immola





WEST SIDE


WEST SIDE



WEST SIDE

„Mit dem Projekt entwickeln wir ein tolles Konzept in einer wunderbaren Lage nahe dem Erholungsgebiet Plabutsch. Schlichte Eleganz und optimierte Grundrisse machen das Projekt zu einem wahren Wohntraum."

GF DI Markus Lampesberger

INHALTSVERZEICHNIS



Das Inhaltsverzeichnis

OBJEKTBESCHREIBUNG

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.22

DISCLAIMER & IMPRESSUM

Disclaimer & Impressum S. 40

PROJEKTBETEILIGTE

Die Projektbeteiligten S. 41

1 Das Projekt

In der Plabutscherstraße 21 entstehen 16 Wohneinheiten in 2 Baukörpern die über einen zentralen Erschließungskern verbunden sind. Private Freiflächen und Blick auf den schönen Plabutsch verleihen dem Bauvorhaben ein Extra an Attraktivität.

„West Side" überzeugt durch elegantes Design und ist ein wahres Juwel hinsichtlich Lage, Ausstattung und Preis-Leistungsverhältnis.

Hier treffen schlichte Extravaganz auf Individualität und Freiraum. Mit einer Grundstücksfläche von 1.316 m² bietet der Neubau Platz für 16 westlich ausgerichtete Wohneinheiten sowie genügend Grünflächen zum Durchatmen und Entspannen.







Die Wohnungen

Mit Liebe zum Detail und durchdachter Planung laden die lichtdurchfluteten Räume zum Wohlfühlen und Entspannen ein. Jede Wohneinheit verfügt über eine Freifläche in Form von Balkonen und teilweise Eigengärten in Westausrichtung mit Blick auf den Plabutsch.
Mit Wohnungsgrößen von 41 m² bis 66 m² ist sowohl für Singles als auch für Familien etwas dabei.





Die Eckdaten

Wohnungen

Wohnungsgrößen

Zimmer

Typologien

Geschosse

Parkplätze

Erschließung

Bruttogeschossfläche

Wohnnutzfläche

$HWB_{ref, SK}$

Ausstattung

16 Wohneinheiten

41 m² bis 66 m²

2- bis 3- Zimmerwohnungen

Wohnungen mit Balkon, teilweise mit Eigengarten

4 Geschosse oberirdisch (EG bis 3. OG)
1 Geschoss unterirdisch (KG mit Tiefgarage)

17 Stellplätze in der Tiefgarage

wettergeschütztes Stiegenhaus
zwischen 2 Baukörpern
1 Lift (KG bis 3. OG)

1.800 m²

867 m²

38,9 kWh/m²a, $f_{GEE, SK}$=0,61

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



Die Adresse

Plabutscherstraße 21
8020 Graz

Bezirk Lend
IV. Bezirk

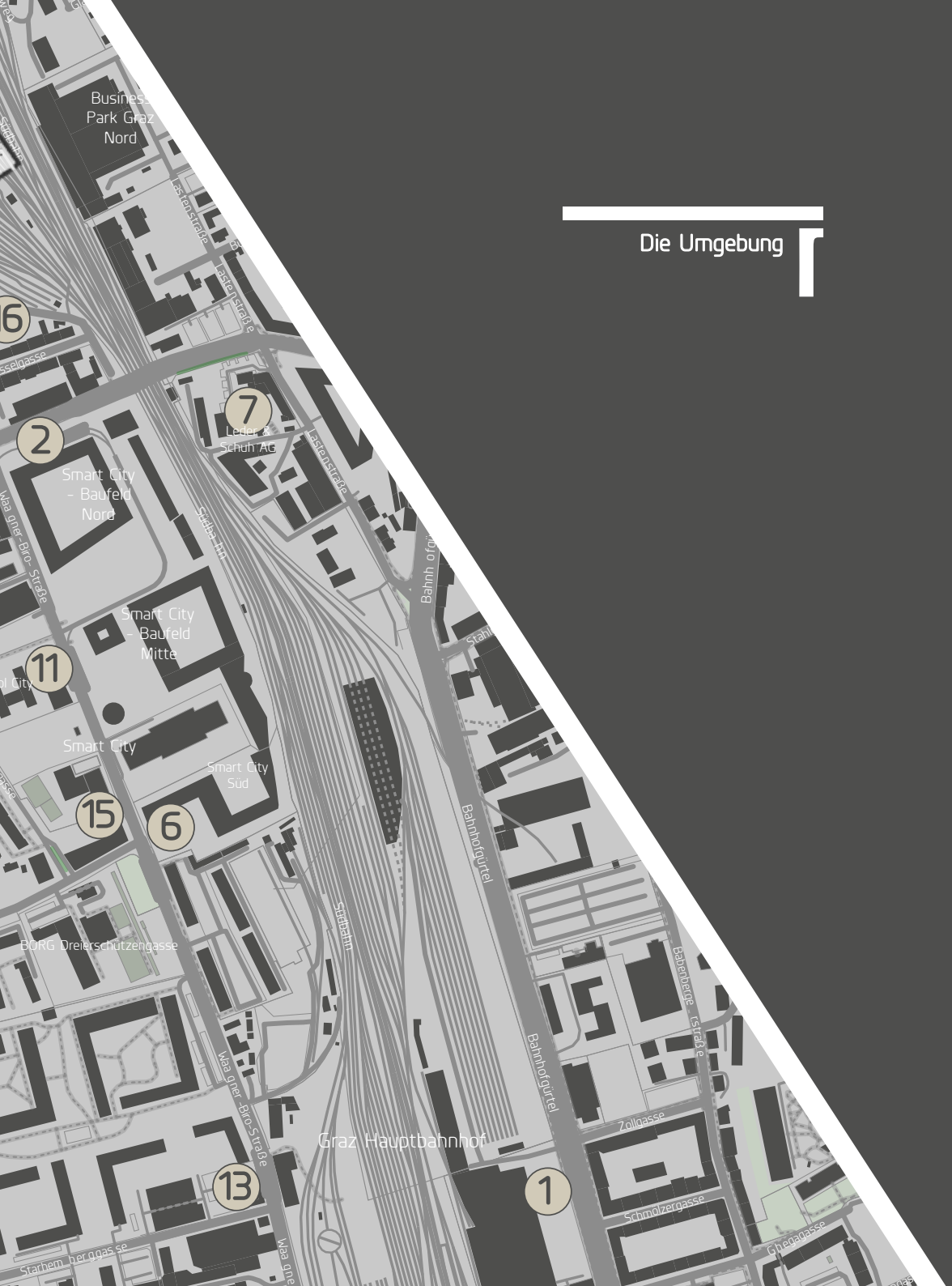
„Ich bin dann mal schnell am Plabutsch."

In Zeiten wo „Work-Life-Balance" eine zentrale Rolle spielt, bietet die direkte Nähe zum Plabutsch, mit seinen zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, eine wunderbare Alternative nach der Arbeit noch schnell etwas fürs eigene Wohlbefinden zu tun. Wenige Minuten entfernt liegt auch der Hauptbahnhof mit bester Anbindung ans Grazer Stadtzentrum aber auch zu vielen tollen Reisezielen. Eine Vielzahl an Restaurants mit nationalen und internationalen Speisen laden zum Durchprobieren ein. Nahe zum Bauplatz findet man eine gute Auswahl an Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen, die den Wohnort auch ideal für Familien machen.



1 Der Lageplan

Die Umgebung



Öffentliche Verkehrsmittel

1 **Hauptbahnhof** (S-Bahn, Straßenbahn, Bus)
2 **Bus | Bim | Carsharing TIM Smart City** (Linien 62, Bim Linie 6)
3 **Bushaltestelle Anton-Gerstl-Straße** (Linie 85, N1)

Einkaufen

4 **Billa** (Peter-Tunner-Gasse 47, 8020 Graz)
5 **Hofer** (Alte Poststraße 103, 8020 Graz)
6 **Spar** (Waagner-Biro-Straße 84, 8020 Graz)
7 **Humanic Outlet** (Lastenstraße 15a, 8020 Graz)

Ärzte und Apotheken

8 **Dr. Ulrike Florian, Allgemeinmedizin** (Vinzenzgasse 87, 8020 Graz)
9 **Unfallkrankenhaus Graz** (Göstingerstraße 24, 8020 Graz)
10 **Rosenapotheke** (Peter-Tunner-Gasse 34, 8020 Graz)

Essen und Trinken

11 **Streets** (Waagner-Biro-Straße 109, 8020 Graz)
12 **Café Polanz** (Waagner-Biro-Straße 133, 8020 Graz)
13 **Calamar Restaurant** (Waagner-Biro-Straße 47, 8020 Graz)
14 **Konditorei Klescher** (Alte Poststraße 90, 8020 Graz)

Bildung. Kultur, Freizeit

15 **Volksschule Graz - Leopoldium** (Waagner-Biro-Straße 99, 8020 Graz)
16 **Wiki Kindergarten und Kinderkrippe** (Plabutscherstraße 19, 8020 Graz)
17 **BORG Dreierschützengasse,** (Dreierschützengasse 15, 8020 Graz)
18 **Plabutsch**



„Gutes Design ist so wenig Design wie möglich“

Dieter Rams



immola



Übersicht
ERDGESCHOSS

TYP 01 EG
TOP 01 (mit Eigengarten)

Wohnnutzfläche	66,54 m²
Balkon	10,97 m²
Eigengarten	152,05 m²

TYP 02 EG
TOP 02 (mit Eigengarten)

Wohnnutzfläche	44,11 m²
Balkon	20,82 m²
Eigengarten	25,05 m²

TYP 03 EG
TOP 03 (mit Eigengarten)

Wohnnutzfläche	41,27 m²
Balkon	18,04 m²
Eigengarten	21,78 m²

TYP 04 EG
TOP 04 (mit Eigengarten)

Wohnnutzfläche	64,91 m²
Balkon	11,94 m²
Eigengarten	66,46 m²
Eigengarten	37,87 m²

N

0 1 3 6 10 13 16 20

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

ÜBERSICHT GESCHOSSE





Übersicht
1. – 3. OBERGESCHOSS

TYP 01 OG
TOP 05_TOP 09_TOP 13

Wohnnutzfläche	66,54 m²
Balkon	10,97 m²

TYP 02 OG
TOP 06_TOP 10_TOP 14

Wohnnutzfläche	44,11 m²
Balkon	20,82 m²

TYP 03 OG
TOP 07_TOP 11_TOP 15

Wohnnutzfläche	41,27 m²
Balkon	18,04 m²

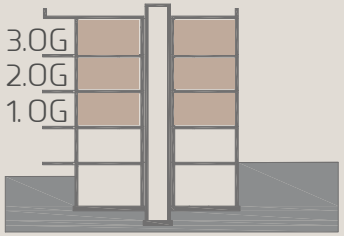
TYP 04 OG
TOP 08_TOP 12_TOP 16

Wohnnutzfläche	64,91 m²
Balkon	12,87 m²

N

0 1 3 6 10 13 16 20

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





Übersicht
KELLERGESCHOSS



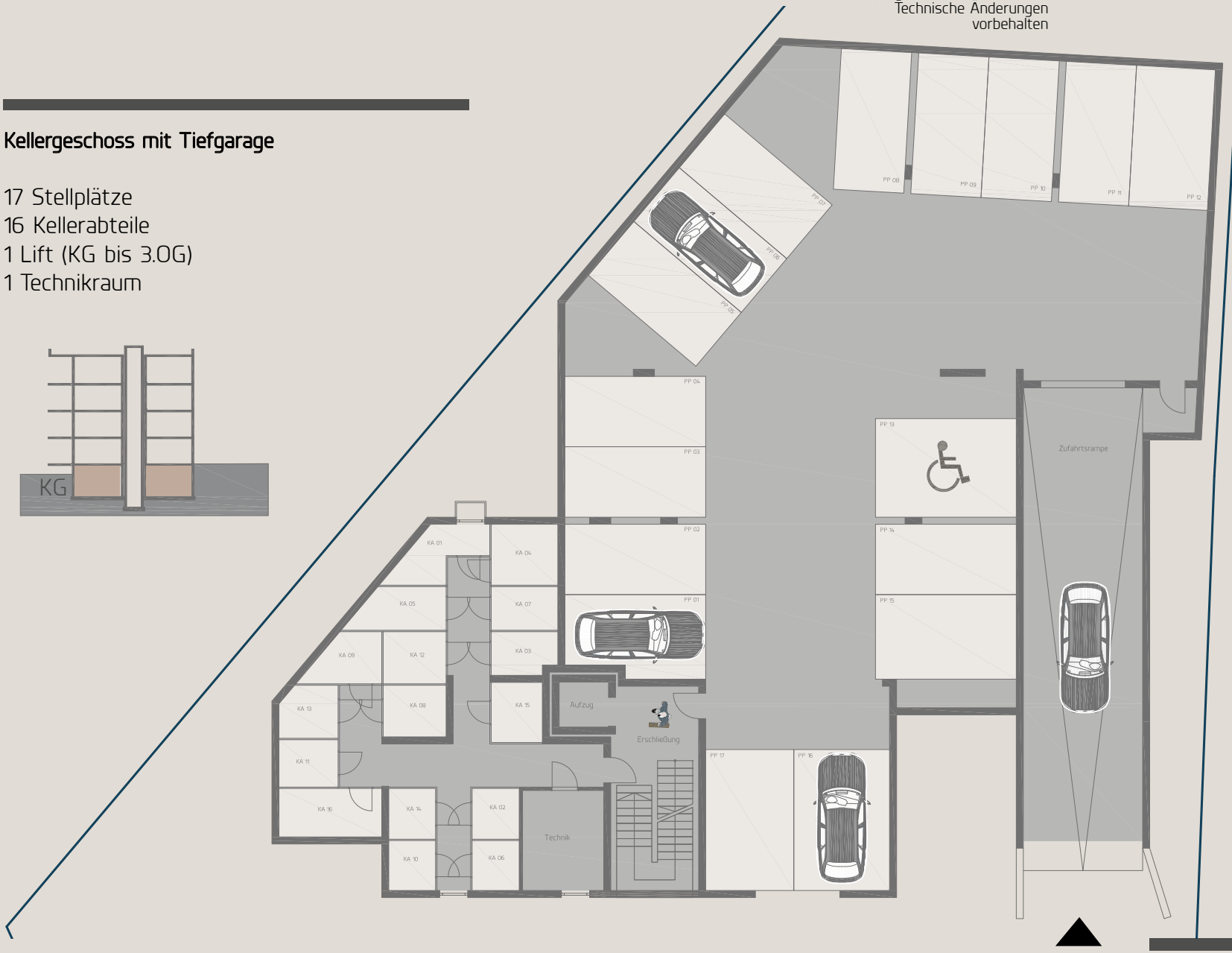
N

0 1 3 6 10 13 16 20

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

Kellergeschoss mit Tiefgarage

17 Stellplätze
16 Kellerabteile
1 Lift (KG bis 3.OG)
1 Technikraum



Zufahrt TG über Waagner-Biro-Straße



Zuhause ist nicht einfach
nur ein Ort.
Zuhause ist ein ganz
besonderes Gefühl.

immoia



TYP 01 | EG

TOP 01
66,54 m²



TYP 01 | EG
mit Eigengarten
TOP 01

Vorraum	13,69m²
Bad / WC	5,94m²
AR	2,41m²
Zimmer	11,34m²
Zimmer	11,70m²
Wohnen | Kochen | Essen	21,46m²
Balkon	10,97m²
Eigengarten	152,05m²

Wohnnutzfläche 66,54m²

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


N
0
1
3
6
EG
Zimmer
Zimmer
WM
Bad
VR
TOP
01
AR
WoKoE
Balkon
Eigengarten

TYP 02 | EG

TOP 02
44,11 m²

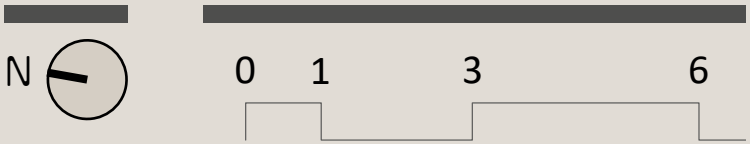


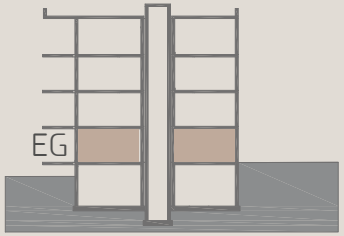
TYP 02 | EG
TOP 02

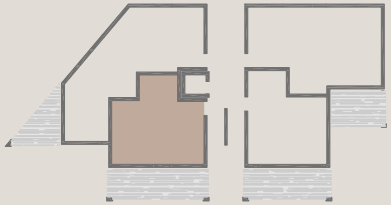
Vorraum	7,14m²
Bad / WC	5,48m²
Zimmer	11,42m²
Wohnen | Kochen | Essen	20,07m²
Balkon	20,82m²
Eigengarten	25,05m²

Wohnnutzfläche 44,11m²

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


N
0
1
3
6


EG




WM
Bad
VR
TOP
02
WoKoE
Zimmer
Balkon
Eigengarten

TYP 03 | EG

TOP 03
41,27 m²

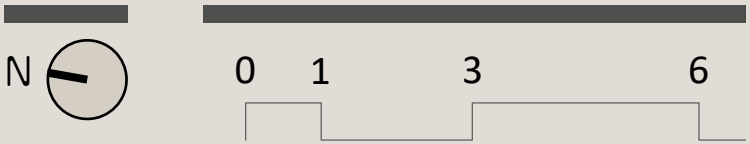


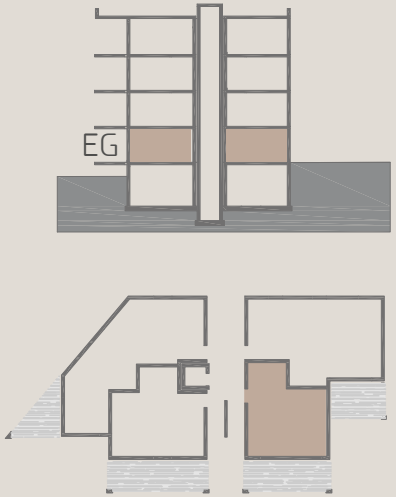
TYP 03 | EG
TOP 03

Vorraum	5,29m²
Bad / WC	5,51m²
Zimmer	11,49m²
Wohnen | Kochen | Essen	18,98m²
Balkon	18,04m²
Eigengarten	21,78m²

Wohnnutzfläche 41,27m²

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


N
0
1
3
6


EG


TOP
03
Bad
WM
VR
WoKoE
Zimmer
Balkon
Eigengarten

TYP 04 | EG

TOP 04
64,91 m²



TYP 04 | EG
TOP 04

Vorraum	8,73m²
Bad / WC	5,36m²
AR	1,52m²
Zimmer	12,08m²
Zimmer	11,68m²
Wohnen | Kochen | Essen	25,54m²
Balkon	11,94m²
Eigengarten	66,46m²
Eigengarten	37,87m²

Wohnnutzfläche 64,91m²

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


N
0
1
3
6
EG
Eigengarten
Zimmer
Zimmer
WoKoE
VR
TOP
04
Bad
WM
AR
Balkon
Eigengarten



König und Prinzessin?

Nur in deinen eigenen 4 Wänden!

www.immola.at


WEST SIDE

TYP 01 | OG

TOP 05
TOP 09
TOP 13
66,54 m²



TYP 01 | 1.-3. OG

TOP 05
TOP 09
TOP 13

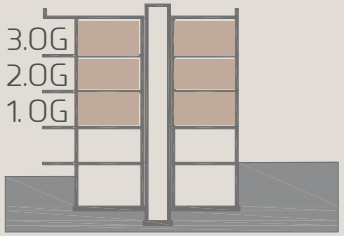
Vorraum	13,69m²
Bad / WC	5,94m²
AR	2,41m²
Zimmer	11,34m²
Zimmer	11,70m²
Wohnen | Kochen | Essen	21,46m²
Balkon	10,97m²

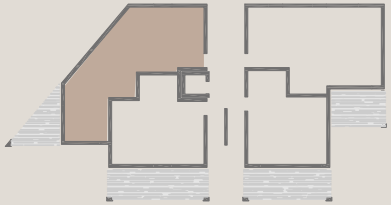
Wohnnutzfläche 66,54m²

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

N

0 1 3 6


3.OG
2.OG
1. OG




Zimmer
Zimmer
WM
Bad
VR
AR
WoKoE
Balkon
TOP 05 09 13

TYP 02 | OG

TOP 06
TOP 10
TOP 14
44,11 m²



TYP 02 | 1. - 3. OG

TOP 06
TOP 10
TOP 14

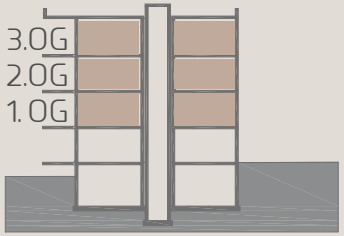
Vorraum	7,14m²
Bad / WC	5,48m²
Zimmer	11,42m²
Wohnen | Kochen | Essen	20,07m²
Balkon	20,82m²

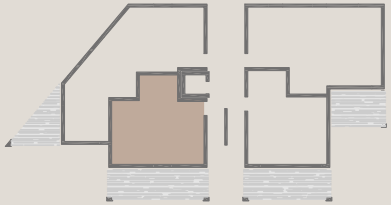
Wohnnutzfläche 44,11m²

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

N

0 1 3 6







TYP 03 | OG

TOP 07
TOP 11
TOP 15
41,27 m²



TYP 03 | 1. - 3. OG

TOP 07
TOP 11
TOP 15

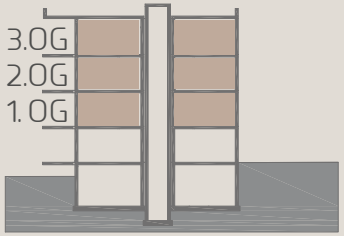
Vorraum	5,29m²
Bad / WC	5,51m²
Zimmer	11,49m²
Wohnen | Kochen | Essen	18,98m²
Balkon	18,04m²

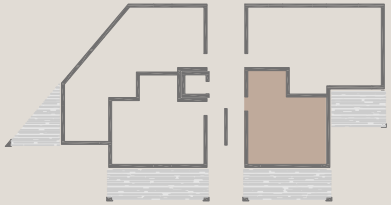
Wohnnutzfläche 41,27m²

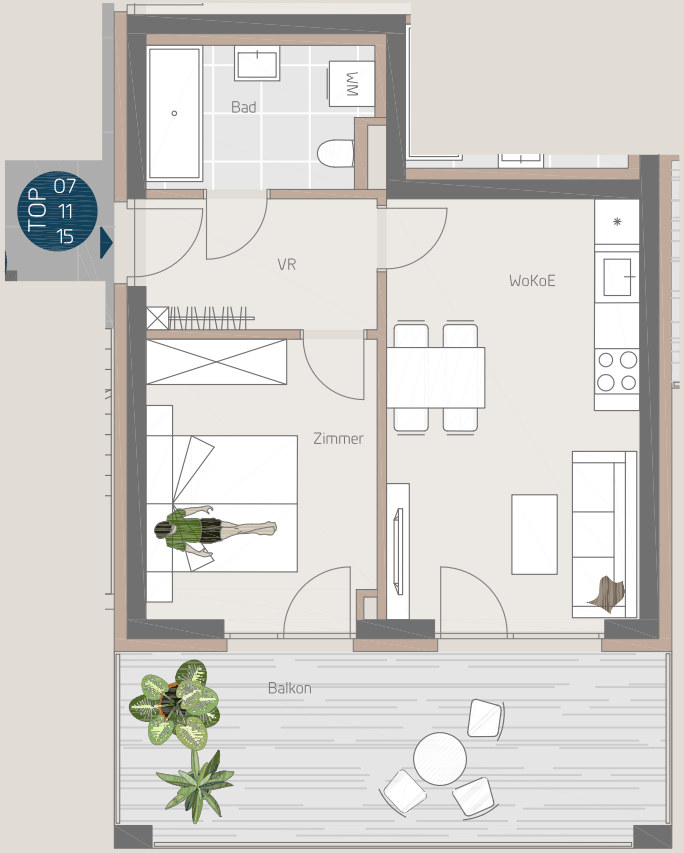
M: 1-100
Tatsächliche Grundrisse können vom den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten

N

0 1 3 6







TYP 04 | OG

TOP 08
TOP 12
TOP 16
64,91 m²



TYP 04 | 1. - 3. OG

TOP 08
TOP 12
TOP 16

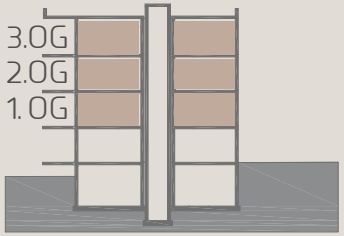
Vorraum	8,73m²
Bad / WC	5,36m²
AR	1,52m²
Zimmer	12,08m²
Zimmer	11,68m²
Wohnen | Kochen | Essen	25,54m²
Balkon	12,87m²

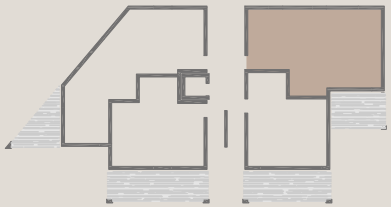
Wohnnutzfläche 64,91m²

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

N

0 1 3 6


3.OG
2.OG
1. OG




TOP 08 12 16
Zimmer
Zimmer
WoKoE
VR
Bad
WM
AR
Balkon

1 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: Dezember 2021

© copyright
IMMOLA Liegenschaftsverwertung und Projektentwicklungs GmbH



Die Projektbeteiligten

Bauträger & Projektentwickler
Plabutscherstraße 21 Projekt GmbH
Gleispachgasse 1, 8045 Graz | office@immola.at | +43 316 26 92 60
www.immola.at

Planung
BM Ing. Alexander Hötzl
Dürnberg 150 | 8081 Empersdorf | office@bauplanung.cc | +43 664 51 29 432
www.bauplanung.cc

Vertragserrichter & Treuhänder
Kohlfürst Rechtsanwalts GmbH
St. Veiter Straße 99 | 8046 Graz | kanzlei@skra.at | +43 316 81 54 54
www.skra.at

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



Zu|hau|se:
Ort, an dem das Herz wohnt;
der allerschönste Ort auf
der ganzen Welt.

Wir erschaffen
urbane Lebensräume

www.immola.at

...ein Projekt der

immola
Home & Living

IMMOLA Home & Living GmbH
Gleispachgasse 1
8045 Graz

P: +43 316 26 92 60 10
E: office@immola.at
W: www.immola.at

...Beratung und Verkauf

FORTUNA
IMMOBILIEN
ANLEGERWOHNUNG.CO.AT

Am Kai – Körösistraße 9
8010 Graz

P: +43 316 712 777 30
E: info@fortunaimmobilien.at
W: fortunaimmobilien.at