Ein Zuhause mit eigener Perspektive.
Terrassenmaisonette von COOP HIMMELB(L)AU | HILM113



Objektnummer: 300808

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:	105,92 m²
Zimmer:	3
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

















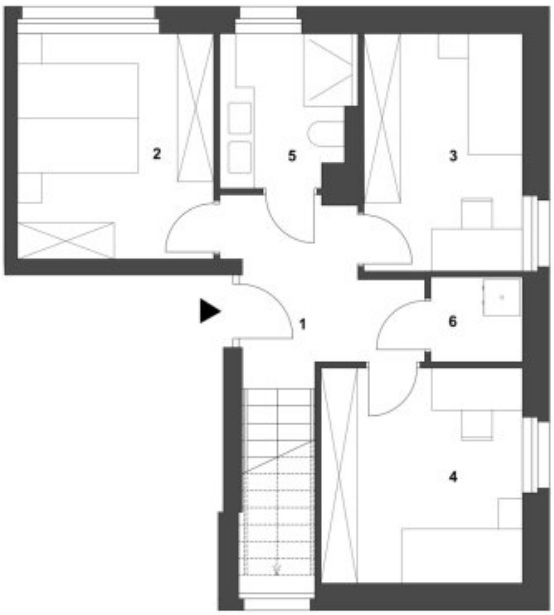

Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
3D Grundriss
Qualitätssiegel
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer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

Top 5 H113 – 2. OG

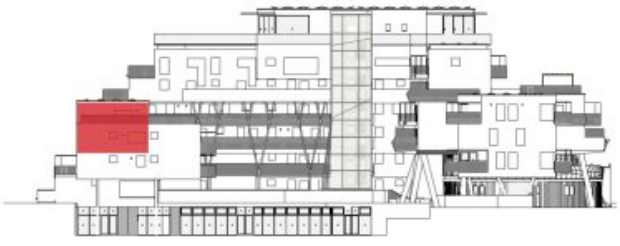
Gesamt-Nettoraumfläche: 105,92 m²
Nettoraumfläche: 49,53 m² / KA: 1 Stk.

Raumhöhe: 2,52 m

1. Vorraum: 7,65 m²
2. Zimmer 1: 12,13 m²
3. Zimmer 2: 10,32 m²
4. Zimmer 3: 11,91 m²
5. BAD / WC: 5,40 m²
6. Abstellraum: 2,12 m²









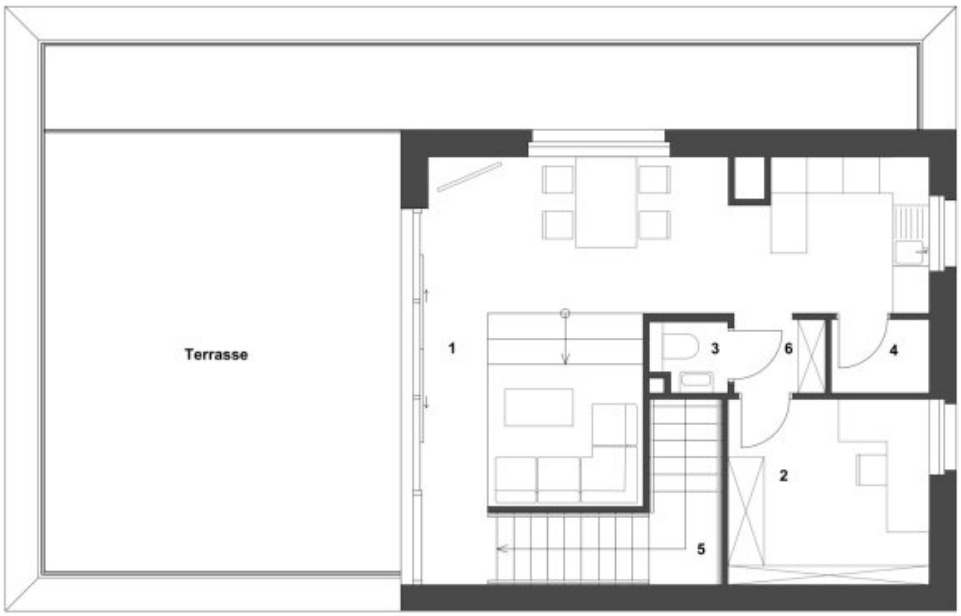
Raumhöhe betrifft RH in Aufenthaltsräumen. In Nebenräumen kann aus technischen Gründen diese Raumhöhe unterschritten werden. Die Mindestraumhöhen lt. Norm werden eingehalten. Wohnungsfläche ermittelt lt. Ö-Norm B1800:2013. Gesamtwohnfläche (beide Geschosse) lt. WEG beträgt in Summe 99,09 m²

Top 5 H113 – 3. OG

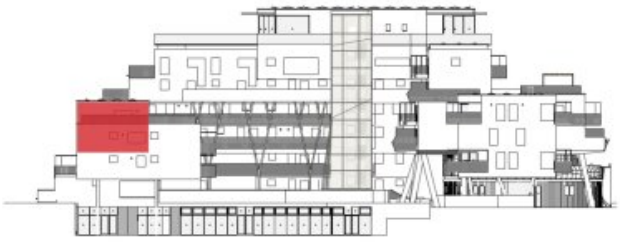
Gesamt-Nettoraumfläche: 105,92 m²
Nettoraumfläche: 56,39 m²
Terrasse: 48,97 m² / KA: 1 Stk.

Raumhöhe: 2,52 m

1. Wohnküche: 34,33 m²
2. Zimmer 4: 10,20 m²
3. WC: 1,22 m²
4. Abstellraum: 1,97 m²
5. Stiege: 6,83 m²
6. Vorraum: 1,84 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 99,09 m²

Objektbeschreibung

HILM113 – Ein Zuhause mit eigener Perspektive. Terrassenmaisonette von COOP HIMMELB(L)AU.

Fünf Zimmer auf zwei Ebenen, eine 48,97 m² große Terrasse und ein großzügiger Wohnmittelpunkt im oberen Geschoss – in Graz-Mariagrün, nahe Hilmteich und Leechwald.

Es verändert das Wohnen, wenn das gemeinsame Leben eine eigene Ebene bekommt. Wenn die Treppe hinauf in einen offenen Raum führt, in dem gekocht, gegessen und der Tag verbracht wird. Wenn sich davor eine weitläufige Terrasse erstreckt und die privaten Zimmer ein Geschoss darunter ihren eigenen Bereich bilden.

Top 5 im Architekturprojekt HILM113 folgt genau dieser Idee. Die Maisonette verbindet das zweite und dritte Obergeschoss zu einem Zuhause mit klarer räumlicher Ordnung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf insgesamt 105,92 m² Nettoraumfläche stehen eine offene Wohnküche und vier separat begehbare Zimmer zur Verfügung. Die 48,97 m² große Terrasse begleitet die obere Wohnebene über zwei Seiten und gibt dem Leben im Freien einen großzügigen Rahmen.

Die besondere Identität des Hauses stammt von COOP HIMMELB(L)AU. Die Lage in Graz-Mariagrün ergänzt den architektonischen Anspruch um die Nähe zu Hilmteich und Leechwald. So entsteht eine Verbindung aus ausdrucksstarker Architektur, persönlichem Freiraum und einem grünen Lebensumfeld.

Eine architektonische Handschrift, die das Zuhause prägt

Die Entscheidung für eine Wohnung ist zugleich eine Entscheidung für das Gebäude, zu dem sie gehört. Seine Architektur prägt das Ankommen, den Charakter der Adresse und die Art, wie Innen- und Außenräume erlebt werden.

Mit HILM113 entsteht ein Projekt nach den Plänen des international renommierten Architekturbüros COOP HIMMELB(L)AU. Dessen ausdrucksstarke Formensprache verleiht dem Haus eine unverwechselbare Identität. Architektur wird damit zu einem wesentlichen Teil der Wohnqualität.

Top 5 bietet innerhalb dieses Gesamtkonzepts eine eigenständige Wohnwelt. Die Abfolge der beiden Ebenen, der offene Wohnbereich im oberen Geschoss und die weitläufige Terrasse geben der Maisonette einen persönlichen Charakter. Die Räume lassen sich unterschiedlichen Bedürfnissen zuordnen, während die interne Treppe das Zuhause zusammenhält.

Gerade diese Verbindung macht den Reiz der Wohnung aus: das gemeinsame Leben bewusst zu öffnen und gleichzeitig ausreichend Platz für den individuellen Rückzug zu schaffen.

HILM113 – ein Projekt mit einem umfassenden Wohnkonzept

Laut Projektbeschreibung umfasst HILM113 insgesamt 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. Versorgung, Bewegung und Begegnung werden damit bereits im Gesamtkonzept berücksichtigt. Eine Tiefgarage und Fahrradabstellmöglichkeiten ergänzen die Planung.

Für die Bewohner entstehen zusätzliche Möglichkeiten im eigenen Wohnumfeld. Welche davon den persönlichen Alltag bereichern, richtet sich nach den eigenen Interessen und Gewohnheiten. Die Maisonette bleibt dabei der private Mittelpunkt innerhalb eines vielseitigen Hauses.

Die Architektur von COOP HIMMELB(L)AU, das ergänzende Angebot und die Lage im grünen Grazer Nordosten geben HILM113 ein eigenständiges Profil.

Oben zusammenkommen, unten zurückziehen

Top 5 verteilt ihre Räume auf zwei unterschiedlich geprägte Wohnebenen.

Im zweiten Obergeschoss liegen drei separat begehbare Zimmer, das Badezimmer mit WC und ein Abstellraum. Darüber öffnet sich die Maisonette zu ihrem gemeinsamen Mittelpunkt: einer 34,33 m² großen Wohnküche mit angrenzender Terrasse. Ein viertes separates Zimmer, ein zusätzliches WC und ein weiterer Abstellraum ergänzen das obere Geschoss.

Diese Aufteilung schafft eine klare Trennung zwischen dem offenen Wohnen und einem zusammenhängenden privaten Bereich. Unterschiedliche Tagesabläufe können dadurch leichter nebeneinander bestehen. Während oben gekocht oder der Abend verbracht wird, bleiben die Zimmer auf der unteren Ebene räumlich davon getrennt.

Das zusätzliche Zimmer im oberen Geschoss erweitert die Möglichkeiten nochmals. Es kann dem gemeinsamen Wohnbereich zugeordnet oder als eigenständiger Arbeits- und Rückzugsraum genutzt werden.

34 m² Wohnküche – der Mittelpunkt im oberen Geschoss

Die offene Wohnküche ist das Herzstück der Maisonette. Auf 34,33 m² verbinden sich Kochen, Essen und Wohnen zu einem zusammenhängenden Raum, der sich über mehrere Bereiche der oberen Ebene erstreckt.

Der Grundriss zeigt eine Küche mit zugeordnetem Essplatz und eine eigene Sofazone nahe der Treppe. Dadurch erhalten die verschiedenen Funktionen ihren Platz innerhalb eines offenen Ganzen. Ein gemeinsamer Raum entsteht, in dem auch unterschiedliche Tätigkeiten nebeneinander möglich sind.

Die Kücheneinrichtung lässt sich nach den persönlichen Anforderungen planen. Materialien, Arbeitsflächen und Stauraum können auf den eigenen Alltag abgestimmt und gestalterisch mit dem Wohnbereich verbunden werden.

Die Terrasse liegt unmittelbar vor dieser Ebene. So erhält der Lebensmittelpunkt der Wohnung eine großzügige Erweiterung ins Freie, die in den warmen Monaten selbstverständlich Teil des Wohnens werden kann.

Knapp 49 m² große Terrasse – Freiraum mit eigener Atmosphäre

Die 48,97 m² große Terrasse prägt den Charakter von Top 5 wesentlich. Sie führt über zwei Seiten der oberen Wohnebene und eröffnet dadurch unterschiedliche Möglichkeiten für eine persönliche Gestaltung.

Ein großzügiger Essplatz, eine bequeme Sitzgruppe und eine bewusst gewählte Bepflanzung können jeweils ihren eigenen Bereich erhalten. Die über Eck geführte Form erlaubt es, die Terrasse zu gliedern und mehrere Aufenthaltsbereiche miteinander zu verbinden.

Wer Pflanzen liebt, findet Raum für ein individuelles Begrünungskonzept. Wer vor allem entspannen möchte, kann sich einen großzügigen Ruheplatz einrichten. Auch ein zurückhaltendes Arrangement mit wenigen ausgewählten Möbeln lässt die Dimension dieser Fläche wirken.

Die Qualität liegt darin, sich bei der Gestaltung nach den eigenen Vorstellungen richten zu können. Die Terrasse bietet genügend Fläche, um verschiedene Wünsche zusammenzubringen und eine Atmosphäre zu schaffen, die den persönlichen Stil der Innenräume im Freien fortführt.

Ihre Lage auf der Wohnebene macht sie zum selbstverständlichen Bestandteil des gemeinsamen Lebens. Ein Schritt nach draußen genügt, um den Alltag für eine Weile unter freiem Himmel fortzusetzen.

Drei private Zimmer auf einer eigenen Ebene

Im zweiten Obergeschoss stehen drei separat begehbare Zimmer mit 12,13 m², 10,32 m² und 11,91 m² zur Verfügung. Sie werden über den gemeinsamen Vorraum erschlossen und bilden einen zusammenhängenden privaten Bereich.

Diese Aufteilung eignet sich für unterschiedliche Lebenssituationen. Ein Schlafzimmer und

zwei Kinderzimmer sind ebenso denkbar wie die Kombination aus Schlafen, Arbeiten und einem persönlichen Rückzugsraum.

Für eine Familie entsteht eine Ebene, auf der die privaten Zimmer nahe beieinanderliegen. Für ein Paar mit Bedarf an mehreren unabhängigen Räumen eröffnen sich Möglichkeiten für getrennte Arbeitsplätze, Gäste oder eigene Interessen.

Die Zimmer lassen sich mit veränderten Anforderungen weiterentwickeln. Ihre eigenständige Erschließung unterstützt eine Nutzung, die nicht dauerhaft auf eine einzige Lebensphase festgelegt sein muss.

Ein viertes Zimmer mit besonderer Unabhängigkeit

Auf der oberen Wohnebene ergänzt ein weiteres Zimmer mit 10,20 m² das Raumangebot. Seine Lage abseits der drei unteren Zimmer gibt ihm eine besondere Eigenständigkeit.

Als Büro ermöglicht es eine räumliche Trennung zwischen dem Arbeiten und dem privaten Schlafbereich. Als Gästezimmer liegt es nahe dem zusätzlichen WC. Ebenso kann hier ein Raum für eine persönliche Beschäftigung entstehen, die einen festen Platz im Zuhause erhalten soll.

Damit bietet Top 5 insgesamt vier separate Zimmer neben der offenen Wohnküche. Diese Vielfalt gehört zu den wesentlichen Stärken des Grundrisses und schafft Spielraum für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Bad, zusätzliches WC und Stauraum auf beiden Ebenen

Das Badezimmer auf der unteren Ebene umfasst 5,40 m². Im vorliegenden Grundriss sind eine Dusche, ein Doppelwaschtisch und ein WC dargestellt. Ein Fenster ist ebenfalls eingezeichnet.

Auf der oberen Wohnebene steht ein separates WC mit 1,22 m² zur Verfügung. Dadurch kann der gemeinsame Wohnbereich genutzt werden, ohne für jeden Gang in den privaten Bereich wechseln zu müssen.

Auch der Stauraum ist auf beide Geschosse verteilt. Unten ergänzt ein Abstellraum mit 2,12 m² das Raumangebot; oben steht ein weiterer mit 1,97 m² zur Verfügung. Alltagsgegenstände können so dort untergebracht werden, wo sie regelmäßig gebraucht werden.

Ein Kellerabteil ist laut Plan der Wohnung zugeordnet.

Eine Maisonette mit ausgewogener Flächenverteilung

Die untere Ebene umfasst 49,53 m² Nettoraumfläche, die obere 56,39 m² einschließlich der ausgewiesenen Stiege. Diese Verteilung gibt sowohl den privaten Zimmern als auch dem

gemeinsamen Wohnen einen angemessenen Rahmen.

Die Raumhöhe beträgt laut Plan in den Aufenthaltsräumen beider Geschosse 2,52 m. Der konkrete Ausstattungsumfang richtet sich nach der für Top 5 geltenden vertraglichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Innerhalb dieses Rahmens lässt sich eine persönliche Einrichtung entwickeln: mit einem zusammenhängenden Gestaltungskonzept für die offene Wohnküche und individuell eingerichteten Räumen auf der privaten Ebene.

Graz-Mariagrün – Natur als Teil des täglichen Lebens

Die Nähe zu Hilmteich und Leechwald ergänzt die privaten Außenflächen um Erholungsmöglichkeiten im Umfeld. Ein Spaziergang am Wasser, eine Laufrunde unter Bäumen oder eine kurze Auszeit im Grünen können ihren festen Platz im Tagesablauf finden.

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

Für Top 5 entsteht daraus ein stimmiges Gesamtbild: ein Zuhause mit großzügiger Terrasse, vielseitigen Innenräumen und einer Lage, die zusätzliche Möglichkeiten im Freien eröffnet.

Ein Zuhause, das unterschiedlichen Lebensentwürfen Raum gibt

Top 5 verbindet vier separat nutzbare Zimmer mit einem offenen Wohnmittelpunkt und einer weitläufigen Terrasse. Die beiden Ebenen schaffen eine klare Ordnung und ermöglichen zugleich eine persönliche Zuordnung der Räume.

Die Zugehörigkeit zu HILM113 gibt dieser Maisonette ihren besonderen architektonischen Rahmen. Innerhalb des Projekts bietet sie die Möglichkeit, gemeinsames Leben, konzentriertes Arbeiten und individuellen Rückzug unter einer Adresse zu verbinden.

Gerne erläutere ich Ihnen den Grundriss von Top 5, den aktuellen Projektstand und die vorgesehenen Ausstattungsmöglichkeiten in einem persönlichen Gespräch.

Top 5 im Überblick

- Fünfzimmer-Maisonette im 2. und 3. Obergeschoss
- Gesamt-Nettoraumfläche laut Plan: 105,92 m²
- Gesamtwohnfläche laut Planfußnote gemäß WEG: 99,09 m²

- Untere Ebene: 49,53 m² Nettoraumfläche
- Obere Ebene: 56,39 m² Nettoraumfläche einschließlich Stiege
- Über Eck geführte Terrasse: 48,97 m²
- Offene Wohnküche auf der oberen Ebene: 34,33 m²
- Drei separate Zimmer unten: 12,13 m², 10,32 m² und 11,91 m²
- Ein weiteres separates Zimmer oben: 10,20 m²
- Badezimmer unten mit Dusche, Doppelwaschtisch, WC und Fenster dargestellt
- Zusätzliches separates WC auf der oberen Ebene
- Je ein Abstellraum auf beiden Geschossen
- Ein Kellerabteil laut Plan
- Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen beider Ebenen: 2,52 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.

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

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