Eine besondere Handschrift. Ihr Zuhause am Hilmteich. | HILM113



Objektnummer: 300777

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hilmteichstraße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz,11.Bez.:Mariatrost
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,07 m²
Zimmer:	5
Balkone:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.095.000,00 €

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

Top29a – 5 Zimmer Maisonette – UG

Nettoraumfläche: 66,08 m²

Gesamt - Nettoraumfläche: 134,07 m²

Balkone / Terrasse**: 55,33 m² (Terrasse) / KA: 1 Stk.

1. Eingangsbereich: 5,72 m²
2. Wohn/Essbereich: 25,72 m²
3. Küche: 16,98 m²
4. WC: 2,27 m²
5. Abstellraum: 1,85 m²
6. Zimmer 1: 10,65 m²
7. AR (Speis): 2,89 m²

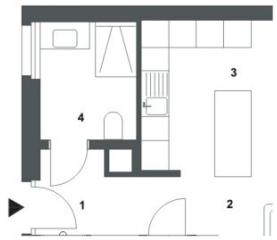
Raumhöhe: 2,52 m

Mögliche Wohnungskombinationen*

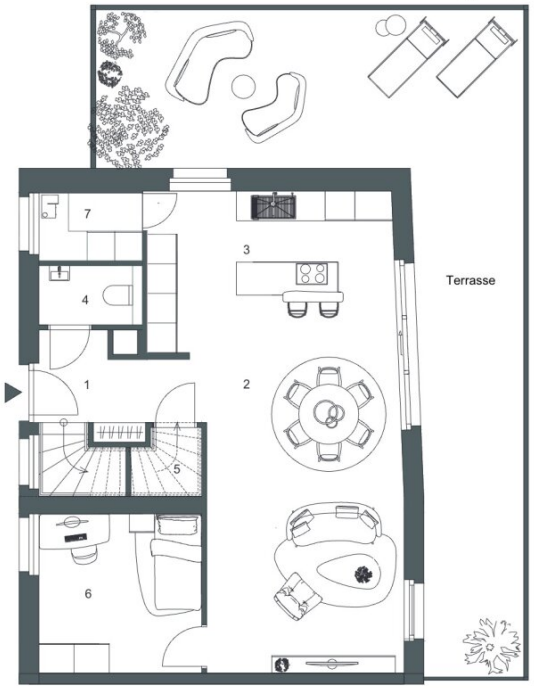
Top23 & Top25

Top24 & Top26

Alternative Variante Badezimmer







* Wohnungskombinationen abhängig von Verfügbarkeit

** Balkon- und Terrassenflächen abhängig von tatsächlicher Wohnungskombination

Top29a - 5 Zimmer Maisonette - OG

Nettoraumfläche: 67,99 m²

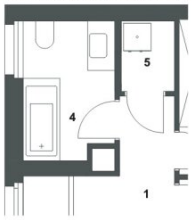
Raumhöhe: 2,80 m

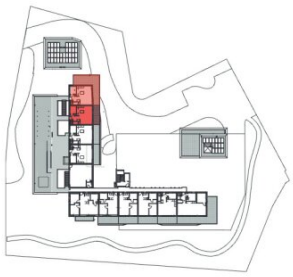
Gesamt - Nettoraumfläche: 134,07 m²

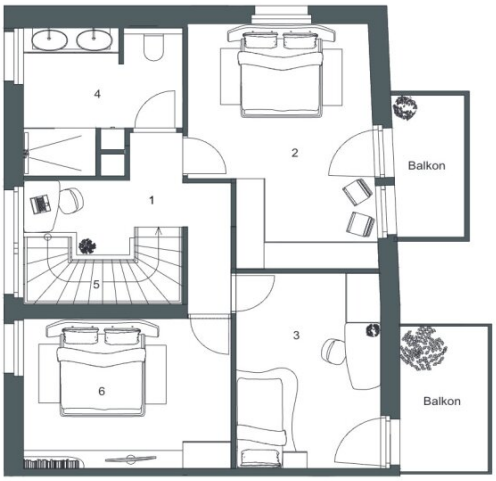
Balkone / Terrasse**: 10,43 m² (Balkone) / KA: 1 Stk.

1. Gang: 8,39 m²
2. Masterbedroom 1: 19,01 m²
3. Zimmer 1: 13,01 m²
4. Badezimmer: 8,94 m²
5. Stiege: 4,29 m²
6. Zimmer 2: 14,35 m²

Alternative Variante Badezimmer







* Wohnungskombinationen abhängig von Verfügbarkeit

** Balkon- und Terrassenflächen abhängig von tatsächlicher Wohnungskombination

Objektbeschreibung

Die Kunst, großzügig zu leben: Ihre Terrassenmaisonette am Hilmteich

Entworfen von COOP HIMMELB(L)AU: fünf Zimmer auf zwei Ebenen, eine 55,33 m² große Terrasse und zwei Balkone nahe Hilmteich und Leechwald.

Wer sich für ein besonderes Zuhause entscheidet, entscheidet sich auch für das Haus, zu dem es gehört. Für seine Architektur, seine Ausstrahlung und die Vorstellung vom Wohnen, die ihm zugrunde liegt.

Mit HILM113 entsteht in Graz-Mariagrün ein Projekt mit einer klar erkennbaren Identität. Die Planung von COOP HIMMELB(L)AU verleiht dem Gebäude eine ausdrucksstarke architektonische Handschrift. Die Nähe zu Hilmteich und Leechwald verbindet diese Architektur mit einem Umfeld, in dem Natur und städtisches Leben eng zusammenliegen. Ergänzt wird das Wohnen durch ein Gesamtkonzept mit gemeinschaftlichen Bereichen und geplanten Angeboten für den Alltag.

Top 29A ist Teil dieser besonderen Adresse. Die Maisonette erstreckt sich über zwei Ebenen und verbindet 134,07 m² Nettoraumfläche mit insgesamt 65,76 m² privaten Außenflächen. Fünf Zimmer, eine weitläufige Terrasse und zwei Balkone schaffen einen großzügigen Rahmen für Menschen, die ihr Zuhause bewusst wählen und persönlich gestalten möchten.

COOP HIMMELB(L)AU – eine architektonische Handschrift, die das Projekt prägt

Die Architektur gibt HILM113 seinen eigenständigen Charakter. Entworfen vom international renommierten Architekturbüro COOP HIMMELB(L)AU, erhält das Projekt eine gestalterische Identität, die weit über die einzelne Wohnung hinausreicht.

Für die künftigen Bewohner bedeutet das, Teil eines Hauses zu sein, dessen Erscheinung bewusst gestaltet wurde. Architektur wird hier zum Ausdruck einer Haltung: zum Raum, zur Stadt und zur Frage, wie zeitgemäßes Wohnen aussehen kann.

Dieser Anspruch bildet den Rahmen für Top 29A. Innerhalb des markanten Gesamtprojekts bietet die Maisonette eine persönliche Wohnwelt mit einer klaren räumlichen Ordnung. Die beiden Ebenen geben dem gemeinsamen Leben und dem individuellen Rückzug jeweils ihren eigenen Platz. Die großzügigen Außenbereiche ergänzen dieses Konzept und machen das Wohnen im Freien zu einem wesentlichen Bestandteil der Wohnung.

Ein Wohnprojekt, das den Alltag weiterdenkt

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

Vorgesehen sind ein Nahversorger, ein Restaurant und Büroflächen sowie ein Gemeinschaftsraum, Dachgärten und ein Fitnessbereich. Diese Angebote geben dem Projekt eine zusätzliche Dimension: Das persönliche Zuhause wird Teil eines vielseitigen Wohnumfelds, in dem Versorgung, Bewegung und Begegnung mitgedacht werden.

Dabei bleibt die eigene Wohnung der private Mittelpunkt. Die gemeinschaftlichen Bereiche erweitern die Möglichkeiten nach persönlichem Bedarf und Interesse. Zusammen mit der geplanten Tiefgarage und den Fahrradabstellmöglichkeiten entsteht ein Gesamtkonzept, das unterschiedliche Formen des täglichen Lebens berücksichtigt.

Gerade dieses Zusammenspiel macht HILM113 besonders: die unverwechselbare Architektur, das vielfältige Nutzungskonzept und die Lage im grünen Grazer Nordosten.

Top 29A – die Großzügigkeit einer Maisonette

Die Qualität einer Maisonette liegt in der Möglichkeit, das Wohnen auf unterschiedliche Ebenen zu verteilen. Räume bekommen eine klare Zugehörigkeit. Gemeinsame Bereiche können offen gestaltet werden, während persönliche Rückzugsorte räumlich davon getrennt bleiben.

Top 29A nutzt diese Aufteilung konsequent. Auf der unteren Ebene liegen Wohnen, Essen und Küche, ergänzt durch ein weiteres Zimmer und praktische Nebenräume. Darüber befinden sich drei Schlafzimmer und das Familienbad. Eine interne Treppe verbindet beide Geschosse.

Mit 66,08 m² im unteren und 67,99 m² im oberen Geschoss sind die Ebenen nahezu gleichwertig dimensioniert. Dadurch entsteht eine ausgewogene Aufteilung, die auch bei unterschiedlichen Tagesabläufen ein hohes Maß an Unabhängigkeit ermöglicht.

Ein konzentrierter Arbeitstag, ein ruhiger Abend oder ein lebendiger Familienalltag finden hier jeweils ihren Platz. Die räumliche Trennung unterstützt diese unterschiedlichen Bedürfnisse, ohne den Zusammenhang des Zuhauses aufzulösen.

Ein offener Mittelpunkt mit Platz für persönliche Gestaltung

Der Wohn- und Essbereich mit 25,72 m² und die offen angebundene Küche mit 16,98 m² bilden gemeinsam einen rund 43 m² großen Lebensmittelpunkt.

Die Dimensionen erlauben eine Einrichtung mit eigenständigen Bereichen. Ein großzügiger Esstisch kann seinen festen Platz erhalten, während die Wohnzone ausreichend Raum für

eine persönliche Möblierung bietet. Die Küche bleibt als eigener Bereich erkennbar und lässt sich gestalterisch auf den gesamten Raum abstimmen.

Da die Kücheneinrichtung gesondert zu planen ist, können zukünftige Eigentümer hier ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen. Die angrenzende Speis mit 2,89 m² und ein zusätzlicher Abstellraum schaffen Stauraum für die Dinge des Alltags und helfen dabei, die offenen Wohnbereiche klar zu halten.

Das separat gelegene Zimmer mit 10,65 m² ergänzt diese Ebene um einen unabhängigen Raum. Als Büro, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort lässt es sich passend zur eigenen Lebenssituation nutzen. Ein separates WC vervollständigt die untere Wohnebene.

55 m² Terrasse – ein privater Außenraum mit eigener Atmosphäre

Die 55,33 m² große Terrasse gehört zu den prägenden Qualitäten von Top 29A. Ihre Fläche erlaubt es, den Außenbereich als zusammenhängenden Lebensraum zu gestalten und zugleich unterschiedliche Zonen vorzusehen.

Ein großzügiger Sitzbereich, ein Tisch im Freien und eine bewusst gewählte Bepflanzung können nebeneinander ihren Platz finden. So lässt sich eine Terrasse gestalten, die den persönlichen Stil der Innenräume aufnimmt und unter freiem Himmel weiterführt.

Der direkte Zugang aus der Küche bindet sie in den täglichen Wohnablauf ein. In den warmen Monaten erweitert sich der nutzbare Lebensbereich ganz selbstverständlich nach draußen. Ob die Terrasse eher zum ruhigen Rückzugsort oder zum offenen Mittelpunkt des Sommers wird, bestimmen die eigenen Gewohnheiten.

Ihre besondere Qualität liegt in dieser Freiheit: genügend Fläche zu haben, um die eigene Vorstellung vom Wohnen im Freien großzügig umzusetzen.

Eine eigene Ebene für Ruhe und Privatsphäre

Im oberen Geschoss stehen drei Schlafzimmer und das 8,94 m² große Familienbad zur Verfügung. Mit einer Raumhöhe von laut Plan 2,80 m erhält diese Ebene einen großzügigen Rahmen.

Das Hauptschlafzimmer umfasst 19,01 m² und öffnet sich auf einen eigenen Balkon. Seine Größe bietet Spielraum für eine individuelle Einrichtung, bei der neben dem Schlafbereich auch persönliche Wünsche berücksichtigt werden können.

Zwei weitere Zimmer mit 13,01 m² und 14,35 m² ergänzen den privaten Bereich. Eines davon verfügt ebenfalls über einen Balkon. Zusammen bieten die beiden Balkone 10,43 m² Außenfläche und geben damit auch den oberen Räumen einen unmittelbaren Zugang ins Freie.

Das Badezimmer ist im vorliegenden Grundriss mit Dusche, Doppelwaschtisch und WC dargestellt. Alternative Badlösungen können abhängig vom Planungsstand geprüft und gesondert vereinbart werden.

Materialien und Komfort als Grundlage des Wohnens

Die vorgesehene Basisausstattung umfasst Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen sowie keramische Fliesen in Küche, Vorraum und den Sanitär- und Nebenräumen. Eine über Fernwärme versorgte Fußbodenheizung sorgt für die Wärmeversorgung; elektrisch bedienbare Jalousien ermöglichen eine bedarfsgerechte Beschattung der Aufenthaltsräume.

Ein zugeordnetes Kellerabteil ergänzt den Stauraum innerhalb der Wohnung.

Die Materialwahl bildet eine ruhige Grundlage für unterschiedliche Einrichtungskonzepte. So bleibt ausreichend gestalterischer Spielraum, um Top 29A mit der eigenen Handschrift zu prägen.

Graz-Mariagrün – Natur als Teil des täglichen Lebens

Die Nähe zu Hilmteich und Leechwald gibt dieser Adresse eine besondere Lebensqualität. Spaziergänge am Wasser, eine Laufrunde im Wald oder ein kurzer Aufenthalt im Grünen können hier ganz selbstverständlich zum Alltag gehören.

Dabei bleibt das städtische Leben in Graz Teil des eigenen Umfelds. Diese Verbindung ist für das Wohngefühl entscheidend: Natur und Erholung liegen nahe, während die kulturellen, gastronomischen und beruflichen Möglichkeiten der Stadt erreichbar bleiben.

Für HILM113 bildet Mariagrün damit einen stimmigen Standort. Das grüne Umfeld und die ausdrucksstarke Architektur ergänzen sich zu einer Wohnadresse mit eigenständigem Profil.

Ein Zuhause innerhalb eines besonderen Ganzen

Top 29A verbindet die Zugehörigkeit zu einem architektonisch anspruchsvollen Projekt mit einer großzügigen, persönlich nutzbaren Wohnwelt. Die zwei Ebenen schaffen eine klare Ordnung, die Terrasse eröffnet weitreichende Gestaltungsmöglichkeiten und die zusätzlichen Balkone ergänzen den privaten Rückzugsbereich.

Der besondere Wert dieser Maisonette erschließt sich aus dem Zusammenspiel: der Architektur von COOP HIMMELB(L)AU, dem Gesamtkonzept von HILM113, der Lage in Mariagrün und einem Grundriss, der unterschiedlichen Lebensphasen Raum gibt.

Top 29A im Überblick

- **Adresse:** Hilmteichstraße 113a, 8043 Graz

- **Projekt:** HILM113
- **Architektur:** COOP HIMMELB(L)AU
- **Wohnkonzept:** Fünfzimmer-Maisonette auf zwei Ebenen
- **Gesamte Nettoraumfläche laut Plan:** 134,07 m²
- **Terrasse:** 55,33 m²
- **Zwei Balkone:** zusammen 10,43 m²
- **Private Außenflächen insgesamt:** 65,76 m²
- **Raumhöhen laut Plan:** unten 2,52 m, oben 2,80 m
- **Raumaufteilung:** offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich, drei Schlafzimmer oben, zusätzliches Zimmer unten
- **Nebenräume:** Speis, Abstellraum und Kellerabteil
- **Sanitär:** Familienbad und separates WC
- **Kaufpreis:** € 1.095.000
- **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