Architektur mit Identität. Ihre Terrassenmaisonette am Hilmteich | HILM113



Objektnummer: 300775

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hilmteichstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz,11.Bez.:Mariatrost
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,46 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Kaufpreis:	512.500,00 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis ohne Küche und ohne Stellplatz

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Harris König

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz


















Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
3D Grundriss
Qualitätssiegel
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT

Top 17a – 3. OG

Nettoraumfläche: 66,46 m²
Balkon: 8,99 m² / KA: 1 Stk.

Raumhöhe: 2,50 m

1. Vorraum: 4,60 m²
2. Wohnzimmer: 27,50 m²
3. Küche: 5,04 m²
4. Zimmer 1: 11,47 m²
5. Zimmer 2: 10,34 m²
6. BAD/WC: 6,73 m²
7. Nische: 0,77 m²









Raumhöhe betrifft RH in Aufenthaltsräumen. In Nebenräumen kann aus technischen Gründen diese Raumhöhe unterschritten werden. Die Mindestraumhöhen lt. Norm werden eingehalten. Wohnungsfläche ermittelt lt. Ö-Norm B1800:2013. Gesamtwohnfläche (beide Geschosse) lt. WEG beträgt in Summe 66,46 m²

Objektbeschreibung

HILM113 – Eine besondere Handschrift. Ihr Zuhause am Hilmteich.

Drei Zimmer im Architekturprojekt von COOP HIMMELB(L)AU: 66,46 m² Nettoraumfläche, ein großzügiger Wohnbereich und ein 8,99 m² großer Balkon in Graz-Mariagrün.

Ein besonderes Zuhause beginnt mit dem Gefühl, an der richtigen Adresse angekommen zu sein. Mit einem Haus, dessen Architektur einen eigenen Charakter besitzt. Einer Umgebung, in der ein Spaziergang am Wasser oder eine Runde durch den Wald ganz selbstverständlich zum Alltag gehören können. Und Räumen, die sich so zusammenfügen, dass die eigenen Vorstellungen vom Wohnen darin Platz finden.

Mit HILM113 entsteht in Graz-Mariagrün ein Wohnprojekt, das diese Qualitäten miteinander verbindet. Entworfen vom international renommierten Architekturbüro COOP HIMMELB(L)AU, erhält das Gebäude eine unverwechselbare gestalterische Identität. Die Nähe zu Hilmteich und Leechwald ergänzt den architektonischen Anspruch um ein Umfeld mit hohem Erholungswert.

Top 17A liegt im dritten Obergeschoss dieses Projekts. Auf 66,46 m² Nettoraumfläche verbindet die Dreizimmerwohnung einen großzügigen gemeinsamen Wohnbereich mit zwei separat begehbaren Zimmern. Ein 8,99 m² großer Balkon erweitert das Zuhause ins Freie und ist sowohl vom Wohnbereich als auch von einem der beiden Zimmer aus zugänglich.

Es entsteht ein Zuhause für Menschen, die bewusst wohnen möchten: mit einem offenen Mittelpunkt, persönlichen Rückzugsräumen und der Zugehörigkeit zu einem architektonisch besonderen Ganzen.

COOP HIMMELB(L)AU – Architektur als Teil der eigenen Wohnentscheidung

Die Architektur prägt den ersten Eindruck eines Hauses und begleitet seine Bewohner über viele Jahre. Sie bestimmt seine Ausstrahlung, gibt ihm eine Identität und macht aus einer Anschrift einen wiedererkennbaren Ort.

Für HILM113 zeichnet COOP HIMMELB(L)AU verantwortlich. Die ausdrucksstarke Formensprache des Architekturbüros verleiht dem Projekt seinen eigenständigen Auftritt. Wer hier wohnt, entscheidet sich damit auch für ein Gebäude mit einer klaren gestalterischen

Handschrift.

Top 17A bietet innerhalb dieses Rahmens eine überschaubare, persönlich nutzbare Wohnwelt. Der Grundriss konzentriert sich auf einen großzügigen Lebensmittelpunkt und zwei eigenständige Zimmer. So verbindet die Wohnung den besonderen Anspruch des Projekts mit einer Aufteilung, die im Alltag vielseitig funktioniert.

Ein Wohnprojekt, das mehr Möglichkeiten eröffnet

HILM113 umfasst laut Projektbeschreibung 55 Wohnungen und verbindet das private Wohnen mit ergänzenden Angeboten und gemeinschaftlichen Einrichtungen.

Geplant sind ein Nahversorger, ein Restaurant und Büroflächen sowie ein Gemeinschaftsraum, Dachgärten und ein Fitnessbereich. Dadurch entsteht ein Wohnumfeld, das Versorgung, Bewegung und Begegnung bereits im Gesamtkonzept berücksichtigt. Eine Tiefgarage und Fahrradabstellmöglichkeiten ergänzen die Planung.

Diese Vielfalt schafft zusätzliche Möglichkeiten direkt im eigenen Wohnumfeld. Welche davon den persönlichen Alltag bereichern, entscheiden die Bewohner selbst. Die eigene Wohnung bleibt dabei der private Rückzugsort innerhalb eines Hauses, das über seine einzelnen Wohneinheiten hinaus gedacht ist.

Der Mittelpunkt: großzügig wohnen, offen gestalten

Das Wohnzimmer bildet mit 27,50 m² den Mittelpunkt von Top 17A. Die offen angebundene Küche mit weiteren 5,04 m² ergänzt diesen Bereich zu einer zusammenhängenden Wohnwelt von rund 32,5 m².

Damit entfällt nahezu die Hälfte der Nettoraumfläche auf das gemeinsame Wohnen, Essen und Kochen. Diese Gewichtung prägt den Charakter der Wohnung: Der zentrale Raum erhält jene Großzügigkeit, die eine persönliche Einrichtung erst möglich macht.

Ein Esstisch kann seinen festen Platz bekommen, während eine eigenständige Sofazone Raum für entspannte Stunden bietet. Die Küche bleibt in das Geschehen eingebunden und lässt sich gestalterisch auf den gesamten Wohnbereich abstimmen. Im dargestellten Einrichtungsvorschlag ist zudem ein kleiner Sitzplatz an der Küche vorgesehen.

Die Kücheneinrichtung ist gesondert zu planen. Das eröffnet die Möglichkeit, Materialien, Stauraum und Arbeitsabläufe nach den eigenen Vorstellungen zu wählen und damit einen wesentlichen Teil des Zuhauses selbst zu gestalten.

Ein Balkon, der zwei Räume miteinander verbindet

Der 8,99 m² große Balkon ist dem Wohnbereich und einem der beiden Zimmer vorgelagert.

Beide Räume besitzen einen eigenen Zugang ins Freie – ein Detail, das die Nutzung angenehm unabhängig macht.

Vom Wohnbereich aus lässt sich der Alltag an warmen Tagen nach draußen erweitern. Ein Tisch für zwei, bequeme Sitzmöbel und eine persönliche Bepflanzung können dem Balkon eine eigene Atmosphäre geben. Gleichzeitig ermöglicht der zweite Zugang, auch aus dem angrenzenden Zimmer unmittelbar ins Freie zu treten.

So wird der Balkon zu einem verbindenden Element des Grundrisses. Er ergänzt den offenen Wohnbereich und gibt zugleich einem privaten Raum eine zusätzliche Qualität.

Zwei Zimmer für die eigene Lebensplanung

Die beiden separat begehbaren Zimmer mit 11,47 m² und 10,34 m² liegen nebeneinander und werden unabhängig voneinander erschlossen.

Das größere Zimmer verfügt über den direkten Balkonzugang und bietet sich als Schlafzimmer an. Im Grundriss sind ein Doppelbett und eine Schrankzone dargestellt. Das zweite Zimmer ergänzt die Wohnung um einen Raum, dessen Nutzung sich an der jeweiligen Lebenssituation orientieren kann.

Für ein Paar kann hier ein eigener Arbeitsplatz entstehen. Für eine kleine Familie wird es zum Kinderzimmer; ebenso lässt es sich als Gäste- oder persönlicher Rückzugsraum einrichten.

Die Qualität dieser Aufteilung liegt in ihrer Anpassungsfähigkeit. Neben dem gemeinsamen Wohnbereich stehen zwei eigenständige Räume zur Verfügung, die unterschiedliche Tagesabläufe und Bedürfnisse aufnehmen können.

Ein Bad mit Platz für den täglichen Komfort

Das Badezimmer mit integriertem WC umfasst 6,73 m². Im vorliegenden Grundriss sind eine Dusche, ein Waschtisch und das WC dargestellt. Eine zusätzliche Nische mit 0,77 m² ergänzt den Bereich; ihre konkrete Ausführung ist anhand der verbindlichen Planung abzustimmen.

Der Vorraum mit 4,60 m² bildet den Empfangsbereich der Wohnung und erschließt die angrenzenden Räume. Ein zugeordnetes Kellerabteil erweitert das persönliche Stauraumangebot außerhalb der Wohnung.

Materialien als Grundlage für den eigenen Stil

Die für das Projekt vorliegende Basisausstattung sieht Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen sowie keramische Fliesen in Küche, Vorraum und Sanitärbereichen vor. Eine über Fernwärme versorgte Fußbodenheizung bildet die Grundlage für ein behagliches Wohnklima. Elektrisch bedienbare Jalousien ermöglichen die bedarfsgerechte Beschattung der

Aufenthaltsräume.

Mit einer laut Plan vorgesehenen Raumhöhe von 2,50 m in den Aufenthaltsräumen erhält Top 17A einen klaren Rahmen für unterschiedliche Einrichtungskonzepte.

Die Materialwahl lässt Raum für eine persönliche Gestaltung: von einer zurückhaltenden Einrichtung mit natürlichen Farben bis zu einem ausdrucksstarken Interieur. So kann innerhalb der markanten Architektur von HILM113 ein Zuhause mit ganz eigener Atmosphäre entstehen.

Graz-Mariagrün – die Natur nahe, die Stadt im Leben

Die Nähe zu Hilmteich und Leechwald gehört zu den prägenden Qualitäten dieser Adresse. Ein Spaziergang am Wasser, eine Laufrunde unter Bäumen oder eine kurze Auszeit im Grünen können hier ihren festen Platz im Alltag finden.

Gerade nach einem Arbeitstag liegt darin ein besonderer Wert: sich bewegen zu können, den Blick zu wechseln und Zeit im Freien zu verbringen. Gleichzeitig bleiben die kulturellen, gastronomischen und beruflichen Möglichkeiten von Graz Teil des eigenen Lebensumfelds.

Mariagrün schafft damit einen passenden Rahmen für HILM113. Das Projekt verbindet eine eigenständige architektonische Präsenz mit einem Standort, an dem Erholung und städtisches Leben zusammenkommen.

Top 17A – ein persönliches Zuhause in einem außergewöhnlichen Projekt

Der besondere Reiz dieser Wohnung entsteht aus dem Zusammenspiel ihrer Eigenschaften: der großzügige Wohnmittelpunkt, zwei unabhängig nutzbare Zimmer, der von zwei Räumen zugängliche Balkon und die Zugehörigkeit zu HILM113.

Auf einer gut überschaubaren Fläche bietet Top 17A Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe. Zugleich besitzt die Wohnung durch die Architektur von COOP HIMMELB(L)AU und das umfassendere Projektkonzept einen Rahmen mit eigenständigem Profil.

Gerne stelle ich Ihnen Top 17A persönlich vor und erläutere Ihnen den Grundriss, den aktuellen Planungsstand und die vorgesehenen Ausstattungsmöglichkeiten.

Die wichtigsten Eckdaten

- Projekt HILM113, Graz-Mariagrün
- Architektur von COOP HIMMELB(L)AU
- Drittes Obergeschoss

- 66,46 m² Nettoraumfläche laut Plan
- **Drei Zimmer**, davon zwei separat begehbare Zimmer
- **Wohnzimmer** mit 27,50 m² und offen angebundener Küche mit 5,04 m²
- **Balkon** mit 8,99 m², zugänglich vom Wohnbereich und einem Zimmer
- **Badezimmer mit WC:** 6,73 m²
- Ein zugeordnetes Kellerabteil
- **Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen laut Plan:** 2,50 m
- **Kaufpreis:** € 512.500,00
- **Voraussichtliche Verfügbarkeit laut Anbieter:** zweites bis drittes Quartal 2028

Optional können folgende Ausstattungen beziehungsweise Stellplätze erworben werden:

Tiefgaragenstellplatz: € 34.500,–

Anlegerpreis netto: € 29.900,–

Standard-Objektküche: € 8.000,–

Anlegerpreis netto: € 6.500,–

Wie möchten Sie hier leben?

Vielleicht sehen Sie bereits den großen Tisch auf der Terrasse vor sich. Vielleicht ist es der eigene Balkon am Schlafzimmer, der Sie anspricht, oder die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten unter einer Adresse angenehm zu verbinden.

Gerne gehen wir mit Ihnen die Planung durch und zeigen Ihnen, wie Ihre Vorstellungen in Top 29A Platz finden können. Sie erhalten die vollständigen Projektunterlagen sowie Auskunft zum aktuellen Projektstand, zum Ausstattungsumfang und zu den Kaufkonditionen.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Harris König | Schantl Immobilien

+43 664 99133543

harris.koenig@schantl-ith.at

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

www.schantl-ith.at **in Kooperation mit** www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

Flächen und Raumaufteilung gemäß vorliegendem Plan. Die dort bezeichneten UG- und OG-Ebenen sind die untere und obere Wohnebene. Ausführung gemäß vertraglich vereinbarter Bau- und Ausstattungsbeschreibung; Änderungen vorbehalten. Küche und lose Möblierung sind Einrichtungsvorschläge und nicht im Lieferumfang enthalten. Die alternative Badplanung ist keine zugesicherte Standardausstattung. Kaufnebenkosten sowie Konditionen zu Stellplätzen sind gesondert abzuklären.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap