Morgens Leechwald, abends Balkon mit Stadtblick



Objektnummer: 300776

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz,11.Bez.:Mariatrost
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,45 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	529.500,00 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis ohne Küche und ohne Stellplatz

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Kaan

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Rendering durch KI erstellt


SCHANTL
Rendering durch KI erstellt


SCHANTL



HILM113
Graz-Mariatrost

Top 14a

3. Obergeschoss

3
Zimmer

66,45 m²
Wohnfläche

8,99 m²
Balkon

- Südbalkon, von Wohnraum und Schlafzimmer begehbar
- Blick über die Dächer bis zum Schlossberg
- Bad mit Fenster
- Kellerabteil inklusive

Architektur:
Coop Himmelb(l)au

Möblierungsvorschlag, nicht maßstäblich.






SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


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



HILM113
Graz-Mariatrost

Top 14a

3. Obergeschoss

3
Zimmer

66,45 m²
Wohnfläche

8,99 m²
Balkon

- Südbalkon, von Wohnraum und Zimmer 1 begehbar
- Blick über die Dächer bis zum Schlossberg
- Bad mit Fenster
- Kellerabteil inklusive

Architektur:
Coop Himmelb(l)au

Schematische Darstellung, nicht maßstäblich. Flächen lt. Bauträger, Abweichungen möglich.



HILM113
Graz-Mariatrost

Top 14a

3. Obergeschoss

3
Zimmer

66,45 m²
Wohnfläche

8,99 m²
Balkon

- Südbalkon, von Wohnraum und Schlafzimmer begehbar
- Blick über die Dächer bis zum Schlossberg
- Bad mit Fenster
- Kellerabteil inklusive

Architektur:
Coop Himmelb(l)au

Schematische 3D-Darstellung, Möblierungsvorschlag.

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ihre Träume - unser Fokus!



Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.

schantl-ith.at | sfi-invest.com

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit SFI FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

Morgens Leechwald, abends Balkon mit Stadtblick

Morgens eine Runde durch den Leechwald, abends mit einem Glas Wein auf dem Südbalkon und der Blick über die Dächer von Graz bis zum Schlossberg: Diese 3-Zimmer-Wohnung mit 66 m² liegt im 3. Obergeschoss von HILM113, dem neuen Wohnhaus von Coop Himmelb(l)au in Mariagrün.

Erstbezug voraussichtlich im Sommer 2028, Kaufpreis € 529.500 – provisionsfrei.

Ein Rundgang

Sie betreten die Wohnung über einen hellen Vorraum mit Platz für die Garderobe. Geradeaus öffnet sich der Wohn- und Essbereich mit 27,5 m² – das Herz der Wohnung. Eine bodentiefe Balkontür mit Fixverglasung und ein zweites Fenster lassen viel Licht herein, ab Mittag fällt die Sonne weit in den Raum. Hier ist Platz für ein großes Sofa und einen Esstisch für vier, an dem auch Gäste gerne länger sitzen.

Die Küche liegt gleich daneben, ist separat gestaltet und über eine Theke mit dem Wohnbereich verbunden – fürs schnelle Frühstück am Morgen oder fürs gemeinsame Kochen am Abend. In der Nische daneben findet ein raumhoher Vorratsschrank Platz.

Das Schlafzimmer mit 11,5 m² hat einen eigenen Zugang zum Balkon: Am Wochenende geht es mit dem ersten Kaffee direkt aus dem Schlafzimmer in die Sonne. Das zweite Zimmer mit 10,3 m² liegt ruhig zur Nordseite. Es ist ideal als Arbeitszimmer fürs Homeoffice und gleichzeitig Gästezimmer, wenn Familie oder Freunde zu Besuch kommen. Beide Zimmer haben Platz für Einbauschränke. Das Bad hat ein Fenster und ist mit bodenebener Dusche, Waschtisch, Hänge-WC und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Der Balkon mit 9 m², Pflanztrog und Rankgerüst ist Ihr Logenplatz über Mariatrost: im Vordergrund Baumkronen und Gärten, dahinter die Dächer der Stadt.

Das Haus

HILM113 trägt die Handschrift von Coop Himmelb(l)au – dem Wiener Architekturbüro hinter der BMW Welt in München und der Europäischen Zentralbank in Frankfurt. Versetzte Ebenen, auskragende Balkone mit Rankgerüsten und viel Grün machen das Haus zu einem Stück zeitgenössischer Architektur in Graz. Ein Nahversorger und ein Restaurant befinden sich direkt im Haus, dazu kommen ein gemeinschaftlicher Dachgarten mit Pergola, ein Fitness- und ein Gemeinschaftsraum.

Ausstattung

Eichen-Fertigparkett in den Wohnräumen, großformatige Feinsteinzeugfliesen in Vorraum, Küche und Bad (Farbe nach Wahl aus sechs Tönen). Fußbodenheizung über Fernwärme, Kunststoff-Alu-Fenster mit Isolierverglasung, elektrische Außenjalousien mit Funksteuerung. Lift, Kellerabteil, Fahrradabstellplätze.

Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten. Optional: Objektküche um € 8.000 und Tiefgaragenplatz mit Vorrichtung für eine E-Ladestation um € 34.500.

Lage

Mariagrün zählt zu den gefragtesten Wohnadressen im Grazer Osten. Die Straßenbahnlinie 1 hält praktisch vor der Haustür und bringt Sie in wenigen Minuten in die Innenstadt, Universität und LKH sind schnell erreichbar. Supermärkte, Apotheke, Bäckerei, Ärzte, Schulen und Kindergärten liegen in Gehweite. Und gleich ums Eck: Hilmteich, Leechwald und die Hügel von Mariatrost – zum Laufen, Spazieren und Durchatmen.

Die Eckdaten

– Projekt: HILM113, Hilmteichstraße 113, 8043 Graz

– Architektur: Coop Himmelb(l)au

– Wohnfläche: 66,45 m²

– Balkon: 8,99 m², Südausrichtung

– Zimmer: 3 (Wohnen/Essen, Schlafzimmer, Arbeits-/Gästezimmer)

– Geschoss: 3. Obergeschoss, Lift

– Raumhöhe: 2,50 m

– Bad mit Fenster, bodenebene Dusche

– Kellerabteil inklusive

– Heizung: Fußbodenheizung, Fernwärme

– Fertigstellung: voraussichtlich Sommer 2028, Erstbezug

– Kaufpreis: € 529.500 (ohne Küche und Stellplatz)

– Optional: Tiefgaragenplatz € 34.500, Objektküche € 8.000

– Provisionsfrei für den Käufer

Die Innenraumbilder sind KI-Visualisierungen mit Möblierungsvorschlag. Möbel und Dekoration sind nicht im Kaufpreis enthalten. Änderungen durch den Bauträger vorbehalten.

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!

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!

http://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!

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap