HILM113 – EIN ARCHITEKTONISCHES STATEMENT MIT BESONDEREM ANSPRUCH



Objektnummer: 300779

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hilmteichstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz,11.Bez.:Mariatrost
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,96 m²
Nutzfläche:	53,96 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	403.000,00 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis 403.000 Euro ohne Küche und Stellplatz; Anlegerpreis netto 353.290 Euro.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 5411047
H +43 664 2507403

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













Top 3 H113 – 1. OG

Nettoraumfläche: 53,96 m²
Terrasse: 21,44 m² / KA: 1 Stk.

Raumhöhe: 2,52 m

1. Vorraum: 5,79 m²
2. Wohnzimmer: 16,09 m²
3. Küche: 4,27 m²
4. Zimmer 1: 12,13 m²
5. Zimmer: 2 10,25 m²
6. BAD/WC: 5,43 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 53,96 m²

1. Obergeschoss



LAGE & INFRASTRUKTUR

1 Spar
2 Billa

Gastronomie und Cafés:

1 Purberg
2 Café Dea
3 Chinahaus
4 Bäckerei Sorger
5 Charly Temmel
6 Wienerwirt
7 Bäckerei Kern

Dienstleistungen:

1 Sauberland Textilreinigung
2 Glanzzeit Fahrzeugpflege
3 Matratzen Conrad
4 Sparkasse
5 Blumen Kamaritsch

Freizeit und Naherholung:

1 Hilmteich
2 Leechwald
3 Spielplatz
4 Tennisplatz
5 Kletterwald
6 Miniaturgolf
7 Hundewiese

Gesundheit und Ärzte:

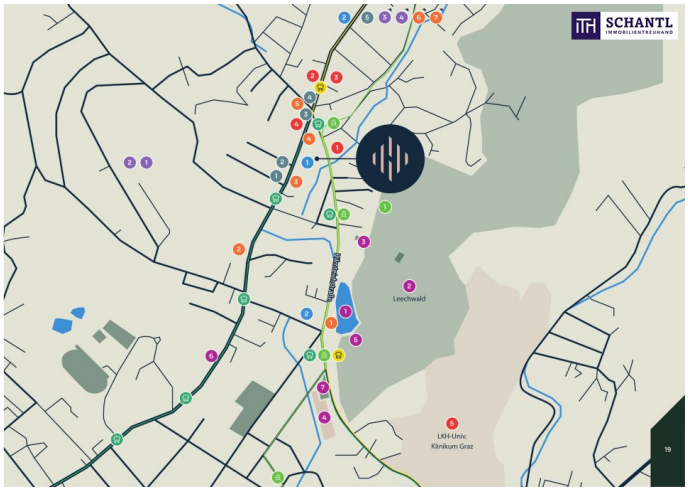
1 Medizinisches Zentrum Mariagrün
2 Diagnostikzentrum Graz
3 Augenzentrum Mariagrün
4 Apotheke Zu Maria Trost
5 LKH-Univ. Klinikum Graz

Bildungseinrichtungen:

1 Volksschule Mariagrün
2 Kindergarten / -krippe Schönbrunngasse
3 Volks- / Mittelschule St. Johann
4 Kindergarten Mariatrosterstraße
5 Gymnasium Seebacher
6 Universität Graz

Öffentlicher Verkehr:

Bim 1
Bus 58
Bus 200/201/250/X20



Objektbeschreibung

HILM113 – EIN ARCHITEKTONISCHES STATEMENT MIT BESONDEREM ANSPRUCH

3-Zimmer-Wohnung | 53,96 m² Nutzfläche | 21,44 m² Ostterrasse | 1. Obergeschoss

HILM113 verbindet eine außergewöhnliche Architektur mit einer besonderen Adresse in Graz-Mariagrün. In unmittelbarer Nähe zum Hilmteich und zum weitläufigen Leechwald entsteht ein Wohnprojekt nach den Plänen des international renommierten Architekturbüros Coop Himmelb(l)au.

ARCHITEKTUR, DIE BEGEISTERT – WOHNEN ALS AUSDRUCK VON INDIVIDUALITÄT

Die architektonische Handschrift von Coop Himmelb(l)au verbindet eine ausdrucksstarke Formensprache mit zeitgemäßen Wohnkonzepten und einer sorgfältigen Einbindung in die gewachsene Umgebung. Top 03 H liegt im 1. Obergeschoss des östlichen Baukörpers. Der Eingang befindet sich im Westen, die Terrasse öffnet sich nach Osten.

53,96 M² WOHNKOMFORT – DURCHDACHT GEPLANT

Die 3-Zimmer-Wohnung bietet 53,96 m² Nutzfläche und einen gut strukturierten Grundriss mit Vorraum, Wohnzimmer, separater Küche, zwei Zimmern sowie Bad/WC. Die Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen beträgt rund 2,52 Meter. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Die Wohnungsfläche wurde laut Ö-Norm B1800:2013 ermittelt.

Die Küche ist nicht im Wohnungspreis enthalten. Anschlüsse sind laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehen; eine optionale Standard-Objektküche kann gesondert erworben werden.

21,44 M² OSTTERRASSE – FREIRAUM MITTEN IN GRAZ

Die nach Osten ausgerichtete Terrasse mit 21,44 m² schafft zusätzlichen Freiraum und bietet Platz für eine individuelle Gestaltung – vom Frühstück im Freien bis zu entspannten Stunden nach einem aktiven Tag.

TECHNISCHE AUSSTATTUNG AUF ZEITGEMÄSSEM NIVEAU

Angenehme Wärme und zentrale Warmwasserbereitung

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme in Verbindung mit einer Fußbodenheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über Fernwärme. Raumthermostate sind vorgesehen; eine Einzelraumregelung ist bei Top 03 H nicht geplant.

Durchdachte Ausstattung im Alltag

Die Aufenthaltsräume erhalten elektrische Jalousien mit Ansteuerung per Funksender. Fenster mit Kunststoffrahmen, Alu-Deckschale und Isolierverglasung ergänzen die Ausstattung. In Wohn-, Schlaf- und Essbereichen ist Fertigparkett in Eiche vorgesehen; Bad/WC, Vorraum und Küche erhalten Keramikfliesen.

Ein Personenaufzug erschließt die Anlage. Eine Gegensprechanlage ist vorgesehen; eine Videoinnenstelle wird nicht ausgeführt, eine Nachrüstung ist möglich. Eine Klimaanlage ist in dieser Wohnung nicht enthalten.

GRAZ-MARIAGRÜN – EINE DER SCHÖNSTEN WOHNLAGEN DER STADT

Eine außergewöhnliche Immobilie verdient eine ebenso außergewöhnliche Adresse.

Mit der Hilmteichstraße 113 in 8043 Graz-Mariagrün befindet sich HILM113 in einer der attraktivsten Wohnlagen der steirischen Landeshauptstadt.

Die unmittelbare Nähe zum Hilmteich und zum Leechwald macht diesen Standort besonders reizvoll.

Hier treffen gewachsene Grünräume, vielseitige Freizeitmöglichkeiten und eine gute städtische Infrastruktur aufeinander.

Der Hilmteich zählt zu den bekanntesten Naherholungsgebieten von Graz und lädt zu Spaziergängen, entspannten Stunden am Wasser und Aktivitäten im Freien ein.

Der angrenzende Leechwald bietet ein weitläufiges Netz an Wegen für Spaziergänge, Laufrunden und sportliche Aktivitäten in der Natur.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die Straßenbahnlinie 1 sowie die Buslinie 58 ermöglichen eine komfortable Verbindung in Richtung Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen.

Die Lage verbindet damit zwei Qualitäten, die bei exklusiven Stadtimmobilien besonders gefragt sind: die unmittelbare Nähe zur Natur und die Vorzüge einer lebendigen Landeshauptstadt. Ob ein morgendlicher Spaziergang durch den Leechwald, eine entspannte

Runde am Hilmteich oder ein Abend in der Grazer Innenstadt – hier lassen sich unterschiedlichste Lebensstile harmonisch miteinander verbinden.

HILM113 – EIN WOHNPROJEKT MIT BESONDEREM ANSPRUCH

HILM113 umfasst laut Projekt-Exposé insgesamt 55 Wohnungen und verbindet hochwertiges Wohnen mit ergänzenden Nutzungen und gemeinschaftlichen Einrichtungen. Ein Nahversorger, ein Restaurant und Büroflächen sind ebenso vorgesehen wie ein Gemeinschaftsraum, Dachgärten und ein Fitnessbereich. Die geplanten 105 Tiefgaragenstellplätze ergänzen das Mobilitätsangebot.

Als Bauträgerin fungiert die Hilm113 Immobilienerwerbs- und Beteiligungsgesellschaft mbH. Die Projektsteuerung erfolgt durch die Icon Project Management GmbH. Die architektonische Planung durch Coop Himmelb(l)au verleiht dem Projekt eine unverwechselbare gestalterische Identität. Die Versorgung erfolgt laut Projekt-Exposé über Fernwärme, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage, die den Bewohnern zur Verfügung steht. In der Tiefgarage sind Tragsysteme für einen späteren Ausbau von E-Ladestationen vorbereitet.

KAUFPREIS & WEITERE INFORMATIONEN

Kaufpreis für Endverbraucher: € 403.000,–

Der angegebene Kaufpreis versteht sich ohne Küche und ohne Tiefgaragenstellplatz.

Anlegerpreis netto: € 353.290,–

Optional können ein Tiefgaragenstellplatz um € 34.500,– (Anlegerpreis netto € 29.900,–) sowie eine Standard-Objektküche um € 8.000,– (Anlegerpreis netto € 6.500,–) erworben werden. Der Energieausweis wird nachgereicht.

UNSER FAZIT – EIN ZUHAUSE MIT ARCHITEKTUR UND LAGE

Top 03 H verbindet einen gut nutzbaren 3-Zimmer-Grundriss mit einer Ostterrasse und der besonderen Lage am Hilmteich und Leechwald. Die Planung von Coop Himmelb(l)au, zeitgemäße Gebäudetechnik und die Nähe zu Grünräumen und städtischer Infrastruktur schaffen ein Wohnangebot mit eigenständigem Charakter.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses Angebot im Rahmen eines persönlichen Beratungsgesprächs und informieren Sie über Ausstattung und Projektdetails. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

DIE 10 HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

1. ARCHITEKTUR VON COOP HIMMELB(L)AU

Ein anspruchsvolles Wohnprojekt nach den Plänen des international renommierten Büros.

2. 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT 53,96 M² NUTZFLÄCHE

Mit Wohnzimmer, separater Küche und zwei Zimmern.

3. 21,44 M² OSTTERRASSE

Ein privater Außenbereich im 1. Obergeschoss.

4. NEUBAU MIT ERSTBEZUG

Modernes Wohnen in Graz-Mariagrün.

5. RAUMHÖHE VON RUND 2,52 METERN

In den Aufenthaltsräumen.

6. FERNWÄRME UND FUSSBODENHEIZUNG

Mit zentraler Warmwasserbereitung.

7. ELEKTRISCHE JALOUSIEN

Beschattung der Aufenthaltsräume per Funksender.

8. AUFZUG UND KELLERABTEIL

Personenaufzug in der Anlage und ein zugeordnetes Kellerabteil.

9. OPTIONALE KÜCHE UND TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE

Nicht im Wohnungskaufpreis enthalten.

10. LAGE AM HILMTEICH UND LEECHWALD

Natur, Freizeitmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindung.

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!

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

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