

GRAZER STRASSE 11 A, 11 B
8045 GRAZ

immola

Grazers'11





Urban leben, stilvoll wohnen.



PROJEKT
Göstinger Straße 33 a, b
Neubau von 24 Wohneinheiten,
25 PKW-Abstellplätze,
PV-Anlagen.

INHALT	
Objektbeschreibung	
Das Projekt	S. 4
Die Wohnungen	S. 5
Die Eckdaten	S. 6
Die Adresse	S. 7
Lageplan	
Der Lageplan	S. 8
Die Umgebung	S. 9
Übersicht Pläne	
Die Geschosspläne	ab S. 10
Haus 33a und 33b	S. 10-17
Kellergeschoss	S. 18-19
Die Grundrisspläne	
Wohnungen	S. 20-47
Disclaimer & Impressum	S. 50
Die Projektbeteiligten	S. 50

Das Projekt

Modernes Wohnen in Eggenberg

Im Norden des 14. Grazer Stadtbezirks Eggenberg liegt das Projekt „Südblick Eggenberg“.

Die Häuser sind fußläufig an das Straßenbahn- und Busnetz angeschlossen und stellen somit einen optimalen Lebensmittelpunkt dar. Entdecken Sie die perfekte Kombination aus Natur und Stadtleben in der exklusiven Wohnanlage am Fuße des Plabutsch.

Zwei über der Straße erhöhte, modern gestaltete Baukörper mit insgesamt 24 Wohneinheiten, Tiefgarage und großzügigen Grün- und Außenflächen laden zum Leben und Entspannen ein.



Die Wohnungen

Optimal geschnittene Grundrisse mit großzügigen Freiflächen zeichnen die 24 Wohnungen dieses Projektes aus. Mit 11 bzw. 13 Wohneinheiten pro Haus, umgeben von ansprechenden Grünflächen, vermittelt die Anlage eine gemütliche Wohnatmosphäre und lädt zum Entspannen ein.

Die Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern werden barrierefrei durch ein innenliegendes Stiegenhaus erschlossen. Alle Wohnungen verfügen über einen offenen Wohnraum und die unterschiedlichen Wohnungsgrößen bieten einen optimalen Lebensraum für Singles, Paare und Familien.

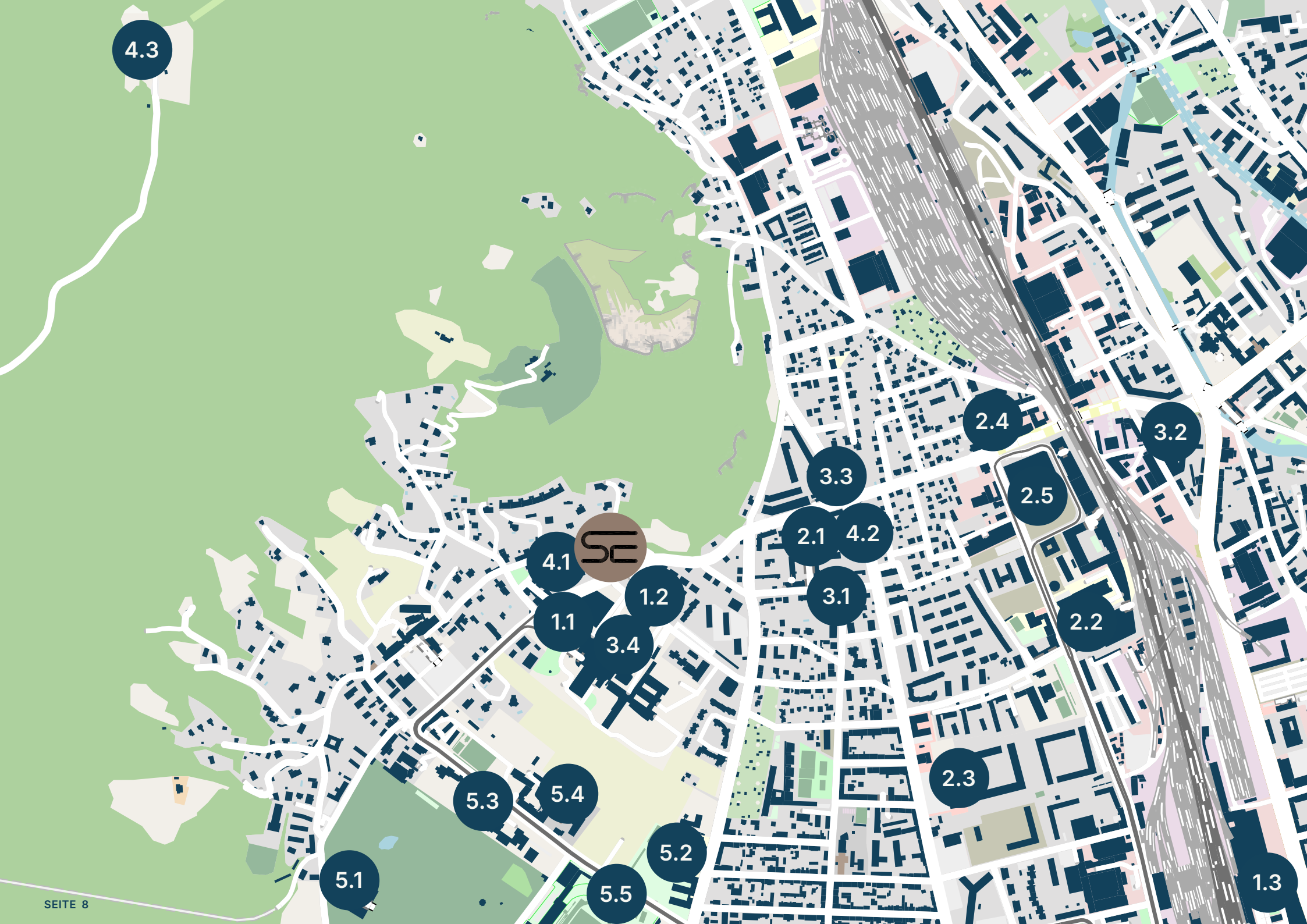
In der hauseigenen Tiefgarage befinden sich 25 PKW-Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze und geräumige Kellerabteile.

Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in dieser begehrten Gegend und genießen Sie das Beste, was Graz zu bieten hat.

Die Eckdaten

Wohnungen	24 Wohneinheiten		
Wohnungsgrößen	35 m² bis 96 m²		
Zimmer	2- bis 4-Zimmerwohnungen		
Typologien	Wohnungen mit Freiflächen (Balkon oder Terrasse & Eigengarten oder Dachterrasse)		
Geschosse	4 Geschosse oberirdisch (EG bis 2.OG+PH) 1 Geschoss unterirdisch (Tiefgarage, Kellerabteile und Fahrradabstellflächen)		
Parkplätze	25 Stellplätze in der Tiefgarage		
Erschließung	innenliegende Erschließung und 1 Aufzug je Baukörper		
Wohnnutzfläche	1.244 m²		
HWB _{Ref,SK} f _{GEE,SK}	36,0 kWh/m2a 0,62 (Haus 33a)	35,9 kWh/m²a 0,62 (Haus 33b)	
Ausstattung	Genaue Details zur Ausstattung und Bemusterung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung		





Die Umgebung

Öffentliche Verkehrsmittel

- 1.1 Straßenbahn Station „Eggenberg/UKH“ (Linie 1), 250m
- 1.2 Bus Station „Göstinger Straße“ (Linie 62, 65), 100m
- 1.3 Hauptbahnhof Graz, 2300m

Einkaufen

- 2.1 Billa (Peter-Tunner-Gasse 47), 400m
- 2.2 Spar (Wagner-Biro-Straße 84), 1200m
- 2.3 Hofer (Alte Poststraße 103), 1000m
- 2.4 Café Polanz (Wagner-Biro-Straße 133), 850m
- 2.5 Bäckerei Sorger (Wagner-Biro-Straße 126/1), 1000m

Ärzte und Apotheken

- 3.1 Allgemeinmedizin, Dr. Ulrike Florian (Vinzengasse 87)
- 3.2 Hausarzt Dr. Carmen Maria Vilcea (Lastenstraße 14)
- 3.3 Rosenapotheke (Peter-Tunner-Gasse 34)
- 3.4 Unfallkrankenhaus Graz, LKH II Graz West (Göstinger Straße 22 und 24)

Essen und Trinken

- 4.1 Gasthaus Kreuzwirt (Annaplatz 2)
- 4.2 Café Pizzeria Rimini (Peter-Tunner-Gasse 45)
- 4.3 Fürstenstand - Aussichtsplattform Plabutsch (Fürstenstandweg 100)

Bildung, Kultur und Freizeit

- 5.1 Schloss Eggenberg (Eggenberger Allee 90)
- 5.2 Volksschule und Mittelschule Algersdorf (Algersdorfer Straße 9 und 11)
- 5.3 Graz International Bilingual School - BG GIBS (Georgigasse 85)
- 5.4 HLA für Landwirtschaft und Ernährung (Georgigasse 84a)
- 5.5 Auster Sport- und Wellnessbad (Janzgasse 21)

Ankommen. Im neuen Zuhause.

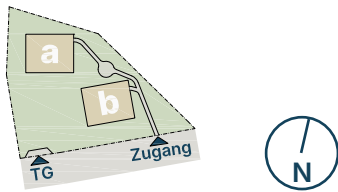
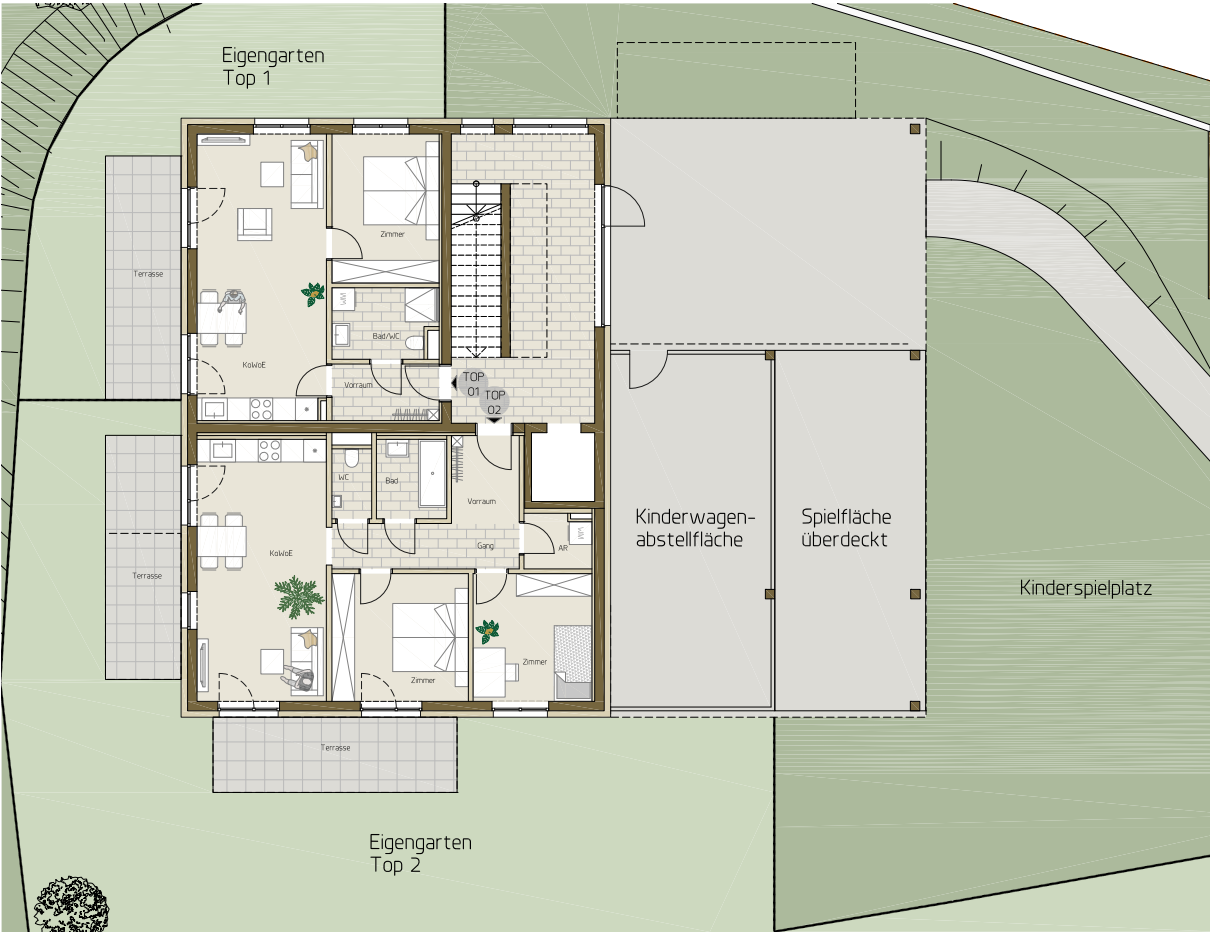
Entdecken Sie exklusive Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum bemerkenswerten Schloss Eggenberg, dem Bad- und Wellnessparadies ‚Die Auster‘ und dem Aussichtsborg Plabutsch.

Diese einzigartige Lage bietet die perfekte Kombination aus historischem Charme, Freizeitmöglichkeiten und Naturerlebnissen. Spüren Sie ein Wohngefühl, das Luxus und Lebensqualität vereint.

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung.

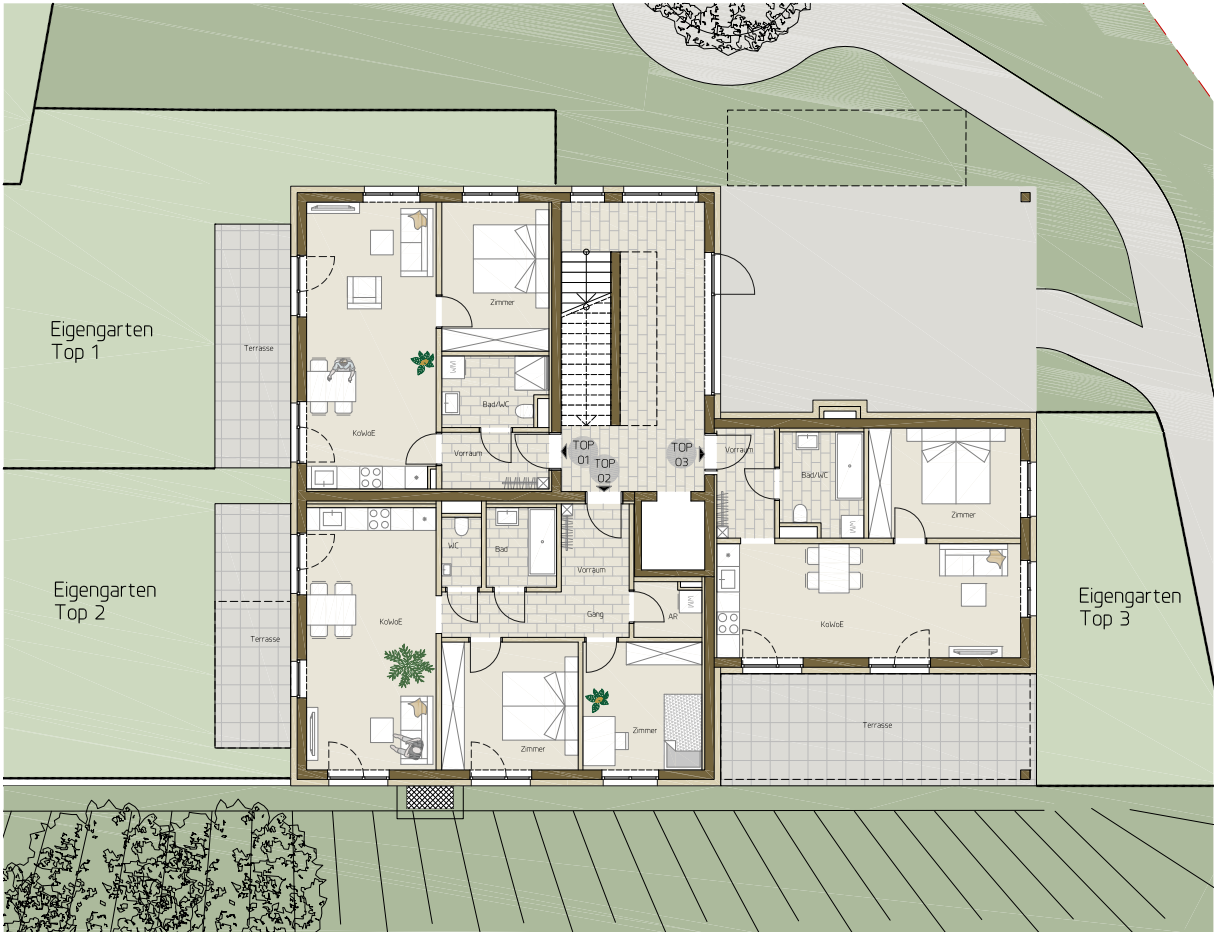
Erdgeschoss Haus 33 a

Top 01	
Wohnnutzfläche	46,05m ²
Terrasse	12,91m ²
Eigengarten	46,80m ²
Kellerabteil	5,14m ²
Top 02	
Wohnnutzfläche	64,71m ²
Terrassen	25,75m ²
Eigengarten	197,38m ²
Kellerabteil	7,39m ²



Erdgeschoss Haus 33 b

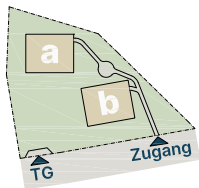
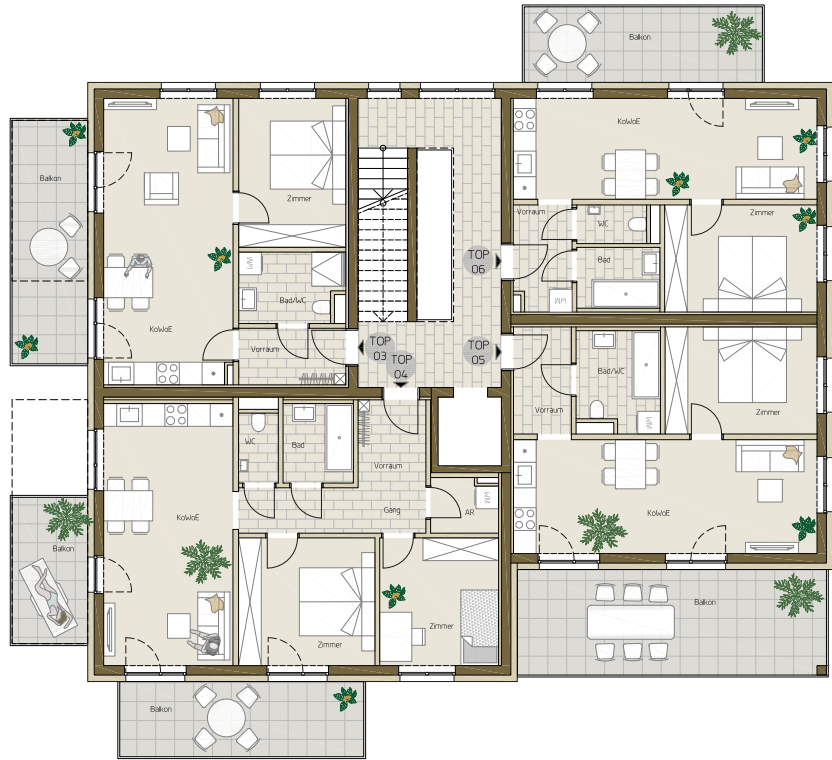
Top 01	
Wohnnutzfläche	46,05m ²
Terrasse	12,91m ²
Eigengarten	180,79m ²
Kellerabteil	5,05m ²
Top 02	
Wohnnutzfläche	64,71m ²
Terrasse	12,91m ²
Eigengarten	146,75m ²
Kellerabteil	5,05m ²
Top 03	
Wohnnutzfläche	46,01m ²
Terrasse	24,71m ²
Eigengarten	41,84m ²
Kellerabteil	5,05m ²



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

1. Obergeschoss Haus 33 a

Top 03	
Wohnnutzfläche	46,05m ²
Balkon	12,91m ²
Kellerabteil	5,14m ²
Top 04	
Wohnnutzfläche	64,71m ²
Balkone	20,59m ²
Kellerabteil	5,14m ²
Top 05	
Wohnnutzfläche	45,47m ²
Balkon	22,71m ²
Kellerabteil	5,14m ²
Top 06	
Wohnnutzfläche	42,51m ²
Balkon	12,60m ²
Kellerabteil	5,14m ²



M. 1:200

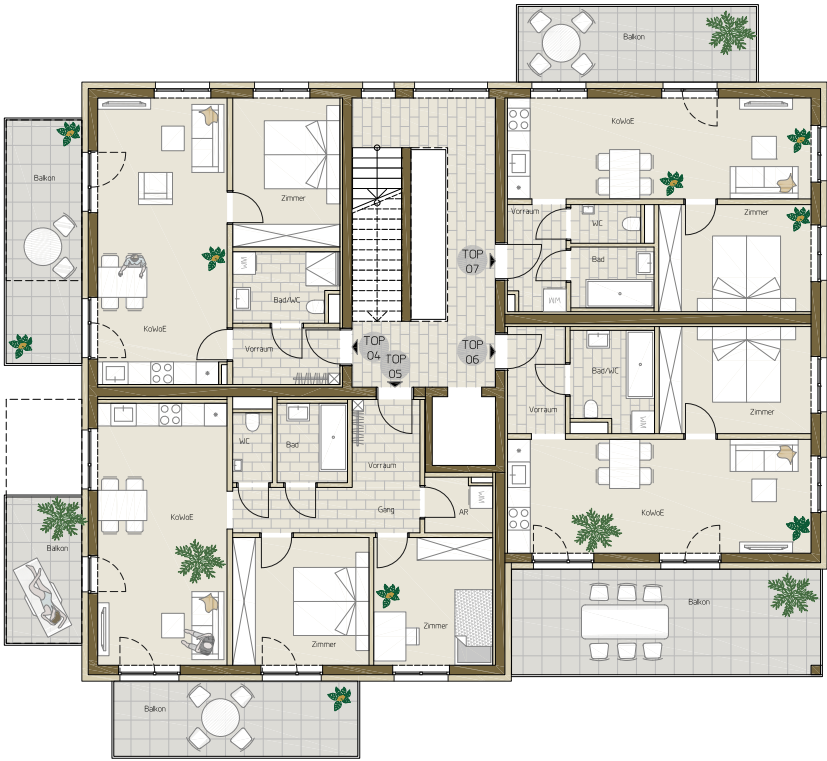


TATSÄCHLICHE GRUNDRISSSE KÖNNEN VON DEN
ABGEBILDETEN BEISPIELGRUNDRISSSEN ABWEICHEN.
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.



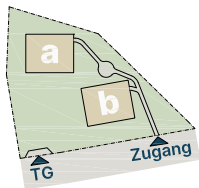
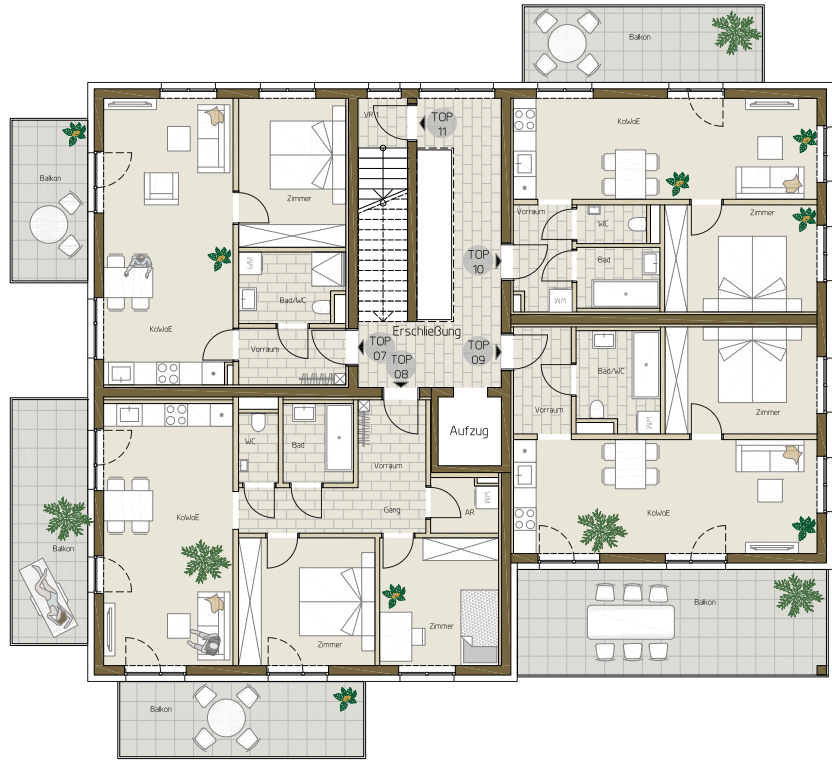
1. Obergeschoss Haus 33 b

Top 04	
Wohnnutzfläche	46,05m ²
Balkon	12,91m ²
Kellerabteil	5,05m ²
Top 05	
Wohnnutzfläche	64,71m ²
Balkone	20,59m ²
Kellerabteil	5,05m ²
Top 06	
Wohnnutzfläche	45,47m ²
Balkon	22,71m ²
Kellerabteil	5,05m ²
Top 07	
Wohnnutzfläche	42,51m ²
Balkon	12,60m ²
Kellerabteil	5,05m ²



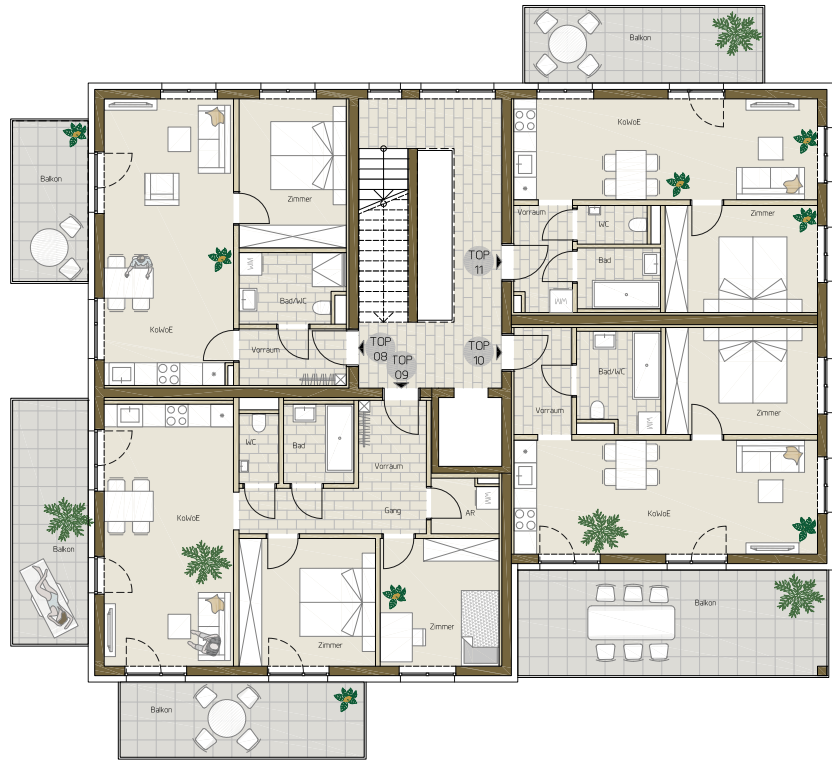
2. Obergeschoss Haus 33 a

Top 07	
Wohnnutzfläche	46,05m ²
Balkon	8,52m ²
Kellerabteil	5,14m ²
Top 08	
Wohnnutzfläche	64,71m ²
Balkone	25,75m ²
Kellerabteil	7,39m ²
Top 09	
Wohnnutzfläche	45,47m ²
Balkon	22,71m ²
Kellerabteil	5,14m ²
Top 10	
Wohnnutzfläche	42,51m ²
Balkon	12,60m ²
Kellerabteil	5,14m ²



2. Obergeschoss Haus 33 b

Top 08	
Wohnnutzfläche	46,05m ²
Balkon	8,52m ²
Kellerabteil	5,05m ²
Top 09	
Wohnnutzfläche	64,71m ²
Balkone	25,75m ²
Kellerabteil	5,05m ²
Top 10	
Wohnnutzfläche	45,47m ²
Balkon	22,71m ²
Kellerabteil	4,93m ²
Top 11	
Wohnnutzfläche	42,51m ²
Balkon	12,60m ²
Kellerabteil	5,05m ²



M. 1:200

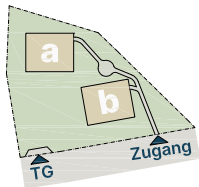
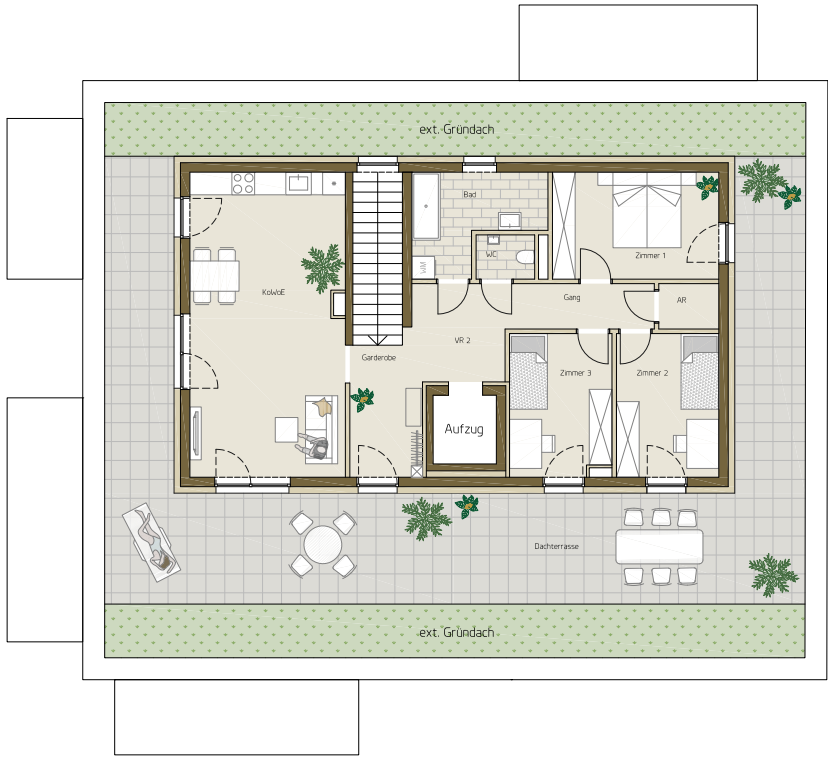


TATSÄCHLICHE GRUNDRISSSE KÖNNEN VON DEN
ABGEBILDETEN BEISPIELGRUNDRISSSEN ABWEICHEN.
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.



3. Obergeschoss Haus 33 a

Top 11	
Wohnnutzfläche	96,42m²
Dachterrasse	87,32m²
Kellerabteile	9,52m²



M. 1:200



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



3. Obergeschoss Haus 33 b

Top 12	
Wohnnutzfläche	34,75m²
Balkon	43,41m²
Kellerabteil	5,05m²



Top 13	
Wohnnutzfläche	52,69m²
Balkon	43,76m²
Kellerabteil	5,05m²

Kellergeschoss

Haus 33 a

Haus 33 b

Kellerabteile Haus 33 a

Top 01 - Nr. 2	5,14m ²
Top 02 - Nr. 1	7,39m ²
Top 03 - Nr. 3	5,14m ²
Top 04 - Nr. 4	5,14m ²
Top 05 - Nr. 5	5,14m ²
Top 06 - Nr. 6	5,14m ²
Top 07 - Nr. 7	5,14m ²
Top 08 - Nr. 10	7,39m ²
Top 09 - Nr. 9	5,14m ²
Top 10 - Nr. 8	5,14m ²
Top 11 - Nr. 12+13	9,52m ²
Nr. 11	6,61m ²

Kellerabteile Haus 33 b

Top 01 - Nr. 1	5,05m ²
Top 02 - Nr. 2	5,05m ²
Top 03 - Nr. 3	5,05m ²
Top 04 - Nr. 4	5,05m ²
Top 05 - Nr. 5	5,05m ²
Top 06 - Nr. 6	5,05m ²
Top 07 - Nr. 7	5,05m ²
Top 08 - Nr. 8	5,05m ²
Top 09 - Nr. 9	5,05m ²
Top 10 - Nr. 10	4,93m ²
Top 11 - Nr. 11	5,05m ²
Top 12 - Nr. 12	5,05m ²
Top 13 - Nr. 13	5,05m ²

M. 1:200



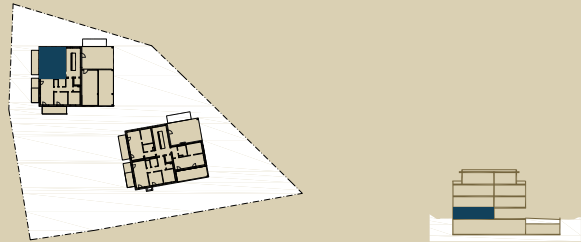
TATSÄCHLICHE GRUNDRISSSE KÖNNEN VON DEN ABGEBILDETEN BEISPIELGRUNDRISSSEN ABWEICHEN. TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.



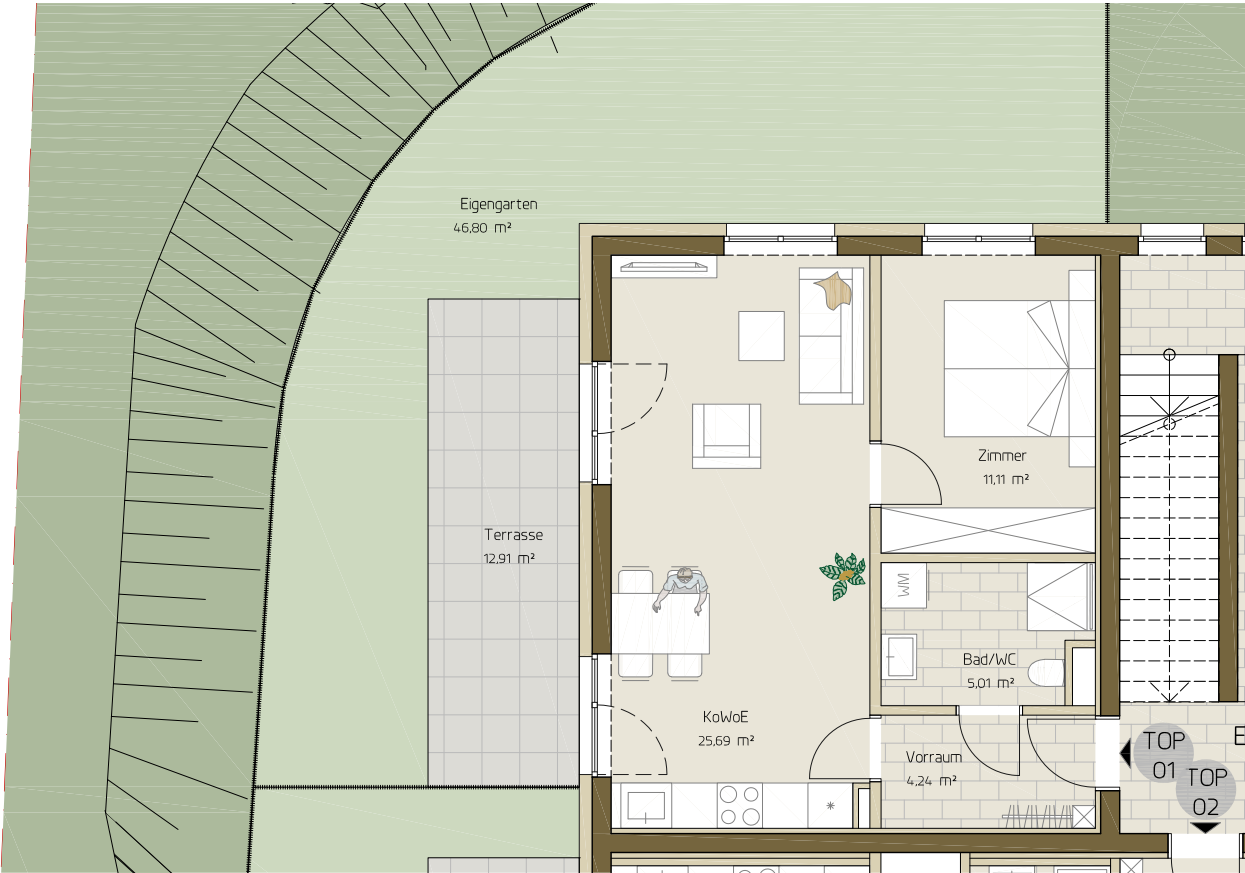
Haus 33 a

Top 01

Erdgeschoss



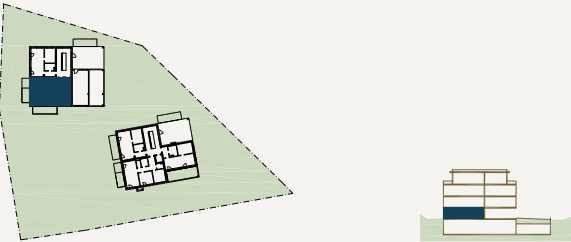
Vorraum	4,24m²
Bad/WC	5,01m²
Zimmer	11,11m²
KoWoE	25,69m²
46,05m²	
Terrasse	12,91m²
Eigengarten	46,80m²
Kellerabteil	5,14m²



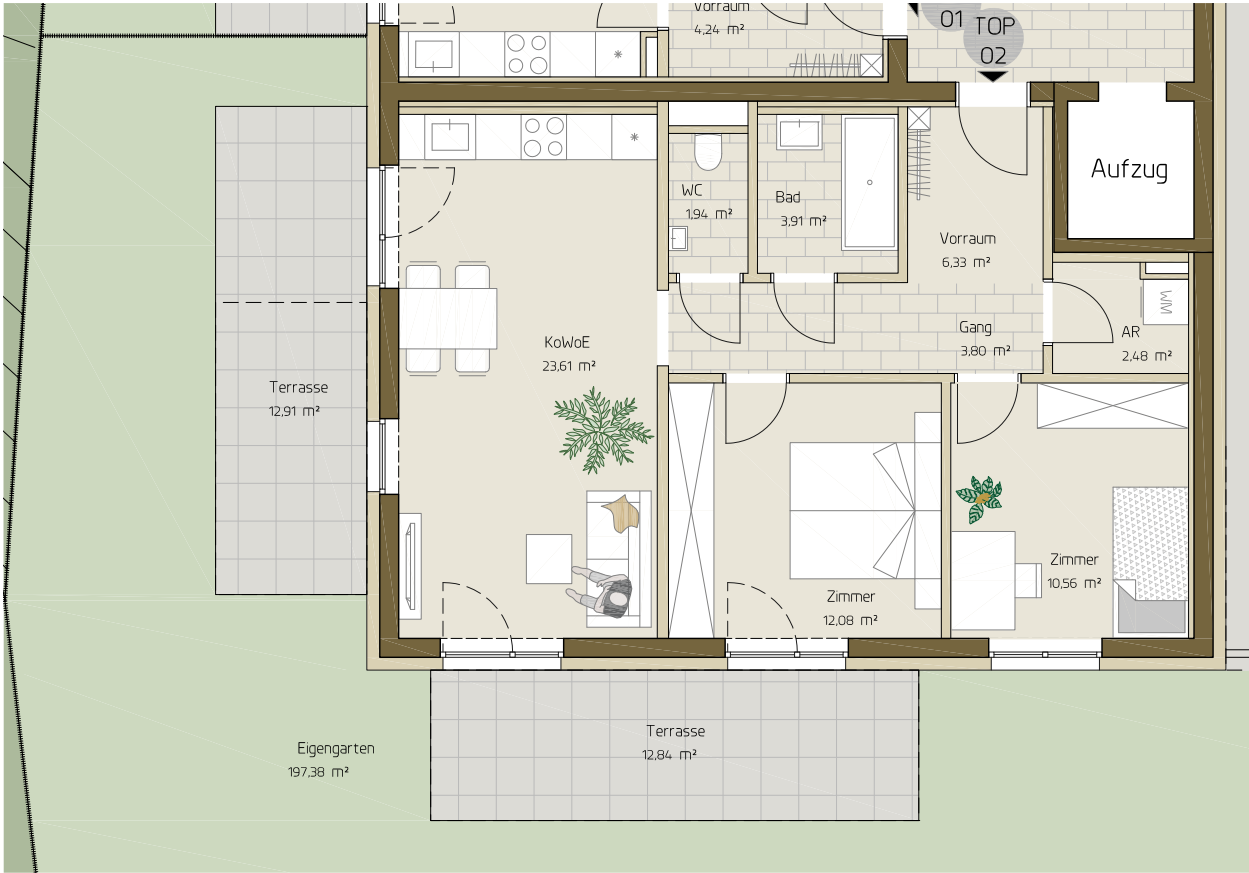
Haus 33 a

Top 02

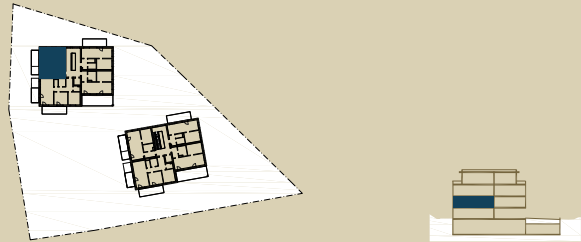
Erdgeschoss



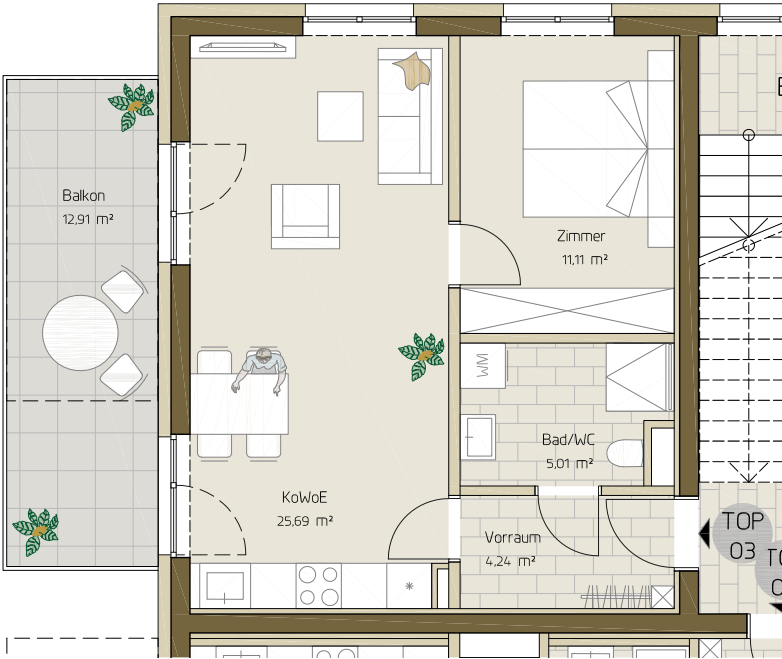
Vorraum	6,33m²
Bad	3,91m²
WC	1,94m²
Gang	3,80m²
Abstellraum	2,48m²
Zimmer 1	10,56m²
Zimmer 2	12,08m²
KoWoE	23,61m²
64,71m²	
Terrassen	25,75m²
Eigengarten	197,38m²
Kellerabteil	7,39m²



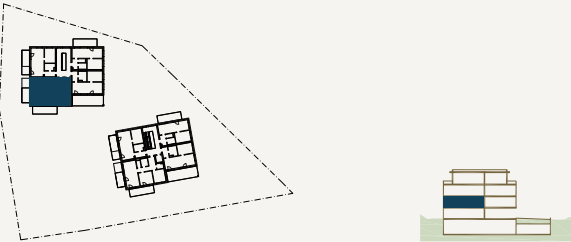
Haus 33 a
Top 03
1. Obergeschoss



Vorraum	4,24m²
Bad/WC	5,01m²
Zimmer	11,11m²
KoWoE	25,69m²
46,05m²	
Balkon	12,91m²
Kellerabteil	5,14m²

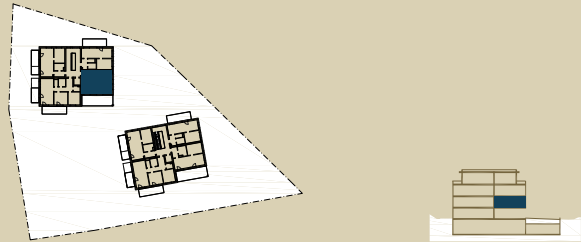


Haus 33 a
Top 04
1. Obergeschoss

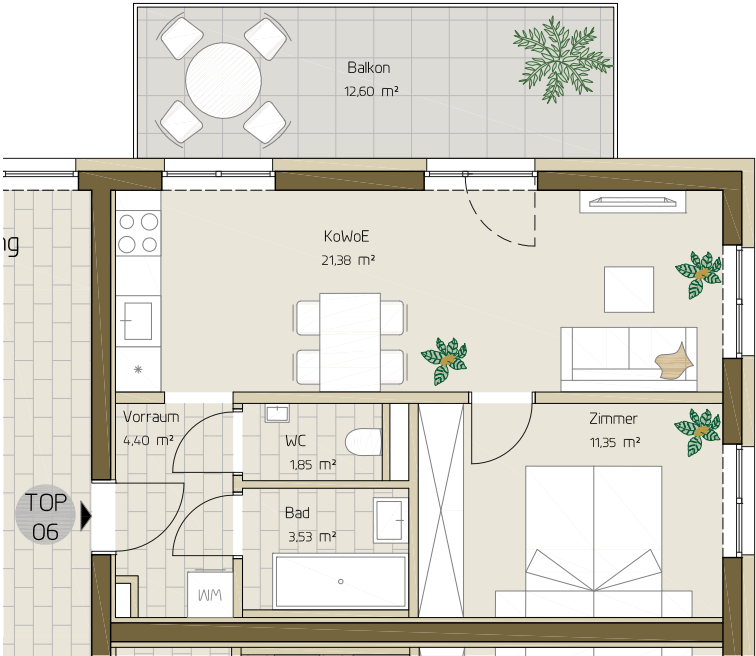
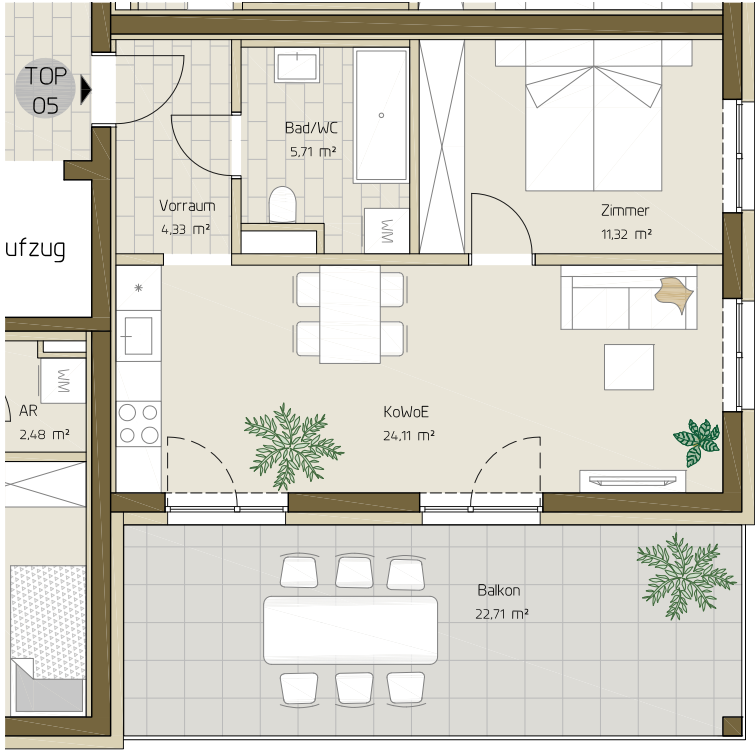


Vorraum	6,33m²
Bad	3,91m²
WC	1,94m²
Gang	3,80m²
Abstellraum	2,48m²
Zimmer 1	10,56m²
Zimmer 2	12,08m²
KoWoE	23,61m²
64,71m²	
Balkone	20,59m²
Kellerabteil	5,14m²

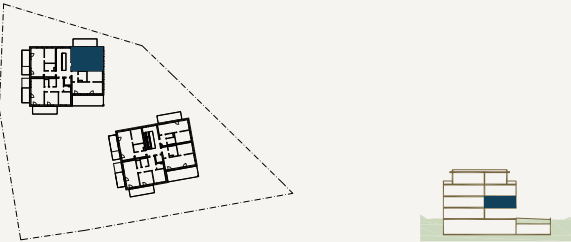
Haus 33 a
Top 05
1. Obergeschoss



Vorraum	4,33m²
Bad/WC	5,71m²
Zimmer	11,32m²
KoWoE	24,11m²
45,47m²	
Balkon	22,71m²
Kellerabteil	5,14m²

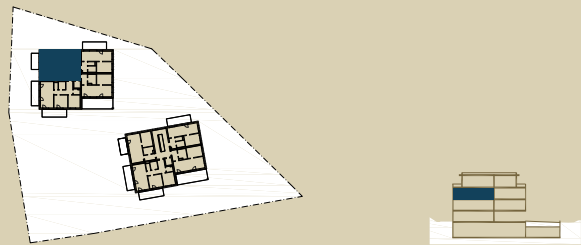


Haus 33 a
Top 06
1. Obergeschoss

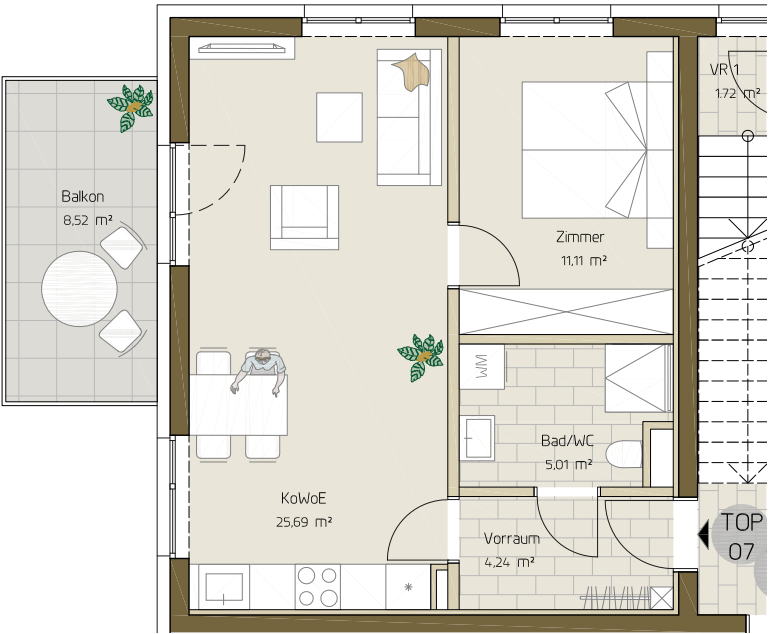


Vorraum	4,40m²
Bad	3,53m²
WC	1,85m²
Zimmer	11,35m²
KoWoE	21,38m²
42,51m²	
Balkon	12,60m²
Kellerabteil	5,14m²

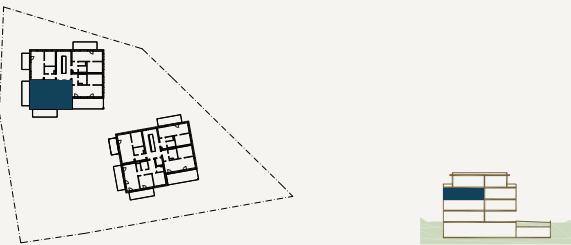
Haus 33 a
Top 07
2. Obergeschoss



Vorraum	4,24m²
Bad/WC	5,01m²
Zimmer	11,11m²
KoWoE	25,69m²
46,05m²	
Balkon	8,52m²
Kellerabteil	5,14m²



Haus 33 a
Top 08
2. Obergeschoss

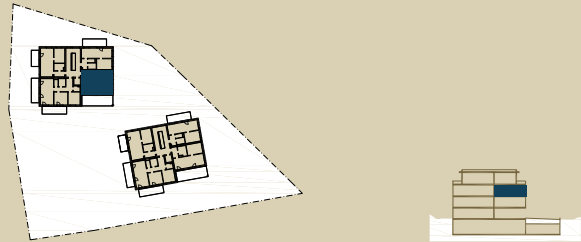


Vorraum	6,33m²
Bad	3,91m²
WC	1,94m²
Gang	3,80m²
Abstellraum	2,48m²
Zimmer 1	10,56m²
Zimmer 2	12,08m²
KoWoE	23,61m²
64,71m²	
Balkone	25,75m²
Kellerabteil	7,39m²

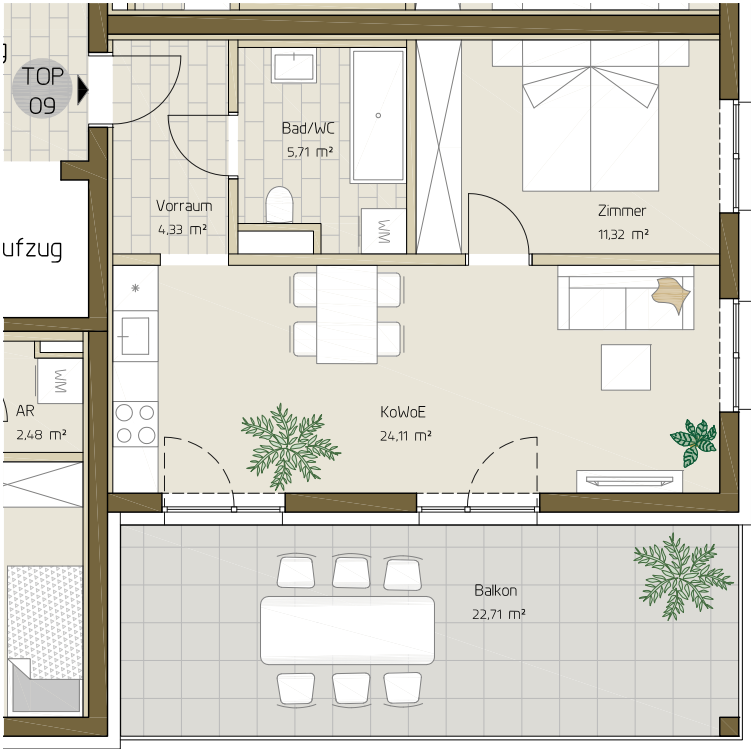
Haus 33 a

Top 09

2. Obergeschoss



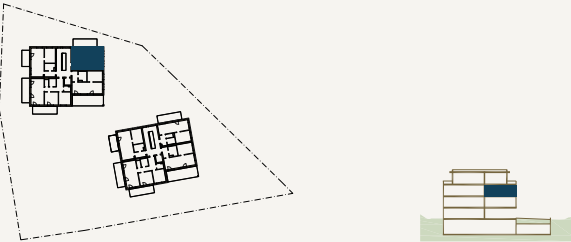
Vorraum	4,33m²
Bad/WC	5,71m²
Zimmer	11,32m²
KoWoE	24,11m²
	45,47m²
Balkon	22,71m²
Kellerabteil	5,14m²



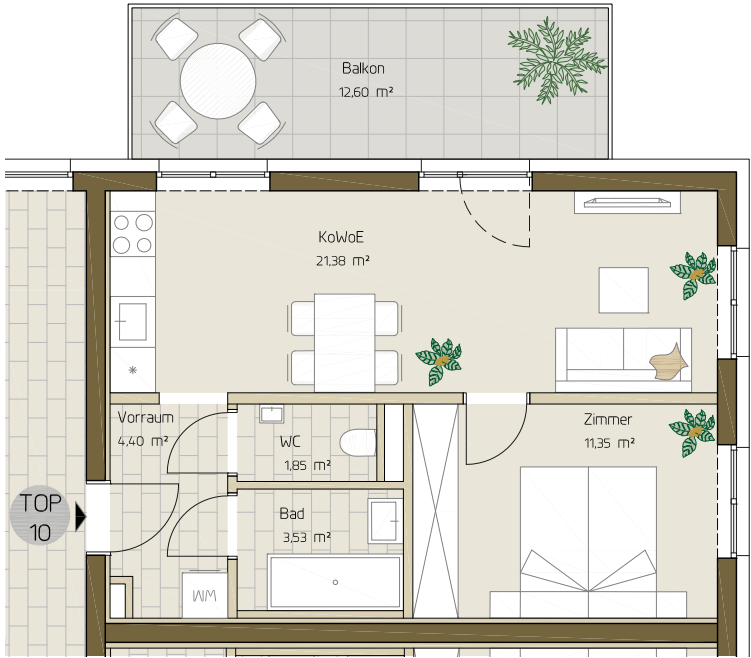
Haus 33 a

Top 10

2. Obergeschoss



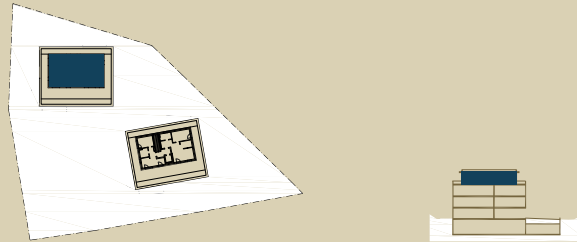
Vorraum	4,40m²
Bad	3,53m²
WC	1,85m²
Zimmer	11,35m²
KoWoE	21,38m²
	42,51m²
Balkon	12,60m²
Kellerabteil	5,14m²



Haus 33 a

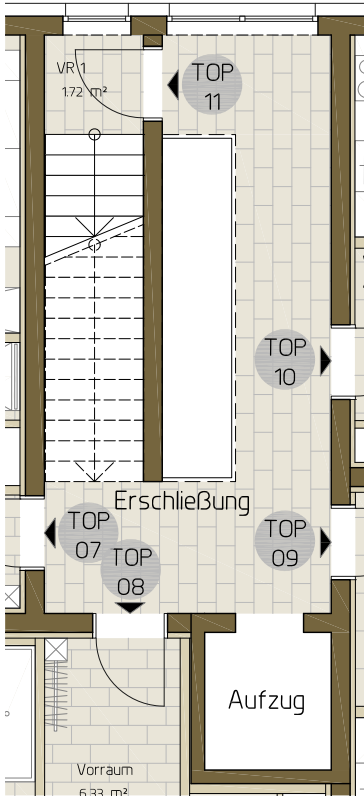
Top 11

2./3. Obergeschoss



Vorraum 1	1,72m²
Vorraum 2	6,41m²
Bad	7,58m²
WC	1,81m²
Garderobe	6,56m²
Gang	4,74m²
Abstellraum	1,90m²
Zimmer 1	12,45m²
Zimmer 2	10,29m²
Zimmer 3	10,07m²
KoWoE	32,89m²
96,42m²	
Dachterrasse	87,32m²
Kellerabteile	9,52m²

2. Obergeschoss



M. 1:100



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

3. Obergeschoss

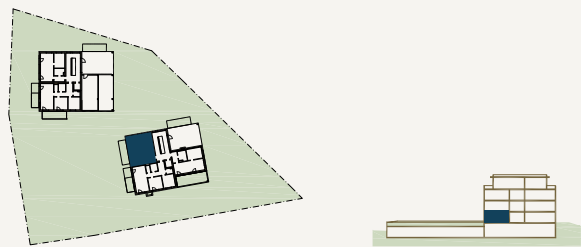




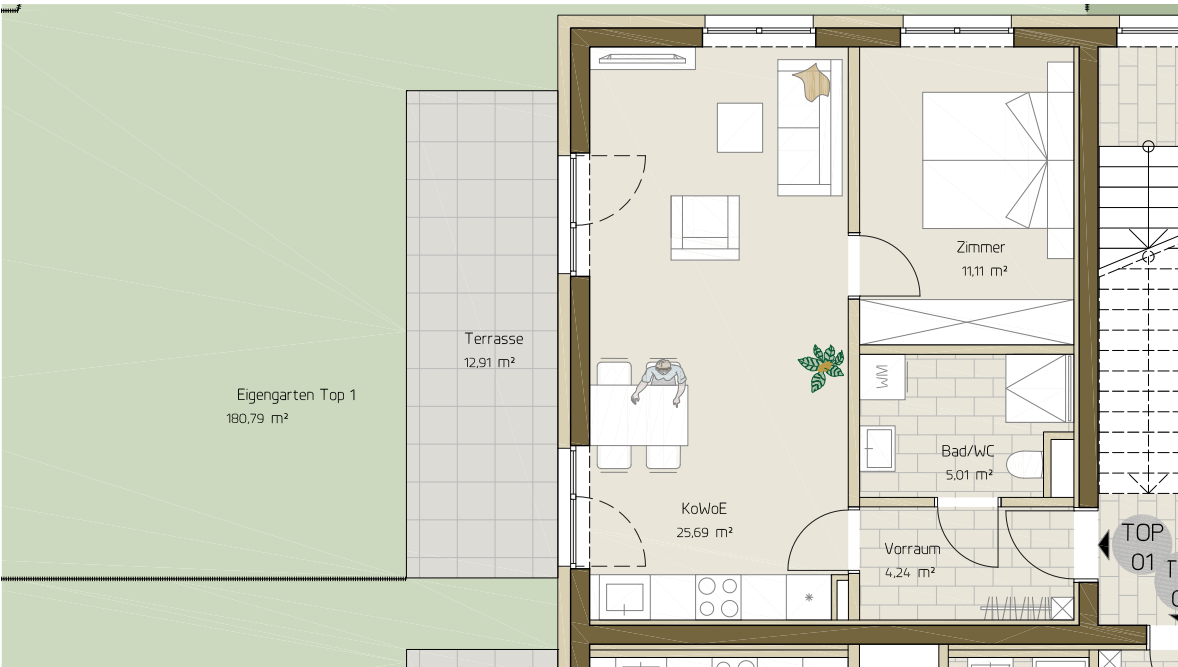
Ihr Wohnraum am Fuße des Plabutsch.



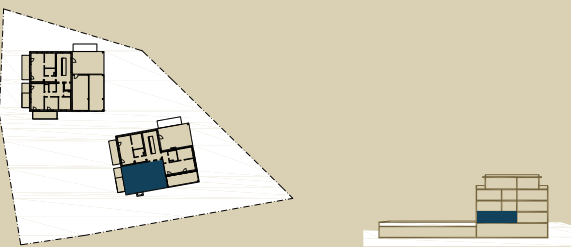
Haus 33 b
Top 01
Erdgeschoss



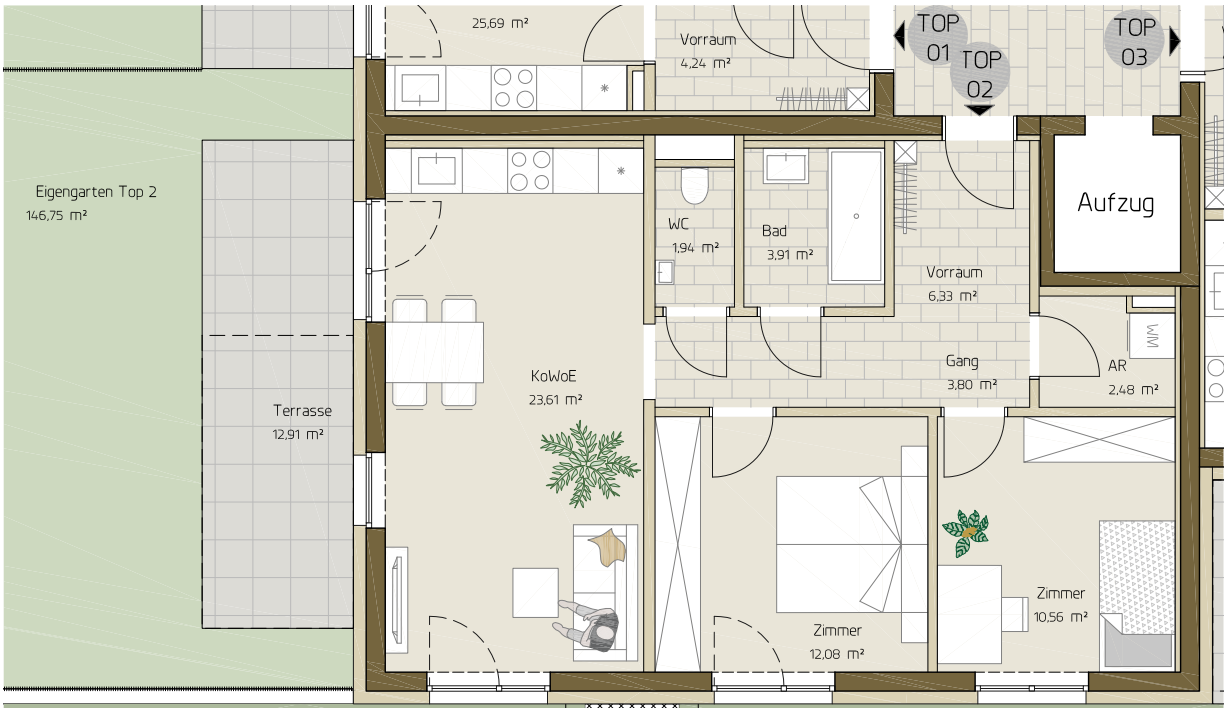
Vorraum	4,24m²
Bad/WC	5,01m²
Zimmer	11,11m²
KoWoE	25,69m²
46,05m²	
Terrasse	12,91m²
Eigengarten	180,79m²
Kellerabteil	5,05m²



Haus 33 b
Top 02
Erdgeschoss



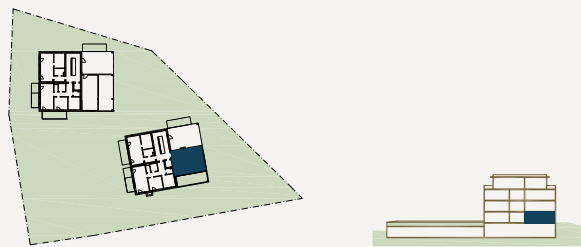
Vorraum	6,33m²
Bad	3,91m²
WC	1,94m²
Gang	3,80m²
Abstellraum	2,48m²
Zimmer 1	10,56m²
Zimmer 2	12,08m²
KoWoE	23,61m²
64,71m²	
Terrasse	12,91m²
Eigengarten	146,75m²
Kellerabteil	5,05m²



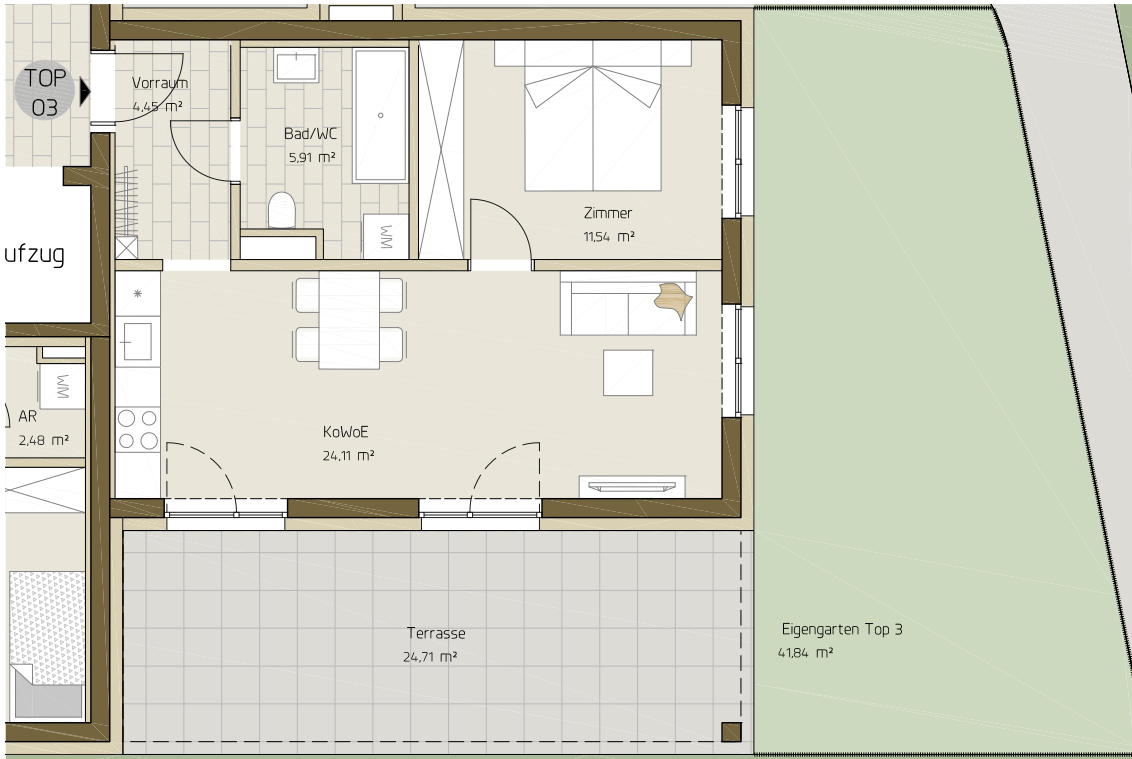
Haus 33 b

Top 03

Erdgeschoss



Vorraum	4,45m²
Bad/WC	5,91m²
Zimmer	11,54m²
KoWoE	24,11m²
46,01m²	
Terrasse	24,71m²
Eigengarten	41,84m²
Kellerabteil	5,05m²

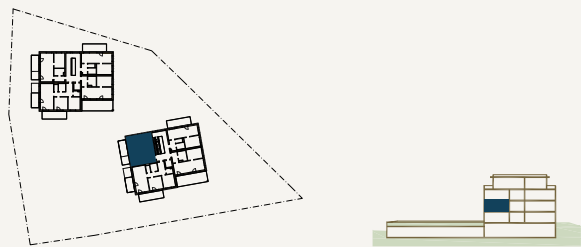


Moderne
Grundrisse
für alle
Lebenslagen.

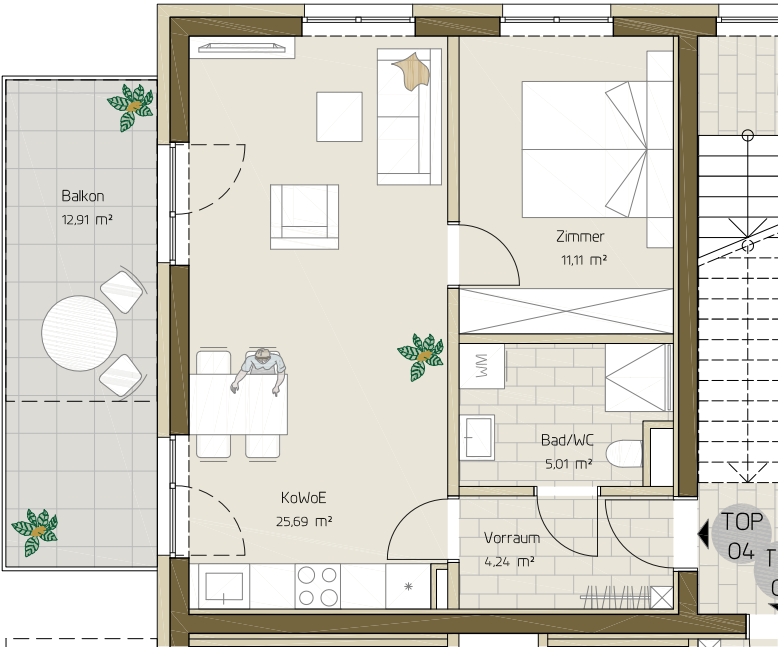
Haus 33 b

Top 04

1. Obergeschoss



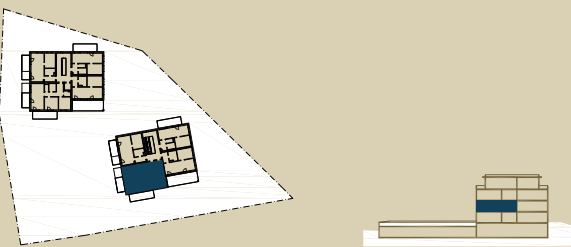
Vorraum	4,24m²
Bad/WC	5,01m²
Zimmer	11,11m²
KoWoE	25,69m²
46,05m²	
Balkon	12,91m²
Kellerabteil	5,05m²



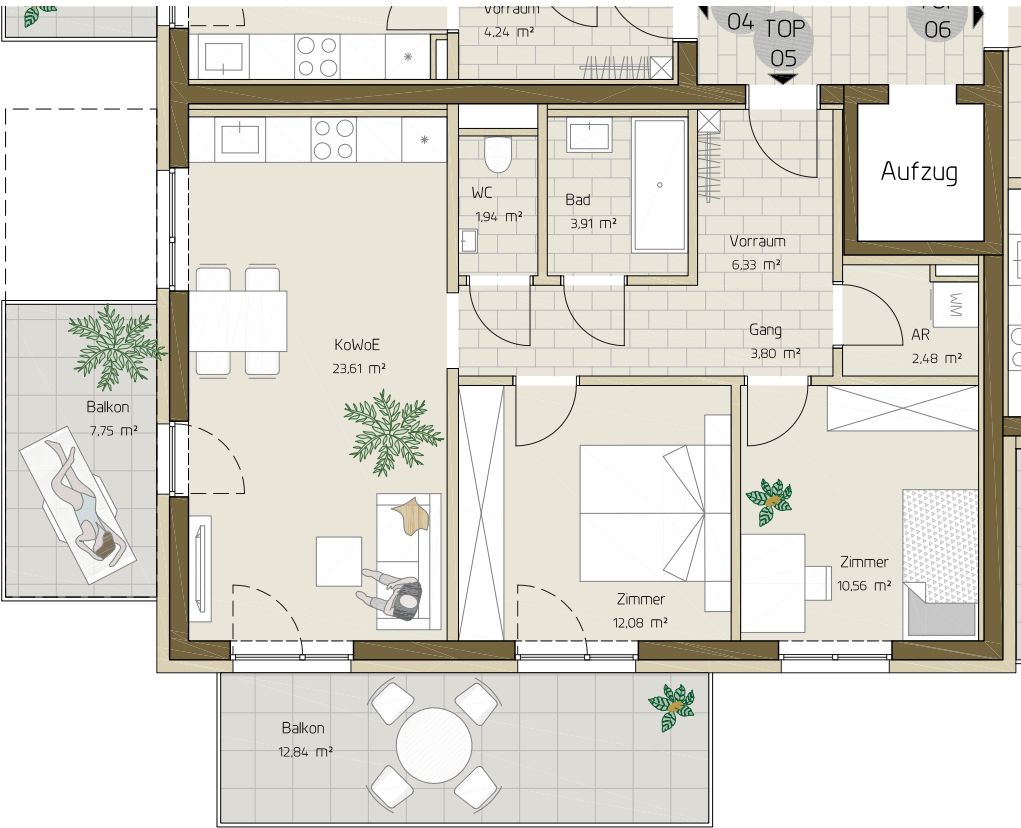
Haus 33 b

Top 05

1. Obergeschoss



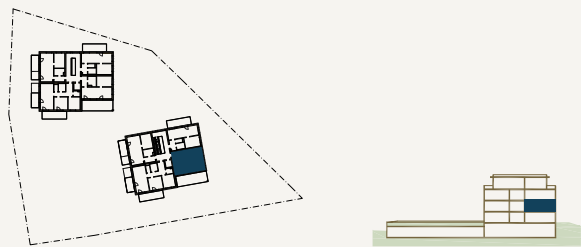
Vorraum	6,33m²
Bad	3,91m²
WC	1,94m²
Gang	3,80m²
Abstellraum	2,48m²
Zimmer 1	10,56m²
Zimmer 2	12,08m²
KoWoE	23,61m²
64,71m²	
Balkone	20,59m²
Kellerabteil	5,05m²



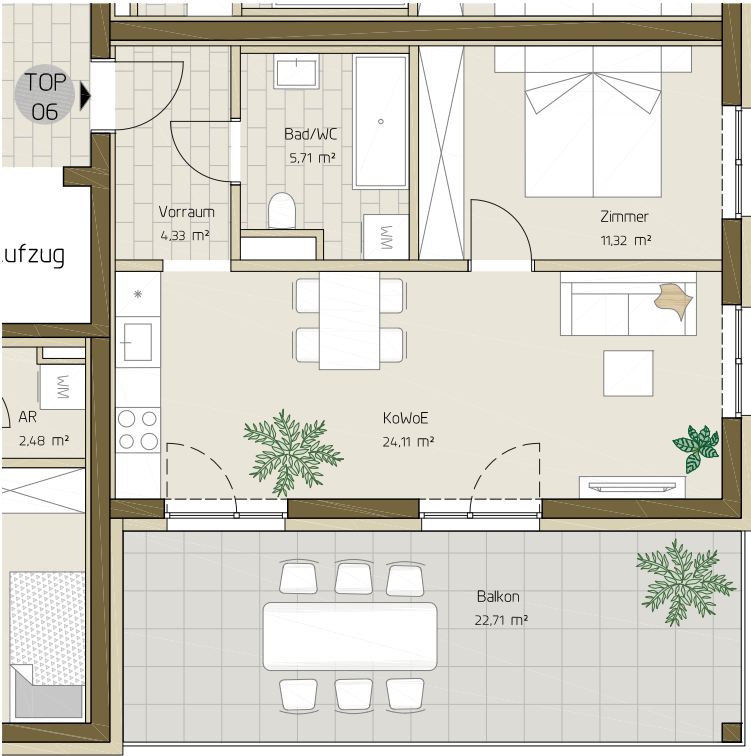
Haus 33 b

Top 06

1. Obergeschoss



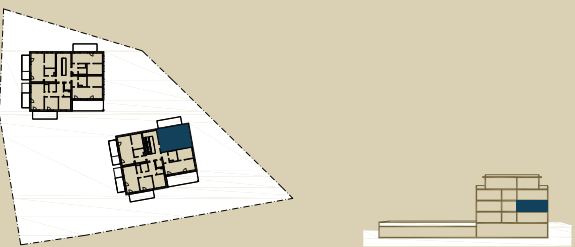
Vorraum	4,33m²
Bad/WC	5,71m²
Zimmer	11,32m²
KoWoE	24,11m²
	45,47m²
Balkon	22,71m²
Kellerabteil	5,05m²



Haus 33 b

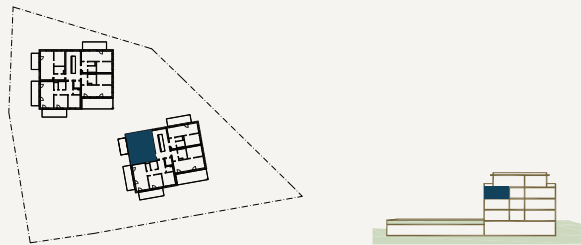
Top 07

1. Obergeschoss

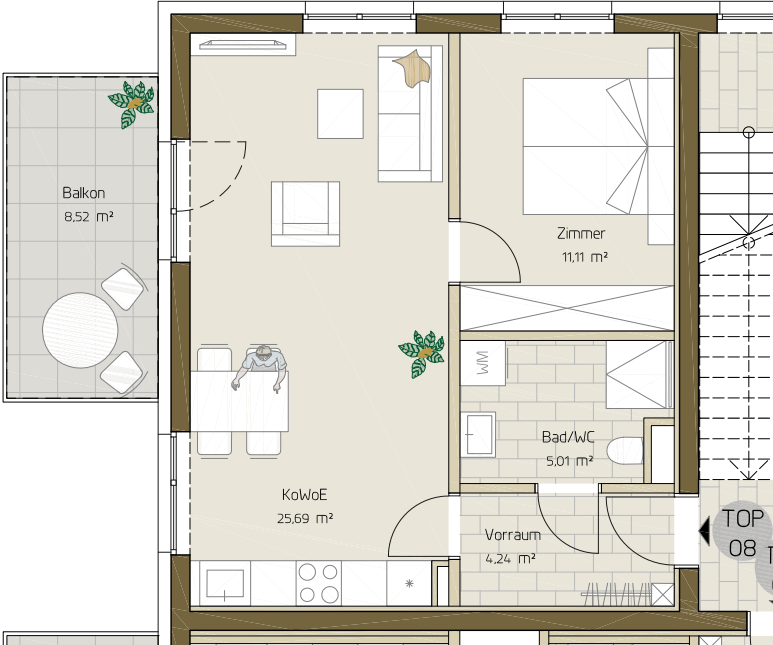


Vorraum	4,40m²
Bad	3,53m²
WC	1,85m²
Zimmer	11,35m²
KoWoE	21,38m²
	42,51m²
Balkon	12,60m²
Kellerabteil	5,05m²

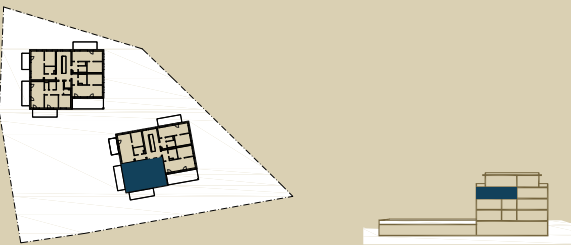
Haus 33 b
Top 08
2. Obergeschoss



Vorraum	4,24m²
Bad/WC	5,01m²
Zimmer	11,11m²
KoWoE	25,69m²
46,05m²	
Balkon	8,52m²
Kellerabteil	5,05m²



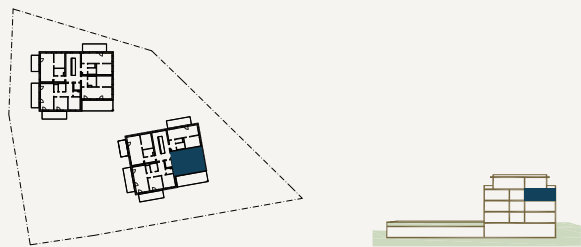
Haus 33 b
Top 09
2. Obergeschoss



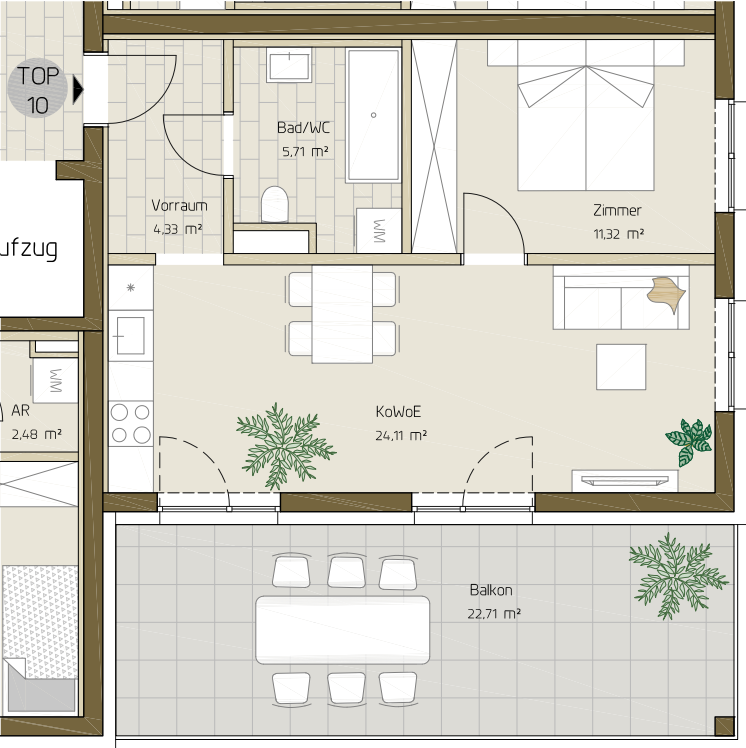
Vorraum	6,33m²
Bad	3,91m²
WC	1,94m²
Gang	3,80m²
Abstellraum	2,48m²
Zimmer 1	10,56m²
Zimmer 2	12,08m²
KoWoE	23,61m²
64,71m²	
Balkone	25,75m²
Kellerabteil	5,05m²



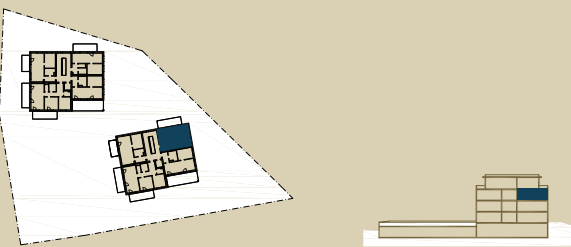
Haus 33 b
Top 10
2. Obergeschoss



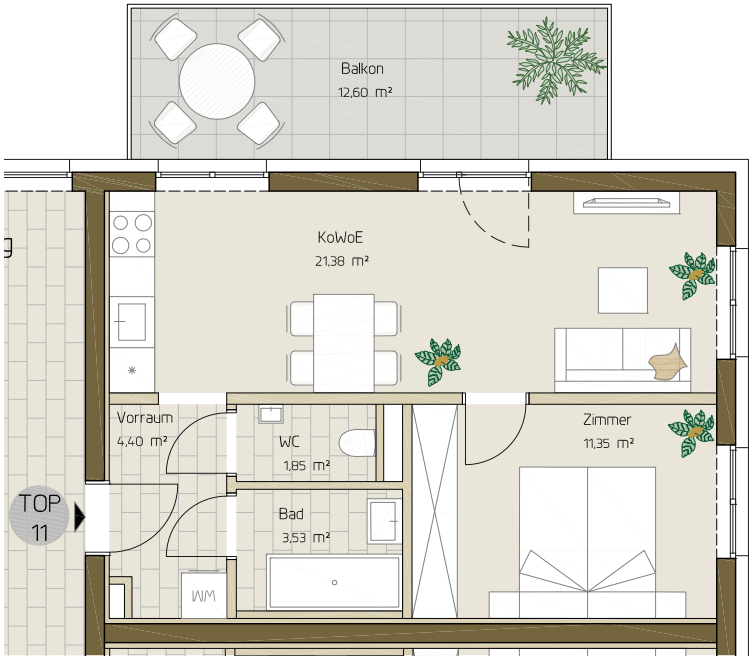
Vorraum	4,33m²
Bad/WC	5,71m²
Zimmer	11,32m²
KoWoE	24,11m²
45,47m²	
Balkon	22,71m²
Kellerabteil	4,93m²



Haus 33 b
Top 11
2. Obergeschoss



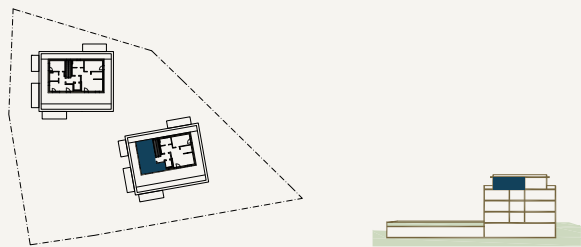
Vorraum	4,40m²
Bad	3,53m²
WC	1,85m²
Zimmer	11,35m²
KoWoE	21,38m²
42,51m²	
Balkon	12,60m²
Kellerabteil	5,05m²



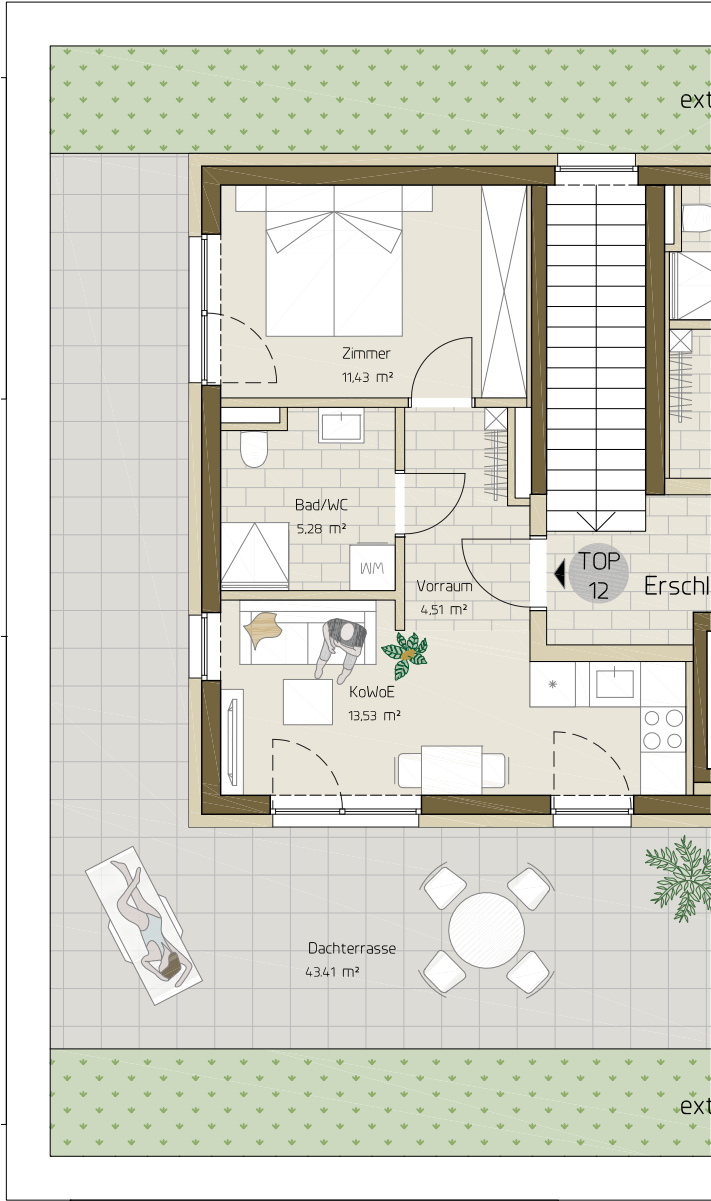
Haus 33 b

Top 12

3. Obergeschoss



Vorraum	4,51m²
Bad/WC	5,28m²
Zimmer	11,43m²
KoWoE	13,53m²
34,75m²	
Dachterrasse	43,41m²
Kellerabteil	5,05m²



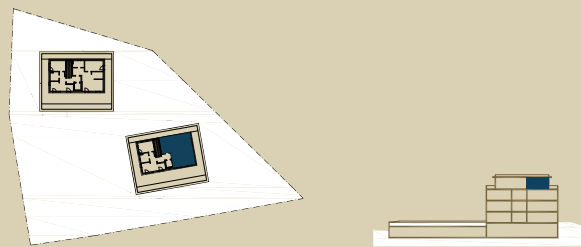
TATSÄCHLICHE GRUNDRISSSE KÖNNEN VON DEN
ABGEBILDETEN BEISPIELGRUNDRISSSEN ABWEICHEN.
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.



M. 1:100



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



Vorraum	6,28m²
Bad/WC	5,38m²
Zimmer	13,33m²
Kochen	5,68m²
WoE	22,02m²
52,69m²	
Dachterrasse	43,76m²
Kellerabteil	5,05m²



Orte, an denen
man jung bleibt
und alt wird.



Ein Projekt der
CEStar GmbH

Gleispachgasse 1
8045 Graz, Österreich

+43 316 26 92 60
office@cestar.at



Beratung und Verkauf
Immo Circle GesbR

Neubaugasse 107
8020 Graz

+43 664 730 42 103
h.stelzer@immo-circle.at
www.immo-circle.at



DIE PROJEKT BETEILIGTEN

Bauträger

CEStar GmbH
Gleispachgasse 1 | 8045 Graz
office@cestar.at | +43 316 26 92 60

Projektentwickler

CEStar GmbH
Gleispachgasse 1 | 8045 Graz
office@cestar.at | +43 316 26 92 60

Vertragserrichter & Treuhänder

Notariat Pauger & Pichler
Weizer Straße 9 | 8200 Gleisdorf
office@notariat-gleisdorf.at | +43 3112 83 83 83 | www.notariat-gleisdorf.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: Juni 2024