

## **Großzügiger 4-Zimmer-Wohnraum in Toplage nahe Hilmteich - 2 Balkone inklusive**



Wohn-/Esszimmer

**Objektnummer: 1606\_16457**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1972
<b>Wohnfläche:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,93
<b>Kaufpreis:</b>	299.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. (FH) Elke Raich

RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a  
8010 Graz, 06. Bez.: Jakomini

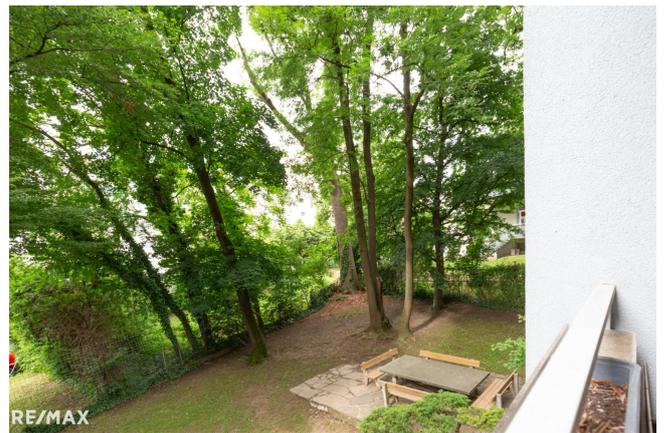
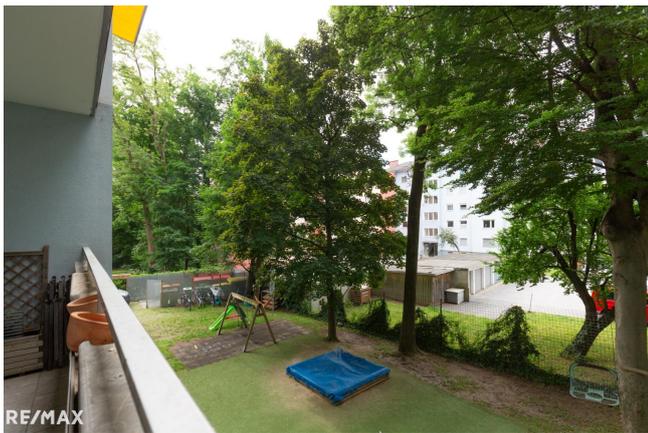
H +43 664 42 41 767

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



RE/MAX



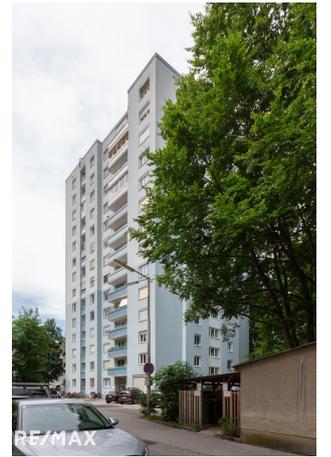














## Objektbeschreibung

Diese tolle 4-Zimmer-Wohnung bietet auf rund 109 m<sup>2</sup> alles, was Ihr Herz begehrt – und das Beste: Sie kann jetzt Ihnen gehören!

**Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.**  
[Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#)

Wer eine exklusive Lage sucht, ist hier nahe des Hilmteichs genau richtig.

Die Wohnung besticht aber auch mit folgender Aufteilung:

- Küche mit ca. 8,2 m<sup>2</sup> und Zugang auf den kleinen Wirtschaftsbalkon mit ca. 2,2 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer (rund 24 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum großen Balkon mit ca. 8,1 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer (rund ca.19 m<sup>2</sup>)
- zwei weitere Zimmer mit ca. 16,4 m<sup>2</sup> und 19 m<sup>2</sup>
- Badezimmer (rund 6 m<sup>2</sup>) mit Badewanne, Bidet und WM Anschluss und
- separates WC (rund 2 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum mit ca. 2,4 m<sup>2</sup>
- Vorraum und Gang (rund 12,8 m<sup>2</sup>)

Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Infrastruktur ist optimal: Ganz in der Nähe bietet der Hilmteich alles, was das Herz begehrt. Weitere Details entnehmen Sie bitte unserem Lage-Exposé.

Nutzen Sie jetzt die Chance und machen Sie sich diesen Wohntraum zu eigen – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

**Besichtigungen finden im Rahmen eines Besichtigungstages am Mittwoch, 25.06.2025, statt. Wir bitten um Online-Terminbuchung unter: [Hier geht's zur online Terminbuchung](#)**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 35.9 kWh/(m<sup>2</sup>a)

arf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte0.93

nergieeffizienz:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an.

RE/MAX for all, Conrad-von-Hötendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: [office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)