



Immer
WIGA
gerne.

immola
projektentwicklung

G14



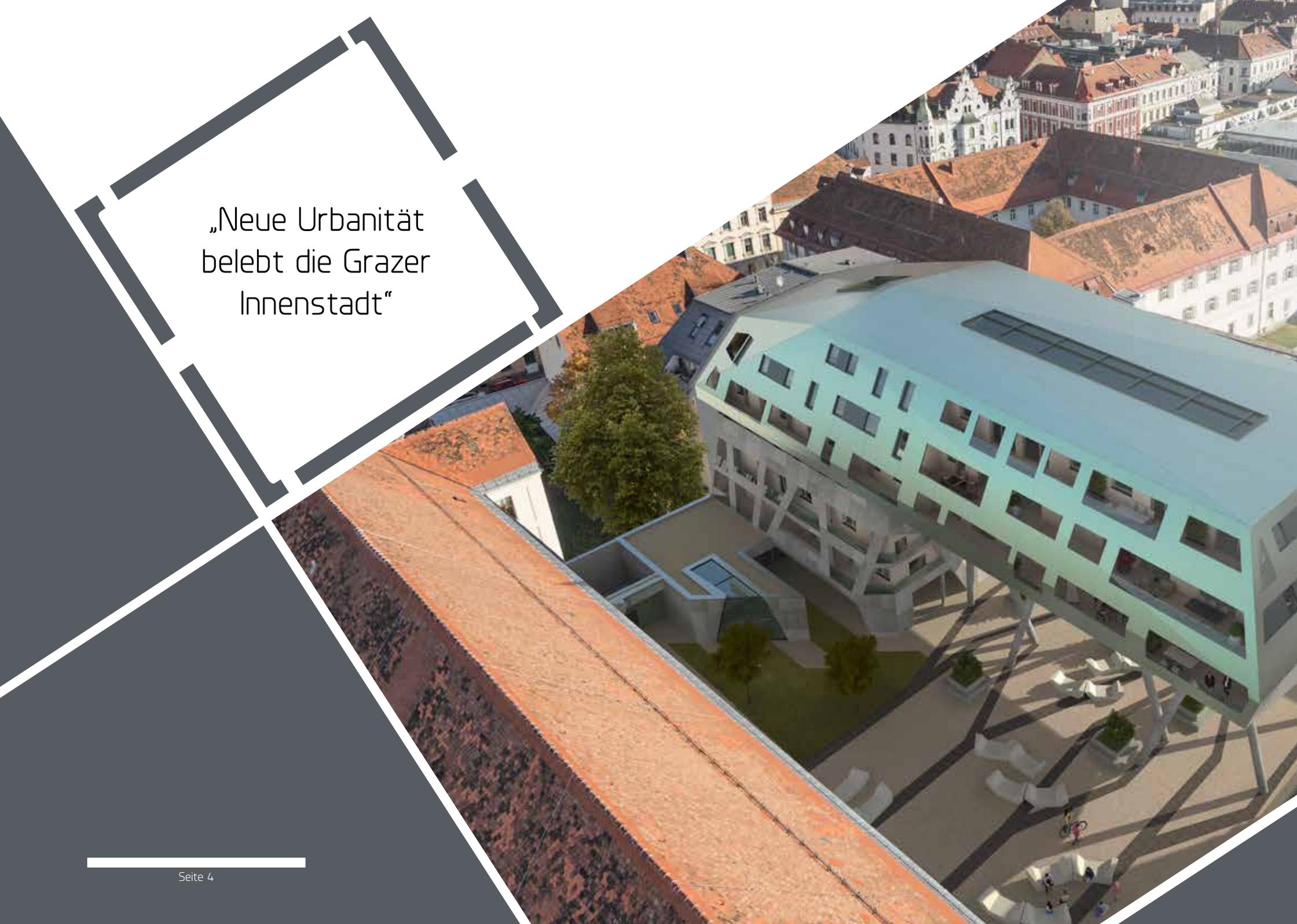


GI4





„Neue Urbanität
belebt die Grazer
Innenstadt“





INHALTSVERZEICHNIS

OBJEKTBE SCHREIBUNG

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

LAGEPLAN

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

ÜBERSICHT PLÄNE

Die Geschosspläne	ab S. 12
Die Grundrisspläne	ab S. 24

DISCLAIMER & IMPRESSUM

Disclaimer & Impressum	S. 58
------------------------	-------

PROJEKTBETEILIGTE

Die Projektbeteiligten	S. 59
------------------------	-------

DAS PROJEKT

Inmitten einer ruhigen Seitenstraße im Herzen von Graz entsteht das Projekt „G14“.

Schwebend über dem neu gestalteten Platz des historischen Altbestandes der Dominikaner Kaserne werden 27 Wohneinheiten verteilt auf vier Geschosse verwirklicht. Durch das Anheben des Baukörpers, aufgeständert auf einen beeindruckenden Stützenwald, wird der Blick zum neu sanierten Bestand mit seinen Arkadengängen freigelegt, und öffnet den Bewohnern eine wunderbare Aussicht auf den Grazer Schlossberg. Der Neubau nimmt direkten Bezug zu seiner Umgebung und setzt doch ein Zeichen innovativer Architektur in urbanem Umfeld.





DIE WOHNUNGEN

Die Wohnungen werden im Bereich des überdachten Platzes, welcher als Kommunikationszone dienen soll, erschlossen. Das Anheben des Baukörpers sorgt für ideale Belichtung sowie einen spektakulären Ausblick über Graz, welcher vom wohnungseigenen Balkon mit West- oder Ostausrichtung genossen werden kann. Zusätzlichen Komfort bietet die über den Lift erschlossene hauseigene Tiefgarage. Aber auch ohne Fahrzeug ist das Stadtzentrum aufgrund der guten innerstädtischen Lage in wenigen Minuten zu Fuß, mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

1 DIE ECKDATEN

Wohnungen	27 Wohneinheiten
Wohnungsgrößen	36 m ² bis 75 m ²
Zimmer	2 bis 3 Zimmerwohnungen
Typologien	Wohnungen
Geschosse	4 Geschosse oberirdisch (3. OG bis 6. OG) 1 Geschoss unterirdisch (KG mit Tiefgarage)
Parkplätze	19-22 Stellplätze in der Tiefgarage
Erschließung	innenliegendes Stiegenhaus 1 Lift (KG bis 6. OG)
Bruttogeschossfläche	2.040 m ²
Wohnnutzfläche	1.289 m ²
HWB	35,2 kWh/m ²
Ausstattung	Genaue Details zur Ausstattung und Bemusterung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

DIE ADRESSE

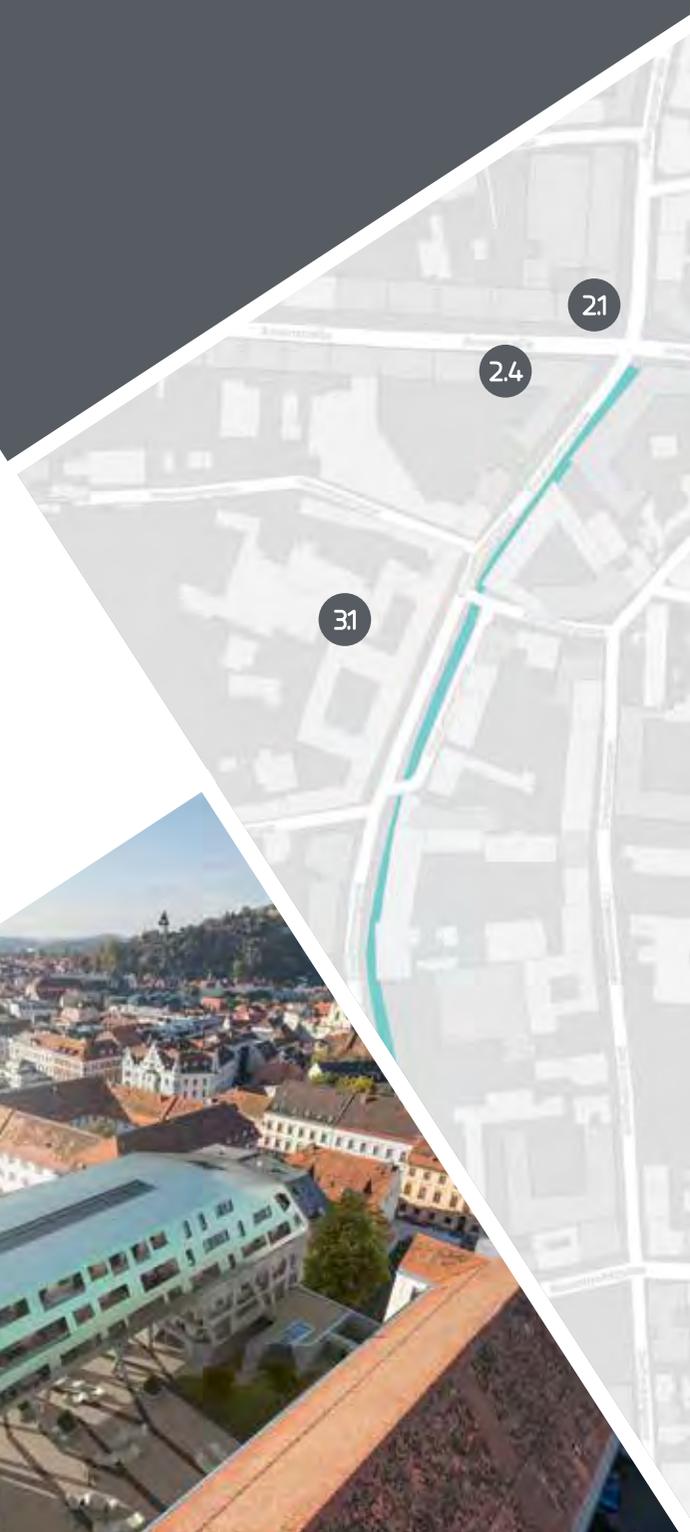
Grenadiergasse 12
8020 Graz

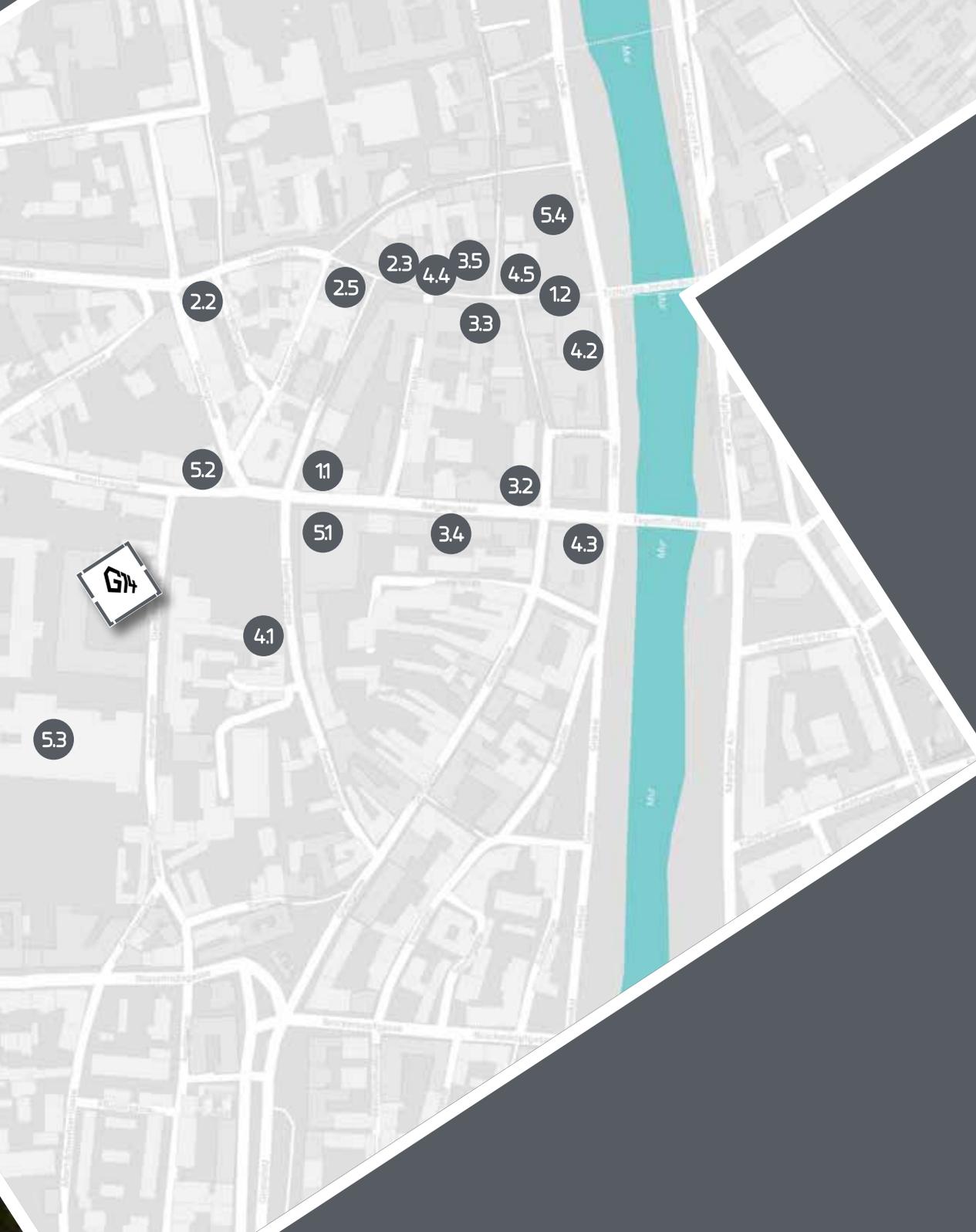
„Graz am
Puls der Zeit“



DIE UMGEBUNG

Das Projekt befindet sich im Zentrum von Graz - im 5. Bezirk, dem Gries. Zu Fuß gelangt man in wenigen Minuten zum Grazer Hauptplatz. Für Kinoliebhaber ist das UCI Annenhofkino zu Fuß in weniger als 10 Minuten erreichbar. Das Hallenbad und SPA Bad zur Sonne, welches sich parallel zur Grenadiergasse befindet, lädt zum Relaxen, Entspannen oder Schwimmen ein. Unmittelbar neben dem Projekt „G14“ liegt die Bushaltestelle „Bad zur Sonne“. In der Kernstockgasse ca. 10m vom Grundstück entfernt, befindet sich ein Radweg über den man in kürzester Zeit in die Stadt gelangt. Nur wenige Gehminuten vom Grundstück entfernt, Richtung Süden, findet man die Straßenbahn Haltestation „Südtiroler Platz“ sowie auch zahlreiche Restaurants, Cafés sowie Lebensmittelhändler.





DER LAGEPLAN



Öffentliche Verkehrsmittel

- 11 Bushaltestation „Bad zur Sonne“ Buslinie 67 (Zanklstraße - Zentralfriedhof)
- 12 Bim Station „Südtiroler Platz“ (Linie 7, 3, 1 & 6)



Einkaufen

- 21 Styria Center (Volksgartenstraße 1, 8020 Graz)
- 22 Deichmann (Annenstraße 11, 8020 Graz)
- 23 Bäckerei Sorger (Südtiroler Platz 14, 8020 Graz)
- 24 Billa (Annenstraße 23, 8020 Graz)
- 25 Baumgartner Schuh & Mode (Annenstraße 1, 8020 Graz)



Ärzte und Apotheken

- 31 Krankenhaus der Elisabethinen (Elisabethnergasse 14, 8020 Graz)
- 32 Apotheke zum goldenen Engel (Griesgasse 12, 8020 Graz)
- 33 Mohren-Apotheke (Südtiroler Platz 7, 8020 Graz)
- 34 Praktischer Arzt Dr. Peter Winter (Belgiergasse 7, 8020 Graz)
- 35 HNO Dr. med. Wilhelm Posawetz (Mariahilferst. 3, 8020 Graz)



Essen und Trinken

- 4.1 Burger Factory (Feuerbachgasse 24, 8020 Graz)
- 4.2 Tribeka (Grieskai 2, 8020 Graz)
- 4.3 Restaurant Der Steirer (Belgiergasse 1, 8020 Graz)
- 4.4 Koko Asia Food (Südtiroler Platz 6, 8020 Graz)
- 4.5 Kunsthauscafé (Südtiroler Platz 2, 8020 Graz)



Bildung, Kultur, Freizeit

- 5.1 Bad zur Sonne (Feuerbachgasse 11-13, 8020 Graz)
- 5.2 Stadtbibliothek Graz (Vorbeckgasse 12, 8020 Graz)
- 5.3 BG/BRG/MG Dreihackengasse (Deihackengasse 11, 8020 Graz)
- 5.4 Kunsthaus Graz (Lendkai 1, 8020 Graz)

3. OBERGESCHOSS

ÜBERSICHT 3. OBERGESCHOSS

TOP 01	
Wohnnutzfläche	42,96m ²
Balkon	15,09m ²
TOP 02	
Wohnnutzfläche	45,40m ²
Balkon	15,07m ²
TOP 03	
Wohnnutzfläche	45,77m ²
Balkon	14,10m ²
TOP 04	
Wohnnutzfläche	59,07m ²
Balkon	11,36m ²





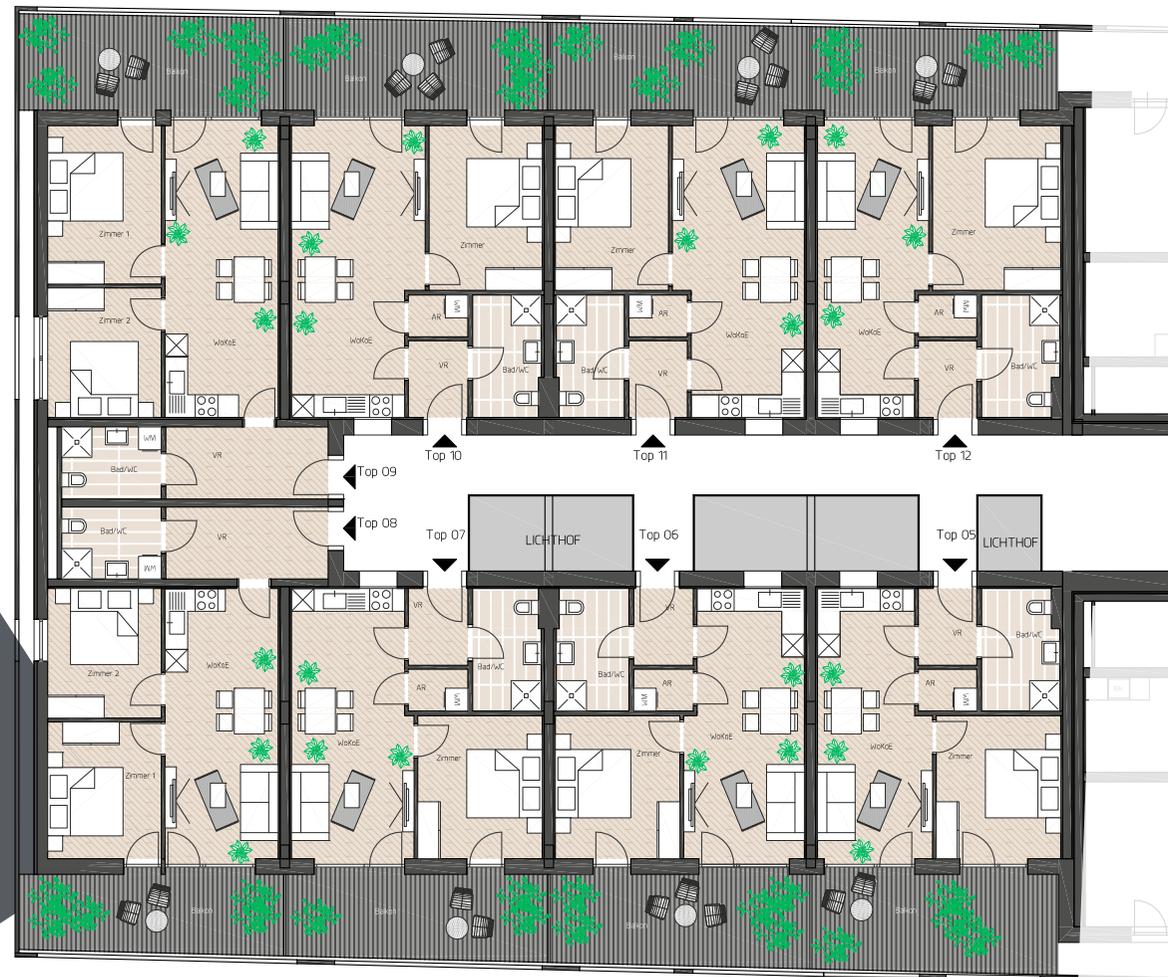
M: 1-200
Tatsächliche Grundrisse
können von den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen
vorbehalten.

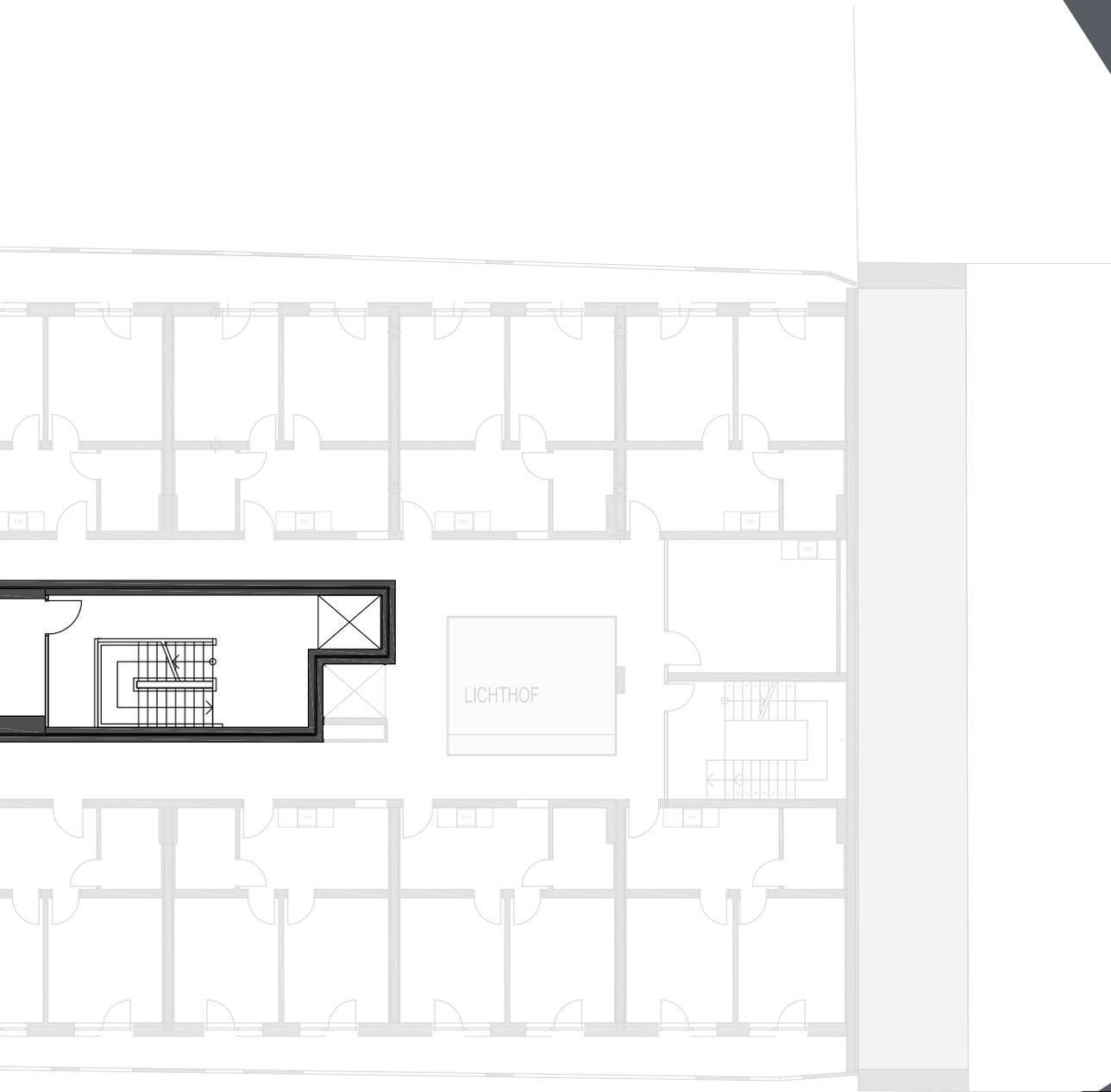


4. OBERGESCHOSS

ÜBERSICHT 4. OBERGESCHOSS

TOP 05	Wohnnutzfläche	4,444m ²
	Balkon	17,59m ²
TOP 06	Wohnnutzfläche	45,40m ²
	Balkon	17,23m ²
TOP 07	Wohnnutzfläche	45,78m ²
	Balkon	16,17m ²
TOP 08	Wohnnutzfläche	55,95m ²
	Balkon	15,14m ²
TOP 09	Wohnnutzfläche	59,38m ²
	Balkon	18,07m ²
TOP 10	Wohnnutzfläche	49,51m ²
	Balkon	17,09m ²
TOP 11	Wohnnutzfläche	49,12m ²
	Balkon	16,18m ²
TOP 12	Wohnnutzfläche	48,05m ²
	Balkon	14,80m ²





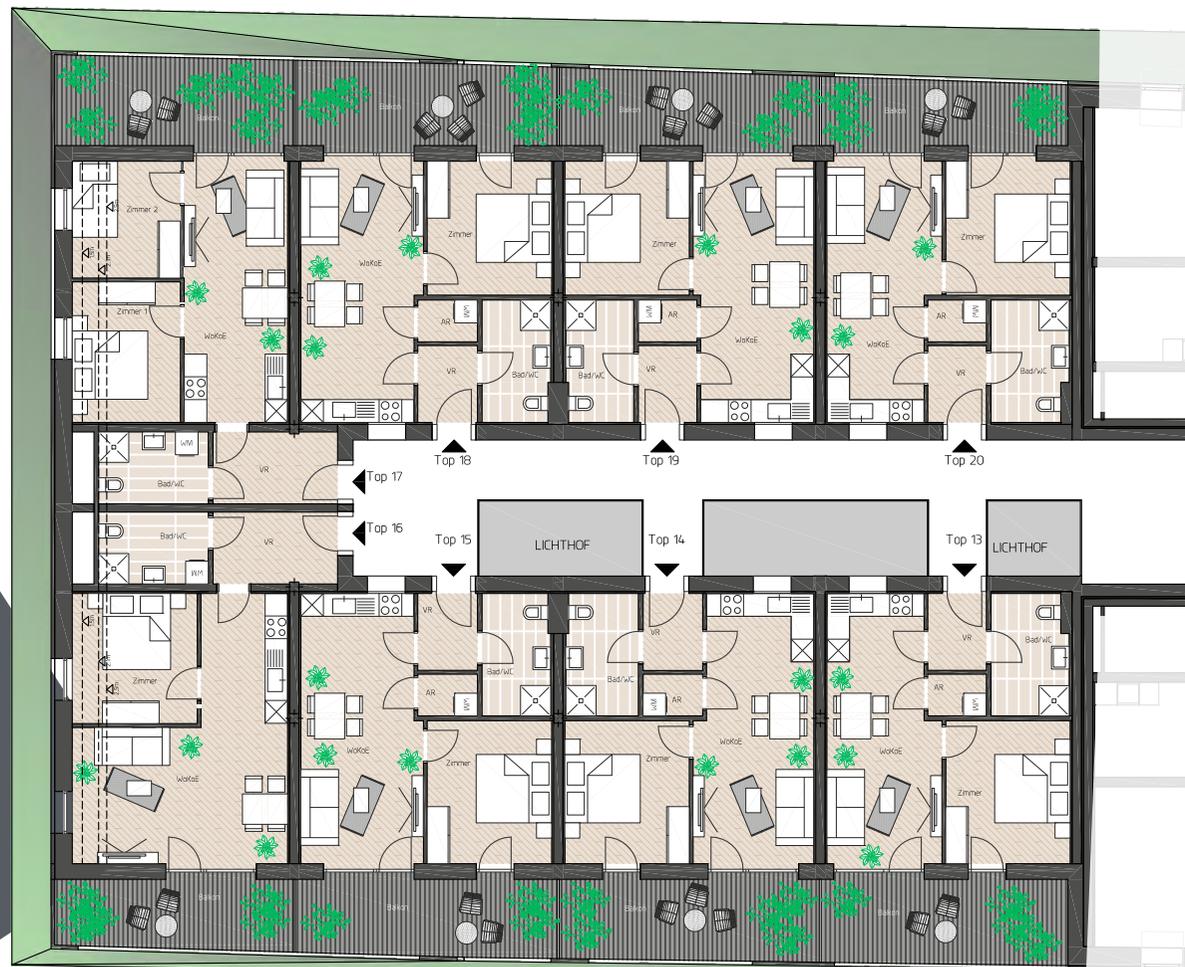
M: 1-200
Tatsächliche Grundrisse
können von den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen
vorbehalten.



5. OBERGESCHOSS

ÜBERSICHT 5. OBERGESCHOSS

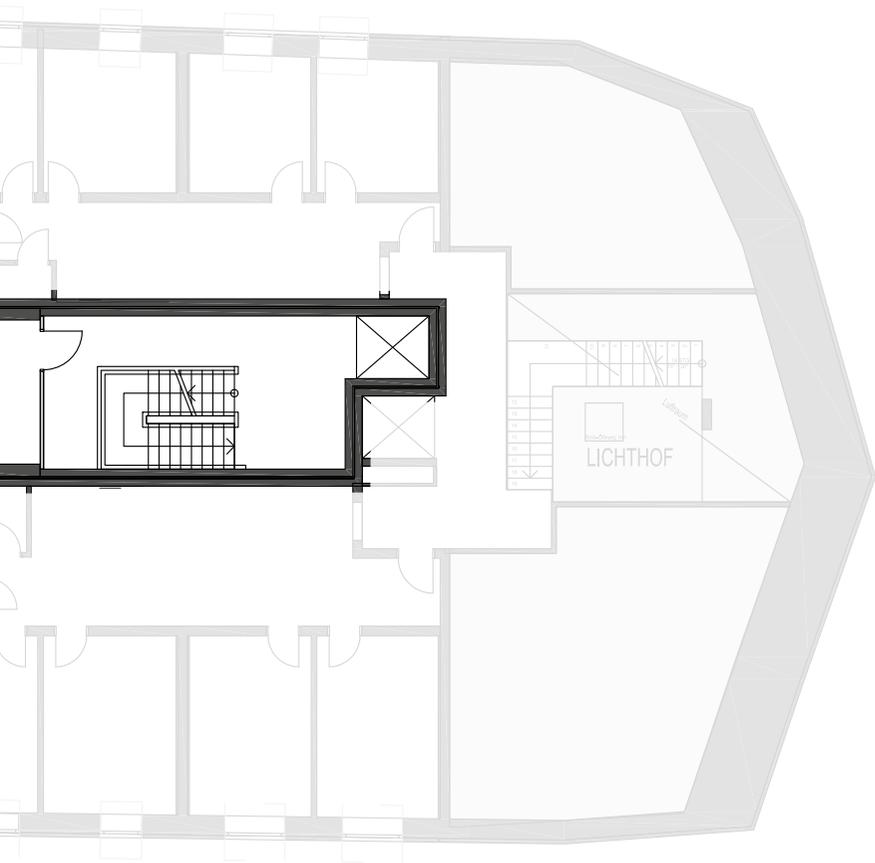
TOP 13	
Wohnnutzfläche	44,17m ²
Balkon	15,23m ²
TOP 14	
Wohnnutzfläche	45,1m ²
Balkon	15,37m ²
TOP 15	
Wohnnutzfläche	45,79m ²
Balkon	14,66m ²
TOP 16	
Wohnnutzfläche	54,96m ²
Balkon	12,00m ²
TOP 17	
Wohnnutzfläche	53,85m ²
Balkon	15,15m ²
TOP 18	
Wohnnutzfläche	44,24m ²
Balkon	15,62m ²
TOP 19	
Wohnnutzfläche	43,90m ²
Balkon	14,05m ²
TOP 20	
Wohnnutzfläche	42,94m ²
Balkon	12,01m ²





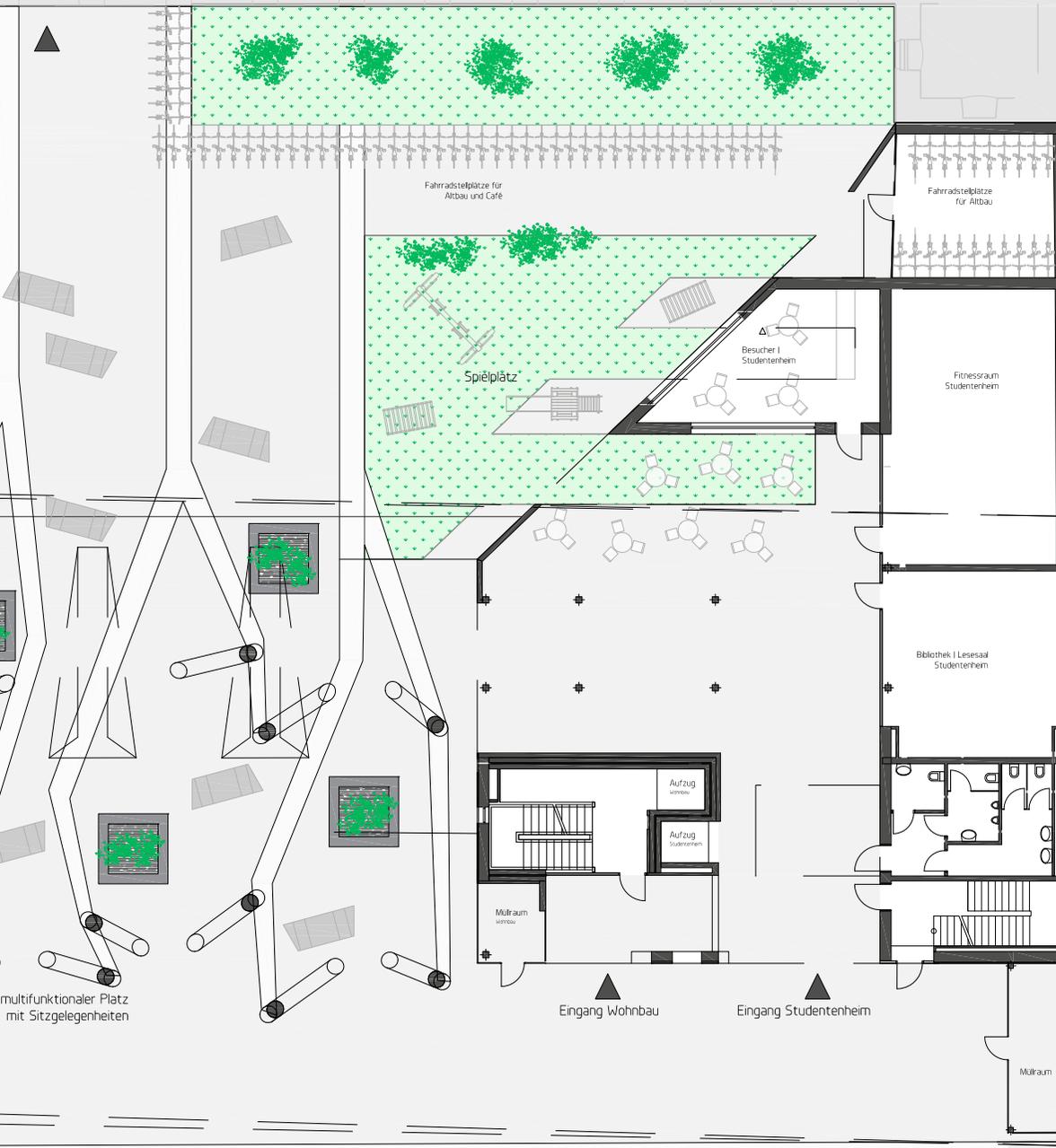
M: 1-200
Tatsächliche Grundrisse
können von den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen
vorbehalten.





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





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



ÜBERSICHT KELLERGESCHOSS

- 19-22 KFZ Stellplätze
- 1 Fahrradabstellraum
- 27 Kellerabteile
- 1 Lift

KELLERGESCHOSS





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



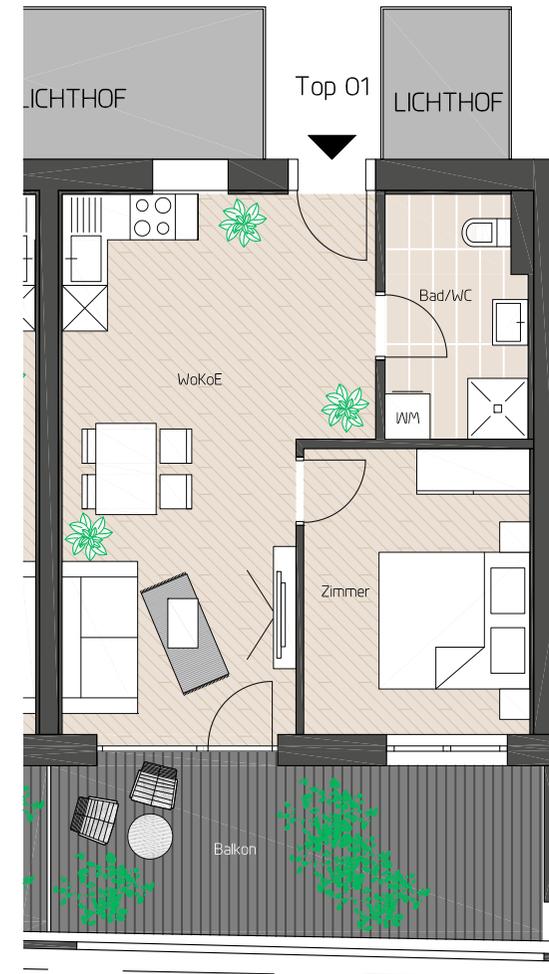
TOP 01



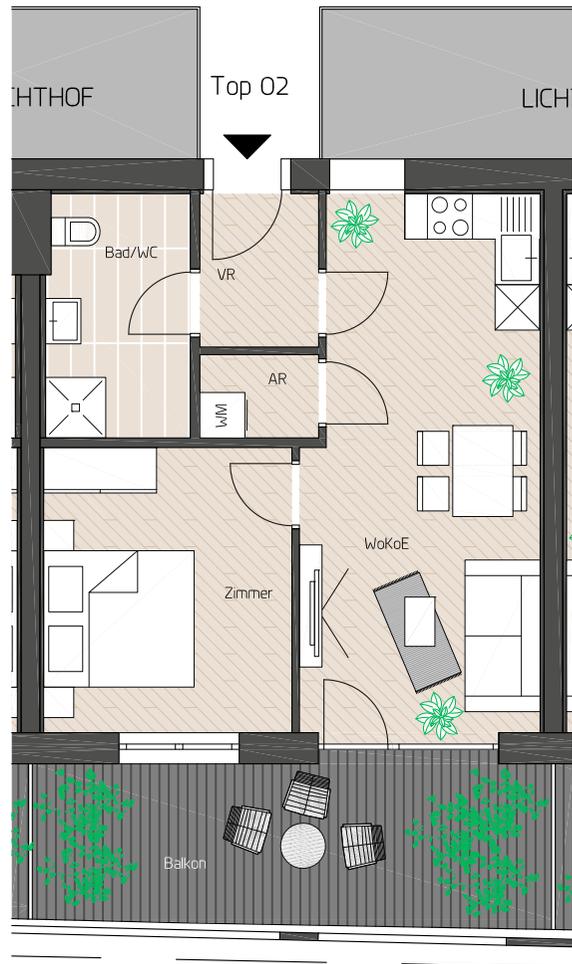
Bad/WC	5,87m ²
Zimmer	11,29m ²
WoKoE	25,80m ²

42,96m² WNFL

Balkon	15,09m ²
--------	---------------------



TOP 02



Vorraum	3,20m ²
Bad/WC	6,12m ²
Zimmer	12,42m ²
AR	1,74m ²
WoKoE	21,92m ²

454,0m² WNFL

Balkon	15,07m ²
--------	---------------------



M: 1-100

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

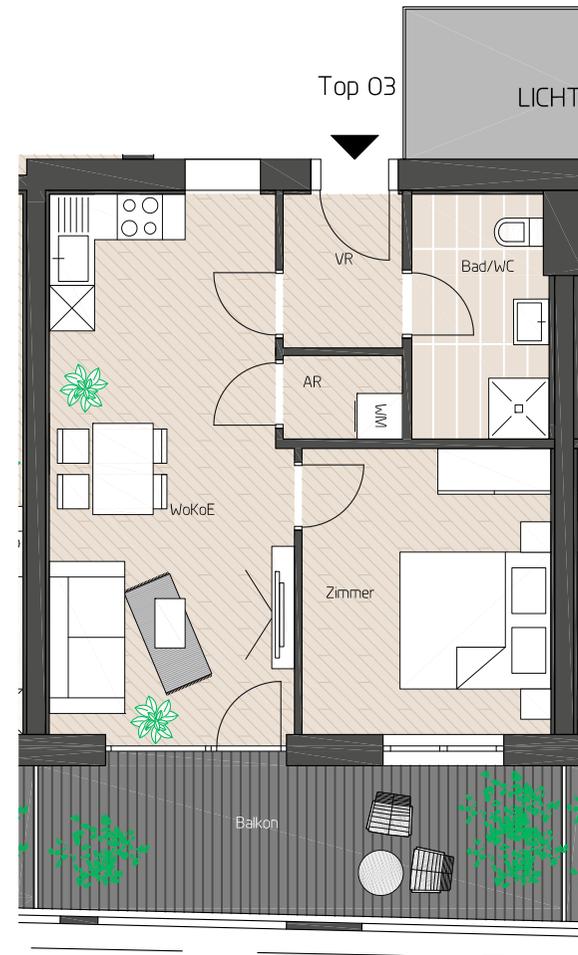


TOP 03

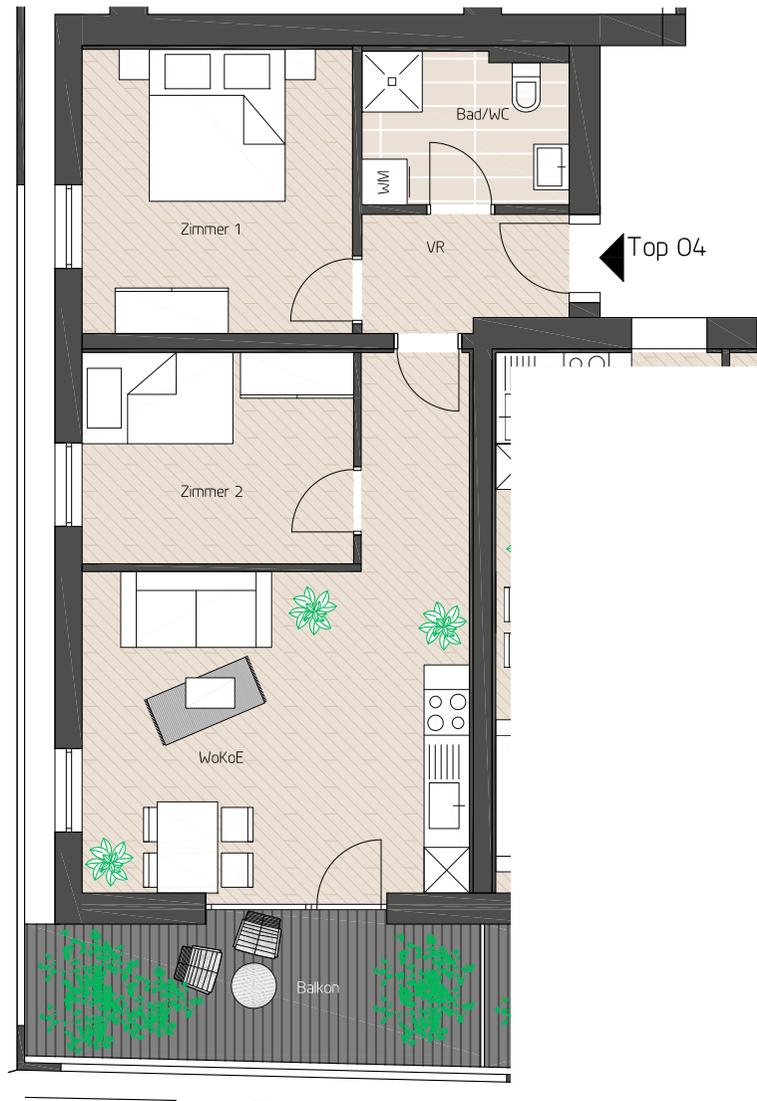
Vorraum	3,20m ²
Bad/WC	5,78m ²
Zimmer	12,42m ²
AR	1,74m ²
WoKoE	22,63m ²

45,77m² WNFL

Balkon	14,10m ²
--------	---------------------



TOP 04



Vorraum	4,05m ²
Bad/WC	5,39m ²
Zimmer 1	13,1m ²
Zimmer 2	10,01m ²
WoKoE	26,21m ²

59,07m² WNFL

Balkon	11,36m ²
--------	---------------------



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





„Wer nachhaltig innovativ
sein will, der muss seine
Komfortzone verlassen“

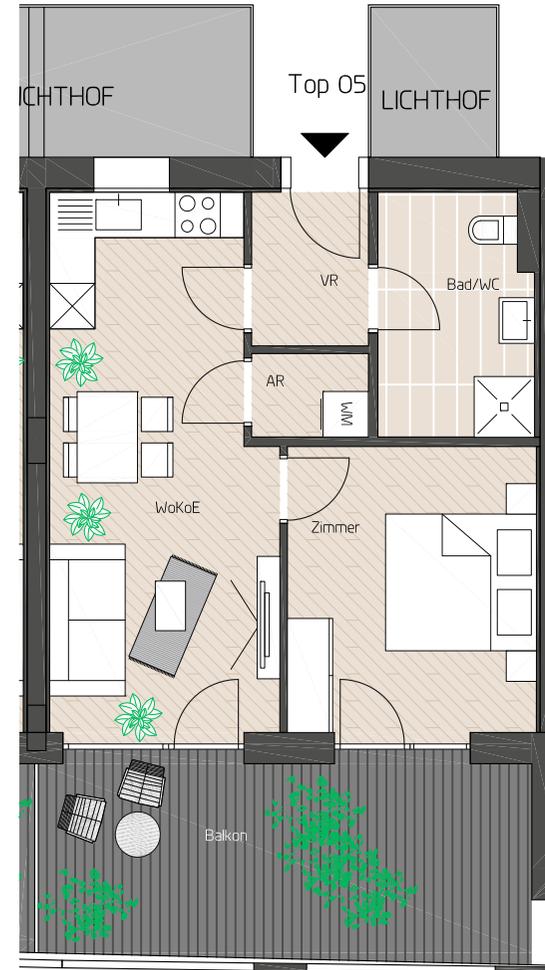


TOP 05

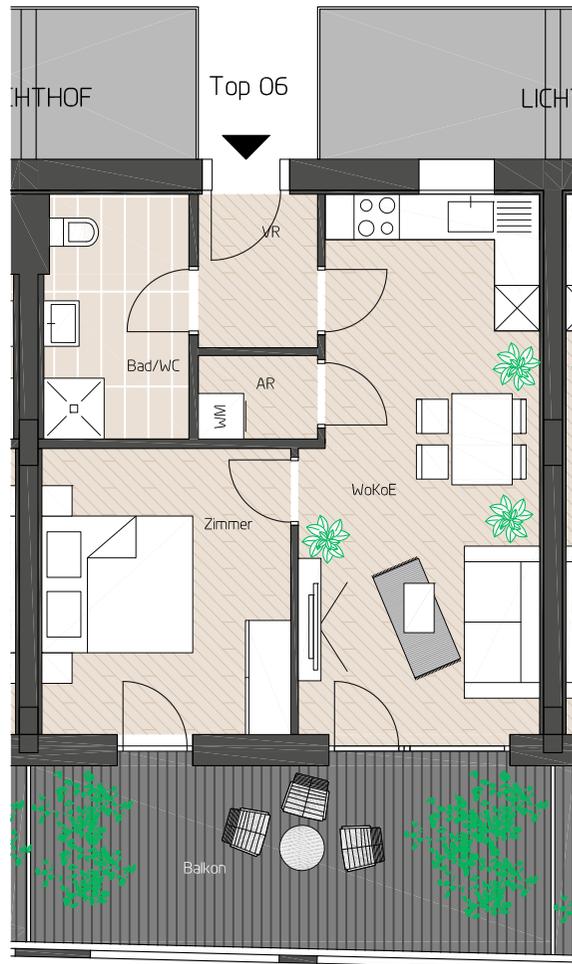
Vorraum	3,14m ²
Bad/WC	6,45m ²
Zimmer	12,69m ²
AR	1,70m ²
WoKoE	20,46m ²

44,44m² WNFL

Balkon	17,59m ²
--------	---------------------



TOP 06



Vorraum	3,20m ²
Bad/WC	6,12m ²
Zimmer	12,42m ²
AR	1,74m ²
WoKoE	21,92m ²

454,0m² WNFL

Balkon	17,23m ²
--------	---------------------



M: 1-100

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



TOP 07

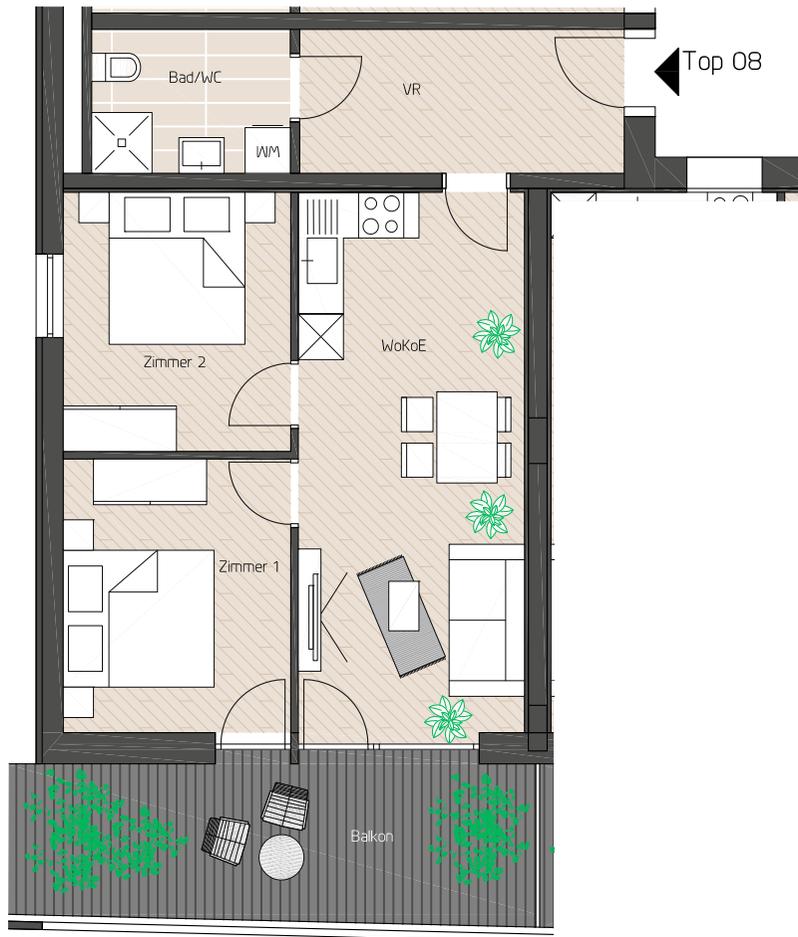
Vorraum	3,20m ²
Bad/WC	5,79m ²
Zimmer	12,42m ²
AR	1,74m ²
WoKoE	22,63m ²

45,78m² WNFL

Balkon	16,17m ²
--------	---------------------



TOP 08



Vorraum	8,14m ²
Bad/WC	4,99m ²
Zimmer 1	10,85m ²
Zimmer 2	10,28m ²
WoKoE	21,69m ²

55,95m² WNFL

Balkon	15,14m ²
--------	---------------------



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



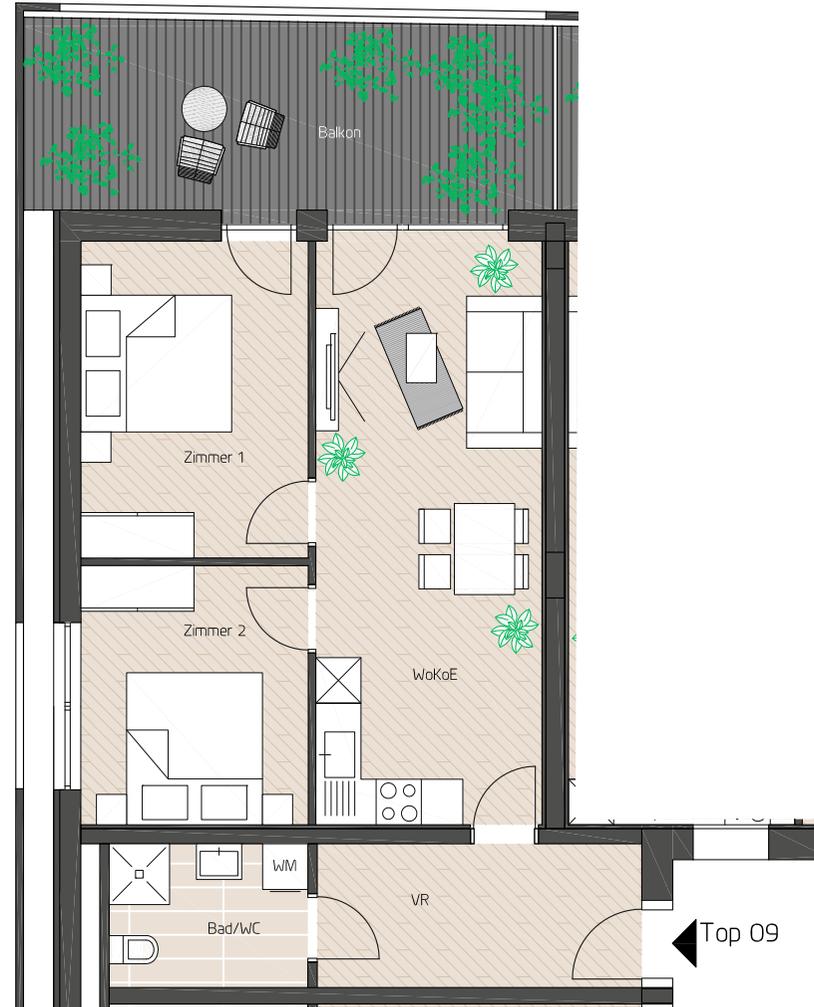
TOP 09



Vorraum	8,14m ²
Bad/WC	4,99m ²
Zimmer 1	12,57m ²
Zimmer 2	10,28m ²
WoKoE	23,40m ²

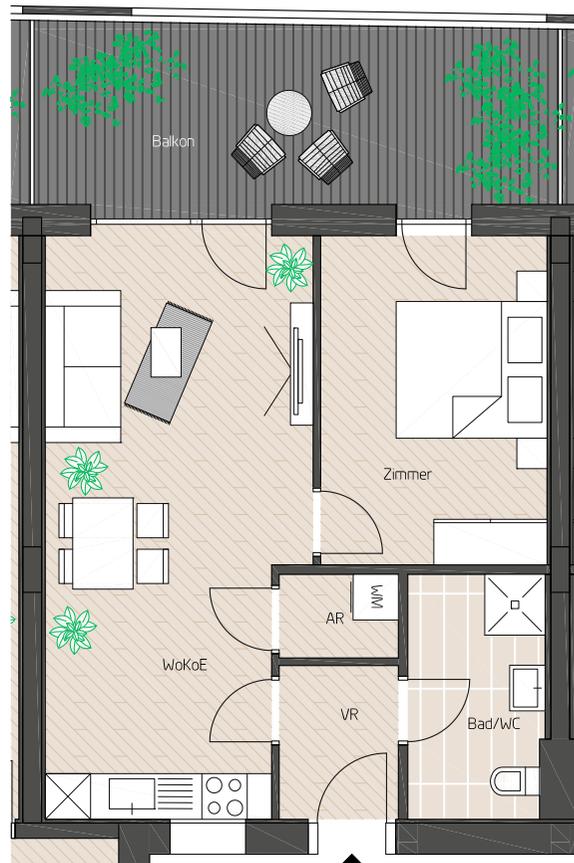
59,38m² WNFL

Balkon	18,07m ²
--------	---------------------



← Top 09

TOP 10



Top 10

Vorraum	3,20m ²
Bad/WC	5,79m ²
Zimmer	12,99m ²
AR	1,74m ²
WoKoE	25,79m ²

49,51m² WNFL

Balkon	17,09m ²
--------	---------------------



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



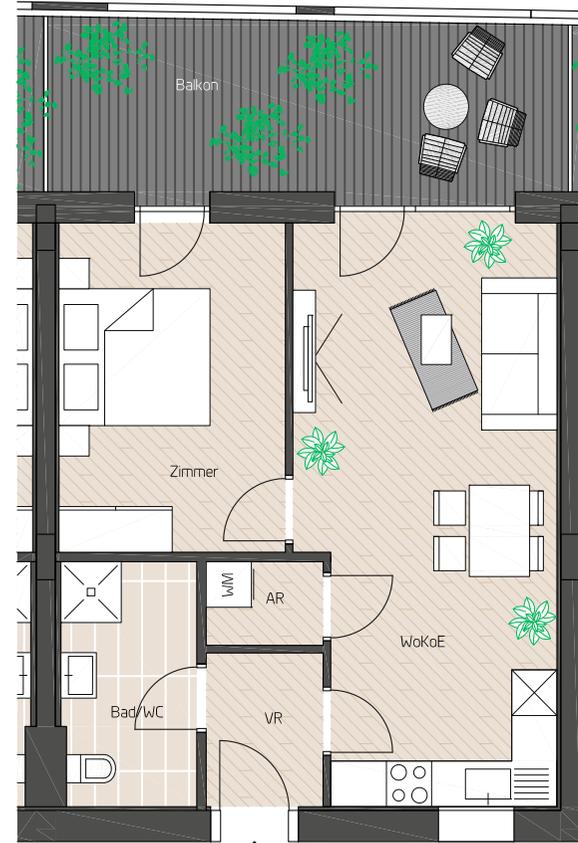
TOP

11

Vorraum	3,14m ²
Bad/WC	5,72m ²
Zimmer	12,99m ²
AR	1,71m ²
WoKoE	25,56m ²

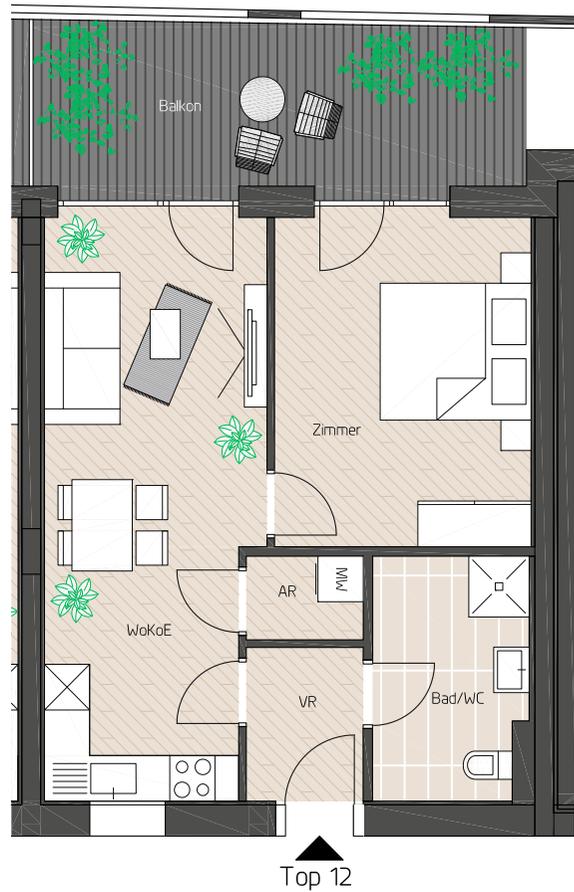
49,12m² WNFL

Balkon	16,18m ²
--------	---------------------



Top 11

TOP 12



Vorraum	3,14m ²
Bad/WC	6,45m ²
Zimmer	15,00m ²
AR	1,70m ²
WoKoE	21,76m ²

48,05m² WNFL

Balkon	14,80m ²
--------	---------------------



M: 1-100

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







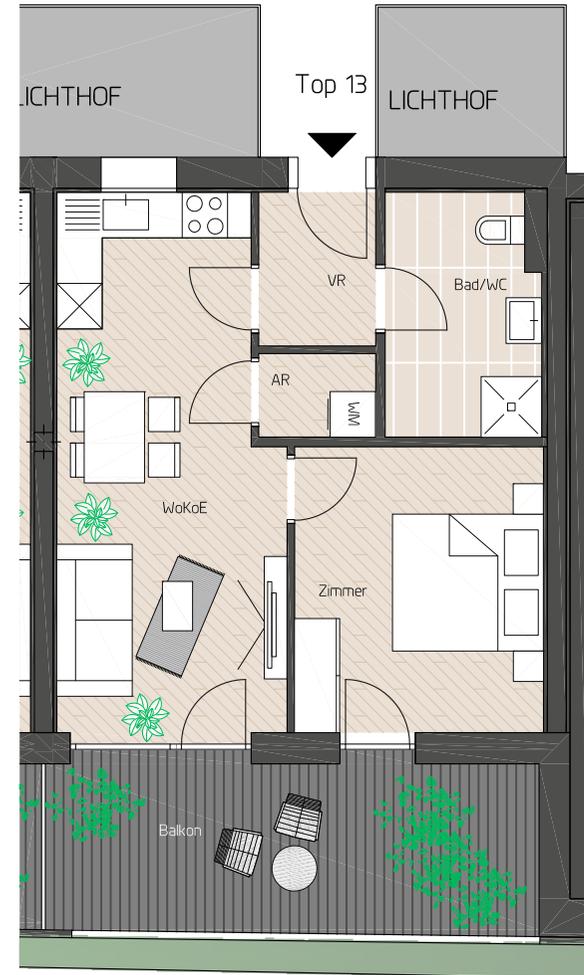
„urbanes Leben in
einer neuen Form.“

TOP 13

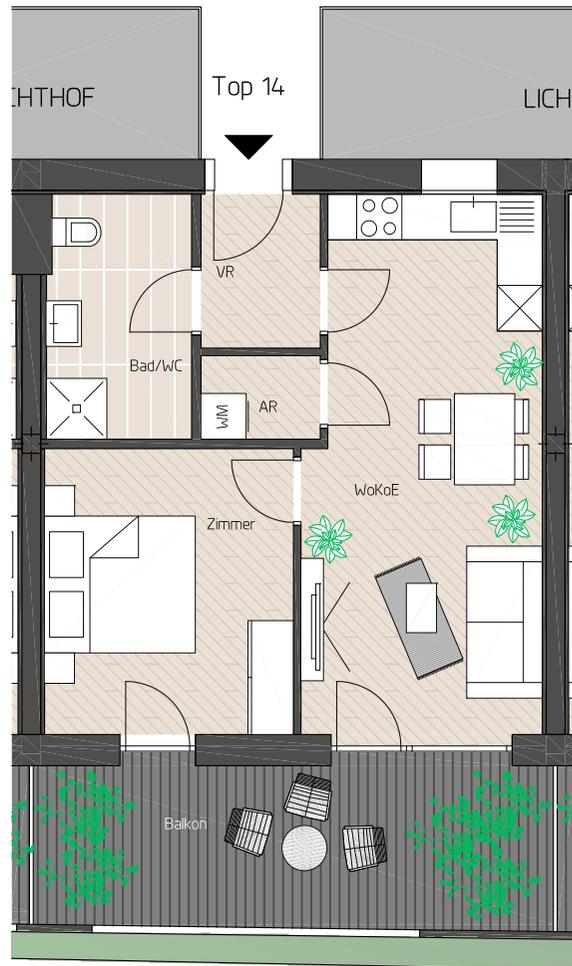
Vorraum	3,14m ²
Bad/WC	6,45m ²
Zimmer	12,42m ²
AR	1,70m ²
WoKoE	20,46m ²

44,17m² WNFL

Balkon	15,23m ²
--------	---------------------



TOP 14



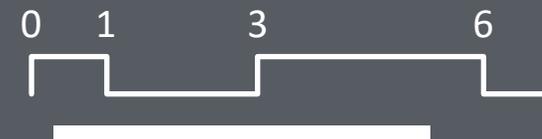
Vorraum	3,20m ²
Bad/WC	6,12m ²
Zimmer	12,42m ²
AR	1,74m ²
WoKoE	21,93m ²

454,1m² WNFL

Balkon	15,37m ²
--------	---------------------



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

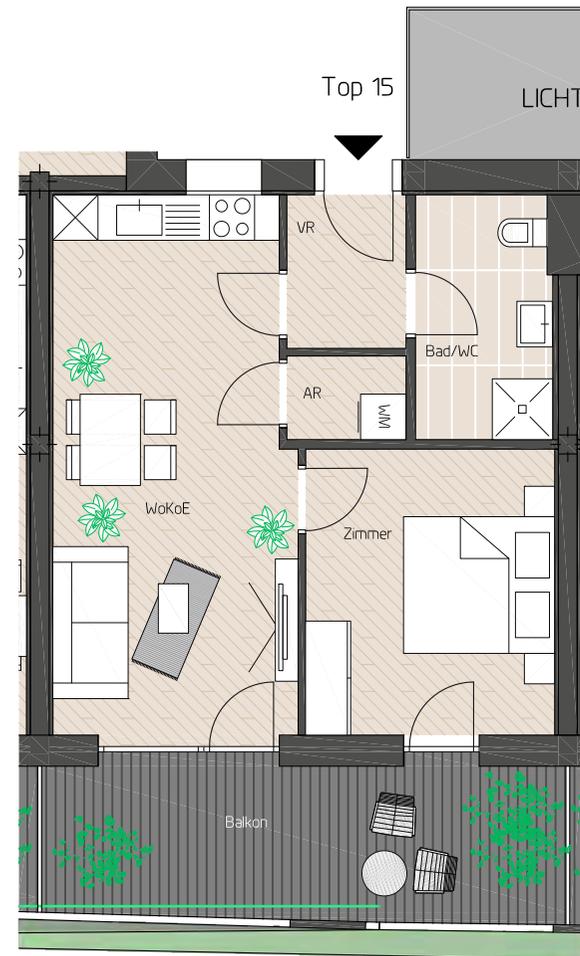


TOP 15

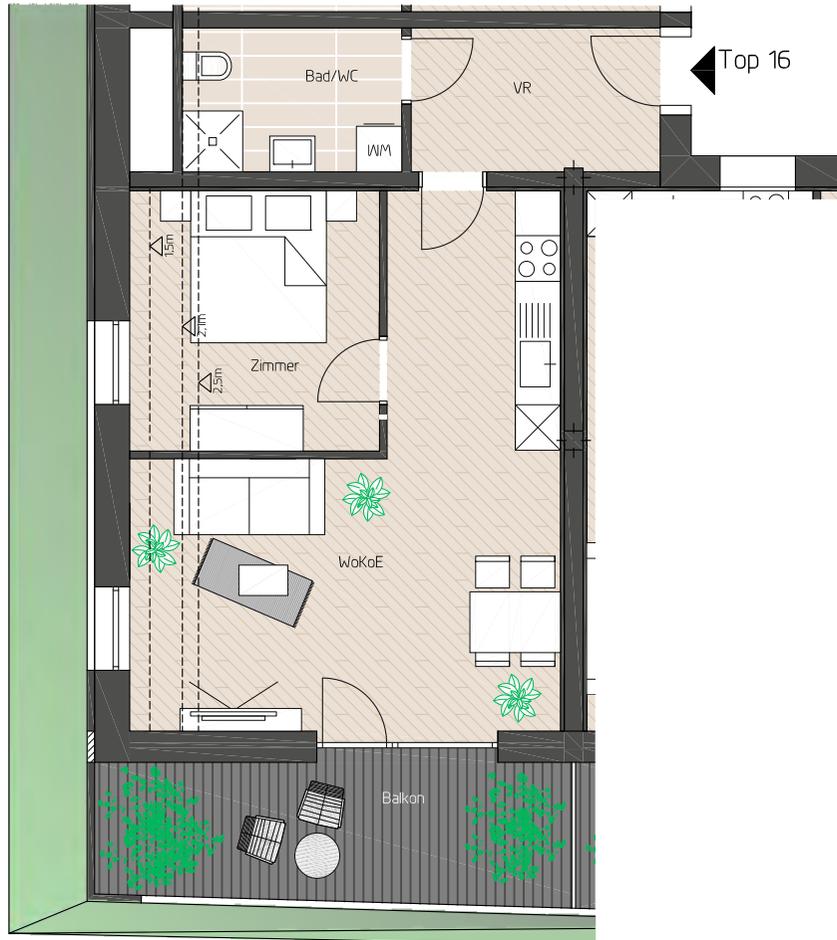
Vorraum	3,20m ²
Bad/WC	5,79m ²
Zimmer	12,42m ²
AR	1,74m ²
WoKoE	22,64m ²

45,79m² WNFL

Balkon	14,66m ²
--------	---------------------



TOP 16



Vorraum	6,25m ²
Bad/WC	5,50m ²
Zimmer	12,78m ²
WoKoE	30,43m ²

54,96m² WNFL

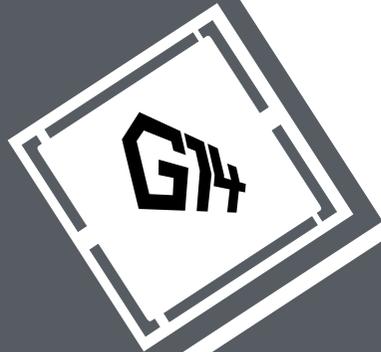
Balkon	12,00m ²
--------	---------------------



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



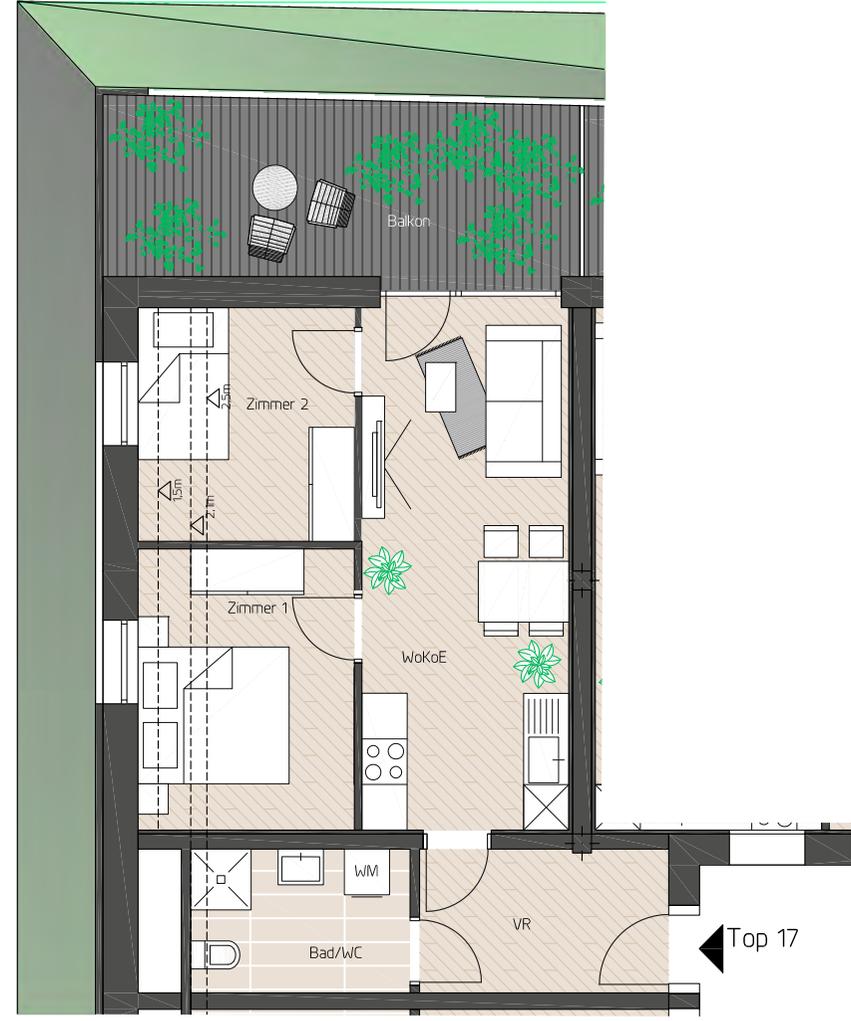
TOP 17



Vorraum	6,25m ²
Bad/WC	5,50m ²
Zimmer 1	12,78m ²
Zimmer 2	10,10m ²
WoKoE	19,22m ²

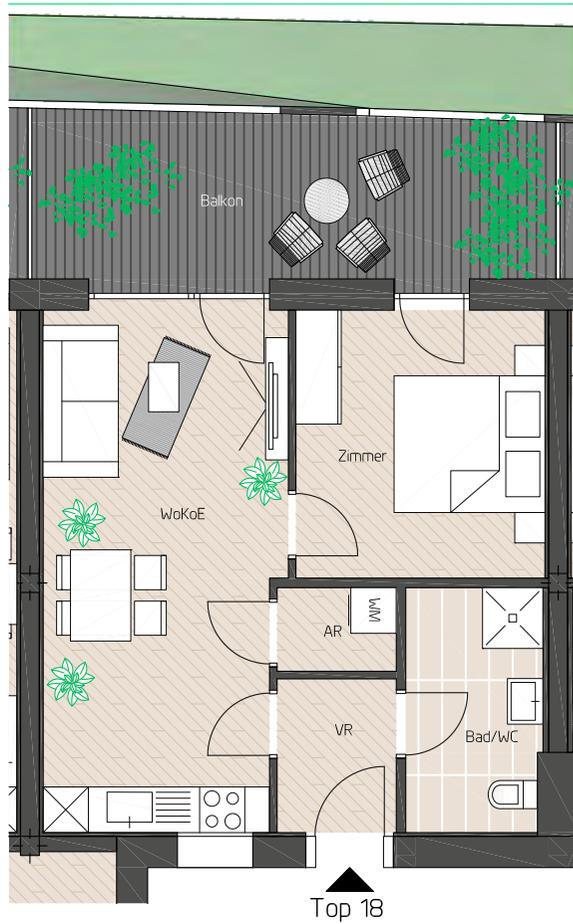
53,85m² WNFL

Balkon	15,15m ²
--------	---------------------



← Top 17

TOP 18



Vorraum	3,20m ²
Bad/WC	5,79m ²
Zimmer	11,64m ²
AR	1,74m ²
WoKoE	21,87m ²

44,24m² WNFL

Balkon	15,62m ²
--------	---------------------



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



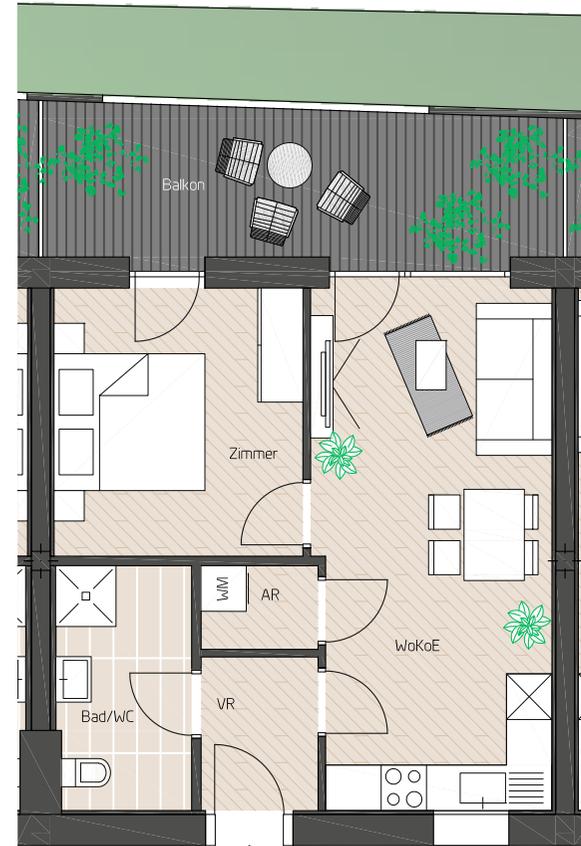
TOP 19



Vorraum	3,14m ²
Bad/WC	5,72m ²
Zimmer	11,64m ²
AR	1,71m ²
WoKoE	21,69m ²

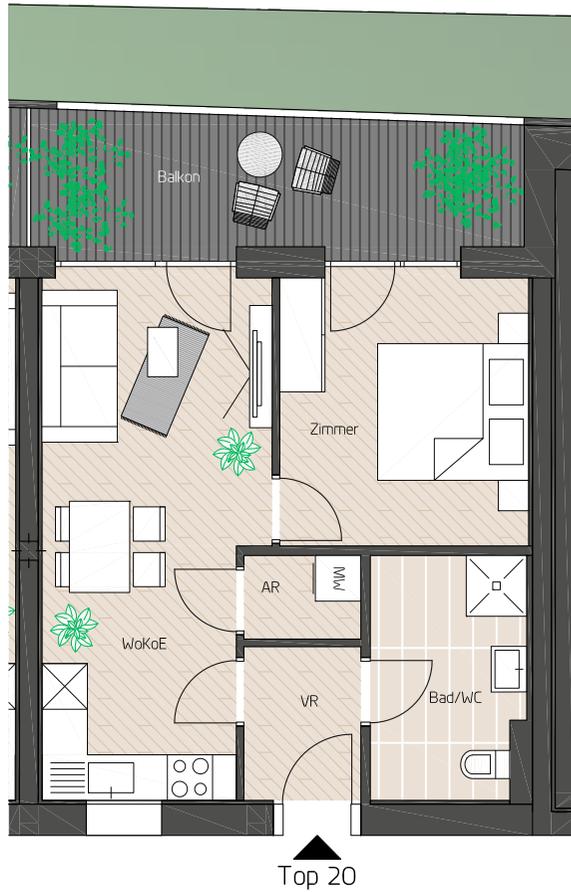
43,90m² WNFL

Balkon	14,05m ²
--------	---------------------



Top 19

TOP 20



Vorraum	3,14m ²
Bad/WC	6,45m ²
Zimmer	11,91m ²
AR	1,70m ²
WoKoE	19,74m ²

42,94m² WNFL

Balkon	12,01m ²
--------	---------------------

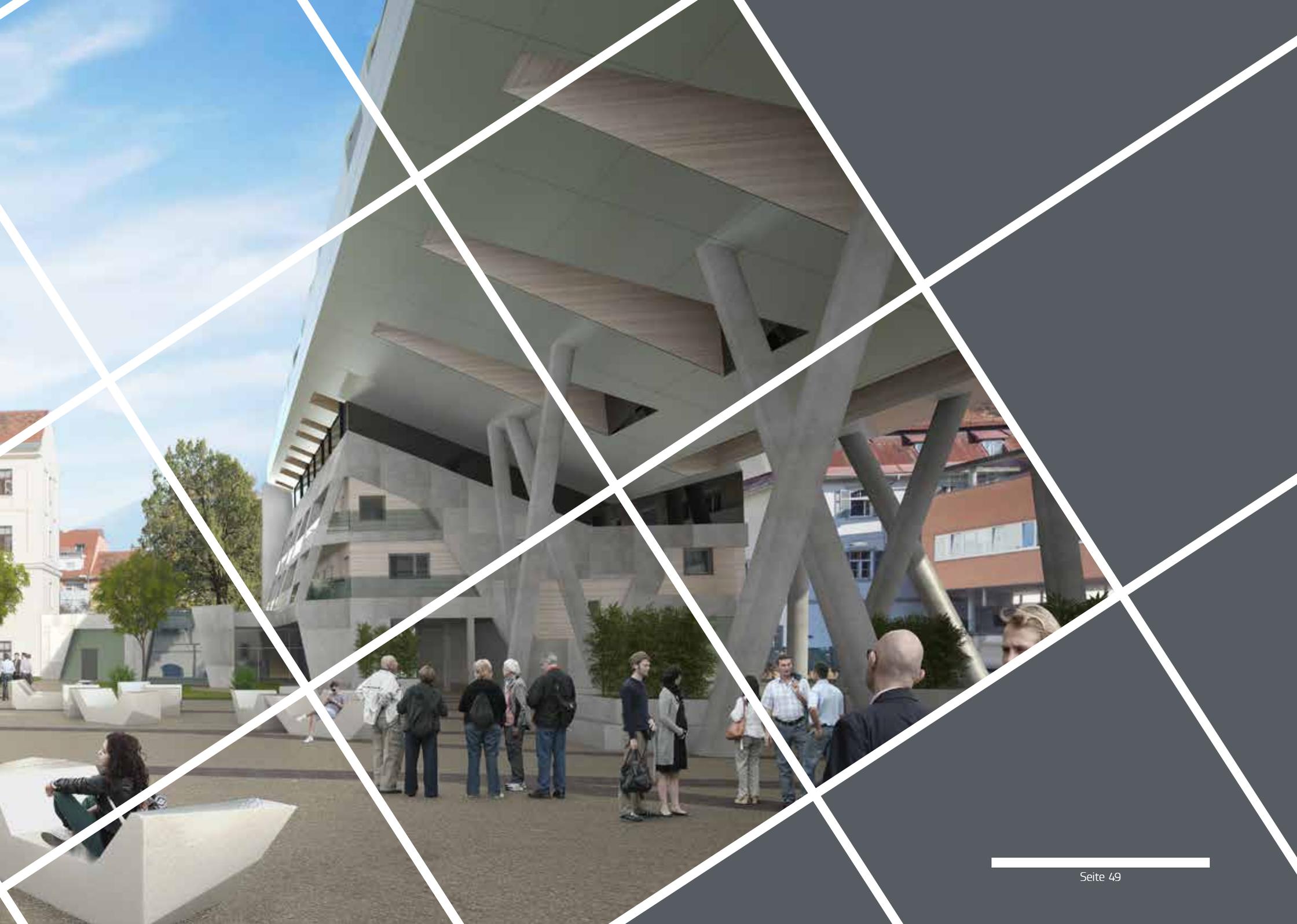


M: 1-100
Tatsächliche Grundrisse
können von den abgebildeten
Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen
vorbehalten.



„Urbanität mit
Zukunftsvision“





TOP 21

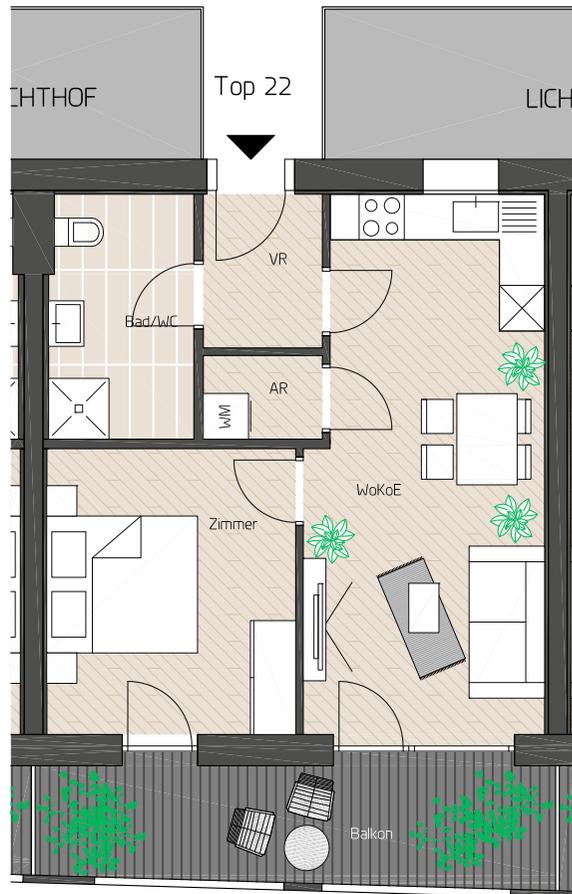
Vorraum	3,14m ²
Bad/WC	6,45m ²
Zimmer	12,42m ²
AR	1,70m ²
WoKoE	20,46m ²

44,17m² WNFL

Balkon	12,05m ²
--------	---------------------



TOP 22



Vorraum	3,20m ²
Bad/WC	6,12m ²
Zimmer	12,42m ²
AR	1,74m ²
WoKoE	21,92m ²

45,40m² WNFL

Balkon	11,28m ²
--------	---------------------



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

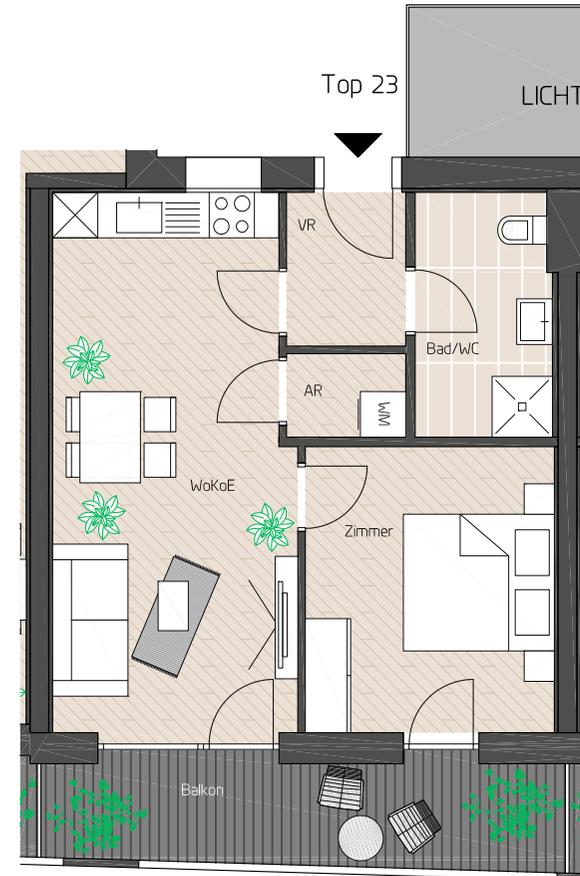


TOP 23

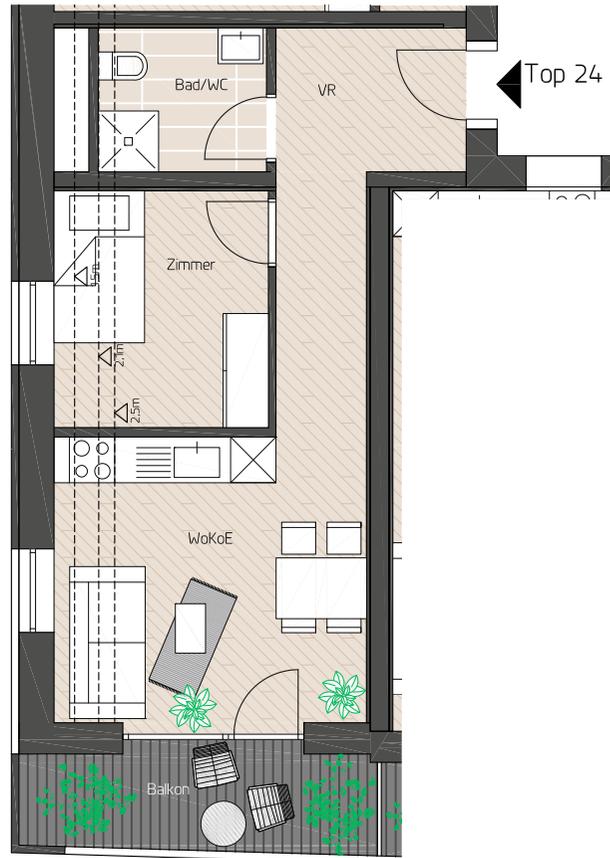
Vorraum	3,20m ²
Bad/WC	5,79m ²
Zimmer	12,42m ²
AR	1,74m ²
WoKoE	22,63m ²

45,78m² WNFL

Balkon	9,92m ²
--------	--------------------



TOP 24



Vorraum	4,78m ²
Bad/WC	4,22m ²
Zimmer	8,85m ²
WoKoE	21,38m ²

39,23m² WNFL

Balkon	6,48m ²
--------	--------------------



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



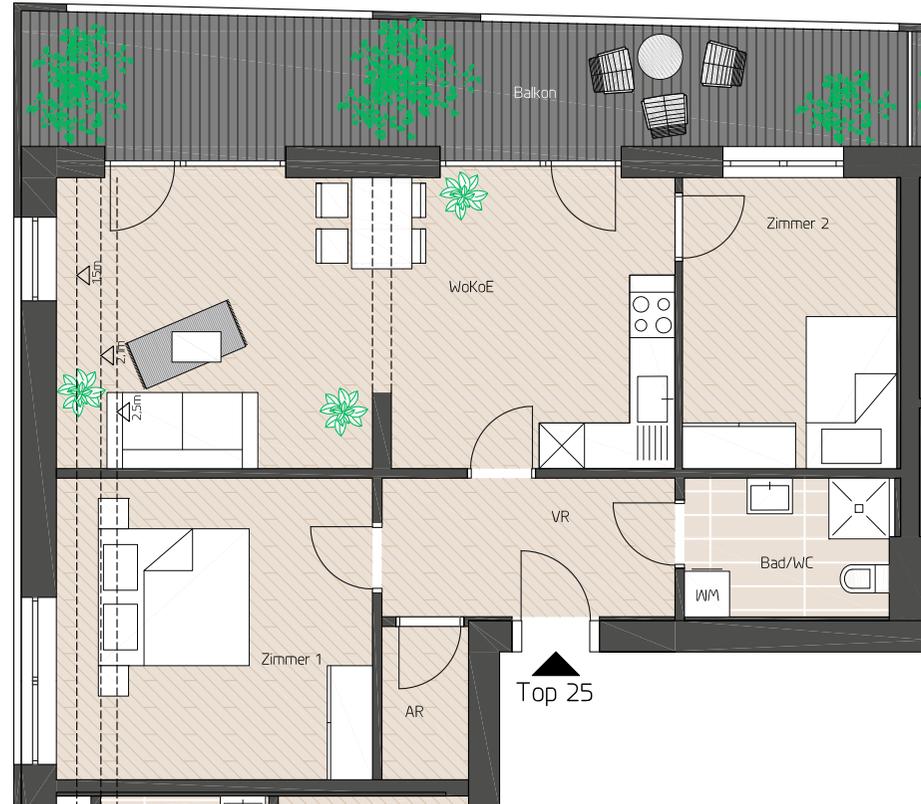
TOP 25



Vorraum	7,09m ²
Bad/WC	4,96m ²
Zimmer 1	18,29m ²
Zimmer 2	10,88m ²
AR	2,32m ²
WoKoE	32,01m ²

75,55m² WNFL

Balkon	20,32m ²
--------	---------------------



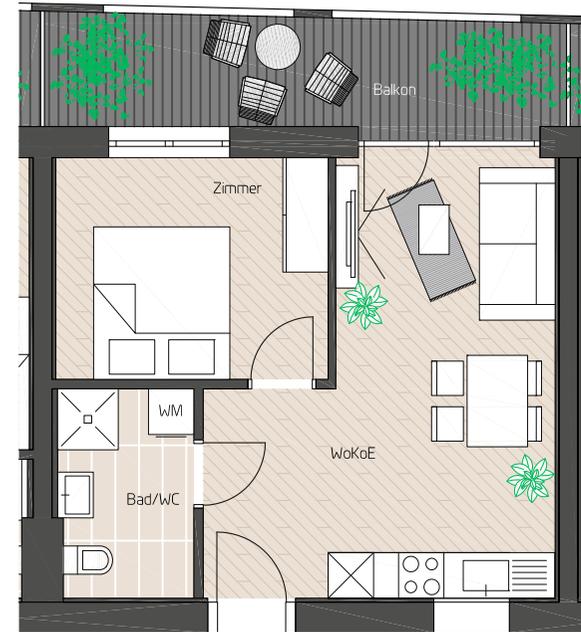


TOP 26

Bad/WC	4,87m ²
Zimmer	10,6m ²
WoKoE	21,93m ²

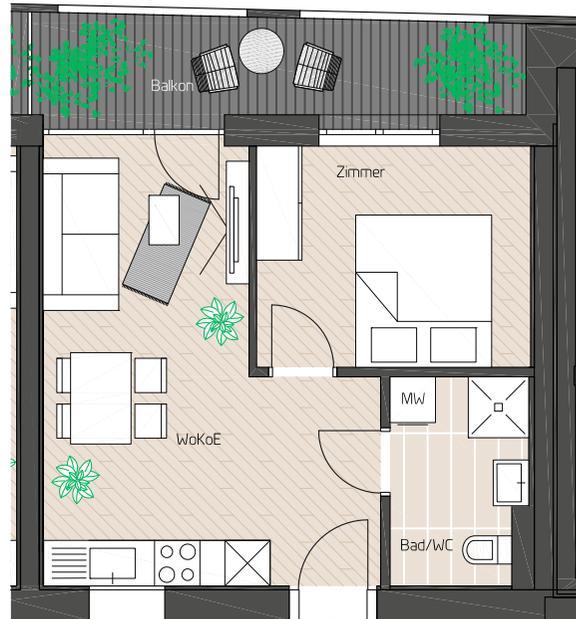
37,26m² WNFL

Balkon	10,34m ²
--------	---------------------



Top 26

TOP 27



Top 27

Bad/WC	4,80m ²
Zimmer	10,54m ²
WoKoE	20,89m ²

36,23m² WNFL

Balkon	9,10m ²
--------	--------------------



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 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 Ausführungs idee, Änderungen ausdrücklich vorbehalten.

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

Stand: Dezember 2017



G14



DIE PROJEKT BETEILIGTEN

Bauträger & Projektentwickler

Grenadiergasse 14 GmbH
Grabenstraße 178 | 8010 Graz | office@immola.at | +43 316 26 92 60 10
www.immola.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@fidas-graz.at | +43 316 47 35 00
www.fidas.at



GG14

...ein Projekt der

Grenadiergasse 14 GmbH
Grabenstraße 178 | 8010 Graz

Die Grenadiergasse 14 GmbH ist eine Kooperation der

immola
projektentwicklung

IMMOLA Liegenschaftsverwertung und
Projektentwicklungs GmbH
A-8020 Graz / K1 Tower
Alte Poststraße 156 / 6. OG
P: +43 (0) 316 26 92 60 10
E: office@immola.at
W: www.immola.at

WIGA
Immer
WIGA
gerne.

WIGA Investment und Beteiligungs GmbH
Grabenstraße 178
8010 Graz
P: +43 (0) 316 22 52 65
E: office@wiga.co.at
W: www.wiga.co.at