

immola



LUBÉK
URBAN LIVING

LUDWIG BENEDEK GASSE 18 · 8054 GRAZ, AUSTRIA

immola

LUBÉK

URBAN LIVING

LUDWIG BENEDEK GASSE 18 · 8054 GRAZ, AUSTRIA

Unter dem Projektnamen LUBÉK entstehen südwestlich von Graz sechs hochwertige Eigentumswohnungen, die modernes Wohnen in ruhiger Umgebung mit urbaner Nähe perfekt verbinden. Das Projekt überzeugt nicht nur durch seine idyllische Lage, sondern auch durch eine zeitlose Architektur, durchdachte Grundrisse, großzügigen Freiflächen sowie den Einsatz exklusiver Materialien. Jede Wohnung besticht mit lichtdurchfluteten Wohnräumen, großzügigen Terrassen sowie einer hochwertigen Ausstattung, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

Inmitten einer angenehmen Ruhelage gelegen, genießen die Bewohner eine entspannte Wohnatmosphäre, ohne dabei auf die Vorzüge der nahen Grazer Innenstadt verzichten zu müssen. Hier verschmelzen Wohnqualität, Funktionalität und stilvolles Design zu einem harmonischen Ganzen – ein Ort zum Wohlfühlen und Ankommen.

Sechs exklusive Wohnungen mit entspannter Wohnatmosphäre

Großzügige Terrassen und Gartenflächen

Privates Wohnen im kleinen Rahmen

Exklusive Architektur und hochwertige Ausstattung

Traumhafte Ruhelage mit Nähe zum Stadtzentrum

PKW-Abstellplätze mit direktem Wohnungszugang



Choose your new home.

LUBÉK als Zuhause voller Wohnqualität. Durch intelligente Raumkonzepte und viele großzügige Freiflächen entsteht ein harmonischer Rückzugsort, der das Gefühl vermittelt, wirklich angekommen zu sein.

LUBÉK



Privates Wohnen im kleinen Rahmen

Idyllische Ruhelage im Süden von Graz

Exklusive Ausstattung & zeitlose Architektur

LEBEN IM GRÜNEN SÜDWESTEN VON GRAZ.

Das Projekt LUBÉK entsteht südwestlich von Graz in einer besonders angenehmen Ruhelage und vereint modernes Wohnen mit naturnaher Vorstadtidylle. Die exklusive Wohnanlage mit nur sechs Wohnungen besticht durch großzügige Freiflächen, viel Grün rundum und eine Atmosphäre von Ruhe und Privatsphäre. Trotz der idyllischen Lage profitieren die

Bewohner von einer ausgezeichneten Anbindung und Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Hier genießen Sie die Vorzüge eines harmonischen, entspannten Zuhauses und können dennoch jederzeit schnell das städtische Leben in Graz genießen.

Ein Ort, an dem man den Alltag hinter sich lässt und sich wirklich angekommen fühlt.



Locations.

ANBINDUNGEN

- Buslinien | 31E, 62 und 761**
8 Minuten Fußweg zur Station Zweierbosniakengasse
9 Minuten Fußweg zur Station Straßgang 1
10 Minuten Fußweg zur Station Wagner-Jauregg-Straße

NAHVERSORGUNG

- | | |
|--------------|---------------------|
| METRO | 1 Min. mit dem Auto |
| OMV | 1 Min. mit dem Auto |
| PENNY | 2 Min. mit dem Auto |
| HOFER | 4 Min. mit dem Auto |

SCHULEN

- | | |
|---------------------|---------------------|
| MITTELSCHULE | 3 Min. Fußweg |
| VOLKSSCHULE | 4 Min. mit dem Auto |
| KINDERGARTEN | 4 Min. mit dem Auto |
| GYMNASIUM | 4 Min. mit dem Auto |

WEITERE STANDORTE

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| DAS SUDHAUS | 3 Min. mit dem Auto |
| BAUERNWIRT | 3 Min. mit dem Auto |
| CENTER WEST | 5 Min. mit dem Auto |
| IKEA | 5 Min. mit dem Auto |
| CITYPARK | 8 min. mit dem Auto |
| STADTZENTRUM GRAZ | 15 Min. mit dem Auto |

6 einzigartige Wohnungen.



Nur 6 exklusive Wohneinheiten

1 bis 2 Wohnebenen je Wohnung

6 zugehörige PKW-Abstellplätze

Lichtdurchflutete Wohnräume

Zeitloser Architekturstil

Südwestlich von Graz entstehen mit dem Projekt LUBÉK sechs hochwertige Eigentumswohnungen, die modernes Wohnen mit Ruhe und Lebensqualität vereinen. Jede der Wohnungen überzeugt durch ihre individuelle Aufteilung, großzügige Freiflächen wie Balkone oder Terrassen sowie eine zeitlose Architektur mit klaren Linien. Im Inneren sorgen intelligente Grundrisse in Kombination mit der

Verwendung edler Materialien für ein harmonisches Wohngefühl. Die hochwertige Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Design und macht jede Wohnung zu einem besonderen Rückzugsort. Mit nur sechs Einheiten bietet LUBÉK ein exklusives Wohnerlebnis im kleinen Rahmen – perfekt für alle, die Privatsphäre und Qualität gleichermaßen schätzen.



Die Eckdaten.

DURCHDACHTE PLANUNG & EIN HARMONISCHES GESAMTKONZEPT.

Die sechs Wohnungen des Projekts LUBÉK sind optimal im Gebäude angeordnet und schaffen so ein stimmiges Gesamtbild. Jede Wohneinheit überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie großzügige Freiflächen, die den individuellen Wohnkomfort unterstreichen.

STANDORT	Ludwig Benedek Gasse 18, 8054 Graz, Austria
NUTZUNG	Wohnbau
KATEGORIE	Gehoben
GRUNDSTÜCKSGRÖßE	rd. 1.034,00 m²
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE	rd. 619,34 m²
WOHNNUTZFLÄCHE	rd. 448,11 m²
GESCHOSSE	4 Geschosse Keller, EG, 1. OG & 2. OG
EINHEITEN	6 Wohneinheiten von rd. 57 m² bis 116 m²
PKW-STELLPLÄTZE	6 Stellplätze Besucherparkplätze
GEPLANTE BAUPHASE	1. Quartal 2026 bis 3. Quartal 2027 (voraussichtlich)
BAUWEISE	Massivbau

LUDWIG BENEDEK GASSE 18
TOP 01

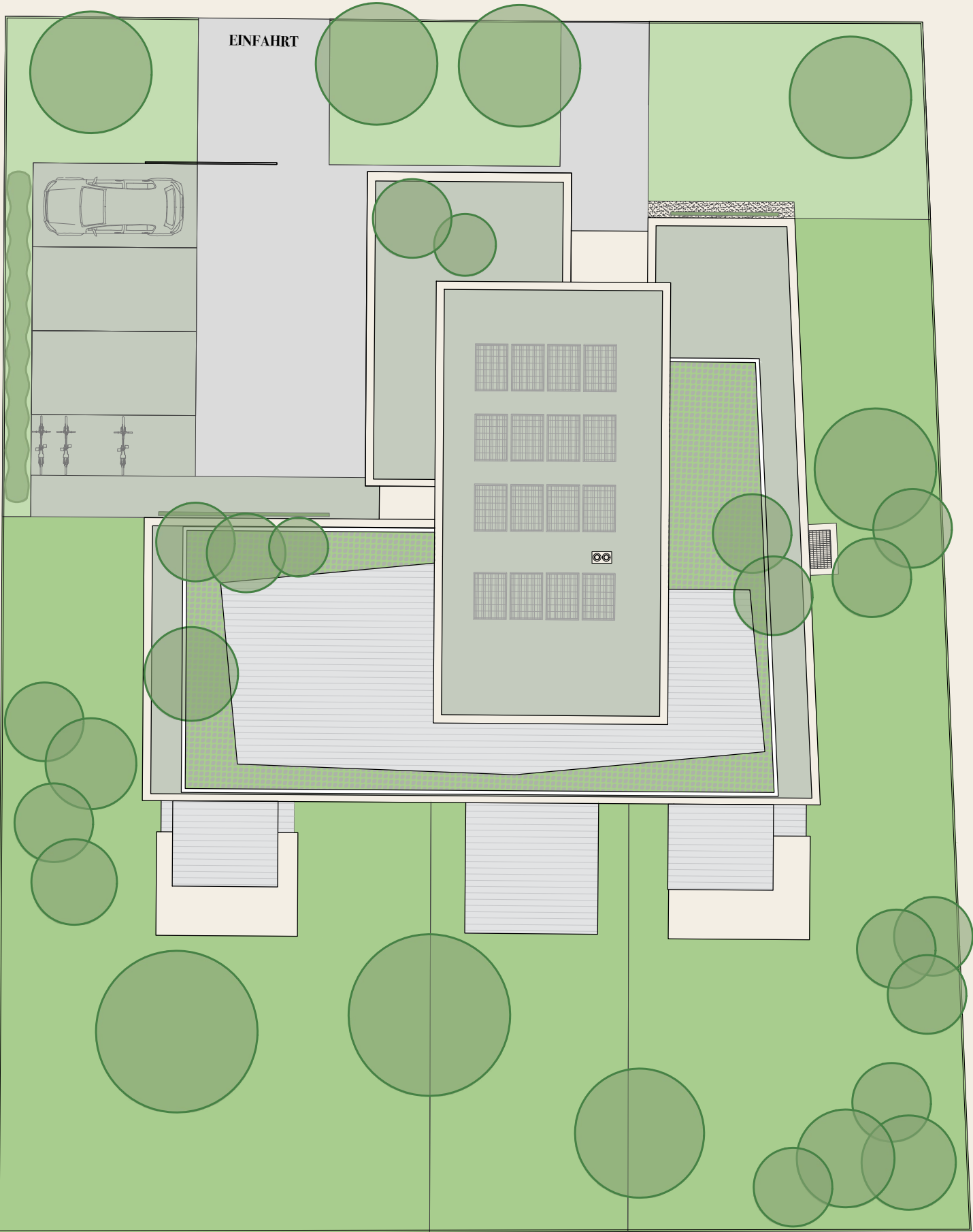
LUDWIG BENEDEK GASSE 18
TOP 02

LUDWIG BENEDEK GASSE 18
TOP 03

LUDWIG BENEDEK GASSE 18
TOP 04

LUDWIG BENEDEK GASSE 18
TOP 05

LUDWIG BENEDEK GASSE 18
TOP 06

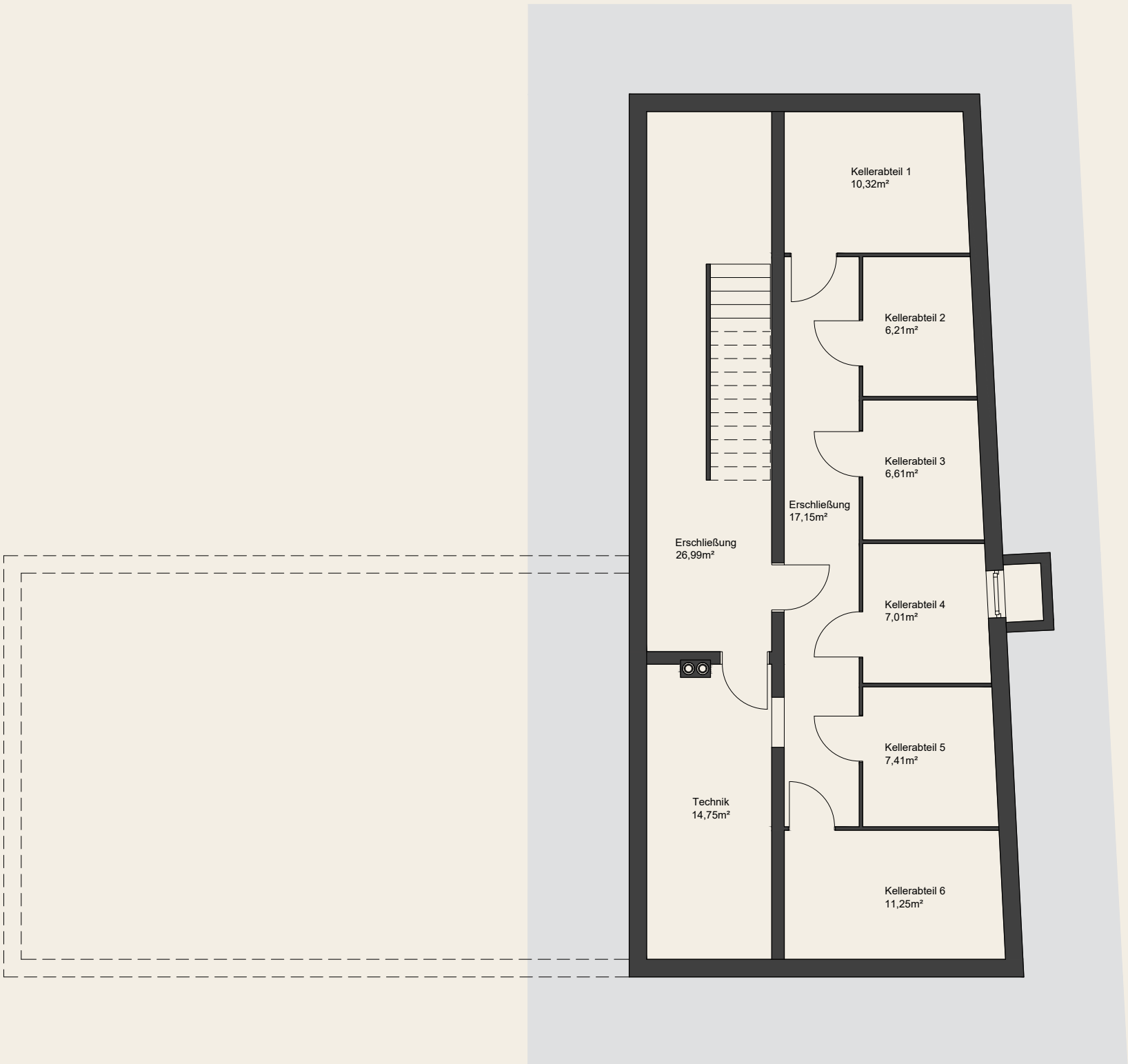


Die Kellerabteile.

PRAKTISCHER STAURAUM & KLARE ZUGEHÖRIGKEIT.

Jeder Wohnung im Projekt LUBÉK ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. So entsteht zusätzlicher Stauraum für persönliche Gegenstände, der geordnet und leicht zugänglich genutzt werden kann. Durch die klare Trennung und sichere Ausführung wird so eine optimale Ergänzung zum Wohnraum geschaffen.

TOP 01	rd. 10,32 m²
TOP 02	rd. 6,21 m²
TOP 03	rd. 6,61 m²
TOP 04	rd. 7,01 m²
TOP 05	rd. 7,41 m²
TOP 06	rd. 11,25 m²



LUDWIG BENEDEK GASSE 18

TOP 01

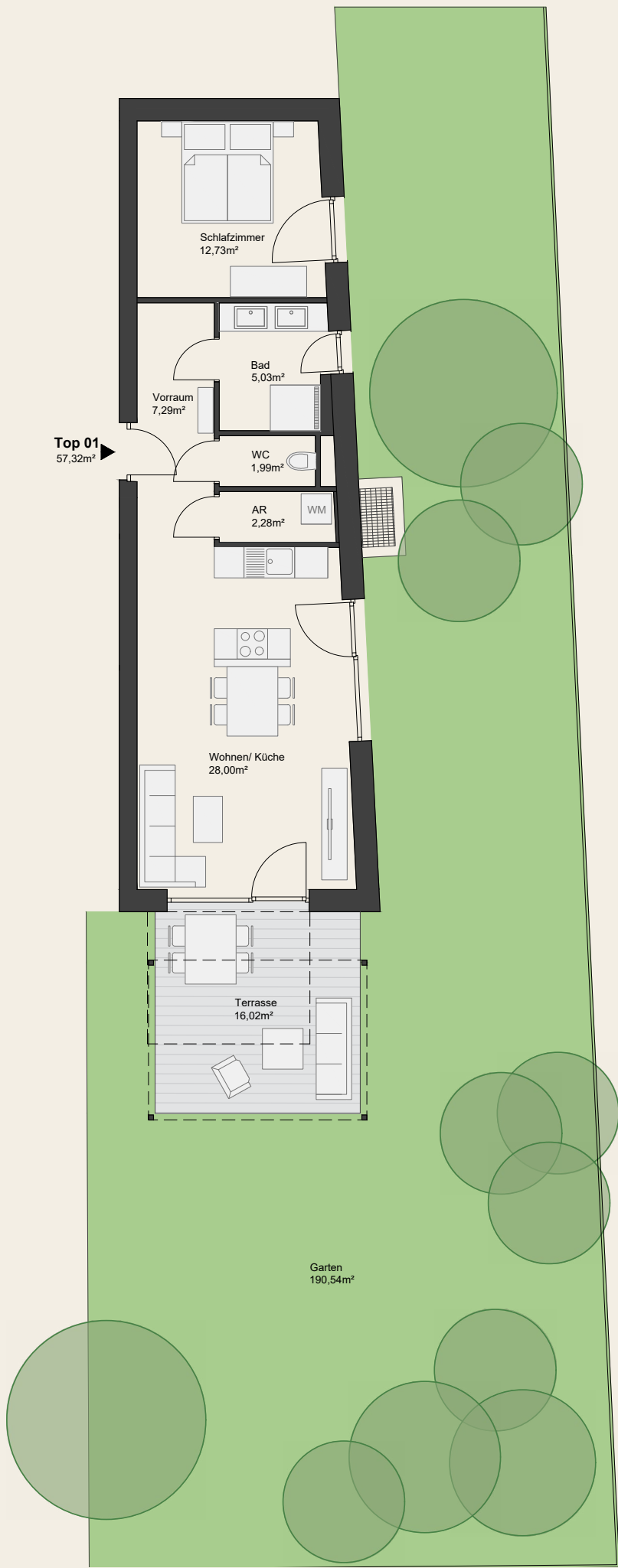
GESCHOSSE	Erdgeschoss
WOHNFLÄCHE	rd. 57,32 m²
ZIMMER	2 Zimmer
BAD	1 Badezimmer
TERRASSE	rd. 16,02 m²
GARTEN	rd. 190,54 m²
KELLERABTEIL	rd. 10,32 m²

Die Wohnung TOP 01 im Projekt LUBÉK bietet auf 57,32 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit 2 Zimmern und einem modernen Badezimmer. Herzstück ist der lichtdurchflutete Wohn-Ess-Bereich mit direktem Zugang auf die großzügige 16,02 m² große Terrasse sowie den weitläufigen Garten mit 190,54 m² – perfekt, um den Wohnraum nach draußen zu erweitern und die Ruhe in vollen Zügen zu genießen.

Durch die klare Raumaufteilung entsteht ein harmonisches Zuhause, das Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre verbindet. Hochwertige Materialien, großzügige Fensterflächen und die ruhige Lage machen diese Wohnung zu einem idealen Rückzugsort für Singles & Paare.

Ein besonderes Highlight ist der große Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

<i>ECKDATEN</i>		
1	KÜCHE WOHNEN	28,00 m²
2	ABSTELLRAUM	2,28 m²
3	WC	1,99 m²
4	BAD	5,03 m²
5	VORRAUM	7,29 m²
6	SCHLAFZIMMER	12,73 m²
GESAMT		57,32 m²
7	TERRASSE	16,02 m²
8	GARTEN	190,54 m²



LUDWIG BENEDEK GASSE 18

TOP 02

GESCHOSSE	Erdgeschoss 1. Obergeschoss
WOHNFLÄCHE	rd. 73,62 m²
ZIMMER	3 Zimmer
BAD	1 Badezimmer
TERRASSE	rd. 16,02 m²
GARTEN	rd. 62,67 m²
KELLERABTEIL	rd. 6,21 m²

Die Wohnung TOP 02 im Projekt LUBÉK erstreckt sich über 2 Etagen - dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss - und bietet auf 73,62 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit 3 Zimmern und einem modernen Badezimmer. Highlights dieser Maisonette-Wohnung sind die großzügige 16,02 m² Terrasse und der zugehörige 62,67 m² Garten, die einen direkten Bezug zur Natur ermöglichen und zusätzlichen Lebensraum im Freien schaffen.

Die klare Aufteilung über zwei Ebenen sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und optimale Privatsphäre zwischen Wohn- und Schlafbereichen. Große Fensterflächen bringen viel Tageslicht in die Räume und unterstreichen die luftige Atmosphäre.

Die Terrasse und der Garten laden zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien ein und machen die Wohnung TOP 02 zu einem idealen Zuhause für Paare oder kleine Familien, die modernen Komfort und naturnahe Ruhe schätzen.

ECKDATEN		
1	KÜCHE WOHNEN	28,14 m²
2	ABSTELLRAUM 1	2,90 m²
3	WC	1,50 m²
4	VORRAUM 1	6,41 m²
5	BAD WC	5,55 m²
6	ABSTELLRAUM 2	1,12 m²
7	ZIMMER 1	11,44 m²
8	ZIMMER 2	12,30 m²
9	VORRAUM 2	4,26 m²
GESAMT		73,62m²
10	TERRASSE	16,02 m²
11	GARTEN	62,67 m²



LUDWIG BENEDEK GASSE 18

TOP 03

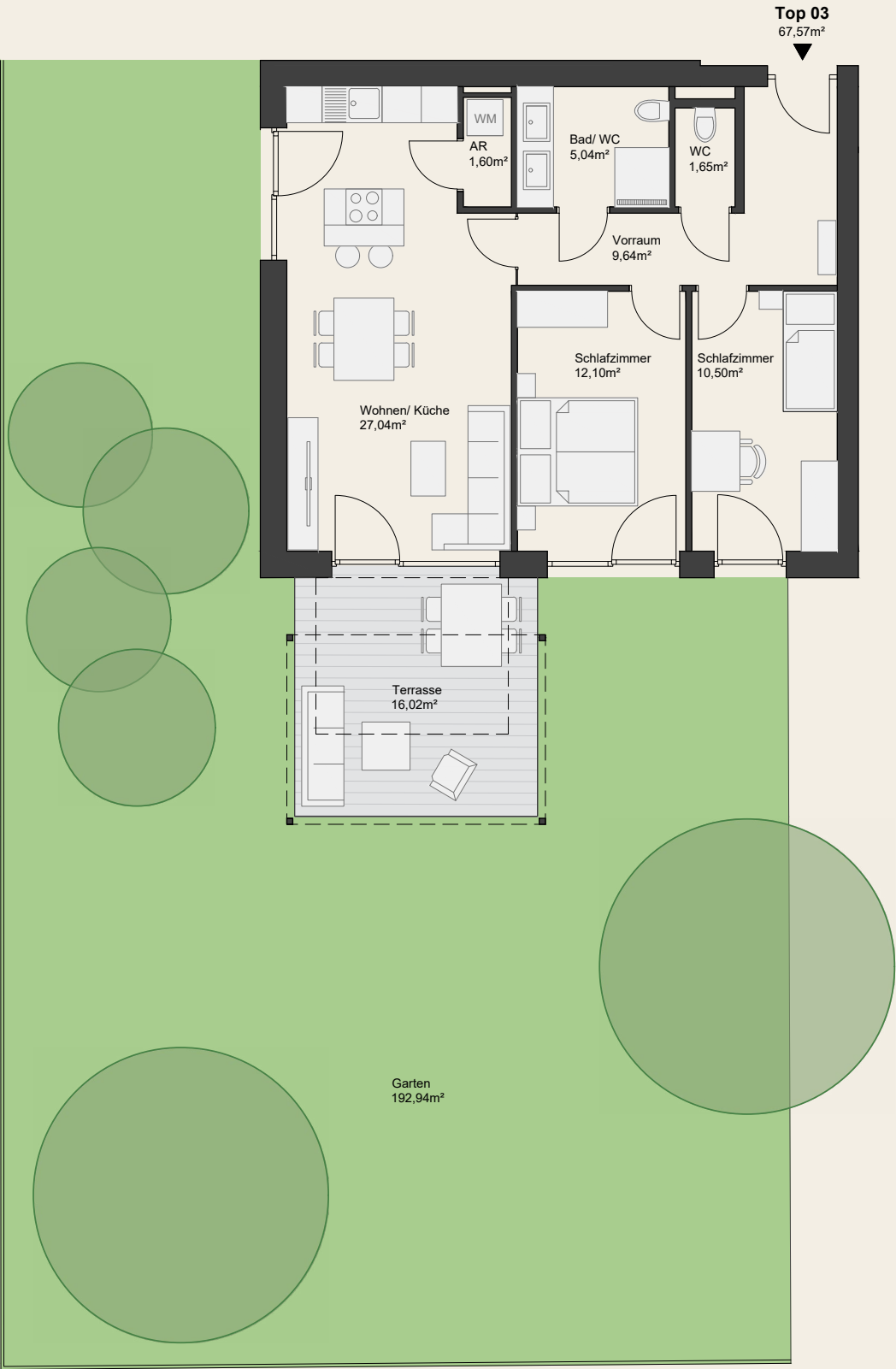
GESCHOSSE	Erdgeschoss
WOHNFLÄCHE	rd. 67,57 m²
ZIMMER	3 Zimmer
BAD	1 Badezimmer
TERRASSE	rd. 16,02 m²
GARTEN	rd. 192,94 m²
KELLERABTEIL	rd. 6,61 m²

Die Wohnung TOP 03 im Projekt LUBÉK bietet auf 67,57 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit 3 Zimmern und einem modernen Badezim- mer. Herzstück ist der lichtdurchflutete Wohn-Ess-Bereich mit direktem Zu- gang auf die großzügige 16,02 m² große Terrasse sowie den weitläufigen Gar- ten mit 192,94 m² – perfekt, um den Wohnraum nach draußen zu erweitern und die Ruhe in vollen Zügen zu genießen.

Die klare Raumaufteilung schafft ein harmonisches Zuhause, das Funktio- nalität und Wohlfühlatmosphäre perfekt verbindet. Hochwertige Materialien, großzügige Fensterflächen und die ruhige Lage machen diese Wohnung zu einem attraktiven Rückzugsort für Paare oder kleine Familien.

Besonders hervorzuheben ist der Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkei- ten bietet – zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

ECKDATEN		
1	KÜCHE WOHNEN	27,04 m²
2	ABSTELLRAUM	1,60 m²
3	BAD WC	5,04 m²
4	WC	1,65 m²
5	VORRAUM	9,64 m²
6	ZIMMER 1	12,10 m²
7	ZIMMER 2	10,50 m²
GESAMT		67,57 m²
8	TERRASSE	16,02 m²
9	GARTEN	192,94 m²



LUDWIG BENEDEK GASSE 18

TOP 04

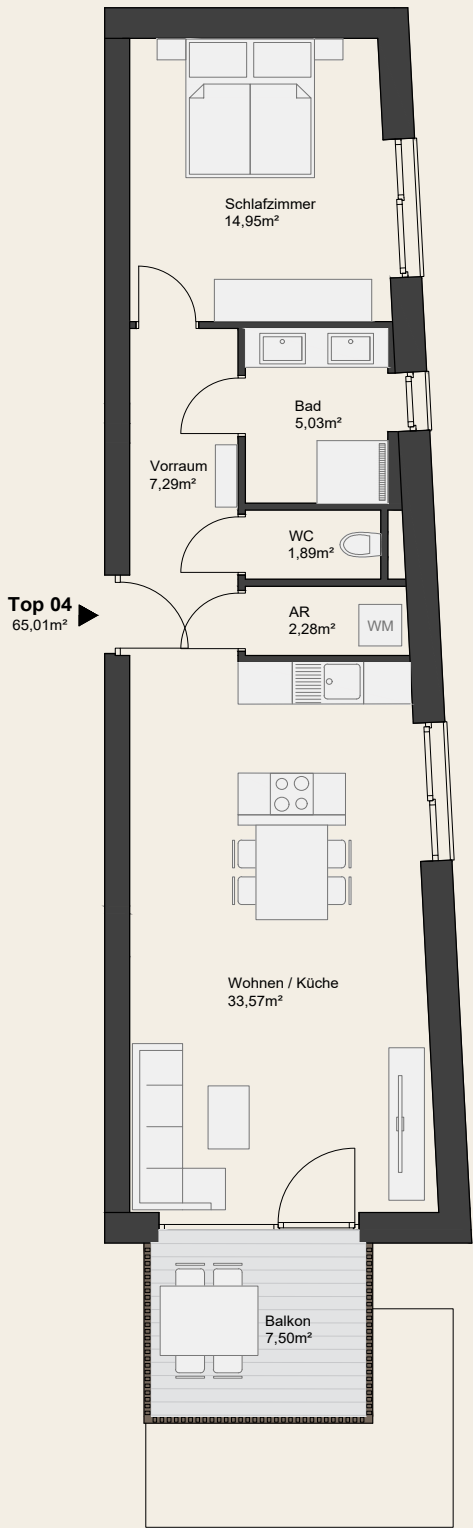
GESCHOSSE	1. Obergeschoss
WOHNFLÄCHE	rd. 65,01 m²
ZIMMER	2 Zimmer
BAD	1 Badezimmer
BALKON	rd. 7,50m²
KELLERABTEIL	rd. 7,01 m²

Die Wohnung TOP 04 im Projekt LUBÉK bietet auf 65,01 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit 2 Zimmern und einem modernen Badezim-
mer. Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn-Ess-Bereich mit
direktem Zugang auf den 7,50 m² großen Balkon – ideal, um den Wohnraum ins
Freie zu erweitern und sonnige Stunden ungestört zu genießen.

Die klare Raumaufteilung schafft ein harmonisches Zuhause, das Funktio-
nalität und Wohlfühlatmosphäre perfekt verbindet. Hochwertige Materialien,
großzügige Fensterflächen und die ruhige Lage machen diese Wohnung zu
einem attraktiven Rückzugsort für Singles oder Paare.

Der sonnige Balkon bietet zusätzlichen Freiraum zum Entspannen, für kleine
Gartenpflanzen oder gesellige Momente im Freien.

ECKDATEN		
1	KÜCHE WOHNEN	33,57 m²
2	ABSTELLRAUM	2,28 m²
3	WC	1,89 m²
4	BAD	5,03 m²
5	VORRAUM	7,29 m²
6	SCHLAFZIMMER	14,95 m²
GESAMT		65,01 m²
7	BALKON	7,50 m²



LUDWIG BENEDEK GASSE 18

TOP 05

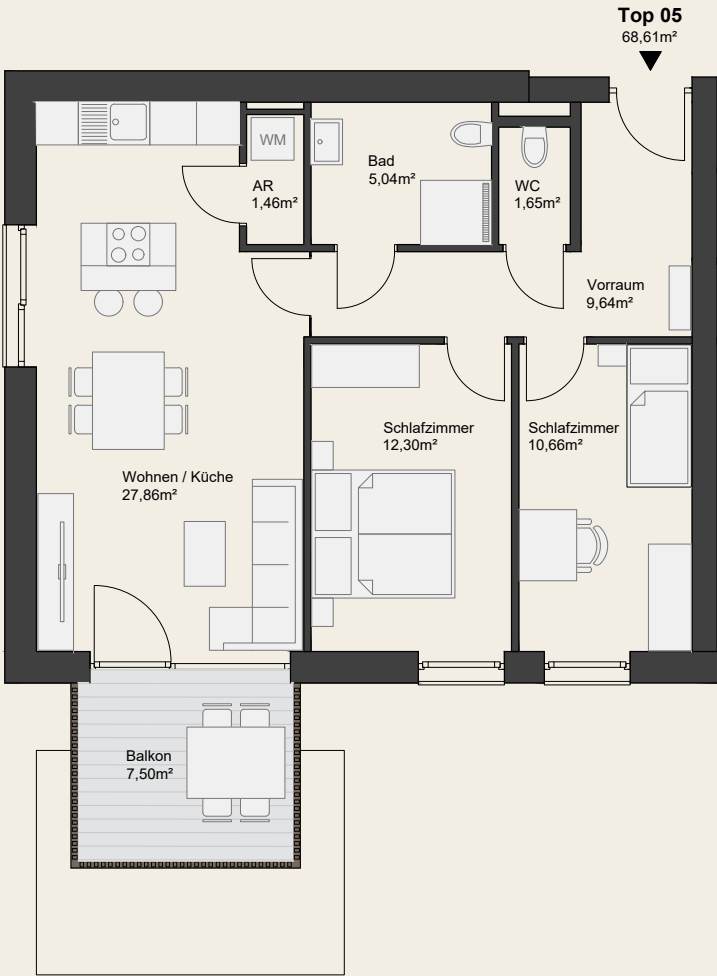
GESCHOSSE	1. Obergeschoss
WOHNFLÄCHE	rd. 68,61 m²
ZIMMER	3 Zimmer
BAD	1 Badezimmer
BALKON	rd. 7,50 m²
KELLERABTEIL	rd. 7,41 m²

Die Wohnung TOP 05 im Projekt LUBÉK bietet auf 68,61 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit 3 Zimmern und einem modernen Badezim- mer. Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn-Ess-Bereich mit direktem Zugang auf den 7,50 m² großen Balkon – ideal, um den Wohnraum ins Freie zu erweitern und sonnige Stunden entspannt zu genießen.

Die klare Raumaufteilung sorgt für ein harmonisches Zuhause, das Funktio- nalität und Wohlfühlatmosphäre perfekt verbindet. Hochwertige Materialien, großzügige Fensterflächen und die ruhige Lage machen diese Wohnung zu einem attraktiven Rückzugsort für Paare oder kleine Familien.

Der Balkon bietet zusätzlichen Freiraum zum Entspannen, für Pflanzen oder gesellige Momente im Freien und erweitert so das Wohngefühl ins Grüne.

ECKDATEN		
1	KÜCHE WOHNEN	27,86 m²
2	ABSTELLRAUM	1,46 m²
3	WC	1,65 m²
4	BAD WC	5,04 m²
5	VORRAUM	9,64m²
6	ZIMMER 1	12,30 m²
7	ZIMMER 2	10,66 m²
GESAMT		68,61 m²
8	BALKON	7,50 m²



LUDWIG BENEDEK GASSE 18

TOP 06

GESCHOSSE	1. Obergeschoss 2. Obergeschoss
WOHNFLÄCHE	rd. 115,98 m²
ZIMMER	4 Zimmer
BAD	2 Badezimmer
TERRASSE	rd. 60,41 m² rd. 54,78 m²
KELLERABTEIL	rd. 11,25 m²

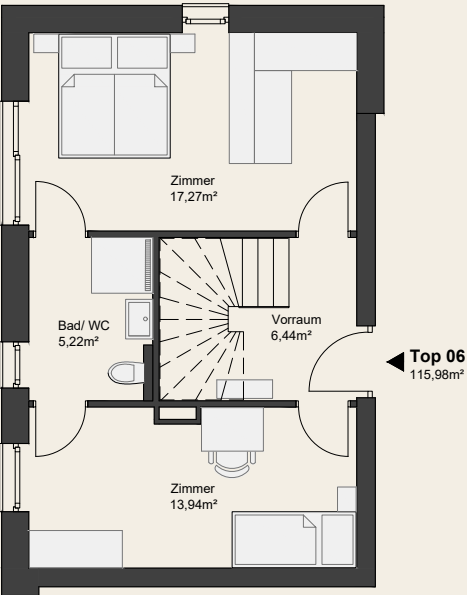
Die Penthousewohnung TOP 06 erstreckt sich über das 1. und 2. Obergeschoss und bietet auf 115,98 m² Wohnfläche ein großzügiges Raumkonzept mit 4 Zimmern und 2 modernen Badezimmern. Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn-Ess-Bereich mit direktem Zugang auf die Terrasse mit 115,19 m², die viel Platz für Sonne, Entspannung und geselliges Beisammensein im Freien bietet.

Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein harmonisches Zuhause, das Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre perfekt verbindet. Hochwertige Materialien, großzügige Fensterflächen und die ruhige Lage garantieren höchsten Wohnkomfort und machen die Penthousewohnung zu einem exklusiven Rückzugsort für Paare oder Familien, die Wert auf lichtdurchflutetes, modernes Wohnen legen.

Die Terrasse erweitert das Wohngefühl ins Freie, ladet zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden ein und macht die Penthousewohnung zu einem einzigartigen Lebensraum mit Privatsphäre und Exklusivität.

ECKDATEN

1	VORRAUM	6,44 m²
2	ZIMMER 1	17,27 m²
3	BAD WC	5,22m²
4	ZIMMER 2	13,94 m²
5	VORRAUM 2	7,17 m²
6	WC	1,65 m²
7	ZIMMER 3	14,75 m²
8	BAD WC 2	5,49 m²
9	ABSTELLRAUM	1,60 m²
10	KÜCHE WOHNEN	42,45 m²
GESAMT (EG)		115,98 m²
11	TERRASSE	115,19 m²





Einzigartiger Komfort & Style.



MIT LIEBE ZUM DETAIL.

Im Projekt LUBÉK sorgt das Zusammenspiel von durchdachter Planung und Liebe zum Detail für ein außergewöhnliches Wohngefühl in jeder Wohnung. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen zugleich einen Bezug zur grünen Umgebung. Helle, offene Wohnbereiche vermitteln ein Gefühl von Weite und Komfort. Die hochwertige Ausstattung – von edlen Parkettböden bis hin zu großformatigen Fliesen in den Bädern verbindet Qualität, Design und Funktionalität. Jede Wohnung im Projekt LUBÉK wird so zu einem einzigartigen Zuhause, das Komfort, Stil und Lebensqualität perfekt vereint.

Hochwertige Parkettböden

Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung

Fußbodenheizung

Elektrischer Sonnenschutz

Großformatige Verfliesung

PKW-Abstellplätze





LUBÉK

URBAN LIVING

Die Wohnungen werden
provisionsfrei verkauft!



KONTAKT VERKAUF

Lukas Sadjak & Alexander Trolp
verkauf@sadjak-partner.at
+43 676 745 2773
+43 316 476470

PROJEKTENTWICKLUNG & BAUTRÄGER

Ludwig-Benedek-Gasse 18 Errichtungs GmbH
Gleispachgasse 1 | 8045 Graz
office@immola.at

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren und im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Die dargestellten Visualisierungen können in natura abweichen. Die angeführte Ausstattung entspricht dem Planstand vom 12.12.2024, nähere Details zur finalen Ausstattung können Sie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.

Stand: September 2025



immola

Copyright © Sadjak & Partner GmbH, 2025
All rights reserved