

GRAZER STRASSE 11 A, 11 B  
8045 GRAZ

immola

# Grazers'11





# Urban leben, stilvoll wohnen.



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

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



# 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 m² bis 172 m²		
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 m²		
HWB <sub>Ref,SK</sub>   f <sub>GEE,SK</sub>	39 kWh/m2a   0,73 (Haus 11a)	44 kWh/m²a   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		75,08m²
Terrasse		19,71m²
Eigengarten		56,35m²
Kellerabteil		4,39m²

Top 12		
Wohnnutzfläche		35,08m²
Terrasse		9,71m²
Eigengarten		21,23m²
Kellerabteil		2,65m²

Top 13		
Wohnnutzfläche		44,99m²
Terrasse		13,20m²
Eigengarten		33,28m²
Kellerabteil		4,10m²

Top 14		
Wohnnutzfläche		44,08m²
Terrasse		15,04m²
Eigengarten		35,35m²
Kellerabteil		2,78m²

Top 15		
Wohnnutzfläche		35,08m²
Terrasse		11,53m²
Eigengarten		27,18m²
Kellerabteil		2,69m²

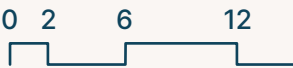
Top 16		
Wohnnutzfläche		44,99m²
Terrasse		14,01m²
Eigengarten		33,43m²
Kellerabteil		4,02m²

Top 17		
Wohnnutzfläche		75,08m²
Terrasse		21,09m²
Eigengarten		198,81m²
Kellerabteil		4,31m²

Top 18		
Wohnnutzfläche		81,71m²
Terrasse		36,69m²
Eigengarten		244,62m²
Kellerabteil		4,31m²



M. 1:400



TATSÄCHLICHE GRUNDRISSSE KÖNNEN VON DEN ABGEBILDETEN BEISPIELGRUNDRISSSEN ABWEICHEN. TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.



# Erdgeschoss Haus 11 a

Top 01		
Wohnnutzfläche		87,37m²
Terrasse		33,07m²
Eigengarten		240,32m²
Kellerabteil		2,84m²



# 1. Obergeschoss Haus 11 b

Top 19		
Wohnnutzfläche		75,08m²
Balkon		19,71m²
Kellerabteil		4,31m²

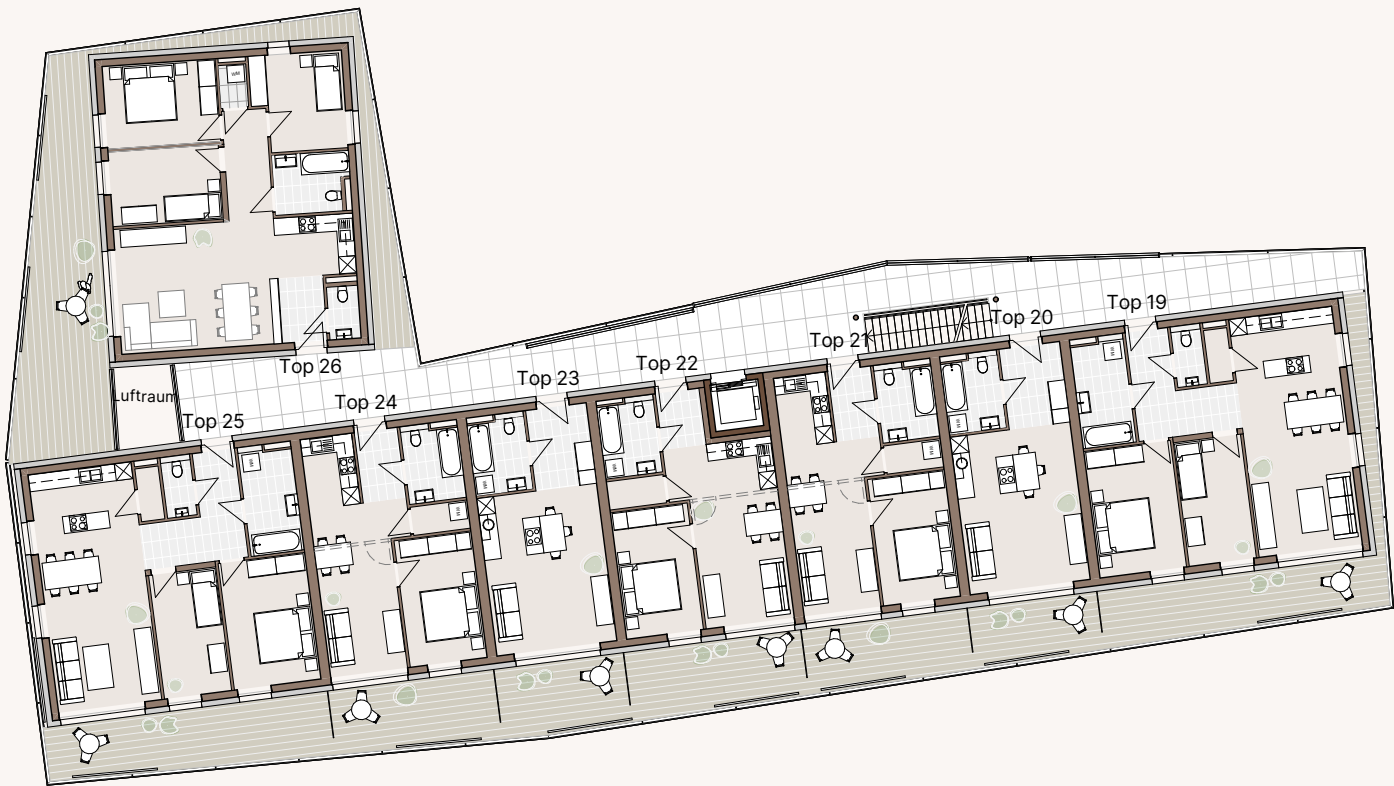
Top 20		
Wohnnutzfläche		35,08m²
Balkon		9,71m²
Kellerabteil		2,79m²

Top 21		
Wohnnutzfläche		44,99m²
Balkon		13,20m²
Kellerabteil		4,02m²

Top 22		
Wohnnutzfläche		44,08m²
Balkon		15,04m²
Kellerabteil		2,78m²

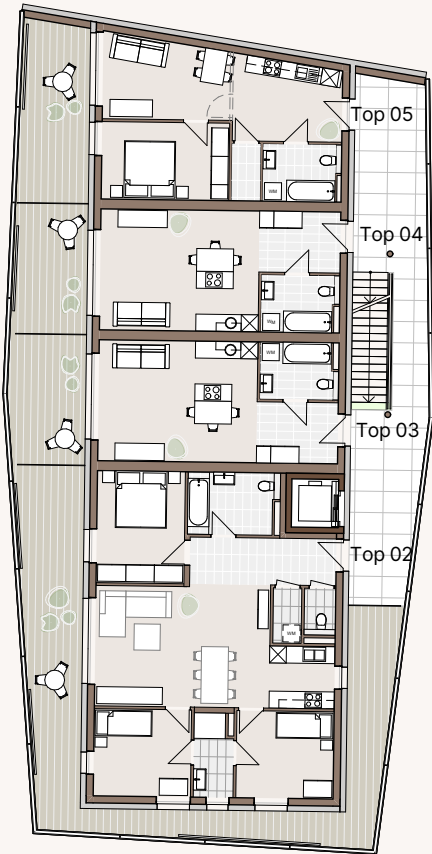
Top 23		
Wohnnutzfläche		35,08m²
Balkon		11,53m²
Kellerabteil		2,79m²

Top 24		
Wohnnutzfläche		44,99m²
Balkon		14,01m²
Kellerabteil		4,02m²



Top 25		
Wohnnutzfläche		75,08m²
Balkon		21,09m²
Kellerabteil		4,31m²

Top 26		
Wohnnutzfläche		81,71m²
Balkon		36,69m²
Kellerabteil		4,31m²



M. 1:300



TATSÄCHLICHE GRUND RISSE KÖNNEN VON DEN ABGEBILDETEN BEISPIELGRUNDRISSSEN ABWEICHEN. TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.



# 1. Obergeschoss Haus 11 a

Top 02		
Wohnnutzfläche		87,37m²
Balkon		49,78m²
Kellerabteil		2,83m²

Top 03		
Wohnnutzfläche		35,08m²
Balkon		12,53m²
Kellerabteil		2,65m²

Top 04		
Wohnnutzfläche		35,08m²
Balkon		12,27m²
Kellerabteil		2,65m²

Top 05		
Wohnnutzfläche		42,94m²
Balkon		15,83m²
Kellerabteil		2,78m²

## 2. Obergeschoss Haus 11 b

Top 27		
Wohnnutzfläche		75,08m <sup>2</sup>
Balkon		19,71m <sup>2</sup>
Kellerabteil		4,31m <sup>2</sup>

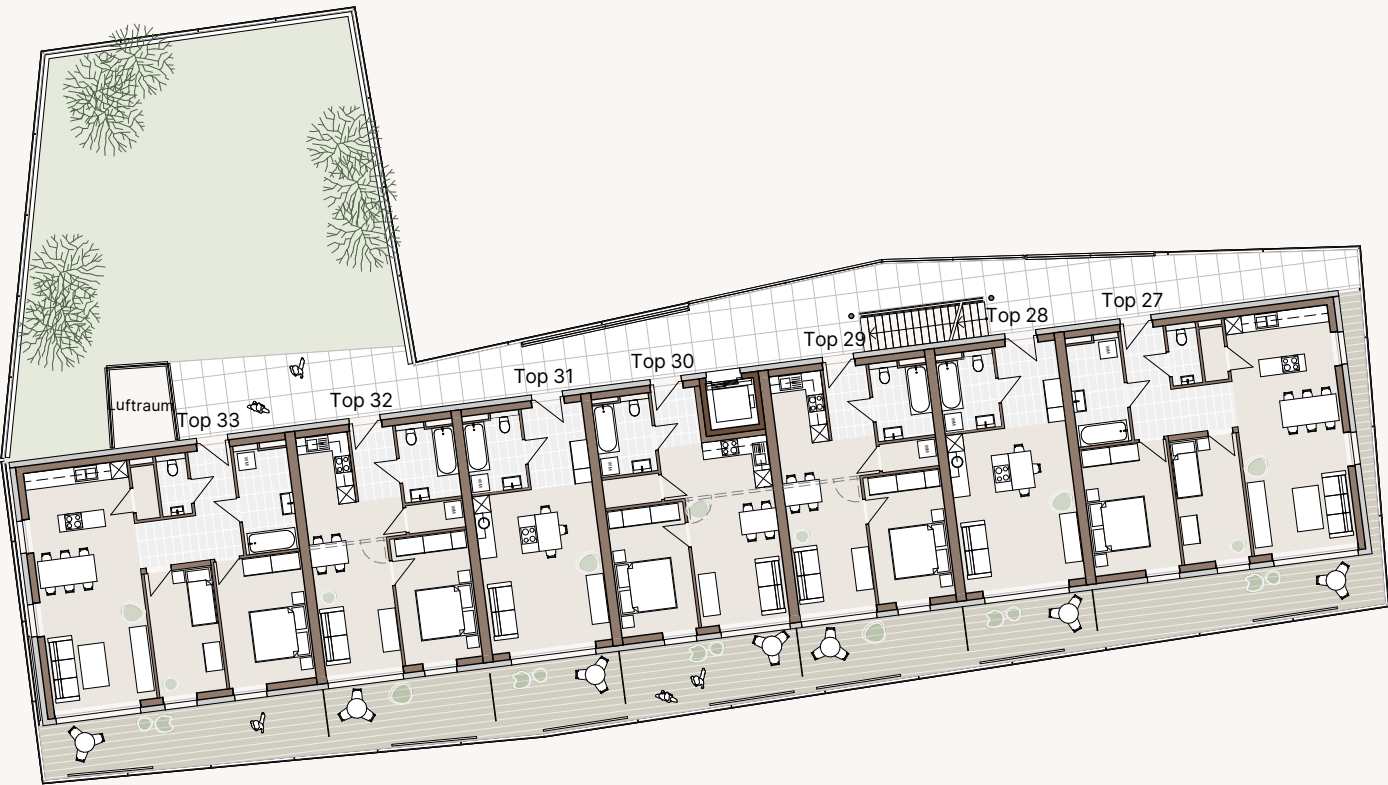
Top 28		
Wohnnutzfläche		35,08m <sup>2</sup>
Balkon		9,71m <sup>2</sup>
Kellerabteil		2,79m <sup>2</sup>

Top 29		
Wohnnutzfläche		44,99m <sup>2</sup>
Balkon		13,20m <sup>2</sup>
Kellerabteil		4,02m <sup>2</sup>

Top 30		
Wohnnutzfläche		44,08m <sup>2</sup>
Balkon		15,04m <sup>2</sup>
Kellerabteil		2,78m <sup>2</sup>

Top 31		
Wohnnutzfläche		35,08m <sup>2</sup>
Balkon		11,53m <sup>2</sup>
Kellerabteil		2,79m <sup>2</sup>

Top 32		
Wohnnutzfläche		44,99m <sup>2</sup>
Balkon		14,01m <sup>2</sup>
Kellerabteil		4,02m <sup>2</sup>

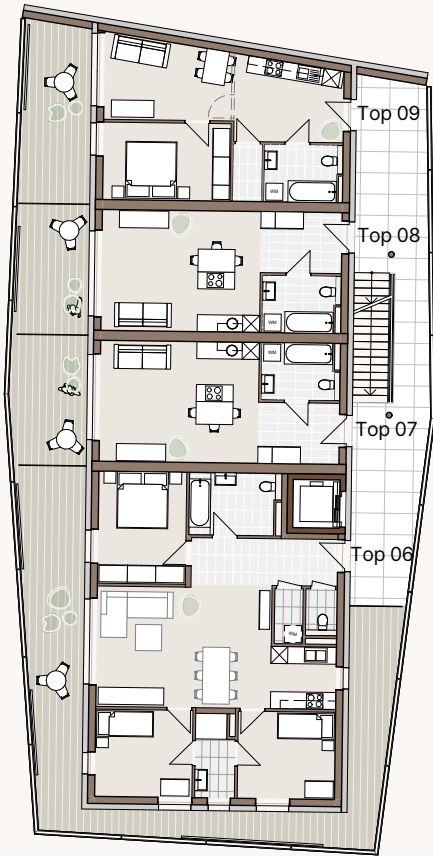


Top 33		
Wohnnutzfläche		75,08m <sup>2</sup>
Balkon		21,09m <sup>2</sup>
Kellerabteil		4,31m <sup>2</sup>

M. 1:300



TATSÄCHLICHE GRUNDRISSSE KÖNNEN VON DEN  
ABGEBILDETEN BEISPIELGRUNDRISSSEN ABWEICHEN.  
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.



## 2. Obergeschoss Haus 11 a

Top 06		
Wohnnutzfläche		87,37m <sup>2</sup>
Balkon		49,78m <sup>2</sup>
Kellerabteil		2,83m <sup>2</sup>

Top 07		
Wohnnutzfläche		35,08m <sup>2</sup>
Balkon		12,53m <sup>2</sup>
Kellerabteil		2,65m <sup>2</sup>

Top 08		
Wohnnutzfläche		35,08m <sup>2</sup>
Balkon		12,27m <sup>2</sup>
Kellerabteil		2,79m <sup>2</sup>

Top 09		
Wohnnutzfläche		42,94m <sup>2</sup>
Balkon		15,83m <sup>2</sup>
Kellerabteil		2,78m <sup>2</sup>



# Penthaus Haus 11 b

Top 34	
Wohnnutzfläche	172,18m²
Terrasse/begrüntes Dach	287,77m²
Kellerabteil	4,75m²



M. 1:300

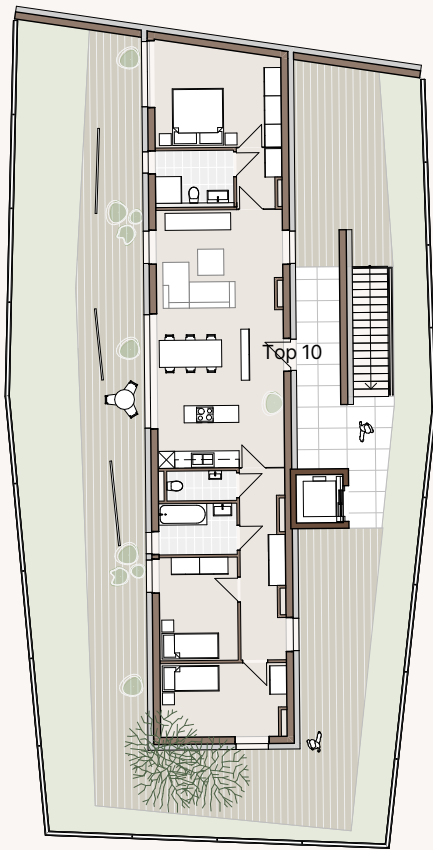


TATSÄCHLICHE GRUNDRISSSE KÖNNEN VON DEN  
ABGEBILDETEN BEISPIELGRUNDRISSSEN ABWEICHEN.  
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.



# Penthaus Haus 11 a

Top 10	
Wohnnutzfläche	104,74m²
Terrasse/begrüntes Dach	212,86m²
Kellerabteil	2,84m²





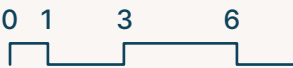
Kellergeschoss  
Haus 11 a  
Haus 11 b

Kellerabteile

Top 01 - Nr. 7	2,84m²	Top 18 - Nr. 32	4,31m²
Top 02 - Nr. 8	2,83m²	Top 19 - Nr. 28	4,31m²
Top 03 - Nr. 15	2,65m²	Top 20 - Nr. 3	2,79m²
Top 04 - Nr. 16	2,65m²	Top 21 - Nr. 22	4,02m²
Top 05 - Nr. 9	2,78m²	Top 22 - Nr. 12	2,78m²
Top 06 - Nr. 14	2,83m²	Top 23 - Nr. 4	2,79m²
Top 07 - Nr. 17	2,65m²	Top 24 - Nr. 23	4,02m²
Top 08 - Nr. 2	2,79m²	Top 25 - Nr. 29	4,31m²
Top 09 - Nr. 10	2,78m²	Top 26 - Nr. 33	4,31m²
Top 10 - Nr. 1	2,84m²	Top 27 - Nr. 30	4,31m²
Top 11 - Nr. 26	4,39m²	Top 28 - Nr. 5	2,79m²
Top 12 - Nr. 18	2,65m²	Top 29 - Nr. 24	4,02m²
Top 13 - Nr. 20	4,10m²	Top 30 - Nr. 13	2,78m²
Top 14 - Nr. 11	2,78m²	Top 31 - Nr. 6	2,79m²
Top 15 - Nr. 19	2,69m²	Top 32 - Nr. 25	4,02m2
Top 16 - Nr. 21	4,02m²	Top 33 - Nr. 31	4,31m²
Top 17 - Nr. 27	4,31m²	Top 34 - Nr. 34	4,75m²



M. 1:200



TATSÄCHLICHE GRUNDRISSSE KÖNNEN VON DEN  
ABGEBILDETEN BEISPIELGRUNDRISSSEN ABWEICHEN.  
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.





# Typ 1

## Tops 1, 2, 6

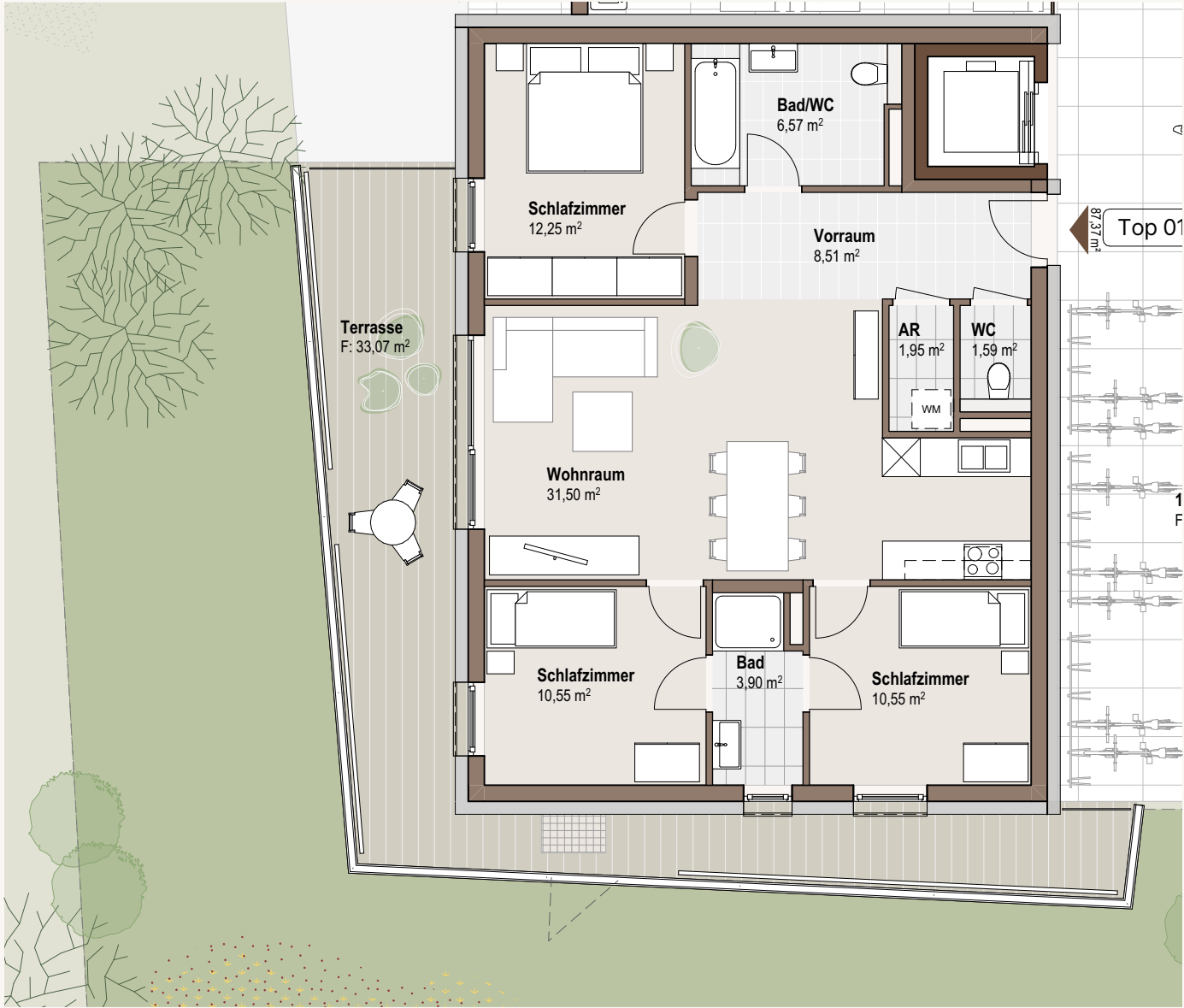
### Haus 11 a

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

M. 1:100



TATSÄCHLICHE GRUNDRISSSE KÖNNEN VON DEN ABGEBILDETEN BEISPIELGRUNDRISSSEN 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
	<b>35,08m²</b>

Balkon/Terrasse	9,71 - 12,53m²
Kellerabteil	2,65 - 2,79m²

M. 1:100

0

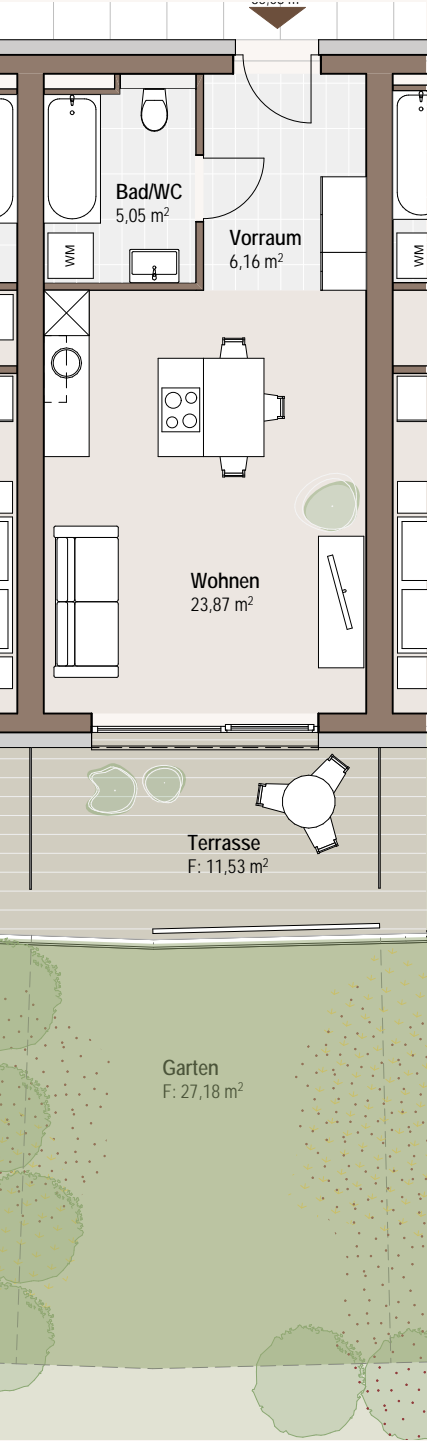
1

3

TATSÄCHLICHE GRUND RISSE KÖNNEN VON DEN ABGEBILDETEN BEISPIELGRUND RISSEN ABWEICHEN. TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.

N

N





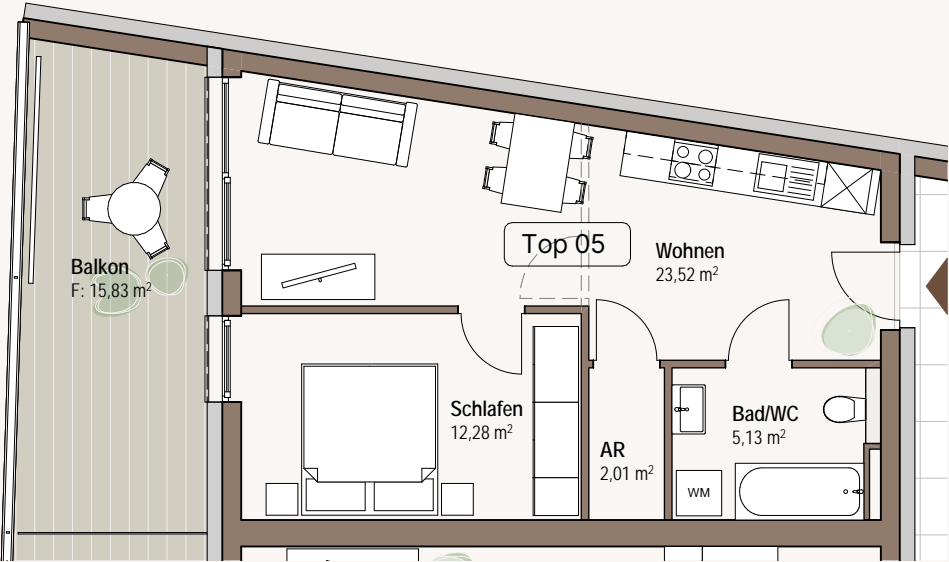
# Typ 3

## Tops 05, 09

### Haus 11 a

AR	2,01m²
Bad/WC	5,13m²
Zimmer	12,28m²
KoWoE	23,52m²
	<b>42,94m²</b>

Balkon	15,83m²
Kellerabteil	2,78m²



M. 1:100



TATSÄCHLICHE GRUND RISSE KÖNNEN VON DEN  
ABGE BILDE TEN BEISPIELGRUND RISSEN ABWEICHEN.  
TECHNISCHE ÄNDE RUNGEN VORBEHALTEN.





Typ 4  
Top 10  
Haus 11 a

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

M. 1:100

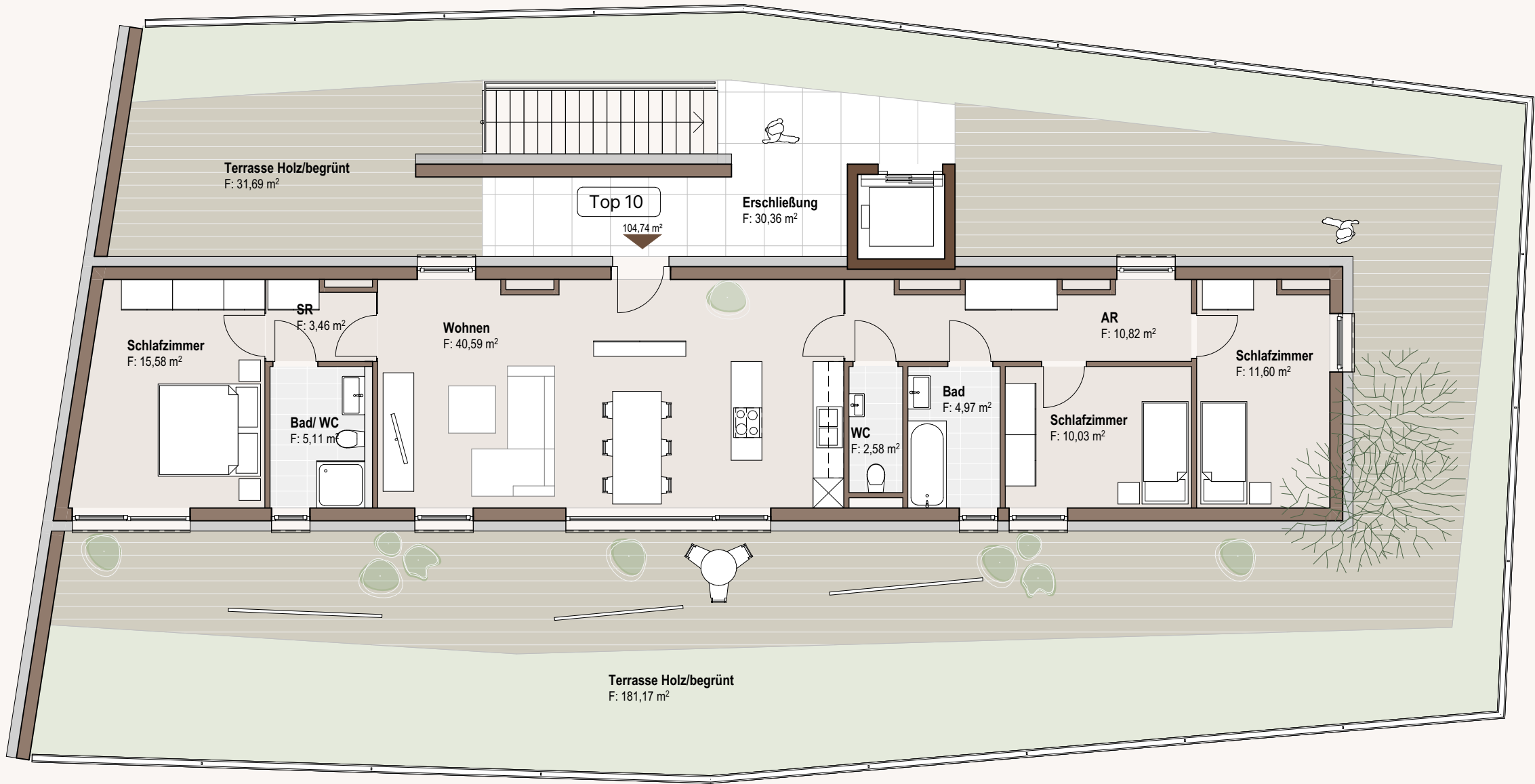
0

1

3

TATSÄCHLICHE GRUNDRISSSE KÖNNEN VON DEN ABGEBILDETEN BEISPIELGRUNDRISSSEN ABWEICHEN. TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.

N





# Typ 5

## Tops 11, 17, 19, 25, 27, 33

### Haus 11 b

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

Balkon/Terrasse	19,71 - 21,09m <sup>2</sup>
Kellerabteil	4,31 - 4,39m <sup>2</sup>

M. 1:100

0

1

3

TATSÄCHLICHE GRUNDRISSSE KÖNNEN VON DEN ABGEBILDETEN BEISPIELGRUNDRISSSEN ABWEICHEN. TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.

N





# Typ 6

## Tops 13, 16, 21, 24, 29, 32

### Haus 11 b

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

Balkon/Terrasse	13,20 - 14,01m²
Kellerabteil	4,02 - 4,10m²

M. 1:100

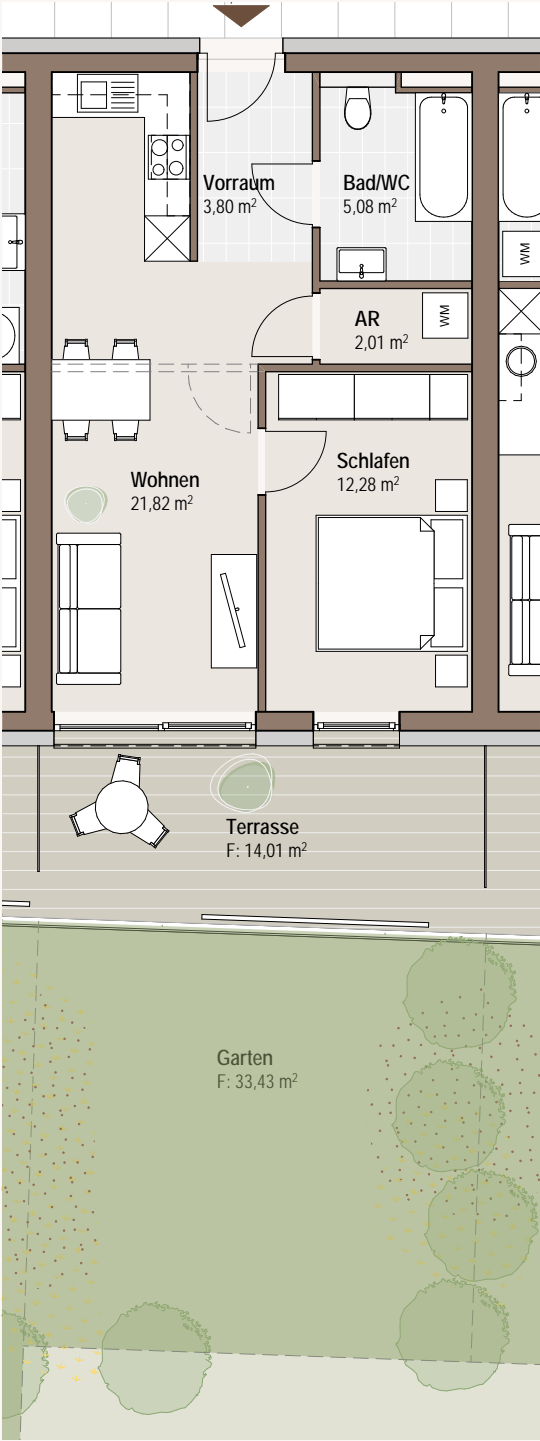
0

1

3

TATSÄCHLICHE GRUNDRISSSE KÖNNEN VON DEN ABGEBILDETEN BEISPIELGRUNDRISSSEN ABWEICHEN. TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.

N





# 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
	<b>44,08m²</b>

Balkon/Terrasse	15,04m²
Kellerabteil	2,78m²

M. 1:100

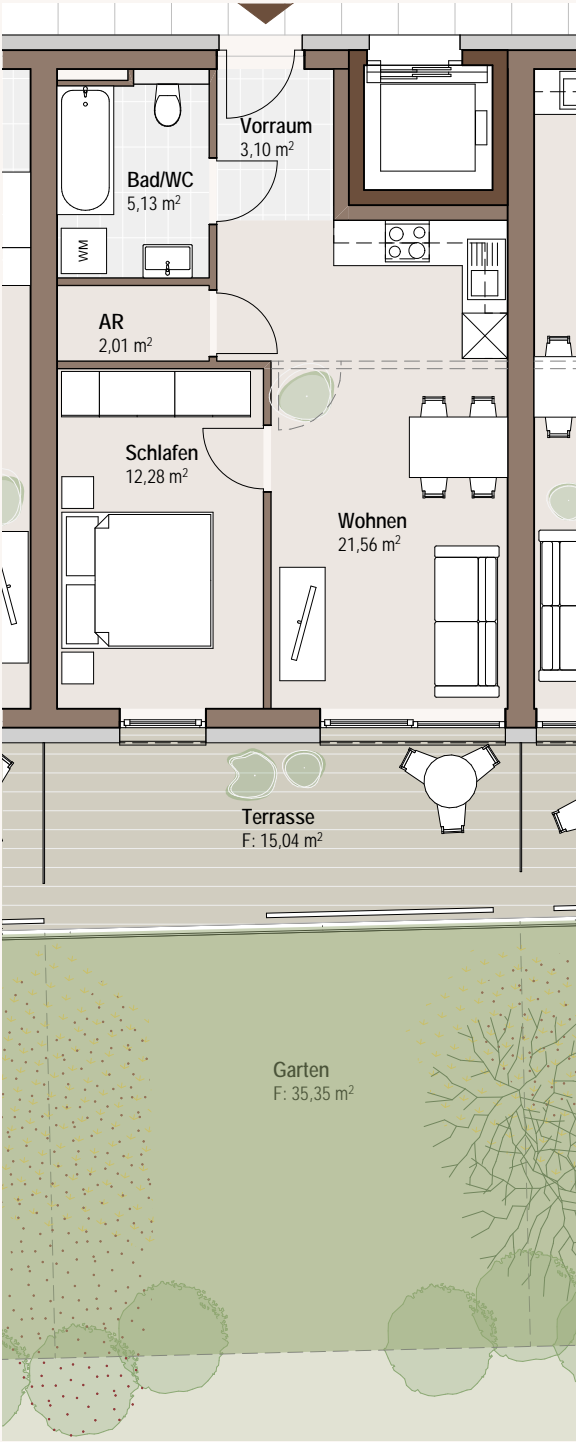
0

1

3

TATSÄCHLICHE GRUND RISSE KÖNNEN VON DEN  
ABGEBILDETEN BEISPIELGRUND RISSEN ABWEICHEN.  
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.

N





# Typ 8

## Tops 18, 26

### Haus 11 b

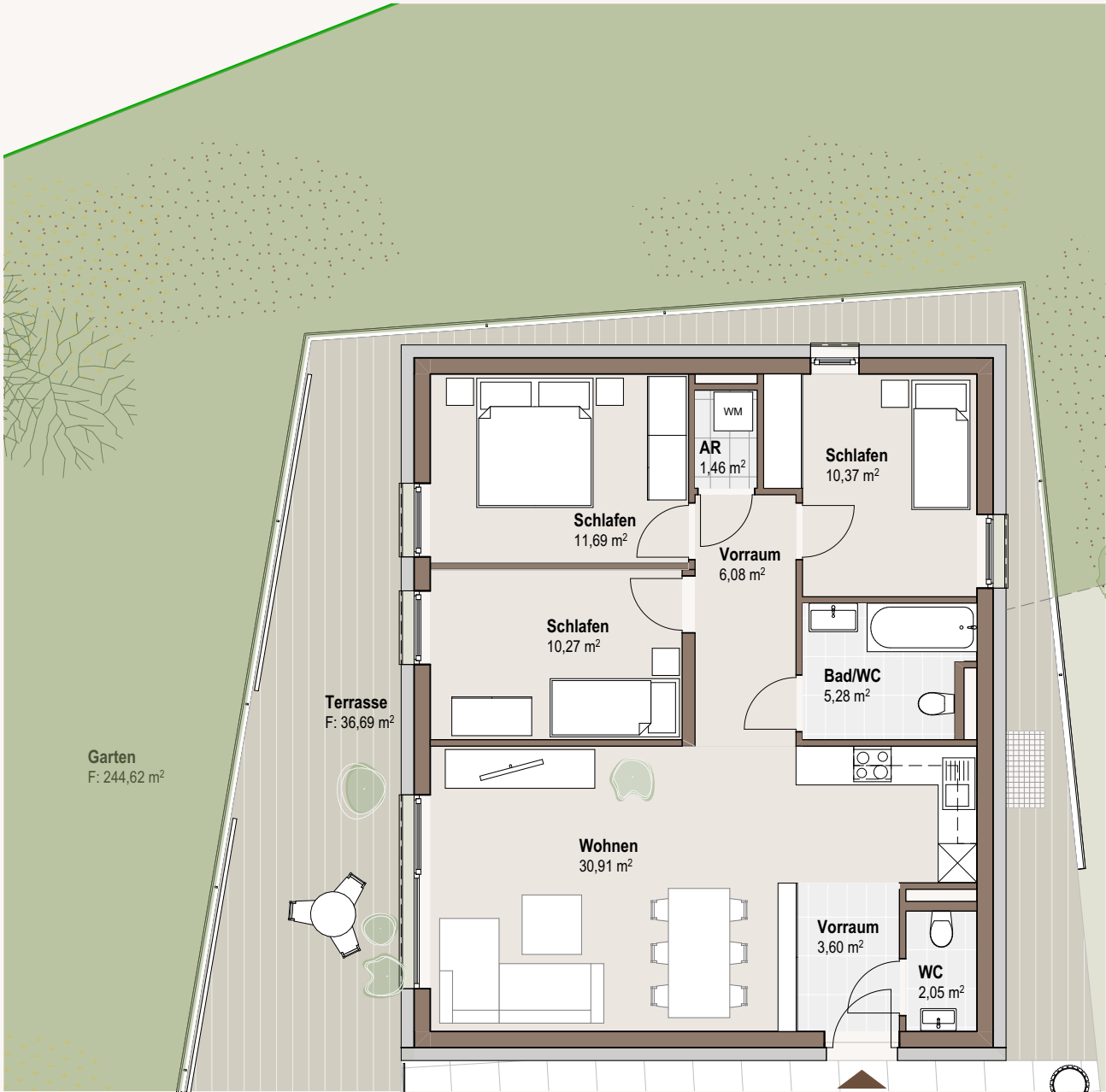
AR	1,46m²
Bad/WC	5,28m²
Zimmer	10,27m²
Zimmer	10,37m²
Zimmer	11,69m²
Vorraum	3,60m²
WC	2,05m²
KoWoE	30,91m²
	<b>81,71m²</b>

Balkon/Terrasse	36,69m²
Kellerabteil	4,31m²

M. 1:100



TATSÄCHLICHE GRUND RISSE KÖNNEN VON DEN  
ABGE BILDE TEN BEISPIELGRUND RISSEN ABWEICHEN.  
TECHNISCHE ÄNDE RUNGEN VORBEHALTEN.





Typ 9  
Top 34  
Haus 11 b

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

Terrasse/begrüntes Dach	287,77m²
Kellerabteil	4,75m²

M. 1:100

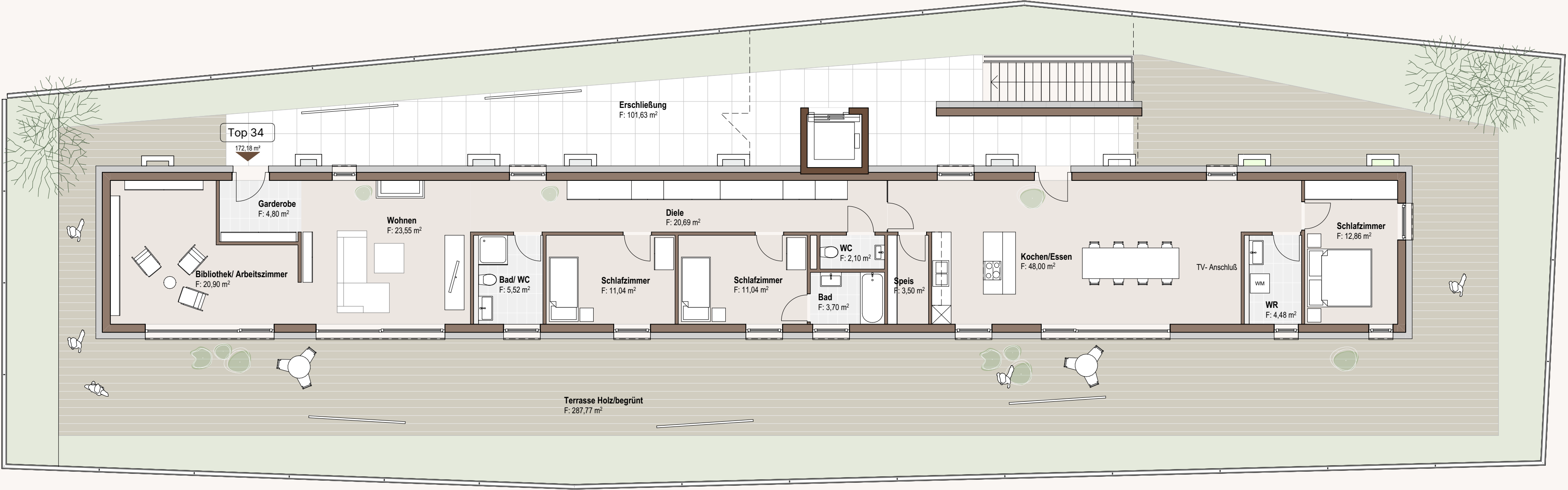
0

1

3

TATSÄCHLICHE GRUNDRISSSE KÖNNEN VON DEN ABGEBILDETEN BEISPIELGRUNDRISSSEN ABWEICHEN. TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.

N









### Ein Projekt der

Immola Liegenschaftsverwaltung und  
Projektentwicklungs GmbH

Gleispachgasse 1  
8045 Graz, Österreich

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

**immola**

### Beratung und Verkauf

BAG Projekt Vertriebs GmbH  
Am Kai – Körösisstraße 9  
8010 Graz

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



**Grazers'11**

### 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