Architektur mit Charakter. Ihr Zuhause in Graz-Mariagrün | HILM113



Objektnummer: 300822

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hilmteichstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz,11.Bez.:Mariatrost
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,45 m²
Zimmer:	3
Kaufpreis:	529.500,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Harris König

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

H +4366499133543

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








SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


SCHANTL

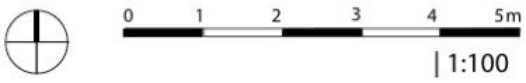
Top 16a – 3. OG

Nettoraumfläche: 66,45 m²
Balkon: 8,99 m² / KA: 1 Stk.

Raumhöhe: 2,50 m

1. Vorraum: 4,60 m²
2. Wohnzimmer: 27,50 m²
3. Küche: 5,04 m²
4. Zimmer 1: 11,47 m²
5. Zimmer 2: 10,34 m²
6. BAD/WC: 6,73 m²
7. Nische: 0,77 m²








SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Objektbeschreibung

HILM113 – Architektur mit Charakter. Ihr Zuhause in Graz-Mariagrün.

Dreizimmerwohnung im dritten Obergeschoss mit 66,45 m² Nettoraumfläche und 8,99 m² Balkon – im Architekturprojekt von COOP HIMMELB(L)AU nahe Hilmteich und Leechwald.

Ein Zuhause gewinnt an Qualität, wenn vieles selbstverständlich zusammenpasst. Wenn der gemeinsame Wohnbereich genügend Platz bekommt, zwei weitere Zimmer persönliche Rückzugsmöglichkeiten schaffen und der Balkon von mehr als einem Raum aus erreichbar ist. Wenn die Wohnung den Alltag angenehm organisiert und zugleich Teil eines Hauses mit unverwechselbarer Identität ist.

Top 16A im Projekt HILM113 verbindet diese Eigenschaften auf einer Ebene. Im dritten Obergeschoss entsteht eine Dreizimmerwohnung mit einem großzügigen Wohnmittelpunkt, zwei separat begehbaren Zimmern und einem Balkon, der sowohl vom Wohnbereich als auch vom angrenzenden Schlafzimmer zugänglich ist.

Den besonderen Rahmen bildet die Architektur von COOP HIMMELB(L)AU. Die Lage in Graz-Mariagrün ergänzt diesen gestalterischen Anspruch um die Nähe zu Hilmteich und Leechwald. So entsteht ein Zuhause für Menschen, die bewusst wählen, wie und in welchem Umfeld sie wohnen möchten.

COOP HIMMELB(L)AU – eine Handschrift, die dem Haus Identität gibt

Die Architektur eines Hauses begleitet seine Bewohner jeden Tag. Sie prägt das Ankommen, die Wahrnehmung der eigenen Adresse und die Verbindung zwischen privatem Wohnraum und dem Umfeld.

Mit HILM113 entsteht ein Projekt nach den Plänen des international renommierten Architekturbüros COOP HIMMELB(L)AU. Seine ausdrucksstarke Formensprache verleiht dem Gebäude einen eigenständigen Charakter. Wer hier wohnt, entscheidet sich zugleich für ein Haus, dessen Gestaltung Teil seiner Identität ist.

Innerhalb dieses architektonischen Rahmens bietet Top 16A eine klar organisierte, persönlich nutzbare Wohnwelt. Der Grundriss gibt dem gemeinsamen Leben bewusst viel Raum und ergänzt es um zwei eigenständige Zimmer. Diese Aufteilung macht die Wohnung für unterschiedliche Lebenssituationen interessant und schafft eine gute Grundlage für eine individuelle Einrichtung.

HILM113 – ein Wohnprojekt mit weitergedachtem Alltag

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 Angebote im eigenen Wohnumfeld. Welche davon zum persönlichen Alltag gehören, richtet sich nach den eigenen Interessen. Die Wohnung bleibt dabei der private Mittelpunkt innerhalb eines Projekts, das über die einzelne Wohneinheit hinaus gedacht ist.

Über 32 m² für Wohnen, Essen und Kochen

Der Mittelpunkt von Top 16A ist der 27,50 m² große Wohnbereich. Die offen angebundene Küche mit 5,04 m² ergänzt ihn zu einem zusammenhängenden Raumangebot von rund 32,5 m².

Damit erhält das gemeinsame Wohnen einen großzügigen Anteil an der gesamten Wohnungsfläche. Ein eigenständiger Essplatz und eine separate Sofazone lassen sich innerhalb dieses Bereichs anordnen, ohne sämtliche Funktionen auf einen einzigen Mittelpunkt zu konzentrieren.

Die Küche ist in das Geschehen eingebunden und bleibt zugleich als eigener Bereich erkennbar. Im dargestellten Einrichtungsvorschlag ergänzt ein kleiner Sitzplatz den Küchenbereich. Die konkrete Kücheneinrichtung lässt sich entsprechend den persönlichen Anforderungen planen und gestalterisch auf den Wohnraum abstimmen.

So kann ein Lebensmittelpunkt entstehen, der unterschiedliche Tagesabläufe aufnimmt: konzentriertes Arbeiten am Tisch, gemeinsames Kochen oder einen ruhigen Abend auf dem Sofa.

Ein Balkon, der zum Wohnkonzept gehört

Der 8,99 m² große Balkon liegt vor dem Essbereich und dem angrenzenden Zimmer. Beide Räume besitzen einen eigenen Zugang ins Freie.

Diese doppelte Anbindung ist eine besondere Qualität des Grundrisses. Aus dem Wohnbereich lässt sich der Alltag unmittelbar nach draußen erweitern. Gleichzeitig kann der Balkon auch vom Schlafzimmer aus genutzt werden, ohne zuerst durch die Wohnung gehen zu müssen.

Mit einem Tisch, ausgewählten Sitzmöbeln und Pflanzen lässt sich ein persönlicher Außenbereich gestalten. Er kann die Atmosphäre der Innenräume aufnehmen oder einen eigenen Akzent setzen – je nachdem, wie man seine Zeit draußen am liebsten verbringt.

Gerade in den warmen Monaten entsteht dadurch ein zusätzlicher Aufenthaltsort, der den Charakter der Wohnung spürbar bereichert.

Zwei eigenständige Zimmer für persönliche Bedürfnisse

Neben dem gemeinsamen Wohnbereich stehen zwei separat begehbare Zimmer mit 11,47 m² und 10,34 m² zur Verfügung.

Das größere Zimmer verfügt über den direkten Balkonzugang und bietet sich als Schlafzimmer an. Im Grundriss sind ein Doppelbett und eine Schrankzone dargestellt. Die Verbindung ins Freie gibt diesem Raum eine zusätzliche Qualität.

Das zweite Zimmer ergänzt die Wohnung um einen unabhängig nutzbaren Bereich. Als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder persönlicher Rückzugsraum kann es passend zur eigenen Lebenssituation eingerichtet werden.

Für ein Paar entsteht damit die Möglichkeit, einen festen Arbeitsplatz außerhalb des Schlafzimmers einzurichten. Für eine kleine Familie bietet der Grundriss zwei eigenständige private Räume. Auch wenn sich Anforderungen später verändern, bleibt die separate Erschließung eine wertvolle Grundlage.

Ein großzügiges Badezimmer mit Fenster

Das Badezimmer mit integriertem WC umfasst 6,73 m². Im vorliegenden Grundriss sind eine Dusche, ein Waschtisch, ein WC und ein Fenster dargestellt.

Eine zusätzliche Nische mit 0,77 m² ergänzt den Bereich. Welche Nutzung und Ausführung hier vorgesehen sind, ist anhand der verbindlichen Detailplanung abzustimmen.

Der Vorraum mit 4,60 m² bildet den Ankunftsbereich der Wohnung. Die Raumhöhe beträgt laut Plan 2,50 m in den Aufenthaltsräumen. Ein Kellerabteil ist ebenfalls ausgewiesen und ergänzt das persönliche Stauraumangebot außerhalb der Wohnung.

Eine Grundlage für den eigenen Stil

Der für das Projekt vorliegende Basisstandard sieht Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen sowie keramische Fliesen in Küche, Vorraum und Sanitärbereichen vor. Eine über Fernwärme versorgte Fußbodenheizung bildet die Grundlage für ein behagliches Wohnklima. Elektrisch bedienbare Jalousien sind zur Beschattung der Aufenthaltsräume vorgesehen.

Die Materialien schaffen einen Rahmen, der sich mit unterschiedlichen Einrichtungskonzepten verbinden lässt. Natürliche Farben, ausgewählte Möbel und persönliche Stücke können daraus ein Zuhause machen, das die eigene Handschrift trägt.

Der verbindliche Ausstattungsumfang richtet sich nach der für Top 16A geltenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Graz-Mariagrün – Natur im täglichen Lebensumfeld

Die Nähe zu Hilmteich und Leechwald gehört zu den prägenden Qualitäten des Standorts. 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 kulturellen, gastronomischen und beruflichen Möglichkeiten Teil des eigenen Lebensumfelds. Mariagrün bietet damit einen passenden Rahmen für Menschen, die das städtische Leben mit regelmäßiger Bewegung und Erholung in der Natur verbinden möchten.

Für Top 16A entsteht daraus ein stimmiges Gesamtbild: ein klar gegliedertes Zuhause mit eigenem Balkon, eingebettet in ein architektonisch anspruchsvolles Projekt und ein grünes Grazer Umfeld.

Ein persönliches Zuhause innerhalb eines besonderen Ganzen

Top 16A verbindet einen großzügigen gemeinsamen Wohnbereich mit zwei unabhängig nutzbaren Zimmern. Der von zwei Räumen zugängliche Balkon ergänzt die Aufteilung um einen Außenbereich, der eng mit dem täglichen Wohnen verbunden ist.

Die Architektur von COOP HIMMELB(L)AU und das Gesamtkonzept von HILM113 geben der Wohnung ihren besonderen Rahmen. Innerhalb dieses Projekts bietet sie Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe – als Zuhause für ein Paar, für eine kleine Familie oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einer Adresse verbinden möchten.

Gerne stelle ich Ihnen Top 16A persönlich vor und erläutere Ihnen den Grundriss, den aktuellen Projektstand und die vorgesehenen Ausstattungsmöglichkeiten.

Top 16A im Überblick

- Projekt HILM113 in Graz-Mariagrün
- Architektur von COOP HIMMELB(L)AU
- Drittes Obergeschoss

- Nettoraumfläche laut Plan: 66,45 m²
- Drei Zimmer, davon zwei separat begehbare Zimmer
- Wohnzimmer: 27,50 m²
- Offen angebundene Küche: 5,04 m²
- Zimmer 1: 11,47 m², mit Balkonzugang
- Zimmer 2: 10,34 m²
- Balkon: 8,99 m², vom Wohnbereich und Zimmer 1 zugänglich
- Badezimmer mit WC: 6,73 m²
- Zusätzliche Nische: 0,77 m²
- Vorraum: 4,60 m²
- Ein Kellerabteil laut Plan
- Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen: 2,50 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.

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.

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.

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