Ein Stück Himmelb(l)au in bester Grazer Lage



Objektnummer: 300790

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:	66,16 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	528.500,00 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis ohne Küche und ohne Stellplatz

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

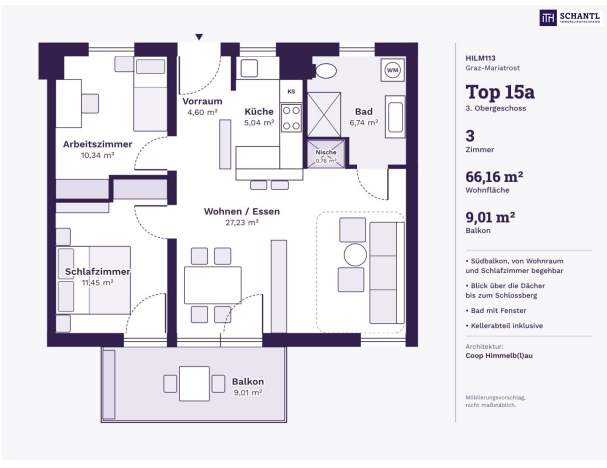


Benjamin Kaan

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Rendering durch KI erstellt


SCHANTL
Rendering durch KI erstellt


SCHANTL
Vorraum
4,60 m²
Küche
5,04 m²
KS
Bad
6,74 m²
WM
Nische
0,76 m²
Arbeitszimmer
10,34 m²
Wohnen / Essen
27,23 m²
Schlafzimmer
11,45 m²
Balkon
9,01 m²
HILM113
Graz-Mariatrost
Top 15a
3. Obergeschoss
3
Zimmer
66,16 m²
Wohnfläche
9,01 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
Rendering durch KI erstellt


SCHANTL


SCHANTL


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

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



HILM113
Graz-Mariatrost

Top 15a

3. Obergeschoss

3
Zimmer

66,16 m²
Wohnfläche

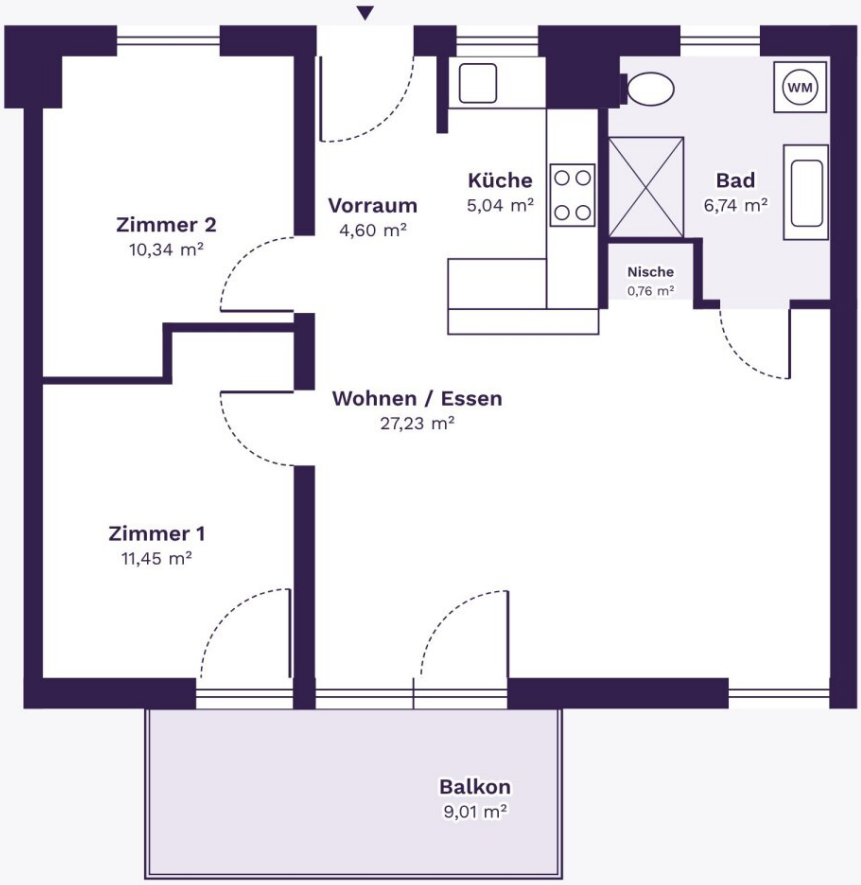
9,01 m²
Balkon

- 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



HILM113
Graz-Mariatrost

Top 15a

3. Obergeschoss

3
Zimmer

66,16 m²
Wohnfläche

9,01 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.

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

Ein Stück Himmelb(l)au in bester Grazer Lage

Architektur von Coop Himmelb(l)au, Erstbezug und eine der begehrtesten Adressen von Graz: Diese 3-Zimmer-Wohnung mit 66 m² und Südbalkon liegt im 3. Obergeschoss von HILM113 in Mariagrün, wenige Schritte vom Hilmteich entfernt.

Bezugsfertig voraussichtlich im Sommer 2028, Kaufpreis € 528.500 – provisionsfrei.

Das Haus

Coop Himmelb(l)au hat mit der BMW Welt in München und der Europäischen Zentralbank in Frankfurt Architekturgeschichte geschrieben – mit HILM113 setzt das Wiener Büro nun ein Zeichen in Graz. Versetzte Ebenen, auskragende Balkone mit Rankgerüsten und viel Grün machen das Haus zu einem Wohnbau, der auffällt, ohne laut zu sein. Im Erdgeschoss befinden sich ein Nahversorger und ein Restaurant, für die Bewohner gibt es einen gemeinschaftlichen Dachgarten mit Pergola, einen Fitness- und einen Gemeinschaftsraum.

Die Wohnung

Hinter der Eingangstür empfängt Sie ein heller Vorraum mit Platz für die Garderobe. Von hier geht es in den Wohn- und Essbereich mit 27,2 m², der sich mit bodentiefer Balkontür, Fixverglasung und einem weiteren Fenster ganz nach Süden öffnet. Tagsüber flutet die Sonne den Raum, am Abend gehen in den Villen am Hügel gegenüber die ersten Lichter an.

Die Küche ist separat gestaltet und über eine Theke mit dem Wohnbereich verbunden – mit Blick ins Grüne durch das eigene Küchenfenster. Gleich daneben bietet eine Nische Platz für einen raumhohen Vorratsschrank.

Das Schlafzimmer mit 11,5 m² hat einen eigenen Zugang zum Balkon. Das zweite Zimmer mit 10,3 m² liegt ruhig zur Nordseite und passt sich Ihrem Leben an: als Arbeitszimmer, als Gästezimmer für Kinder und Enkel oder als Raum für ein Hobby. Beide Zimmer bieten Platz für Einbauschränke. Das Bad mit Fenster ist mit bodenebener Dusche, Waschtisch, Hänge-WC und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Der Südbalkon mit 9 m², Pflanztrog und Rankgerüst ist Ihr Logenplatz über Mariatrost: im Vordergrund Baumkronen und Gärten, dahinter die Dächer von Graz bis zum Schlossberg.

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 verbindet das Beste aus zwei Welten: Hilmteich, Leechwald und die Hügel von Mariatrost liegen direkt vor der Tür, die Innenstadt ist mit der Straßenbahnlinie 1 in wenigen Minuten erreicht – die Haltestelle liegt nur rund 100 Meter entfernt. Nahversorger, Bäckerei, Apotheke und Ärzte sind zu Fuß erreichbar, Universität und LKH ebenfalls schnell. Eine gewachsene, ruhige Wohngegend, in der man ankommt und bleibt.

Die Eckdaten

– Projekt: HILM113, Hilmteichstraße 113, 8043 Graz

– Architektur: Coop Himmelb(l)au

– Wohnfläche: 66,16 m²

– Balkon: 9,01 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: € 528.500 (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