

8043 Graz | Haus | Objektnummer: 1508/339

Residieren am Hilmteich: Exklusive Altbauvilla - modern, charmant und äußerst selten am Markt!



Ihre Ansprechpartnerin

Cara Mihelic

0664/2323569 | cara.mihelic@top-living.at

www.top-living.at

Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 745 m²
Wohnfläche: ca. 169,61 m²

Zimmer: 5
Bäder: 2
WCs: 2
Gärten: 1
Keller: 1
Stellplätze: 3

Nutzungsart: Wohnen

Lagebewertung: sehr gut
Lärmpegel: geringe Beeinträchtigung
Zustand: neuwertig

Energieausweis
HWB:
fGEE:

E 187 kWh/m²a
D 1,93



Preisinformationen

Kaufpreis: 1.550.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Ausblick:	Grünblick	Küche:	Einbauküche
WCs:	Getrennte Toiletten	Stellplatzart:	Carpport

Lage

Die Hilmteichstraße in Graz liegt in einer sehr attraktiven und besonders gefragten Wohngegend im Nordosten der Stadt, nahe dem beliebten Naherholungsgebiet Hilmteich. Dieses Gebiet bietet mit seinen gepflegten Grünanlagen, dem weitläufigen Leechwald und den Freizeitmöglichkeiten wie Bootsfahrten, Spazierwegen und Gastronomie eine hohe Lebensqualität. Die Lage ist ideal für Naturliebhaber und Familien, die das Stadtleben mit viel Natur vor der Haustür verbinden möchten.

Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, insbesondere die Straßenbahnlinie 1, ermöglicht eine schnelle und umweltfreundliche Verbindung ins Stadtzentrum von Graz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere wichtige Einrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar.

Durch die direkte Nähe zum Hilmteich und seinem idyllischen Umfeld genießen Sie hier Ruhe und Privatsphäre, während gleichzeitig städtische Infrastruktur und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe sind.

Diese Lage vereint somit das Beste aus Stadt- und Naturnähe – perfekt für ein komfortables und entspanntes Wohnen. Weiters ist die Nähe zur Karl-Franzens-Universität und dem LKH-Graz von großer Bedeutung, denn beide sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Beschreibung

Exklusive, sanierte Altbau-Villa in Premiumlage - modern, repräsentativ & einmalig

Diese Immobilie ist eine echte Rarität – in dieser Lage kommen nur äußerst selten vergleichbare Häuser zum Verkauf. Die **stilvolle, sanierte Altbau-Villa** vereint den unverwechselbaren Charme klassischer Architektur mit modernster Ausstattung und durchdachter Raumplanung – ein Zuhause, das repräsentativ und wohnlich zugleich ist.

Bereits beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre: Hohe Räume, elegante Details und großzügige Fensterflächen schaffen ein exklusives und lichtdurchflutetes Wohngefühl. Der **hochwertig sanierte Altbau-Stil** wurde mit modernem Komfort kombiniert, wodurch ein zeitloser und zugleich luxuriöser Wohnraum entstanden ist.

Raumaufteilung & Highlights

- **4 großzügige Schlafzimmer**, die je nach Bedarf auch perfekt als **Homeoffice oder Gästezimmer** genutzt werden können
- **Luxuriöses Badezimmer** mit Badewanne **und** Dusche - welches auch über ein Fenster verfügt
- **Repräsentativer Wohn- und Essbereich** mit optimalem Grundriss für geselliges Beisammensein
- **Wunderschöne, hochwertige Einbauküche** – perfekt für Kochliebhaber und Familien
- Modernisierte Haustechnik & stilvolle Innenausstattung
- Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterflächen

Die Villa befindet sich in einer **der besten und begehrtesten Lagen der Stadt** – ruhig, elegant und doch bestens angebunden. Umgeben von gepflegten Häusern und viel Grün, genießen Sie hier absolute Wohnqualität und Privatsphäre, während Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote schnell erreichbar sind.

Solche Immobilien kommen in dieser Straße **nur selten** auf den Markt – eine Gelegenheit, die sich kaum wiederholt.

Ein **hochwertig sanierter Altbau** mit modernem Wohnkomfort, durchdachtem Grundriss und einer Lage, die zu den absoluten Premium-Adressen zählt. Ideal für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen – ob als stilvollen Familiensitz, repräsentativen Wohnsitz oder exklusives Homeoffice.

Für Sie zusammengefasst:

- **Seltene Gelegenheit in Premiumlage** – sanierte Altbau-Villa, modern und repräsentativ
- **4 Schlafzimmer** – flexibel auch als Homeoffice oder Gästezimmer nutzbar
- **Luxuriöses Badezimmer** mit Badewanne **und** separater Dusche
- Lichtdurchfluteter **Wohn- und Essbereich** mit optimalem Grundriss
- **Hochwertige Einbauküche** für Kochliebhaber und Familien
- **Hochwertig sanierter Altbau-Stil** mit modernster Ausstattung
- Ruhige, **grüne Toplage** mit perfekter Anbindung zur Innenstadt
- Immobilien dieser Art kommen **äußerst selten** auf den Markt

- € 1.550.000,- Kaufpreis
- Honorar: 3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % USt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wenn Sie das Außergewöhnliche suchen,

dann 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:

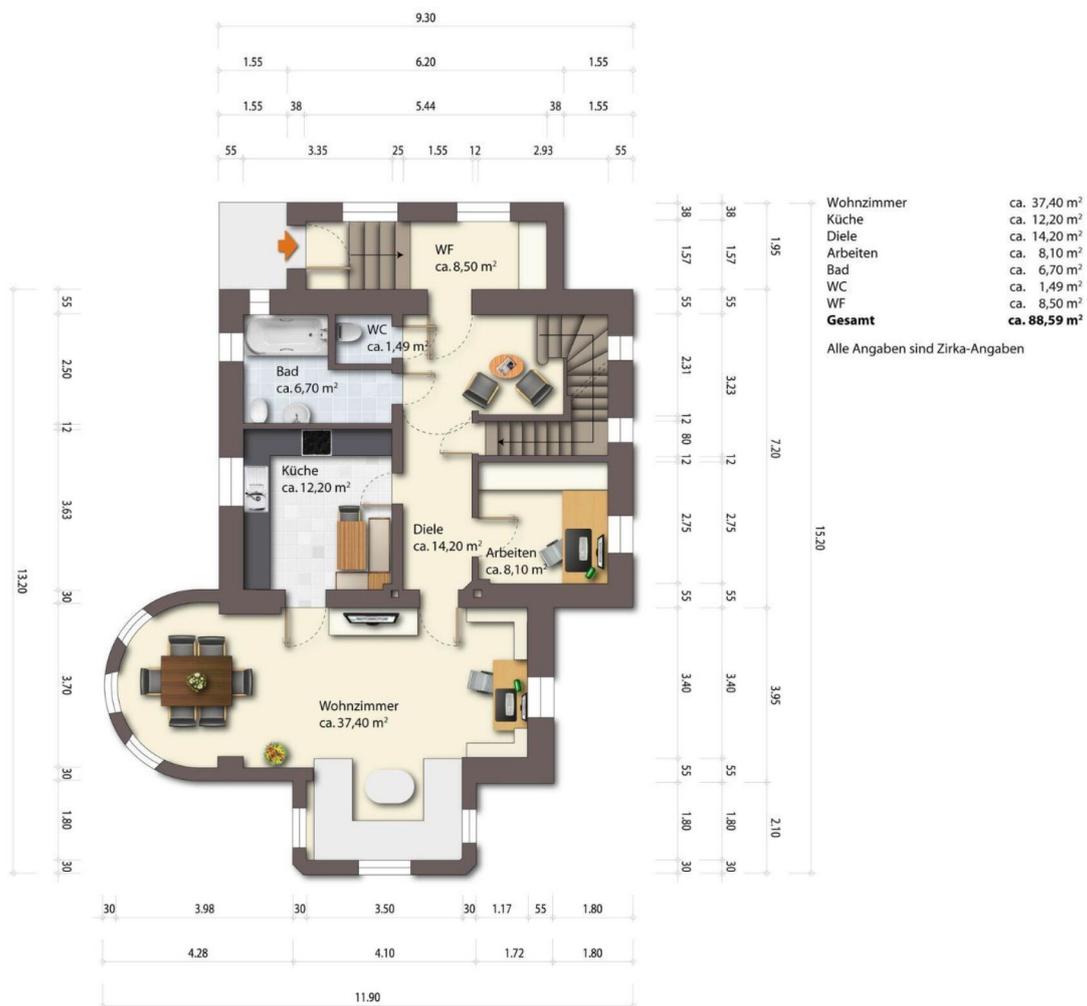
Zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten besteht ein familiäres bzw. wirtschaftliches Naheverhältnis im Sinne des § 30b Konsumentenschutzgesetzes und § 6 Abs. 4 Maklergesetzes.

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.

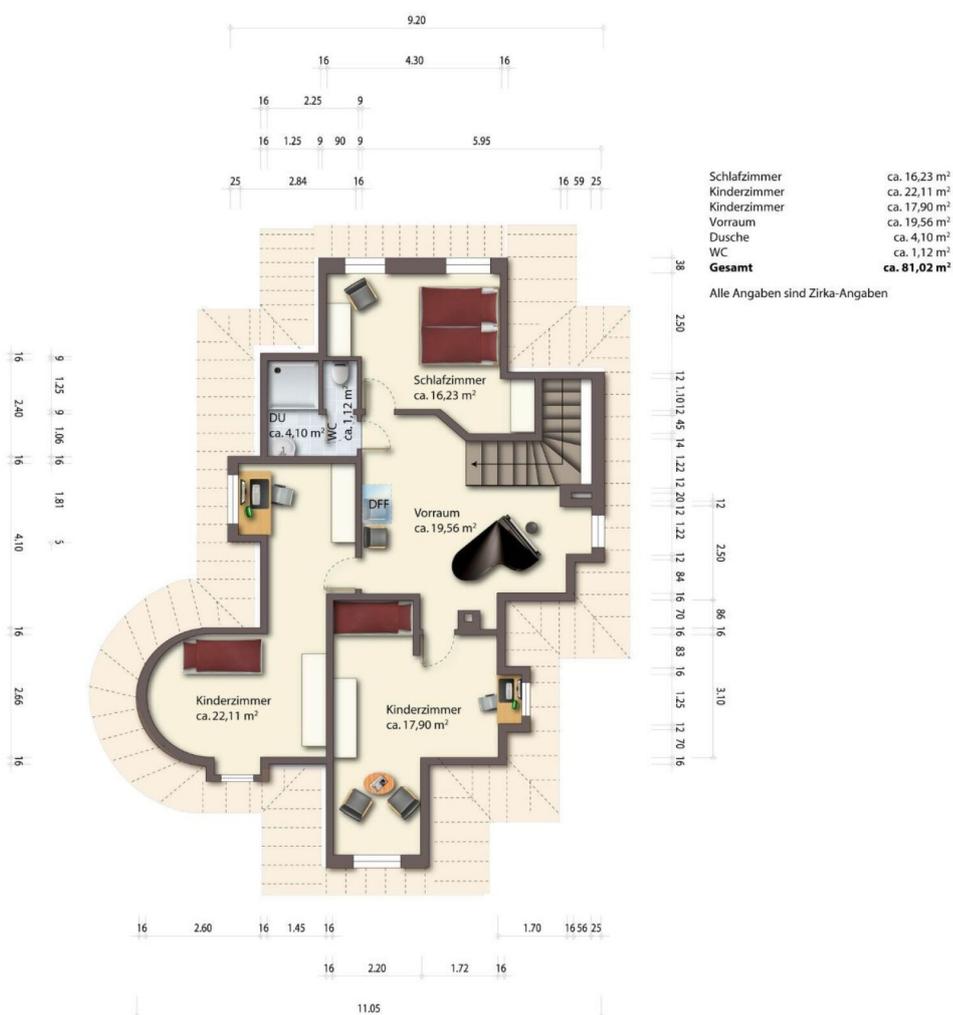
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Raumaufteilung EG



Raumaufteilung OG



Impressionen



Impressionen



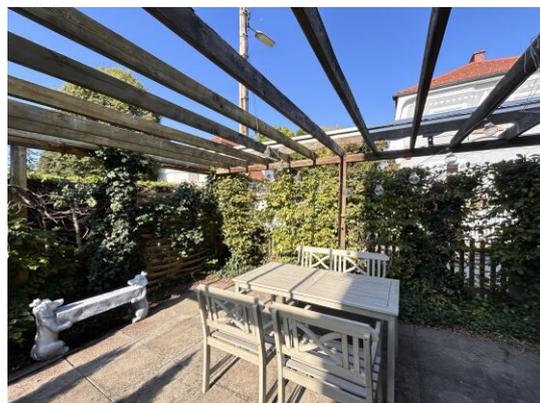
Impressionen



Impressionen

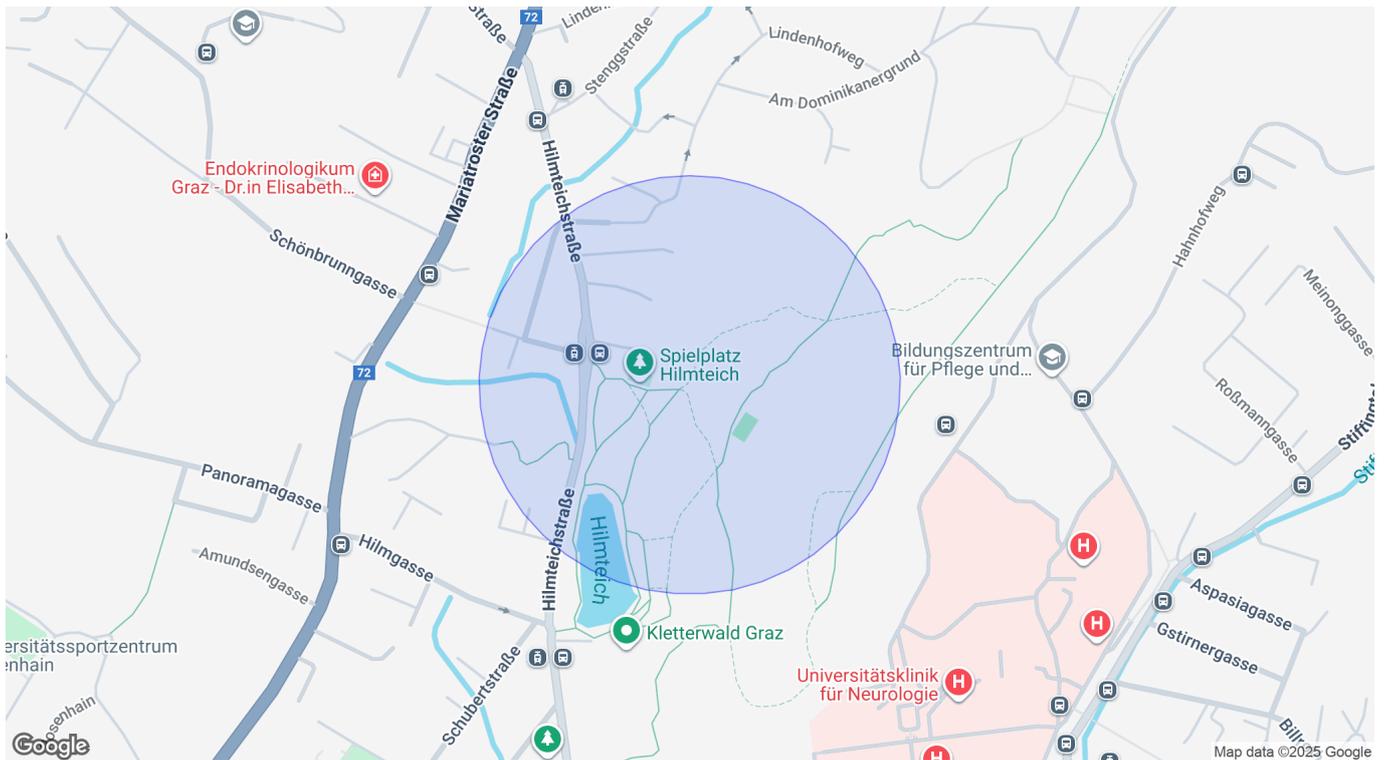


Impressionen



Lage

8043 Graz, Österreich



Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	2.500 m
Autobahnanschluss	6.500 m

Kinder & Schulen

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

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.500 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap