

Immola

projektentwicklung

dasALBERT


Albert-Schweitzer-Gasse 25
16 Wohneinheiten





dasALBERT

„Wohnen im
Flüsterton der Stadt“

A photograph of a modern, multi-story apartment building facade. The building features a mix of light beige and dark brown panels, with several balconies and windows. Some balconies have small plants. The image is overlaid with a white geometric graphic consisting of a large white triangle and a dark blue outlined pentagon. The text is centered within the white triangle.

„Mit diesem Objekt erschaffen wir einen weiteren Blickpunkt im Herzen von Graz. Besonders hervorzuheben ist das unschlagbare Preis- Leistungsverhältnis sowohl für Anleger als auch für Endverbraucher“.

GF DI Markus Lampesberger





Das Inhaltsverzeichnis

OBJEKTBSCHREIBUNG

Das Projekt	S. 6
Die Förderung	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. 15
Die Grundrisspläne	ab S. 24

DISCLAIMER & IMPRESSUM

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

PROJEKT BETEILIGTE

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

Das Projekt & Die Förderung

In der Albert-Schweitzer-Gasse 25 im Bezirk Gries in ruhiger Lage entstehen 16 attraktive Wohneinheiten. Bei diesem Projekt wurden die Grundrisse - mit Wohnungsgrößen zwischen 34 m² und 75 m² inklusive einem Penthouse mit großer Dachterrasse im obersten Geschoss - gut durchdacht und praktisch geplant.

Abgesehen von der Lage und der idealen Grundrissaufteilung mit charmanten Freiflächen ist das Projekt vor allem für Anleger aufgrund der steuerlichen Vorteile der Wohnbauförderung interessant.

Neben den üblichen Vorteilen, die eine Investition in eine Anlegerwohnung mit sich bringt, zeichnet sich das Projekt „das

ALBERT“ durch zwei weitere Besonderheiten aus. Einerseits durch ein gefördertes Bankdarlehen andererseits durch die beschleunigte Abschreibung des Wohnungswertes auf die Dauer von 15 Jahren (statt der sonst geltenden 67 Jahre).

Wohnhaussanierung Assanierung:

Das Land Steiermark fördert Gebäude, die nicht als Ganzes erhaltenswert sind und durch einen Neubau ersetzt werden, mit einem geförderten Sanierungsdarlehen in der Höhe von max. EUR 50.000,- pro Wohnung mit 10 Jahren Laufzeit und nicht rückzahlbaren Annuitätzuschüssen in der Höhe von EUR 9.622,-.

Im Rahmen der Investition in dieses Projekt haben Sie die Möglichkeit die beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre zu nutzen. Pro Jahr können so 6,7% der Herstellkosten als Abschreibung geltend gemacht werden!

Die Vermietung erfolgt nach den Vorgaben des Basisrichtmietzinses gem. Assanierung, damit ist eine erhebliche Reduktion des Leerstandrisikos garantiert!





Das Projekt „das ALBERT“ profitiert von der langjährigen Erfahrung des Architekten, Arch. Dipl. Michael Neuwirth der mit effizienten Grundrissen und einer soliden Fassadengestaltung das Grundstück zum neuen Leben erweckt.

Jede einzelne der 16 Wohneinheiten zeichnet sich durch Helligkeit, Komfort und Praktikizität aus. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon, der zusätzlichen Freiraum zum Entspannen und Wohlfühlen ermöglicht. Nicht nur die Grundrisse überzeugen – das Projekt bietet ein perfektes Preis-Leitungsverhältnis und punktet bei Anlegern und Eigentümern gleichermaßen.

Die Wohnungen

dasALBERT



Die Eckdaten

Wohnungen

Wohnungsgrößen

Zimmer

Geschosse

Parkplätze

Zugang Wohnungen

Bruttogeschossfläche

Wohnnutzfläche

HWB

Ausstattung

16 Wohneinheiten

34 m² bis 75 m²

1- bis 4- Zimmerwohnungen

5 Geschosse oberirdisch (EG bis DG)
1 Geschoss unterirdisch (Keller)

2 Stellplätze im Erdgeschoss

Die Wohnungen werden barrierefrei durch
den Lift bzw. das Stiegenhaus erschlossen

1.231,87 m²

775,70 m²

42,5 kWh/m²a, fGEE 0,51

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

Die Adresse

Albert-Schweitzer- Gasse 25
8020 Graz

Bezirk Gries
V. Bezirk

Die Umgebung

Die Albert-Schweitzer-Gasse liegt im wohl aufstrebendsten Grazer Viertel – dem Bezirk Gries. Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße und bietet den zukünftigen Bewohner die Möglichkeit im Flüsterton inmitten der Stadt Graz zu leben.

Trotz der ruhigen Lage befinden sich in Fußweite zahlreiche Geschäfte und Lokalitäten, die die Freizeitgestaltung ohne große Umwege vereinbaren lässt.

Der von den Grazern gern zum Flanieren genutzte Hauptplatz liegt in Reichweite von etwa 1 km. Für sportlich Aktive bietet sich der Murradweg in unmittelbarer Nähe an. Der nur 100 m entfernte Oeversseepark kann von den zukünftigen Bewohner als Naherholungsgebiet genutzt werden.





Der Lageplan



Öffentliche Verkehrsmittel

1 Bushaltestelle Griesplatz MITTE
(Linien 600, 630, 631, 640, 650)



Einkaufen

2 Billa (Rösselmühlgasse 12, 8020 Graz)
3 CityPark (Lazarettgürtel 55, 8020 Graz)
4 Zöschler & Söhne, Elektronikmarkt
(Griespl. 16, 8020 Graz)



Ärzte und Apotheken

5 Hausarzt, Dr. Wolfgang Reisenhofer
(Griespl. 11, 8020 Graz)
6 Panther Apotheke
(Griespl. 26, 8020 Graz)
7 Mohren Apotheke
(Südtiroler Pl. 7, 8020 Graz)
8 Albert-Schweitzer Klinik
(Albert-Schweitzer-Gasse 36, 8020 Graz)



Essen und Trinken

9 Krua Thai Bangkok
(Griespl. 19, 8020 Graz)
10 Bäckerei Arena
(Griespl. 28, 8020 Graz)
11 Daindoo (Entenplatz 1a, 8020 Graz)
12 Der Steirer (Belgiergasse 1, 8020 Graz)



Bildung, Kultur, Freizeit

13 Bundesgymnasium
(Dreihackengasse 11, 8020 Graz)
14 Bundesgymnasium
(Oeverseegasse 28, 8020 Graz)
15 Bad zur Sonne
(Feuerbachgasse 11-13, 8020 Graz)
16 Cross Fit (Griesplatz 5, 8020 Graz)
17 Postgarage
(Dreihackengasse 42, 8020 Graz)
18 Oeverseepark



dasALBERT

„Urbanes Wohnen
am Puls der Zeit“



Übersicht ERDGESCHOSS

Albert-Schweitzer-Gasse 25

M: 1-100

Tatsächliche Grundrisse
können vom den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.

Technische Änderungen
vorbehalten

TOP 01

Wohnnutzfläche	56,14 m ²
Terrasse	9,97 m ²
Eigengarten	8,50 m ²

TOP 02

Wohnnutzfläche	69,05 m ²
Terrasse	15,93 m ²
Eigengarten	14,06 m ²

dasALBERT



Übersicht

1. OBERGESCHOSS

Albert-Schweitzer-Gasse 25

M: 1-100

Tatsächliche Grundrisse können vom den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen.

Technische Änderungen vorbehalten

TOP 03		
	Wohnnutzfläche	41,89 m ²
	Balkon	4,71 m ²
TOP 04		
	Wohnnutzfläche	48,93 m ²
	Balkon	8,70 m ²
TOP 05		
	Wohnnutzfläche	50,86 m ²
	Balkon	9,44 m ²
TOP 06		
	Wohnnutzfläche	42,31 m ²
	Balkon	8,30 m ²

dasALBERT

N



0

1

3

6

10



Übersicht

2. OBERGESCHOSS

Albert-Schweitzer-Gasse 25

M: 1-100

Tatsächliche Grundrisse
können vom den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.

Technische Änderungen
vorbehalten

TOP 07		
	Wohnnutzfläche	36,96 m ²
	Balkon	4,71 m ²
TOP 08		
	Wohnnutzfläche	39,07 m ²
	Balkon	8,70 m ²
TOP 09		
	Wohnnutzfläche	50,55 m ²
	Balkon	9,68 m ²
TOP 10		
	Wohnnutzfläche	42,65 m ²
	Balkon	8,15 m ²

dasALBERT

N



0

1

3

6

10

ÜBERSICHT GESCHOSSE



Übersicht

3. OBERGESCHOSS

Albert-Schweitzer-Gasse 25

M: 1-100

Tatsächliche Grundrisse
können vom den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.

Technische Änderungen
vorbehalten

TOP 11		
	Wohnnutzfläche	34,34 m ²
	Balkon	4,71 m ²
TOP 12		
	Wohnnutzfläche	39,17 m ²
	Balkon	8,70 m ²
TOP 13		
	Wohnnutzfläche	43,19 m ²
	Balkon	8,91 m ²
TOP 14		
	Wohnnutzfläche	37,91 m ²
	Balkon	8,27 m ²

dasALBERT

N



0

1

3

6

10

ÜBERSICHT GESCHOSSE



Übersicht

4. OBERGESCHOSS & DACHGESCHOSS

Albert-Schweitzer-Gasse 25

M: 1-100

Tatsächliche Grundrisse
können vom den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.

Technische Änderungen
vorbehalten

TOP 15

Wohnnutzfläche	68,07 m ²
Balkon, Ost	8,91 m ²
Balkon, West	8,80 m ²

TOP 16

Wohnnutzfläche	75,78 m ²
Balkon, Ost	9,10 m ²
Balkon, West	11,54 m ²
Dachterrasse im DG	30,14 m ²

dasALBERT

N



0

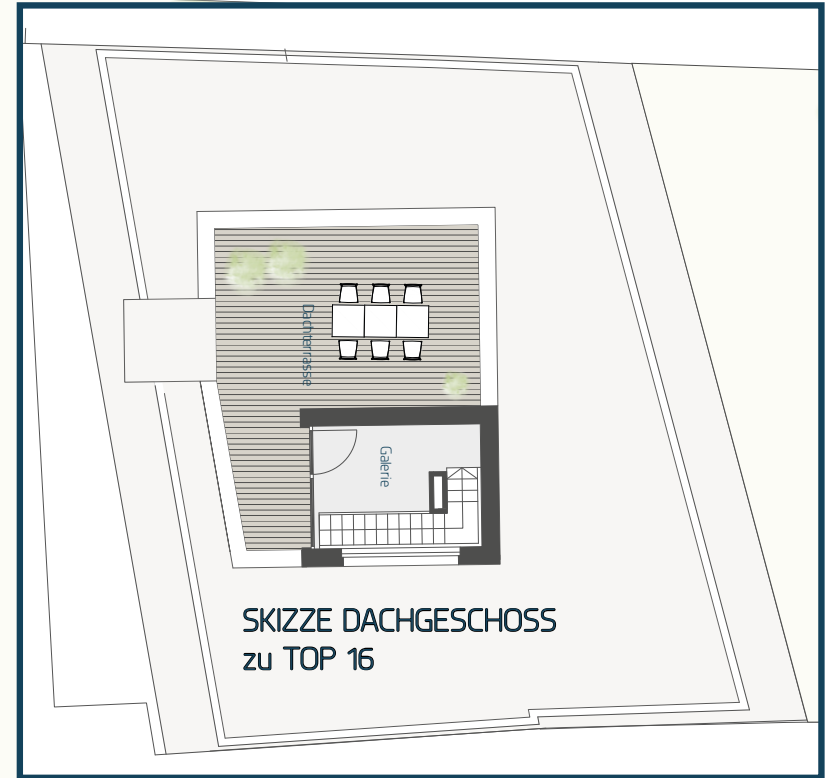
1

3

6

10

ÜBERSICHT GESCHOSSE



SKIZZE DACHGESCHOSS
zu TOP 16

Übersicht
KELLERGESCHOSS
Albert-Schweitzer-Gasse 25



dasALBERT

M: 1-100

Tatsächliche Grundrisse können vom den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen.

Technische Änderungen vorbehalten



ÜBERSICHT GESCHOSSE



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

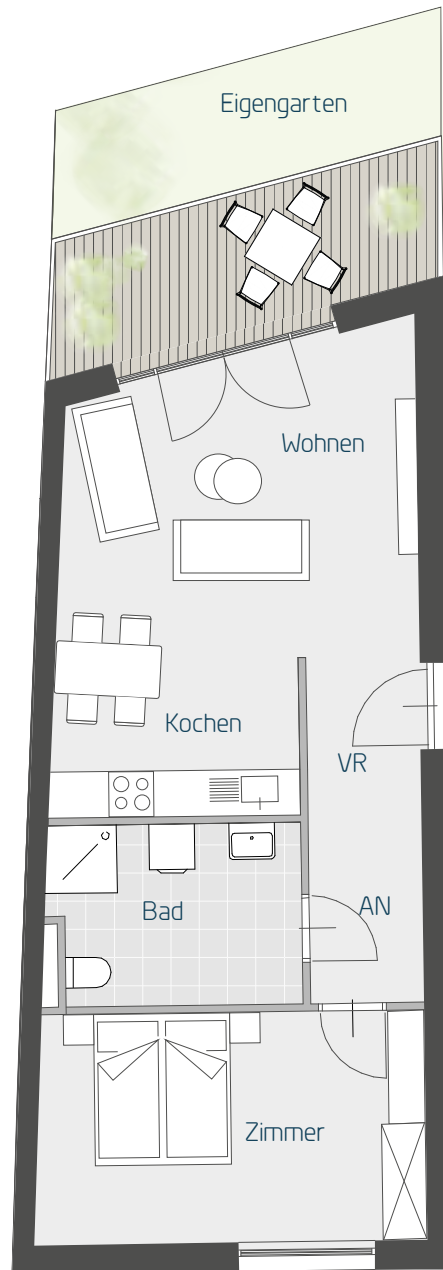


TOP 01

Wohnnutzfläche 56,14m²

Vorraum 6,98m²
 Bad & WC 7,81m²
 Zimmer 15,66m²
 Kochen 3,31m²
 Wohnen/Essen 22,38m²

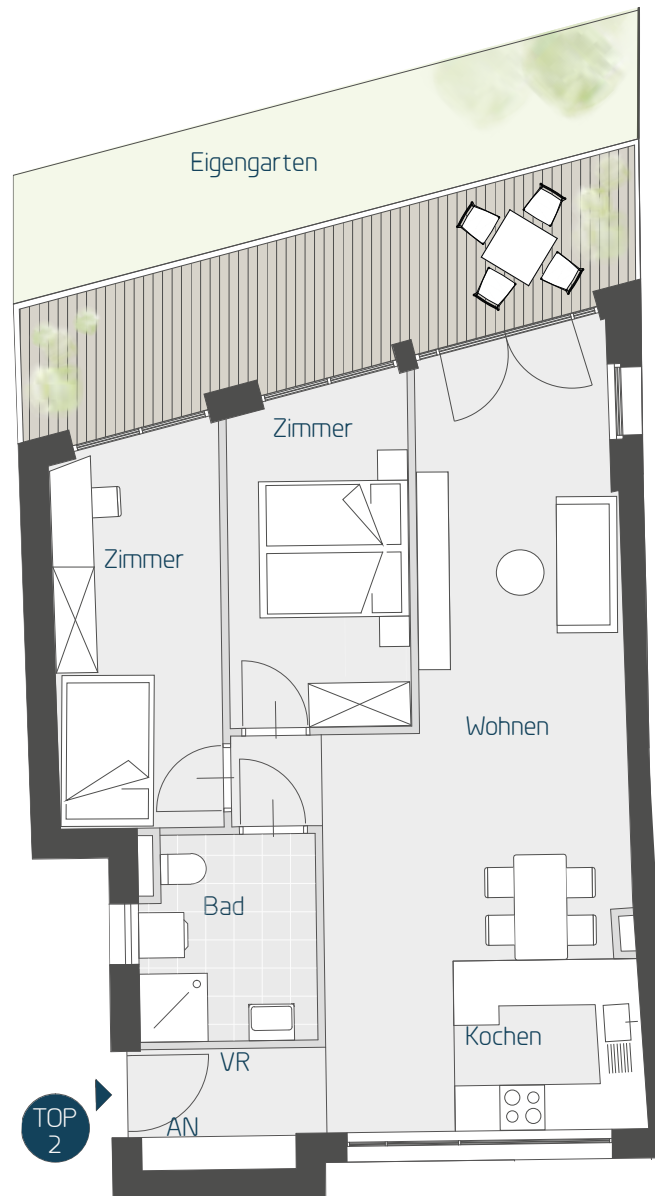
Terrasse 9,97m²
 Eigengarten 8,50m²



TOP 01
 56,14 m²
 ERDGESCHOSS



TOP 02
69,05 m²
ERDGESCHOSS



TOP 02

Wohnnutzfläche	69,05m ²
Vorraum	3,85m ²
Bad & WC	6,15m ²
Zimmer	11,46m ²
Zimmer	10,73m ²
Kochen	5,61m ²
Wohnen / Essen	31,25m ²

Terrasse	15,93m ²
Eigengarten	14,06m ²



TOP 03

Wohnnutzfläche 41,89m²

Vorraum 5,61m²

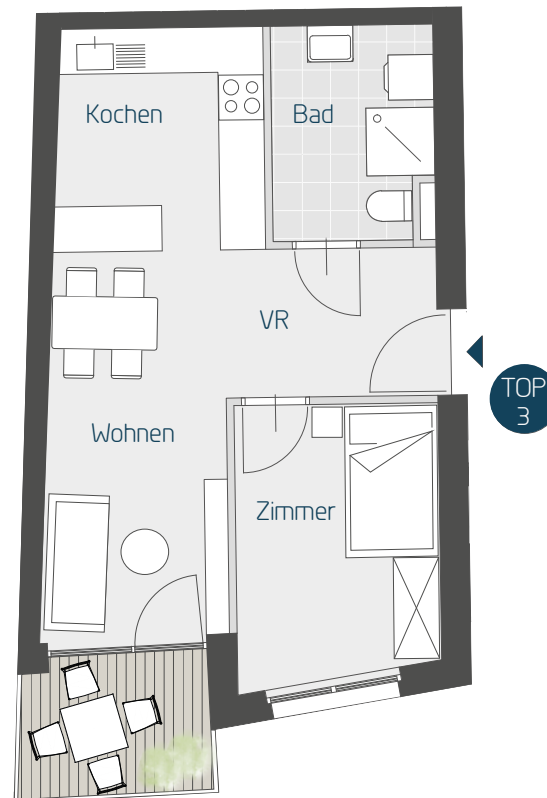
Bad & WC 5,87m²

Zimmer 9,76m²

Kochen 8,16m²

Wohnen / Essen 124,9m²

Balkon 4,71m²



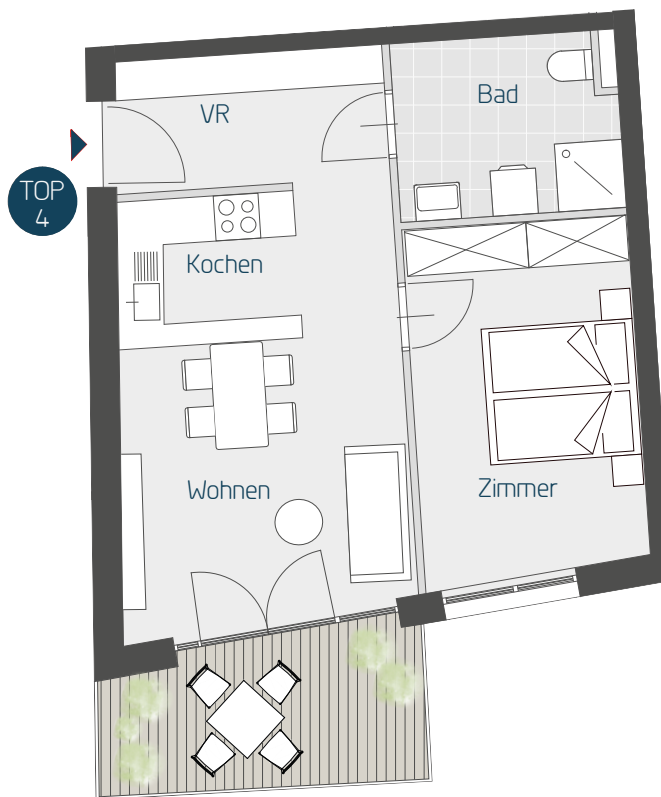
TOP 03

41,89 m²

1. OBERGESCHOSS



TOP 04
 48,93 m²
 1. OBERGESCHOSS



TOP 04

Wohnnutzfläche	48,93m ²
Vorraum	6,52m ²
Bad & WC	6,79m ²
Zimmer	13,93m ²
Kochen	4,65m ²
Wohnen / Essen	17,04m ²
Balkon	8,70m ²

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



TOP 05

Wohnnutzfläche 50,86m²

Vorraum 5,63m²

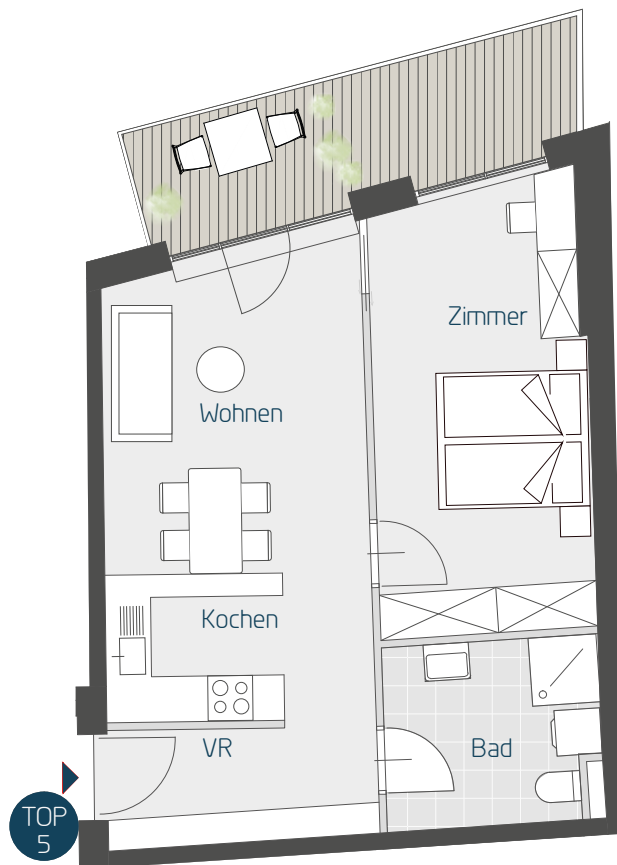
Bad & WC 6,76m²

Zimmer 16,62m²

Kochen 4,58m²

Wohnen / Essen 17,27m²

Balkon 9,44m²



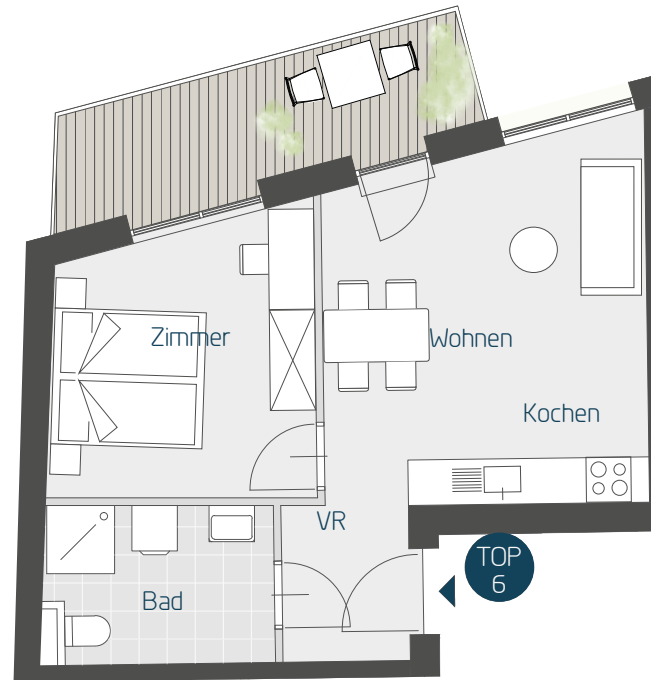
TOP 05

50,86 m²

1. OBERGESCHOSS



TOP 06
 42,31 m²
 1. OBERGESCHOSS



TOP 06

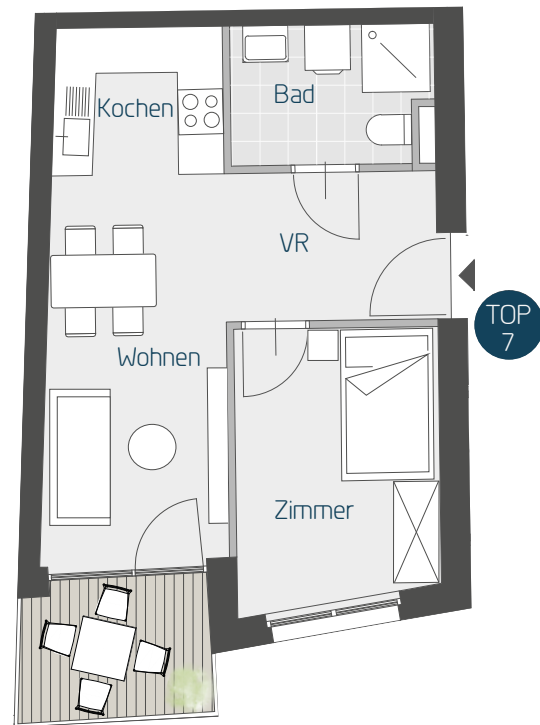
Wohnnutzfläche	42,31m ²
Vorraum	3,60m ²
Bad & WC	6,18m ²
Zimmer	12,41m ²
Kochen	1,91m ²
Wohnen / Essen	18,21m ²
<hr/>	
Balkon	8,30m ²



TOP 07

Wohnnutzfläche 36,96m²

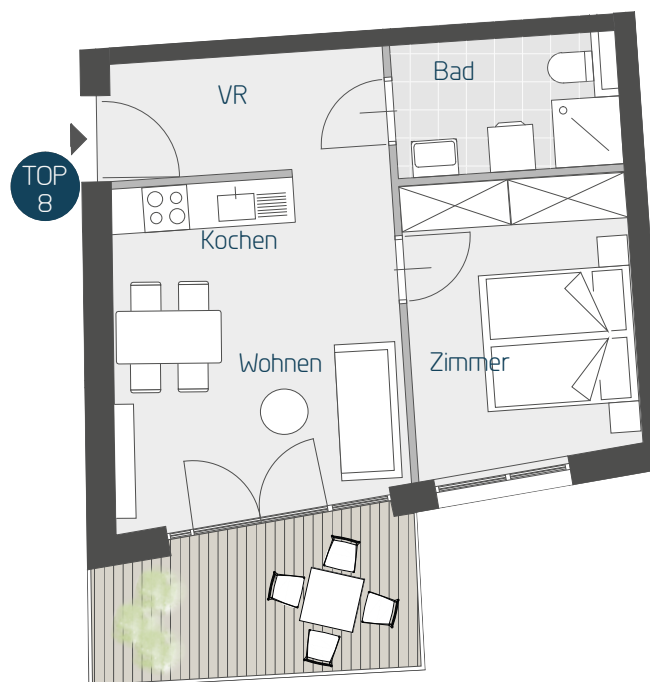
Vorraum	5,61m ²
Bad & WC	4,73m ²
Zimmer	9,76m ²
Kochen	4,37m ²
Wohnen / Essen	12,49m ²
<hr/>	
Balkon	4,71m ²



TOP 07
36,96 m²
2. OBERGESCHOSS



TOP 08
 39,07 m²
 2. OBERGESCHOSS



TOP 08

Wohnnutzfläche	39,07m ²
Vorraum	5,91m ²
Bad & WC	5,00m ²
Zimmer	11,24m ²
Kochen	1,45m ²
Wohnen / Essen	15,47m ²
Balkon	8,70m ²



TOP 09

Wohnnutzfläche 50,55m²

Vorraum 5,81m²

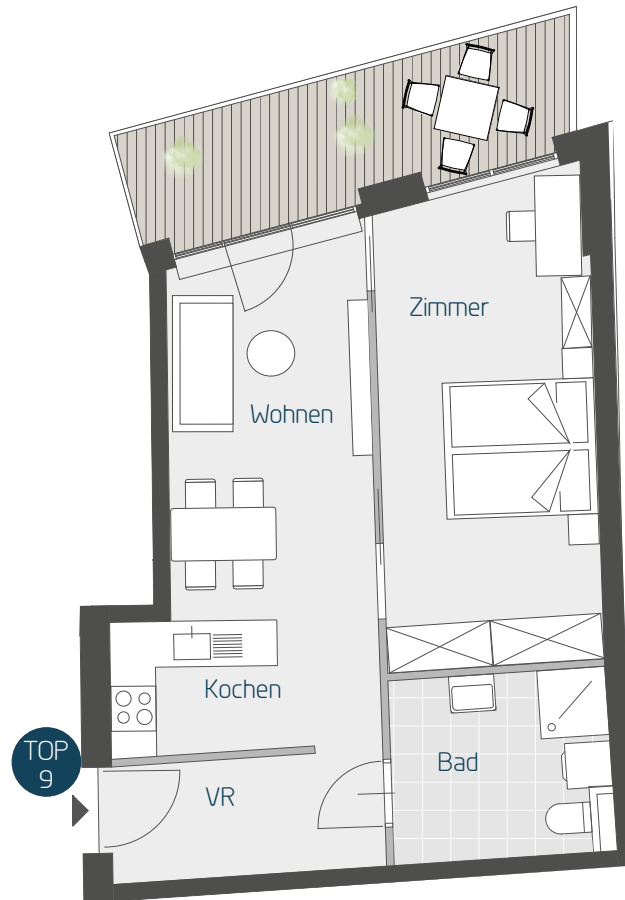
Bad & WC 6,84m²

Zimmer 18,09m²

Kochen 3,88m²

Wohnen / Essen 15,93m²

Balkon 9,68m²



TOP 09

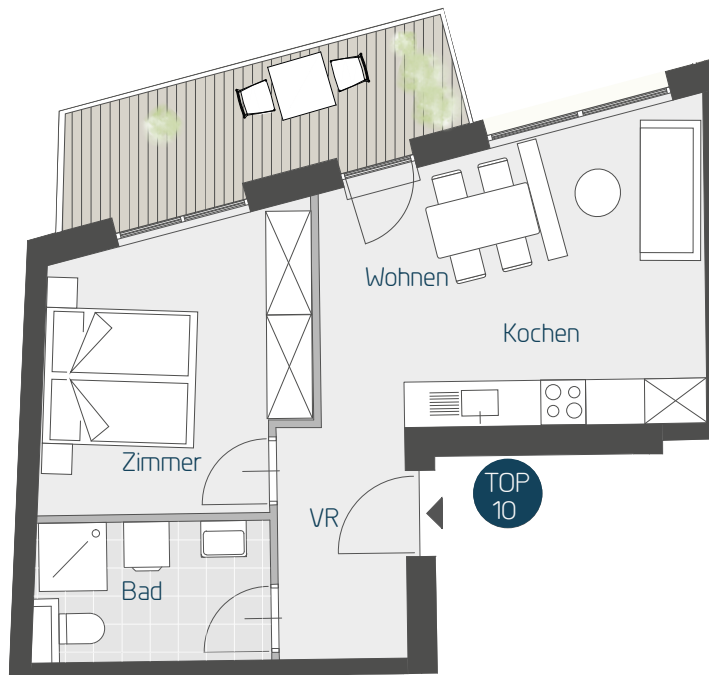
50,55 m²

2. OBERGESCHOSS



TOP 10

TOP 10
42,65 m²
2. OBERGESCHOSS



Wohnnutzfläche 42,65m²

Vorraum 5,33m²

Bad & WC 5,51m²

Zimmer 12,64m²

Kochen 2,40m²

Wohnen / Essen 16,77m²

Balkon 8,15m²



TOP 11

Wohnnutzfläche 34,34m²

Vorraum 4,34m²

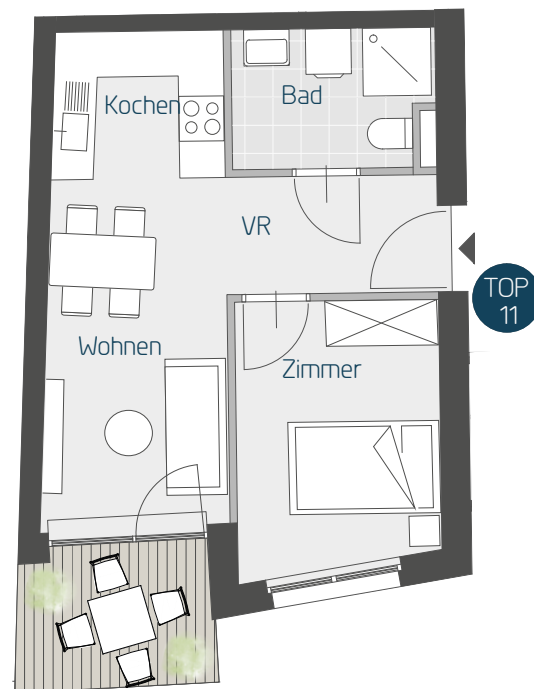
Bad & WC 4,73m²

Zimmer 9,52m²

Kochen 4,41m²

Wohnen/Essen 11,34m²

Balkon 4,71m²



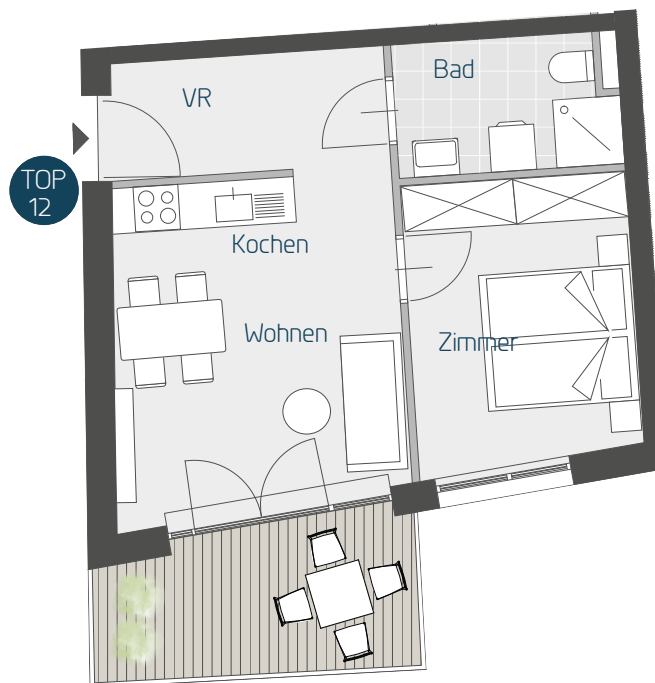
TOP 11

34,34 m²

3. OBERGESCHOSS



TOP 12



Wohnnutzfläche 39,17m²

Vorraum 6,00m²

Bad & WC 5,00m²

Zimmer 11,25m²

Kochen 14,5m²

Wohnen / Essen 15,47m²

Balkon 8,70m²

TOP 12
39,17 m²

3. OBERGESCHOSS

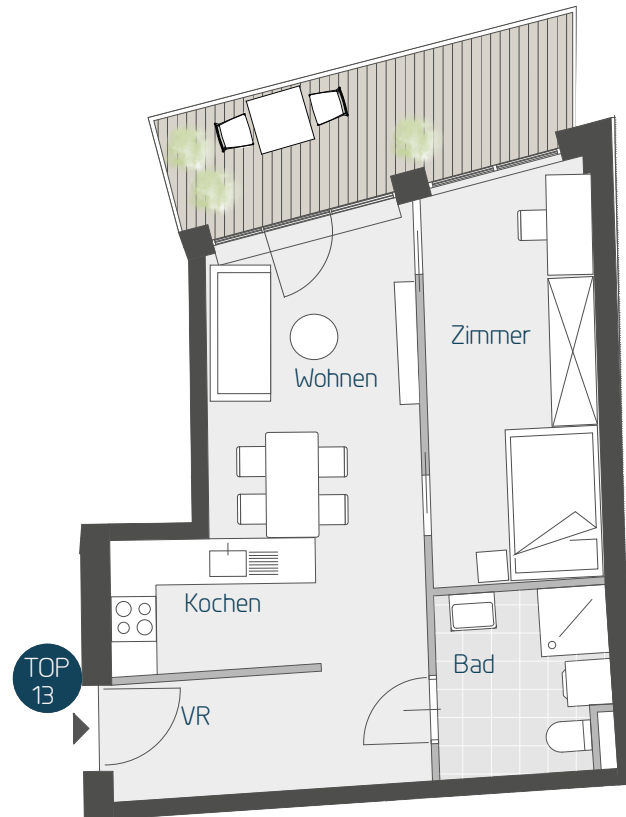


TOP 13

Wohnnutzfläche 43,19m²

Vorraum 6,79m²
Bad & WC 5,38m²
Zimmer 12,20m²
Kochen 4,72m²
Wohnen / Essen 14,10m²

Balkon 8,91m²



TOP 13

43,19 m²

3. OBERGESCHOSS

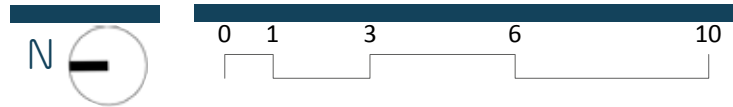


TOP 14

TOP 14
 37,91 m²
 3. OBERGESCHOSS



Wohnnutzfläche	37,91m ²
Vorraum	6,18m ²
Bad & WC	5,55m ²
Zimmer	10,56m ²
Kochen	2,70m ²
Wohnen / Essen	12,92m ²
Balkon	8,27m ²



M: 1-100

Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen.

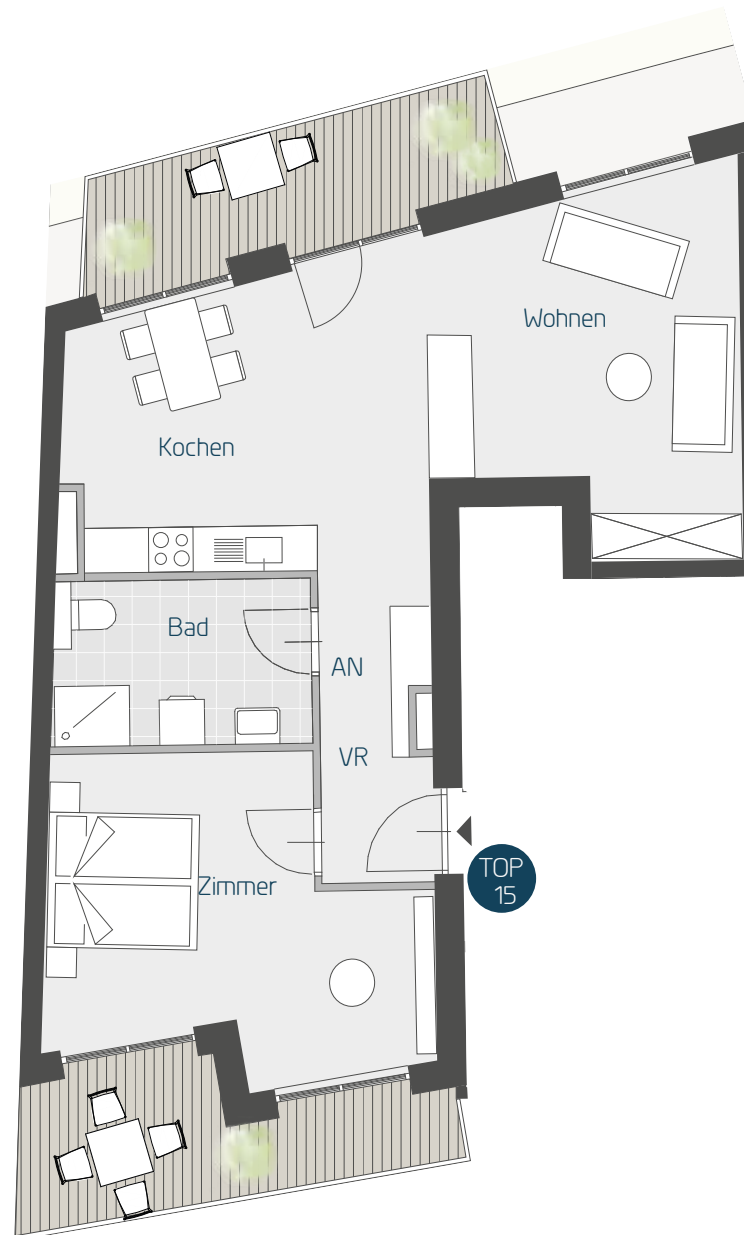
Technische Änderungen vorbehalten

TOP 15

Wohnnutzfläche 68,07m²

Vorraum	4,87m ²
Ankleide	1,21m ²
Bad & WC	7,37m ²
Zimmer	18,25m ²
Kochen	3,71m ²
Wohnen / Essen	32,66m ²

Balkon West	8,80m ²
Balkon Ost	8,91m ²

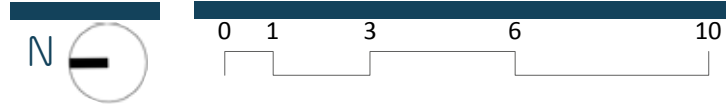


TOP 15

68,07 m²

4. OBERGESCHOSS



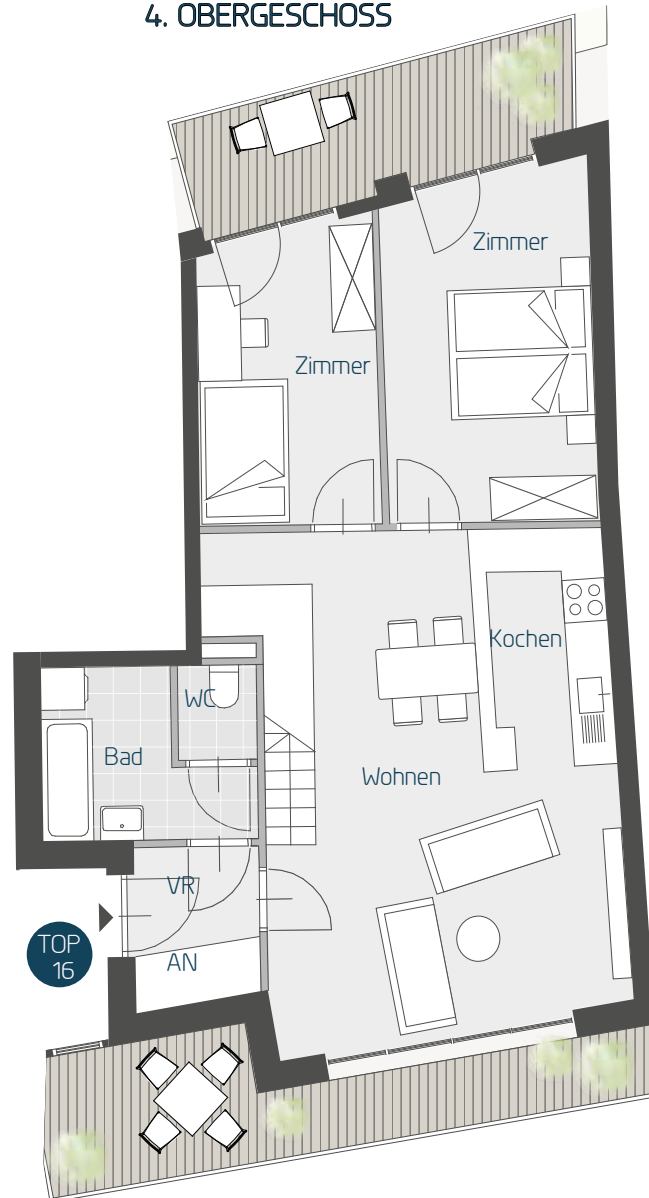


M: 1-100

Tatsächliche Grundrisse können vom den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen.

Technische Änderungen vorbehalten

4. OBERGESCHOSS

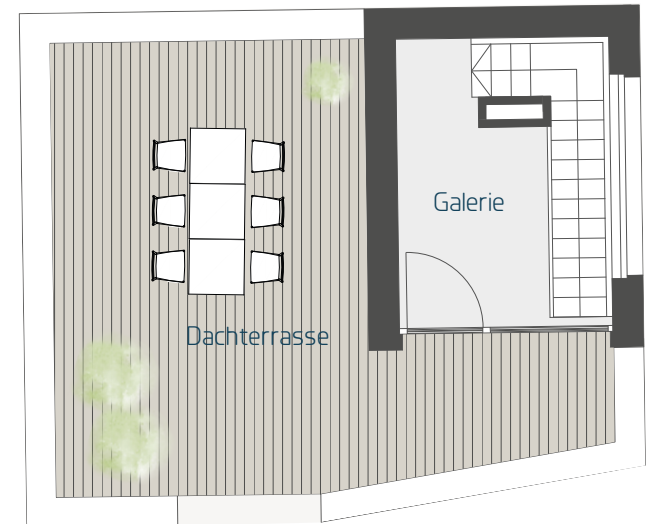


TOP 16

Wohnnutzfläche	75,78m ²
Vorraum	2,54m ²
Ankleide	1,37m ²
Bad & WC	7,02m ²
Zimmer	10,14m ²
Zimmer	13,86m ²
Kochen	6,01m ²
Wohnen / Essen	28,60m ²
Galerie im DG	6,24m ²

Balkon West	11,54m ²
Balkon Ost	9,10m ²
Dachterrasse im DG	30,14m ²

DACHGESCHOSS mit Galerie und Dachterrasse zu TOP 16



PENTHOUSE

TOP 16

75,78 m²

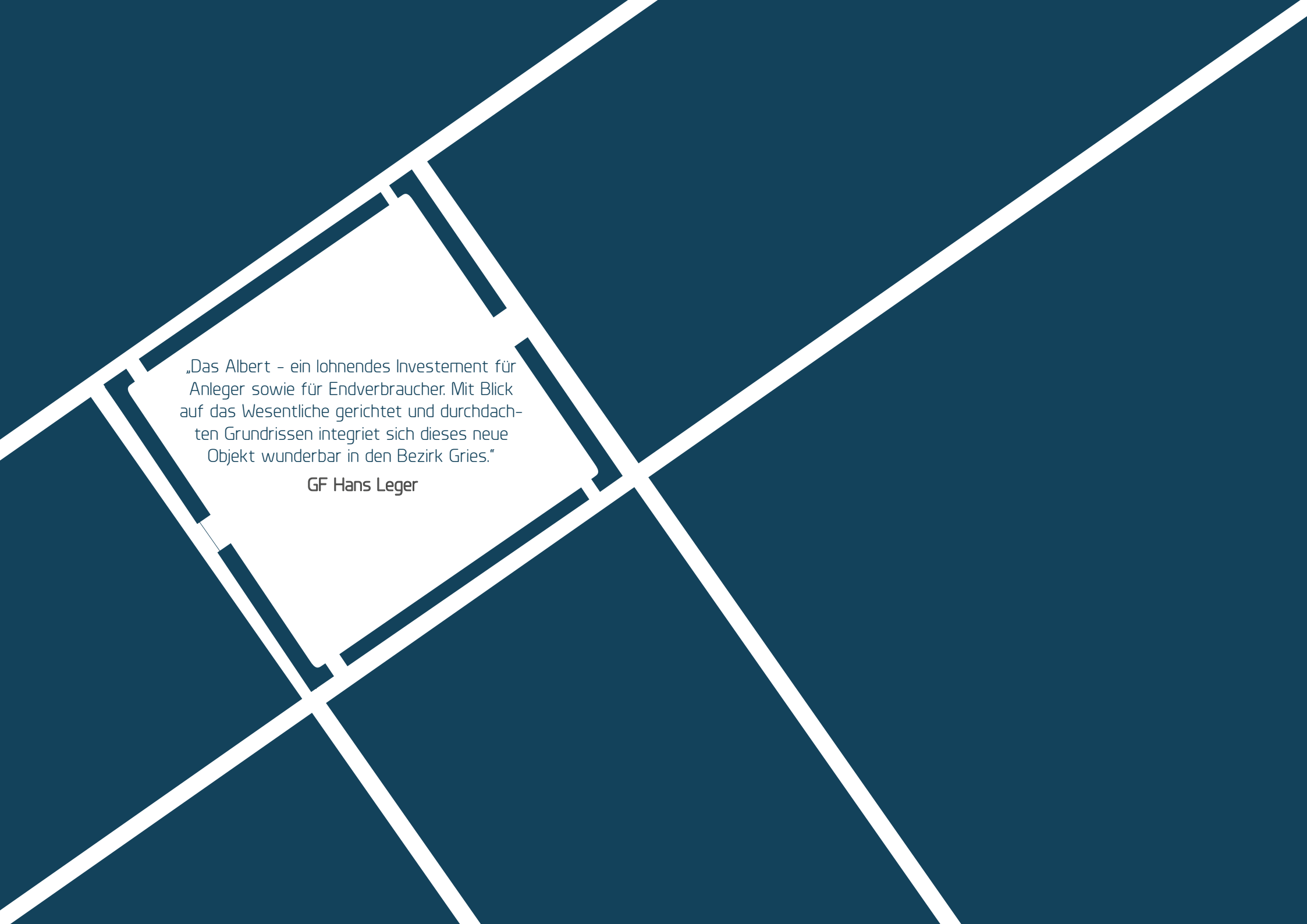
4. OBERGESCHOSS &
DACHGESCHOSS



The image shows a modern, multi-story apartment building with a facade of light beige and grey panels. Each floor has a balcony with a dark brown railing. The building has large windows with black frames and shutters. A prominent graphic overlay consists of a white diamond shape with a dark blue border, tilted at an angle. The text is centered within this diamond.

dasALBERT

„Wohnen im
Flüsterton der Stadt.“

The background is a solid dark blue color. Overlaid on this are several thick, white, geometric lines that intersect to form various shapes, including a large, irregular white polygon in the center-left. The lines are clean and sharp, creating a modern, architectural feel.

„Das Albert - ein lohnendes Investment für Anleger sowie für Endverbraucher. Mit Blick auf das Wesentliche gerichtet und durchdachten Grundrissen integriert sich dieses neue Objekt wunderbar in den Bezirk Gries.“

GF Hans Leger



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 - Naturmaße nehmen. Möblierung und Bepflanzung dienen nur der Orientierung und Veranschaulichung und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Dargestellte Renderings veranschaulichen die Ausführungs idee, Änderungen ausdrücklich vorbehalten.

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

Stand: Juni 2016

Bauträger
Wohnanlage Albert-Schweitzer-Gasse 25 GmbH
Neubaugasse 24 | 8020 Graz | office@immola.at | +43 316 26 92 60 10
www.immola.at

Planung Einreichung & Ausführung
Architekt Dipl. Ing. Michael Neuwirth
Klosterwiesgasse 17 | 8010 Graz | office@architekt-neuwirth.at | +43 316 8211 42
www.architekt-neuwirth.at

Vertragserrichter & Treuhänder
Dr. Arno Pichler, öffentlicher Notar
Weizerstraße 9 | 8200 Gleisdorf | arno.pichler@notar.at | +43 3112 83 830

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

Die Projektbeteiligten



dasALBERT

„Wohnen im
Flüsterton der Stadt.“

Beratung & Verkauf



Am Kai - Körösisstraße 9
A-8010 Graz

P: +43 316 712 777
E: info@fortunaimmobilien.at
W: www.anlegerwohnung.co.at

Wir erschaffen
urbane Lebensräume

www.immola.at