

*****Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in
Graz-Geidorf-Nord**Nähe Haserplatz - Pädagogische
Hochschule****



Wohnzimmer ki-generiert

Objektnummer: O2100167211

Eine Immobilie von bestpoint Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,00 m ²
Gesamtfläche:	49,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	699,83 €
Kaltmiete (netto)	460,75 €
Kaltmiete	636,20 €
Betriebskosten:	175,45 €
Provisionsangabe:	

honorarfrei

Ihr Ansprechpartner

Heidi Gutmann

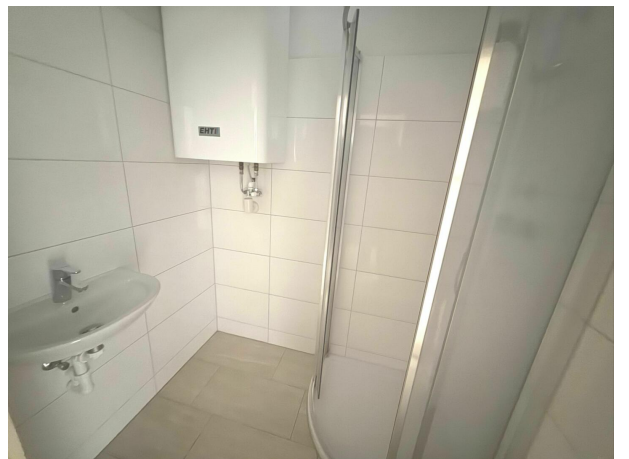
bestpoint Immobilien GmbH
Hauptplatz 31
8330 Feldbach

H +43 699 18 32 6886

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Diese **gepflegte 2-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**, den **hellen Wohncharakter** und die **hervorragende Lage** in einer der **beliebtesten Wohngegenden** von Graz.

- Das **Wohnzimmer** bildet das **Herzstück** der Wohnung - **hell, freundlich** und mit Zugang sowohl zur **separaten Küche** als auch **zum sonnigen Balkon**.
- Das **geräumige Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und Stauraum ..!
- Das **Badezimmer ist mit Dusche** ausgestattet, das **WC** ist **separat - praktisch und komfortabel**.

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr gepflegten Zustand** und kann **sofort bezogen werden**.

Lage & Infrastruktur

Die Theodor-Körner-Straße zählt zu den **begehrtesten Wohnadressen von Graz** – ruhig, grün und dennoch zentral.

In wenigen Gehminuten erreichbar:

- Straßenbahn- und Busverbindungen
- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants & Cafés
- Apotheken, Ärzte und Banken
- Schulen & Universitäten
- Freizeit- und Grünanlagen

Dank der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Nähe zum Stadtzentrum bietet diese Lage die perfekte Kombination aus **urbanem Komfort und hoher Lebensqualität**.

Universitäten & Bildungsstandorte – schnell erreichbar

- **Karl-Franzens-Universität Graz:** ca. 1,6 km | 6 Min. mit dem Rad
- **TU Graz:** ca. 2,3 km | 9 Min. mit dem Rad
- **FH JOANNEUM – Campus Eggenberg:** ca. 3,8 km | 15 Min. mit dem Rad
- **Pädagogische Hochschule – Hasnerplatz:** ca. 1,9 km | 7 Min. mit dem Rad
- Dank der **perfekten Straßenbahn- und Busanbindung** sind alle Bildungsstandorte auch ohne Auto schnell und bequem erreichbar.

Warum diese Lage ideal für Studierende ist:

- Ruhige Wohnstraße mit hoher Wohnqualität

- Cafés, Bäckereien, Supermärkte & Lernplätze fußläufig
- Schnelle Verbindung in die Innenstadt
- Optimale Balance zwischen **Studium, Freizeit und Erholung**

Resümee für Studierende:

Diese Wohnung spart täglich Zeit, Geld und Nerven – und bietet genau das Wohnumfeld, das man sich während des Studiums wünscht: **zentral, sicher, ruhig und perfekt angebunden**

Miete

€ 700,– inkl. Betriebskosten

(Strom und Heizung nach Verbrauch)