

Exklusives Wohnjuwel am Hilmteich: Bezaubernde 4-Zimmer-Wohnung mit Sauna auf dem Balkon



Titelbild

Objektnummer: 2077/506

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hilmteichstraße 118b
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz
Baujahr:	2002
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 67,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	539.000,00 €
Betriebskosten:	337,29 €
Heizkosten:	129,44 €
USt.:	59,02 €
Provisionsangabe:	

19.404,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michael Hackl

IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 676 6742503















Objektbeschreibung

Exklusives Wohnjuwel am Hilmteich: Bezaubernde 4-Zimmer-Wohnung mit Sauna auf dem Balkon

Eckdaten im Überblick

- Lage: **8043 Graz (Bestlage am Hilmteich)**
- Wohnfläche: **ca. 106 m²**
- Stockwerk: **2. Stock (per Lift erreichbar)**
- Zimmer: **4**
- Freiflächen: **2 Balkone (inklusive privater Sauna)**
- Zustand: **Sehr gepflegt**
- Parken: **1 Garagenstellplatz (im Kaufpreis inkludiert)**
- Heizung: **Fußbodenheizung**
- Kaufpreis: **539.000,00 €**

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz! In einer der **begehrtesten Wohngegenden der Stadt** – direkt am **idyllischen Hilmteich** – erwartet Sie diese bezaubernde Wohnung, die urbane Lebensqualität mit höchstem Wohnkomfort vereint.

Auf großzügigen **106 m² Wohnfläche** bietet die Immobilie im 2. Stock eine durchdachte und familienfreundliche Raumaufteilung. Vier außergewöhnlich helle Zimmer lassen Ihnen viel Freiraum zur Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnträume. Das Zentrum des familiären Lebens bildet die offene Wohnküche, die den perfekten Rahmen für geselliges Beisammensein, gemeinsame Kochabende und kulinarische Highlights bietet.

Ein **absolutes Alleinstellungsmerkmal** sind die **zwei großzügigen Balkone**, die Ihnen einen atemberaubenden Ausblick beschern. Hier erwartet Sie auch Ihr privater Wellnessbereich: Eine **maßgeschneiderte Sauna direkt auf dem Balkon** rundet die Wohlfühlatmosphäre ab und macht Ihr Zuhause zu einer wahren Oase der Entspannung.

Ausstattung & Highlights

Die Wohnung überzeugt durch eine **hochwertige Bauweise** und **liebevolle Ausstattungsdetails**, die für ein **unvergleichliches Raumklima** sorgen:

- **Lichtdurchflutetes Wohnen:** Eine elektrisch zu öffnende Lichtkuppel in der Diele sowie im Badezimmer sorgt für maximales Tageslicht und ein luftiges Raumgefühl.
- **Premium-Böden:** Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen und stilvolle Fliesen in den Nassbereichen.
- **Wohlfühlklima:** Eine moderne Fußbodenheizung (betrieben über eine Gas Zentralheizung) garantiert angenehme Wärme in allen Räumen. Die Heizung wird auf Fernwärme umgestellt.
- **Sanitäreinrichtungen:** Neben dem modernen Badezimmer stehen Ihnen zwei separate WCs zur Verfügung, was den Alltag besonders für Familien oder bei Gästebesuch deutlich entspannt.
- **Barrierefreiheit:** Ein Personenaufzug bringt Sie von der Garage direkt und stufenlos auf Ihre Wohnebene.

Lage & Infrastruktur

Die **Postleitzahl 8043** steht für eine der **nobelsten und lebenswertesten Grünruhelagen in Graz**. Die unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet **Hilmteich** sowie zum **Leechwald** lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten in der Natur ein. Gleichzeitig verzichten Sie nicht

auf die Vorzüge der Stadt.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in bequemer Gegend und bringen Sie rasch ins Grazer Stadtzentrum. Auch die Nahversorgung und Infrastruktur lassen keine Wünsche offen. In unmittelbarer Umgebung finden Sie:

- **Universitäten und Schulen**
- **Kindergärten**
- **Kliniken, Krankenhäuser und Arztpraxen**
- **Apotheken**
- **Supermärkte und Bäckereien für den täglichen Bedarf**

Ihr Weg zum neuen Zuhause

Diese Wohnung ist ein echtes Juwel für anspruchsvolle Käufer, die erstklassiges, urbanes Wohnen mit einem hohen Freizeitwert in der Natur verbinden möchten. Sichern Sie sich diesen Wohnraum in Graz zum Kaufpreis von 539.000,00 €.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute, um einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr **neuer Wohnraum** wartet bereits auf **Sie!**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <300m

Klinik <825m

Krankenhaus <525m

Kinder & Schulen

Schule <525m
Kindergarten <350m
Universität <675m
Höhere Schule <1.575m

Nahversorgung

Supermarkt <400m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.550m

Sonstige

Geldautomat <350m
Bank <350m
Post <975m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <75m
Straßenbahn <75m
Bahnhof <2.225m
Autobahnanschluss <6.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap