



HAUSEGG77

immola



„Vier eigene Wände
machen einen
Menschen frei“





„Die Architektur der Stadt ist
das Spiegelbild der Seele ihrer
Bürger.“

- Günter Seipp -

OBJEKTBSCHREIBUNG

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. 14
-Haus M	S. 14-17
-Haus H	S. 18-23
-Kellergeschoß	S. 24-25
Die Grundrisspläne	ab S. 28
-Haus M	S. 28-35
-Haus H	S. 36-53

DISCLAIMER & IMPRESSUM

Disclaimer & Impressum	S. 56
------------------------	-------

PROJEKT BETEILIGTE

Die Projektbeteiligten	S. 57
------------------------	-------

DAS PROJEKT

Inmitten des 14. Grazer Stadtbezirks Eggenberg liegt das Projekt „HAUSEGG77“ in einer verkehrsberuhigten und wohnlichen Zone. Das Wohnquartier ist fußläufig an das Straßenbahnnetz angeschlossen und stellt somit einen optimalen Lebensmittelpunkt dar.

Die harmonische Verbindung von Leben im Grünen und Wohnen in der Stadt verleihen dem Bauvorhaben zusätzliche Attraktivität.

Zwei modern gestaltete Baukörper mit insgesamt 22 Wohneinheiten und großzügigen Grün- und Außenflächen laden zum Leben und Entspannen ein. Die hauseigene Tiefgarage mit 23 Stellplätzen erweitert zudem den Lebenskomfort. Zur Erholung kann sowohl das Schloss Eggenberg als auch die Grazer Auster zu Fuß oder mit dem Rad in wenigen Minuten erreicht werden.





DIE WOHNUNGEN

Die Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern und unterschiedlichen Grundrisstypen decken eine Vielzahl an Bedürfnissen ab. Von der Gartenwohnung bis zum Penthouse ist für jeden etwas dabei. Alle Wohnungen wurden um einen offenen Wohnraum konzipiert und verfügen über großzügige Freiflächen, welche zum Verweilen und Entspannen einladen. Das Angebot wird durch ein zugewiesenes Kellerabteil sowie PKW- und Fahrradabstellplätze im Erd- bzw. Tiefgeschoß komplettiert.

Die beiden Häuser werden von ausgedehnten Grünflächen, welche sich in Allgemeinflächen und Eigengärten teilen, umschlossen.

DIE ECKDATEN

Wohnungen	22 Wohneinheiten
Wohnungsgrößen	46 m ² bis 109 m ²
Zimmer	2- bis 4-Zimmerwohnungen
Typologien	Wohnungen mit Freiflächen (Balkon od. Terrasse & Eigengarten od. Balkon/Dachterrasse)
Geschosse	3 Geschosse oberirdisch (EG bis 2.OG) 1 Geschoss unterirdisch (Tiefgarage, Kellerabteile und Fahrrad-abstellflächen)
Parkplätze	23 Stellplätze in der Tiefgarage
Erschließung	überdachter Laubengang und 1 Lift je Baukörper
Bruttogeschoßfläche	3.001 m ²
Wohnnutzfläche	1477 m ²
HWB _{Ref,SK} f _{GEE,SK}	39 kWh/m ² a 0,69 (Haus H) bzw. 44 kWh/m ² a 0,76 (Haus M)
Ausstattung	Genaue Details zur Ausstattung und Bemusterung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



DIE ADRESSE

Hauseggerstraße 77
und Maderspergergasse 14
8020 Graz

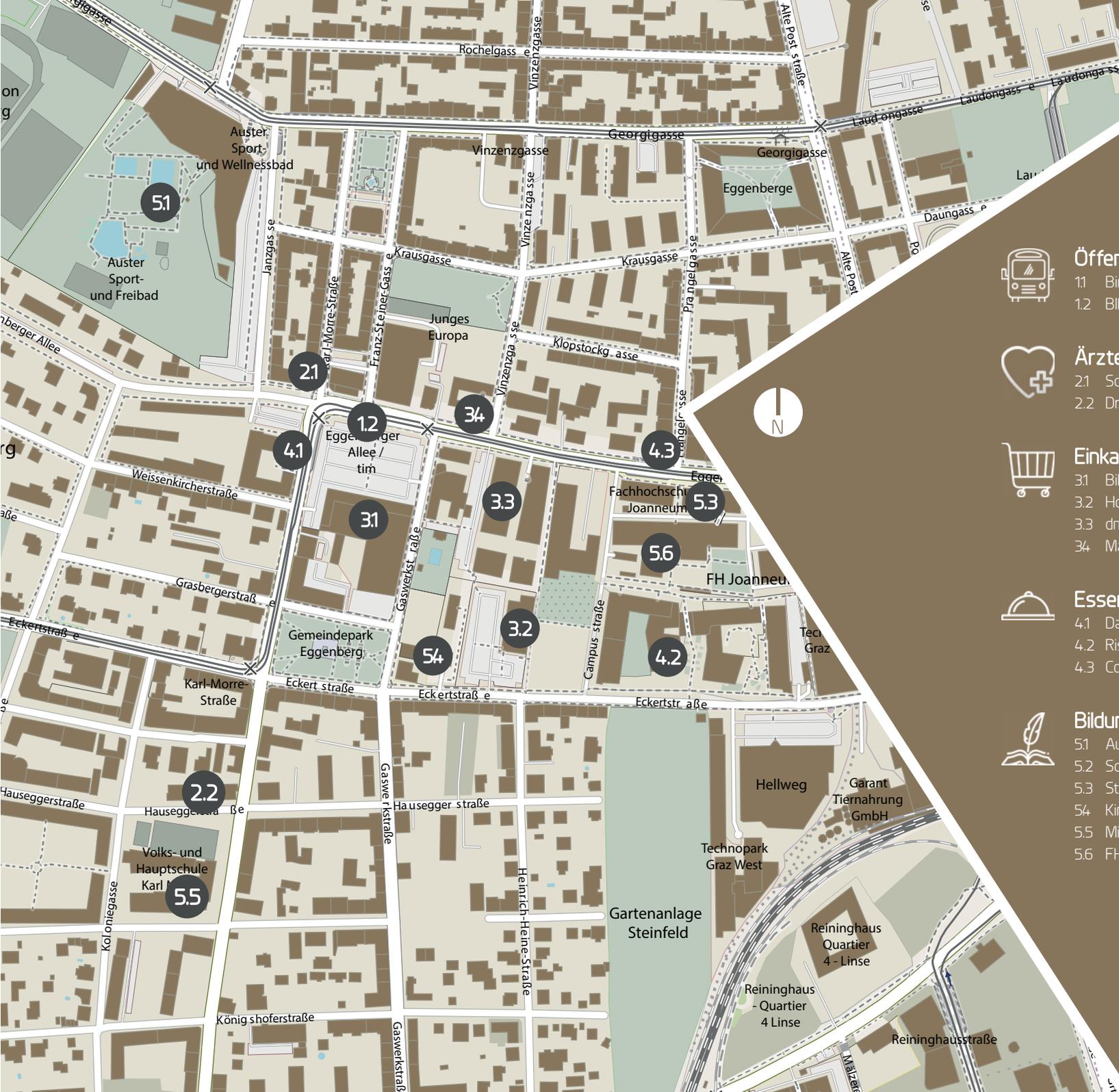


DIE UMGEBUNG

Gerade das Umfeld verspricht eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Die Auster, das größte ganzjährig geöffnete Grazer Schwimmbad mit Sport- und Wellnessbereichen und der Eggenberger Hausberg, der Plabutsch, bieten zahlreiche Möglichkeiten das persönliche Wohlbefinden zu stärken. Für den Kulturgenuß oder einen ausführlichen Spaziergang ist das Schloss Eggenberg fußläufig zu erreichen. Barocke Sommerkonzerte und kultivierte Ausstellungen mit einem anschließenden Spaziergang durch den Schlossgarten sind Kunstgenuss pur. Auch die Innenstadt und der Hauptbahnhof sind dank guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel nur einen Katzensprung entfernt.


HAUSEGG77





Öffentliche Verkehrsmittel

- 1.1 Bimstation „Absengerstraße“, Linie 7
- 1.2 BIM | Eggenbergerallee/tim, Linie 7



Ärzte und Apotheken

- 2.1 Schlossapotheke (Eggenberger Allee 44)
- 2.2 Dr. Schnitzer, Allgemeinmedizin (Hauseggerstraße 56b)



Einkaufen

- 3.1 Billa Plus (Gaswerkstraße 2)
- 3.2 Hofer (Eckertstraße 54)
- 3.3 dm Drogeriemarkt (Eggenberger Allee 33)
- 3.4 Martin Auer (Eggenberger Allee 30)



Essen und Trinken

- 4.1 Das Eggenberg (Eggenberger Allee 49)
- 4.2 Ristorante Trenta (Eckertstraße 30h)
- 4.3 Coffeeshop Barista's (Eggenberger Allee 14)



Bildung, Kultur und Freizeit

- 5.1 Auster Sport- und Wellnessbad (Janzgasse 21)
- 5.2 Schloss Eggenberg (Eggenberger Allee 90)
- 5.3 Stadtbibliothek Graz Eggenberg (Eggenberger Allee 13a)
- 5.4 Kindergarten (Gaswerkstraße 13)
- 5.5 Mittelschule Karl Morré (Karl-Morre-Straße 58)
- 5.6 FH Joanneum (Eggenberger Allee 11)





König und Prinzessin?
Nur in den eigenen 4
Wänden!

www.immola.at

ERDGESCHOSS HAUS M



TOP 01

Wohnnutzfläche	61,60m ²
Terrasse	22,27m ²
Eigengarten	246,15m ²

TOP 02

Wohnnutzfläche	49,29m ²
Terrasse	20,79m ²
Eigengarten	53,07m ²

TOP 03

Wohnnutzfläche	60,81m ²
Terrasse	24,90m ²
Eigengarten	107,27m ²



Zugang
Haus M

Maderspergergasse

Absengerstraße



1. OBERGESCHOSS HAUS M



TOP 04

Wohnnutzfläche 61,60m²
Balkon 24,78m²

TOP 05

Wohnnutzfläche 49,29m²
Balkon 10,25m²

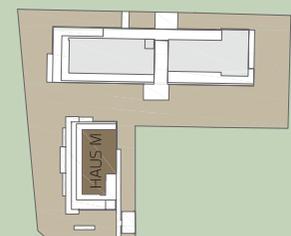
TOP 06

Wohnnutzfläche 60,81m²
Balkon 18,90m²

M: 1-200

Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen.

Technische Änderungen vorbehalten.



PENTHAUS HAUS M



TOP 07

Wohnnutzfläche
Terrasse

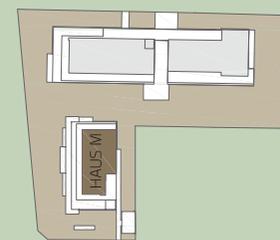
107,33m²
86,25m²



M: 1-200

Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen.

Technische Änderungen vorbehalten.



ERDGESCHOSS HAUS H

TOP 04	
Wohnnutzfläche	604,6m ²
Terrasse	18,12m ²
Eigengarten	404,6m ²
TOP 05	
Wohnnutzfläche	80,00m ²
Terrasse	37,63m ²
Eigengarten	2934,0m ²



M: 1-200

Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen.

Technische Änderungen vorbehalten.



Absengerstraße

Hauseggerstraße

Zugang
Haus H



Zufahrt



TOP 01

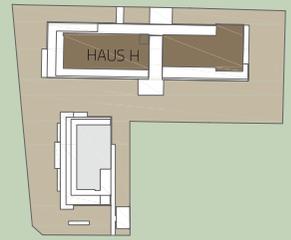
Wohnnutzfläche 67,51m²
Terrasse 39,25m²
Eigengarten 409,23m²

TOP 02

Wohnnutzfläche 46,36m²
Terrasse 15,19m²
Eigengarten 67,98m²

TOP 03

Wohnnutzfläche 62,67m²
Terrasse 19,71m²
Eigengarten 87,57m²



1.OBERGESCHOSS HAUS H

TOP 09	
Wohnnutzfläche	58,95m ²
Balkon	22,05m ²
TOP 10	
Wohnnutzfläche	604,6m ²
Balkon	17,76m ²
TOP 11	
Wohnnutzfläche	80,00m ²
Balkon	25,72m ²

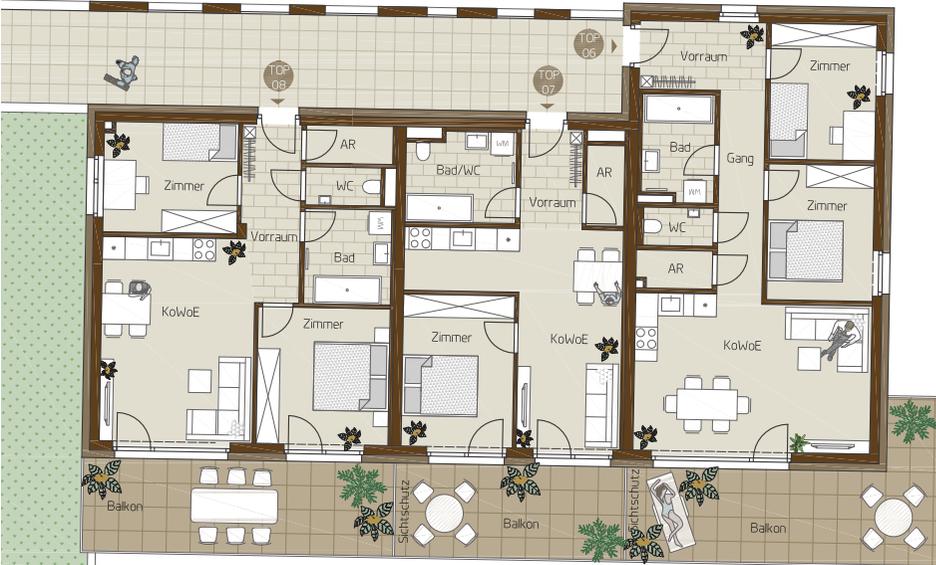


M: 1-200

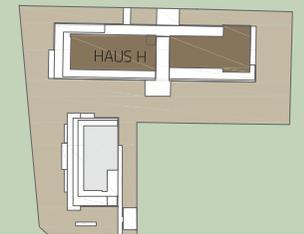
Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen.

Technische Änderungen vorbehalten.





TOP 06	Wohnnutzfläche	67,51m ²
	Balkon	23,24m ²
TOP 07	Wohnnutzfläche	46,36m ²
	Balkon	14,88m ²
TOP 08	Wohnnutzfläche	61,90m ²
	Balkon	20,18m ²



PENTHAUS HAUS H

TOP 14	
Wohnnutzfläche	58,95m ²
Balkon	22,05m ²
TOP 15	
Wohnnutzfläche	109,47m ²
Balkon Terrasse	111,58m ²



M: 1-200

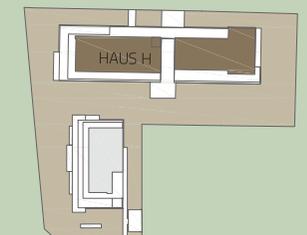
Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen.

Technische Änderungen vorbehalten.





TOP 12	Wohnnutzfläche	67,51m ²
	Balkon	23,24m ²
TOP 13	Wohnnutzfläche	97,92m ²
	Balkon Terrasse	484,6m ²



KELLERGESCHOSS



M: 1-200

Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen.

Technische Änderungen vorbehalten.





31 Fahrradabstellplätze
23 Parkplätze
22 Kellerabteile



HAUSEGG77