

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

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



Einkaufen

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



Essen und Trinken

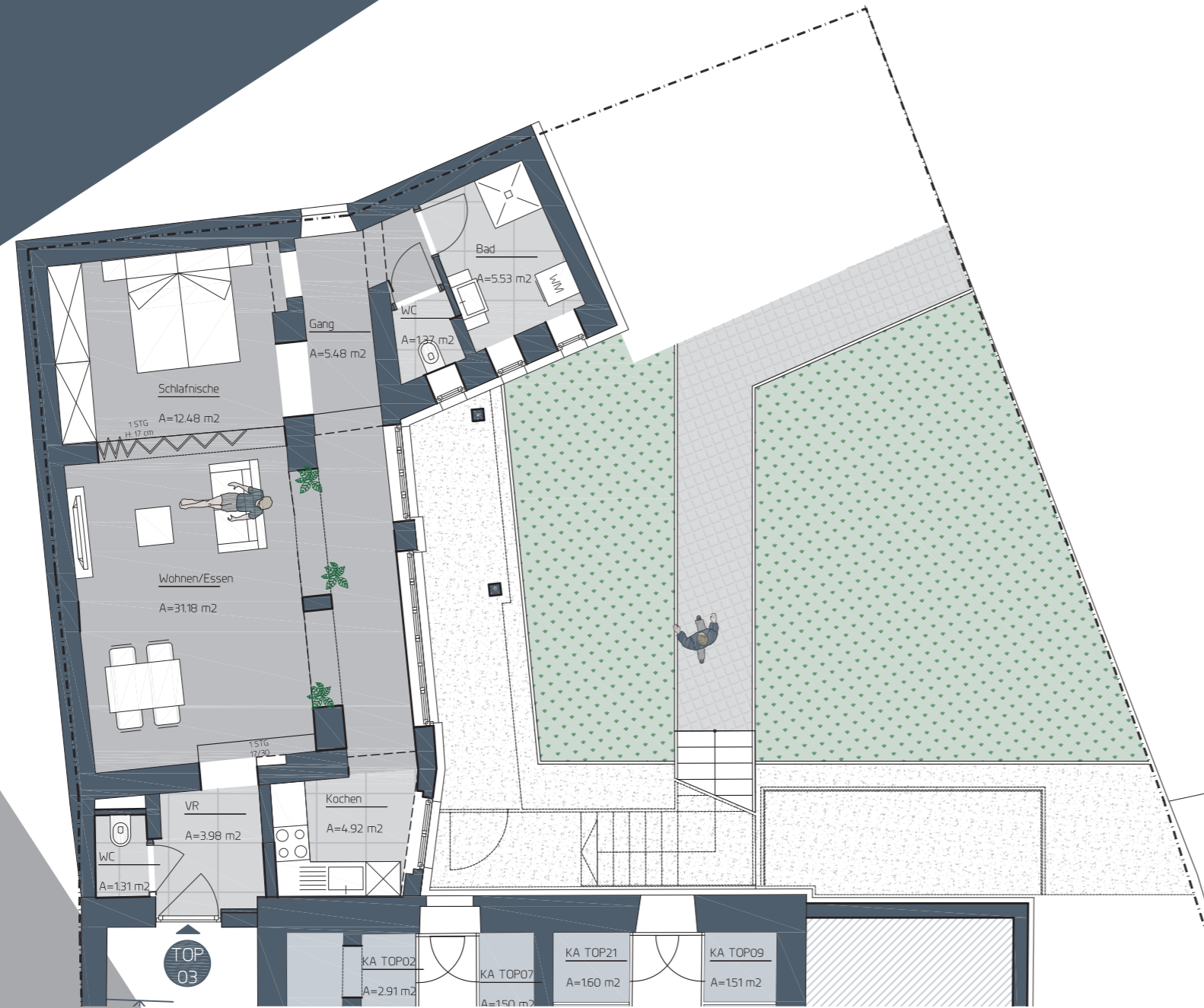
- 4.1 Ungerhof (Ungergasse 18)
- 4.2 Gasthaus Doppler (Ungergasse 29)
- 4.3 Burger Factory (Feuerbachgasse 24)
- 4.4 Das Esperanto (Esperantoplatz 1)



Bildung, Kultur, Freizeit

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





TIEFPARTERRE

TOP 03
Wohnnutzfläche 63,34m²



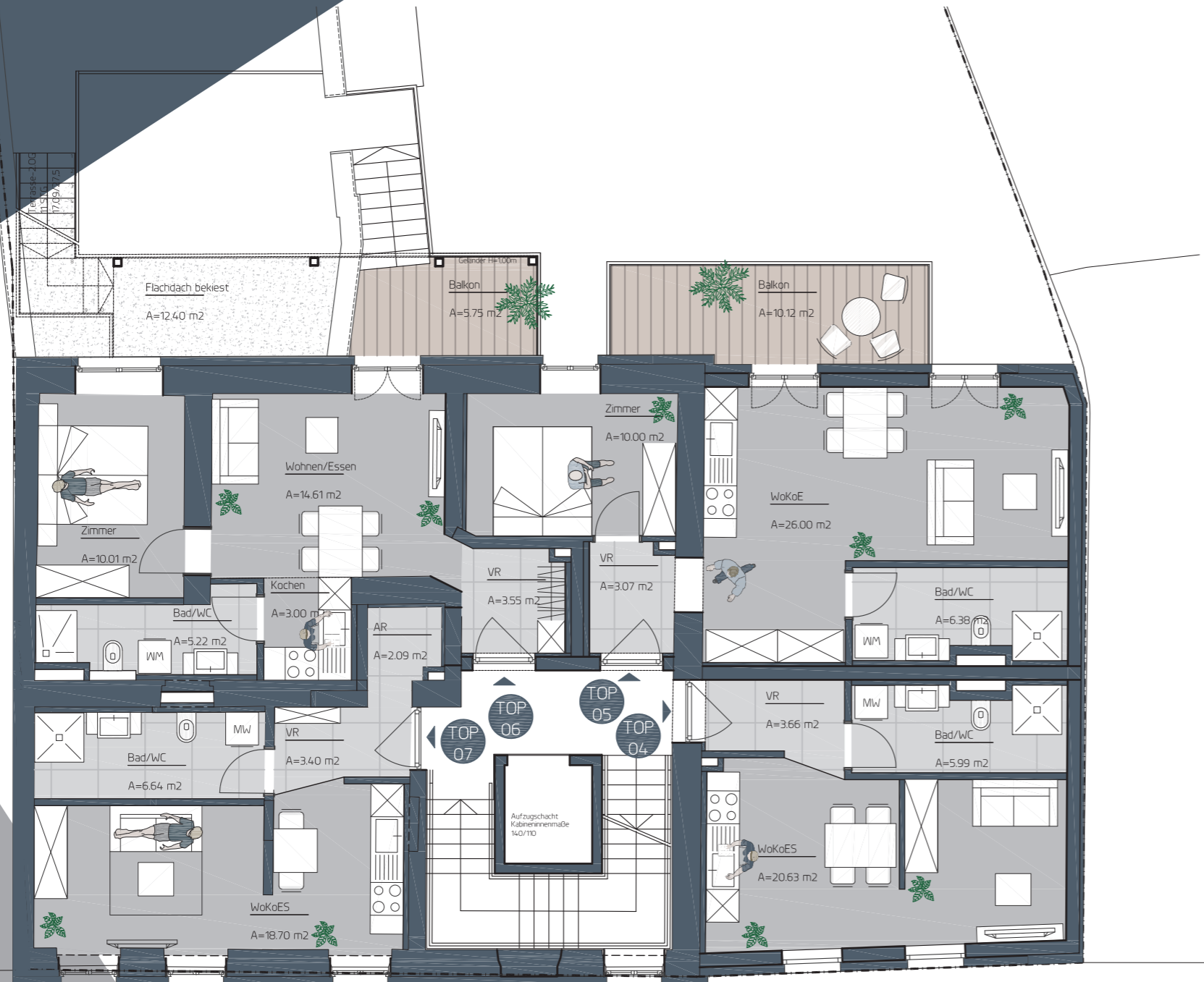
M: 1-100
Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.





ERDGESCHOSS

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



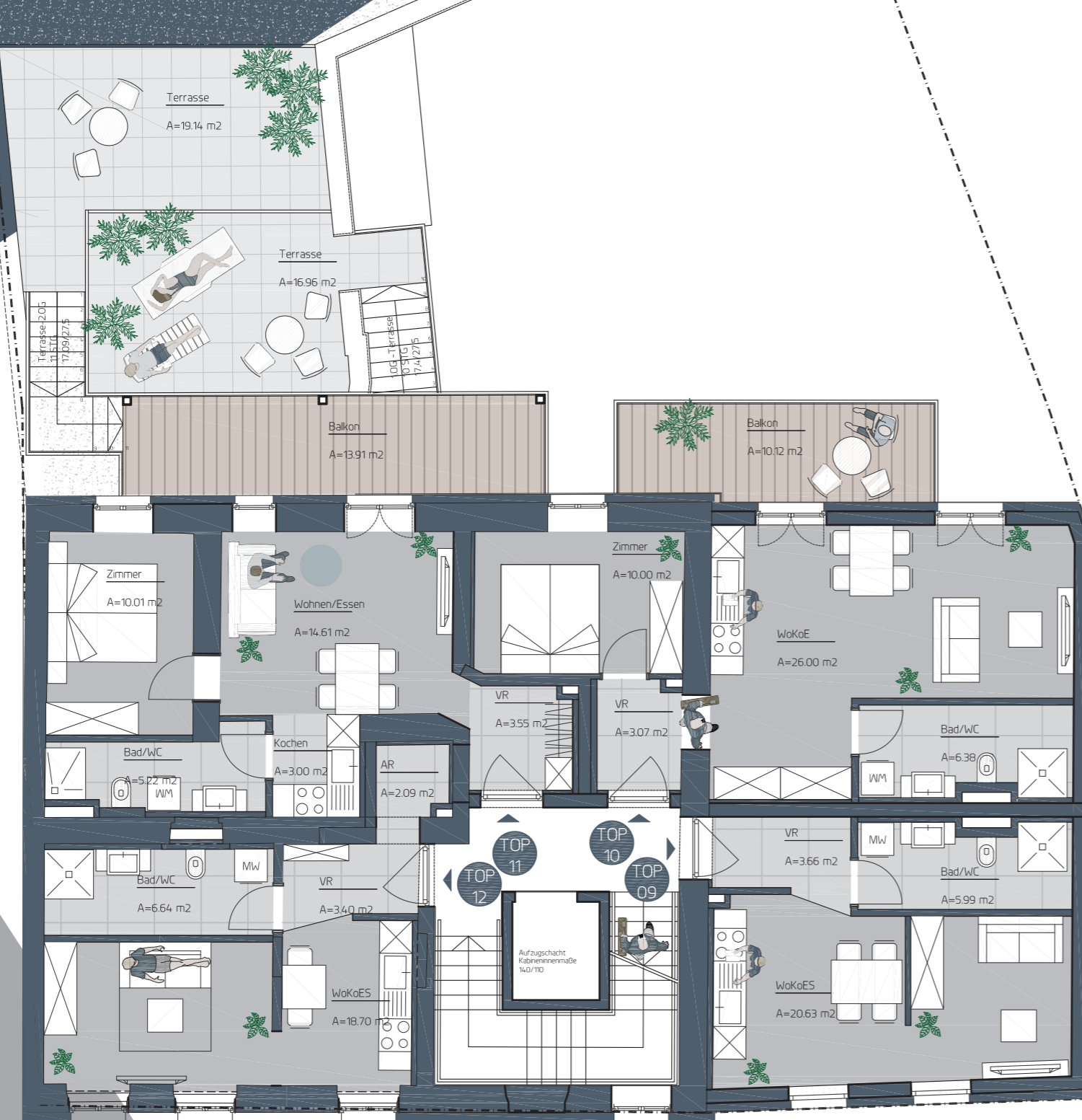
1. OBERGESCHOSS

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.





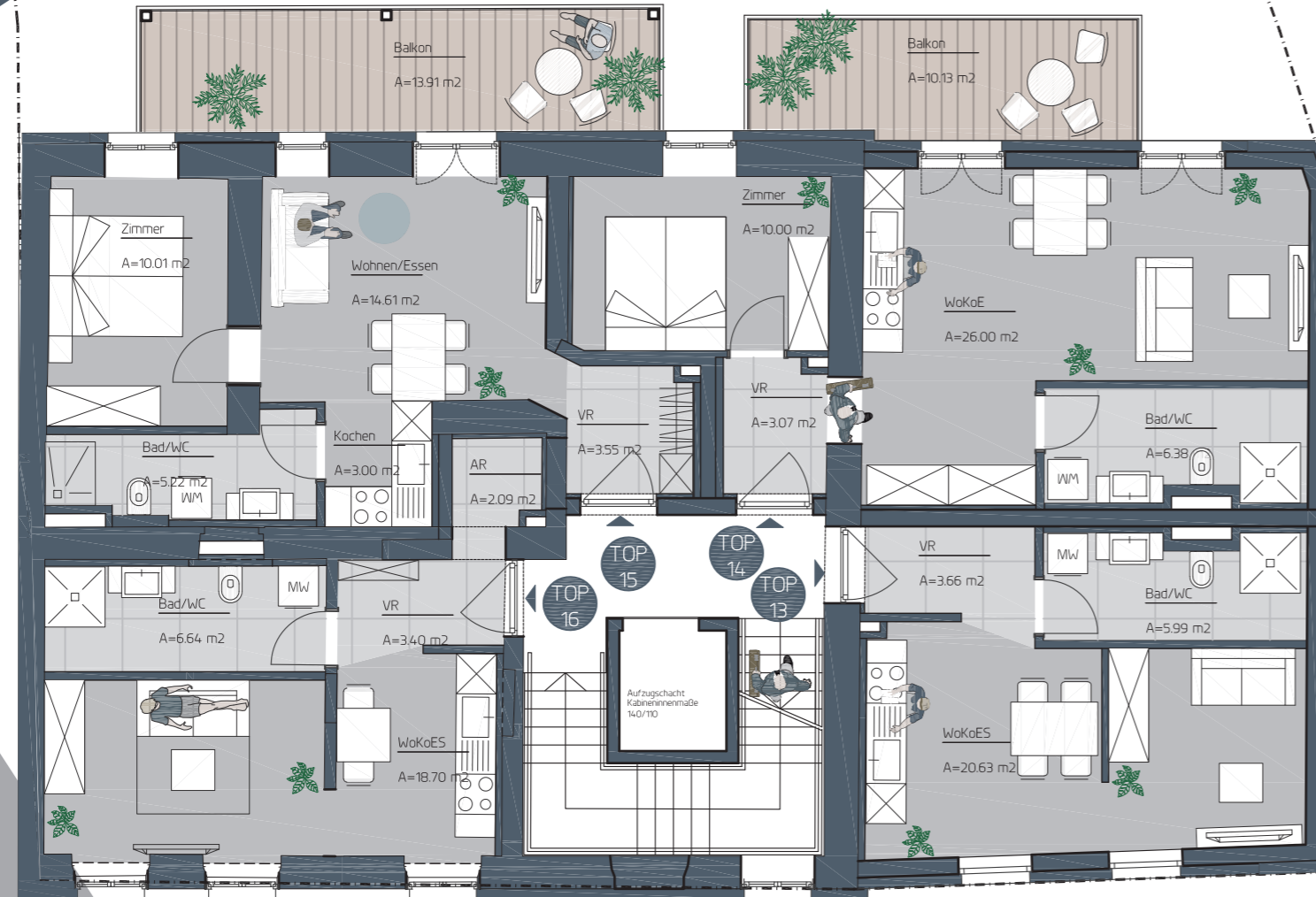
2. OBERGESCHOSS

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.



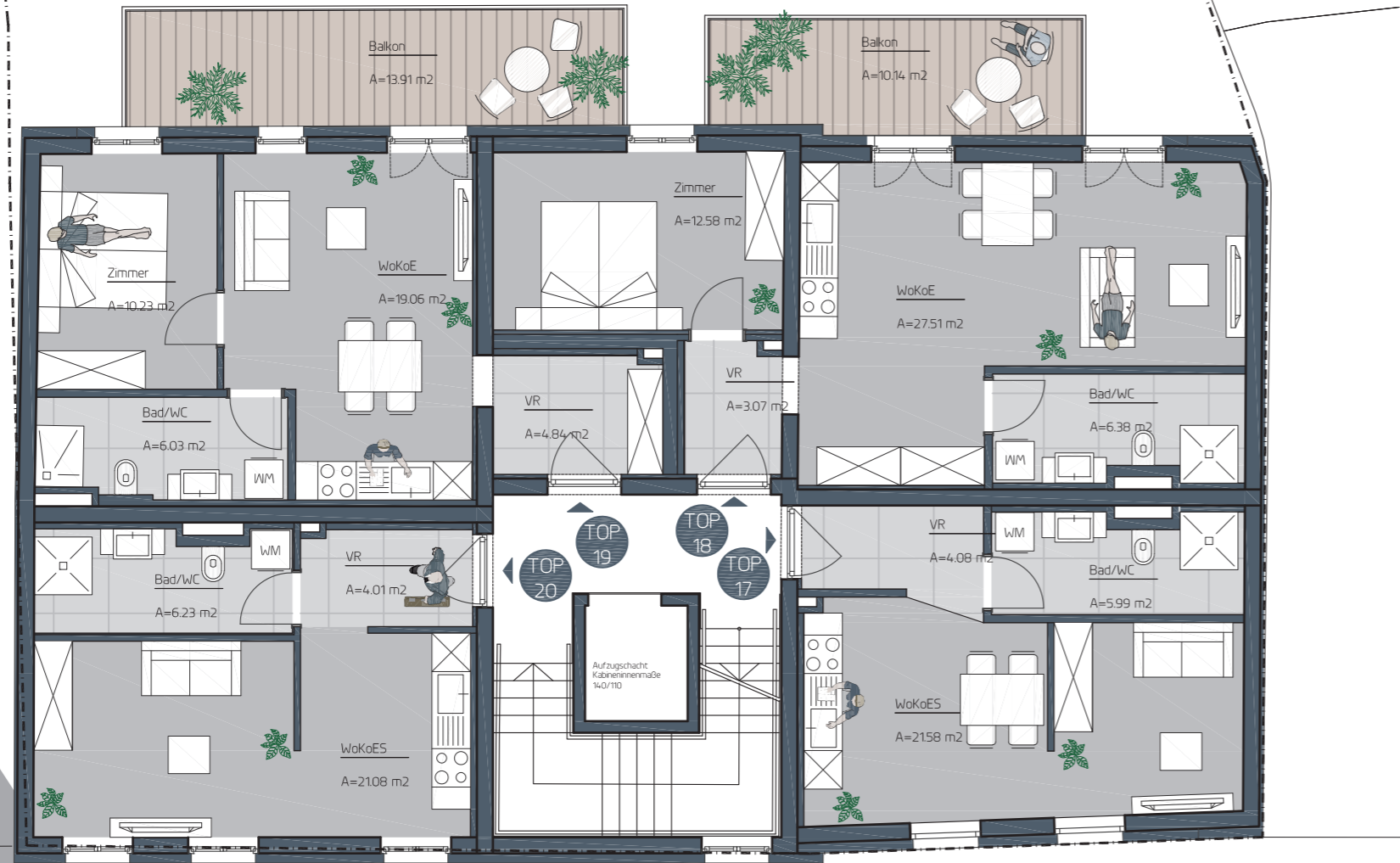


M: 1-100
 Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.



3. OBERGESCHOSS

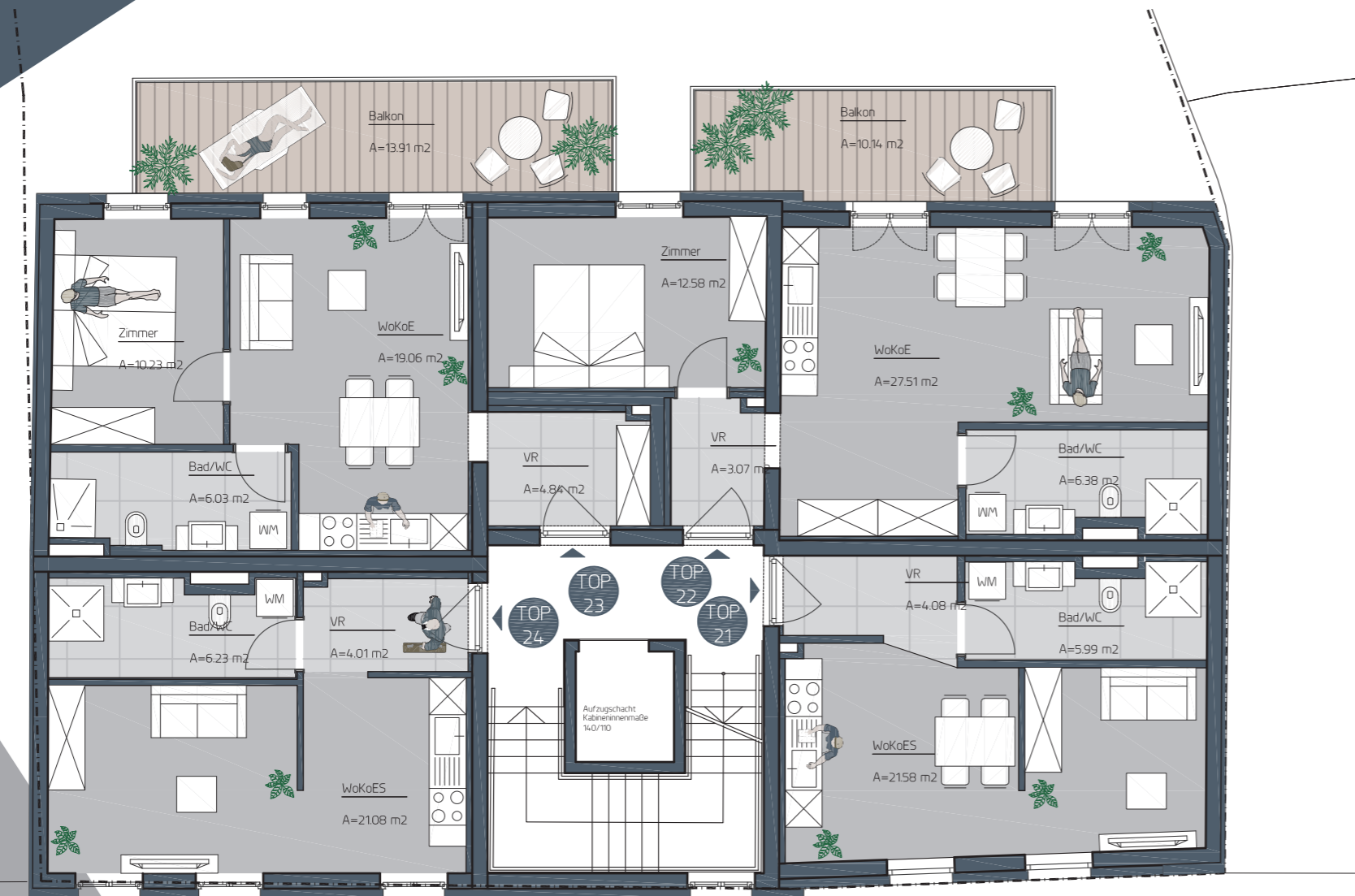
TOP 13	Wohnnutzfläche	31,63m ²
TOP 14	Wohnnutzfläche	46,14m ²
	Balkon	18,83m ²
TOP 15	Wohnnutzfläche	37,87m ²
	Balkon	17,31m ²
TOP 16	Wohnnutzfläche	31,58m ²



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



TOP 17	Wohnnutzfläche	31,63m ²
TOP 18	Wohnnutzfläche	46,85m ²
	Balkon	18,83m ²
TOP 19	Wohnnutzfläche	42,05m ²
	Balkon	17,31m ²
TOP 20	Wohnnutzfläche	30,01m ²

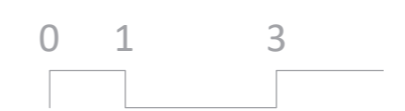


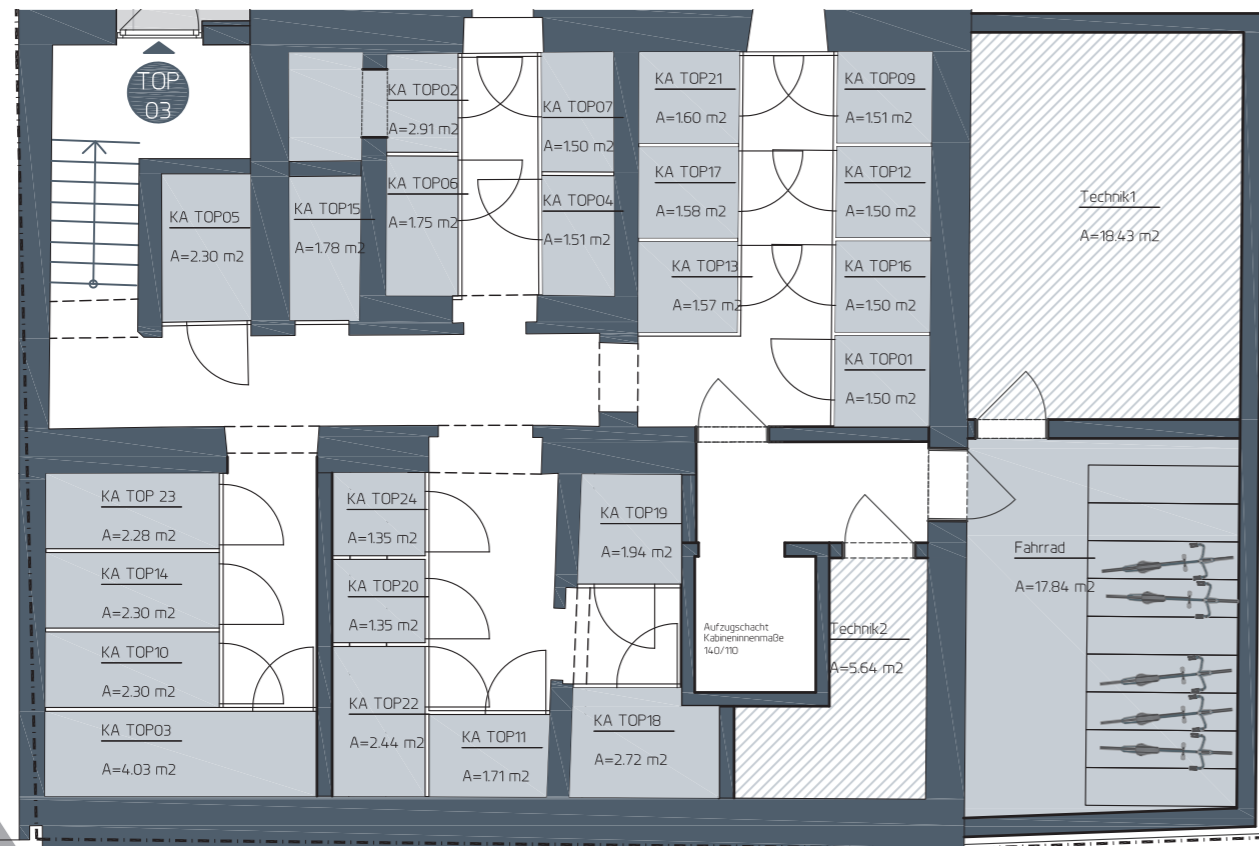
5. OBERGESCHOSS

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.



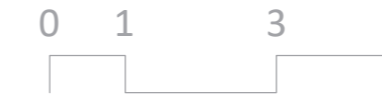


KELLERGESCHOSS

- 23 Kellerabteile
- 11 Fahrradabstellplätze



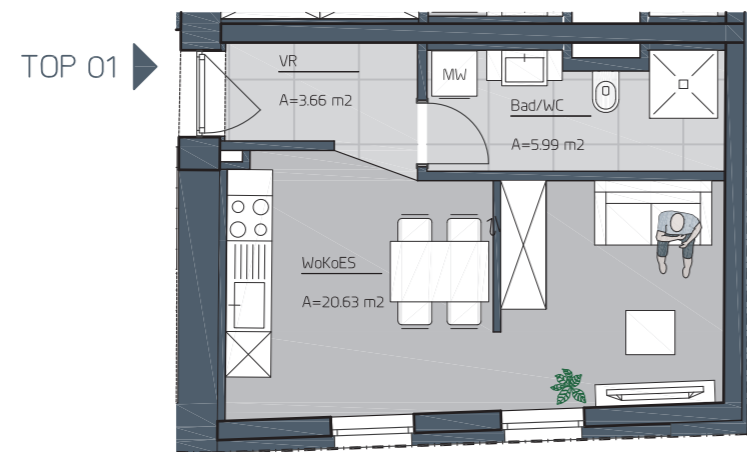
M: 1-100
 Tatsächliche Grundrisse
 können von den abgebildeten
 Beispielgrundrissen abweichen.
 Technische Änderungen
 vorbehalten.





U37

TOP 01



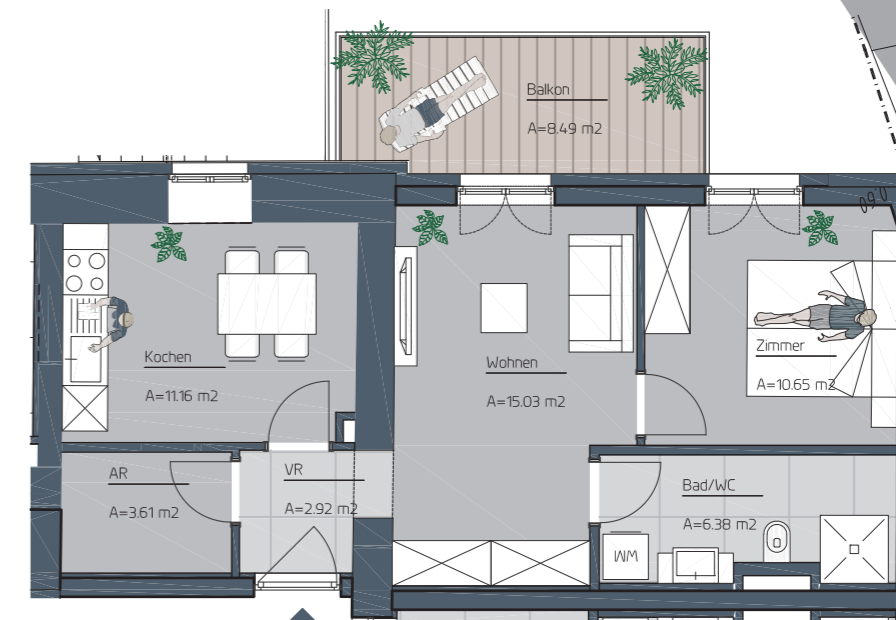
VR	3,66m ²
Bad/WC	5,99m ²
WoKoES	20,63m ²

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

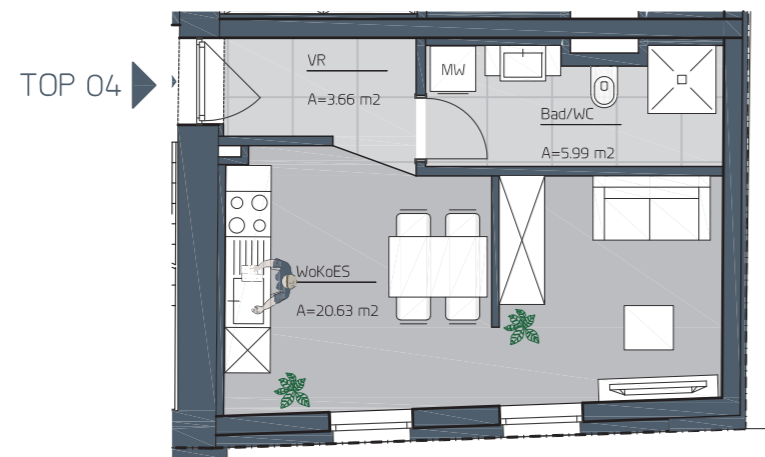
66,25m² WNFL



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

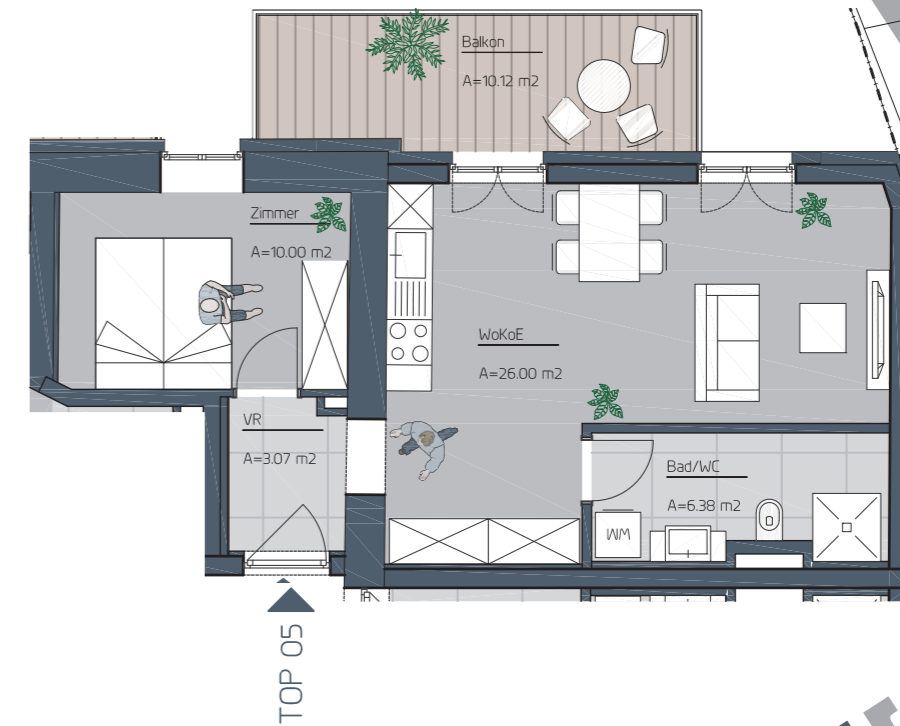


TOP
04

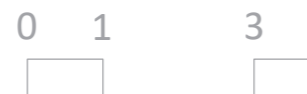


VR	3,66m ²
Bad/WC	5,99m ²
WoKoES	20,63m ²
<hr/>	
	30,28m² WNFL

VR	3,07m ²
Bad/WC	6,38m ²
WoKoE	26,00m ²
Zimmer	10,00m ²
<hr/>	
	45,45m² WNFL
<hr/>	
Balkon	10,12m ²



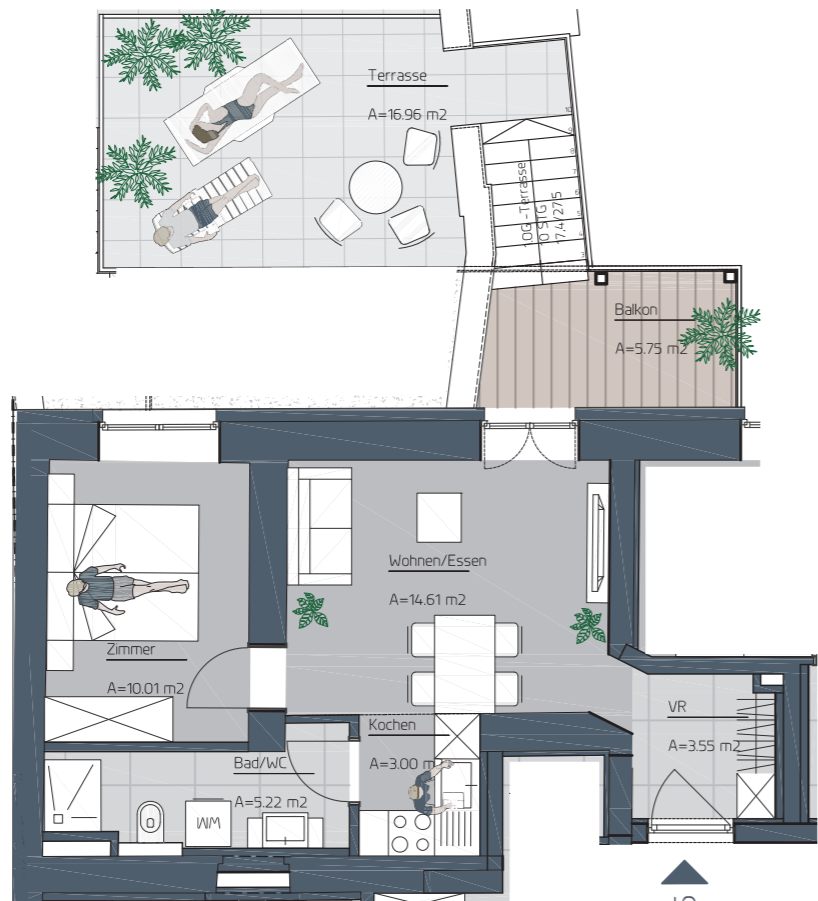
TOP
05



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



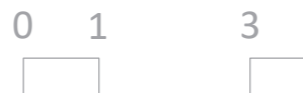
TOP
06



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

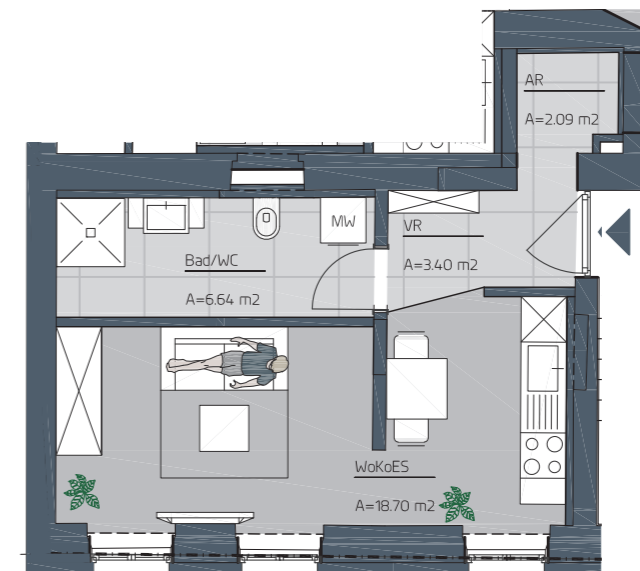


M: 1-100
Tatsächliche Grundrisse können von den abgebildeten Beispielgrundrissen abweichen. Technische Änderungen vorbehalten.



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

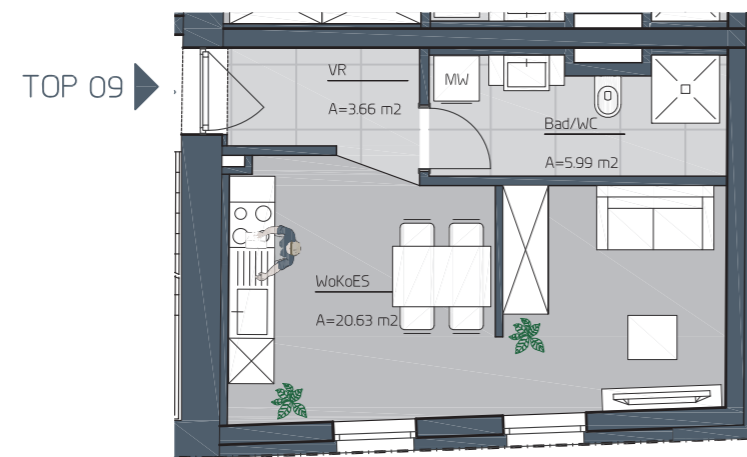
30,83m² WNFL



TOP 07

TOP
07

TOP
09



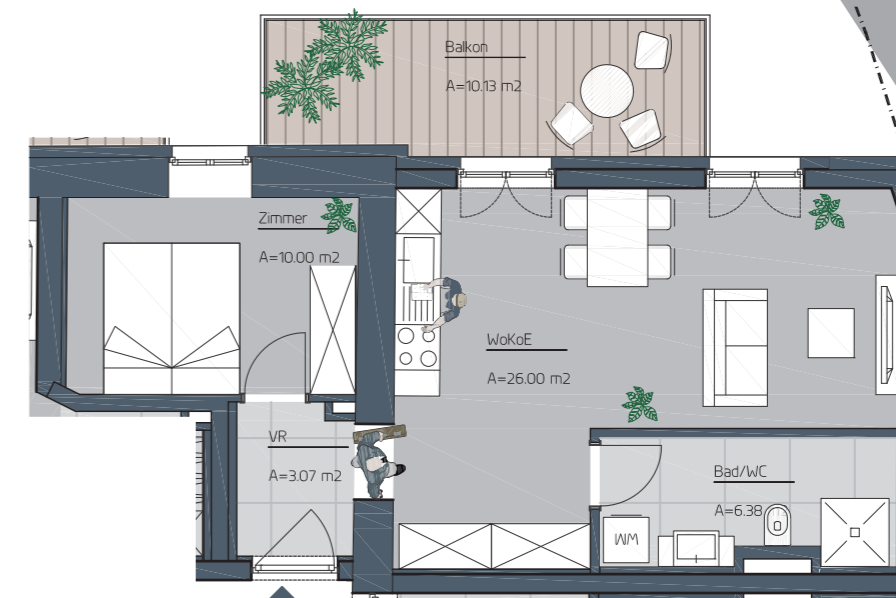
VR	3,66m ²
Bad/WC	5,99m ²
WoKoES	20,63m ²

30,28m² WNFL

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

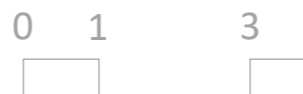
45,45m² WNFL

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



TOP 10

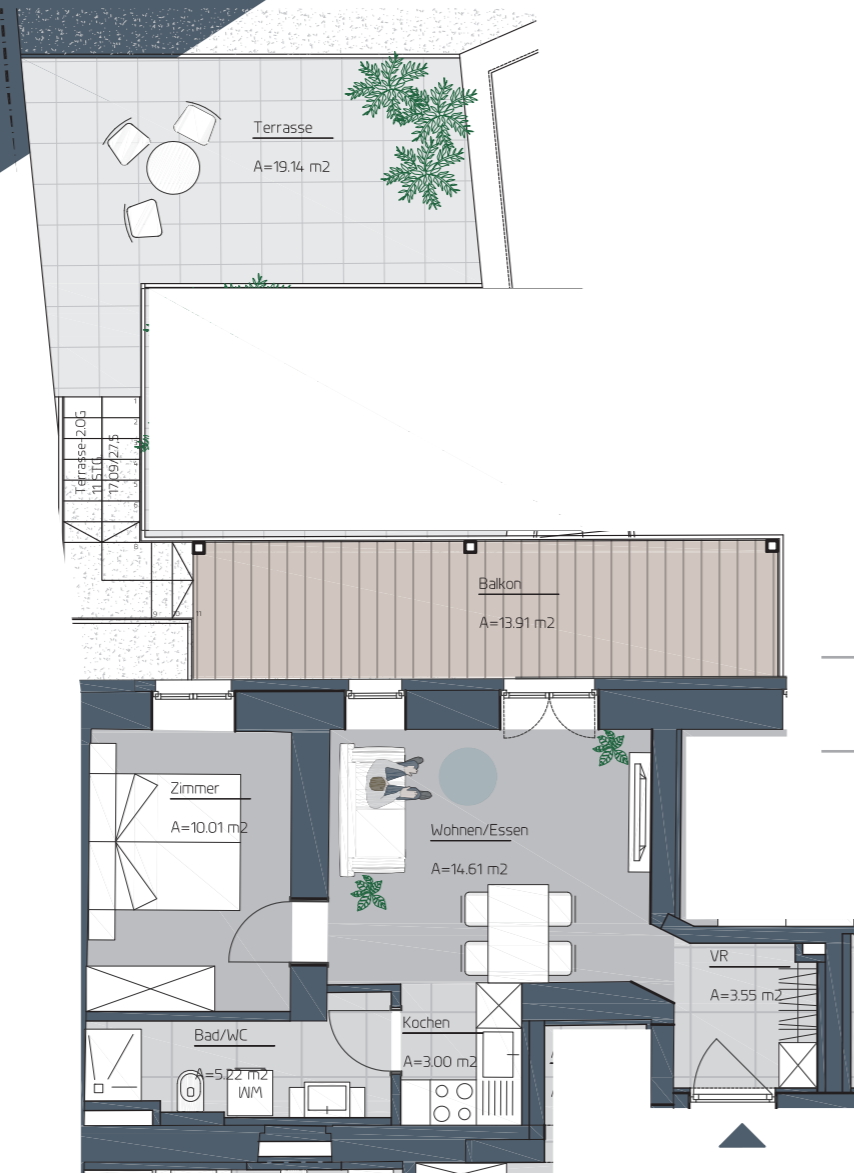
TOP
10



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



TOP 11

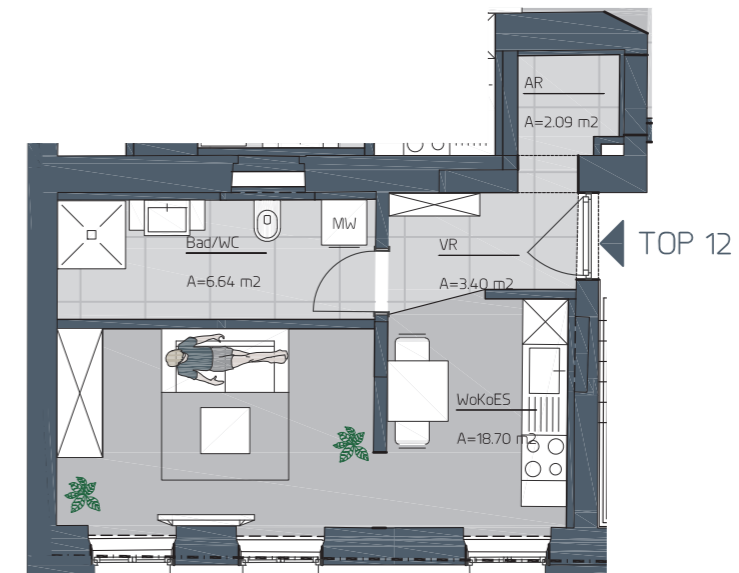
M: 1-100

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



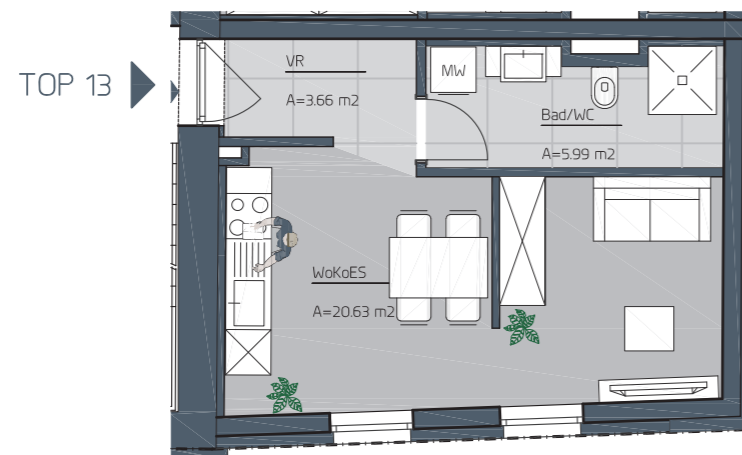
VR	34,0m ²
AR	2,09m ²
Bad/WC	6,64m ²
WoKoES	18,70m ²

30,83m² WNFL



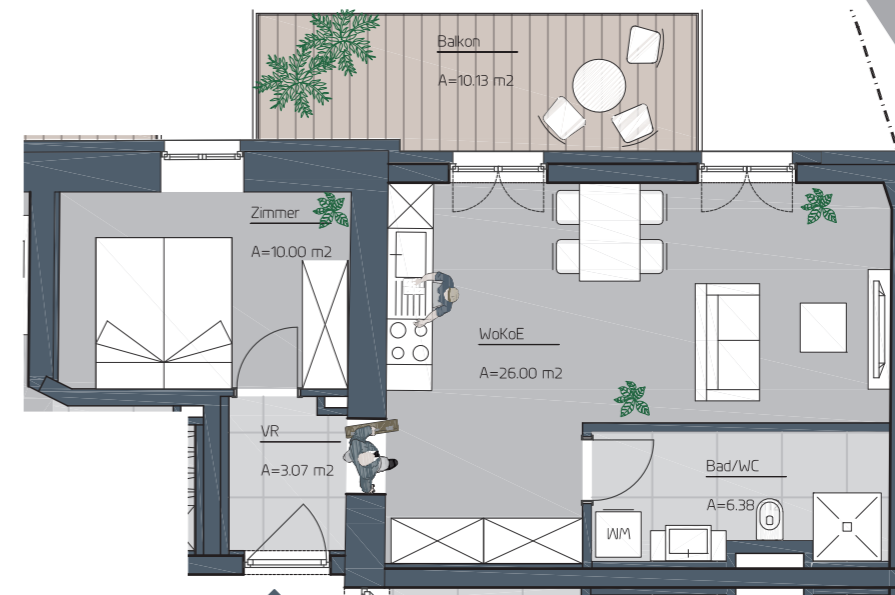
TOP
12

TOP
13

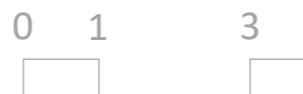


VR	3,66m ²
Bad/WC	5,99m ²
WoKoES	20,63m ²
<hr/>	
	30,28m ² WNFL

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



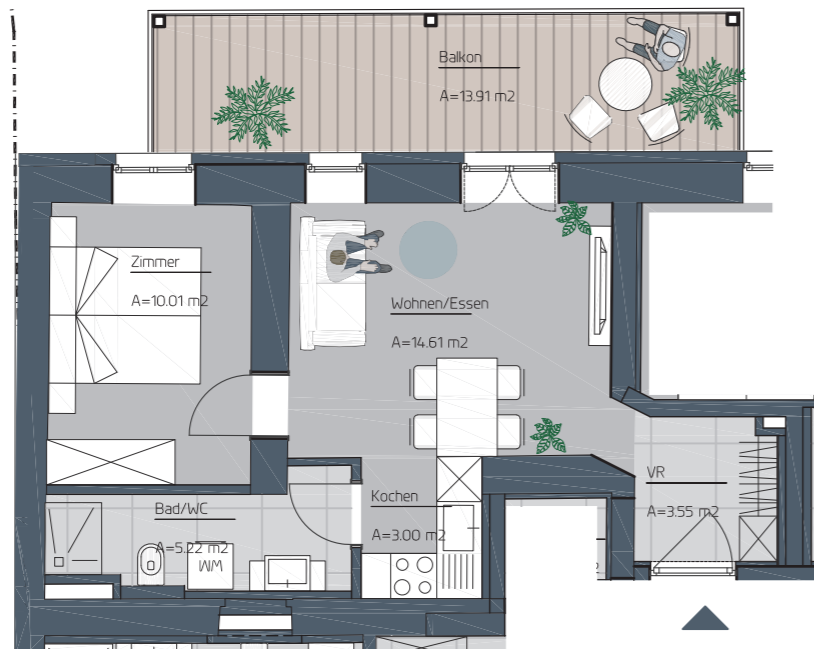
TOP
14



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



TOP
15



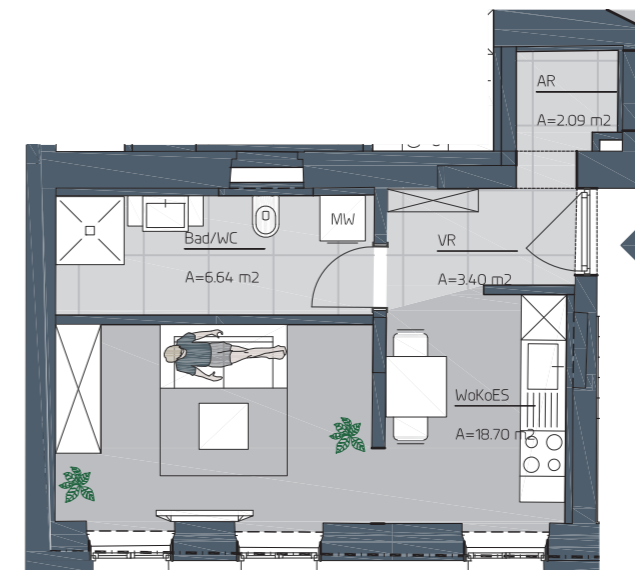
VR	3,55m ²
Bad/WC	5,22m ²
Wohnen/Essen	14,61m ²
Kochen	3,00m ²
Zimmer	10,01m ²

36,39m² WNFL

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

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

30,83m² WNFL



TOP 16

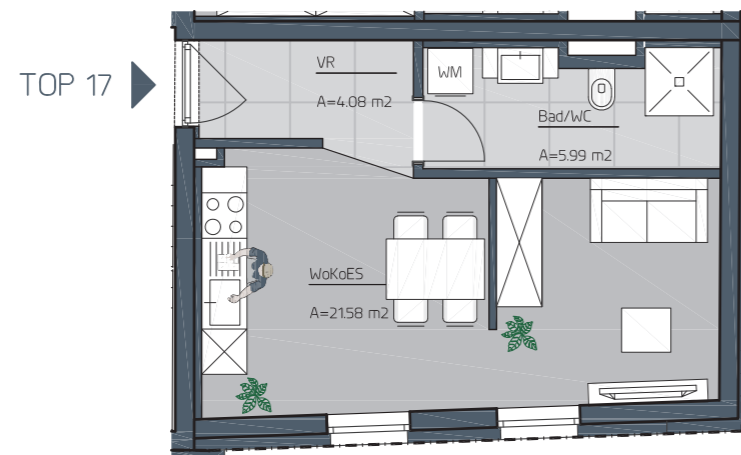
TOP
16

M: 1-100

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

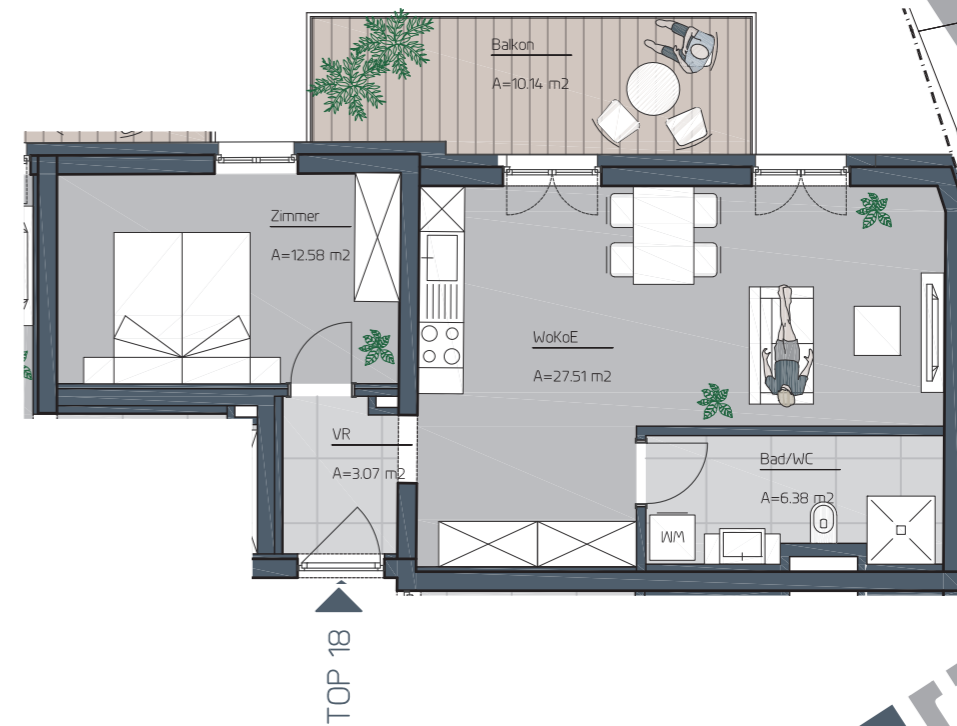


TOP
17

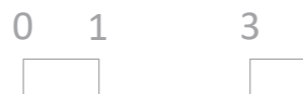


VR	4,08m ²
Bad/WC	5,99m ²
WoKoES	21,58m ²
<hr/>	
	31,65m ² WNFL

VR	3,07m ²
Bad/WC	6,38m ²
WoKoE	27,51m ²
Zimmer	12,58m ²
<hr/>	
Balkon	10,14m ²



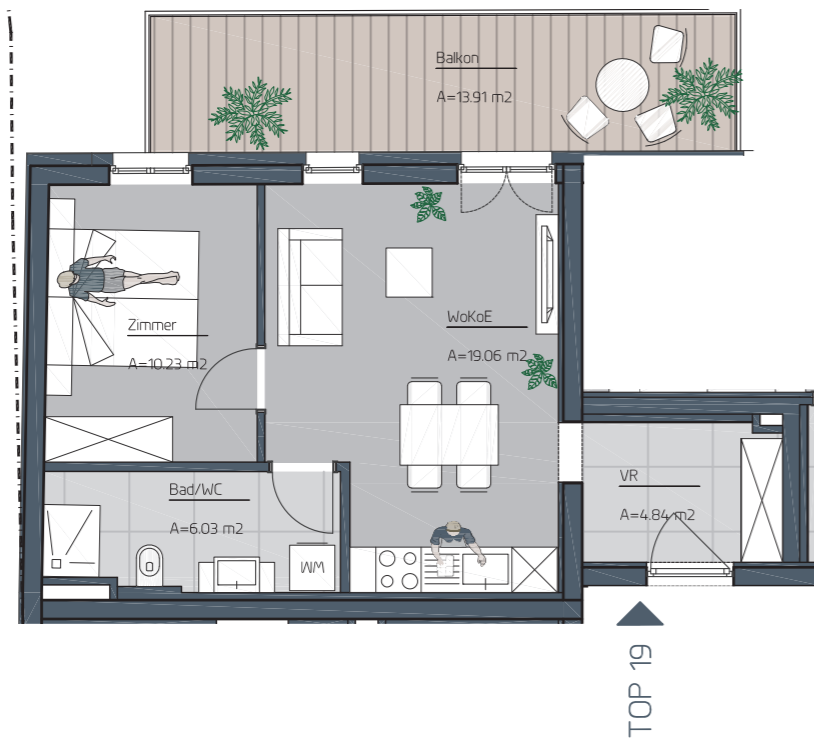
TOP
18



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

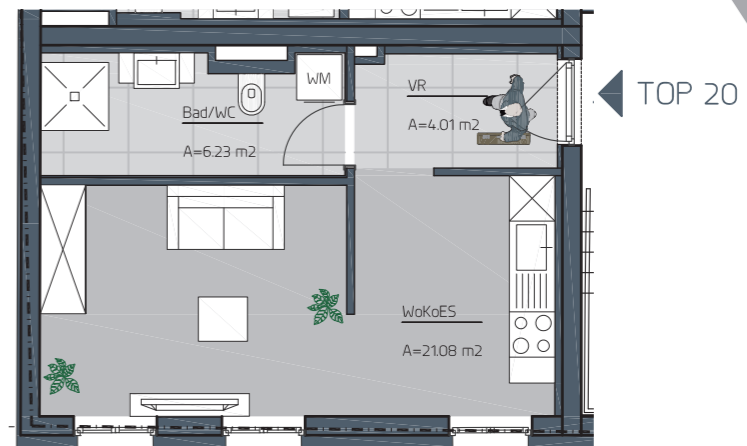


TOP
19



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

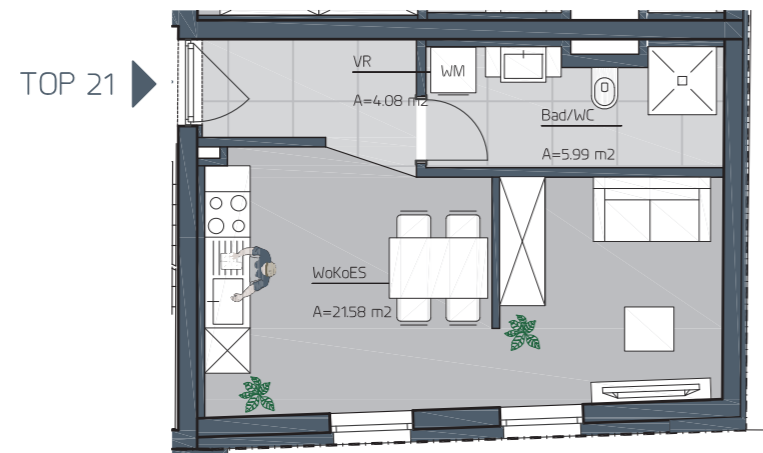
VR	4,01m ²
Bad/WC	6,23m ²
WoKoES	21,08m ²
<hr/>	
	31,32m² WNFL



TOP
20



TOP
21



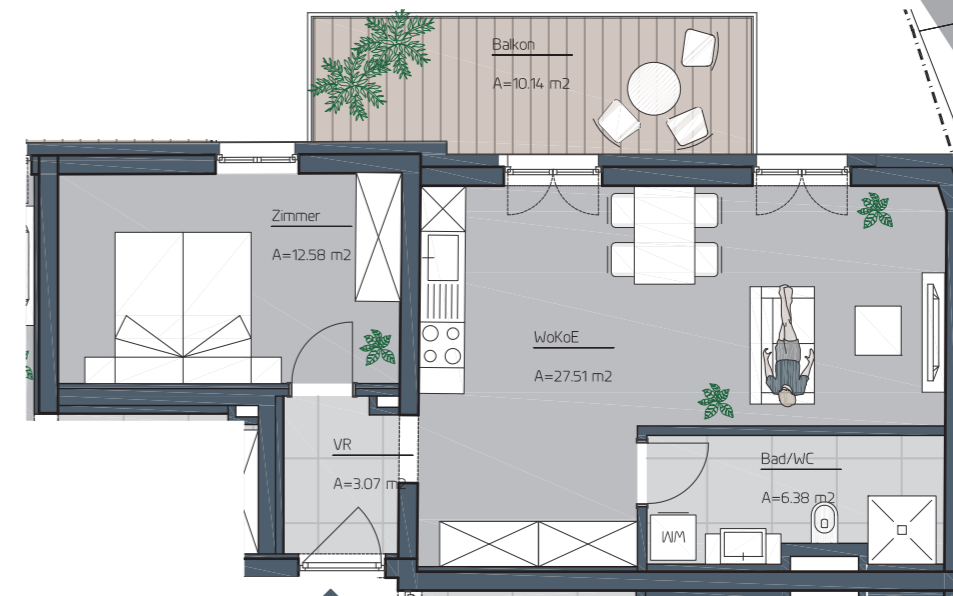
VR	4,08m ²
Bad/WC	5,99m ²
WoKoES	21,58m ²

31,65m² WNFL

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

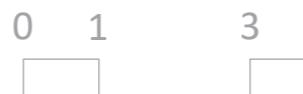
49,54m² WNFL

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



TOP
22

TOP
22

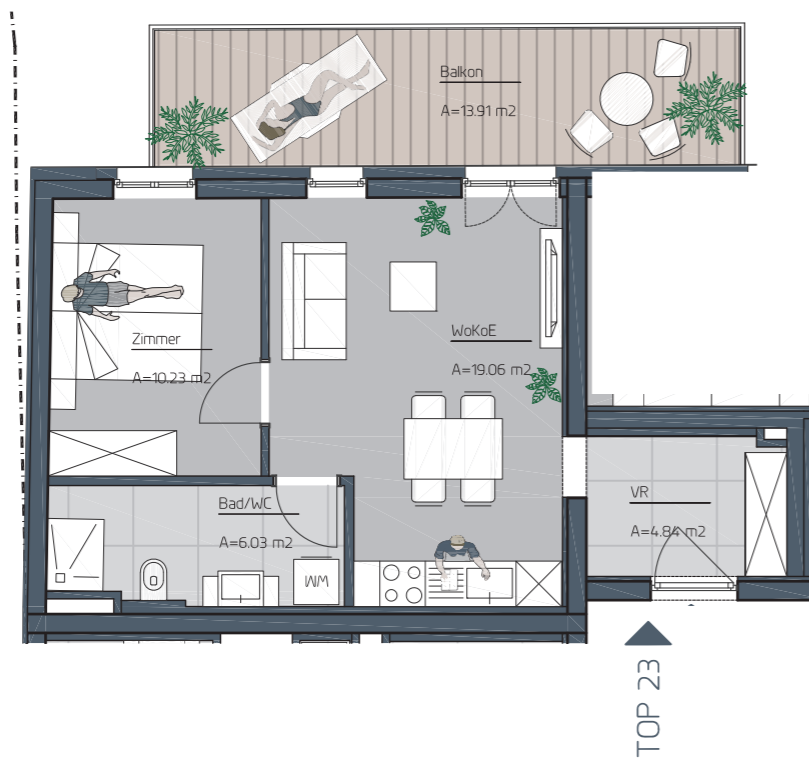


M: 1-100

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

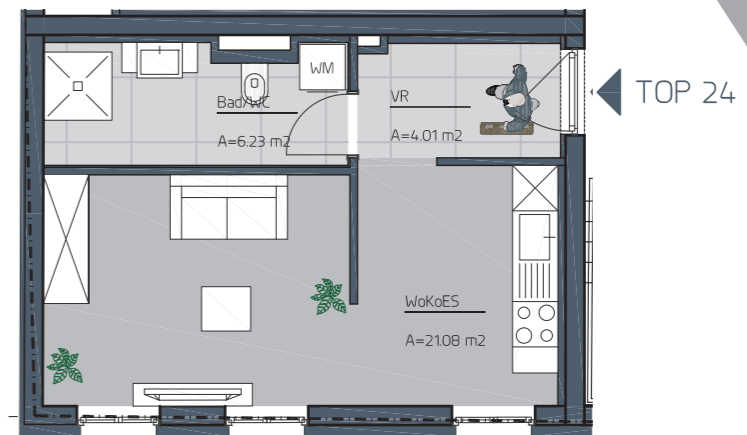


TOP
23

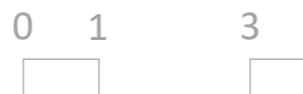


VR	4,84m ²
Bad/WC	6,03m ²
WoKoES	19,06m ²
Zimmer	10,23m ²
<hr/>	
	40,16m ² WNFL
Balkon	13,91m ²

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



TOP
24



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



„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 Ausführungs idee, 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 geometric outline. This frame is set against a dark blue background with white geometric lines that intersect to form various shapes, including a large 'U' shape that frames the logo.

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