

GRAZER STRASSE 11 A, 11 B
8045 GRAZ

immola

Grazers'11



Urban leben, stilvoll wohnen.



IMMOLA.AT

SEITE 2



PROJEKT
Grazer Straße 11 a, b
Neubau von 34 Wohneinheiten,
PKW-Abstellplätze,
PV-Anlagen.

INHALT	
Objektbeschreibung	S. 4
Das Projekt	S. 5
Die Wohnungen	S. 6
Die Eckdaten	S. 6
Die Adresse	S. 7
Lageplan	S. 8
Der Lageplan	S. 8
Die Umgebung	S. 9
Übersicht Pläne	ab S. 10
Die Geschosspläne	S. 10-17
→ Haus 11a und 11b	S. 18-19
→ Kellergeschoss	
Die Grundrisspläne	S. 20-37
→ Wohnungstypen	
Disclaimer & Impressum	S. 40
Die Projektbeteiligten	S. 40

SEITE 3

Das Projekt

Modern und zentral

Wir freuen uns Ihnen das architektonisch äußerst anspruchsvolle Projekt **Grazers' 11** im Süden des größten Grazer Stadtbezirks Andritz offerieren zu dürfen!

Die Wohnoase ist fußläufig an das Straßenbahn- und Busnetz optimal angebunden und stellt somit einen optimalen Lebensmittelpunkt dar.

Die Lage neben einem neu gestalteten Park stellt eine harmonische Verbindung von Leben im Grünen und Wohnen in der Stadt dar und verleiht dem Bauvorhaben zusätzliche Attraktivität.

Zwei modern gestaltete Baukörper mit insgesamt 34 Wohneinheiten und großzügigen Grün- und Außenflächen laden zum Leben und Entspannen ein. Die hauseigene Tiefgarage mit 38 Stellplätzen erweitert zudem den Lebenskomfort.



Die Wohnungen

Die Wohnungen mit ein bis sechs 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- und Kellergeschoß komplettiert.

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

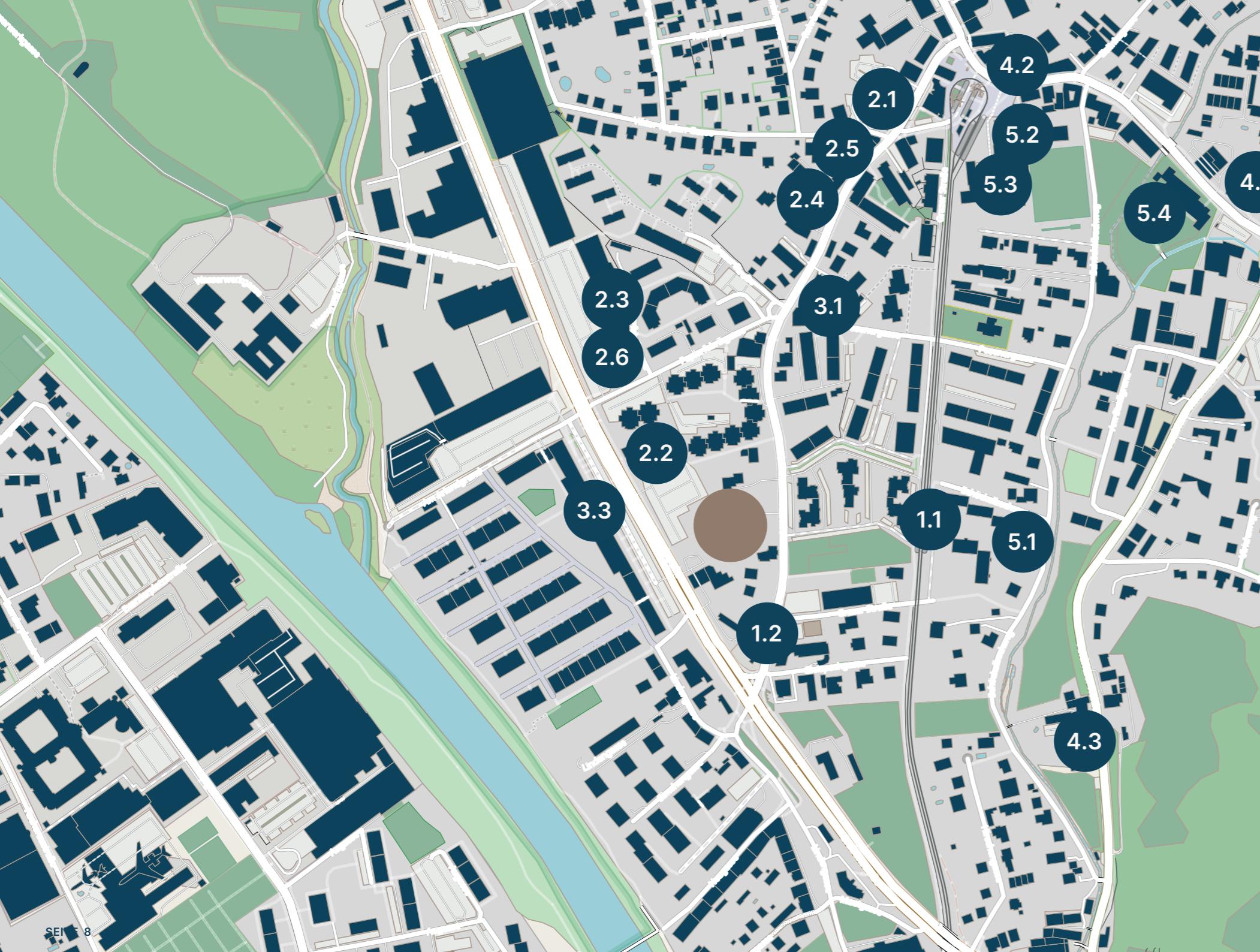
Die Eckdaten

Wohnungen	34 Wohneinheiten
Wohnungsgrößen	35 m ² bis 172 m ²
Zimmer	1- bis 6-Zimmerwohnungen
Typologien	Wohnungen mit Freiflächen (Balkon oder Terrasse & Eigengarten od. Dachterrasse)
Geschosse	4 Geschosse oberirdisch (EG bis 2.OG+PH) 1 Geschoss unterirdisch (Tiefgarage, Kellerabteile und Fahrradabstellflächen)
Parkplätze	38 Stellplätze in der Tiefgarage
Erschließung	überdachter Laubengang und 1 Aufzug je Baukörper
Wohnnutzfläche	1.991 m ²
HWB _{Ref,SK} f _{GEE,SK}	39 kWh/m ² a 0,73 (Haus 11a) 44 kWh/m ² a 0,75 (Haus 11b)
Ausstattung	Genaue Details zur Ausstattung und Bemusterung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

GRAZER STRASSE 11 A, 11 B
8045 GRAZ

Die Adresse





Die Umgebung

Öffentliche Verkehrsmittel

- 1.1 Straßenbahn Station „Grazer Straße“ (Linie 4, 5)
- 1.2 Bus Station „Gleispachgasse“ (Linie 41, 52, 53, E4/5, N5)

Einkaufen

- 2.1 Billa (Grazer Straße 41)
- 2.2 Lidl (Weinzöttlstraße 8)
- 2.3 Libro (Weinzöttlstraße 14)
- 2.4 Bäckerei Kern (Grazer Straße 35)
- 2.5 DM Drogerie (Grazer Straße 39)
- 2.6 Spar (Papierfabrikgasse 1)

Ärzte und Apotheken

- 3.1 Praktischer Arzt, Dr. Manuela Maierhofer (Grazer Str. 46e)
- 3.2 Allgemeinmedizin, Dr. Andrea Hofer (Andritzer Reichsstr. 26)
- 3.3 Apotheke Andritz (Weinzöttlstraße 3)

Essen und Trinken

- 4.1 Akiya (Andritzer Reichsstraße 28a)
- 4.2 Pizzeria Don Camillo (Andritzer Reichsstraße 42b)
- 4.3 Gasthof Pfleger (Andritzer Reichsstraße 5)

Bildung, Kultur und Freizeit

- 5.1 Regenbogenhaus Graz, Kindergarten (Schöckelbachweg 35)
- 5.2 Volksschule Viktor Kaplan (Andritzer Reichsstraße 35b)
- 5.3 Neue Mittelschule Andritz (Andritzer Reichstraße 35c)
- 5.4 Stukitzbad (Andritzer Reichsstraße 25a)

Eine Abwechslungsreiche und komfortable Umgebung lässt keine Wünsche offen.

In ruhiger und grüner Umgebung ist der Andritzer Hauptplatz in 9 Gehminuten (650 Meter) erreichbar und somit auch zahlreiche Nahversorger, Apotheken, Ärzte, Bäckereien, Sporteinrichtungen sowie Straßenbahn- und Bushaltestellen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zwei Volksschulen, Kindergärten, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (u.a. das Shopping Nord in 6 Autominuten) oder Bildungseinrichtungen wie die Karl-Franzens-Universität, Fachhochschule Campus 02 oder das WIFI Graz (9 Autominuten). Die Innenstadt kann einfach und bequem per Straßenbahn oder Bus, aber auch per Auto innerhalb von ca. 10 Minuten erreicht werden.

Erdgeschoss Haus 11 b

Top 11	
Wohnnutzfläche	75,08m ²
Terrasse	19,71m ²
Eigengarten	56,35m ²
Kellerabteil	4,39m ²
Top 12	
Wohnnutzfläche	35,08m ²
Terrasse	9,71m ²
Eigengarten	21,23m ²
Kellerabteil	2,65m ²
Top 13	
Wohnnutzfläche	44,99m ²
Terrasse	13,20m ²
Eigengarten	33,28m ²
Kellerabteil	4,10m ²
Top 14	
Wohnnutzfläche	44,08m ²
Terrasse	15,04m ²
Eigengarten	35,35m ²
Kellerabteil	2,78m ²
Top 15	
Wohnnutzfläche	35,08m ²
Terrasse	11,53m ²
Eigengarten	27,18m ²
Kellerabteil	2,69m ²



Top 16

Wohnnutzfläche	44,99m ²
Terrasse	14,01m ²
Eigengarten	33,43m ²
Kellerabteil	4,02m ²

Top 17

Wohnnutzfläche	75,08m ²
Terrasse	21,09m ²
Eigengarten	198,81m ²
Kellerabteil	4,31m ²

Top 18

Wohnnutzfläche	81,71m ²
Terrasse	36,69m ²
Eigengarten	244,62m ²
Kellerabteil	4,31m ²

M. 1:400

0 2 6 12



N

TATSÄCHLICHE GRUNDRIESEN KÖNNEN VON DEN
ABGEBILDETN BEISPIELGRUNDRISEN ABWEICHEN.
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.

Erdgeschoss Haus 11 a

Wohnnutzfläche	87,37m ²
Terrasse	33,07m ²
Eigengarten	240,32m ²
Kellerabteil	2,84m ²

1. Obergeschoss Haus 11 b

Top 19

Wohnnutzfläche	75,08m ²
Balkon	19,71m ²
Kellerabteil	4,31m ²

Top 20

Wohnnutzfläche	35,08m ²
Balkon	9,71m ²
Kellerabteil	2,79m ²

Top 21

Wohnnutzfläche	44,99m ²
Balkon	13,20m ²
Kellerabteil	4,02m ²

Top 22

Wohnnutzfläche	44,08m ²
Balkon	15,04m ²
Kellerabteil	2,78m ²

Top 23

Wohnnutzfläche	35,08m ²
Balkon	11,53m ²
Kellerabteil	2,79m ²

Top 24

Wohnnutzfläche	44,99m ²
Balkon	14,01m ²
Kellerabteil	4,02m ²



Top 25

Wohnnutzfläche	75,08m ²
Balkon	21,09m ²
Kellerabteil	4,31m ²

Top 26

Wohnnutzfläche	81,71m ²
Balkon	36,69m ²
Kellerabteil	4,31m ²



M. 1:300



TATSÄCHLICHE GRUNDRIESEN KÖNNEN VON DEN
ABGEBILDETN BEISPIELGRUNDRISEN ABWEICHEN.
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.



1. Obergeschoss Haus 11 a

Top 02

Wohnnutzfläche	87,37m ²
Balkon	49,78m ²
Kellerabteil	2,83m ²

Top 03

Wohnnutzfläche	35,08m ²
Balkon	12,53m ²
Kellerabteil	2,65m ²

Top 04

Wohnnutzfläche	35,08m ²
Balkon	12,27m ²
Kellerabteil	2,65m ²

Top 05

Wohnnutzfläche	42,94m ²
Balkon	15,83m ²
Kellerabteil	2,78m ²

2. Obergeschoss Haus 11 b

Top 27

Wohnnutzfläche	75,08m ²
Balkon	19,71m ²
Kellerabteil	4,31m ²

Top 28

Wohnnutzfläche	35,08m ²
Balkon	9,71m ²
Kellerabteil	2,79m ²

Top 29

Wohnnutzfläche	44,99m ²
Balkon	13,20m ²
Kellerabteil	4,02m ²

Top 30

Wohnnutzfläche	44,08m ²
Balkon	15,04m ²
Kellerabteil	2,78m ²

Top 31

Wohnnutzfläche	35,08m ²
Balkon	11,53m ²
Kellerabteil	2,79m ²

Top 32

Wohnnutzfläche	44,99m ²
Balkon	14,01m ²
Kellerabteil	4,02m ²



Top 33

Wohnnutzfläche	75,08m ²
Balkon	21,09m ²
Kellerabteil	4,31m ²



M. 1:300



TATSÄCHLICHE GRUNDRIESEN KÖNNEN VON DEN ABGEBILDETN BEISPIELGRUNDRISEN ABWEICHEN.
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.



Top 06

Wohnnutzfläche	87,37m ²
Balkon	49,78m ²
Kellerabteil	2,83m ²

Top 07

Wohnnutzfläche	35,08m ²
Balkon	12,53m ²
Kellerabteil	2,65m ²

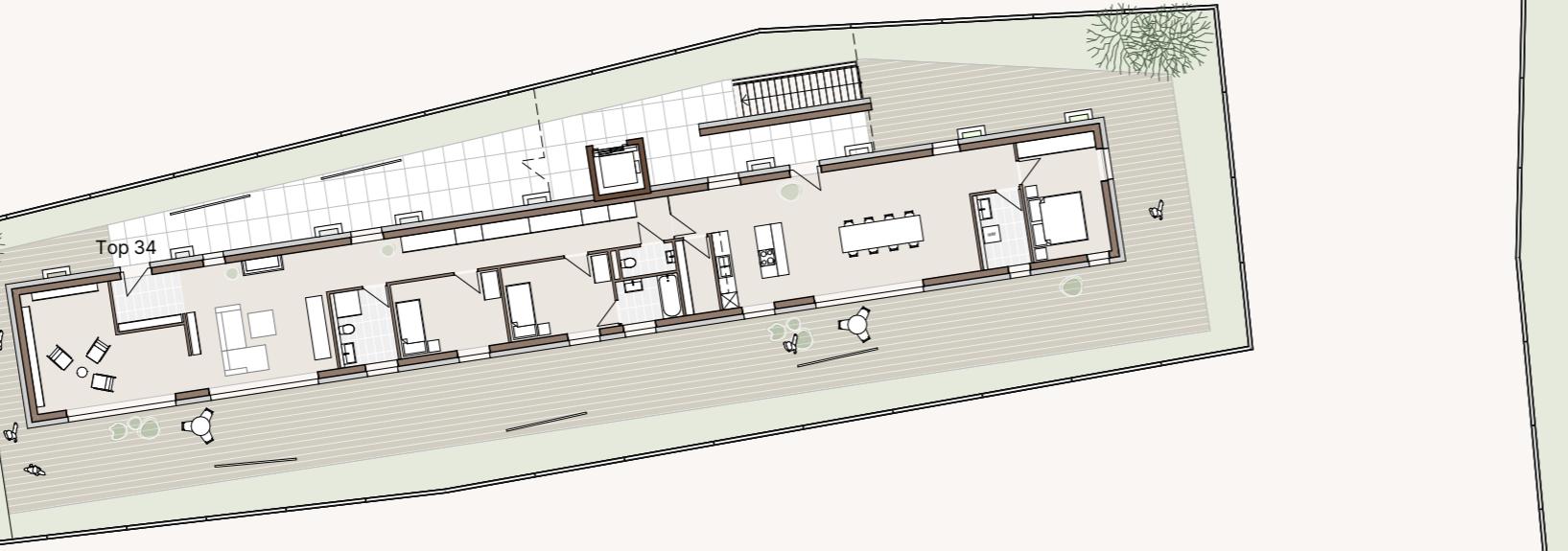
Top 08

Wohnnutzfläche	35,08m ²
Balkon	12,27m ²
Kellerabteil	2,79m ²

Top 09

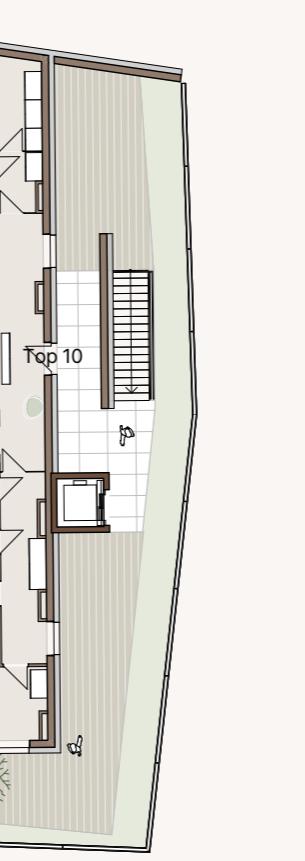
Wohnnutzfläche	42,94m ²
Balkon	15,83m ²
Kellerabteil	2,78m ²

Penthaus Haus 11 b



Top 34

Wohnnutzfläche	172,18m ²
Terrasse/begrüntes Dach	287,77m ²
Kellerabteil	4,75m ²



M. 1:300



TATSÄCHLICHE GRUNDRIESEN KÖNNEN VON DEN
ABGEBILDETN BEISPIELGRUNDRISEN ABWEICHEN.
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.



Top 10

Wohnnutzfläche	104,74m ²
Terrasse/begrüntes Dach	212,86m ²
Kellerabteil	2,84m ²

Penthaus Haus 11 a

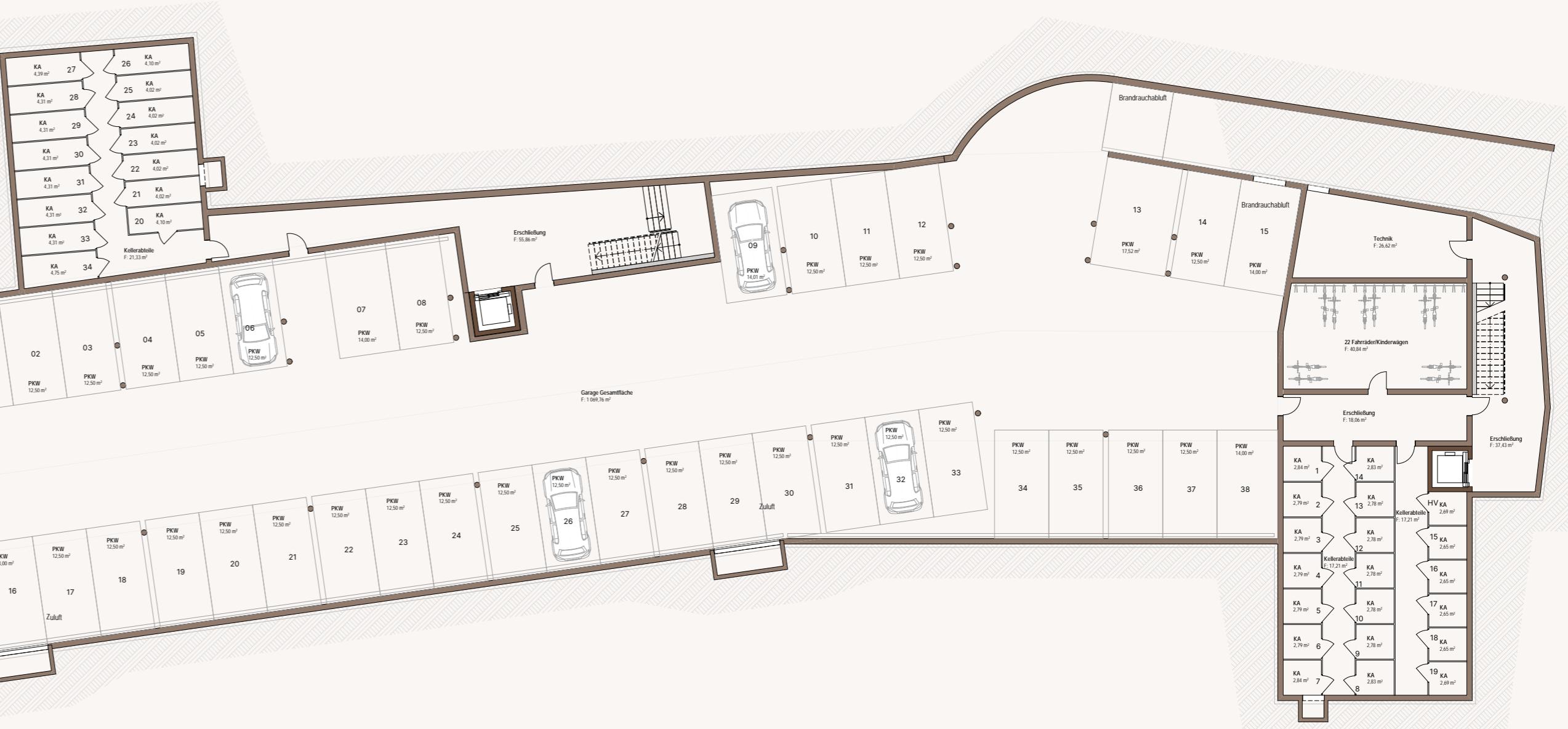
Kellergeschoß

Haus 11 a

Haus 11 b

Kellerabteile

Top 01 - Nr. 7	2,84m ²
Top 02 - Nr. 8	2,83m ²
Top 03 - Nr. 15	2,65m ²
Top 04 - Nr. 16	2,65m ²
Top 05 - Nr. 9	2,78m ²
Top 06 - Nr. 14	2,83m ²
Top 07 - Nr. 17	2,65m ²
Top 08 - Nr. 2	2,79m ²
Top 09 - Nr. 10	2,78m ²
Top 10 - Nr. 1	2,84m ²
Top 11 - Nr. 26	4,39m ²
Top 12 - Nr. 18	2,65m ²
Top 13 - Nr. 20	4,10m ²
Top 14 - Nr. 11	2,78m ²
Top 15 - Nr. 19	2,69m ²
Top 16 - Nr. 21	4,02m ²
Top 17 - Nr. 27	4,31m ²
Top 18 - Nr. 32	4,31m ²
Top 19 - Nr. 28	4,31m ²
Top 20 - Nr. 3	2,79m ²
Top 21 - Nr. 22	4,02m ²
Top 22 - Nr. 12	2,78m ²
Top 23 - Nr. 4	2,79m ²
Top 24 - Nr. 23	4,02m ²
Top 25 - Nr. 29	4,31m ²
Top 26 - Nr. 33	4,31m ²
Top 27 - Nr. 30	4,31m ²
Top 28 - Nr. 5	2,79m ²
Top 29 - Nr. 24	4,02m ²
Top 30 - Nr. 13	2,78m ²
Top 31 - Nr. 6	2,79m ²
Top 32 - Nr. 25	4,02m ²
Top 33 - Nr. 31	4,31m ²
Top 34 - Nr. 34	4,75m ²



Typ 1 Tops 1, 2, 6 Haus 11 a

AR	1,95m ²
Bad	3,90m ²
Bad/WC	6,57m ²
Zimmer	10,55m ²
Zimmer	10,55m ²
Zimmer	12,25m ²
Vorraum	8,51m ²
WC	1,59m ²
KoWoE	31,50m ²
87,37m²	
Balkon/Terrasse	33,07 - 49,78m ²
Kellerabteil	2,83 - 2,84m ²

M. 1:100
0 1 3



TATSÄCHLICHE GRUNDRISE KÖNNEN VON DEN
ABGEBILDETN BEISPIELGRUNDRISEN ABWEICHEN.
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.



Typ 2

Tops 03, 04, 07, 08, 12, 15, 20, 23, 28, 31

Haus 11 a, 11 b

Bad/WC 5,05m²

Vorraum 6,16m²

KoWoE 23,87m²

35,08m²

Balkon/Terrasse 9,71 - 12,53m²

Kellerabteil 2,65 - 2,79m²

M. 1:100

0 1 3

TATSÄCHLICHE GRUNDRISE KÖNNEN VON DEN
ABGEILDeten BEISPIELGRUNDRISSen ABWEICHEN.
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.



Typ 3 Tops 05, 09 Haus 11 a

AR	2,01m ²
Bad/WC	5,13m ²
Zimmer	12,28m ²
KoWoE	23,52m ²
42,94m²	
Balkon	15,83m ²
Kellerabteil	2,78m ²

M. 1:100
0 1 3
TATSÄCHLICHE GRUNDRIESEN KÖNNEN VON DEN
ABGEILDeten BEISPIELGRUNDRIESEN ABWEICHEN.
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.



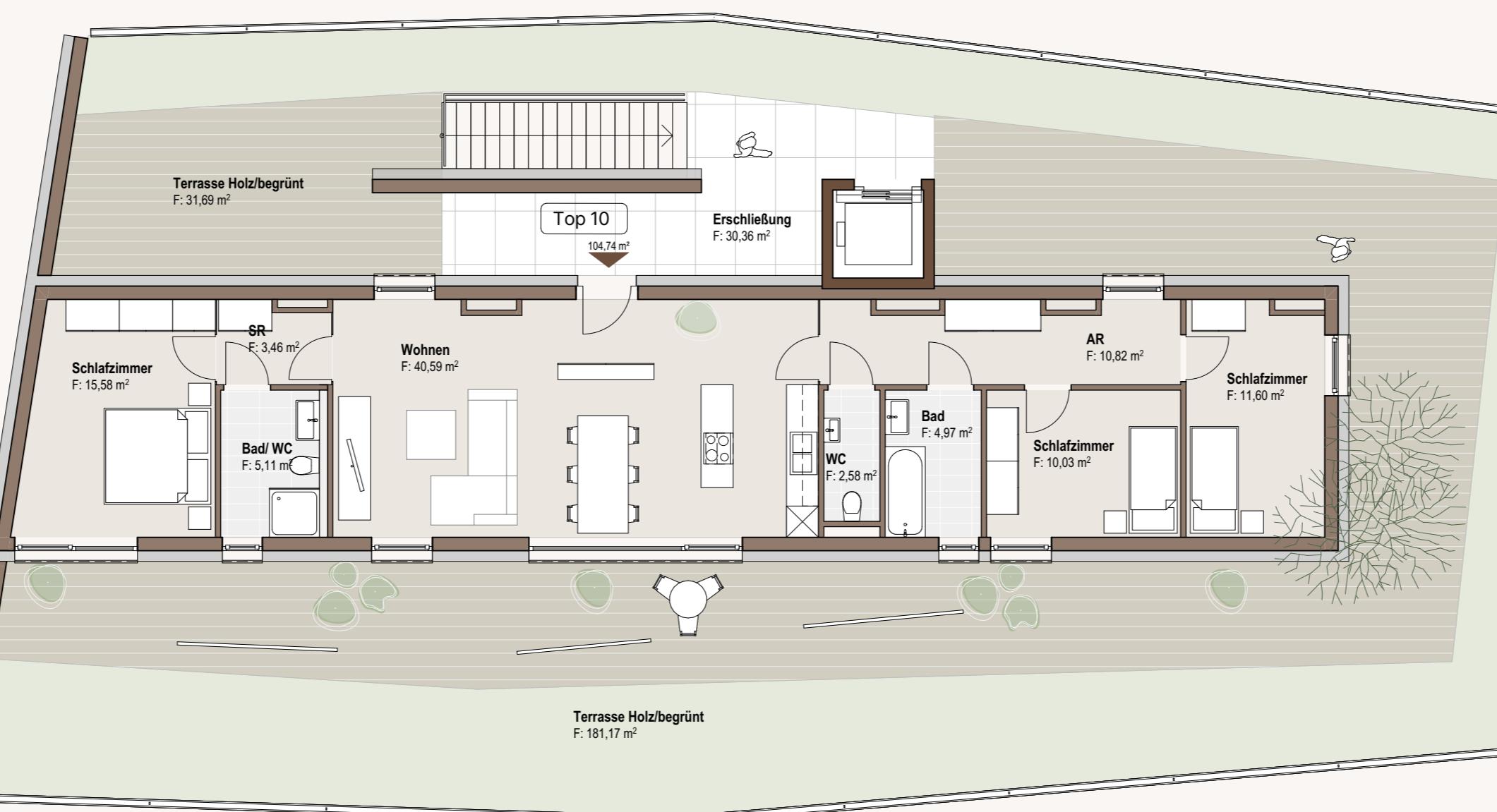
Typ 4 Top 10 Haus 11 a

AR	10,82m ²
Bad	4,97m ²
Bad/WC	5,11m ²
Zimmer	10,03m ²
Zimmer	11,60m ²
Zimmer	15,58m ²
Schrankraum	3,46m ²
WC	2,58m ²
KoWoE	40,59m ²
104,74m²	
Terrasse/begrüntes Dach	212,86m ²
Kellerabteil	2,84m ²

M. 1:100



TATSÄCHLICHE GRUNDRISE KÖNNEN VON DEN
ABGEBILDETN BEISPIELGRUNDRISEN ABWEICHEN.
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.



Typ 5 Tops 11, 17, 19, 25, 27, 33 Haus 11 b

AR	1,55m ²
Bad/WC	6,83m ²
Zimmer	10,49m ²
Zimmer	13,83m ²
Vorraum	9,30m ²
WC	2,05m ²
KoWoE	31,03m ²
75,08m²	

Balkon/Terrasse 19,71 - 21,09m²

Kellerabteil 4,31 - 4,39m²

M. 1:100

0 1 3



TATSÄCHLICHE GRUNDRISE KÖNNEN VON DEN
ABGEIBILDENTEN BEISPIELGRUNDRISSEN ABWEICHEN.
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.



Typ 6 Tops 13, 16, 21, 24, 29, 32 Haus 11 b

AR	2,01m ²
Bad/WC	5,08m ²
Zimmer	12,28m ²
VR	3,80m ²
KoWoE	21,82m ²
44,99m²	

Balkon/Terrasse	13,20 - 14,01m ²
Kellerabteil	4,02 - 4,10m ²

M. 1:100
0 1 3

TATSÄCHLICHE GRUNDRIESE KÖNNEN VON DEN
ABGEIBILDENTEN BEISPIELGRUNDRIESEN ABWEICHEN.
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.



Typ 7 Tops 14, 22, 30 Haus 11 b

AR 2,01m²

Bad/WC 5,13m²

Zimmer 12,28m²

VR 3,10m²

KoWoE 21,56m²

44,08m²

Balkon/Terrasse 15,04m²

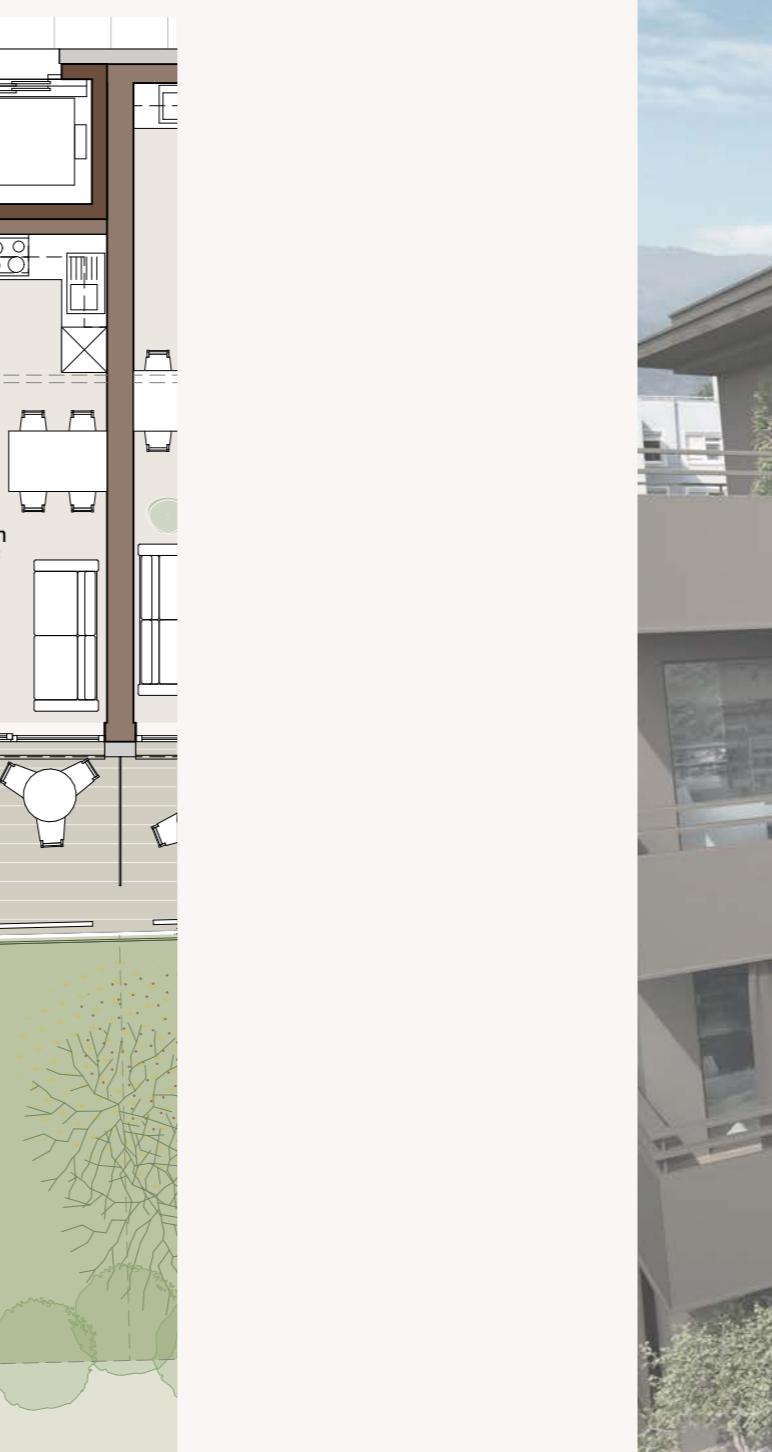
Kellerabteil 2,78m²

M. 1:100

0 1 3



TATSÄCHLICHE GRUNDRISE KÖNNEN VON DEN
ABGEBILDETN BEISPIELGRUNDRISEN ABWEICHEN.
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.



Typ 8 Tops 18, 26 Haus 11 b

AR	1,46m ²
Bad/WC	5,28m ²
Zimmer	10,27m ²
Zimmer	10,37m ²
Zimmer	11,69m ²
Vorraum	3,60m ²
WC	2,05m ²
KoWoE	30,91m ²
81,71m²	
Balkon/Terrasse	36,69m ²
Kellerabteil	4,31m ²

M. 1:100
0 1 3
TATSÄCHLICHE GRUNDRIESEN KÖNNEN VON DEN
ABGEIBILDENTEN BEISPIELGRUNDRIESEN ABWEICHEN.
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.



Typ 9

Top 34

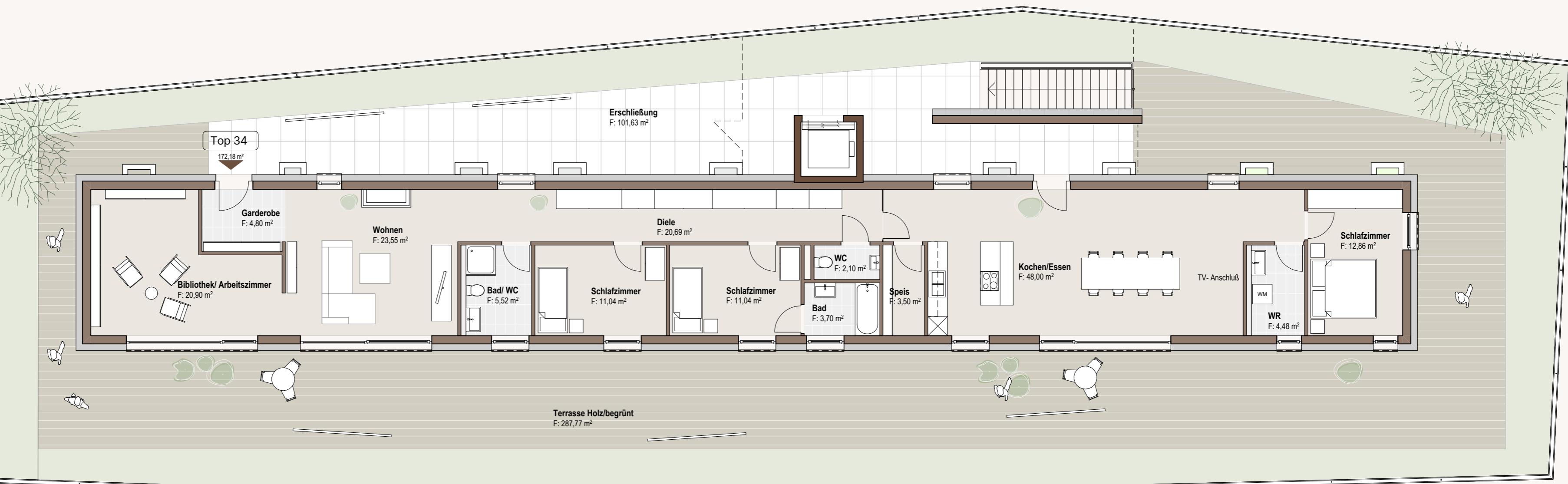
Haus 11 b

Bad	3,70m ²
Bad/WC	5,52m ²
Bibliothek	20,90m ²
Diele	20,69m ²
Garderobe	4,80m ²
KoE	48,00m ²
Zimmer	11,04m ²
Zimmer	11,04m ²
Zimmer	12,86m ²
Speis	3,50m ²
WC	2,10m ²
Wohnen	23,55m ²
Wirtschaftsraum	4,48m ²
172,18m²	
Terrasse/begrüntes Dach	287,77m ²
Kellerabteil	4,75m ²

M. 1:100



TATSÄCHLICHE GRUNDRISE KÖNNEN VON DEN
ABGEIBILDETN BEISPIELGRUNDRISEN ABWEICHEN.
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.





Ein Projekt der
Immola Liegenschaftsverwaltung und
Projektentwicklungs GmbH

Gleispachgasse 1
8045 Graz, Österreich

+43 316 26 92 60 13
office@immola.at



Beratung und Verkauf
BAG Projekt Vertriebs GmbH
Am Kai – Körösistraße 9
8010 Graz

+43 316 712 777
info@fortunaimmobilien.at
www.fortunaimmobilien.at



DIE PROJEKTBETEILIGTEN

Bauträger
Golden Skin Errichtungs GmbH
Gleispachgasse 1 | 8045 Graz
office@immola.at | +43 316 26 92 60
www.immola.at

Projektentwickler
IMMOLA Liegenschaftsverwertung
und Projektentwicklungs GmbH
Gleispachgasse 1 | 8045 Graz
office@immola.at | +43 316 26 92 60
www.immola.at

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

Disclaimer und 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: Oktober 2023



Grazers'11