

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



**Objektnummer: 7386/20250681**

**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:       | 73,47 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche:       | 73,47 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 2                    |
| Balkone:          | 1                    |
| Gesamtmiete       | 993,27 €             |
| Kaltmiete (netto) | 734,70 €             |
| Kaltmiete         | 902,97 €             |
| Betriebskosten:   | 168,27 €             |
| USt.:             | 90,30 €              |
| 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.









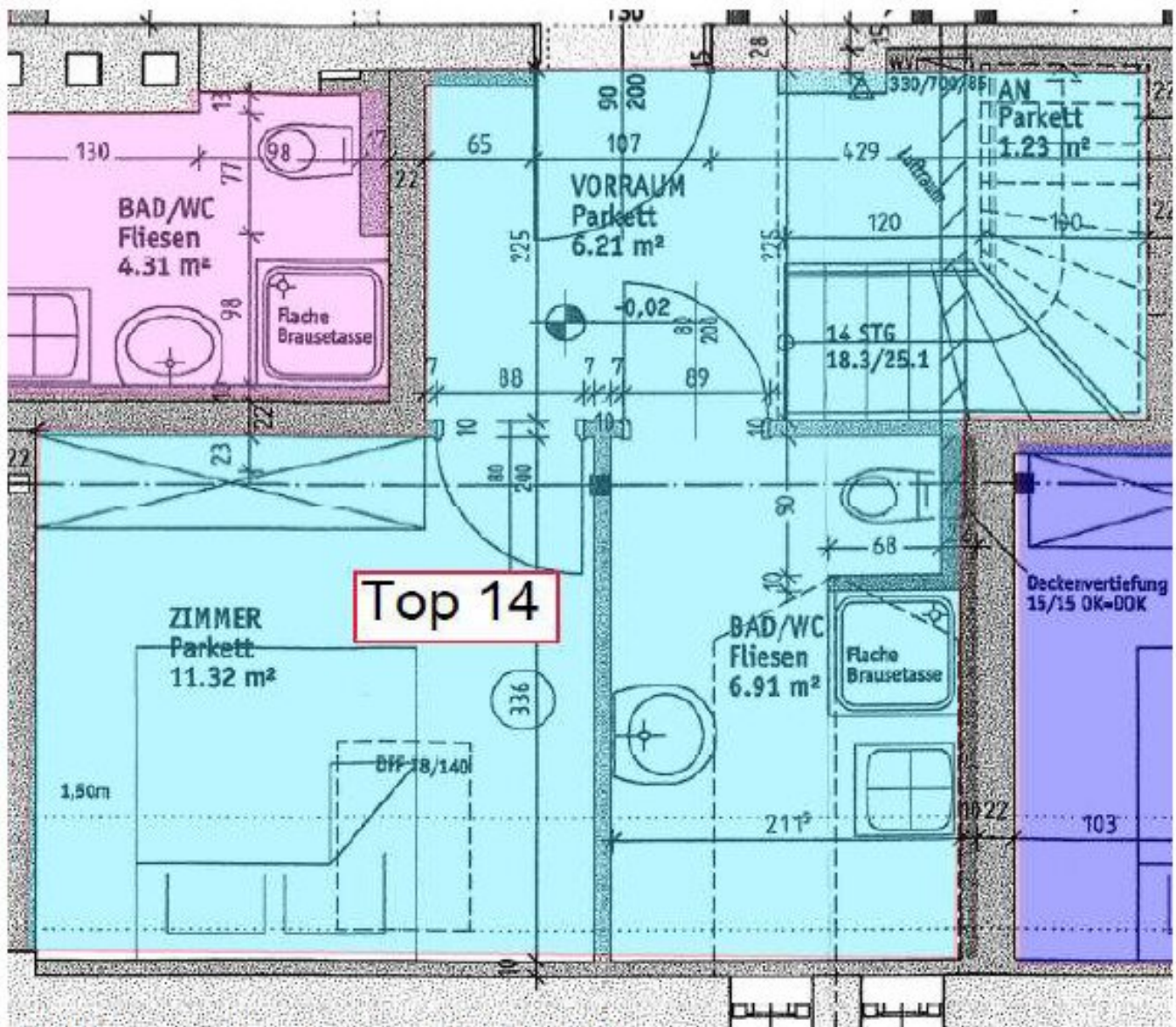
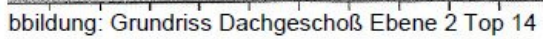


Abbildung: Grundriss Dachgeschoß Top 14



bbildung: Grundriss Dachgeschoß Ebene 2 Top 14

## 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:**

- Wohnbereich mit offener Küche
- Balkon
- Abstellraum

**Fläche:** ca. 73,47 m<sup>2</sup>

Perfekt für Studenten, Paare oder Singles!

Jetzt anfragen und besichtigen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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