Außergewöhnliche Architektur. Ihr eigener Freiraum über zwei Ebenen | HILM113



Objektnummer: 300807

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:	81,93 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	719.500,00 €

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



















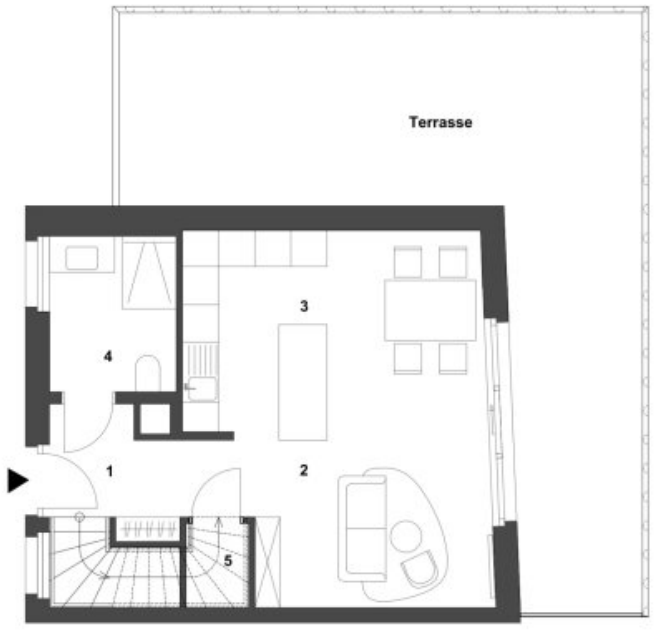

Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
QUALITÄTS MAKLER
Qualitätssiegel
Top Fotos
Infrastrukturbericht
Wohnungs- und Häuservideos
Home Staging
Social Media
35 Plattformen
3D Grundriss
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand 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 26 – 4. OG

Gesamt-Nettoraumfläche: 81,93 m²
Nettoraumfläche: 40,70 m²
Terrasse: 42,30 m² / KA : 1 Stk.

Raumhöhe: 2,52 m

1. Vorraum: 5,60 m²
2. Wohnzimmer: 20,02 m²
3. Küche: 8,22 m²
4. Bad/WC: 5,41 m²
5. Abstellraum: 1,45 m²









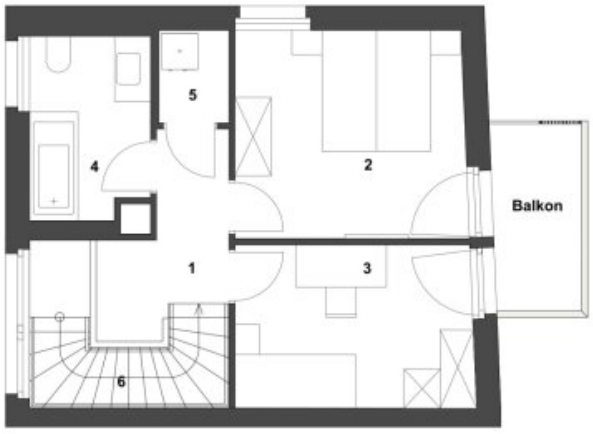
Raumhöhe betrifft RH in Aufenthaltsräumen. In Nebenräumen kann aus technischen Gründen diese Raumhöhe unterschritten werden. Die Mindestraumhöhen lt. Norm werden eingehalten. Wohnungsfläche ermittelt lt. Ö-Norm B1800:2013. Gesamtwohnfläche (beide Geschosse) lt. WEG beträgt in Summe 77,41 m²

Top 26 – 5. OG

Gesamt-Nettoraumfläche: 81,93 m²
Nettoraumfläche: 41,23 m² / Balkon 4,54 m²

Raumhöhe: 2,80 m

1. Gang: 5,23 m²
2. Zimmer 1: 13,13 m²
3. Zimmer 2: 10,68 m²
4. Bad/WC: 5,89 m²
5. Abstellraum: 1,78 m²
6. Stiege: 4,52 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 77,41 m²

Objektbeschreibung

HILM113 – Außergewöhnliche Architektur. Ihr eigener Freiraum über zwei Ebenen.

Terrassenmaisonette von COOP HIMMELB(L)AU in Graz-Mariagrün: drei Zimmer, 42,30 m² Terrasse, ein zusätzlicher Balkon und zwei Badezimmer nahe Hilmteich und Leechwald.

Die Terrassentür steht offen, der Wohnraum setzt sich draußen fort. Zwischen Pflanzen und sorgfältig ausgewählten Möbeln entsteht ein persönlicher Platz unter freiem Himmel. Ein Stockwerk darüber liegen die privaten Räume – mit einem eigenen Balkon und jener räumlichen Distanz, die das Zurückziehen angenehm selbstverständlich macht.

Top 26 verbindet diese unterschiedlichen Seiten des Wohnens in einer Maisonette mit eigenständigem Charakter. Im vierten und fünften Obergeschoss des Architekturprojekts HILM113 stehen insgesamt 81,93 m² Nettoraumfläche zur Verfügung. Die 42,30 m² große Terrasse begleitet die untere Wohnebene über Eck; ein weiterer Balkon ergänzt die beiden Zimmer im oberen Geschoss.

Den Rahmen bildet die Architektur von COOP HIMMELB(L)AU. Gemeinsam mit der Lage in Graz-Mariagrün und dem vielseitigen Gesamtkonzept von HILM113 entsteht eine Wohnadresse für Menschen, die Wert auf gestalterische Identität, persönliche Rückzugsräume und großzügige Außenflächen legen.

HILM113 – Architektur mit einer unverwechselbaren Handschrift

Ein Zuhause gehört immer auch zu einem Haus. Dessen Architektur prägt das Ankommen, die Wahrnehmung der eigenen Adresse und das tägliche Wohngefühl.

Mit HILM113 entsteht ein Projekt nach den Plänen des international renommierten Architekturbüros COOP HIMMELB(L)AU. Seine ausdrucksstarke Formensprache gibt dem Gebäude eine klare Identität und macht die architektonische Gestaltung zu einem wesentlichen Bestandteil der Wohnentscheidung.

Top 26 nimmt innerhalb dieses Rahmens eine persönliche Form an: als Maisonette mit zwei klar gegliederten Ebenen und einem außergewöhnlich großzügigen Außenbereich. Die interne Treppe verbindet gemeinsames Wohnen mit privaten Rückzugsräumen. Terrasse und Balkon schaffen auf beiden Geschossen eine unmittelbare Verbindung ins Freie.

So lässt sich der architektonische Anspruch des Hauses im eigenen Alltag erleben – durch die Abfolge der Räume und die unterschiedlichen Möglichkeiten, sie zu nutzen.

Ein Wohnprojekt, das über die einzelne Wohnung hinausdenkt

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

Geplant sind ein Nahversorger, ein Restaurant und Büroflächen sowie ein Gemeinschaftsraum, Dachgärten und ein Fitnessbereich. Damit berücksichtigt das Projekt unterschiedliche Bedürfnisse des täglichen Lebens: Versorgung, Bewegung und die Möglichkeit zur Begegnung. Eine Tiefgarage und Fahrradabstellmöglichkeiten ergänzen das Konzept.

Für die Bewohner entsteht dadurch ein vielseitiger Rahmen um das eigene Zuhause. Angebote können je nach Interesse genutzt werden, während die persönliche Wohnung ihren privaten Charakter behält.

Diese Verbindung aus eigenständiger Architektur, ergänzenden Nutzungen und der Lage nahe den Grazer Erholungsräumen gibt HILM113 sein besonderes Profil.

42 m² Terrasse – Platz für eine persönliche Welt im Freien

Die 42,30 m² große Terrasse ist das prägende Merkmal von Top 26. Sie verläuft über zwei Seiten der unteren Wohnebene und eröffnet damit unterschiedliche Möglichkeiten, den Außenbereich zu gestalten.

Ein Essplatz nahe dem Wohnbereich, eine bequeme Sitzgruppe und eine bewusst gewählte Bepflanzung können jeweils ihren eigenen Platz erhalten. Durch die über Eck geführte Form lassen sich verschiedene Bereiche schaffen, die zusammen eine persönliche Terrassenlandschaft bilden.

Dabei geht es um die Freiheit, genügend Fläche für die eigenen Gewohnheiten zu haben. Wer gerne gärtnert, kann Pflanzen einen großzügigen Rahmen geben. Wer vor allem Ruhe sucht, gestaltet einen geschützten Sitzplatz mit dem passenden Mobiliar und Begrünung. Auch mehrere Nutzungen lassen sich miteinander verbinden.

Die Terrasse ist direkt an den offenen Wohnbereich angebunden. In den warmen Monaten kann sich das tägliche Leben dadurch ganz selbstverständlich nach draußen erweitern. Zugleich bleibt der Außenbereich aus dem Inneren präsent und begleitet die Wahrnehmung

des Wohnraums.

Mit ihrer Größe bietet die Terrasse einen wesentlichen Teil jener Großzügigkeit, die diese Maisonette auszeichnet.

Die untere Ebene: offen wohnen, gemeinsam leben

Im vierten Obergeschoss liegen der Eingangsbereich, das offene Wohnzimmer mit Küche, ein Badezimmer und ein Abstellraum.

Das Wohnzimmer umfasst 20,02 m² und geht in den 8,22 m² großen Küchenbereich über. Zusammen bilden sie einen rund 28,2 m² großen Mittelpunkt für Wohnen, Essen und Kochen.

Der Einrichtungsvorschlag im Grundriss zeigt eine Küche mit zusätzlicher Arbeitsfläche, einen eigenständigen Esstisch und einen separaten Sitzbereich. Diese Anordnung verdeutlicht, wie sich die unterschiedlichen Funktionen innerhalb eines zusammenhängenden Raumes organisieren lassen.

Die offene Küche bleibt in das tägliche Geschehen eingebunden. Ihre konkrete Einrichtung kann nach den persönlichen Anforderungen geplant werden – mit passenden Materialien, Stauraumlösungen und Arbeitsabläufen.

Der Vorraum mit 5,60 m² schafft einen eigenen Ankunftsbereich. Ein Abstellraum mit 1,45 m² ergänzt die Ebene um Stauraum für Dinge, die im offenen Wohnbereich keinen sichtbaren Platz benötigen.

Zwei Badezimmer für einen unabhängigen Alltag

Ein vollständiges Badezimmer auf jeder Wohnebene gehört zu den praktischen Stärken von Top 26.

Das untere Bad umfasst 5,41 m² und ist im Grundriss mit Dusche, Waschtisch und WC dargestellt. Es liegt nahe dem Eingangs- und Wohnbereich und kann unabhängig von den privaten Zimmern im Obergeschoss genutzt werden.

Das zweite Badezimmer befindet sich auf der oberen Ebene. Diese Aufteilung erleichtert unterschiedliche Tagesabläufe und gibt beiden Geschossen eine größere Eigenständigkeit. Gerade wenn mehrere Menschen zusammenleben oder Besuch zu Gast ist, wird diese Qualität im Alltag spürbar.

Die obere Ebene: persönliche Räume mit 2,80 m Raumhöhe

Über die interne Treppe gelangen Sie in das fünfte Obergeschoss. Hier liegen zwei separat begehbare Zimmer, das zweite Badezimmer und ein weiterer Abstellraum.

Die laut Plan vorgesehene Raumhöhe von 2,80 m in den Aufenthaltsräumen gibt dieser Ebene einen großzügigen Rahmen. Die beiden Zimmer umfassen 13,13 m² und 10,68 m² und besitzen jeweils einen eigenen Zugang zum gemeinsamen Balkon.

Das größere Zimmer bietet sich als Schlafzimmer an. Im dargestellten Einrichtungsvorschlag sind ein Doppelbett und eine Schrankzone vorgesehen. Das zweite Zimmer lässt sich entsprechend der eigenen Lebenssituation gestalten – etwa als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder persönlicher Rückzugsraum.

Die Verteilung über zwei Geschosse schafft dabei eine klare Trennung. Während unten gekocht, gegessen oder der Abend verbracht wird, kann oben ein ruhiger Bereich für Schlaf, Arbeit oder eigene Interessen bestehen.

Für ein Paar entsteht so ein Zuhause mit einem eigenständigen Arbeits- oder Gästezimmer. Für eine kleine Familie bilden die beiden oberen Räume einen zusammenhängenden privaten Bereich.

Ein zusätzlicher Balkon für die privaten Zimmer

Der 4,54 m² große Balkon ergänzt das obere Geschoss um einen eigenen Außenbereich. Er ist von beiden Zimmern unabhängig zugänglich.

So lässt sich auch aus dem Schlafzimmer oder Arbeitszimmer direkt ins Freie treten. Für einen kurzen Moment am Morgen, eine Pause zwischendurch oder etwas Abstand zum Tagesgeschehen steht damit ein eigener Platz auf der privaten Ebene zur Verfügung.

Zusammen mit der Terrasse verfügt Top 26 über insgesamt 46,84 m² Außenfläche. Beide Bereiche ergänzen das Wohnen auf unterschiedliche Weise und geben jeder Ebene eine eigene Verbindung nach draußen.

Badewanne und Stauraum auf der oberen Ebene

Das obere Badezimmer umfasst 5,89 m². Im vorliegenden Grundriss sind eine Badewanne, ein

Waschtisch und ein WC dargestellt. Damit stehen innerhalb der Maisonette sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne zur Verfügung.

Ein angrenzender Abstellraum mit 1,78 m² erweitert das Stauraumangebot im oberen Geschoss. Zusammen mit dem Abstellraum auf der unteren Ebene lassen sich Alltagsgegenstände dort unterbringen, wo sie gebraucht werden.

Ein Kellerabteil ist laut Plan ebenfalls vorgesehen.

Zwei Ebenen mit eigenem Charakter

Mit 40,70 m² Nettoraumfläche im unteren und 41,23 m² im oberen Geschoss sind die beiden Ebenen nahezu gleich groß. Die obere Flächenangabe enthält die im Plan ausgewiesene Stiege.

Diese ausgewogene Verteilung unterstützt das Wohnkonzept: Der offene Mittelpunkt erhält ebenso seinen Raum wie die privaten Zimmer und das zugehörige Badezimmer.

Die Raumhöhe beträgt in den Aufenthaltsräumen laut Plan unten 2,52 m und oben 2,80 m. Die unterschiedliche räumliche Wirkung kann durch eine persönliche Einrichtung aufgenommen werden – mit einem zusammenhängenden Gestaltungskonzept im offenen Wohnbereich und individuell eingerichteten Zimmern darüber.

Der konkrete Ausstattungsumfang richtet sich nach der für Top 26 geltenden vertraglichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Graz-Mariagrün – Natur im eigenen Lebensumfeld

Die Nähe zu Hilmteich und Leechwald ergänzt das Wohnen um eine Qualität, die über die eigenen Räume hinausreicht. Ein Spaziergang am Wasser, eine Laufrunde unter Bäumen oder eine kurze Auszeit im Grünen können ihren festen Platz im Alltag finden.

Gleichzeitig bleibt Graz mit seinen beruflichen, kulturellen und gastronomischen Angeboten Teil des eigenen Lebensumfelds. Mariagrün bietet damit einen passenden Rahmen für Menschen, die das Leben in der Stadt mit regelmäßiger Bewegung und Erholung in der Natur verbinden möchten.

Für Top 26 ergibt sich daraus ein stimmiges Gesamtbild: private Außenflächen am eigenen Zuhause und grüne Erholungsräume in der Umgebung.

Eine Maisonette für Menschen, die ihren Freiraum bewusst wählen

Top 26 verbindet einen klar gegliederten Grundriss mit einem besonders großzügigen Terrassenangebot. Unten liegt der offene Mittelpunkt des täglichen Lebens. Oben befinden sich die persönlichen Räume mit eigenem Balkon. Zwei Badezimmer und Abstellräume auf beiden Geschossen ergänzen diese Aufteilung.

Die Zugehörigkeit zu HILM113 gibt der Wohnung einen besonderen architektonischen Rahmen. Innerhalb dieses Projekts bietet sie die Möglichkeit, einen persönlichen Lebensraum mit unterschiedlichen Qualitäten zu gestalten – gemeinsam und zurückgezogen, im Inneren und unter freiem Himmel.

Gerne erläutere ich Ihnen die Planung von Top 26, den aktuellen Projektstand und die vorgesehenen Ausstattungsmöglichkeiten in einem persönlichen Gespräch.

Top 26 im Überblick

- Dreizimmer-Maisonette im 4. und 5. Obergeschoss
- Gesamt-Nettoraumfläche laut Plan: 81,93 m²
- Gesamtwohnfläche laut Planfußnote gemäß WEG: 77,41 m²
- Untere Ebene: 40,70 m² Nettoraumfläche
- Obere Ebene: 41,23 m² Nettoraumfläche einschließlich Stiege
- Über Eck geführte Terrasse: 42,30 m²
- Balkon: 4,54 m², von beiden oberen Zimmern zugänglich
- Außenflächen insgesamt: 46,84 m²
- Offener Wohn- und Küchenbereich mit zusammen 28,24 m²
- Zwei separat begehbare Zimmer mit 13,13 m² und 10,68 m²
- Zwei Badezimmer mit WC, unten mit Dusche und oben mit Badewanne dargestellt
- Je ein Abstellraum auf beiden Ebenen

- Ein Kellerabteil laut Plan
- Raumhöhen in den Aufenthaltsräumen: unten 2,52 m, oben 2,80 m

Flächen und Raumaufteilung gemäß vorliegendem Grundriss. Dargestellte Möblierungen dienen der Veranschaulichung. Maßgeblich sind die vertraglich vereinbarten Flächen, die Ausführung sowie die für diese Wohnung geltende Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Gemeinschaftliche Einrichtungen und ergänzende Nutzungen entsprechen der Projektplanung.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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