

NEUBAU- GASSE 22

immola
projektentwicklung

A young man with dark hair, wearing a black beanie, a colorful patterned sweater, and dark pants, is sitting on a concrete ledge. He is looking to his left. Behind him is a metal railing and a river with white water rapids. In the background, there are green trees and a multi-story building with many windows. The scene is outdoors and appears to be in a city.

NEUBAU-
GASSE 22





„Ein handgemachtes Haus“

Der Wohnbau in der Neubaugasse 22 überzeugt durch seine Ruhelage vereint mit der unmittelbaren Nähe zum Stadtzentrum.





Das Inhaltsverzeichnis

OBJEKTBE SCHREIBUNG

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

LAGE

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

ÜBERSICHT PLÄNE

Die Geschosspläne	ab S. 12
Die Grundrisspläne	ab S. 20

DISCLAIMER & IMPRESSUM

Disclaimer & Impressum	S. 34
------------------------	-------

PROJEKT BETEILIGTE

Die Projektbeteiligten	S. 35
------------------------	-------

Das Projekt

Das Projekt „Neubaugasse22“ liegt im neu aufstrebenden Lendviertel und besteht aus insgesamt 11 sanierten Wohnungen in einem bestehenden Altbau, davon 3 Wohnungen im Erdgeschoss als Erstbezug.

Das im Jahr 1990 vom Grazer Surrealist Friedrich Legenstein mit einer Mosaikfassade kunstvoll verzierte Gebäude liegt nur wenige Gehminuten vom Lendplatz entfernt. Der Wohnbau überzeugt durch seine Ruhelage vereint mit der unmittelbaren Nähe zum Stadtzentrum.

Die 11 Wohneinheiten bieten den Bewohnern ein Optimum an individuell nutzbaren Lebensraum.



Die Wohnungen

Die Architektur legt Wert auf eine moderne und nutzungsfreundliche Grundrissaufteilung der einzelnen Wohnungen. Nicht nur die optimalen Grundrisse sprechen für das Projekt, sondern auch helle und gemütliche Räume.

Alle Wohnungen werden über ein innenliegendes Stiegenhaus sowie einen Lift erschlossen. Zusätzlichen Komfort bieten Balkone mit Blick auf den Innenhof.



Die Adresse

Neubaugasse 22
8020 Graz

Bezirk Lend
IV Bezirk

Die Eckdaten

NEUBAU-
GASSE 22

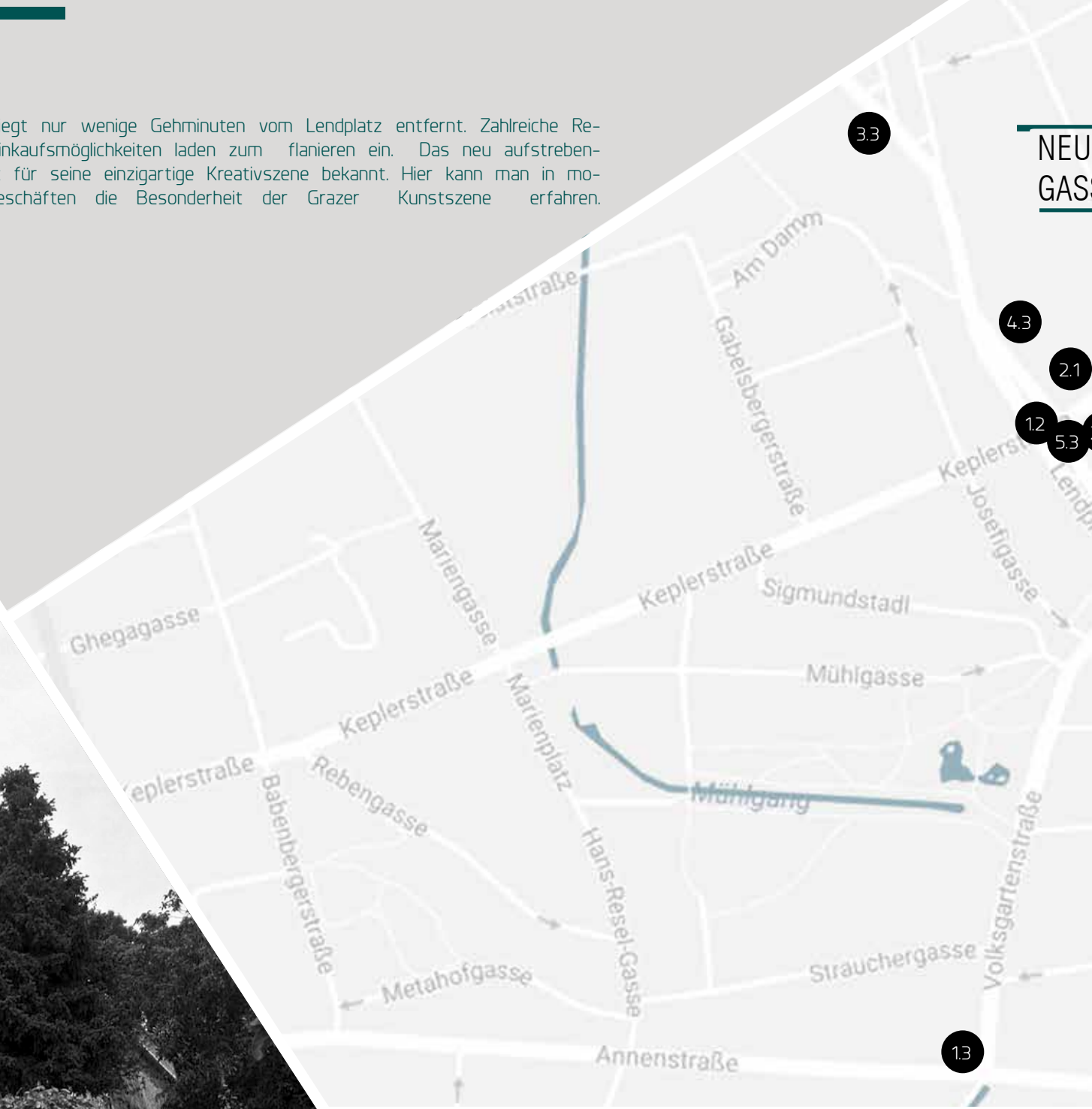


Wohnungen	11 Wohneinheiten
Wohnungsgrößen	37 m ² bis 100 m ²
Zimmer	2- bis 3 - Zimmerwohnungen
Typologien	Wohnungen
Geschosse	5 Geschosse oberirdisch (EG bis DG) 1 Geschoss unterirdisch (KG)
Erschließung	innenliegendes Stiegenhaus ein Lift vom EG bis ins DG jeweils im Halb- stock
Bruttogeschossfläche	1045 m ²
Wohnnutzfläche	689 m ²



Die Umgebung

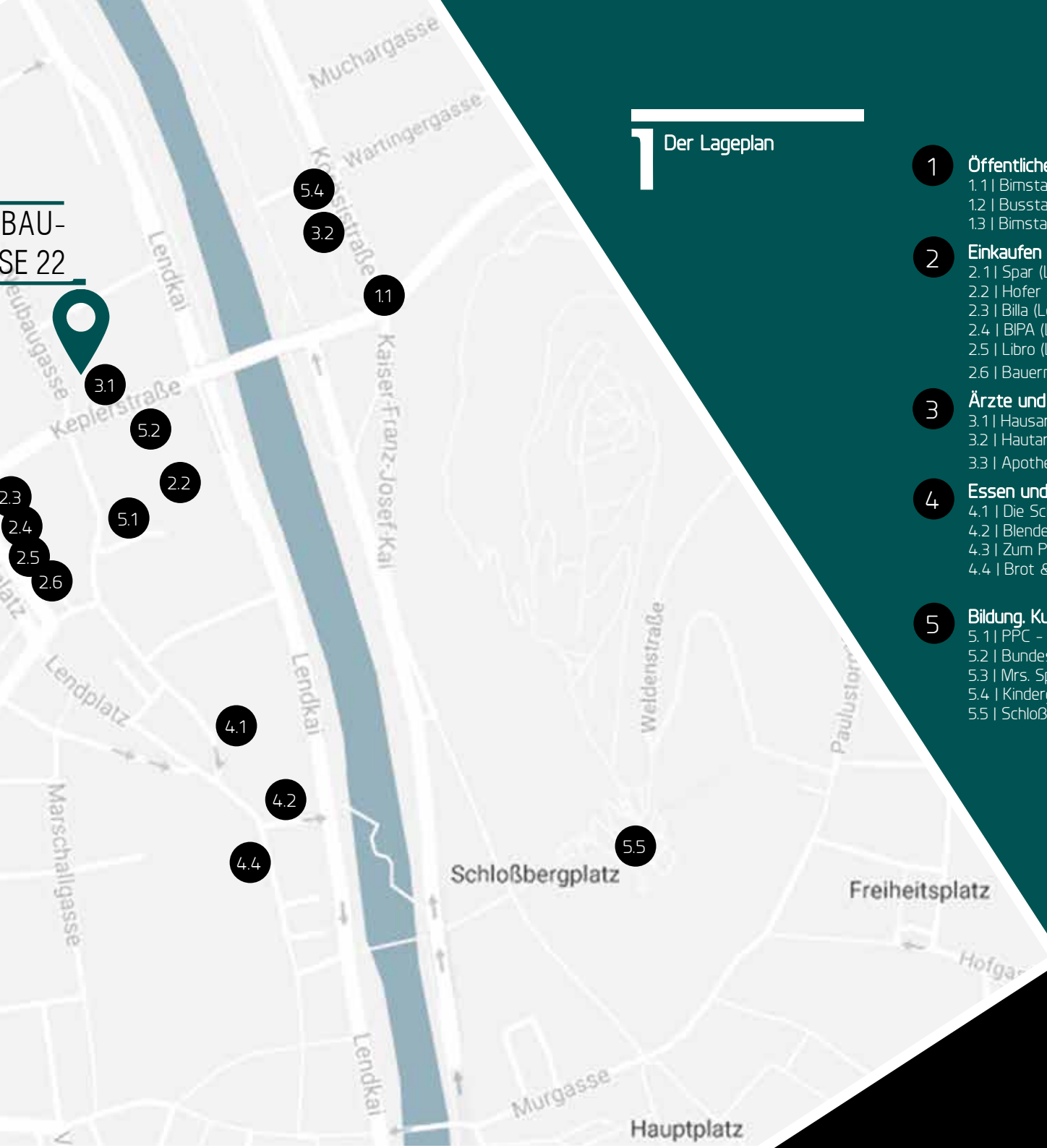
Die Neubaugasse liegt nur wenige Gehminuten vom Lendplatz entfernt. Zahlreiche Restaurants sowie Einkaufsmöglichkeiten laden zum flanieren ein. Das neu aufstrebende Lendviertel ist für seine einzigartige Kreativszene bekannt. Hier kann man in modernen kleinen Geschäften die Besonderheit der Grazer Kunstszene erfahren.



NEU
GAS

1 Der Lageplan

BAU-
SE 22



1 Öffentliche Verkehrsmittel

- 1.1 | Bimstation Keplerbrücke Linien 4 | 5
- 1.2 | Busstation Graz Lendplatz | Linien 40, 41, 48, 58, 63, 67, N3, 100, 241, 711, ...
- 1.3 | Bimstation Roseggerhaus Linien 1 | 3 | 6 | 7

2 Einkaufen

- 2.1 | Spar (Lendplatz 31-33)
- 2.2 | Hofer (Lendkai 59)
- 2.3 | Billa (Lendplatz 36)
- 2.4 | BIPA (Lendplatz 36)
- 2.5 | Libro (Lendplatz 39)
- 2.6 | Bauernmarkt (Lendplatz)

3 Ärzte und Apotheken

- 3.1 | Hausarzt, Dr. Wolfgang Gspandl (Keplerstraße 12)
- 3.2 | Hautarzt, Dr. Anna Maria Derler (Körösstraße 9)
- 3.3 | Apotheke Lend (Wiener Straße 9)

4 Essen und Trinken

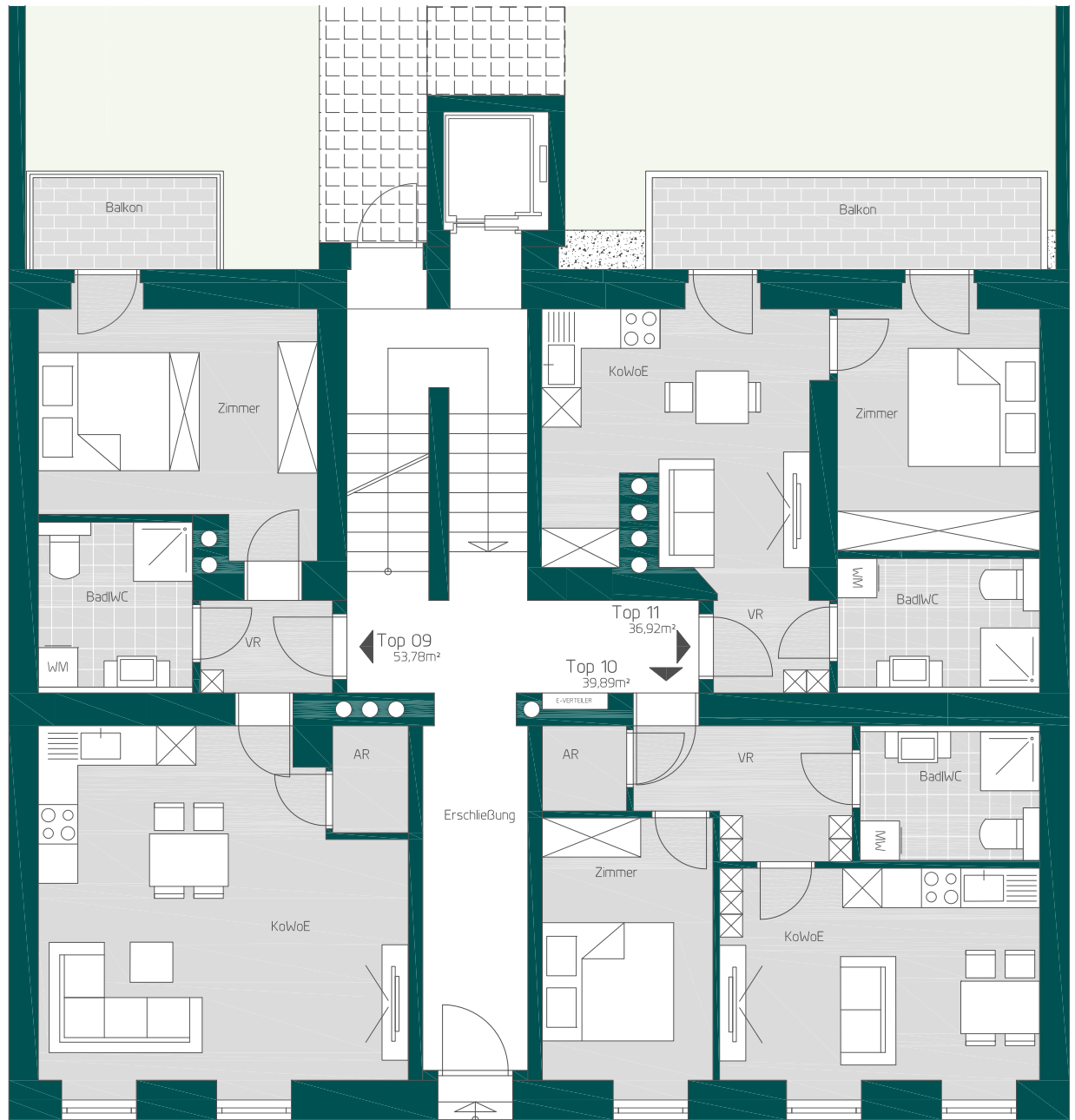
- 4.1 | Die Scherbe (Stockergasse 2)
- 4.2 | Blendend (Mariahilferstraße 24)
- 4.3 | Zum Platzhirsch'n (Lendplatz 28)
- 4.4 | Brot & Spiele City (Mariahilferstraße 17)

5 Bildung, Kultur, Freizeit

- 5.1 | PPC - Project Popculture (Neubaugasse 6)
- 5.2 | Bundesrealgymnasium Kepler (Keplerstraße 1)
- 5.3 | Mrs. Sporty Fitnessstudio (Lendplatz 34)
- 5.4 | Kindergarten Körösstraße (Körösstraße 3)
- 5.5 | Schloßberg

Übersicht Erdgeschoss

TOP 09	Wohnnutzfläche	53,78 m ²
	Freifläche	3,92 m ²
TOP 10	Wohnnutzfläche	39,89 m ²
TOP 11	Wohnnutzfläche	36,92 m ²
	Freifläche	8,29 m ²



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





Übersicht 1. Obergeschoss

TOP 01

Wohnnutzfläche 65,28 m²
Freifläche 3,92 m²

TOP 02

Wohnnutzfläche 77,18 m²
Freifläche 3,92 m²

NEUBAU-
GASSE 22



M: 1-200

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



Übersicht 2. Obergeschoss

TOP 03

Wohnnutzfläche
Freifläche

77,34 m²
3,92 m²

TOP 04

Wohnnutzfläche
Freifläche

65,10 m²
3,92 m²



M: 1-200

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



Übersicht 3. Obergeschoss

TOP 05
Wohnnutzfläche 45,22 m²
Freifläche 3,92 m²

TOP 06
Wohnnutzfläche 100,40 m²
Freifläche 3,92 m²



M: 1-200

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

NEUBAU- GASSE 22



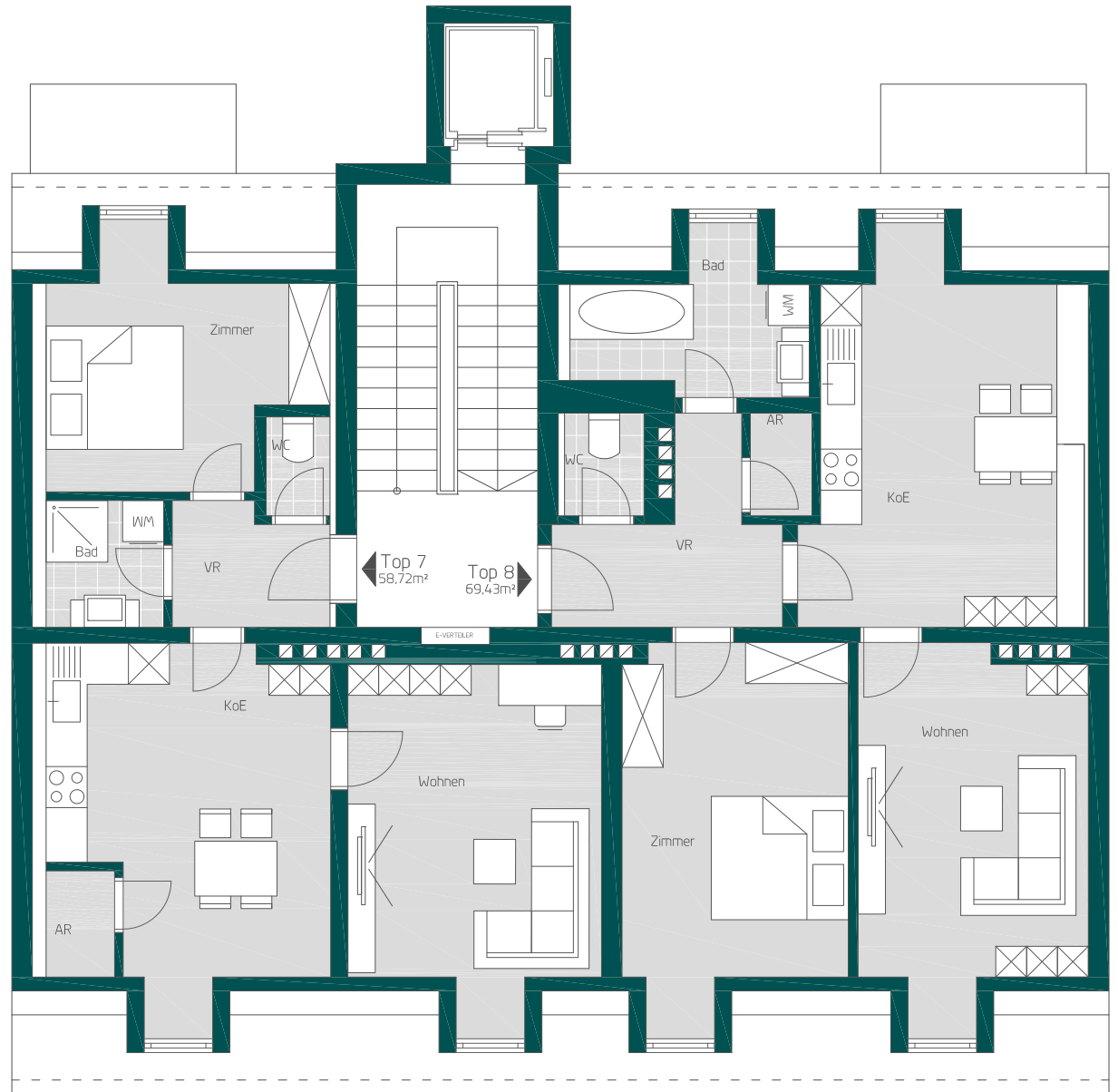
Übersicht 4. Obergeschoss

TOP 07
Wohnnutzfläche

58,72 m²

TOP 08
Wohnnutzfläche

69,43 m²



M: 1-200

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

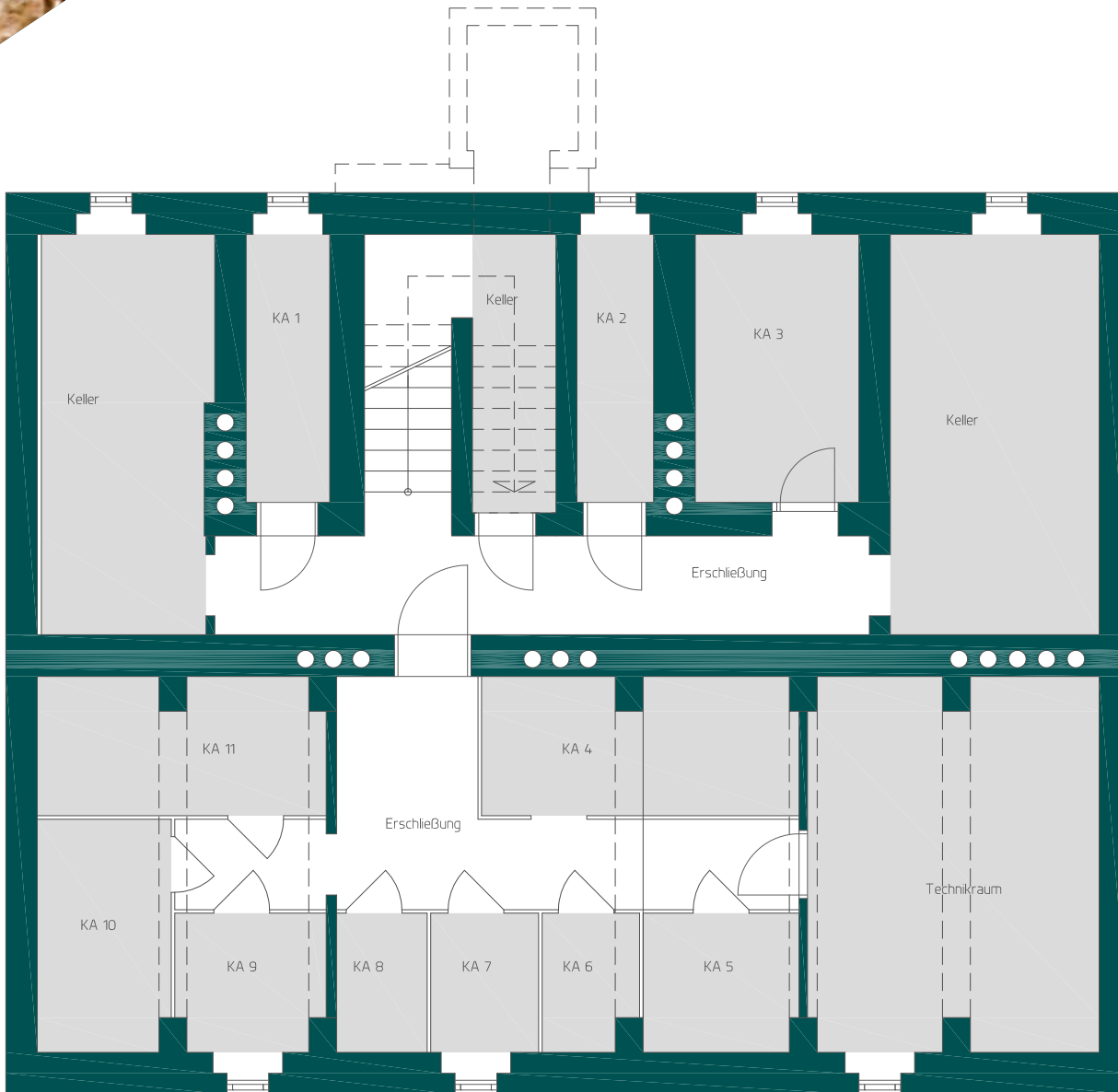


NEUBAU-
GASSE 22



BERGEN

ASGON



Übersicht Kellergeschoss

11 Kellerabteile
3 Gemeinschaftskeller

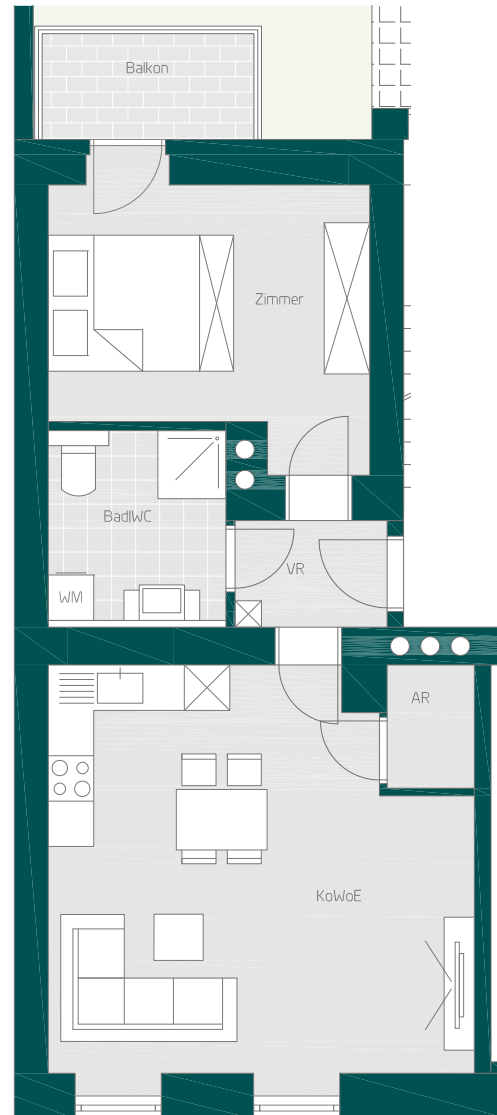
NEUBAU-
GASSE 22



M: 1-200

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





TOP 09

VR	2,83 m ²
Bad WC	5,74 m ²
KoWoE	28,63 m ²
AR	1,88 m ²
Zimmer	14,70 m ²

Wohnnutzfläche 53,78 m²

Neubaugasse 22
8020 Graz

TOP 09
53,78 m²



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

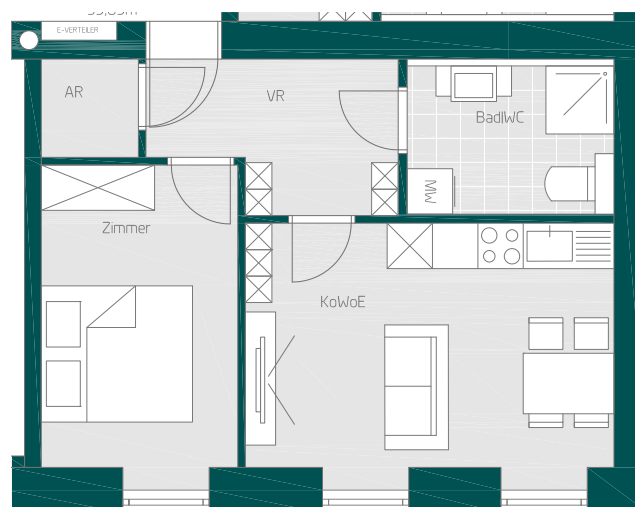
TOP 10

39,89 m²

TOP 10

VR	5,89 m ²
Bad WC	5,16 m ²
KoWoE	16,43 m ²
AR	1,67 m ²
Zimmer	10,74 m ²

Wohnnutzfläche 39,89 m²



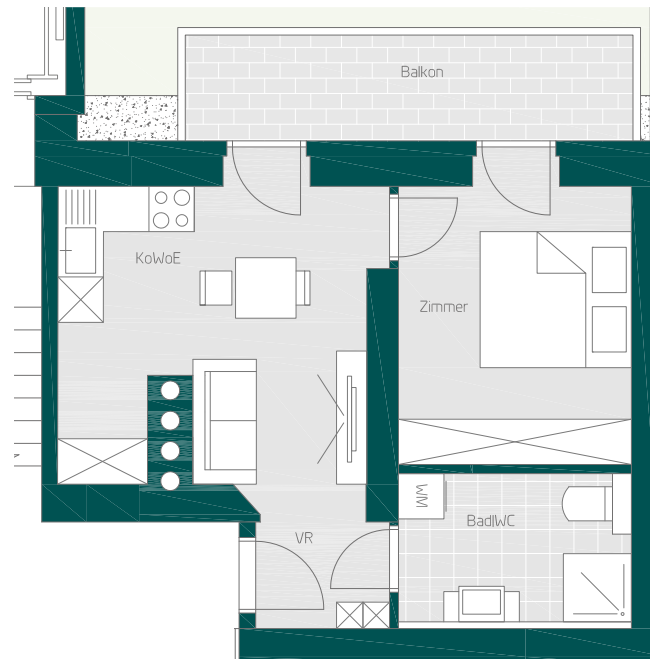
M: 1-100

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



Neubaugasse 22
8020 Graz

TOP 11
36,92 m²



TOP 11

VR	2,49 m ²
Bad WC	5,84 m ²
KoWoE	16,80 m ²
Zimmer	11,79 m ²

Wohnnutzfläche 36,92 m²



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

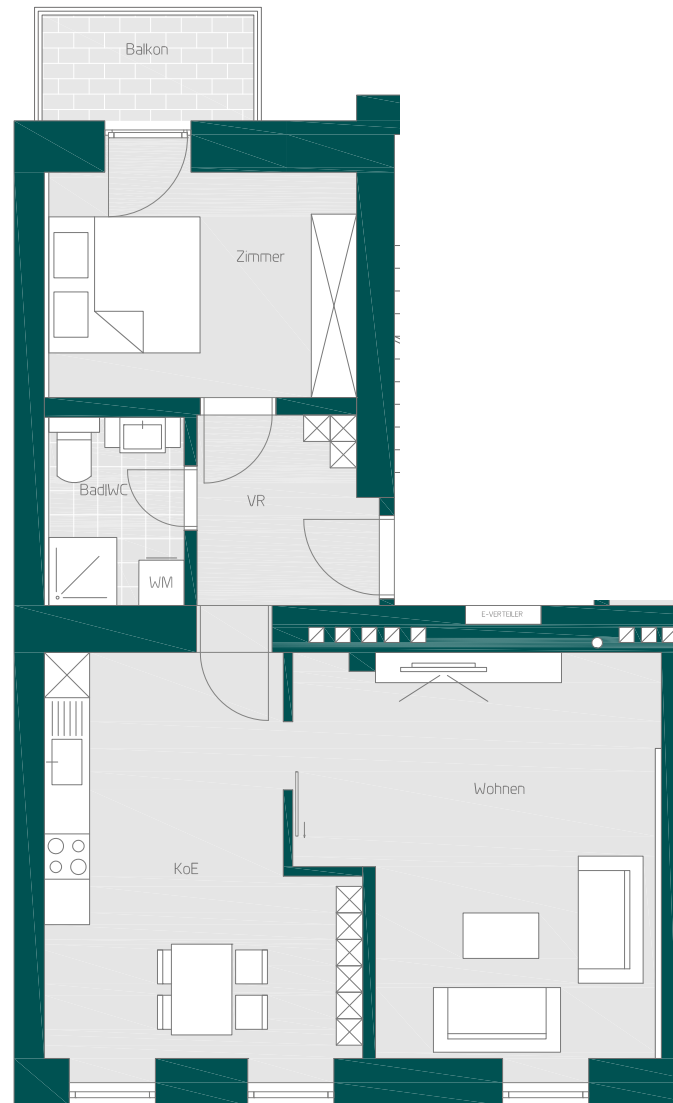
Neubaugasse 22
8020 Graz

TOP 01
65,28 m²

TOP 01

VR	5,75 m ²
Bad WC	4,32 m ²
KoE	19,34 m ²
Wohnen	23,35 m ²
Zimmer	12,52 m ²

Wohnnutzfläche 65,28 m²



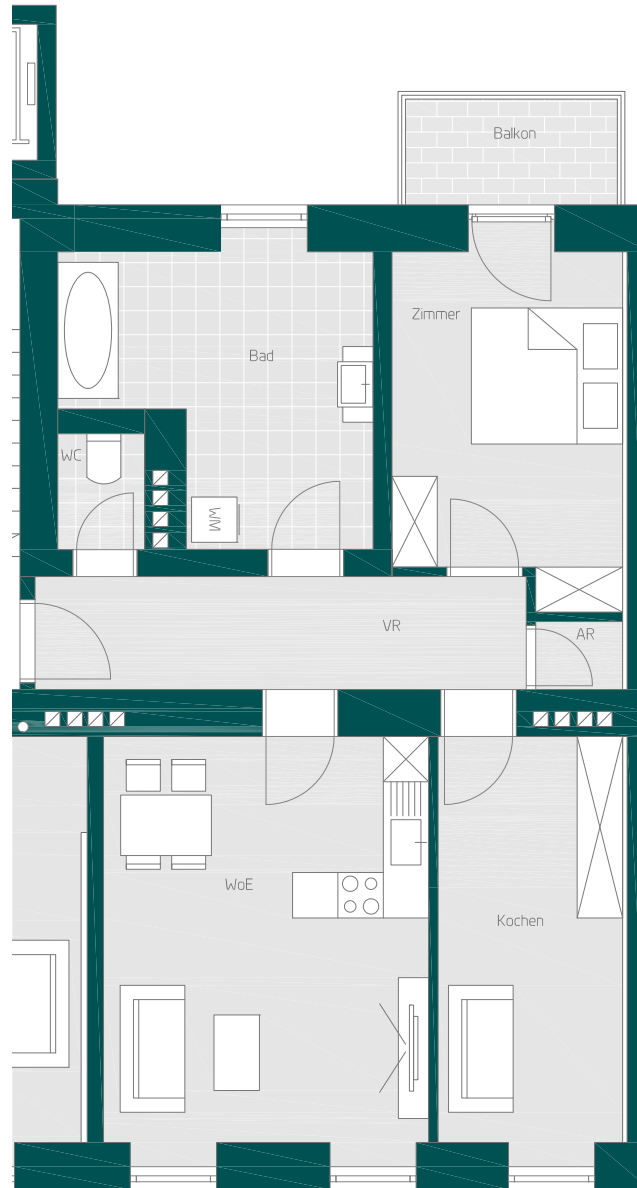
M: 1-100

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



Neubaugasse 22
8020 Graz

TOP 02
77,18 m²



TOP 02

VR	9,71 m ²
AR	1,03 m ²
Bad	13,62 m ²
WC	1,77 m ²
WoE	23,82 m ²
Kochen	13,47 m ²
Zimmer	13,76 m ²

Wohnnutzfläche 77,18 m²



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





TOP 03
77,34m²

TOP 03

VR	3,21 m ²
AR	1,85 m ²
AR	1,96 m ²
Bad	4,16 m ²
WC	1,69 m ²
Kochen	10,09 m ²
Essen	14,54 m ²
Wohnen	22,94 m ²
Gang	2,74 m ²
Zimmer	14,16 m ²

Wohnnutzfläche 77,34 m²



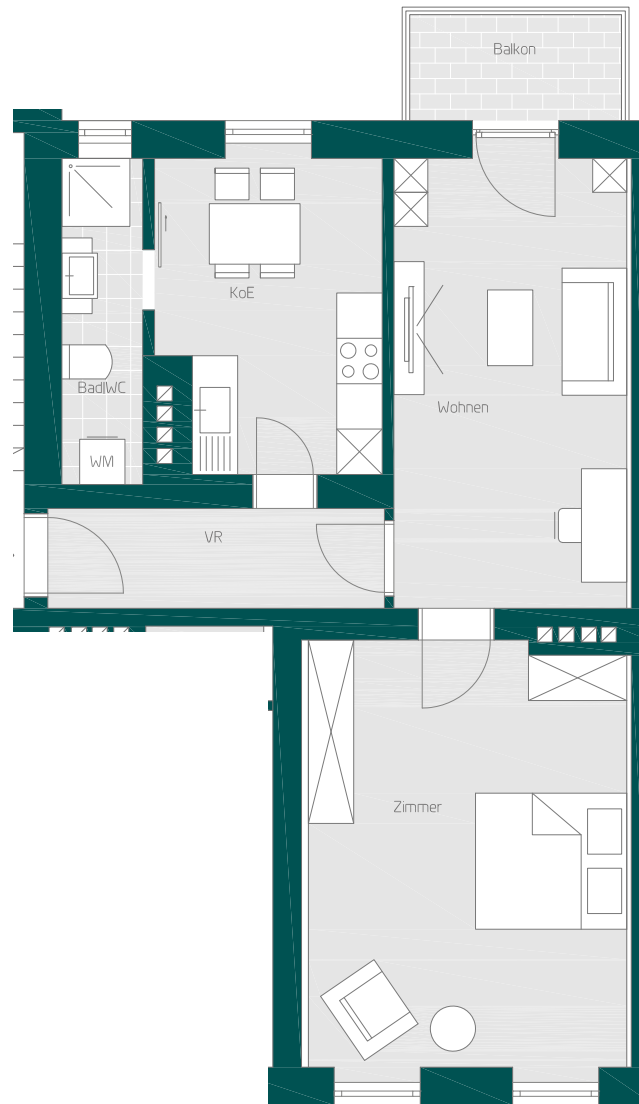
M: 1-100

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



Neubaugasse 22
8020 Graz

TOP 04
65,10 m²



TOP 04

VR	5,87 m ²
Bad WC	4,62 m ²
KoE	12,02 m ²
Wohnen	18,61 m ²
Zimmer	23,98 m ²

Wohnnutzfläche 65,10 m²



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

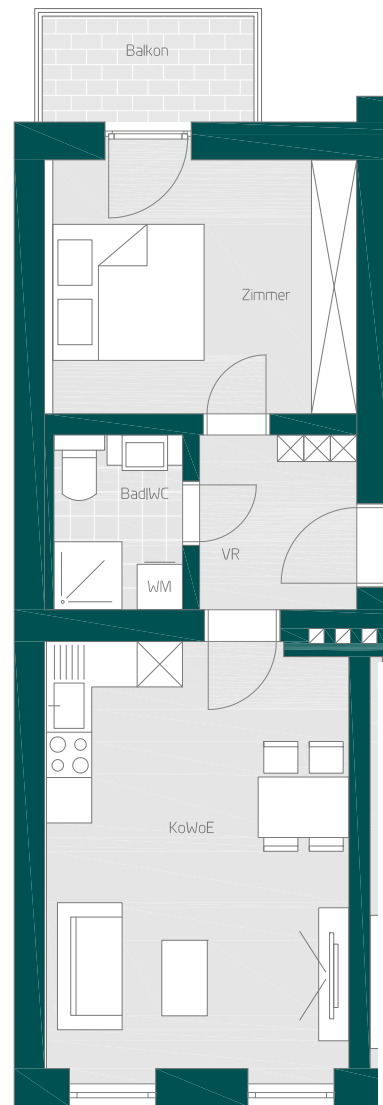
Neubaugasse 22
8020 Graz

1 TOP 05
45,22 m²

TOP 05

VR	4,80 m ²
Bad WC	3,80 m ²
KoWoE	22,88 m ²
Zimmer	13,74 m ²

Wohnnutzfläche 45,22 m²



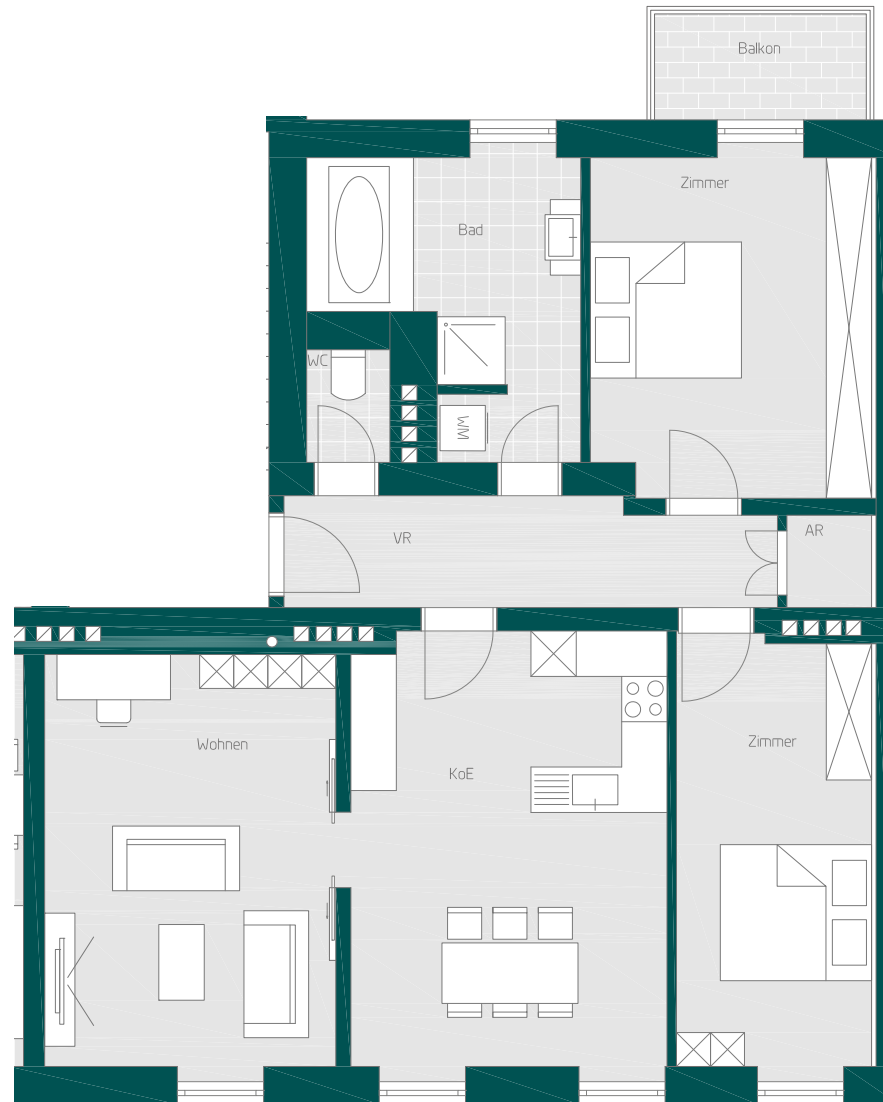
M: 1-100

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



Neubaugasse 22
8020 Graz

TOP 06
100,40 m²



TOP 06

VR	9,13 m ²
AR	1,37 m ²
WC	1,64 m ²
Bad	11,40 m ²
Zimmer	16,70 m ²
Zimmer	14,83 m ²
KoE	24,37 m ²
Wohnen	20,96 m ²

Wohnnutzfläche 100,40 m²



M: 1-100

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

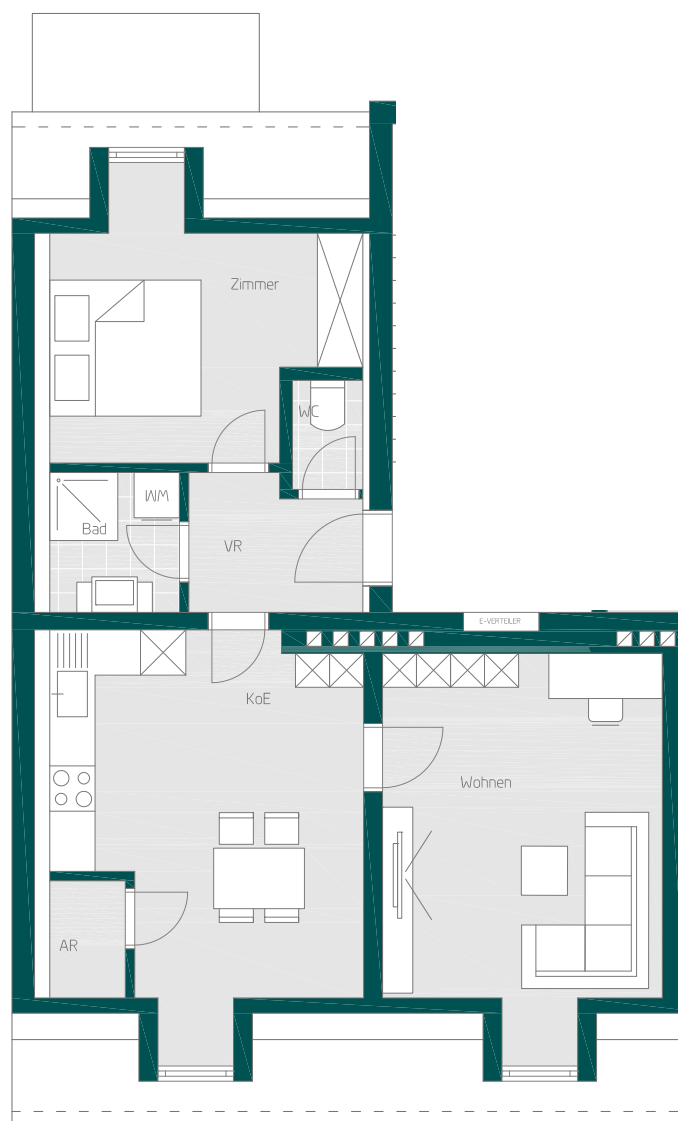
TOP 07

57,17m²

TOP 07

VR	3,87 m ²
WC	1,34 m ²
AR	1,55 m ²
Bad	3,17 m ²
Zimmer	12,13 m ²
KoE	18,89 m ²
Wohnen	17,77 m ²

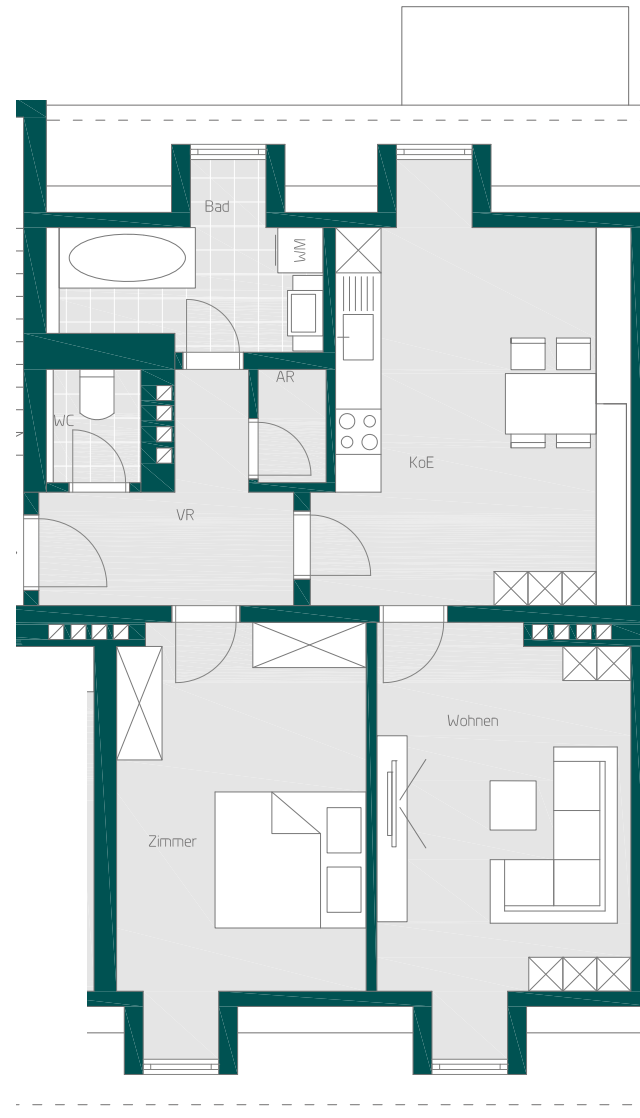
Wohnnutzfläche 58,72 m²



M: 1-100

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





TOP 08

VR	6,64 m ²
AR	1,35 m ²
WC	1,74 m ²
Bad	6,28 m ²
Zimmer	16,88 m ²
Wohnen	16,84 m ²
KoE	19,70 m ²

Wohnnutzfläche 69,43 m²

Neubaugasse 22
8020 Graz

TOP 08
69,43 m²



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



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 die 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.

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

Stand: Dezember 2016

„In der Enge der Stadt, darf dem Mensch nichts aufgedrängt werden. Es ist schön, zuzusehen, wie die Menschen vor der Anmut der Architektur eine Weile staunend verharren, um dann wieder im Grau der Stadt unterzutauchen“

Friedrich Legenstein



1 Die Projektbeteiligten

Projektentwickler

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

Bauträger

DI Lampesberger und Mitbesitzer
Neubaugasse 22 | 8020 Graz | +43 316 26 92 60 10

Steuerberater

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



Wir erschaffen
urbane Lebensräume

www.immola.at

ein Projekt von...

Herrn DI Markus Lampesberger und
Herrn Hans Leger

Neubaugasse 22, 8020 Graz