

Ideales  
Investment  
in bester  
Lage



 **Where Maria meets Johann ...**  
Wohnen nach Ihren Wünschen

Erzherzog-  
Johann-  
Straße 14,  
Graz

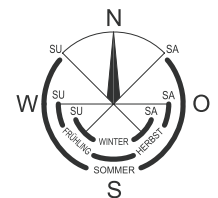
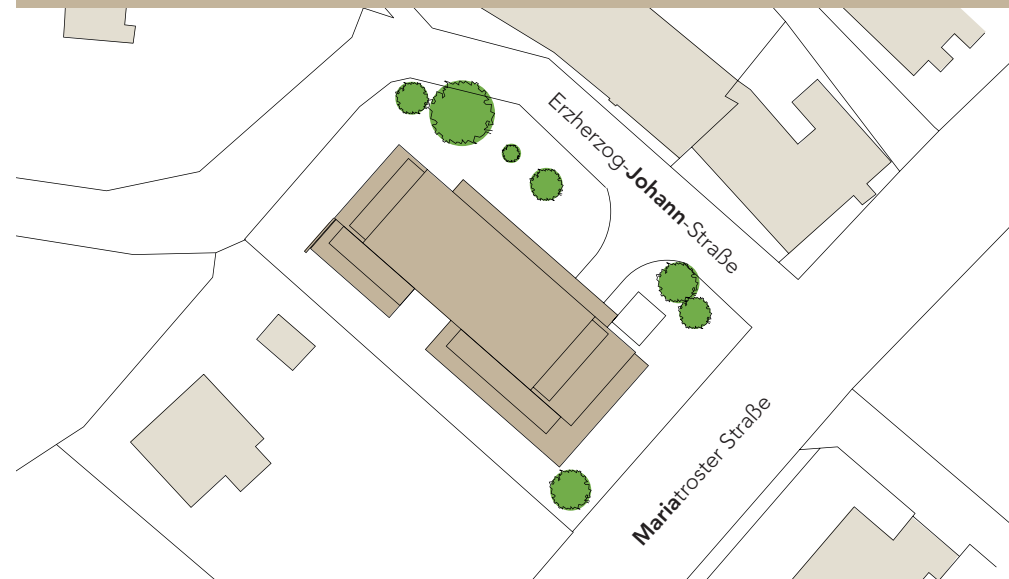


# Das Projekt

Dieser exklusive Neubau mit insgesamt 8 Wohneinheiten wird in einer der begehrtesten Wohn-  
genden von Graz errichtet. Auf dem Grundstück in erhöhter Hanglage entstehen in südwestlicher  
Ausrichtung attraktive Anleger- bzw. Eigentumswohnungen mit Wohnungsgrößen von 54 m<sup>2</sup> – 82 m<sup>2</sup>.

## Im Überblick

- ✦ Begehrte Wohngegend & sehr gute Infrastruktur
- ✦ Universität & LKH in unmittelbarer Nähe
- ✦ Naherholungsgebiet Leechwald / Hilmteich
- ✦ Effiziente Raumaufteilung
- ✦ Jede Wohnung mit Terrasse/Balkon
- ✦ Lift & Tiefgaragenstellplatz
- ✦ Nachhaltige Renditen
- ✦ Wertbeständige Kapitalanlage





## Die Lage

Das im Grüngürtel von Graz gelegene Wohnprojekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet Hilmteich / Leechwald und im Umkreis von Universität und LKH. Durch die sehr gute Anbindung an Bus- und Straßenbahnlinien gelangt man in kürzester Zeit in den angrenzenden Stadtteil Geidorf und ins Grazer Stadtzentrum. Ärzte, Nahversorger, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Reichweite.



Ideales  
Investment  
in bester  
Lage

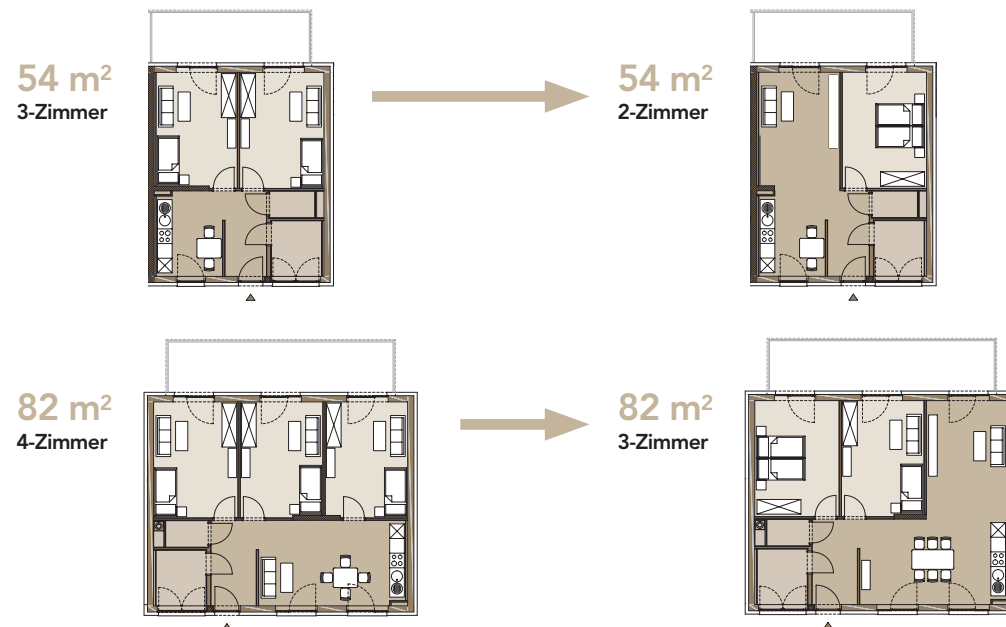


## Das Konzept

Ausgehend von den konzipierten Grundrissen wird ein zusätzlicher Gestaltungsspielraum für die Wohnungsnutzung ermöglicht. Je nach individueller Anforderung können die einzelnen Wohnungen entweder mit gleichwertigen Zimmern oder alternativ mit einem offenen Wohn-Essbereich und einer geringeren Anzahl an Schlafzimmern ausgeführt werden. Sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer wird dadurch maximale Flexibilität gewährleistet.

### Ideales Investment in bester Lage

Das Projekt ist aufgrund der enormen Nachfrage nach Mietwohnungen rund um die Universität und das LKH eine ausgezeichnete Wertanlage mit hohem Wertsteigerungspotential. Die Lage und die flexiblen Wohnungsgrundrisse gewährleisten nachhaltige Vermietbarkeit und beste Renditen für Anleger.



Ideales  
Investment  
in bester  
Lage



## Die Grundrisse



54 m<sup>2</sup>



82 m<sup>2</sup>

## Die Wohnungsgrößen

Erdgeschoß

	Top 1	Top 2	Top 3
Vorraum	6,07 m <sup>2</sup>	6,07 m <sup>2</sup>	6,59 m <sup>2</sup>
Küche / Essen	9,36 m <sup>2</sup>	9,36 m <sup>2</sup>	20,91 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	16,15 m <sup>2</sup>	16,39 m <sup>2</sup>	16,39 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15,79 m <sup>2</sup>	15,55 m <sup>2</sup>	15,91 m <sup>2</sup>
Zimmer 3			15,97 m <sup>2</sup>
WC	2,05 m <sup>2</sup>	2,05 m <sup>2</sup>	1,89 m <sup>2</sup>
Bad	4,66 m <sup>2</sup>	4,66 m <sup>2</sup>	4,66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>54,08 m<sup>2</sup></b>	<b>54,08 m<sup>2</sup></b>	<b>82,32 m<sup>2</sup></b>
	+ 41,53 m <sup>2</sup> Terrasse	+ 23,15 m <sup>2</sup> Terrasse	+ 18,95 m <sup>2</sup> Balkon

Ideales  
Investment  
in bester  
Lage



# Die Wohnungsgrößen

## 1. Obergeschoß

	Top 4	Top 5	Top 6
Vorraum	6,07 m <sup>2</sup>	6,07 m <sup>2</sup>	6,59 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	9,36 m <sup>2</sup>	9,36 m <sup>2</sup>	20,91 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	16,15 m <sup>2</sup>	16,39 m <sup>2</sup>	16,39 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15,79 m <sup>2</sup>	15,55 m <sup>2</sup>	15,91 m <sup>2</sup>
Zimmer 3			15,97 m <sup>2</sup>
WC	2,05 m <sup>2</sup>	2,05 m <sup>2</sup>	1,89 m <sup>2</sup>
Bad	4,66 m <sup>2</sup>	4,66 m <sup>2</sup>	4,66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>54,08 m<sup>2</sup></b>	<b>54,08 m<sup>2</sup></b>	<b>82,32 m<sup>2</sup></b>
	+ 13,28 m <sup>2</sup> Balkon	+ 13,28 m <sup>2</sup> Balkon	+ 18,95 m <sup>2</sup> Balkon

## 2. Obergeschoß

	Top 7	Top 8
Vorraum	7,93 m <sup>2</sup>	5,84 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	12,83 m <sup>2</sup>	25,90 m <sup>2</sup>
Wohnen	15,05 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1	13,09 m <sup>2</sup>	16,29 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	16,29 m <sup>2</sup>	
WC	2,05 m <sup>2</sup>	1,89 m <sup>2</sup>
Bad	4,66 m <sup>2</sup>	4,66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>71,90 m<sup>2</sup></b>	<b>54,58 m<sup>2</sup></b>
	+ 37,51 m <sup>2</sup> Terrasse	+ 24,82 m <sup>2</sup> Terrasse

Ihre  
Partner  
fürs  
Wohnen



## Ihr Kontakt

**Mag. Horst Scheiber**

Telefon: 0664 7912732

E-Mail: [office@hsconsult.at](mailto:office@hsconsult.at)

Web: [www.hsconsult.at](http://www.hsconsult.at)

Alle Schaubilder sind Symboldarstellungen – Angaben vorbehaltlich Änderungen und Druckfehler. Die Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind lediglich symbolhafte Einrichtungs- bzw. Situierungsvorschläge. Technische und gestalterische Änderungen sowie durch behördliche Vorschriften hervorgerufene Änderungen, bleiben vorbehalten. Schaubilder sind nicht Vertragsgrundlage.

VERKAUF



PLANUNG

