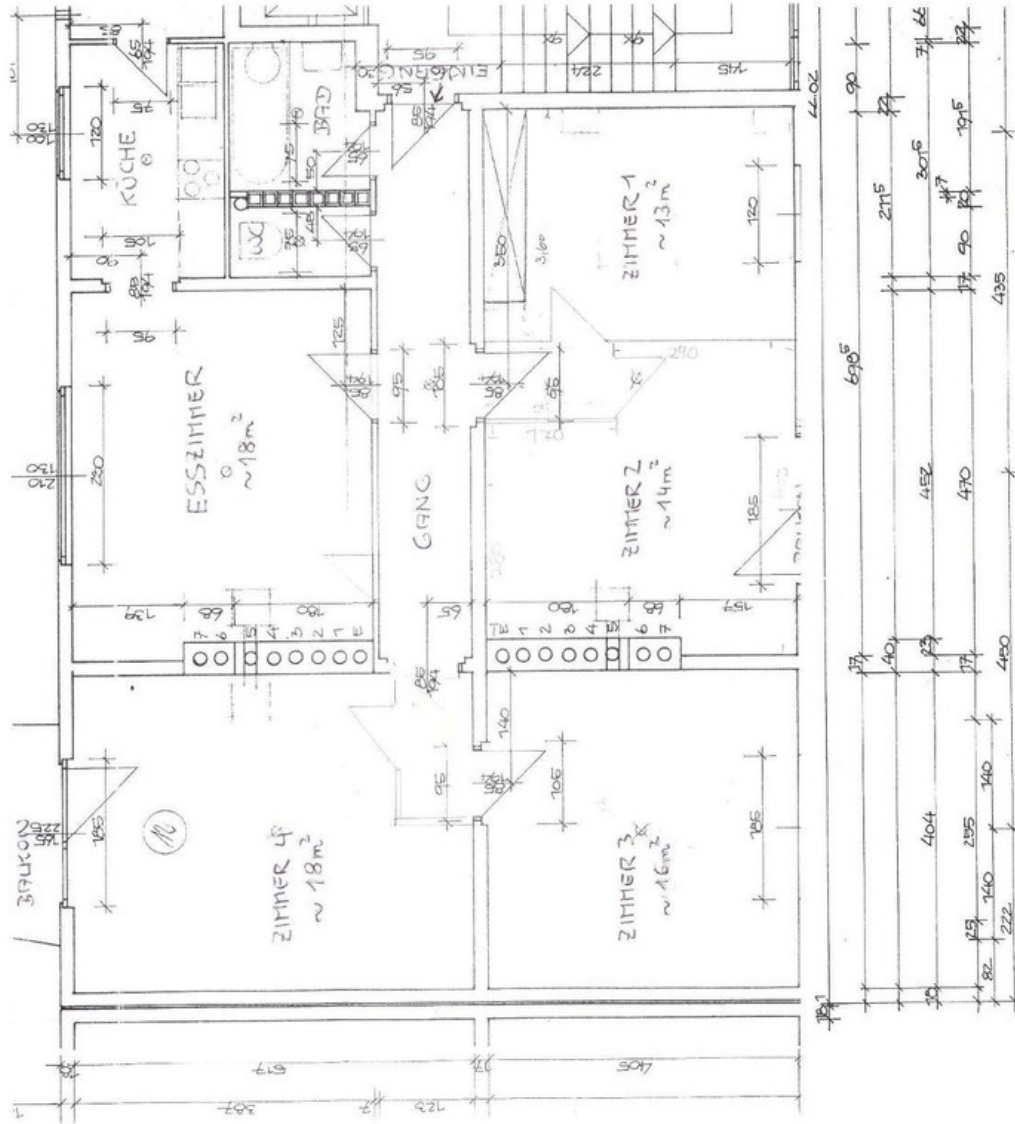
Lage

Exposé - Galerie



Fahrradweg

Exposé - Grundrisse



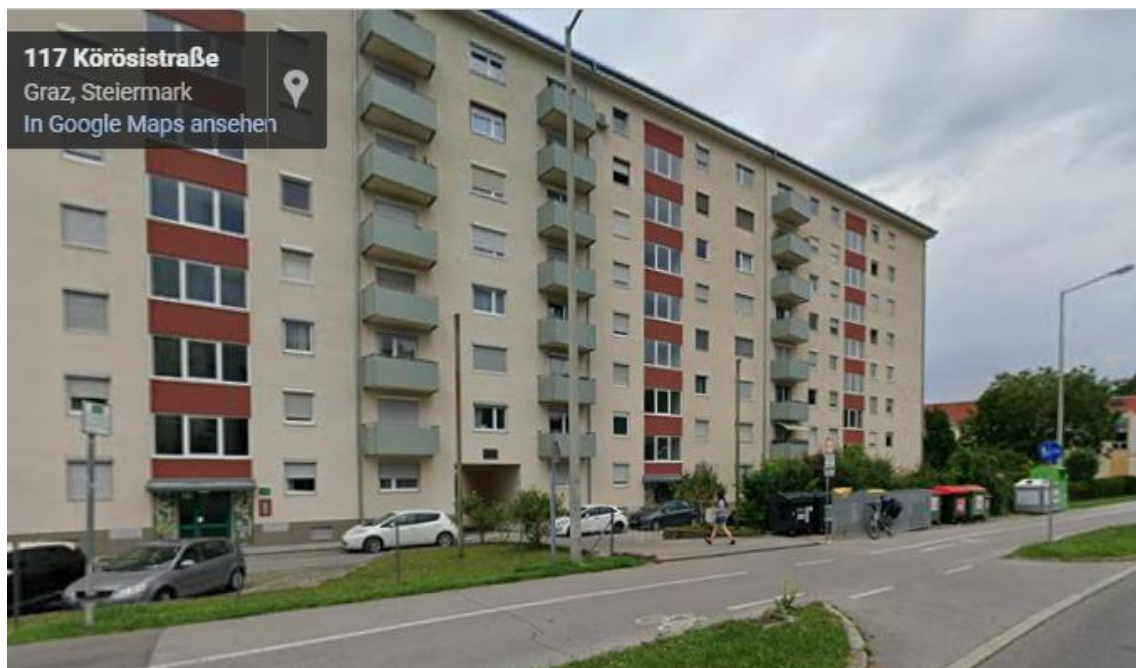
Plan

Exposé - Anhänge

1. Exposé

Exposé

**Viel Raum zum Leben – großzügige helle Wohnung in Graz-Geidorf mit
ausgezeichneter Infrastruktur und wunderbarer Aussicht!**



Adresse: Körösistr. 117B/5, 8010 Graz/Geidorf

Wohnfläche	103 m ²
Nutzfläche	103 m ²
Küche	1
Bad	1
WC	1
Zimmer	5
Abstellraum	1
Balkon	2
Kellerabteil	1, ca 3,7 m ²
Baujahr	1967

Kaufpreis: 425.000€ (provisionsfrei, Privatverkauf)

KONTAKT: KARIN WALCH, TELEFON: +436787805651, E-MAIL: walchgraz@gmail.com

Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von etwa 103 m² war ursprünglich so unterteilt, dass nicht alle Zimmer getrennt begehbar waren. Wir haben das geändert, bei Bedarf können die Zwischenwände wieder entfernt werden.

Die Wohnung befindet sich im 5. Stock eines im Jahr 1967 erbauten, sehr gepflegten Hauses. Über wenige Stufen ist der Lift gut erreichbar.

In allen Zimmern ist Holzparkett verlegt, die Fenster wurden ausgetauscht. Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Die Küche ist zweckmäßig und funktionsfähig. Die Duschkabine und das WC wurden vor einem Jahr erneuert. Im Gang wurde ein Laminatparkettboden neu verlegt.

Die beiden Balkone bieten eine gute Fernsicht, einmal nach Westen, einmal nach Osten.

Ein Kellerabteil ist über ein paar Stufen gut erreichbar und bietet genügend Platz zum Lagern. Direkt vor dem Kellerabteil können zwei Fahrräder aufgehängt werden.

Das Haus wurde vor ein paar Jahren renoviert, Fassade, Dach, Balkone und Lift, sowie Elektrik wurden erneuert.

Vor dem Haus findet sich für alle Bewohner ein großer Parkplatz mit freier Platzwahl, der mit einer Parkkarte (gratis) mit einem Auto pro Wohnung benutzt werden kann.

Die Lage der Liegenschaft bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch die Buslinien 41,53 und 62 sowie die Straßenbahnlinien 3 und 5.

Zusätzlich befinden sich Kindergarten, Volks- und höhere Schulen, sowie Universität und Fachhochschulen in bequemer Nähe. Supermärkte, Bäckereien und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Sport- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

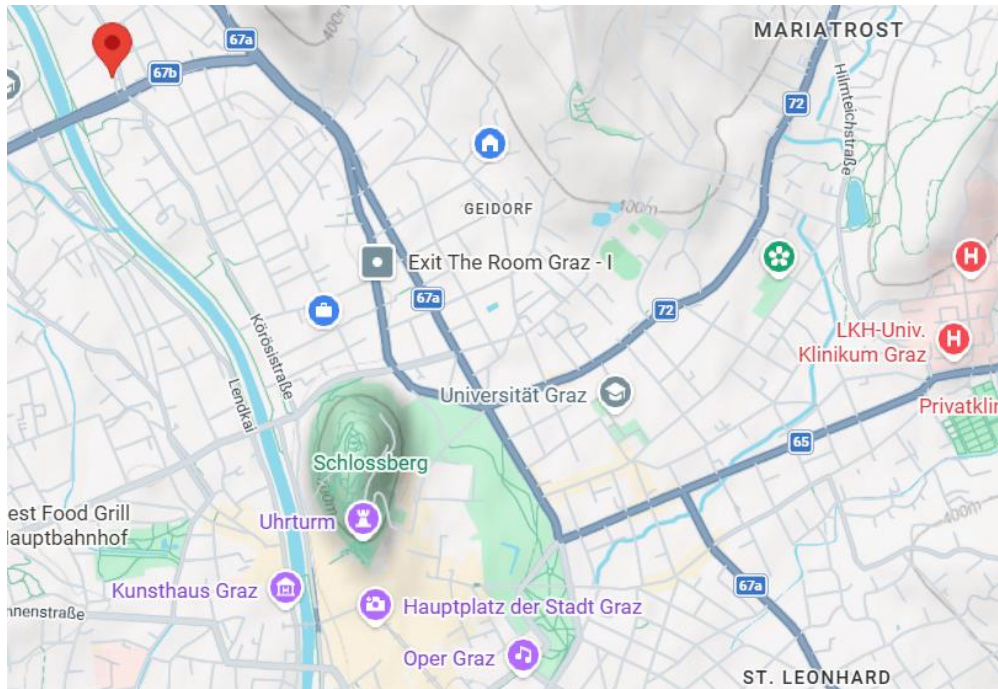
Kontaktieren Sie mich gerne, für weitere Infos! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Auch für Kapitalanleger interessant

- Attraktive Wohnlage
- Nachhaltige Wertentwicklung
- Sehr gute Vermietbarkeit an Student:innen und Jungfamilien.

Lage

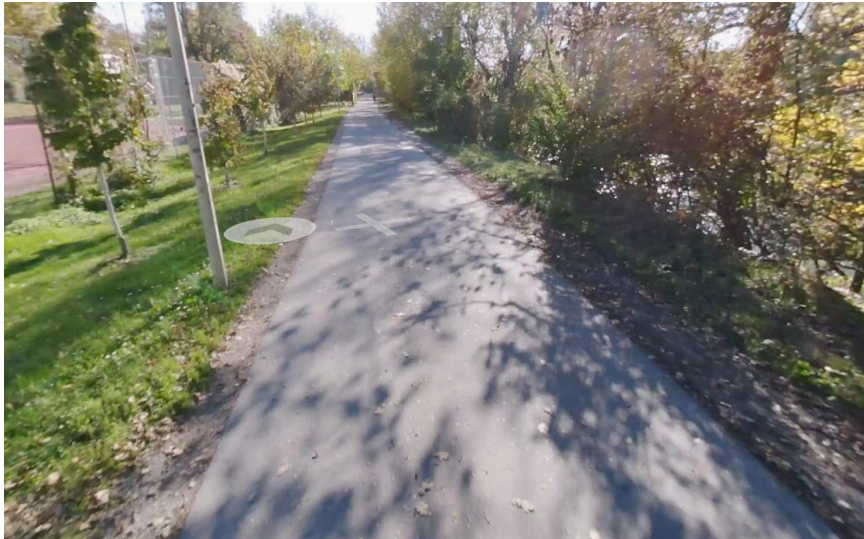
Lagekarte



Lagebeschreibung

Die Immobilie besticht durch ihre zentrale und dennoch sehr ruhige Lage. Bus und Straßenbahn, sowie viele Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Durch die Unterflurtrasse extrem verkehrsberuhigt. Radweg führt direkt vor dem Haus vorbei, der Murradweg ist 100m entfernt. Wander- und Spazierwege in unmittelbarer Nähe.

Körösstraße 117, 8010 Graz



Entfernungen

Supermarkt	270m
Schule	300m
Kindergarten	700m
Bushaltestelle/Straßenbahn	180 m
Autobahn	ca. 5 km
Bahnhof	ca. 2,6 km
Hauptplatz/Innenstadt	ca. 2,2 km

Eindrücke

Blick in den Gang



Wohn- Esszimmer mit Blick in die Küche



Küche



Bad



WC



Zimmer 4



Zimmer 3



Gang zwischen zwei Zimmern



Zimmer 1



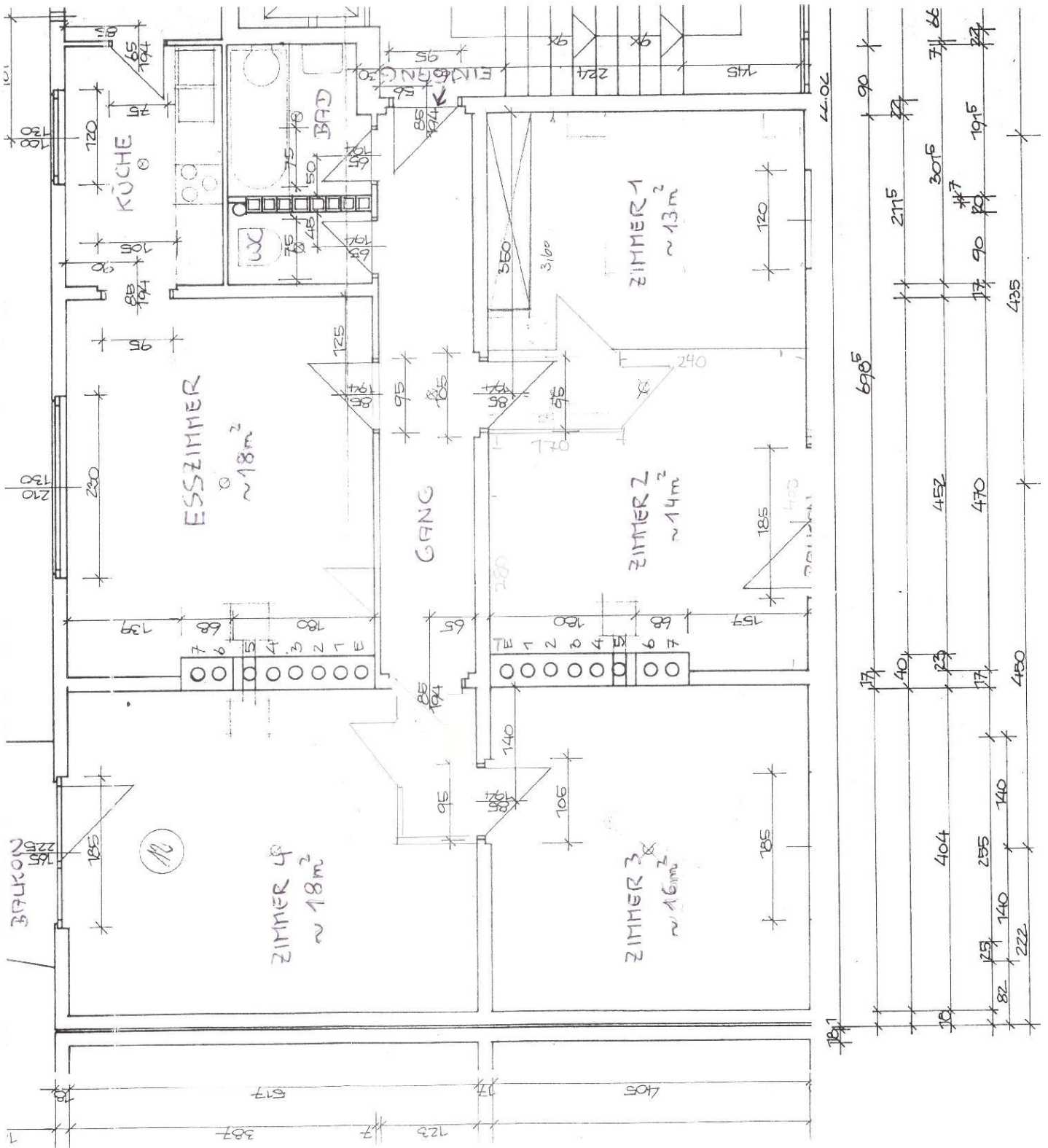
Zimmer 2



Hauseingang



Grundriss



Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Wohnung
Adresse	Körösisstraße 117b/5
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Graz/Geidorf

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	425.000€
Provision	provisionsfrei, Privatverkauf
Verfügbar ab	ab sofort
Aktuelle Nutzung	Leerstand

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	103 m ²
Nutzfläche	103 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnesszimmer	1
Anzahl Kellerräume	1
Anzahl zus. Abstellräume	1, im Anschluss an die Küche

Heizung

Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Heizkörper

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Balkon	2
Kellerabteil	1, ca. 3,6m ²
Parkplatz	Allgemeine Parkfläche mit freier Platzwahl

Kontakt & Besichtigungstermin

Ansprechpartnerin	Karin Walch
E-Mail-Adresse	walchgraz@gmail.com
Telefonnummer	+436787805651
Besichtigungstermin	Um Terminvereinbarung wird gebeten
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage