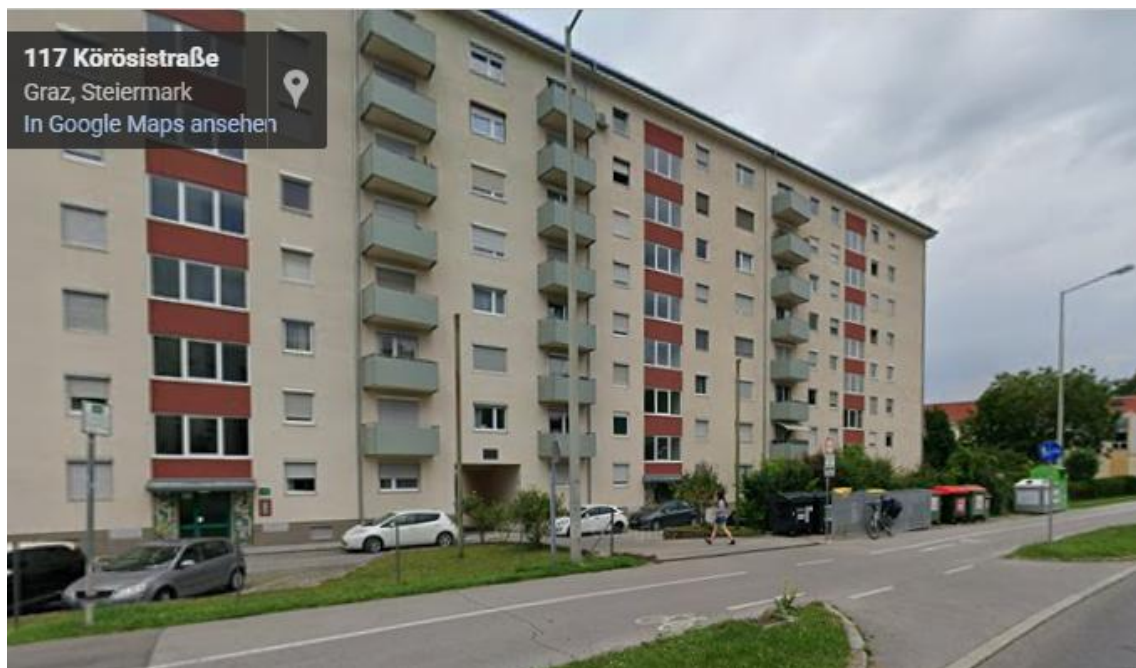


# Exposé

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



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

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>   | 103 m <sup>2</sup>       |
| <b>Nutzfläche</b>   | 103 m <sup>2</sup>       |
| <b>Küche</b>        | 1                        |
| <b>Bad</b>          | 1                        |
| <b>WC</b>           | 1                        |
| <b>Zimmer</b>       | 5                        |
| <b>Abstellraum</b>  | 1                        |
| <b>Balkon</b>       | 2                        |
| <b>Kellerabteil</b> | 1, ca 3,7 m <sup>2</sup> |
| <b>Baujahr</b>      | 1967                     |

**Kaufpreis: 425.000€ (provisionsfrei, Privatverkauf)**

**KONTAKT: KARIN WALCH, TELEFON: +436787805651, E-MAIL: [walchgraz@gmail.com](mailto:walchgraz@gmail.com)**

## Objektbeschreibung

---

Diese großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von etwa 103 m<sup>2</sup> 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.

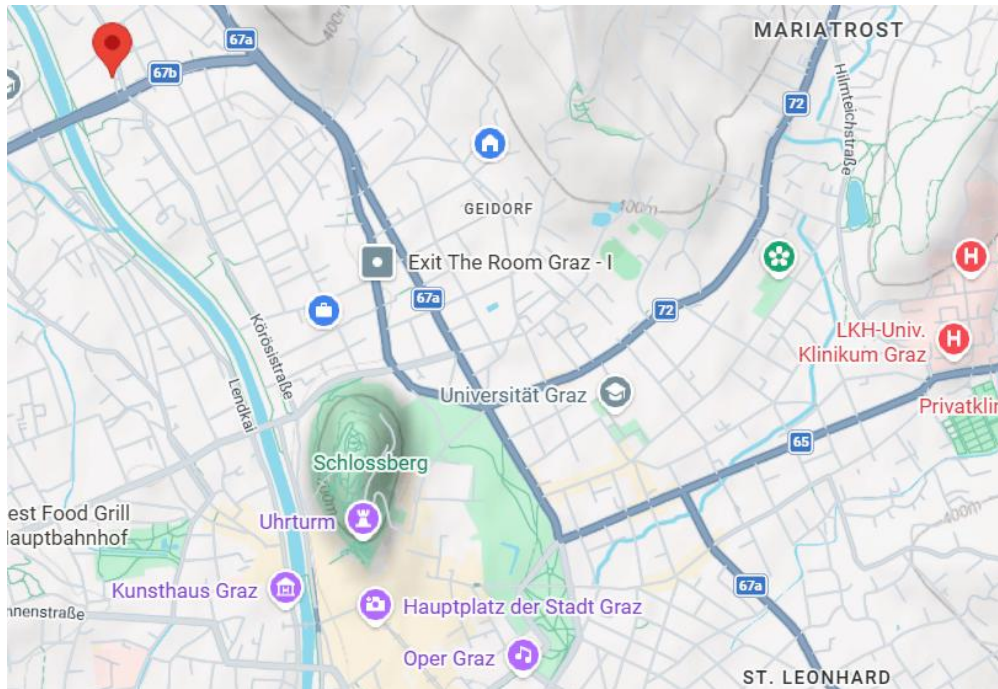
Kontaktieren Sie mich gerne, für weitere Infos! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

### **Auch für Kapitalanleger interessant**

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

## Lage

### Lagekarte

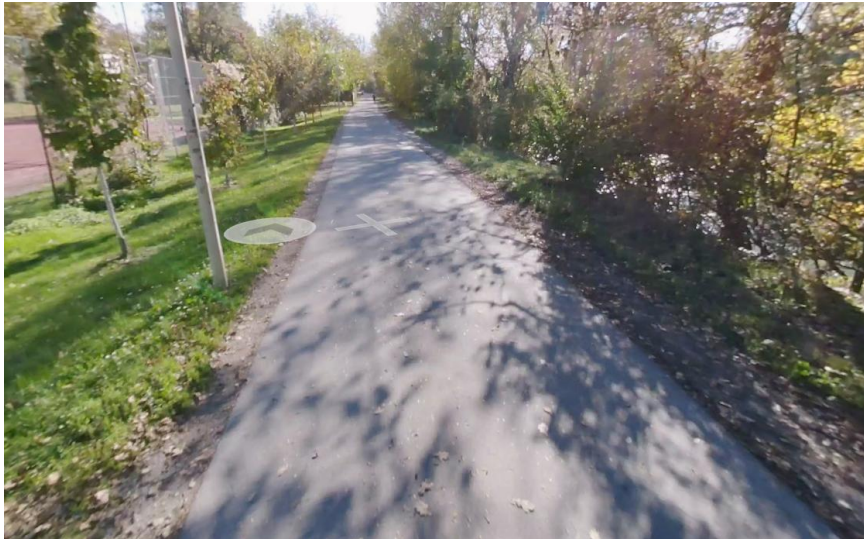


### Lagebeschreibung

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

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

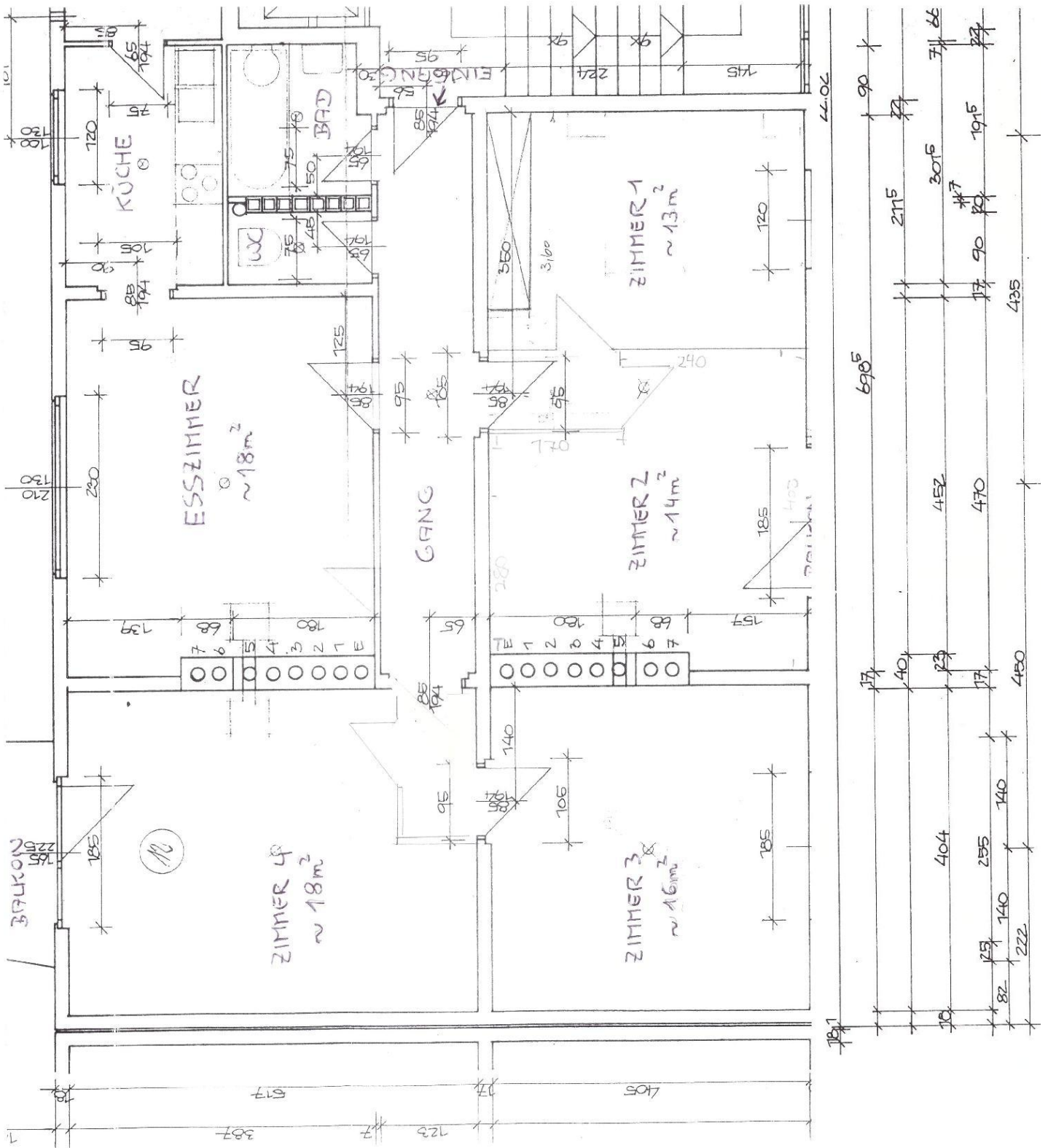


Hauseingang





# Grundriss



## Daten im Überblick

### Eckdaten

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

### Kaufpreis & Verfügbarkeit

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| <b>Kaufpreis</b>        | 425.000€                      |
| <b>Provision</b>        | provisionsfrei, Privatverkauf |
| <b>Verfügbar ab</b>     | ab sofort                     |
| <b>Aktuelle Nutzung</b> | Leerstand                     |

### Flächen & Zimmer

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

### Heizung

|                    |            |
|--------------------|------------|
| <b>Befuerung</b>   | Fernwärme  |
| <b>Heizungsart</b> | Heizkörper |

### Sonstige Ausstattungsmerkmale

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| <b>Balkon</b>       | 2                                          |
| <b>Kellerabteil</b> | 1, ca. 3,6m <sup>2</sup>                   |
| <b>Parkplatz</b>    | Allgemeine Parkfläche mit freier Platzwahl |

## Kontakt & Besichtigungstermin

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