

**Exklusive Eigentumswohnung in Top-Lage – Stilvoll,  
modern und sofort bezugsfertig!**



theodor körner außen-4

**Objektnummer: O2100164687**

**Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Theodor-Körner-Straße 171         |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 8010 Graz                         |
| Baujahr:                      | 1958                              |
| Zustand:                      | Neuwertig                         |
| Möbliert:                     | Teil                              |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 64,00 m <sup>2</sup>              |
| Gesamtfläche:                 | 68,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,78                            |
| Kaufpreis:                    | 220.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 177,91 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Preitler**

Reichert Immobilien GmbH



immoZ













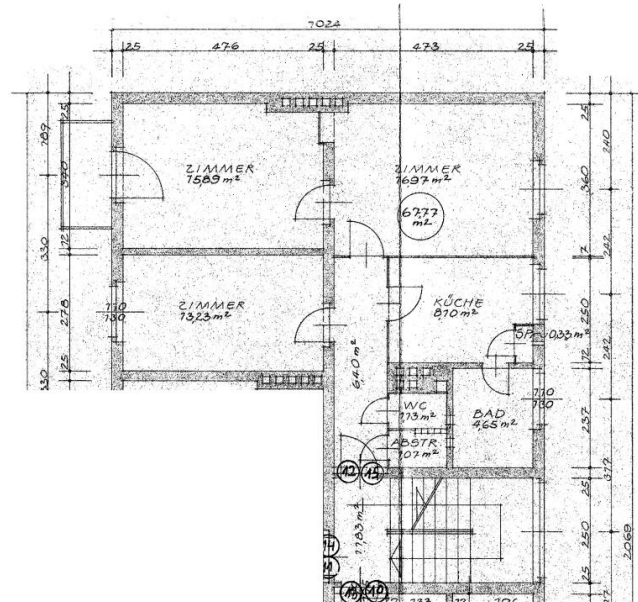








## Grundriss



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese liebevoll sanierte **3-Zimmer-Wohnung** vereint modernes Design mit durchdachtem Wohnkomfort. Auf **64,12 m² Wohnfläche** erwartet Sie eine harmonische Raumaufteilung, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Die Wohnung befindet sich im **3. Stock** (ohne Lift) und überzeugt mit hochwertigen Materialien sowie zahlreichen durchdachten Details, die den Alltag verschönern.

### Ausstattung & Highlights:

- **Tischler-Designerküche** mit hochwertigen Elektrogeräten und cleveren Stauraumlösungen – perfekt für Hobbyköche und Genießer
- **Eleganter Eichenparkett** im Landhausdielen-Stil, der Wärme und Gemütlichkeit ausstrahlt
- **Hochwertige Kunststofffenster** mit Innen- und Außenjalousien für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Tageszeit
- **Stylische Innentüren in edler Split Eichen-Optik** – ein echter Hingucker
- **Intelligente Smarthome-Steuerung**, mit der Sie Licht bequem per Knopfdruck bedienen und dimmen können
- **Großzügiges Badezimmer mit luxuriöser Regendusche**, die für Wellness-Momente im Alltag sorgt
- **Separate Toilette** für mehr Privatsphäre und Komfort
- **Edle Feinsteinzeugfliesen in den Nassbereichen** – stilvoll und pflegeleicht
- **Moderne Infrarotheizung** für eine angenehme Wärme (Fernwärmeanschluss vorhanden, Anmeldung erforderlich)
- **Eigenes Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum

### Raumaufteilung:

- **Einladender Vorraum** mit praktischem Abstellraum
- **Separates WC** – funktional und diskret
- **Großzügiges Badezimmer** mit moderner Regendusche
- **Hochwertig ausgestattete Küche** mit Platz für gesellige Kochabende
- **Drei helle und vielseitig nutzbare Zimmer** – perfekt als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereich
- **Gemütlicher Balkon (3,65 m²)** – ideal für entspannte Stunden im Freien
- **Zusätzlich: Eigenes Kellerabteil** für noch mehr Stauraum

**Gesamtnutzfläche:** 67,77 m²

Diese Wohnung ist **ein echtes Juwel** für anspruchsvolle Singles, Paare oder kleine Familien, die auf **modernen Wohnkomfort und hochwertige Ausstattung** Wert legen. Hier können Sie **sofort einziehen und sich wohlfühlen!**

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!**

**Kosteninformation**

Kostenangaben zzgl. Strom- & Heizkosten. Diese werden nach tatsächlichem Bedarf abgerechnet.

**Weitere Informationen**

Reichert Immobilien agiert als Doppelmakler und vertritt die Interessen von Käufer- und Verkäuferseite gleichermaßen.