

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Balkon in unmittelbarer Nähe vom Hilmteich und Klinikum



Objektnummer: 1622/137

Eine Immobilie von Lanzer Immobilien Gesellschaft m. b. H.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hilmgasse 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1963
Wohnfläche:	76,46 m ²
Nutzfläche:	76,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	126,94 €
Heizkosten:	107,50 €
USt.:	40,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

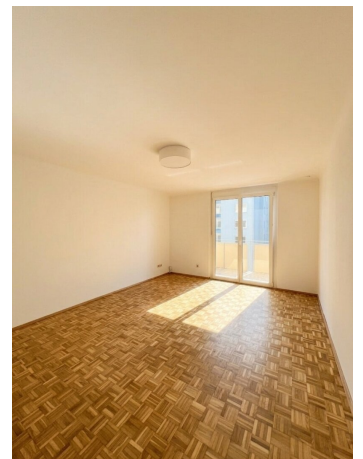
Ihr Ansprechpartner

Julia Rupp

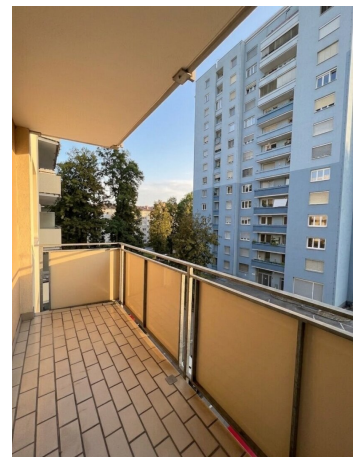
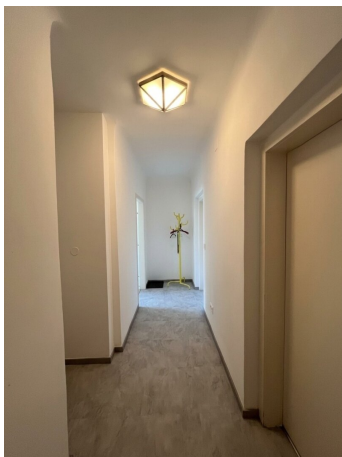
Lanzer Immobilien Gesellschaft m. b. H.
Heinrichstraße 54
8010 Graz

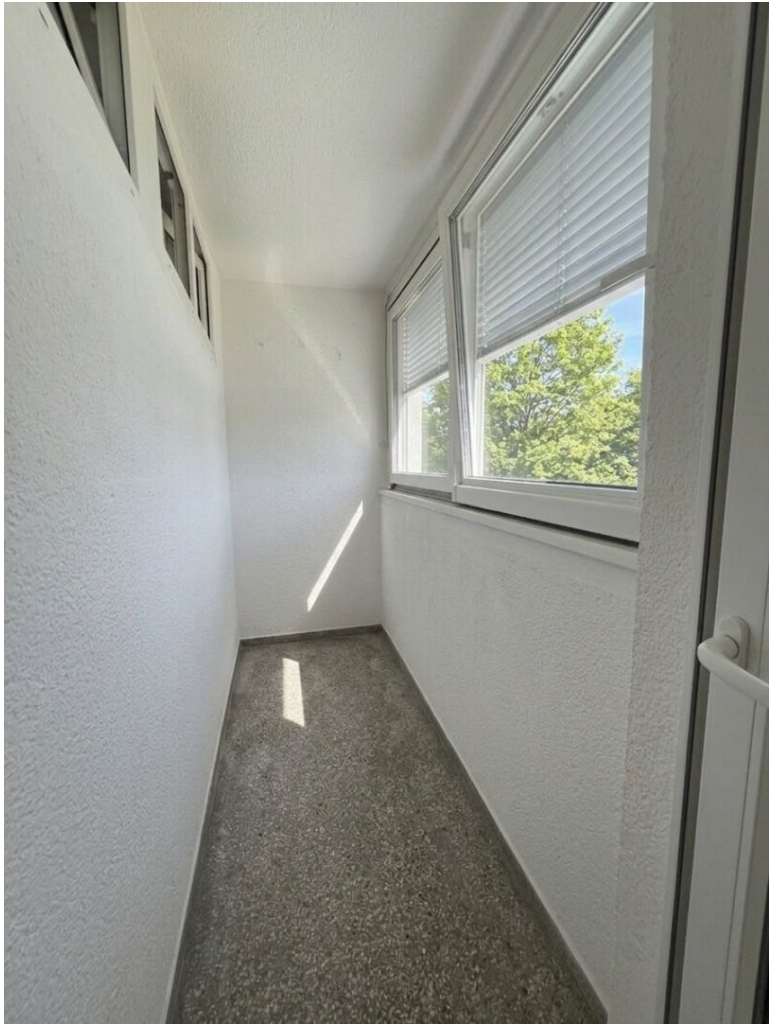
T +43 676 6350304
H +43 676 6350304

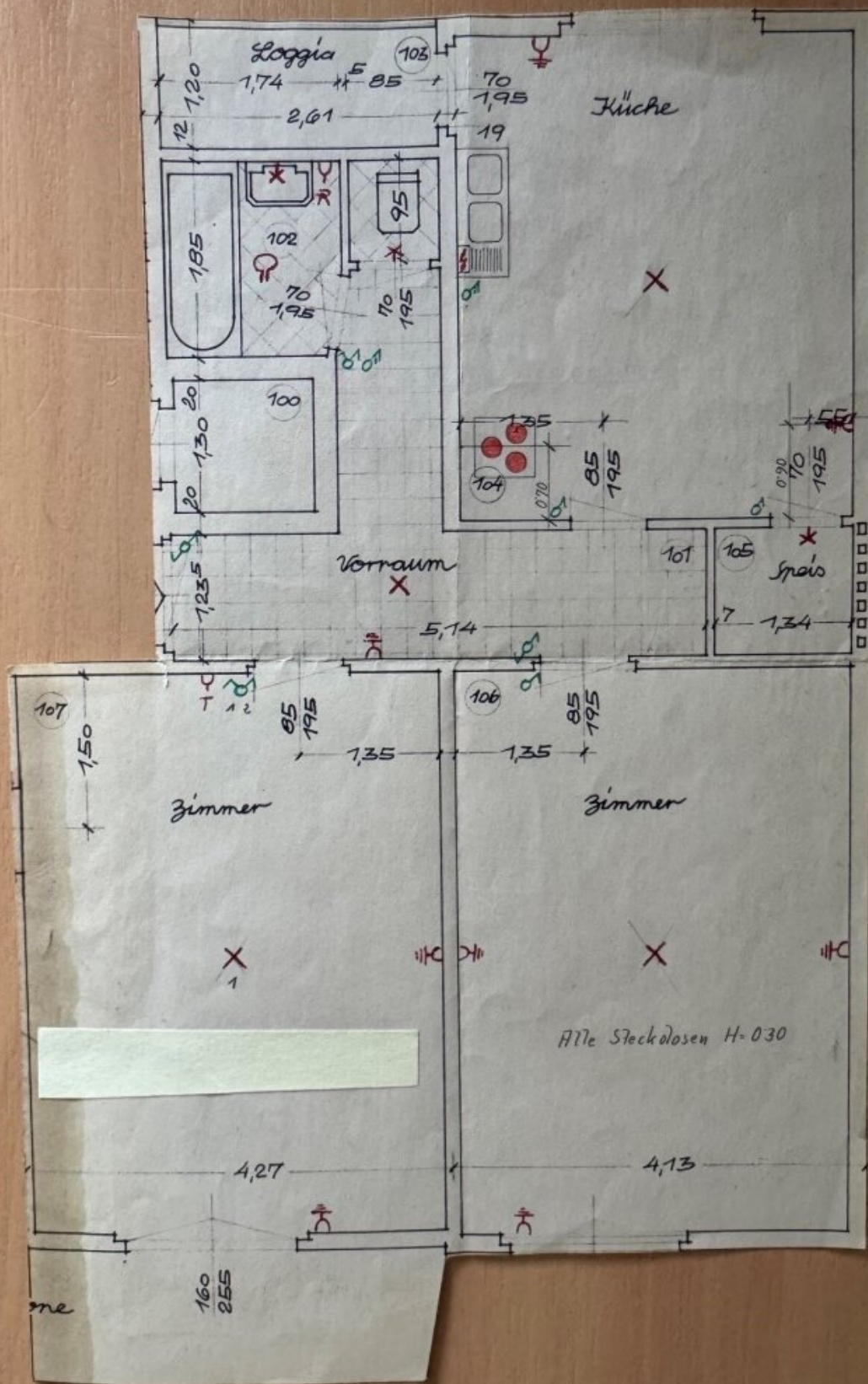
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene Eigentumswohnung befindet sich in der **Hilmgasse 11, im beliebten Grazer Bezirk 8010** und bietet auf rund **76,46 m²** eine angenehme Wohnfläche mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihre **zwei separaten Außenbereiche – eine Loggia und einen Balkon**. Dadurch stehen zusätzliche Flächen zur Verfügung, die sich ideal zum Entspannen, für Pflanzen oder für einen gemütlichen Sitzbereich eignen.

Wohnbereich & Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über **zwei separat begehbare Zimmer**, wodurch sich die Räumlichkeiten flexibel nutzen lassen. Ob als Schlafzimmer und Wohnzimmer, als Arbeitszimmer oder als zusätzlicher Raum für Gäste – die Aufteilung bietet verschiedene Möglichkeiten, die Wohnung individuell an die eigenen Bedürfnisse anzupassen.

Die separate **Küche** bietet ausreichend Platz. Eine praktische **Abstellkammer** innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und schafft Ordnung im täglichen Wohnbereich.

Das **Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet**. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein **separates WC**.

Zusätzlicher Stauraum

Zur Wohnung gehört außerdem **ein geteiltes Kellerabteil**, das zusätzlichen Platz für Gegenstände bietet, die nicht täglich benötigt werden.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Hilmgasse 11, 8010 Graz**, in einer beliebten Wohngegend mit guter Infrastruktur. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Gleichzeitig bietet die Umgebung Möglichkeiten für Erholung und Freizeit. Die Grazer Innenstadt sowie verschiedene Bildungs-, Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen sind gut erreichbar.

Eckdaten

- **Adresse:** Hilmgasse 11, 8010 Graz
- **Wohnfläche:** 76,46 m²
- **Baujahr:** 1963
- **2 separate Zimmer**
- **Separate Küche**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **Separates WC**
- **Praktische Abstellkammer**
- **Loggia**
- **Balkon**
- **Kellerabteil**
- **Kaufpreis: € 250.000**

Mit ihrer großzügigen Wohnfläche, den beiden Außenbereichen, der praktischen Raumaufteilung und der attraktiven Lage in 8010 Graz bietet die Wohnung eine interessante Grundlage für Eigennutzer ebenso wie für Anleger.

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 <50m

Apotheke <675m

Klinik <550m

Krankenhaus <575m

Kinder & Schulen

Schule <700m

Kindergarten <125m

Universität <200m

Höhere Schule <1.425m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <2.100m

Sonstige

Geldautomat <675m

Bank <675m

Post <850m

Polizei <825m

Verkehr

Bus <75m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <1.825m

Autobahnanschluss <5.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap