

immola
projektentwicklung

U37





„Die Architektur ist die Fortsetzung der Natur in ihrer konstruktiven Tätigkeit.“

Projekt in Planung

Projekt in Planung



U37

INHALTSVERZEICHNIS

OBJEKTBESCHREIBUNG

| | |
|---------------|------|
| Das Projekt | S. 6 |
| Die Wohnungen | S. 7 |
| Die Eckdaten | S. 8 |
| Die Adresse | S. 9 |

LAGEPLAN

| | |
|--------------|------------|
| Die Umgebung | S. 10 |
| Der Lageplan | S. 10 & 11 |

ÜBERSICHT PLÄNE

| | |
|--------------------|----------|
| Die Geschosspläne | ab S. 12 |
| Die Grundrisspläne | ab S. 28 |

DISCLAIMER & IMPRESSUM

| | |
|------------------------|-------|
| Disclaimer & Impressum | S. 54 |
|------------------------|-------|

PROJEKT BETEILIGTE

| | |
|------------------------|-------|
| Die Projektbeteiligten | S. 55 |
|------------------------|-------|

DAS PROJEKT

Das Objekt liegt im Zentrum von Graz, im aufstrebenden Stadtteil Gries. Von dort aus kann man das unvergleichliche Angebot an Kultur und Kulinarik der Hauptstadt genießen, speziell der kultureiche Lendplatz und der altstädtische Hauptplatz, die sich in unmittelbarer Nähe befinden, lassen dahingehend keine Wünsche offen.

Die Wohnanlage besticht mit einer optimalen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, dem nur wenige Minuten entfernten Hauptbahnhof, dem nahe angrenzenden Citypark mit über 100 Shops, Restaurants, Cafés und einem unvergleichlichen Angebot an Universitäten, Schulen und Kindergärten.

DIE WOHNUNGEN

„Ungergasse 37“ ist die Adresse für Menschen, die das urbane Grazer Stadtleben in einer ruhigen Umgebung erleben wollen. Auf insgesamt 884 m² entsteht mitten in Graz ein eleganter Um- und Neubau, in dem sich in 23 Wohneinheiten, das Gefühl von „Zuhause sein“ neu definieren lässt.

Die Wohnungen verfügen über südseitige große Fensterflächen, welche die einzelnen Räumlichkeiten erhellen und ein Möglichkeitsfeld der Verwirklichung schaffen. Passend dazu gibt es in vielen Wohneinheiten große Freiflächen und Balkone, die einen Blick ins Grüne ermöglichen und zu einem gemütlichen Beisammensein einladen.

DIE ECKDATEN

| | |
|----------------------|---|
| Wohnungen | 23 Wohneinheiten |
| Wohnungsgrößen | 30 m ² bis 63 m ² |
| Zimmer | 2 Zimmerwohnungen |
| Typologien | Wohnungen |
| Geschosse | 6 Geschosse oberirdisch (EG bis 5. OG) 1 Geschoss unterirdisch |
| Erschließung | innenliegendes Stiegenhaus 1 Lift (KG bis 5. OG) |
| Bruttogeschossfläche | 1.689 m ² |
| Wohnnutzfläche | 884 m ² |
| HWB | 87 kWh/m ² a |
| Ausstattung | Genauere Details zur Ausstattung und Bemusterung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. |

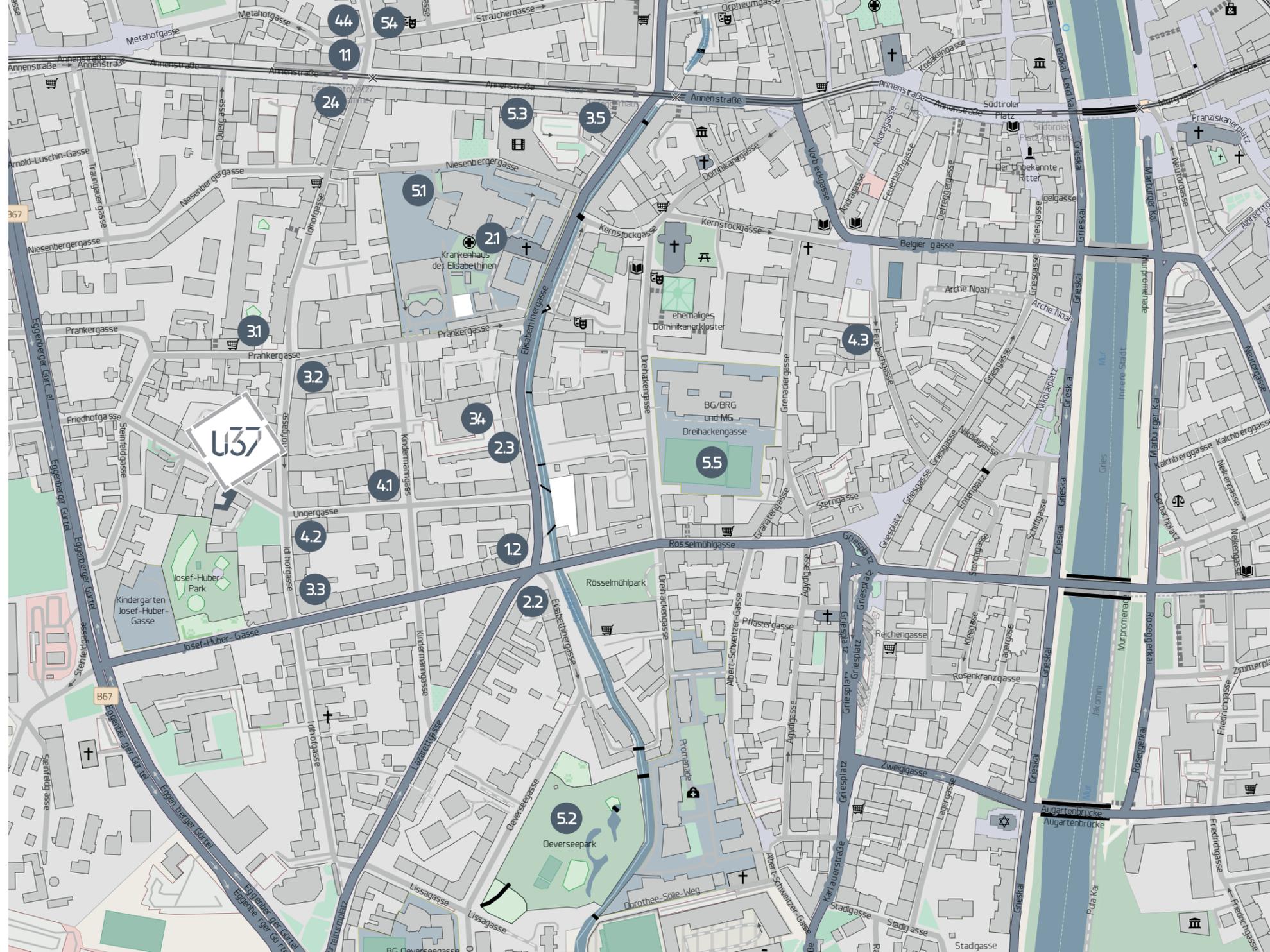
U37

DIE ADRESSE

Ungergasse 37
8020 Graz

DIE UMGEBUNG

Dank der ruhigen Lage, in einer geschützten Seitenstraße, steht einer entspannenden Erholung in den eigenen vier Wänden nichts im Weg. Im und rund um den lebhaften 5. Bezirk findet man die unterschiedlichsten Möglichkeiten seine Freizeit nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Obgleich das für Shopping-Liebhaber perfekt passende Einkaufszentrum „Citypark“, die Grazer Innenstadt, der Metahofpark, oder für Beschäftigungen an der frischen Luft, es ist für Jedermann etwas dabei.



DER LAGEPLAN



Öffentliche Verkehrsmittel

- 11 Bim Station „Esperantoplatz/Arbeiterkammer“ (1, 3, 6, 7)
- 12 Bus Station „Elisabethnergasse“ (31, 32, 33, 40)



Ärzte und Apotheken

- 21 Krankenhaus der Elisabethinen (Elisabethnergasse 14)
- 2.2 Dreifaltigkeitsapotheke Graz (Lazarettgasse 1)
- 2.3 Dr. Paul P. Knaller (Elisabethnergasse 22)
- 24 Apotheke Zum grünen Kreuz (Annenstraße 45)



Einkaufen

- 31 Spar (Prankergasse 28)
- 3.2 Destillier Franz Bauer (Prankergasse 29)
- 3.3 Kara Bäckerei (Idlhofgasse 67)
- 34 Northland (Elisabethnergasse 22)
- 3.5 Billa (Annenstraße 23)



Essen und Trinken

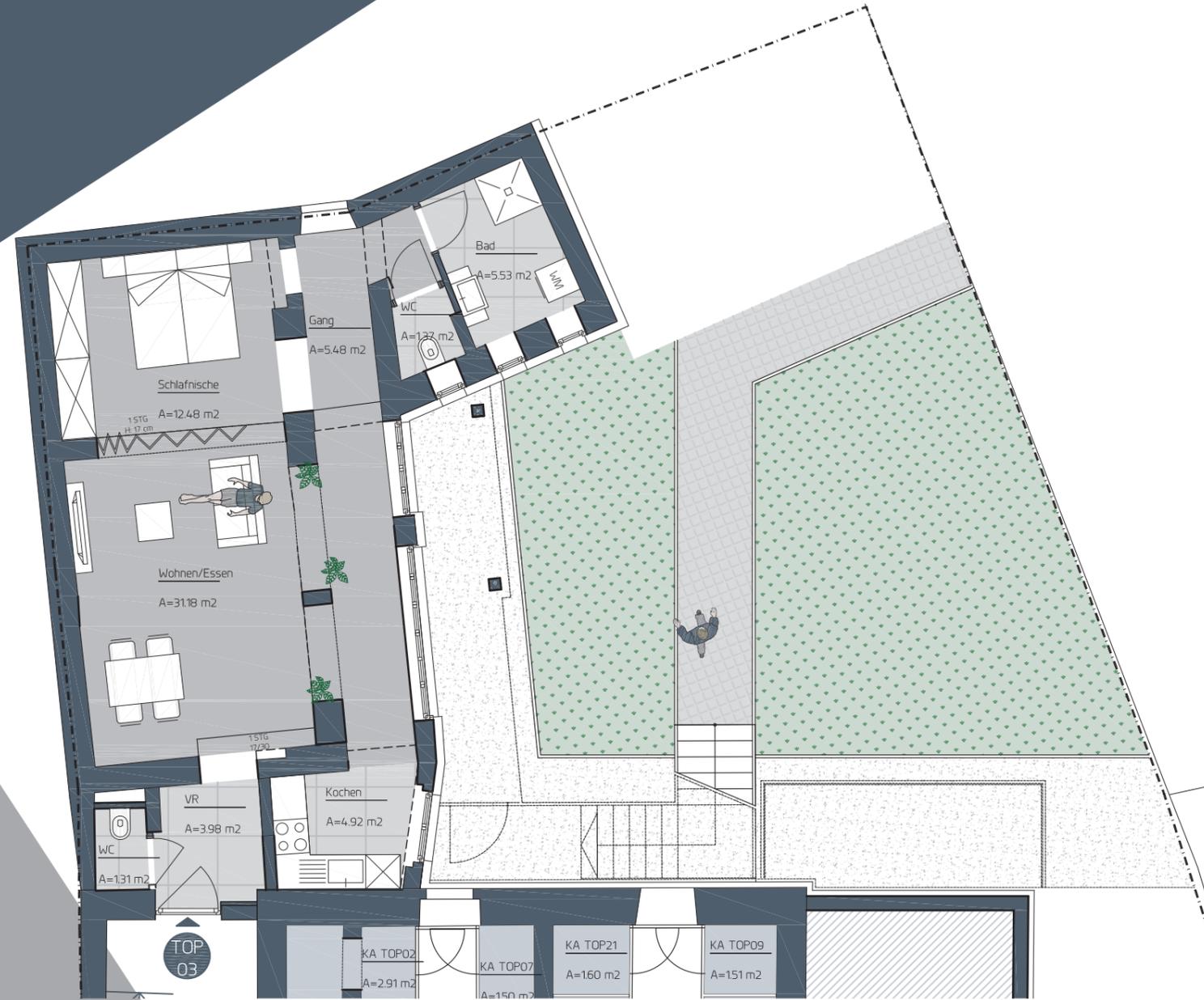
- 4.1 Ungerhof (Ungergasse 18)
- 4.2 Gasthaus Doppler (Ungergasse 29)
- 4.3 Burger Factory (Feuerbachgasse 24)
- 44 Das Esperanto (Esperantoplatz 1)



Bildung, Kultur, Freizeit

- 51 Kindergarten Niesenbergergasse (Niesenbergergasse 37)
- 5.2 Oeverseepark (Albert-Schweitzer-Gasse 36a)
- 5.3 UCI Kinowelt Annenhof (Annenstraße 29)
- 54 Volkshochschule Graz (Hans-Resel-Gasse 6)
- 5.5 BG/BRG, MG Dreihackengasse





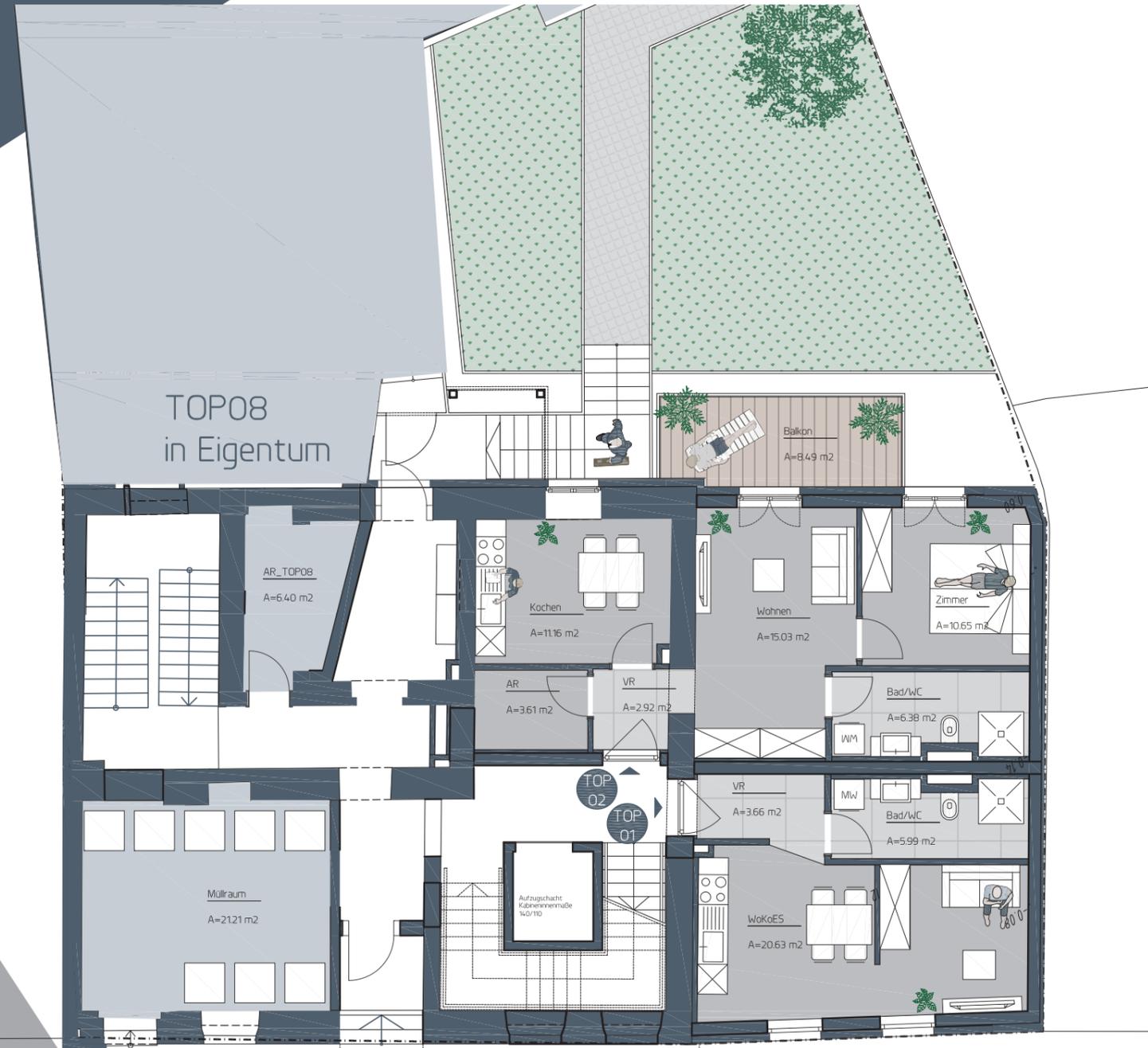
TIEFPARTERRE

TOP 03
Wohnnutzfläche 63,34m²



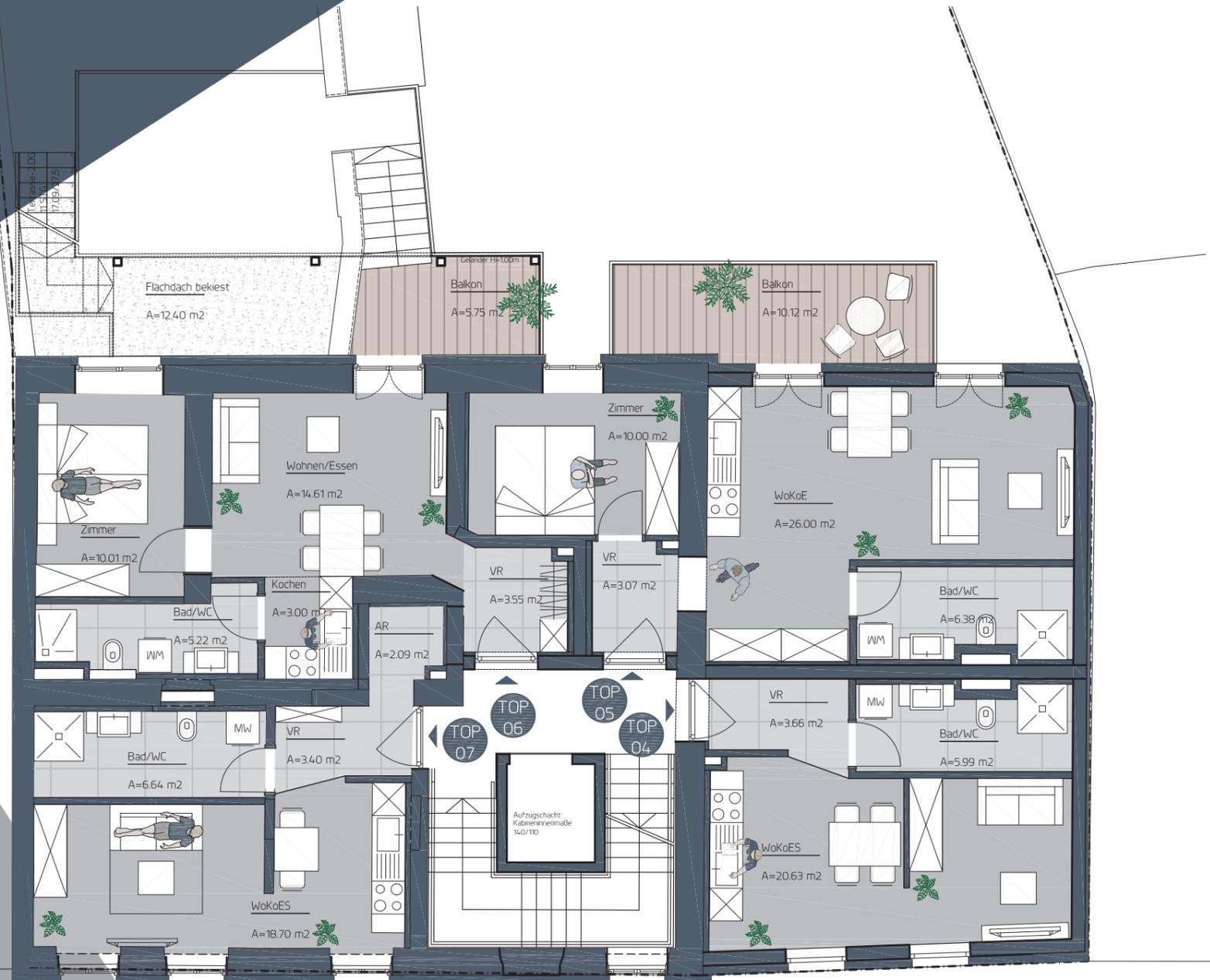
M: 1-100
Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.





ERDGESCHOSS

| | | |
|--------|----------------|---------------------|
| TOP 01 | Wohnnutzfläche | 31,63m ² |
| TOP 02 | Wohnnutzfläche | 49,50m ² |
| | Balkon | 11,85m ² |
| TOP 03 | Wohnnutzfläche | 63,34m ² |



1. OBERGESCHOSS

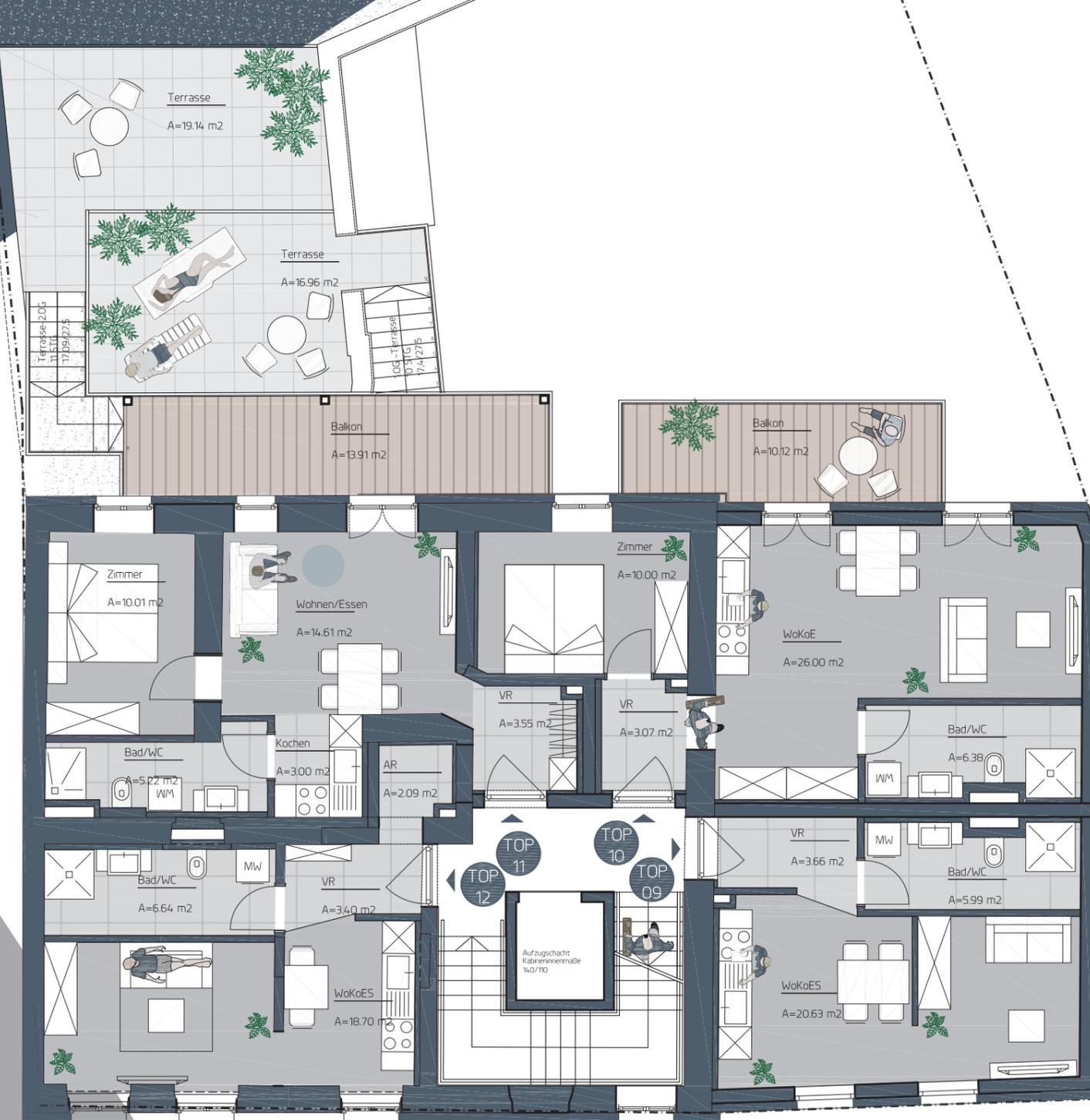
| | | |
|--------|----------------|---------------------|
| TOP 04 | Wohnnutzfläche | 31,63m ² |
| TOP 05 | Wohnnutzfläche | 46,14m ² |
| | Balkon | 18,83m ² |
| TOP 06 | Wohnnutzfläche | 37,33m ² |
| | Balkon | 5,16m ² |
| | Terrasse | 17,15m ² |
| TOP 07 | Wohnnutzfläche | 30,46m ² |



M: 1-100
Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.



U37



2. OBERGESCHOSS

| | | |
|---------------|----------------|---------------------|
| TOP 09 | Wohnnutzfläche | 31,63m ² |
| TOP 10 | Wohnnutzfläche | 46,14m ² |
| | Balkon | 18,83m ² |
| TOP 11 | Wohnnutzfläche | 36,88m ² |
| | Balkon | 17,31m ² |
| | Terrasse | 18,68m ² |
| TOP 12 | Wohnnutzfläche | 30,59m ² |



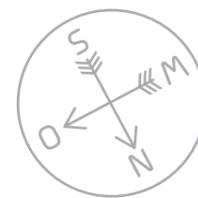
M: 1-100
 Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.





5. OBERGESCHOSS

| | | |
|---------------|----------------|---------------------|
| TOP 21 | Wohnnutzfläche | 31,63m ² |
| TOP 22 | Wohnnutzfläche | 46,84m ² |
| | Balkon | 18,83m ² |
| TOP 23 | Wohnnutzfläche | 42,30m ² |
| | Balkon | 17,31m ² |
| TOP 24 | Wohnnutzfläche | 30,03m ² |



M: 1-100
Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.





KELLERGESCHOSS

- 23 Kellerabteile
- 11 Fahrradabstellplätze



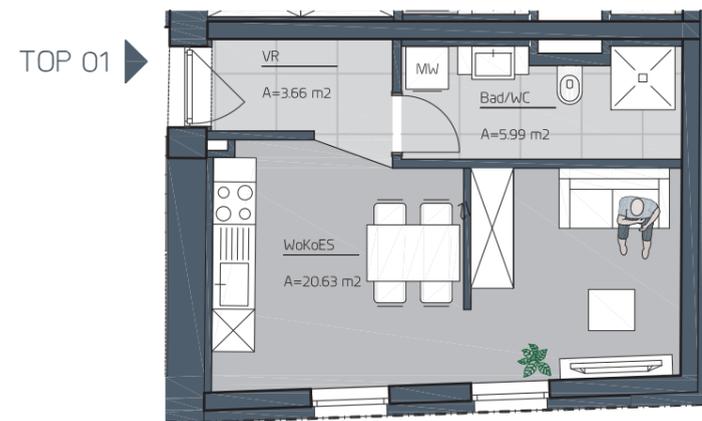
M: 1-100
 Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.





U37

TOP 01



| | |
|--------|---------------------|
| VR | 3,66m ² |
| Bad/WC | 5,99m ² |
| WoKoES | 20,63m ² |

30,28m² WNFL

| | |
|--------------|---------------------|
| VR | 2,92m ² |
| AR | 3,61m ² |
| Bad/WC | 6,36m ² |
| Kochen/Essen | 11,16m ² |
| Wohnen | 15,03m ² |
| Zimmer | 10,65m ² |

49,75m² WNFL

| | |
|--------|--------------------|
| Balkon | 8,49m ² |
|--------|--------------------|



TOP 02

TOP 02



M: 1-100
Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.



TOP 03



| | |
|--------------|---------------------|
| VR | 3,98m ² |
| Gang | 54,8m ² |
| Bad | 5,53m ² |
| WC 1 | 1,31m ² |
| WC 2 | 1,37m ² |
| Schlafnische | 124,8m ² |
| Wohnen/Essen | 31,18m ² |
| Kochen | 4,92m ² |

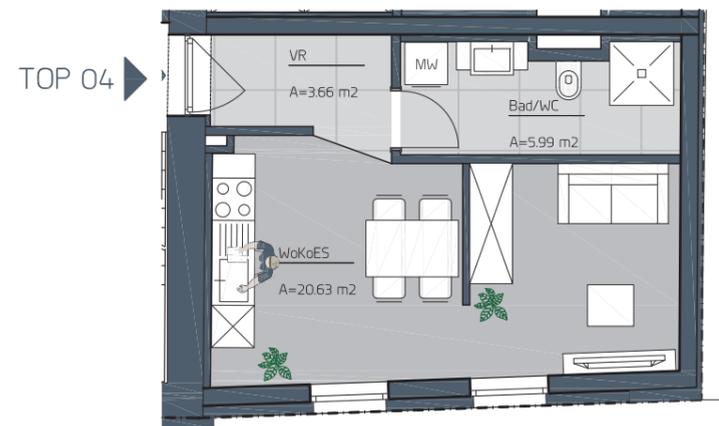
66,25m² WNFL



M: 1-100
Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.



TOP
04



| | |
|--------|---------------------|
| VR | 3,66m ² |
| Bad/WC | 5,99m ² |
| WoKoES | 20,63m ² |

30,28m² WNFL

| | |
|--------|---------------------|
| VR | 3,07m ² |
| Bad/WC | 6,38m ² |
| WoKoE | 26,00m ² |
| Zimmer | 10,00m ² |

45,45m² WNFL

| | |
|--------|---------------------|
| Balkon | 10,12m ² |
|--------|---------------------|



TOP 05

TOP
05

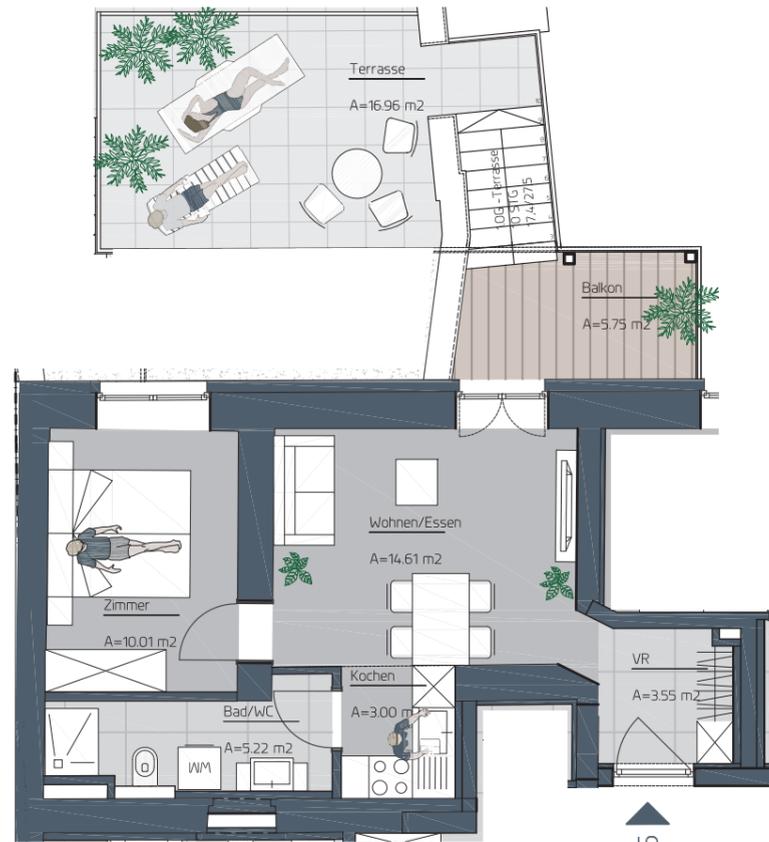


M: 1-100

Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.



TOP
06



| | |
|--------------|---------------------|
| VR | 3,55m ² |
| Bad/WC | 5,22m ² |
| Wohnen/Essen | 14,61m ² |
| Kochen | 3,00m ² |
| Zimmer | 10,01m ² |

36,39m² WNFL

| | |
|----------|---------------------|
| Balkon | 5,75m ² |
| Terrasse | 16,96m ² |



M: 1-100
Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.



| | |
|--------|---------------------|
| VR | 34,0m ² |
| AR | 2,09m ² |
| Bad/WC | 6,64m ² |
| WoKoES | 18,70m ² |

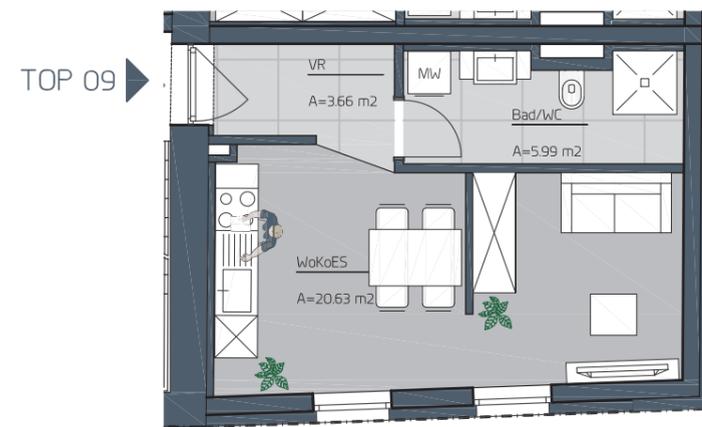
30,83m² WNFL



TOP 07

TOP
07

TOP
09



| | |
|--------|---------------------|
| VR | 3,66m ² |
| Bad/WC | 5,99m ² |
| WoKoES | 20,63m ² |

30,28m² WNFL

| | |
|--------|---------------------|
| VR | 3,07m ² |
| Bad/WC | 6,38m ² |
| WoKoE | 26,00m ² |
| Zimmer | 10,00m ² |

45,45m² WNFL

| | |
|--------|---------------------|
| Balkon | 10,12m ² |
|--------|---------------------|



TOP 10

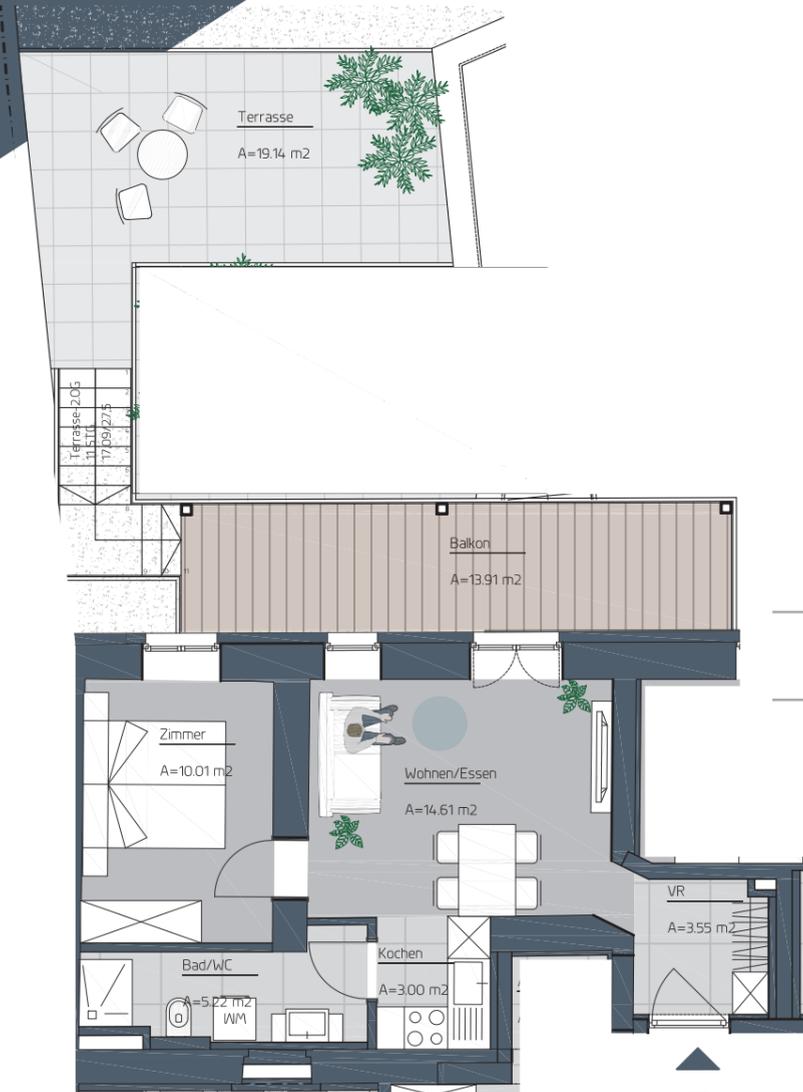
TOP
10



M: 1-100
Tatsächliche Grundrisse können von den
abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen vorbehalten.



TOP
11



| | |
|--------------|---------------------|
| VR | 3,55m ² |
| Bad/WC | 5,22m ² |
| Wohnen/Essen | 14,61m ² |
| Kochen | 3,00m ² |
| Zimmer | 10,01m ² |

36,39m² WNFL

| | |
|----------|---------------------|
| Balkon | 13,91m ² |
| Terrasse | 19,14m ² |

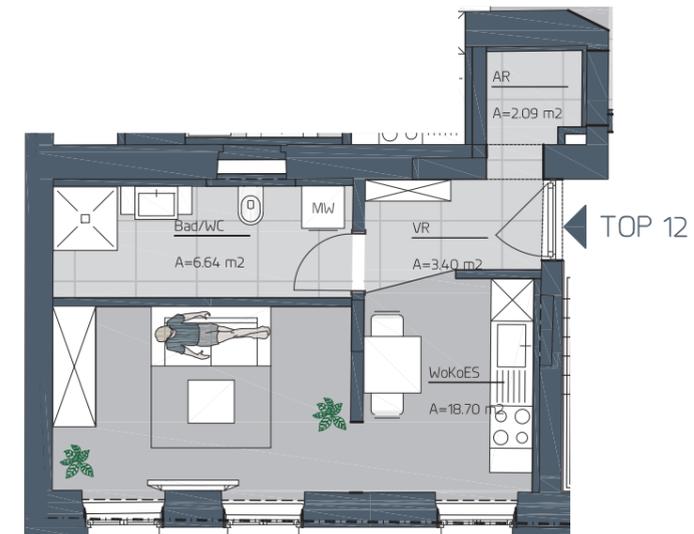
0 1 3

M: 1-100
Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.



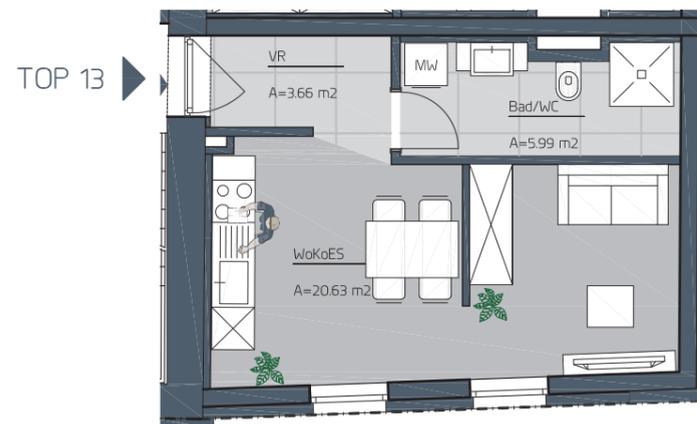
| | |
|--------|---------------------|
| VR | 34,0m ² |
| AR | 2,09m ² |
| Bad/WC | 6,64m ² |
| WoKoES | 18,70m ² |

30,83m² WNFL



TOP
12

TOP
13



| | |
|--------|--------------------------|
| VR | 3,66m ² |
| Bad/WC | 5,99m ² |
| WoKoES | 20,63m ² |
| <hr/> | |
| | 30,28m ² WNFL |

| | |
|--------|--------------------------|
| VR | 3,07m ² |
| Bad/WC | 6,38m ² |
| WoKoE | 26,00m ² |
| Zimmer | 10,00m ² |
| <hr/> | |
| | 45,45m ² WNFL |
| <hr/> | |
| Balkon | 10,13m ² |



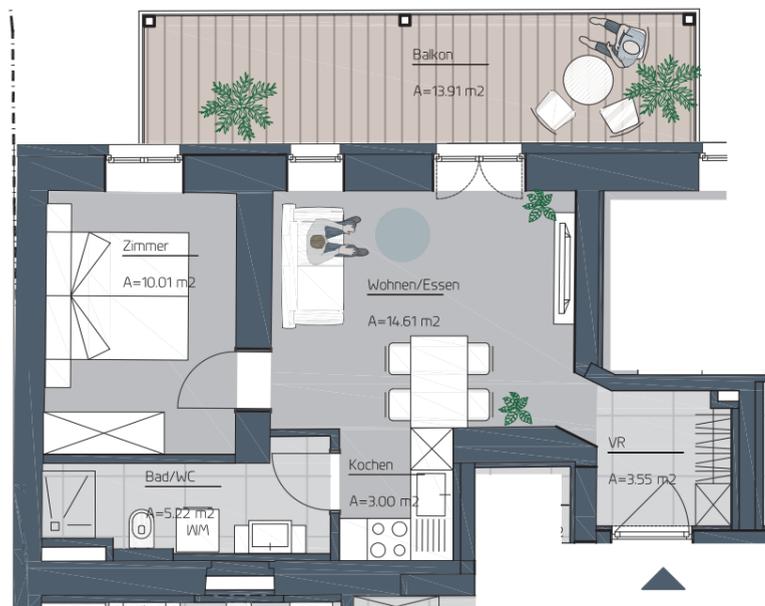
TOP
14



M: 1-100
Tatsächliche Grundrisse können von den
abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen vorbehalten.



TOP
15



| | |
|--------------|---------------------|
| VR | 3,55m ² |
| Bad/WC | 5,22m ² |
| Wohnen/Essen | 14,61m ² |
| Kochen | 3,00m ² |
| Zimmer | 10,01m ² |

36,39m² WNFL

| | |
|--------|---------------------|
| Balkon | 13,91m ² |
|--------|---------------------|

TOP 15

0 1 3

M: 1-100
Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.



| | |
|--------|---------------------|
| VR | 3,40m ² |
| AR | 2,09m ² |
| Bad/WC | 6,64m ² |
| WoKoES | 18,70m ² |

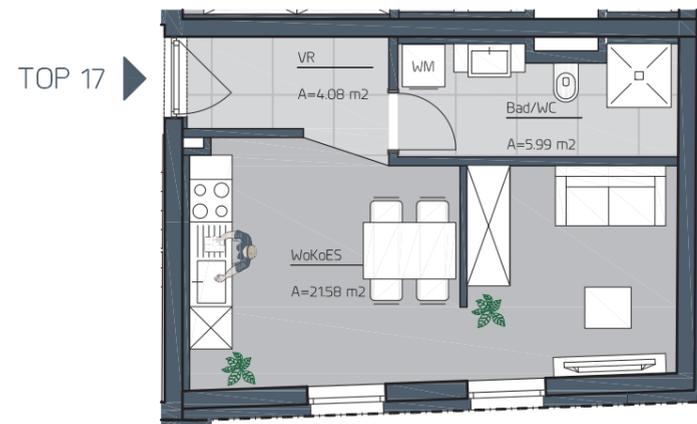
30,83m² WNFL



TOP 16

TOP
16

TOP
17



| | |
|--------|---------------------|
| VR | 4,08m ² |
| Bad/WC | 5,99m ² |
| WoKoES | 21,58m ² |

31,65m² WNFL

| | |
|--------|---------------------|
| VR | 3,07m ² |
| Bad/WC | 6,38m ² |
| WoKoE | 27,51m ² |
| Zimmer | 12,58m ² |

49,54m² WNFL

| | |
|--------|---------------------|
| Balkon | 10,14m ² |
|--------|---------------------|



TOP 18

TOP
18



M: 1-100
Tatsächliche Grundrisse können von den
abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen.
Technische Änderungen vorbehalten.



TOP
19



| | |
|--------|--------------------------------|
| VR | 4,84m ² |
| Bad/WC | 6,03m ² |
| WoKoES | 19,06m ² |
| Zimmer | 10,23m ² |
| <hr/> | |
| | 40,16m² WNFL |
| Balkon | 13,91m ² |

| | |
|--------|--------------------------------|
| VR | 4,01m ² |
| Bad/WC | 6,23m ² |
| WoKoES | 21,08m ² |
| <hr/> | |
| | 31,32m² WNFL |



TOP
20



TOP
21



| | |
|--------|---------------------|
| VR | 4,08m ² |
| Bad/WC | 5,99m ² |
| WoKoES | 21,58m ² |

31,65m² WNFL

| | |
|--------|---------------------|
| VR | 3,07m ² |
| Bad/WC | 6,38m ² |
| WoKoE | 27,51m ² |
| Zimmer | 12,58m ² |

49,54m² WNFL

| | |
|--------|---------------------|
| Balkon | 10,14m ² |
|--------|---------------------|



TOP
22

TOP
22

0 1 3



M: 1-100

Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.



TOP
23



| | |
|--------|--------------------------|
| VR | 4,84m ² |
| Bad/WC | 6,03m ² |
| WoKoES | 19,06m ² |
| Zimmer | 10,23m ² |
| <hr/> | |
| | 40,16m ² WNFL |
| <hr/> | |
| Balkon | 13,91m ² |

| | |
|--------|--------------------------|
| VR | 4,01m ² |
| Bad/WC | 6,23m ² |
| WoKoES | 21,08m ² |
| <hr/> | |
| | 31,32m ² WNFL |



TOP
24



„Architektur: das Blühen
der Geometrie.“

DISCLAIMER & 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: April 2019



U37

DIE PROJEKTBETEILIGTEN

Bauträger

Golden Skin Errichtungs GmbH
Grabenstraße 231 | 8045 Graz
office@immola.at
+43 316 26 92 60 10
www.immola.at

Projektentwickler

IMMOLA Liegenschaftsverwertung
und Projektentwicklungs GmbH
Grabenstraße 231 | 8045 Graz
office@immola.at
+43 316 26 92 60 10
www.immola.at

Vertragserrichter & Treuhänder

Hofstätter & Kohlfürst Rechtsanwälte OG
St. Veiter Straße 99 | 8046 Graz | advocat@hofstaetter.co.at
+43 316 81 54 54 | www.hofstaetter.co.at

Steuerberater

FIDAS GRAZ Steuerberatung GmbH
Petersbergenstraße 7 | 8042 Graz | office@fidas-graz.at | +43
316 47 35 00
www.fidas.at

The logo features the text 'U37' in a bold, dark blue, sans-serif font. The 'U' and '7' are solid, while the '3' is composed of two overlapping, slightly offset shapes. The logo is centered within a white, irregularly shaped frame that resembles a stylized 'U' or a specific architectural element. This frame is set against a dark blue background with white geometric lines forming a grid-like pattern.

U37

Beratung & Verkauf

immola
Home & Living

IMMOLA Home & Living GmbH
Grabenstraße 231, 8045 Graz

M: +43 (0) 664 881 794 67
E: barsuglia@immola.at
W: www.immola-home.at