# HILM113

HILMTEICHSTRASSE 113, 8043 GRAZ

ICON REAL ESTATE

HILM113

# Highlights

- Wohnbau mit öffentlichen Flächen
- Mehrere solitäre Baukörper
- 55 Wohnungen (2 bis 4 Zimmer Wohnungen, Maisonetten, Penthäuser)
- Wohnungsgrößen zwischen ca. 44 bis ca. 250 m²
- 105 Tiefgaragenstellplätze
- Ein Nahversorger
- Ein Restaurant als separater Baukörper
- Zwei separate Büroflächen in verschiedenen Geschossen
- Großzügiger Gemeinschaftsraum und zugängliche Dachgärten
- Fahrradabstellplätze
- Fitness

**Bauträgerin:**

HILM113 Immobilienerwerbs- und
Beteiligungsgesellschaft mbH

Strassoldogasse 3, 8010 Graz
vertrieb@hilm113.com
+43 664 5274108

Powered by:

ICON REAL ESTATE

Tauchen Sie mit uns ein in die Welt der dekonstruk-tivistischen Architektur –

in einer der begehrtesten Lagen unserer Stadt

Wir freuen uns darauf, dass Sie bald ein Teil davon sind.

# Von Wien in die Welt und nun auch nach Graz

## Aus der Feder von COOPHIMMELB(L)AU

- Gründung im Jahre 1968
- Büros in Los Angeles, Frankfurt, Paris, Wien
- Mehr als 150 Mitarbeitende aus 19 Nationen
- Zahlreiche Auszeichnungen


© Copyright

### Architektur

Ein Bau von Coop Himmelb(l)au ist weit mehr als nur ein Gebäude – er ist ein architektonisches Statement. Die Formensprache bricht bewusst mit geraden Linien und klassischen Grundrissen und setzt stattdessen auf versetzte Ebenen, markante Stützen und außergewöhnliche Fassadenelemente, die diesem Haus seinen unverwechselbaren Charakter verleihen. So entstehen Wohnungen, die nicht nur viel Licht einfangen, sondern auch außergewöhnliche Blickachsen und Raumgefühle schaffen. Die Kombination aus offenen Strukturen, großzügigen Verglasungen und prägnanten architektonischen Details sorgt für ein lebendiges Erscheinungsbild. Vor- und Rücksprünge, durchbrochene Flächen und mutige Materialkontraste lassen das Gebäude in ständigem Dialog mit Licht und Schatten stehen.





Der Wohnbau aus der Feder von Coop Himmelb(l)au ist nicht einfach Wohnraum, sondern ein Lebensraum mit Charakter. In diesem Projekt wird Architektur zum Erlebnis: Räume sind überraschend, Ausblicke eindrucksvoll und jedes Detail ist darauf ausgelegt, Individualität zu unterstreichen. Wer hier wohnt, lebt nicht nur in den eigenen vier Wänden – er wohnt in einem Stück zeitgenössischer Architekturgeschichte.




# Luxus vereint Charakter und Vielfalt

## Projektbeschreibung

In dieser exklusiv gemischten Wohnanlage wird jede Einheit zu einem architektonischen Unikat. Die Wohnungen reichen von eleganten City-Apartments ab 45 m² bis hin zu offen gestalteten Penthouse-Residenzen mit bis zu 250 m² Wohnfläche.

Großzügige Grundrisse, teilweise über zwei Ebenen, schaffen ein unvergleichliches Raumgefühl. Bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht in die Wohnräume strömen und öffnen den Blick auf die Umgebung. Jede Wohnung bietet sorgfältig geplante Blickachsen, die sowohl das urbane Umfeld als auch grüne Freiräume einbeziehen.

Im Erdgeschoss lädt eine weitläufige Freifläche mit üppiger Bepflanzung zum Verweilen ein – ein grüner Rückzugsort mitten im urbanen Kontext. Direkt im Gebäude befindet sich ein Nahversorger, der den täglichen Einkauf bequem und ohne lange Wege ermöglicht. In den Untergeschossen stehen den Bewohnern komfortable Parkmöglichkeiten zur Verfügung, die direkten Zugang zu allen Ebenen bieten – funktional, hell gestaltet und praktisch für Bewohner und Besucher.



# Wo Träume Raum finden

## Willkommen in der HILM113

Im Erdgeschoss finden sich moderne Büroflächen und ein Restaurant bringt Leben und Genuss ins Haus – mit großzügiger Terrasse und Blick auf die Umgebung, ideal als Treffpunkt für Bewohner, Nachbarschaft und Gäste. Über Ihnen entfalten sich die Wohnbereiche – harmonisch komponiert, mit raffinierten Ebenen, eleganten Rücksprüngen und markanten Auskragungen, welche faszinierende Blickachsen und eine lebendige Raumwirkung entstehen lassen. Dank der baulichen Anordnung und hochwertiger Materialien sind diese Rückzugsorte wirkungsvoll vom städtischen Lärm abgeschirmt und bieten angenehme Ruhe zu jeder Tageszeit.

Aus der Verbindung von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Gastronomie entsteht ein pulsierendes urbanes Zentrum – zugleich ein architektonisches Statement, das neue Maßstäbe setzt und Inspiration schafft.

Auf den Dächern erwarten die Bewohner gemeinschaftlich nutzbare Flächen mit Dachbegrünung, ergänzt durch einen modernen Fitnessbereich und einen stilvoll gestalteten Gemeinschaftsraum für gesellige Zusammenkünfte oder private Feiern. Ob kompakte, elegante Stadtwohnung oder großzügiges Penthouse – hier vereinen sich unverwechselbare Architektur und zeitgemäßer Wohnkomfort zu einem Lebensgefühl, das Individualität und Exklusivität spürbar macht.



© Copyright



© Copyright

# Graz: Wo Urbanität auf Natur trifft

Die Landeshauptstadt Graz verbindet urbanes Flair mit hoher Lebensqualität. Als zweitgrößte Stadt Österreichs bietet sie ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot, historische Architektur und moderne Stadtentwicklung. Die malerische Altstadt, UNESCO-Weltkulturerbe, lädt mit ihren Gassen, Plätzen und Cafés zum Verweilen ein, während zahlreiche Parks und Grünflächen für Erholung mitten in der Stadt sorgen. Graz ist ein bedeutender Bildungs- und Wirtschaftsstandort mit renommierten Universitäten, Fachhochschulen und innovativen Unternehmen. Die Mur durchzieht die Stadt als zentrale Lebensader und bietet mit ihren Promenaden und Radwegen ein attraktives Naherholungsgebiet, das sich vom Stadtzentrum bis ins Umland erstreckt. Die Nähe zu Weinregionen, Bergen und Thermen macht Graz zudem zu einem idealen Ausgangspunkt für Freizeit- und Erholungsaktivitäten.

# Lebensqualität im Herzen der Steiermark




© Copyright

# 11. Bezirk


© Copyright


© Copyright

## Mariagrün

Das Ortszentrum Mariagrün bildet einen zentralen Orientierungspunkt im südwestlichen Teil von Mariatrost, nur wenige Schritte vom Hilmteich entfernt. Von hier aus erreicht man sowohl die Innenstadt als auch die Naherholungsgebiete in kürzester Zeit. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus: In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, eine Apotheke, Cafés und Restaurants. Familien profitieren von Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen in Gehweite. Dank der harmonischen Verbindung aus grüner Umgebung, entspannter Wohnatmosphäre und optimaler Erreichbarkeit zählt dieser Standort zu den begehrtesten Adressen im gesamten Bezirk. Ob für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles – hier vereinen sich Lebensqualität, Naturverbundenheit und städtische Nähe auf ideale Weise.

## Mariatrost

Mariatrost ist einer der attraktivsten Bezirke der Landeshauptstadt Graz und liegt im Nordosten der Stadt. Er zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von städtischem Komfort und naturnaher Lebensqualität aus. Geprägt wird der Bezirk von sanften Hügelketten, großzügigen Grünflächen und mit einem hohen Wohnanteil in urbaner Lage. Sein Wahrzeichen ist die barocke Basilika Mariatrost, die auf einem Hügel weithin sichtbar ist und sowohl kulturell als auch historisch eine besondere Bedeutung hat. Mariatrost bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, vom Wandern und Radfahren über erholsame Spaziergänge bis hin zu sportlichen Aktivitäten im Freien.



Hilmteichstraße 113, 8010 Graz

**Einzelhandel und Nahversoger:**

1 Spar
2 Billa

**Gastronomie und Cafés:**

1 Purberg
2 Café Dea
3 Chinahaus
4 Bäckerei Sorger
5 Charly Temmel
6 Wienerwirt
7 Bäckerei Kern

**Gesundheit und Ärzte:**

1 Medizinisches Zentrum Mariagrün
2 Diagnostikzentrum Graz
3 Augenzentrum Mariagrün
4 Apotheke Zu Maria Trost
5 LKH-Univ. Klinikum Graz

**Dienstleistungen:**

1 Sauberland Textilreinigung
2 Glanzzeit Fahrzeugpflege
3 Matratzen Conrad
4 Sparkasse
5 Blumen Kamaritsch

**Bildungseinrichtungen:**

1 Volksschule Mariagrün
2 Kindergarten / -krippe Schönbrunngasse
3 Volks- / Mittelschule St. Johann
4 Kindergarten Mariatrosterstraße
5 Gymnasium Seebacher
6 Universität Graz

**Freizeit und Naherholung:**

1 Hilmteich
2 Leechwald
3 Spielplatz
4 Tennisplatz
5 Kletterwald
6 Miniaturgolf
7 Hundewiese

**Öffentlicher Verkehr:**

Bim 1
Bus 58
Bus 200/201/250/X20



# Design & Qualität in perfekter Harmonie


© Copyright


© Copyright

## Ausstattung

Jede Wohnung überzeugt mit einer Ausstattung, die Komfort, Design und Funktionalität perfekt verbindet. Edle Echtholzparkettböden sorgen für eine warme, einladende Atmosphäre, während großformatige Feinsteinzeugfliesen in den Sanitärbereichen einen modernen Akzent setzen. Die Badezimmer präsentieren sich im modernen Stil: bodenebene Duschen mit rahmenlosen Glasabtrennungen, Badewannen in den größeren Einheiten sowie hochwertige Armaturen.

Die Grundrisse sind smart geplant und bieten offene Wohn-/Essbereiche, die fließend ineinander übergehen, ebenso wie großzügige Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Stauraumlösungen. In den größeren Wohnungen stehen zudem praktische Abstellräume zur Verfügung, die zusätzlichen Komfort und Ordnung ermöglichen. Bodentiefe Fenster mit Mehrfachverglasung sorgen für helle Räume und ausgezeichnete Wärmedämmung. Elektrische Beschattungssysteme und eine individuell steuerbare Fußbodenheizung bieten maximalen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit.

HILM113




Die verschiedenen Wohnungstypen und Maisonetten sind in Schottenbauweise errichtet, wodurch sich flexible  Grundrissgestaltungsmöglichkeiten ergeben. Alle Einheiten verfügen über großzügige Freiflächen – sei es ein Balkon, eine Loggia oder eine Dachterrasse – und sind zum Teil mit Anschlüssen für Outdoor-Beleuchtung und Wasseranschluss ausgestattet.

Die Wohnanlage wird in massiver Bauweise errichtet mit einer hochwertigen Fassadendämmung für optimale Energieeffizienz. Schallschutzmaßnahmen in Wänden, Böden und Fenstern sorgen für ein ruhiges Wohnumfeld, selbst in urbaner Lage. Die Aufzüge verbinden sämtliche Etagen barrierefrei – von der Tiefgarage bis zu den Penthousewohnungen. Ergänzt wird die Ausstattung durch moderne Innentüren und private Kellerabteile, die zusätzlichen Stauraum bieten.



# Historisches Highlight: Der Hilmteich


© Copyright


© Copyright

Ursprünglich war der Hilmteich im 19. Jahrhundert schlicht eine Lehmgrube, aus der Ziegel geformt wurden. Doch als die umliegende Landschaft wuchs, entwickelte sich der Teich rasch zu einem beliebten Naherholungsziel für die Grazer Bevölkerung – bereits mitten im 19. Jahrhundert waren Spaziergänger und Familien hier zur Sommerfrische unterwegs.

Mitte des 19. Jahrhunderts erlebte das Gebiet seinen entscheidenden Aufschwung: Eine Aktiengesellschaft kaufte den Teich, erweiterte ihn, legte Wege und einen Bootsverleih an und ließ das elegante Hilmteich-Schlössl errichten – ein Restaurant, das schnell zum mondänen Treffpunkt avancierte. Ein Jahr später entstand nebenan ein Biersalon mit Eiskeller („Schweizerhaus“) – das Gelände etablierte sich als Inbegriff der gehobenen städtischen Freizeitkultur. Heute präsentiert sich der Hilmteich besser als je zuvor als idyllischer Ort für Erholung und Freizeit, der seinen historischen Charme bis in die Gegenwart bewahrt hat.

Direkt angrenzend erstreckt sich der Leechwald, einer der größten zusammenhängenden Stadtwälder Österreichs. Mit seinen gut gepflegten Wander-, Lauf- und Radwegen ist er das grüne Herz der Umgebung. Wer hier lebt, hat Natur und frische Luft sprichwörtlich vor der Haustür, ohne auf die Vorteile urbaner Infrastruktur verzichten zu müssen.




# Natürlich inspiriert. Stilvoll umgesetzt.

## Nachhaltigkeit

Die Wohnanlage setzt auf ein zukunftsorientiertes Energiekonzept. Die Versorgung erfolgt über umweltfreundliche Fernwärme, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage, die den Bewohnern zur Verfügung steht. Begrünte Dach- und Außenflächen verbessern spürbar das Mikroklima, während sorgfältig ausgewählte Bepflanzungen eine natürliche Beschattung schaffen – für ein angenehmes Raumklima und erstklassige Aufenthaltsqualität, ganz gleich ob zum Arbeiten oder Wohnen. Zusätzlich tragen wassersparende Armaturen, eine energieeffiziente LED-Beleuchtung in den Allgemeinbereichen sowie Beschattungselemente zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks bei. Fahrradabstellplätze und die Vorbereitung für E-Ladestationen in der Tiefgarage fördern nachhaltige Mobilität. Eine naturnahe Bepflanzung auf dem Grundstück unterstützt die lokale Biodiversität und schafft grüne Rückzugsorte.
Für die Pflege der Grünflächen wird Regenwasser zur Gartenbewässerung genutzt, wodurch der Verbrauch von Trinkwasser reduziert wird.

Im Eingangsbereich werden ÖV-Anbindungen in Echtzeit sowie Informationen der Hausverwaltung angezeigt, um die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel zu erleichtern und gleichzeitig die Kommunikation effizient und umweltschonend zu gestalten. Durch die differenzierte Nutzung des Gebäudes – mit Wohnen, Nahversorgung, Gastronomie und Dienstleistungen unter einem Dach – werden viele Wege des täglichen Bedarfs verkürzt, was den individuellen Verkehr reduziert und für ein bewusst ressourcenschonendes Miteinander sorgt.



# Bauträgerin & Projektbeteiligte

**Bauträgerin :**
HILM113 Immobilienerwerbs- und Beteiligungsgesellschaft mbH
Strassoldogasse 3, 8010 Graz

**Projektentwicklung / Örtliche Bauaufsicht:**
Icon Project Management GmbH
Strassoldogasse 3, 8010 Graz

**Architektur:**
COOP HIMMELB(L)AU Wolf D. Prix & Partner ZT GmbH
Spengergasse 37, 1050 Wien

**Statik:**
Eisner Ziviltechniker GmbH
Körösistraße 21, 8010 Graz

**Haustechnik / Elektrotechnik:**
THB Ingenieur GmbH
Reininghausstraße 78, 8020 Graz

**Bauphysik:**
Dr. Pfeiler Ziviltechnik GmbH
Wielandgasse 36, 8010 Graz

**Rechtsanwälte:**
Ulm Neger Partner Rechtsanwälte GmbH
Parkstraße 1, 8010 Graz

**Rechtsanwälte:**
ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH
Schmiedgasse 2, 8010 Graz

## Disclaimer

Die Bauträgerin behält sich das Recht vor, sämtliche angegebene Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. Der Bauträgerin weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der beiliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie in den beigelegten Grundrissplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann. Zusätzliche in den Plänen und Symbolschaubildern eingezeichnete und dargestellte Einrichtungsgegenstände sind als Situierungsvorschläge anzusehen. Diese Einrichtungsgegenstände werden nicht mitgeliefert. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die in diesem Exposé gezeigten Renderings ausschließlich symbolischen Charakter haben und auf die darauf dargestellten Ausführungen kein Rechtsanspruch besteht. Diese Symbolschaubilder werden nicht Vertragsbestandteil. Sie stellen eine grobe mögliche Visualisierung des gegenständlichen Objektes dar, wobei die Schaubilder Verzerrungen unterliegen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird seitens des Bauträgerin ausdrücklich keine Gewähr übernommen. Änderung / Sonderwünsche durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen nicht widersprechen und architektonischen Belangen sowie dem Konzept und wirtschaftlichen Erfolg des Bauprojektes nicht widersprechen und vom Erwerber vorher rechtzeitig dem Bauträgerin schriftlich mittels des dafür vorgefertigten Formulars bekanntgegeben und diese vom Bauträgerin bestätigt werden. Besserausstattungen sind direkt mit den entsprechenden Firmen zu vereinbaren und die jeweiligen Aufträge sind vom Wohnungseigentumsbewerber zu beauftragen und müssen vom Bauträgerin genehmigt werden. Sämtliche Kosten (Planung und Ausführung) für die Änderungen sind vom Käufer zu tragen. Änderungen der Lage von Bad und WC, insbesondere der Installationsschächte, sind nicht möglich. Tragende Wände sowie Änderung am statischen System des Bauwerks sind nicht möglich. Änderungen im Außenbereich sind nicht möglich. Sonderwünsche dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen und den Fertigstellungstermin nicht verzögern. Der Bauträgerin muss jeder Änderung schriftlich zustimmen. Ein niedrigerer Qualitätsstandard wird nicht genehmigt. Druck- und Satzfehler und Irrtum vorbehalten.

ICON

REAL ESTATE