Ihr privater Rückzugsort in außergewöhnlicher Architektur. | HILM113



Objektnummer: 300821

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:	82,82 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	708.500,00 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis ohne Küche und ohne Stellplatz

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Rainer

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

















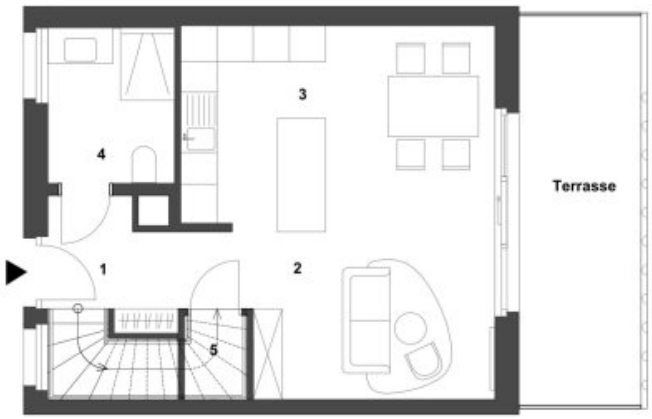

Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
3D Grundriss
Qualitätssiegel
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer 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 24 – 4. OG

Gesamt-Nettoraumfläche: 82,82 m²
Nettoraumfläche: 41,18 m²
Terrasse: 13,02 m² / KA : 1 Stk.

Raumhöhe: 2,52 m

1. Vorraum: 5,60 m²
2. Wohnzimmer: 20,65 m²
3. Küche: 8,07 m²
4. Bad/WC: 5,41 m²
5. Abstellraum: 1,45 m²









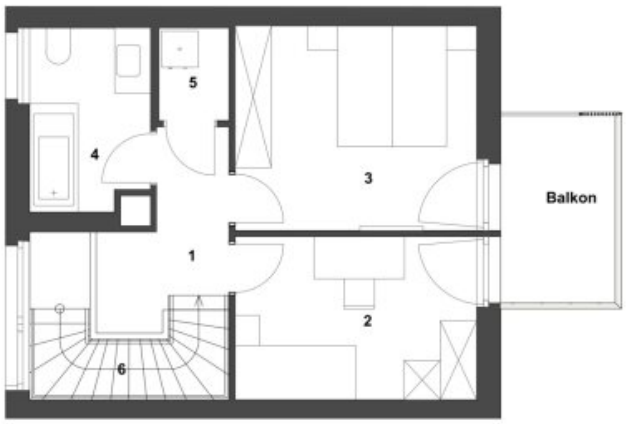
Raumhöhe betrifft RH in Aufenthaltsräumen. In Nebenräumen kann aus technischen Gründen diese Raumhöhe unterschritten werden. Die Mindestraumhöhen lt. Norm werden eingehalten. Wohnungsfläche ermittelt lt. Ö-Norm B1800:2013. Gesamtwohnfläche (beide Geschosse) lt. WEG beträgt in Summe 78,30 m²

Top 24 – 5. OG

Gesamt-Nettoraumfläche: 82,82 m²
Nettoraumfläche: 41,64 m² / Balkon 5,89 m²

Raumhöhe: 2,80 m

1. Gang: 5,11 m²
2. Zimmer 1: 13,55 m²
3. Zimmer 2: 10,80 m²
4. Bad/WC: 5,88 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 78,30 m²

Objektbeschreibung

HILM113 – Ihr privater Rückzugsort in außergewöhnlicher Architektur.

Dreizimmer-Maisonette von COOP HIMMELB(L)AU in Graz-Mariagrün: zwei Wohnebenen, zwei Badezimmer, Terrasse und Balkon nahe Hilmteich und Leechwald.

Nach Hause kommen, die Terrassentür öffnen und den Tag langsam ausklingen lassen. Später führt die eigene Treppe hinauf in die privaten Räume, wo ein weiterer Außenbereich an die beiden Zimmer anschließt. Das gemeinsame Leben hat seinen Mittelpunkt, der persönliche Rückzug seine eigene Ebene.

Top 24 übersetzt diese Vorstellung in ein durchdachtes Maisonette-Konzept. Im vierten und fünften Obergeschoss des Architekturprojekts HILM113 verbinden sich drei Zimmer mit zwei Badezimmern, einer 13,02 m² großen Terrasse und einem 5,89 m² großen Balkon. Auf insgesamt 82,82 m² Nettoraumfläche entsteht ein Zuhause, dessen Qualität vor allem in seiner räumlichen Ordnung liegt.

Den besonderen Rahmen bildet die Architektur von COOP HIMMELB(L)AU. Die Lage in Graz-Mariagrün, nahe Hilmteich und Leechwald, ergänzt den gestalterischen Anspruch um ein Umfeld, in dem Erholung im Grünen zum täglichen Leben gehören kann.

HILM113 – ein Haus mit unverwechselbarer Identität

Wer sich für HILM113 entscheidet, wählt zugleich eine Architektur mit eigenständigem Charakter. Die Planung des international renommierten Architekturbüros COOP HIMMELB(L)AU gibt dem Projekt eine ausdrucksstarke gestalterische Handschrift und macht das Gebäude zu einer wiedererkennbaren Adresse.

Diese Identität begleitet auch das Wohnen im Inneren. Top 24 ist Teil eines architektonischen Gesamtkonzepts und bietet darin eine persönliche Wohnwelt, die sich über zwei Geschosse entfaltet. Die interne Treppe, die unterschiedlichen Raumhöhen und die beiden Außenbereiche geben der Maisonette ihren eigenen Rhythmus.

Dabei bleibt die Wohnung angenehm überschaubar. Ihre Aufteilung schafft eine klare Zuordnung der Räume und ermöglicht jene Unabhängigkeit, die im Zusammenleben wertvoll ist: unten offen wohnen und den Alltag gestalten, oben zur Ruhe kommen oder konzentriert

eigenen Aufgaben nachgehen.

Ein Gesamtkonzept, das den Alltag bereichert

HILM113 umfasst laut Projektbeschreibung 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. Damit werden Versorgung, Bewegung und Begegnung bereits innerhalb des Projekts mitgedacht. Die geplante Tiefgarage und Fahrradabstellmöglichkeiten ergänzen das Angebot.

Für die Bewohner entstehen zusätzliche Möglichkeiten im unmittelbaren Wohnumfeld. Die eigene Maisonette bleibt dabei der persönliche Rückzugsort innerhalb eines vielseitigen Hauses – eingebettet in ein Projekt, das Architektur und Alltag gemeinsam betrachtet.

Die untere Ebene: ein offener Mittelpunkt mit eigener Terrasse

Im vierten Obergeschoss empfängt Top 24 mit einem Vorraum, von dem aus sich die untere Wohnebene erschließt. Wohnen, Essen und Küche sind offen miteinander verbunden und bilden den gemeinsamen Mittelpunkt der Wohnung.

Das Wohnzimmer umfasst 20,65 m², der Küchenbereich weitere 8,07 m². Zusammen stehen damit rund 28,7 m² für das tägliche Leben zur Verfügung. Die im Grundriss dargestellte Möblierung zeigt, wie sich ein eigener Essplatz, eine Sofazone und eine Küche mit zusätzlicher Arbeitsfläche in diesen Raum einfügen können.

Die offene Verbindung lässt Gespräche und gemeinsame Zeit ganz selbstverständlich entstehen. Zugleich bleiben die einzelnen Bereiche räumlich erkennbar. So kann eine Einrichtung entstehen, die persönliche Gestaltung mit praktischen Abläufen verbindet.

Die Küche bietet den Rahmen für eine individuelle Planung. Materialien, Stauraum und Ausstattung lassen sich auf die eigenen Gewohnheiten abstimmen. Die dargestellte Einrichtung dient dabei als Gestaltungsvorschlag.

13 m² Terrasse als Erweiterung des Wohnens

Die 13,02 m² große Terrasse liegt direkt vor dem offenen Wohnbereich. Ihre längliche Form

begleitet die Wohnebene und schafft einen eigenen Platz unter freiem Himmel.

Ein Tisch, ausgewählte Sitzmöbel und eine persönliche Bepflanzung können hier eine Atmosphäre schaffen, die den Stil der Innenräume aufnimmt. Durch die direkte Anbindung bleibt die Terrasse eng mit dem Wohnen verbunden und lässt sich ohne Umwege in den Alltag einbeziehen.

An warmen Tagen wird sie zum Platz für eine ruhige Pause oder eine Mahlzeit im Freien. Auch vom Innenraum aus prägt sie das Raumgefühl: Der Blick reicht über die Wohnungsgrenze hinaus, der Außenbereich wird Teil des täglichen Erlebens.

Ein Badezimmer auf jeder Ebene

Bereits im unteren Geschoss steht ein vollständiges Badezimmer mit WC zur Verfügung. Auf 5,41 m² sind im Grundriss eine Dusche, ein Waschtisch und ein WC dargestellt.

Ein zweites Badezimmer befindet sich auf der oberen Ebene. Diese Verteilung schafft zusätzlichen Komfort und macht die Nutzung der beiden Geschosse unabhängiger voneinander. Gerade bei unterschiedlichen Tagesabläufen ist es angenehm, auf jeder Ebene einen eigenen Sanitärbereich zur Verfügung zu haben.

Ein Abstellraum mit 1,45 m² ergänzt das untere Geschoss und nimmt Dinge auf, die im offenen Wohnbereich keinen sichtbaren Platz benötigen.

Die obere Ebene: zwei Zimmer mit Zugang zum Balkon

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

Mit einer laut Plan vorgesehenen Raumhöhe von 2,80 m in den Aufenthaltsräumen erhält diese Ebene eine besondere Großzügigkeit. Die beiden Zimmer umfassen 13,55 m² und 10,80 m² und verfügen jeweils über einen eigenen Zugang zum gemeinsamen Balkon.

Das größere Zimmer bietet sich als Schlafzimmer an. Das zweite kann als Kinderzimmer, Arbeitsraum oder persönlicher Rückzugsort genutzt werden. Seine eigenständige Erschließung ermöglicht eine Nutzung, die sich auch mit veränderten Lebensumständen weiterentwickeln kann.

Für ein Paar entsteht so die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten auf unterschiedliche Geschosse zu verteilen. Für eine kleine Familie bietet die obere Ebene zwei

zusammengehörige private Räume. Die klare Trennung zum Wohnbereich darunter bleibt in beiden Fällen erhalten.

Ein Balkon für die privaten Räume

Der 5,89 m² große Balkon ergänzt die obere Wohnebene um einen weiteren Außenbereich. Beide Zimmer können ihn unabhängig voneinander nutzen.

Damit erhält auch der private Teil der Maisonette eine unmittelbare Verbindung ins Freie. Morgens kurz hinaustreten, während einer Arbeitspause frische Luft genießen oder den Abend in Ruhe ausklingen lassen: Der Balkon schafft dafür einen eigenen Platz abseits des gemeinsamen Wohnbereichs.

Terrasse und Balkon übernehmen somit unterschiedliche Rollen. Die Terrasse begleitet das offene Leben im unteren Geschoss; der Balkon ergänzt die persönlichen Räume darüber.

Ein Bad mit Wanne und zusätzlicher Stauraum

Das obere Badezimmer umfasst 5,88 m². Im vorliegenden Plan sind eine Badewanne, ein Waschtisch und ein WC dargestellt. Zusammen mit dem Duschbad auf der unteren Ebene bietet die Maisonette damit zwei unterschiedliche Möglichkeiten für die tägliche Nutzung.

Direkt neben dem Badezimmer befindet sich ein weiterer Abstellraum mit 1,78 m². Die Stauraumflächen sind dadurch auf beide Geschosse verteilt und liegen jeweils dort, wo sie im Alltag benötigt werden.

Ein Kellerabteil ergänzt laut Plan das persönliche Raumangebot außerhalb der Wohnung.

Raum für eine persönliche Einrichtung

Die beiden Wohnebenen besitzen einen unterschiedlichen Charakter, der sich auch gestalterisch aufnehmen lässt. Unten kann ein zusammenhängendes Einrichtungskonzept den offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich verbinden. Oben lassen sich die beiden Zimmer unabhängig voneinander und entsprechend ihrer Nutzung gestalten.

Die Raumhöhe beträgt laut Plan 2,52 m auf der unteren und 2,80 m auf der oberen Ebene, jeweils in den Aufenthaltsräumen. Zusammen mit der vertikalen Aufteilung entsteht ein Wohnkonzept, das innerhalb einer kompakten Maisonette unterschiedliche räumliche

Qualitäten bietet.

Der verbindliche Ausstattungsumfang richtet sich nach der für Top 24 vereinbarten Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Graz-Mariagrün – ein Umfeld, das Raum zum Abschalten bietet

Die Nähe zu Hilmteich und Leechwald gehört zu den besonderen Qualitäten des Standorts. Ein Spaziergang am Wasser, Bewegung 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. Diese Verbindung macht Mariagrün für Menschen interessant, die städtisch leben und die Natur regelmäßig nutzen möchten.

Für HILM113 entsteht daraus ein stimmiger Rahmen: ausdrucksstarke Architektur in einem Umfeld, das Erholung ermöglicht und mit dem Leben der Stadt verbunden bleibt.

Top 24 – zwei Ebenen für einen persönlichen Lebensentwurf

Der besondere Reiz dieser Maisonette liegt im Zusammenspiel ihrer Räume. Der offene Wohnbereich mit Terrasse bildet den gemeinsamen Mittelpunkt. Zwei separat begehbare Zimmer mit Balkon schaffen die private Ebene darüber. Zwei Badezimmer und Stauraum auf beiden Geschossen unterstützen diese klare Aufteilung.

Dazu kommt die Zugehörigkeit zu HILM113: einem Projekt mit der architektonischen Handschrift von COOP HIMMELB(L)AU und einem Wohnkonzept, das über die einzelne Wohnung hinausreicht.

Gerne erläutere ich Ihnen die Planung von Top 24, den aktuellen Projektstand und die vorgesehenen Ausstattungsmöglichkeiten in einem persönlichen Gespräch.

Top 24 im Überblick

- Dreizimmer-Maisonette im 4. und 5. Obergeschoss
- Gesamt-Nettoraumfläche laut Plan: 82,82 m²
- Gesamtwohnfläche laut Planfußnote gemäß WEG: 78,30 m²

- Untere Ebene: 41,18 m² Nettoraumfläche
- Obere Ebene: 41,64 m² Nettoraumfläche einschließlich Stiege
- Terrasse: 13,02 m²
- Balkon: 5,89 m², von beiden oberen Zimmern zugänglich
- Außenflächen insgesamt: 18,91 m²
- Zwei separat begehbare Zimmer
- 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.

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