

immola

projektentwicklung

WOHNBÜHNE BUHNENGASSE


24 Wohneinheiten
Nähe Lendplatz

www.immola.at



**WOHNBÜHNE
BUHNENGASSE**

„So ein Theater!
Buhngasse
wird zur Wohnbühne.“



„Mit der „Wohnbühne Buhngasse“
entwickeln wir ein tolles Projekt, dass
die Vielfältigkeit unseres Unternehmens wie-
derspiegelt. Design, nutzungsoptimierte Grund-
risse und attraktive Preise machen dieses
Objekt in Zusammenhang mit Lage und Größe
einzigartig.“

GF DI Markus Lampesberger





Das Inhaltsverzeichnis

OBJEKTBSCHREIBUNG

Das Projekt	S. 6
Die Wohnungen	S. 7
Die Eckdaten	S. 8 & 9
Die Adresse	S. 9

LAGEPLAN

Der Lageplan	S. 10 & 11
Die Umgebung	S. 11

ÜBERSICHT PLÄNE

Die Geschosspläne	ab S. 14
Die Grundrisspläne	ab S. 26
Objektlage Buhngasse	S. 26
Objektlage Lendkai	S. 36

DISCLAIMER & IMPRESSUM

Disclaimer & Impressum	S. 42
------------------------	-------

PROJEKT BETEILIGTE

Die Projektbeteiligten	S. 43
------------------------	-------

WOHNBÜHNE BUHNENGASSE

In der Buhnengasse 4/Lendkai 117a entstehen 24 Wohneinheiten (aufgeteilt auf 2 Baukörper) mit interessanten Freiflächen und Blick auf den schönen Grazer Schlossberg in absoluter Ruhelage.

Die „Wohnbühne“ überzeugt durch ihr besonderes Außen-design und ist ein wahres Juwel hinsichtlich Lage, Ausstattung und Preis-Leistungs-verhältnis.

Hier treffen schlichte Extravaganz auf Individualität und Freiraum. Mit einer Grundstücksfläche von 1.249 m² bietet der Neubau Platz für großzügig angelegte Wohnungen sowie genügend Grünflächen zum Durchatmen und Entspannen.

1 Das Projekt





Die Wohnungen

Mit Liebe zum Detail und durchdachter Planung laden die Licht durchfluteten Räume zum Wohlfühlen und Entspannen ein. Jede Wohneinheit verfügt über eine Freifläche in Form von Balkon oder Terrasse mit Blick auf den Schlossberg bzw. ins Grüne. Mit Wohnungsgrößen von 30 m² bis 95 m² ist sowohl für Singles als auch für Familien alles dabei.



Die Eckdaten

Wohnungen

Wohnungsgrößen

Zimmer

Typologien

Geschosse

Parkplätze

Erschließung

Bruttogeschossfläche

Wohnnutzfläche

HWB

Ausstattung



16 Wohneinheiten Buhngasse 4
8 Wohneinheiten Lendkai 117a

30 m² bis 95 m²

1- bis 4- Zimmerwohnungen

Erdgeschoss- und Geschosswohnungen
sowie zwei Penthousewohnungen

5 Geschosse oberirdisch (EG bis DG)
1 Geschoss unterirdisch (KG mit Tiefgarage)

19 Stellplätze in der Tiefgarage

innenliegendes Stiegenhaus
1 Lift (KG bis DG) Buhngasse 4
1 Lift (KG bis DG) Lendkai 117a

1.714,64 m²

1.190 m²

Buhngasse: 21 kWh/m²a, fGEE 0,69
Lendkai: 20 kWh/m²a, fGEE 0,68

Genauere Details zur Ausstattung und Bemusterung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



Die Adresse

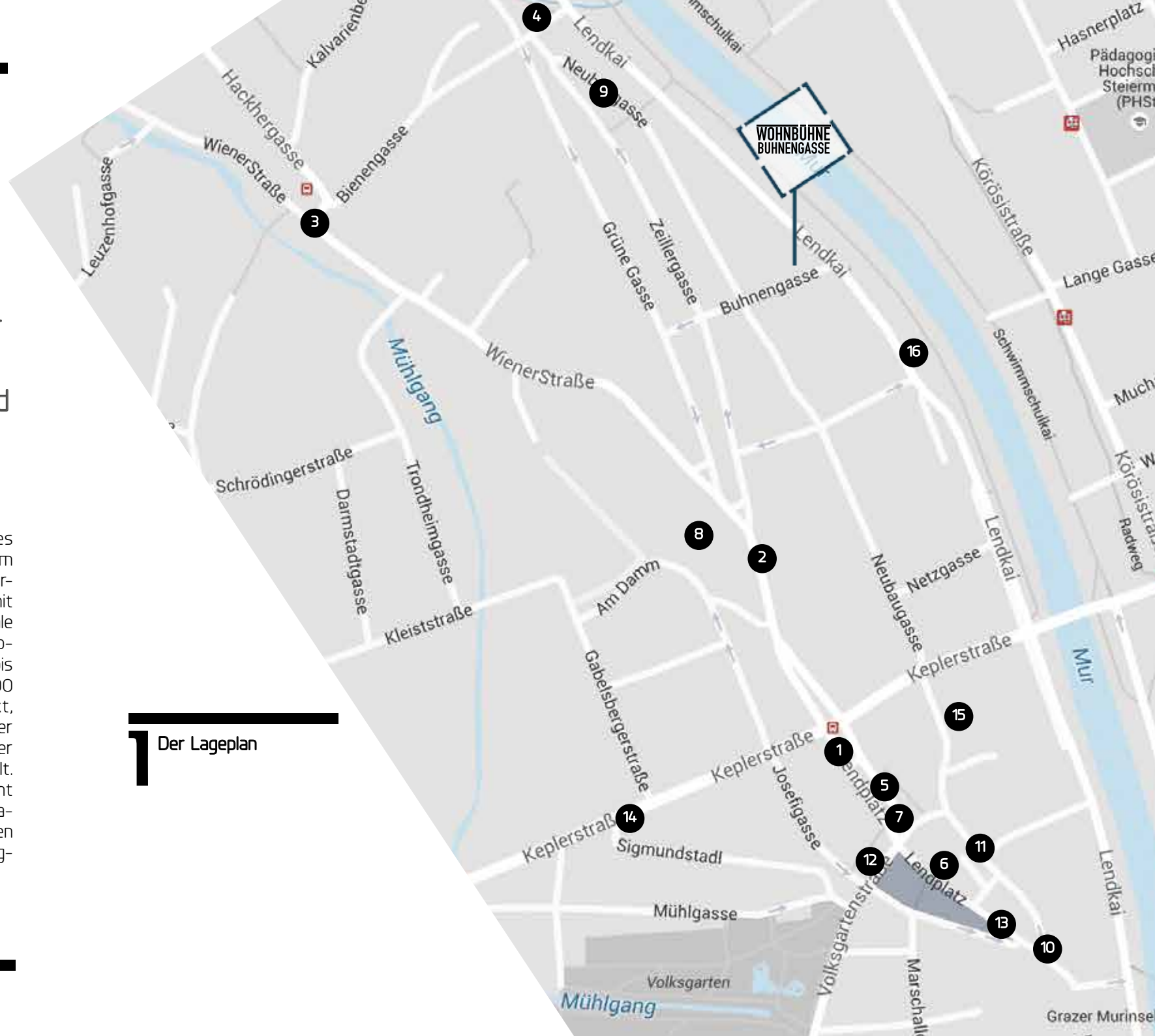
Buhngasse 4 &
Lendkai 117a
8020 Graz

Bezirk Lend
IV. Bezirk

„Wohnen in neuer Besetzung! Bühnengasse wird zur Wohnbühne.“

Von der Bühnengasse sind es nur wenige Gehminuten zum Lendplatz im hippen Lendviertel. Zahlreiche Restaurants mit nationalen und internationale Speisen laden zum Durchprobieren ein. Der von Montag bis Samstag von 06:00 – 13:00 Uhr stattfindende Lendmarkt, ein charmanter saisonaler Bauernmarkt, ist angesagter Treffpunkt für Jung und Alt. Über den Murradweg erreicht man in kürzester Zeit die Grazer Innenstadt mit zahlreichen Geschäften und Freizeitmöglichkeiten.

Der Lageplan





Die Umgebung



Öffentliche Verkehrsmittel

- 1 Bushaltestelle Lendplatz (Linien 40, 58, 63, 67, 67E)
- 2 Bushaltestelle Zeilergasse (Linien 40, 67, 67E)
- 3 Bushaltestelle Bienengasse (Linien 53, 67, 67E)



Einkaufen

- 4 Spar (Floßendstraße 11, 8020 Graz)
- 5 Billa (Lendplatz 36-37, 8020 Graz)
- 6 Bauernmarkt am Lendplatz (Lendplatz, 8020 Graz)
- 7 BIPA (Lendplatz 36, 8010 Graz)



Ärzte und Apotheken

- 8 Hausarzt, Dr. Bertho Kubin (Wiener Straße 19, 8020 Graz)
- 9 Hausarzt, Dr. Hannelore Pollack (Neubaugasse 130, 8020 Graz)



Essen und Trinken

- 10 Die Scherbe (Stockergasse 2, 8020 Graz)
- 11 Macello (Lendplatz Stand 118, 8020 Graz)
- 12 Lendplatzl (Lendplatz 11, 8020 Graz)
- 13 Bakaliko (Lendplatz 1, 8020 Graz)



Bildung, Kultur, Freizeit

- 14 Neue Mittelschule Graz Kepler (Keplerstraße 52, 8020 Graz)
- 15 Mrs. Sporty (Keplerstraße 5, 8020 Graz)
- 16 Laufstrecke/ Fahrradweg





**WOHNBÜHNE
BUHNENGASSE**

www.immola.at

WOHNBÜHNE BUHNENGASSE

Übersicht
ERDGESCHOSS
Buhnengasse 4
&
Lendkai 117a

Buhnengasse

TOP A.01

Wohnnutzfläche 63,79 m²

Freifläche 78,30 m²

TOP A.02

Wohnnutzfläche 58,39 m²

Freifläche 72,81 m²

TOP A.03

Wohnnutzfläche 36,13 m²

Freifläche 20,67 m²

Lendkai

TOP B.01

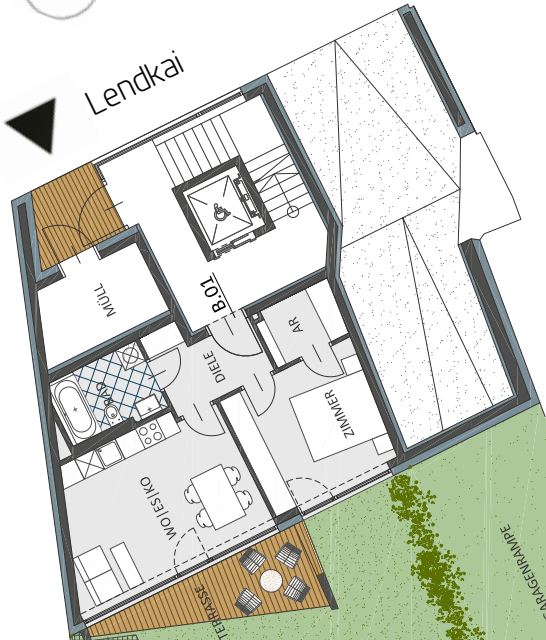
Wohnnutzfläche 46,54 m²

Freifläche 64,26 m²

N



0 1 3 6 10 13 16 20



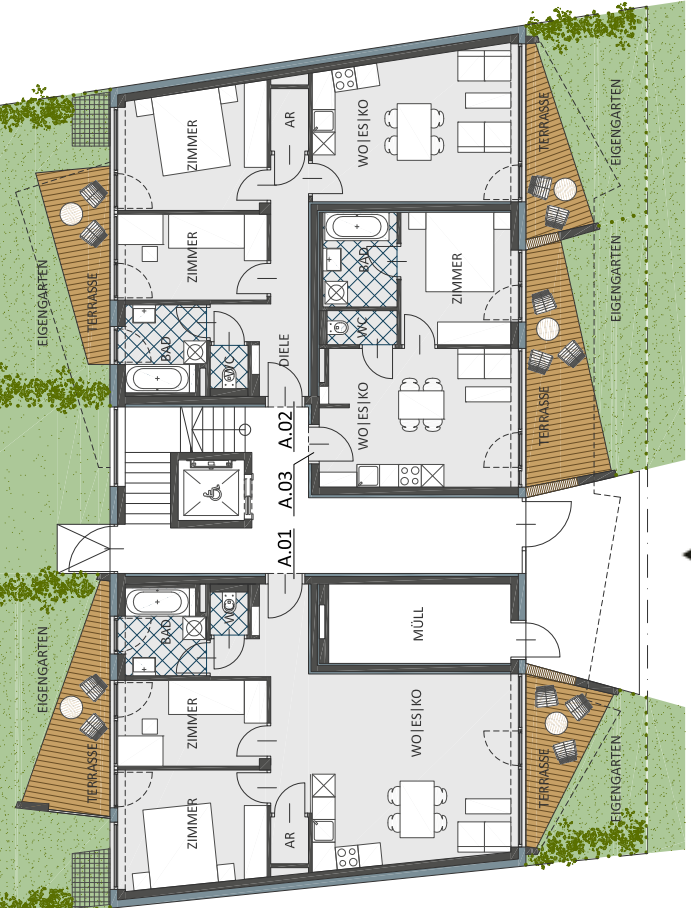
Lendkai

TIEFGANGRANNE

KINDERSPIELPLATZ

M: 1-200
 Tatsächliche Grundrisse
 können vom den abgebildeten
 Beispielgrundrissen abweichen.
 Technische Änderungen
 vorbehalten

ÜBERSICHT GESCHOSSE



Buhngasse

WOHNBÜHNE BUHNENGASSE

Übersicht

1.OBERGESCHOSS

Buhnengasse 4
&
Lendkai 117a

Buhnengasse

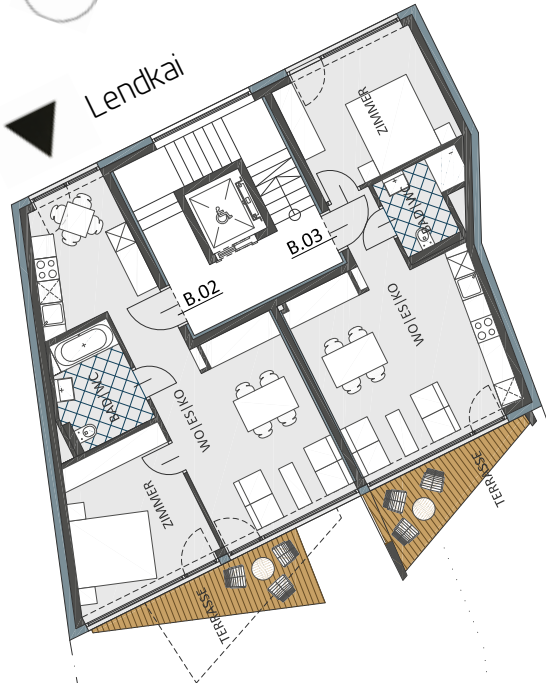
TOP A.04		
Wohnnutzfläche		55,51 m ²
Freifläche		11,64 m ²
TOP A.05		
Wohnnutzfläche		30,09 m ²
Freifläche		9,83 m ²
TOP A.06		
Wohnnutzfläche		35,00 m ²
Freifläche		12,27 m ²

Lendkai

TOP B.02		
Wohnnutzfläche		51,65 m ²
Freifläche		6,96 m ²
TOP B.03		
Wohnnutzfläche		43,41 m ²
Freifläche		5,95 m ²



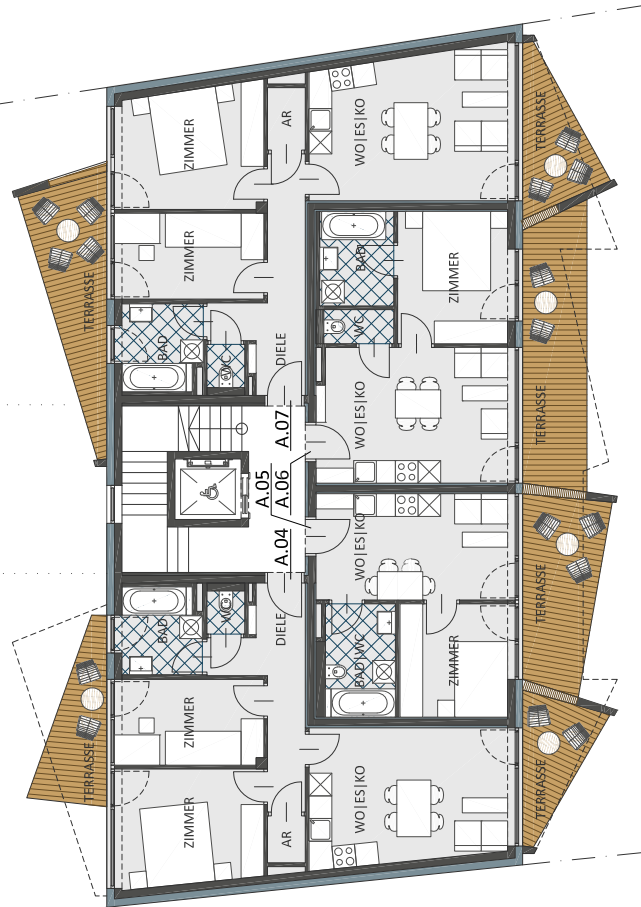
0 1 3 6 10 13 16 20



Lendkai

M: 1-200
Tatsächliche Grundrisse
können vom den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen
vorbehalten

ÜBERSICHT GESCHOSSE



Bühnengasse

WOHNBÜHNE BUHNENGASSE

Übersicht
2.OBERGESCHOSS

Buhnengasse 4
&
Lendkai 117a

Buhnengasse

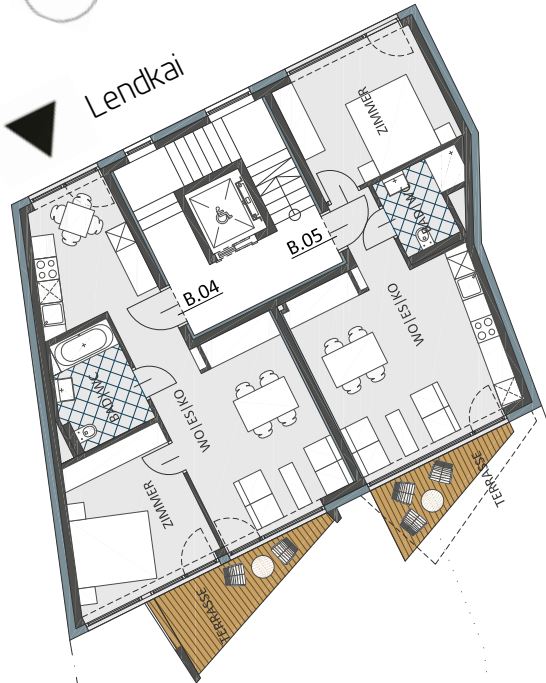
TOP A.07		
	Wohnnutzfläche	584,0 m ²
	Freifläche	15,83 m ²
TOP A.08		
	Wohnnutzfläche	55,51 m ²
	Freifläche	14,72 m ²
TOP A.09		
	Wohnnutzfläche	30,09 m ²
	Freifläche	7,79 m ²
TOP A.10		
	Wohnnutzfläche	35,00 m ²
	Freifläche	9,06 m ²
TOP A.11		
	Wohnnutzfläche	584,0 m ²
	Freifläche	14,80 m ²

Lendkai

TOP B.04		
	Wohnnutzfläche	51,65 m ²
	Freifläche	6,73 m ²
TOP B.05		
	Wohnnutzfläche	434,1 m ²
	Freifläche	4,83 m ²



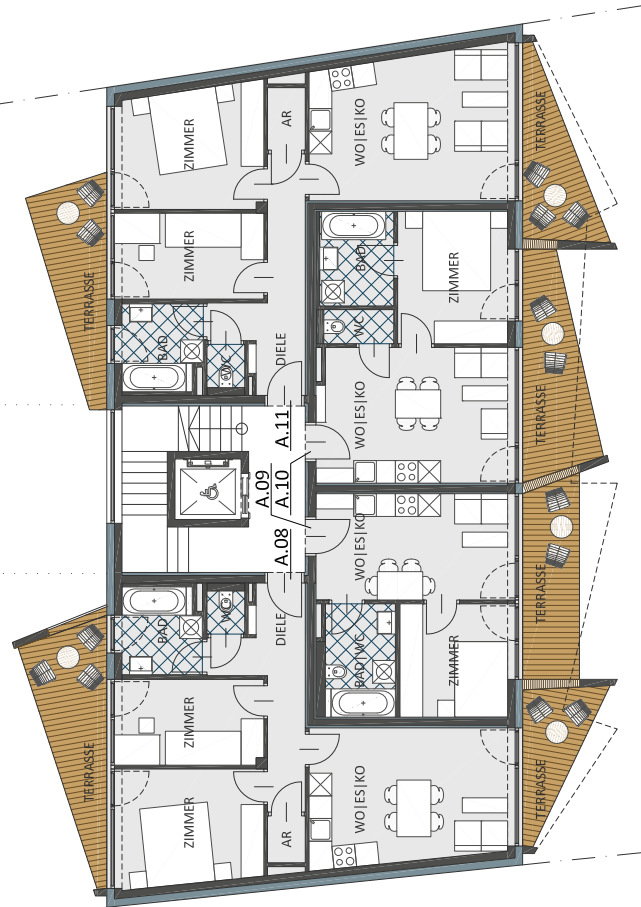
0 1 3 6 10 13 16 20



Lendkai

M: 1-200
Tatsächliche Grundrisse
können vom den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen
vorbehalten

ÜBERSICHT GESCHOSSE



Bühnengasse

WOHNBÜHNE BUHNENGASSE

Übersicht
3.OBERGESCHOSS

Buhnengasse 4
&
Lendkai 117a

Buhnengasse

TOP A.12		
	Wohnnutzfläche	55,51 m ²
	Freifläche	12,62 m ²
TOP A.13		
	Wohnnutzfläche	30,09 m ²
	Freifläche	9,40 m ²
TOP A.14		
	Wohnnutzfläche	35,00 m ²
	Freifläche	9,06 m ²
TOP A.15		
	Wohnnutzfläche	58,40 m ²
	Freifläche	12,29 m ²

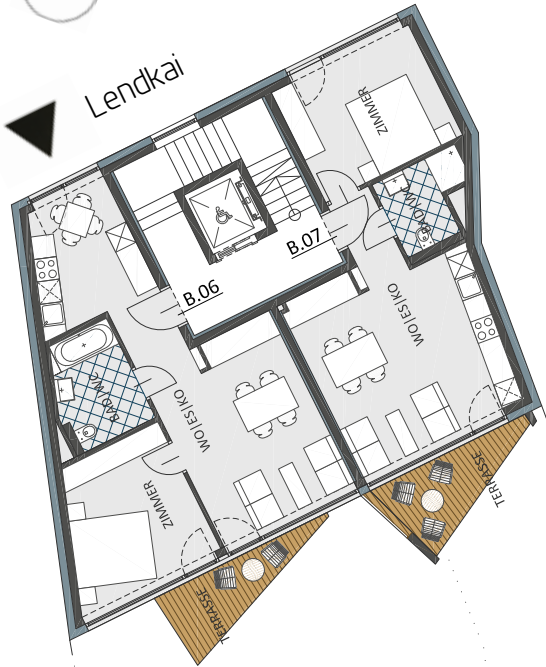
Lendkai

TOP B.06		
	Wohnnutzfläche	52,05 m ²
	Freifläche	5,63 m ²
TOP B.07		
	Wohnnutzfläche	43,71 m ²
	Freifläche	5,86 m ²

N



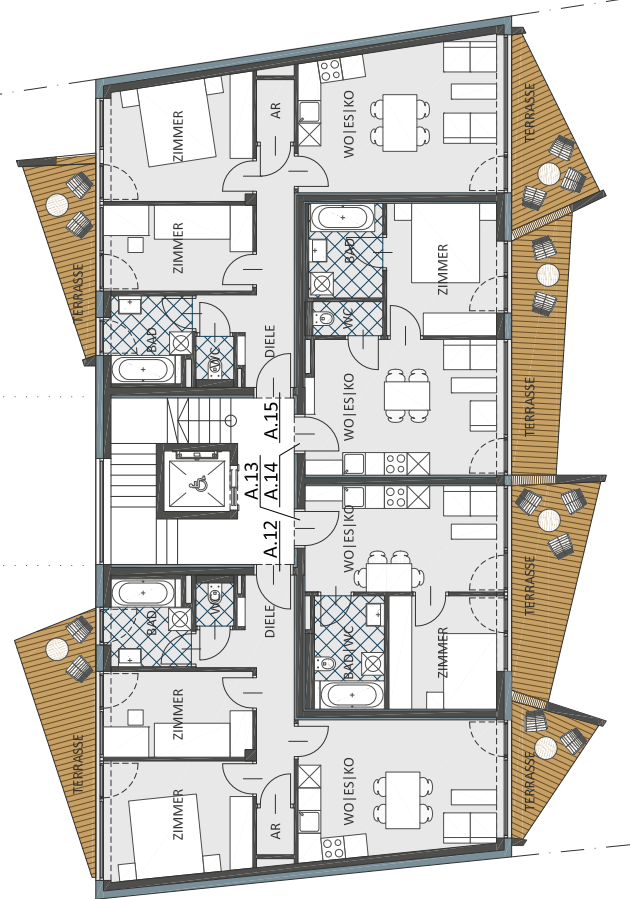
0 1 3 6 10 13 16 20



Lendkai

M: 1-200
Tatsächliche Grundrisse
können vom den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen
vorbehalten

ÜBERSICHT GESCHOSSE



Bühnengasse



WOHNBÜHNE BUHNENGASSE

Übersicht

4.OBERGESCHOSS

Buhnengasse 4
&
Lendkai 117a

Buhnengasse

PENTHOUSE

TOP A.16

Wohnnutzfläche 91,08 m²

Freifläche 92,98 m²

Lendkai

PENTHOUSE

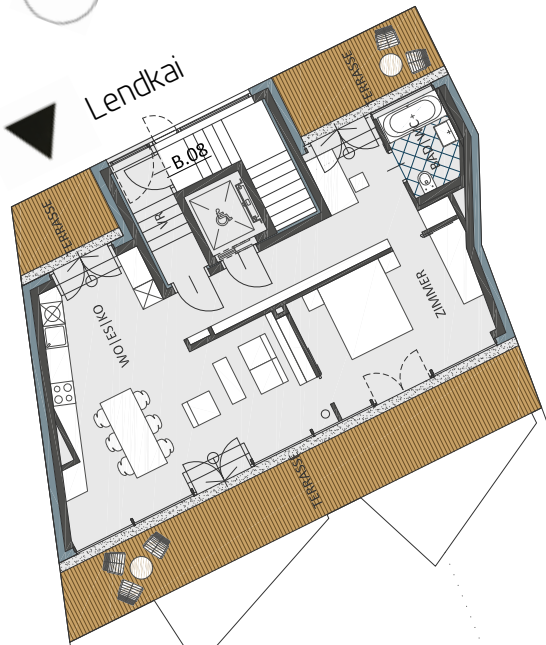
TOP B.08

Wohnnutzfläche 71,30 m²

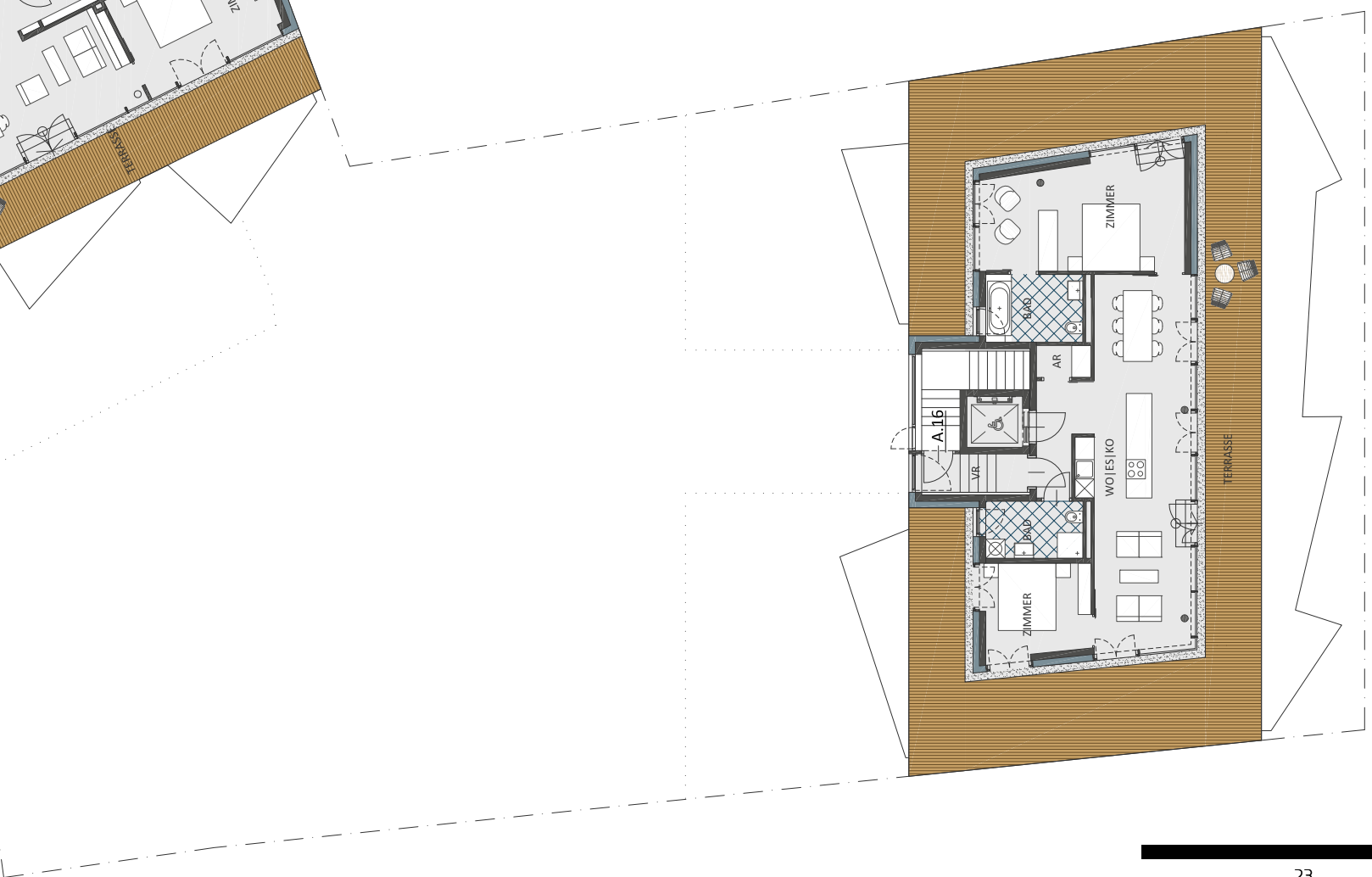
Freifläche 36,84 m²



0 1 3 6 10 13 16 20



Lendkai



Buhngasse

M: 1-200

Tatsächliche Grundrisse können vom den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten

ÜBERSICHT GESCHOSSE

WOHNBÜHNE BUHNENGASSE

Übersicht

KELLERGESCHOSS

Buhnengasse 4
&
Lendkai 117a

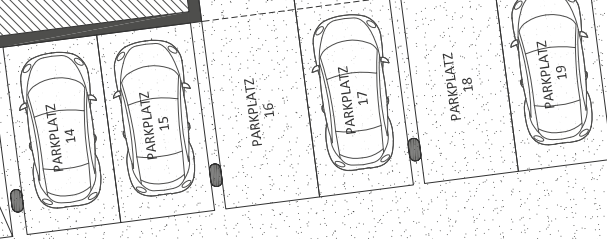
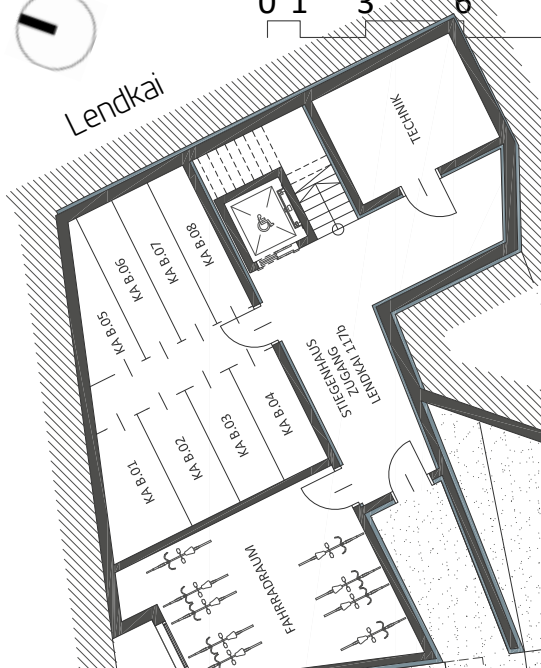
Buhnengasse Lendkai

- 19 Stellplätze
- 1 Fahrradabstellraum Buhnengasse
- 1 Fahrradabstellraum Lendkai
- 16 Kellerabteile Buhnengasse
- 8 Kellerabteile Lendkai
- 1 Lift Buhnengasse (KG bis DG)
- 1 Lift Lendkai (KG bis DG)

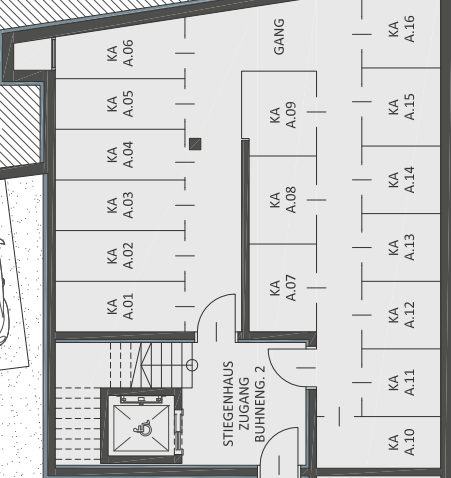
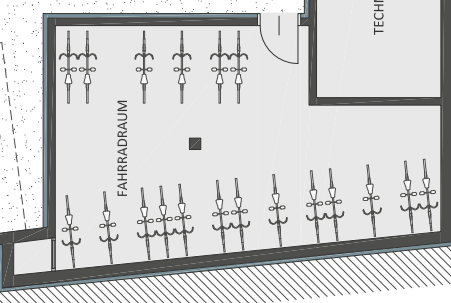
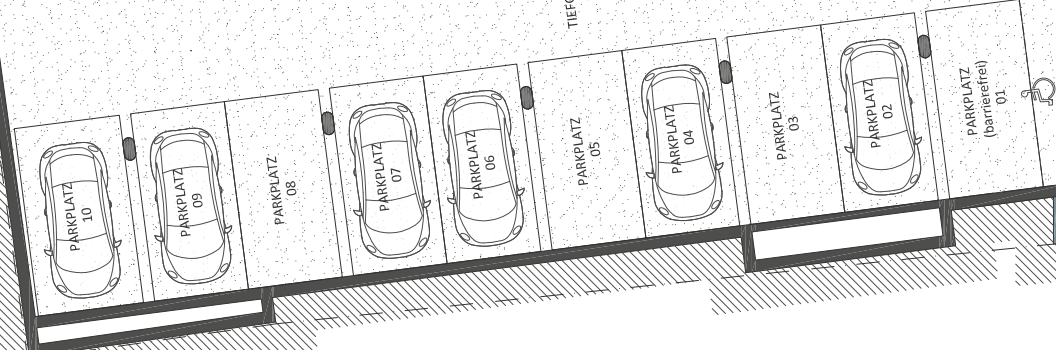
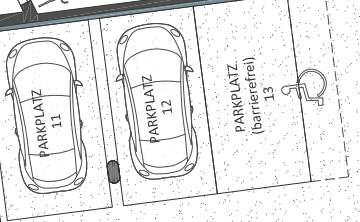


0 1 3 6 10 13 16 20

Lendkai



TIEFGARAGE | 19 Stellplätze



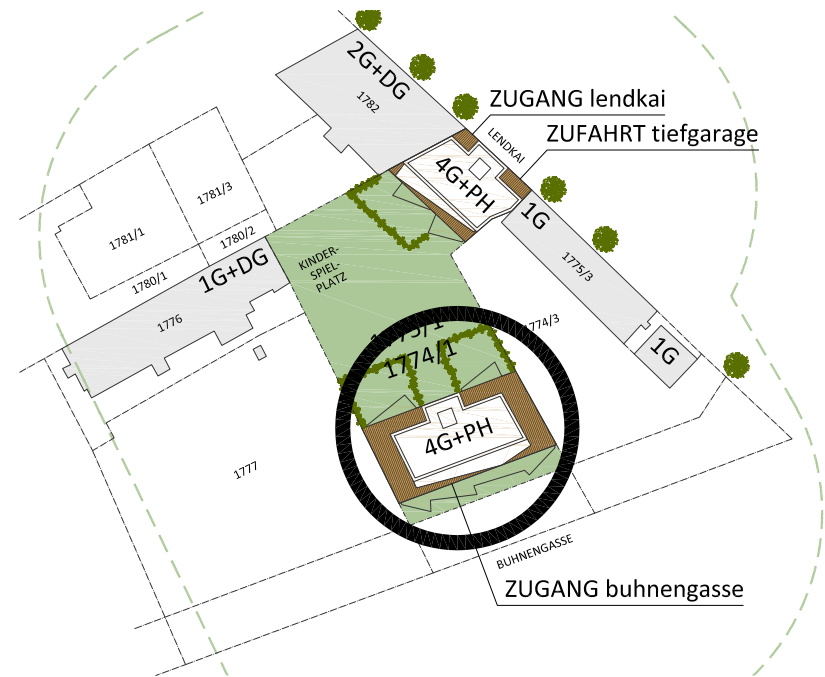
Bühnengasse

M: 1-200
Tatsächliche Grundrisse können vom den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten

ÜBERSICHT GESCHOSSE

Die Objektlage
„Buhngasse 4“

WOHNBUHNE
BUHNENGASSE

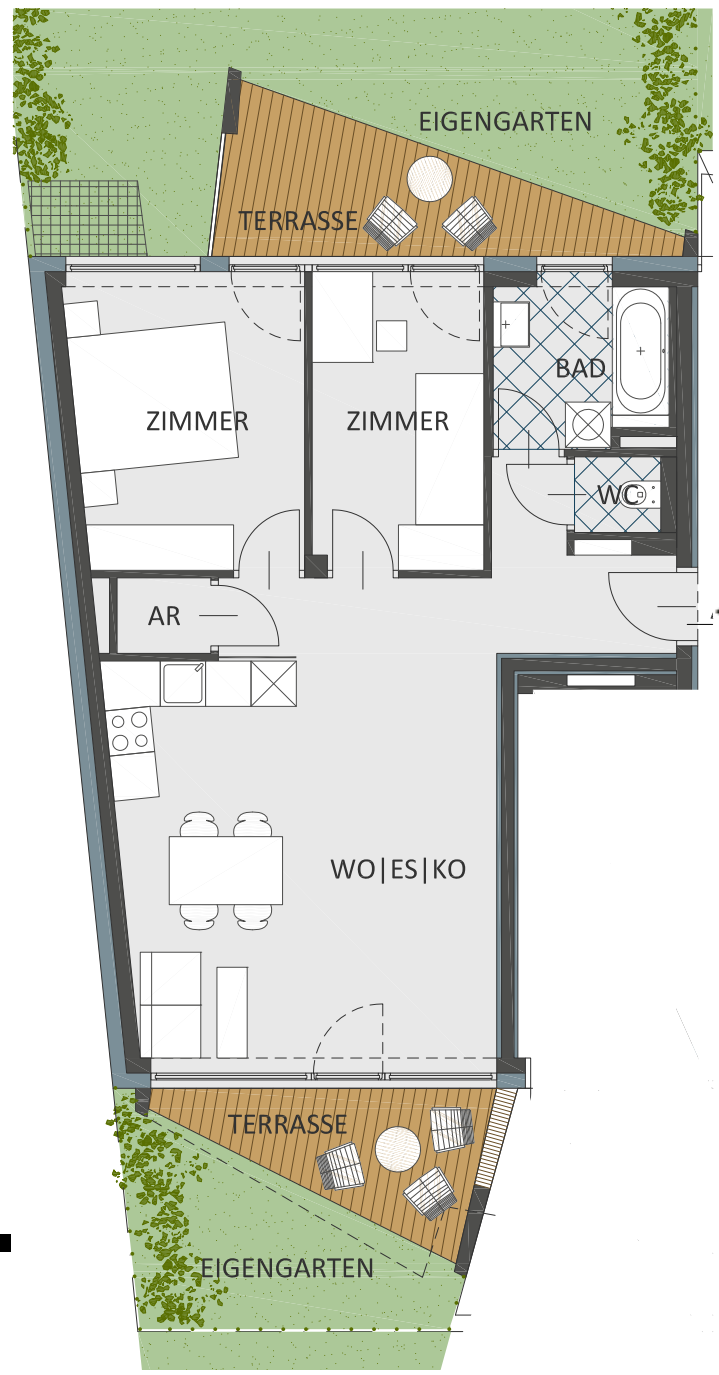
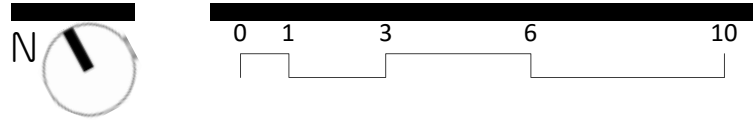


M: 1-100
Tatsächliche Grundrisse
können von den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen
vorbehalten

Buhngasse
TOP A.01 / EG

AR	1,24m ²
Bad	4,98m ²
WO/ES/KO	35,53m ²
WC	1,14m ²
Zimmer	11,97m ²
Zimmer	8,93m ²
Terrasse Nord	7,80m ²
Terrasse Süd	5,90m ²
Eigengarten Nord	56,10m ²
Eigengarten Süd	8,50m ²

Wohnnutzfläche 63,79m²



ÜBERSICHT GRUNDRISS



Buhngasse 4
8020 Graz

63,79m²
TOP A.01

ÜBERSICHT GRUNDRISSSE



Bühnengasse
TOP A.02 / EG

Bühnengasse 4
8020 Graz

58,39m²
TOP A.02

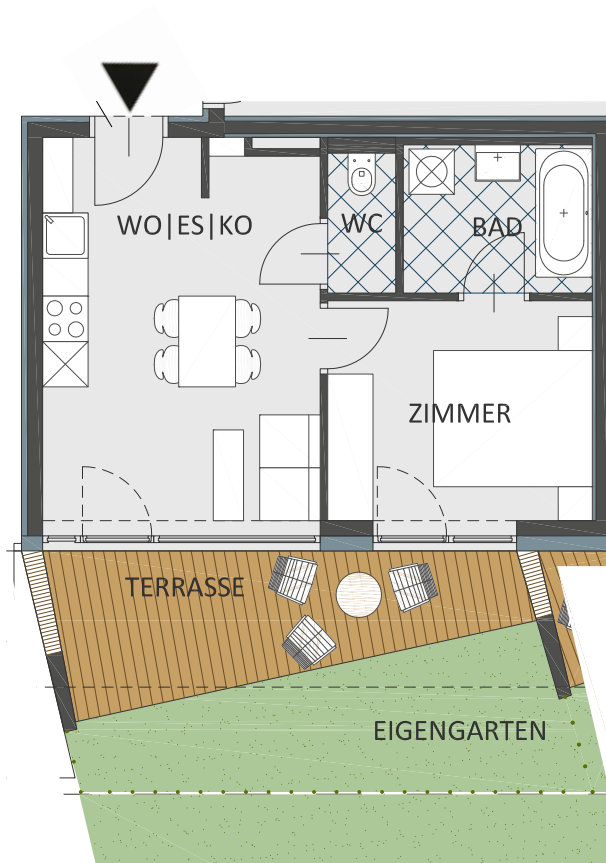
AR	1,65m ²
Bad	4,98m ²
WO/ES/KO	20,84m ²
WC	1,14m ²
Zimmer	12,39m ²
Zimmer	8,97m ²
Terrasse Nord	6,61m ²
Terrasse Süd	5,30m ²
Eigengarten Nord	4,860m ²
Eigengarten Süd	12,30m ²

Wohnnutzfläche 58,39m²

M: 1-100

Tatsächliche Grundrisse
können vom den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen
vorbehalten

Buhngasse
TOP A.03 / EG



Bad	4,90m ²
WO/ES/KO	19,01m ²
WC	1,66m ²
Zimmer	10,56m ²
Terrasse Süd	10,07m ²
Eigengarten Süd	10,60m ²

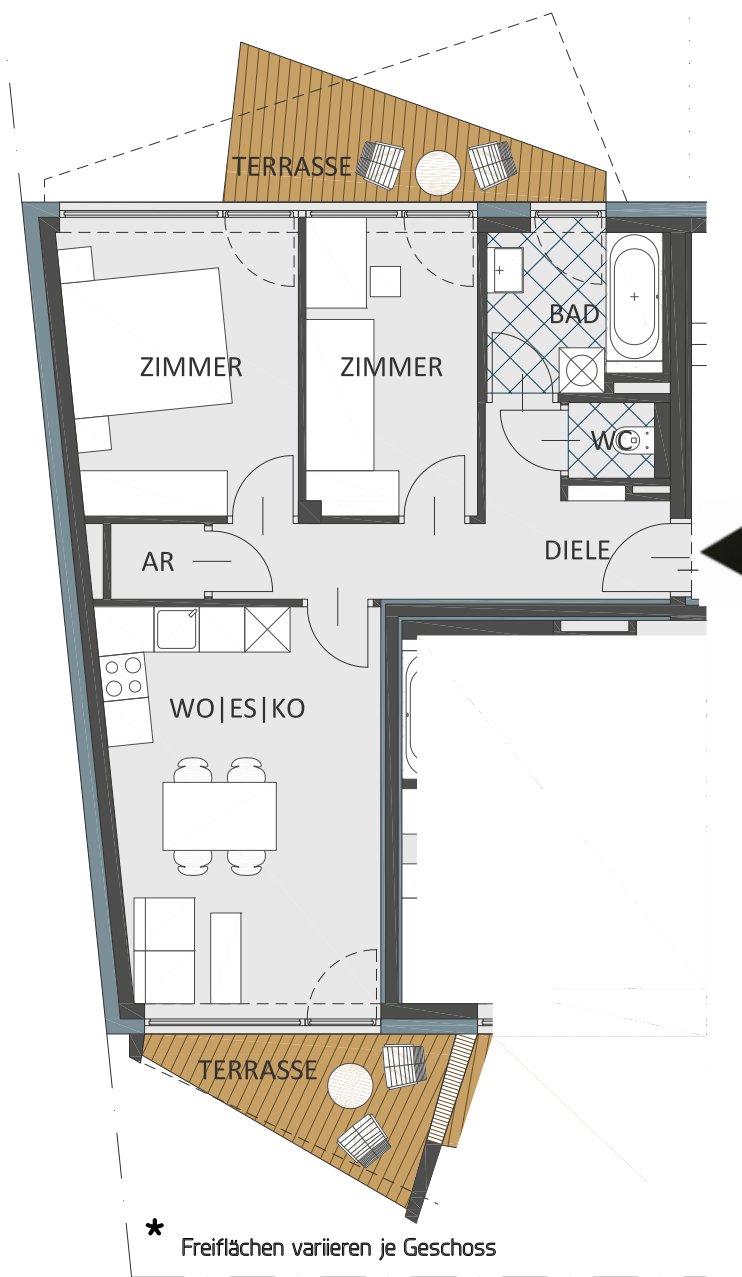
Wohnnutzfläche 36,13m²



Buhngasse 4
8020 Graz

36,13 m²
TOP A.03

ÜBERSICHT GRUNDRISSSE



Bühnengasse
 TOP A.04 / 1.OG
 TOP A.08 / 2.OG
 TOP A.12 / 3.OG

AR	1,24m ²
Bad	4,98m ²
Diele	8,09m ²
WO/ES/KO	19,16m ²
WC	1,14m ²
Zimmer	11,97m ²
Zimmer	8,93m ²

***FREIFLÄCHEN:**

TOP A.04	
Balkon Nord	6,34m ²
Balkon Süd	5,30m ²
TOP A.08	
Balkon Nord	9,34m ²
Balkon Süd	5,38m ²
TOP A.12	
Balkon Nord	7,97m ²
Balkon Süd	4,65m ²

Bühnengasse 4
 8020 Graz

55,51m²
 TOP A.04
 TOP A.08
 TOP A.12

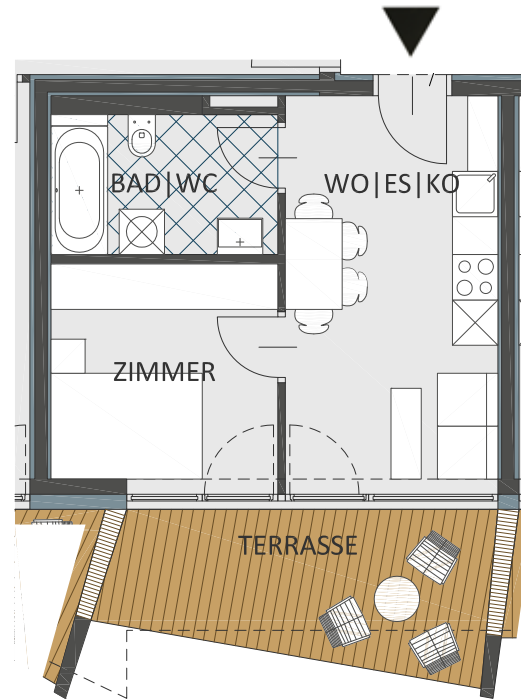
Wohnnutzfläche 55,51m²

M: 1-100

Tatsächliche Grundrisse
 können von den abgebildeten
 Beispielgrundrissen abweichen.
 Technische Änderungen
 vorbehalten

Buhngasse

TOP A.05 / 1.OG
 TOP A.09 / 2.OG
 TOP A.13 / 3.OG



Bad/WC	5,55m ²
WO/ES/KO	15,60m ²
Zimmer	8,94m ²

***FREIFLÄCHEN:**

TOP A.05	
Balkon Süd	9,83m ²
TOP A.09	
Balkon Süd	7,79m ²
TOP A.13	
Balkon Süd	9,40m ²

Wohnnutzfläche 30,09m²

Buhngasse 4
 8020 Graz

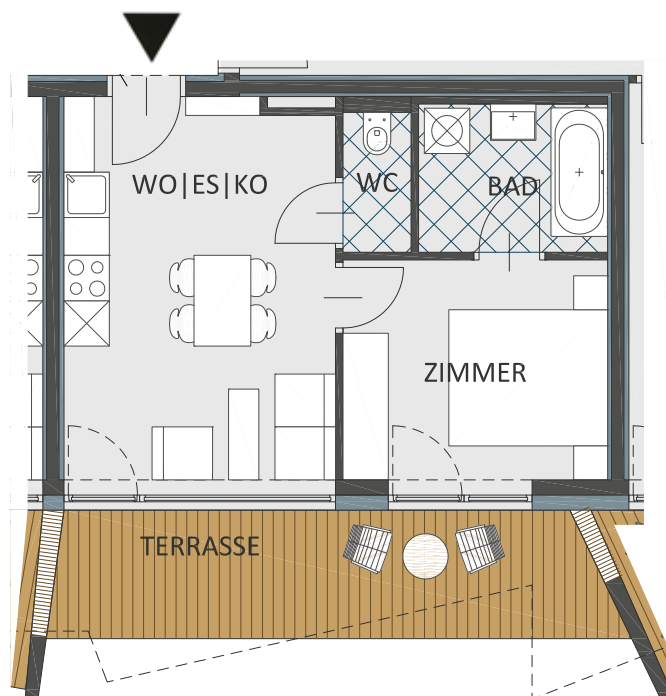
30,09m²
 TOP A.05
 TOP A.09
 TOP A.13



* Freiflächen variieren je Geschoss

Buhngasse 4
8020 Graz

35,00m²
TOP A.06
TOP A.10
TOP A.14



Buhngasse
TOP A.06 / 1. OG
TOP A.10 / 2.OG
TOP A.14 / 3.OG

Bad	4,90m ²
WO/ES/KO	17,87m ²
WC	1,66m ²
Zimmer	10,57m ²

***FREIFLÄCHEN:**

TOP A.06	
Balkon Süd	12,27m ²
TOP A.10	
Balkon Süd	9,07m ²
TOP A.14	
Balkon Süd	9,06m ²

Wohnnutzfläche 35,00m²

* Freiflächen variieren je Geschoss

M: 1-100
Tatsächliche Grundrisse
können von den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen
vorbehalten

Buhngasse

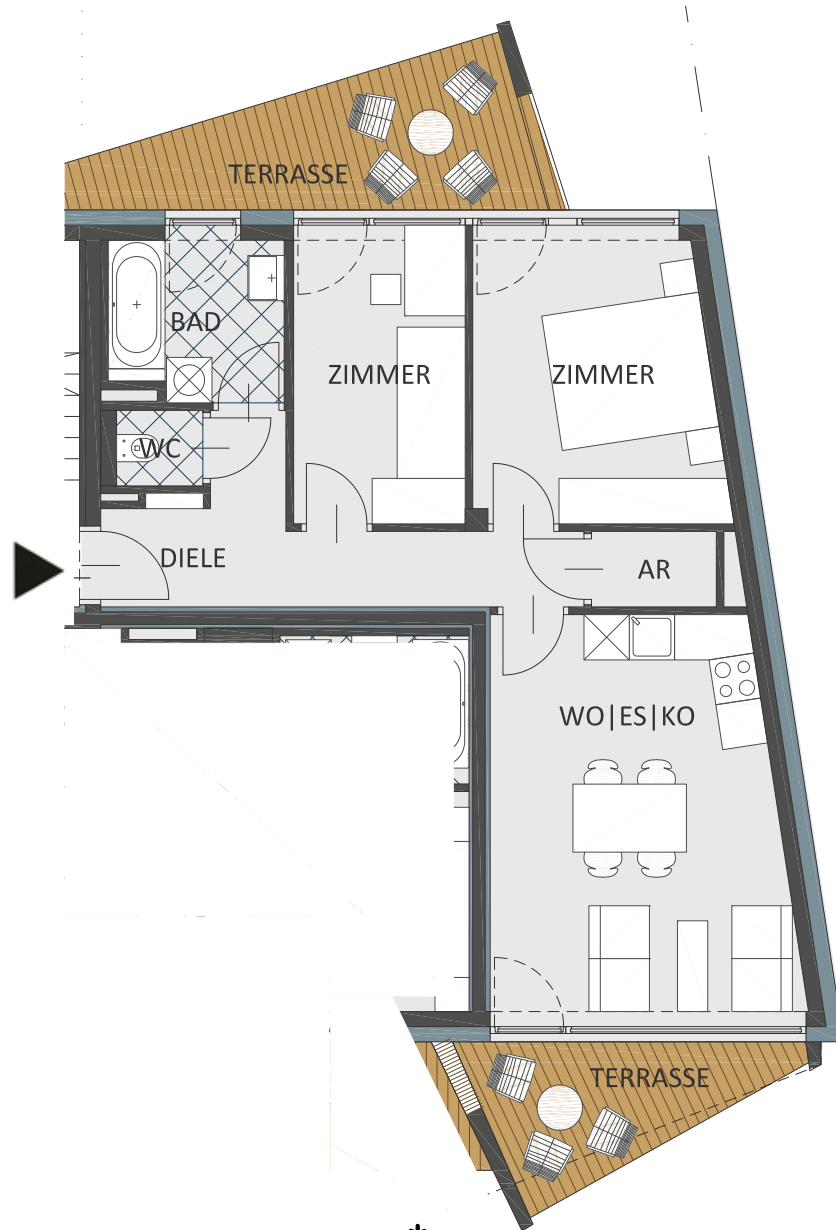
TOP A.07 / 1.OG
 TOP A.11 / 2.OG
 TOP A.15 / 3.OG

AR	1,65m ²
Bad	4,98m ²
Diele	8,43m ²
WO/ES/KO	20,84m ²
WC	1,14m ²
Zimmer	12,39m ²
Zimmer	8,97m ²

***FREIFLÄCHEN:**

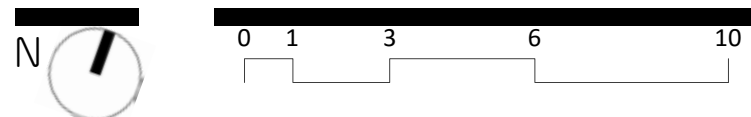
TOP A.07	
Balkon Nord	9,84m ²
Balkon Süd	5,99m ²
TOP A.11	
Balkon Nord	8,05m ²
Balkon Süd	6,75m ²
TOP A.15	
Balkon Nord	5,65m ²
Balkon Süd	6,64m ²

Wohnnutzfläche 58,40m²

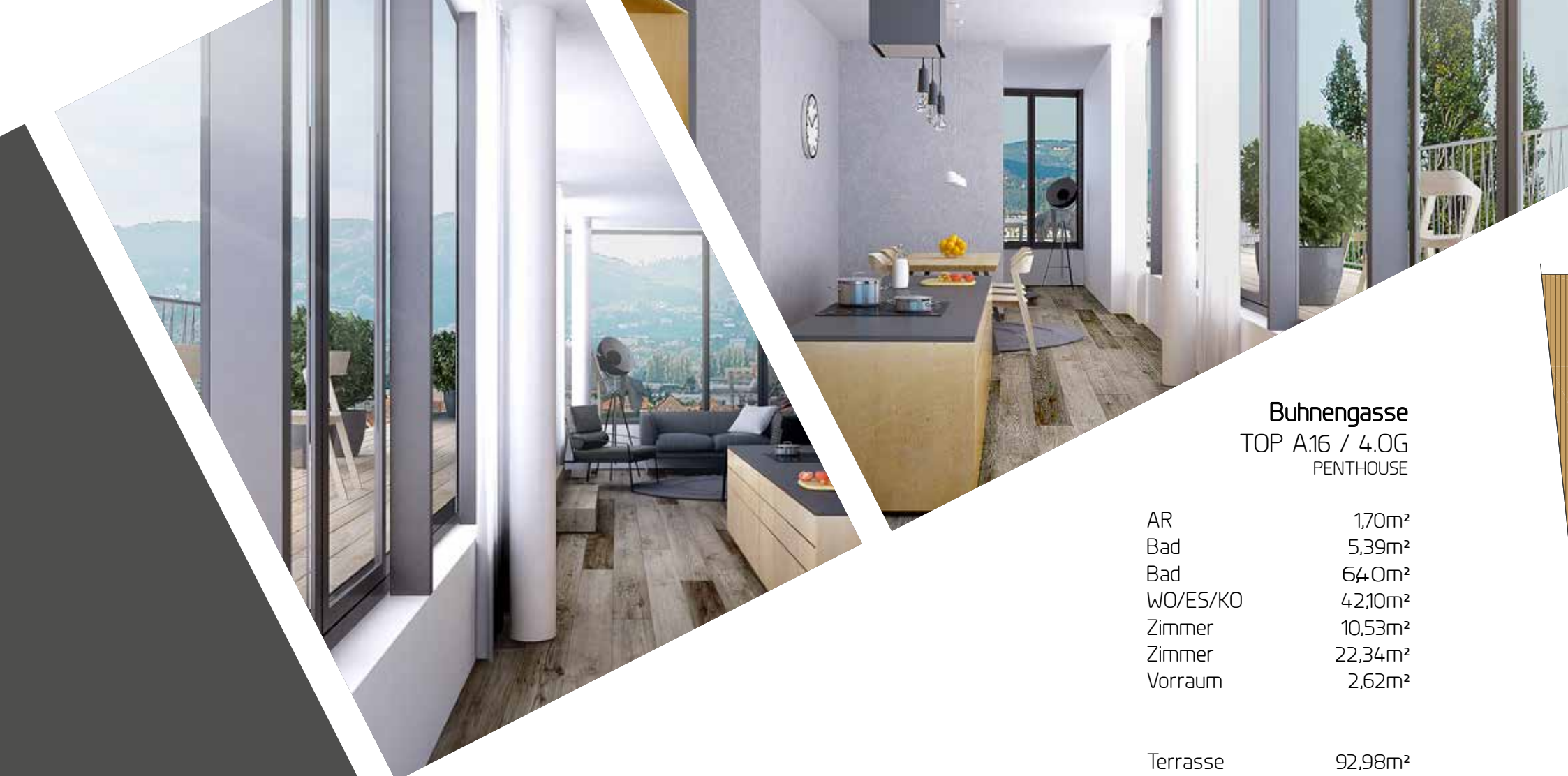


Buhngasse 4
 8020 Graz

58,40m²
 TOP A.07
 TOP A.11
 TOP A.15



* Freiflächen variieren je Geschoss



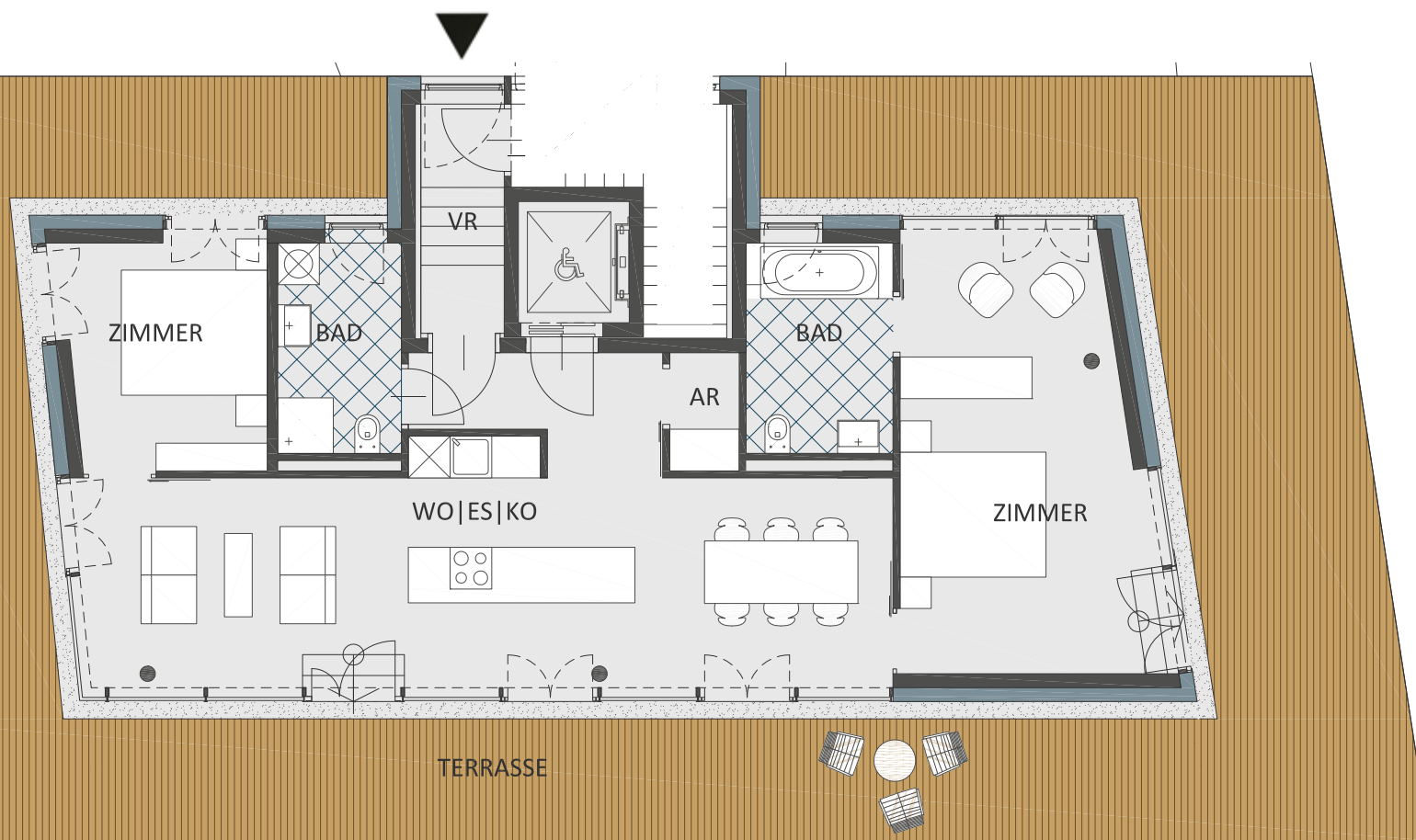
Buhngasse
TOP A.16 / 4.OG
PENTHOUSE

AR	1,70m ²
Bad	5,39m ²
Bad	64,0m ²
WO/ES/KO	42,10m ²
Zimmer	10,53m ²
Zimmer	22,34m ²
Vorraum	2,62m ²

Terrasse 92,98m²

Wohnnutzfläche 91,08m²

M: 1-100
Tatsächliche Grundrisse
können von den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen
vorbehalten



Buhngasse 4
8020 Graz

91,08m²
TOP A.16
PENTHOUSE



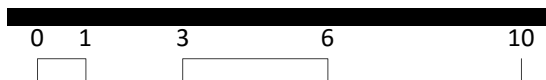
Lendkai
TOP B.01 / EG

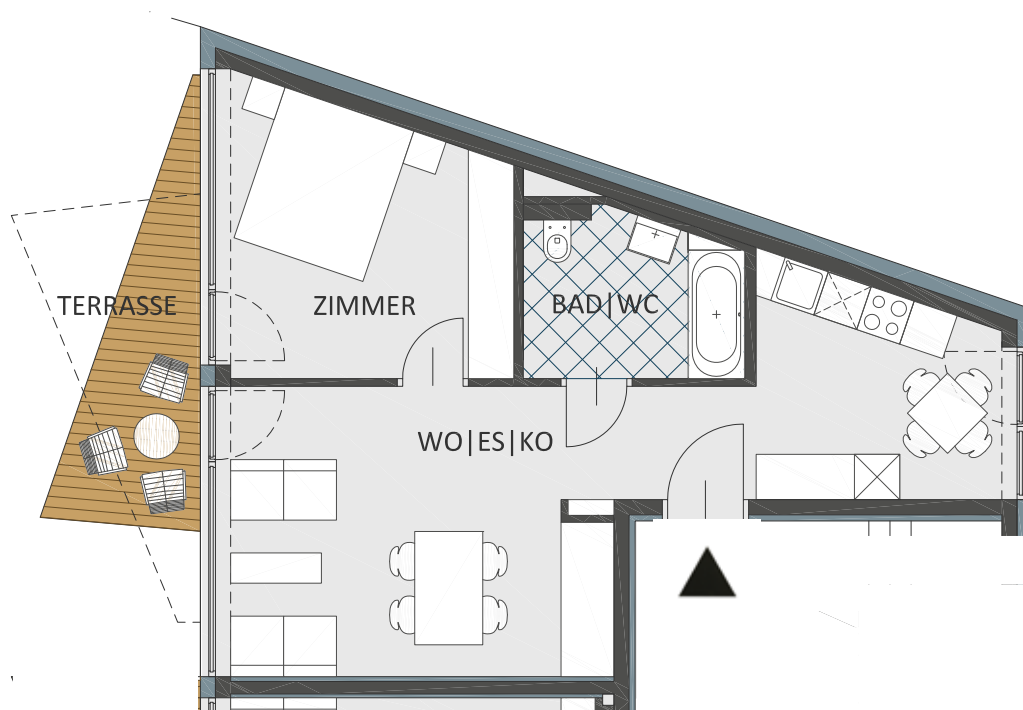
AR	3,33m ²
Bad	4,99m ²
Diele	5,27m ²
WO ES KO	19,78m ²
Zimmer	13,17m ²
Terrasse West	7,96m ²
Eigengarten	56,30m ²
Wohnnutzfläche	46,54m²



Lendkai 117a
8020 Graz

46,54m²
TOP B.01





Lendkai

TOP B.02 / 1.OG

TOP B.04 / 2.OG

TOP B.06 / 3.OG

Bad/WC	6,00m ²
WO/ES/KO TOP B.02 & B.04	31,90m ²
WO/ES/KO TOP B.06	31,32m ²
Zimmer	13,75m ²

***FREIFLÄCHEN:**

TOP B.02	
Balkon West	6,69m ²
TOP B.04	
Balkon West	6,73m ²
TOP B.06	
Balkon West	5,63m ²

Lendkai 117a
8020 Graz

51,65 m²

TOP B.02

TOP B.04

TOP B.06

TOP B.02 & B.04	Wohnnutzfläche	51,65m ²
TOP B.06	Wohnnutzfläche	52,05m ²

* Freiflächen variieren je Geschoss

M: 1-100

Tatsächliche Grundrisse
können von den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen
vorbehalten

Lendkai

TOP B.03 / 1.OG

TOP B.05 / 2.OG

TOP B.07 / 3.OG

Bad/WC	4,24m ²
WO/ES/KO TOP B.03 & B.05	25,37m ²
WO/ES/KO TOP B.07	25,67m ²
Zimmer	13,80m ²

*FREIFLÄCHEN:

TOP B.03

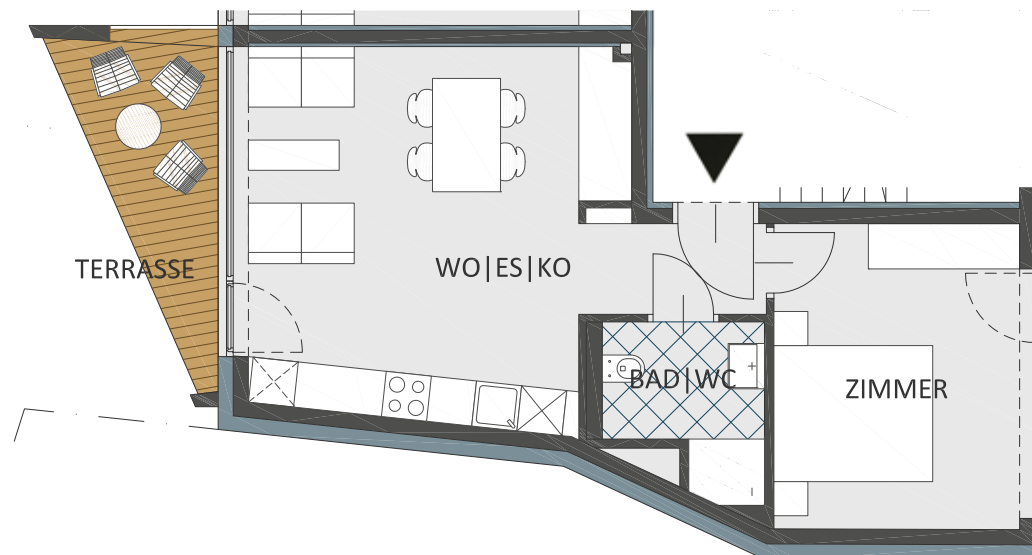
Balkon West 5,95m²

TOP B.05

Balkon West 4,83m²

TOP B.07

Balkon West 5,86m²

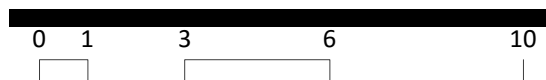


Lendkai 117a
8020 Graz

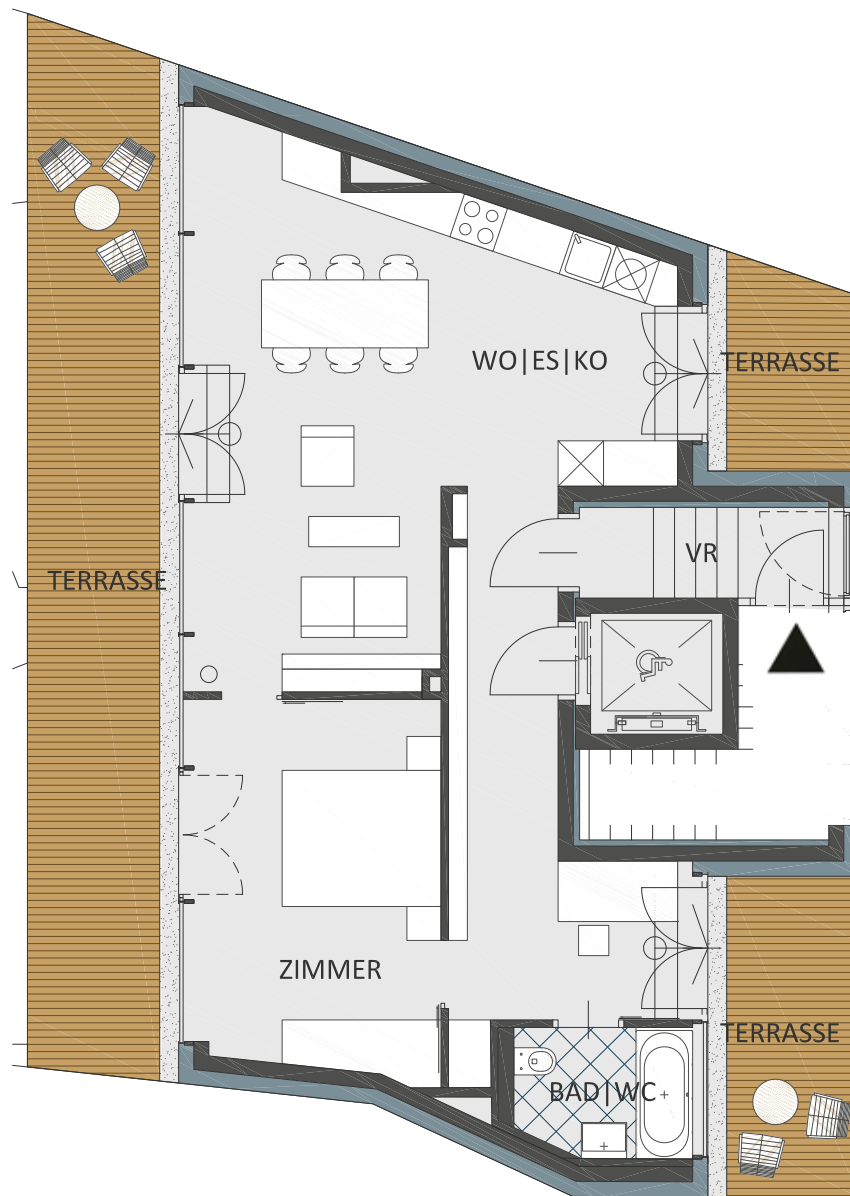
43,41m²
TOP B.03
TOP B.05
TOP B.07

Wohnnutzfläche 43,41m² TOP B.03 & B.05

Wohnnutzfläche 43,71m² TOP B.07



* Freiflächen variieren je Geschoss



Lendkai
TOP B.08 / 4.OG
PENTHOUSE

Lendkai 117a
8020 Graz

71,30m²
TOP B.08
PENTHOUSE

Bad/WC	4,01m ²
WO/ES/KO	48,55m ²
Zimmer	16,12m ²
Vorraum	2,62m ²
Terrasse Ost1	7,88m ²
Terrasse Ost2	4,88m ²
Terrasse West	24,08m ²

Wohnnutzfläche 71,30m²

M: 1-100

Tatsächliche Grundrisse
können von den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen
vorbehalten



WOHNBÜHNE BUHNENGASSE

„Applaus! Applaus!
Bühnengasse wird
zur Wohnbühne.“



„Ein neuer Star betritt
die Bühne!
Bühnengasse wird
zur Wohnbühne.“

Disclaimer & Impressum

Änderungen bedingt durch technische oder wirtschaftliche Erfordernisse, sowie Änderungen durch behördliche Auflagen bleiben zum momentanen Zeitpunkt vorbehalten.

Für die dargestellte Ausstattung behält sich der Bauträger Ausführungsänderungen, welche weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen, ausdrücklich vor.

Gleiches gilt für Änderungen, die zur rechtzeitigen Fertigstellung erforderlich sind - z.B. notwendige Ersatzmaßnahmen und dadurch bedingte Materialänderungen - sofern dadurch keine wesentliche Qualitätsänderung eintritt.

Abgebildete Pläne sind nicht zur Maßnahme geeignet. Möblierung und Bepflanzung dienen nur der Orientierung und Veranschaulichung und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Dargestellte Renderings veranschaulichen die Ausführungsidee, Änderungen ausdrücklich vorbehalten.

Irrtümer, Druck- & Satzfehler vorbehalten. Für Bild, Text und Pläne wird keine Haftung übernommen.

Stand: Juni 2016

© copyright
IMMOLA Liegenschaftsverwertung & Projektentwicklungs GmbH

Projektentwickler

IMMOLA Liegenschaftsverwertung und Projektentwicklungs GmbH
Alte Poststraße 156 | 8020 Graz | office@immola.at | +43 316 26 92 60 10
www.immola.at

Bauträger

Bühnergasse Errichtungs GmbH
Alte Poststraße 156 | 8020 Graz | office@immola.at | +43 316 26 92 60 10
www.immola.at

Planung Einreichung

ATELIER THOMAS PUCHER ZT GMBH
Bahnhofgürtel 77/6 | 8020 Graz | office@thomaspucher.at | +43 316 269 378
www.thomaspucher.at

Planung Ausführung

LF ZT GmbH - Arch. DI Faber
Grabenstraße 212 | 8010 Graz | office@archlf.at | +43 316 68 71 84 10
www.faberzt.at

Vertragserrichter & Treuhänder

Hofstätter & Kohlfürst Rechtsanwälte OG
St. Veiter Straße 99 | 8046 Graz | advokat@hofstaetter.co.at | +43 316 81 54 54
www.hofstaetter.co.at

Steuerberater

FIDAS GRAZ Steuerberatung GmbH
Petersbergenstraße 7 | 8042 Graz | office@fidaz-graz.at | +43 316 47 35 00
www.fidas.at

Die Projektbeteiligten



WOHNBÜHNE BUHNENGASSE

„Was für eine Vorstellung!
Buhngasse wird zur
Wohnbühne.“

...ein Projekt der

immola

projektentwicklung

IMMOLA Liegenschaftsverwertung
und Projektentwicklungs GmbH
A-8020 Grza / K1 Tower
Alte Poststraße 156 / 6. OG

P: +43 26 92 60 10

E: office@immola.at

W: www.immola.at

Wir erschaffen
urbane Lebensräume

www.immola.at