

Nette Nachbarn gesucht!

für 3-Zimmer-Wohnung 65-70m² in Graz-Geidorf ab September 2020



(Telefonische Anfragen/Kennenlernen ab sofort,
Online-Besichtigungen + Kennenlernen via Zoom ab August,
Live-Besichtigungen ab 1.9.2020, Miete ab Sept/Okt 2020 möglich)

Liebe Freund*innen und Bekannte, liebe Menschen!

Wir – Juliana und Alfred, ein Paar mit zwei Kindern (8 und 11 Jahre) – sind **ab sofort** auf der Suche nach **sympathischen Nachbar*innen** für die Wohnung neben uns.

Die Wohnung liegt in **Geidorf** mit Blick auf den **Reinerkogel / Richtung Schöckl**, ziemlich mittig gelegen zwischen Hasnerplatz und Andritzer Hauptplatz, 15 min zu Fuß vom Schlossberg entfernt.

Aufgrund der **guten Raumaufteilung (Wohnzimmer und zwei getrennt begehbare Zimmer)** ist es entweder ein „**Pärchenhit**“ (mit oder ohne Kinder) oder auch perfekt geeignet für eine **2-er WG** mit großem, gemeinschaftlich nutzbarem Raum (z.B. Wohn- und Esszimmer).

Besonderheiten:

2 ruhige, schattig-kühle Loggias auf der verkehrs-abgewandten Hausseite mit **Blick auf den grünen Reinerkogel**, sowie nette Nachbarn - uns 😊 – mit denen man sich alles ausreden kann.

Anmietbare Praxisräumlichkeiten für (neben-)berufliche Therapeut*innen/Coaches/Berater*innen direkt im Haus, Gratis-Parkplätze neben dem Haus, ruhige/sichere Wohngegend, super Verkehrsanbindung, abgesperrter Fahrradkeller, allgemeiner Garten/Wiese mit Sandkiste hinterm Haus.

Adresse: Körösisstraße 170, 6. Stock mit Lift

Wohnfläche: 65-70 m²

Red.Hauptmietzins brutto (EUR 525,- zzgl. 10% USt)	EUR 577,50
Betriebskosten brutto (EUR 137,78 zzgl. 10% USt)	EUR 151,56
Verwaltungskosten (EUR 23,99 zzgl. 10% USt.)	EUR 26,39
Heizkosten (Öl)-Akkonto (EUR 56,97 zzgl. 20% USt.)	EUR 68,36
Bruttomietzins	EUR 823,81

Befristung: 3 Jahre (einmalige Verlängerung um nochmals 3 Jahre möglich)

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Keine Maklergebühren!

Lage:

Körösstraße 170, schräg gegenüber von HTL-Ortweingasse bzw. BRG Körösi. Ausrichtung nach Osten

3 Zimmer: 2 separat begehbare Zimmer und ein großer Wohnraum, separate Küche, Bad

(Badewanne mit Dusche, Waschmaschinenanschluss + Waschmaschine, aber auch Waschküche inkl. Waschmaschinen und Trockner sowie Trockenraum im allgemeinen Keller vorhanden). Die (separate) **Toilette und das Badezimmer wurden kürzlich saniert, Einbauküche inkl. Geräte** vorhanden, **2 schattige Loggias mit Blick auf den grünen Reinerkogel bzw. Richtung Schöckl.**

MÖBLIERT oder UNMÖBLIERT möglich:

Aktuell ist die Wohnung möbliert und kann – bei Interesse – inklusive aller Möbel übernommen werden (siehe Fotos). Ansonsten wird sie vorab geräumt und dann unmöbliert und ausgemalt übergeben.

Zustand:

Parkettböden aus den 1970ern in gutem Zustand, Vorraum-/Bad/WC neu, Wasserleitungen alle neu, Fenster & Balkontüren neu, Stromleitungen geprüft, Küche & Möbel (bei Übernahme) gebraucht.

Heizung: Öl-Zentralheizung (Hausanlage)

Böden: Parkett (in den Zimmern Altbestand, im Vorzimmer neu), Küchenboden PVC.

Allgemeine Parkplätze im Hof bzw. immer was frei in günstiger Grüner Parkzone vorm Haus

Infrastruktur der Gegend:

2 Straßenbahnen, 4 Busse, Radweg, viele Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung und Schulen!

53er-Bus (Hauptbahnhof-Stattegg/Fuß der Leber), und **41er-Bus** (LKH – FH Campus02 – Karl-Franzens-Universität-Dürrgrabenweg) vor der Haustüre, **Straßenbahn Nr. 4** (Andritz-Hauptplatz-Jakominiplatz-Liebenau) und **Straßenbahn Nr.5** (Andritz-Hauptplatz-Jakominiplatz-Puntigam) in der Parallelstraße (Theodor-Körner-Straße), Fahrtdauer bis in die Innenstadt 10 Minuten. **62-er Bus** (Carnerigasse-Puntigam) und **52er-Bus** (Ziegelstraße-Hauptbahnhof) 5 Gehminuten entfernt.

Der **Mur-Fahrradweg** ist 100m gegenüber dem Haus und man ist per Rad in 5-10 min in der Innenstadt, **Supermärkte und Bauernmärkte in Gegend** (Spar, Billa, Bioladen Kornwaage, Hasnerplatz- und Andritzer-Bauernmarkt), tolles **italienisches Restaurant Siena** (beste Pizza in Graz!) 5min zu Fuß entfernt, Stadtbibliothek Nord, großer Spielplatz inkl. Fußball- und Tennisplätze und Bike-Parcours in der Parallelstraße (Theodor-Körner-Straße), Verschiedenste Kinderkrippen, -gärten und Schulen in der Nähe (bei Interesse gerne Infos).

Für beratende-/therapeutische (Neben-)Berufe interessant:

Praxisräumlichkeiten in der Lichtblickpraxis (www.lichtblickpraxis.at) zur Einmietung im Haus für Psychotherapeut*innen, Psycholog*innen, Physiotherapeut*innen, Coaches, Lebens- und Sozialberater*innen etc.

Da wir selbst **zwei Katzen** haben, wäre es fein, wenn ihr Katzen mögt und auch mal nach ihnen sehen könntet, wenn wir mal nicht da sind. Falls ihr selbst welche habt, könnten wir uns vielleicht gegenseitig bei Abwesenheit unterstützen. (Ist aber nicht Voraussetzung 😊)

Wir freuen uns schon sehr darauf dich/euch kennen zu lernen!

Kontakt:

Alfred Schaidler & Juliana Primas-Schaidler

0664 8564233 (Alfred), alfred.schaidler@happyatwork.at



