3-Zimmer- Traumwohnung mit großzügigem Balkon im 4. OG – HILM113, Hilmteichstraße 113



Objektnummer: 300793

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:	62,56 m²
Zimmer:	3
Kaufpreis:	526.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Thomas Rainer

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

H +43 699 15550880

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

















Top 18a – 4. OG

Nettoraumfläche: 62,56 m²
Balkon: 8,42 m² / KA: 1 Stk.

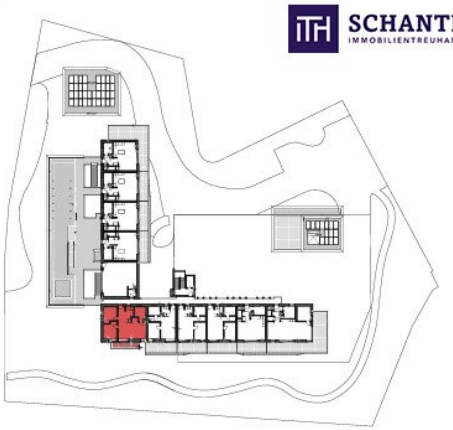
Raumhöhe: 2,52 m

1. Vorraum: 5,32 m²
2. Wohnzimmer: 23,05 m²
3. Küche: 5,89 m²
4. Zimmer 1: 10,32 m²
5. Zimmer 2: 10,00 m²
6. BAD/WC: 7,49 m²
7. Nische: 0,53 m²









Objektbeschreibung

HILM113 – EIN ARCHITEKTONISCHES STATEMENT MIT BESONDEREM ANSPRUCH

Top 18a | Typ B | 3 Zimmer | 62,56 m² Nutzfläche | 8,42 m² Balkon | 4. 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 18a, Typ B, befindet sich im 4. Obergeschoss und bietet drei Zimmer sowie einen privaten Balkon.

62,56 M² WOHNKOMFORT – DURCHDACHT GEPLANT

Die 3-Zimmer-Wohnung bietet 62,56 m² Nutzfläche und schafft Raum für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Ob als Zuhause für Paare, kleine Familien oder Menschen mit Platzbedarf für ein eigenes Arbeitszimmer – die drei Zimmer eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Die Wohnungsfläche wurde laut ÖNORM B 1800:2013 ermittelt.

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

8,42 M² BALKON – PRIVATER FREIRAUM ZUM GENIESSEN

Der 8,42 m² große Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie. Er bietet Platz für individuelle Gestaltung und entspannte Stunden – vom ersten Kaffee am Morgen bis zum gemütlichen Ausklang des Tages.

TECHNISCHE AUSSTATTUNG AUF ZEITGEMÄSSEM NIVEAU

Angenehme Wärme und zentrale Warmwasserbereitung

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme in Verbindung mit einer Fußbodenheizung. Auch die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt über Fernwärme. Raumthermostate sind vorgesehen.

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.

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.

Das Umfeld ist in das öffentliche Verkehrsnetz von Graz eingebunden. Damit lassen sich die Freizeitmöglichkeiten im Grünen mit den Angeboten der Innenstadt und anderer Stadtteile verbinden.

Die Lage vereint 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: € 526.000,–

Kaufpreis für Anleger: € 463.000,–

Die angegebenen Kaufpreise verstehen sich ohne Küche und ohne Tiefgaragenstellplatz.

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 18a, Typ B, verbindet 62,56 m² Nutzfläche mit drei Zimmern und einem 8,42 m² großen Balkon im 4. Obergeschoss. Die Planung von Coop Himmelb(l)au, zeitgemäße Gebäudetechnik und die besondere Lage am Hilmteich und Leechwald 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. TOP 18a – TYP B MIT 62,56 M² NUTZFLÄCHE

Ein Zuhause mit Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

3. DREI ZIMMER MIT VIELSEITIGEN NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Raum zum Wohnen, Schlafen und für individuelle Bedürfnisse.

4. 8,42 M² GROSSER BALKON

Privater Freiraum für entspannte Stunden im Freien.

5. WOHNEN IM 4. OBERGESCHOSS

Bequem über den Personenaufzug erreichbar.

6. FERNWÄRME UND FUSSBODENHEIZUNG

Mit zentraler Warmwasserbereitung.

7. ELEKTRISCHE JALOUSIEN

Beschattung der Aufenthaltsräume per Funksender.

8. EIGENES KELLERABTEIL

Zusätzlicher Stauraum außerhalb der Wohnung.

9. OPTIONALE KÜCHE UND OPTIONALER TIEFGARAGENSTELLPLATZ

Nicht im Wohnungskaufpreis enthalten.

10. LAGE AM HILMTEICH UND LEECHWALD

Natur, Freizeitmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindung.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie eine Besichtigung oder persönliche Beratung mit uns. Die dargestellten Renderings haben symbolischen Charakter, sind nicht wohnungsspezifisch und nicht Vertragsbestandteil. Einrichtungsgegenstände werden, soweit sie nicht in der Bau- und

Ausstattungsbeschreibung angeführt sind, nicht mitgeliefert.

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.

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