

8010 Graz | Wohnung | Objektnummer: 1508/288

# Traumterrasse trifft Wohnkomfort – 113m<sup>2</sup> mit 50m<sup>2</sup> Outdoor-Oase nahe Hilfreich!



Ihre Ansprechpartnerin

**Cara Mihelic**

0664/2323569 | [cara.mihelic@top-living.at](mailto:cara.mihelic@top-living.at)

[www.top-living.at](http://www.top-living.at)

## Eckdaten

Wohnfläche: ca. 112,68 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: ca. 52,89 m<sup>2</sup>

Etage: 2. Etage  
Zimmer: 4  
Bäder: 1  
WCs: 2  
Abstellräume: 1  
Keller: 1  
Terrassen: 1

Nutzungsart: Wohnen  
Beziehbar: 01.08.2025  
Mietdauer: 5 Jahre

Lagebewertung: sehr gut  
Lärmpegel: absolute Ruhelage  
Bauart: Neubau  
Zustand: neuwertig

Energieausweis  
Gültig bis: 03.08.2025  
HWB: **B** 42,61 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: **A** 0,74



## Preisinformationen

Gesamtmiete: 2.600,00 €

Miete: 2.600,00 €

Monatliche Gesamtbelastung: 2.600,00 €

Kaution: 7.800,00 €

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Rollladen
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Getrennte Toiletten
Ausblick:	Grünblick	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Carport

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen von Graz, im begehrten Bezirk Geidorf. Hier genießen Sie eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, wie den BILLA-Supermarkt, der fußläufig erreichbar ist. Für Kaffeeliebhaber und Genießer bieten Cafes, wie der AUER oder das Purberg, ein einzigartiges Ambiente und kulinarische Vielfalt.

Die Freizeitmöglichkeiten sind außergewöhnlich: Der beliebte Hilmteich mit seinen Spazierwegen, dem Kletterpark und großzügigen Grünflächen liegt direkt vor der Haustür und lädt zu Sport, Entspannung und Familienausflügen ein. Der angrenzende Leechwald bietet zudem ideale Bedingungen für Jogging, Wandern und Naturerlebnisse. Für Familien ist die Nähe zu Kinderkrippen, sowie zur Karl-Franzens-Universität und zum Universitätsklinikum Graz ein großer Vorteil.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend: Die Straßenbahnlinie 1 und die Buslinie 58 halten in unmittelbarer Nähe und bringen Sie rasch ins Stadtzentrum, zur Universität oder zum Hauptbahnhof.

Zusammengefasst bietet die Hilmgasse 12 eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität in einem ruhigen, aber dennoch urbanen Umfeld. Die Lage ist sowohl bei Familien, Studierenden als auch Berufstätigen äußerst gefragt und gilt als eine der besten Adressen in Graz.

## Beschreibung

Entdecken Sie diese außergewöhnliche **ca. 113m<sup>2</sup>** Wohnung, die keine Wünsche offen lässt! Das absolute Highlight dieser Immobilie ist die **großzügige Süd-West-Terrasse mit über 50m<sup>2</sup>** - ein wahres Outdoor-Paradies, das von fast allen Räumen zugänglich ist.

### ***Wohnkomfort auf höchsten Niveau.***

Der **großzügige Wohn- und Essbereich** bildet das Herzstück dieser lichtdurchfluteten Wohnung und öffnet sich direkt zur sonnenverwöhnten Terrasse - perfekt für entspannte Abende und gesellige Runden. Die **drei komfortablen Schlafzimmer** bieten ausreichend Platz für die ganze Familie, wobei eines der Zimmer über einen praktischen **integrierten Schrankraum** verfügt, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Das **großzügige Badezimmer mit Tageslicht** verwöhnt Sie mit einer entspannenden **Badewanne, separater Dusche und WC**. Zusätzlich steht Ihnen ein **separates Gäste-WC** zur Verfügung, was den Komfort dieser Wohnung unterstreicht.

### ***Besondere Ausstattungsmerkmale***

Die **lichtdurchfluteten Räume** mit herrlichem **Grünblick** schaffen eine ruhige, naturnahe Atmosphäre, während der **direkte Terrassenzugang** von fast allen Zimmern maximales Outdoor-Vergnügen garantiert. Ein praktischer **Wirtschaftsraum** erleichtert die Haushaltsführung erheblich. Besonders hervorzuheben ist, dass ein **Carport-Stellplatz** bereits in der Miete inkludiert ist, wodurch keine zusätzlichen Parkgebühren anfallen. Die **Pauschalmiete** von € 2.600,- umfasst bereits Heizung und Betriebskosten.

### ***Perfekt für Anspruchsvolle Wohnwerte***

Diese Wohnung eignet sich ideal für **Familien**, die Platz und Komfort schätzen, **Paare** mit Homeoffice-Bedürfnissen oder alle, die das **Outdoor-Living** lieben. Die sonnige Süd-West-Ausrichtung der Terrasse garantiert Sonnenschein vom Mittag bis zum Abend - perfekt zum Entspannen, Grillen oder Gärtnern.

Diese außergewöhnliche Wohnung bietet transparente Pauschalmiete, einen inkludierten Carport-Stellplatz, über 50m<sup>2</sup> private Terrasse, hochwertige Ausstattung mit separatem WC und eine ruhige Lage mit Grünblick. Sie verbindet urbanen Wohnkomfort mit dem Gefühl eines Eigenheims und bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis.

### ***Für Sie zusammengefasst:***

- ca. 113m<sup>2</sup>
- Pauschalmiete: € 2.600,- inkl. Heizung, BK und Carport (exkl. Strom)
- Süd-West-Terrasse mit über 50m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne, walk-in Dusche und Fenster
- 4 Schlafzimmer - eines inkl. Schrankraum
- Nähe Hilmteich
- Lichtdurchflutet

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

**Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin mit Cara Mihelic unter 0664 23 23 569!**

**Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:**

Zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten besteht ein familiäres bzw. wirtschaftliches Naheverhältnis im Sinne des § 30b Konsumentenschutzgesetzes und § 6 Abs. 4 Maklergesetzes.

Wir weisen darauf hin, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu beeinträchtigen. Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen Offenlegungspflicht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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



## Impressionen

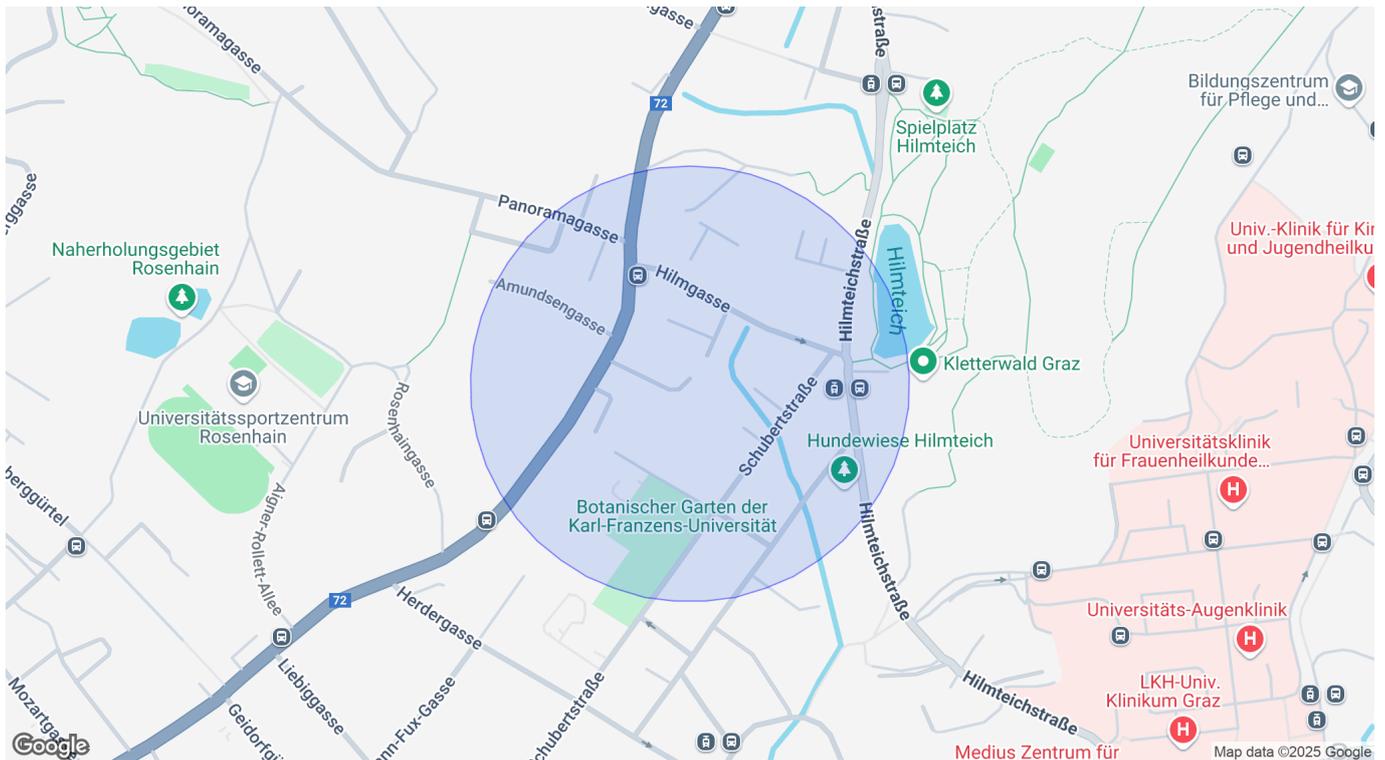


## Impressionen



## Lage

8010 Graz, Österreich



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Autobahnanschluss	6.000 m
Bahnhof	2.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.500 m

### Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap