

## **Geidorf - Sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Lift**



**Objektnummer: 7386/20250680**

**Eine Immobilie von Immobilien Huber**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hilbergasse 1
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2007
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,56 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	43,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	D 102,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Gesamtmiete	636,83 €
Kaltmiete (netto)	479,16 €
Kaltmiete	578,93 €
Betriebskosten:	99,77 €
USt.:	57,90 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Andreas Fischer**

Immobilien Huber  
Kaiserfeldgasse 22 / 11  
8010 Graz

T +43 660 3665730  
H +43 660 3665730

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









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine sanierte 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss in gefragter Lage in Graz-Geidorf.

Im Zuge von Sanierungsarbeiten wurde die Einheit modernisiert und steht nun als Erstbezug nach Sanierung zur Verfügung. Sie bietet modernen Wohnkomfort kombiniert mit dem einzigartigen Charakter einer Dachgeschosswohnung.

Ein Lift ist vorhanden und führt bequem in den Halbstock.

### Highlights:

- Erstbezug nach Sanierungsarbeiten
- Optimale Raumaufteilung
- Lift vorhanden (Halbstock)
- Top Lage - Nähe Geidorf-Platz
- Karl-Franzens-Universität und Altstadt fußläufig erreichbar
- Perfekte Infrastruktur (Einkauf, Gastronomie, Freizeit)
- Top Öffi-Anbindung (Buslinien direkt vor dem Haus)

### Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit offener Küche
- Schlafzimmer

- Badezimmer/WC
  
- Abstellraum

**Fläche:** ca. 43,56 m<sup>2</sup>

Perfekt für Studenten, Paare oder Singles!

Jetzt Besichtigung vereinbaren!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <50m  
Apotheke <150m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <575m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <350m  
Kindergarten <100m  
Universität <350m  
Höhere Schule <725m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <1.300m

#### **Sonstige**

Geldautomat <100m  
Bank <100m  
Post <100m

Polizei <375m

**Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <675m

Autobahnanschluss <5.700m

Bahnhof <575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap