

## **Geidorf - Sanierte 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Lift**



**Objektnummer: 7386/20250679**

**Eine Immobilie von Immobilien Huber**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hilbergasse 1
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2007
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,72 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	59,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Gesamtmiete	807,38 €
Kaltmiete (netto)	597,20 €
Kaltmiete	733,98 €
Betriebskosten:	136,78 €
USt.:	73,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

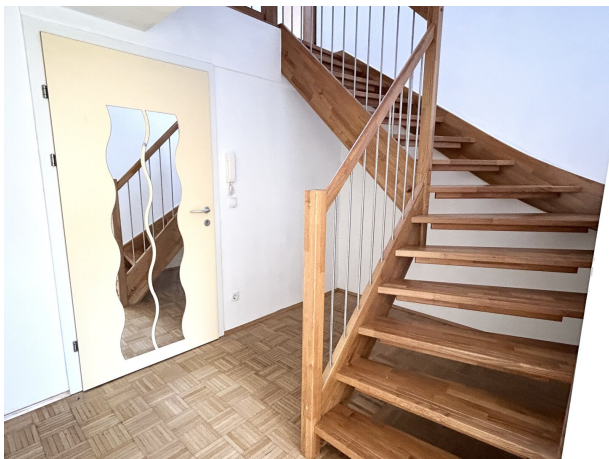
**Andreas Fischer**

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

Diese einzigartige Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss in Graz-Geidorf bietet ein besonderes Wohngefühl auf zwei Ebenen in absoluter Top-Lage.

Die Wohnung wurde saniert und steht nun als Erstbezug nach Sanierung zur Verfügung. Die Kombination aus moderner Ausstattung und Dachgeschoss-Charme macht diese Immobilie zu einem echten Highlight.

Ein Lift ist vorhanden und führt bequem in den Halbstock.

### Highlights:

- Maisonette auf zwei Ebenen
- Balkon in den Innenhof
- Erstbezug nach Sanierung
- Helle Räume mit besonderem Flair
- Lift bis Halbstock
- Top-Lage nahe Geidorf-Platz
- Universität und Altstadt fußläufig erreichbar
- Belebtes Umfeld mit Cafés, Restaurants und Freizeitangeboten
- Hervorragende Infrastruktur & Öffi-Anbindung (Bus vor der Tür)

### Raumaufteilung:

### **Untere Ebene:**

- Schlafzimmer
- Badezimmer/WC

### **Obere Ebene:**

- Schlafzimmer mit Balkonzugang
- Wohnbereich mit offener Küche
- Abstellraum

**Fläche:** ca. 59,72 m<sup>2</sup>

Perfekt für Studenten, Paare oder Singles!

Jetzt anfragen und besichtigen!

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