

GRAZER
BESTLAGE

RealKomm
Immobilien richtig kommuniziert

Erhaben

wohnen in St. Leonhard
Zwerggasse 14, 8010 Graz

Baubewilligt
ASVK-positiv
Assanierungsfähig

Symbolfoto


ARCHITEKT
PETER GLEIS
STADTBAUEINGENIEUR & ARCHITECT | TEL. 0316/80191199
FAX 0316/80191135-4 | EMAIL: info@architektur-gleis.at

GRAZER BESTLAGE



Symbolfoto



Baulücke in
verkehrsberuhigter
Einbahnstraße.



Ausreichend
Parkplätze
vorhanden.

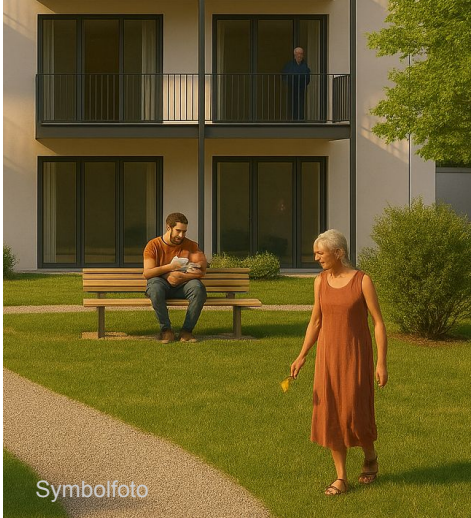
RealKomm
Immobilien richtig kommuniziert


**ARCHITEKT
PETER GLEIS**
GRABENSTRASSE 6, 8020 GRAZ, TEL. 0316/10191199
FAX 0316/101911351-4, EMAIL: info@architektur-gleis.at

GRAZER BESTLAGE



Symbolfoto



Symbolfoto

RealKomm
Immobilien richtig kommuniziert

Geborgen wohnen im
besten Wohnbezirk
der Stadt Graz.



Zu Fuß die Stadt
erobern. Alles im
direkten Umkreis.


**ARCHITEKT
PETER GLEIS**
SCHNIGGSGASSE 6, 8020 GRAZ, TEL. 0316/9181199
FAX 0316/9181135-4, EMAIL: schue@gleis-graz.at

GRAZER BESTLAGE



Symbolfoto



Symbolfoto



Symbolfoto

RealKomm
Immobilien richtig kommuniziert

Herrlich schön
Wohnen mit Blick
in die
Zwerggasse.

Blick in den
ruhigen Innenhof.





GRAZER BESTLAGE



Die Murmetropole
im Glanz der
Nacht.



Hauptplatz der
zweitgrößten
Stadt Österreichs.

RealKomm
Immobilien richtig kommuniziert


**ARCHITEKT
PETER GLEIS**
GRUNDFESTLEGUNG, ARCHITEKTUR, PLANUNG, VERBUNDENES TEAM
FAX: 0043(0)918811335-4 EMAIL: info@architektur-gleis.at



Bestandsfoto von 2002. Das ursprüngliche Gebäude.



Pfarrkirche St.
Leonhard im
Herzen des
Universitätsviertels.





Umfeldanalyse – Zwerggasse 14, 8010 Graz

RealKomm
Immobilien richtig kommuniziert

Bildung & Wissenschaft:

1. Universität Graz (Hauptcampus): ca. 500 m
2. Technische Universität Graz: ca. 600 m
3. Kunstuniversität Graz: ca. 1.100 m
4. Campus Sacré Coeur: ca. 1.000 m
5. Ursulinen Graz: ca. 450 m

Gesundheit & Versorgung

1. LKH-Univ. Klinikum Graz: ca. 1.400 m
2. Apotheke: ca. 700 m
3. Arzt/Kinderfreunde (Österreichische Kinderfreunde): ca. 500 m

Einkaufen & Nahversorgung

1. Supermarkt: ca. 400 m
2. Bäckerei: ca. 450 m
3. Tankstelle: ca. 950 m

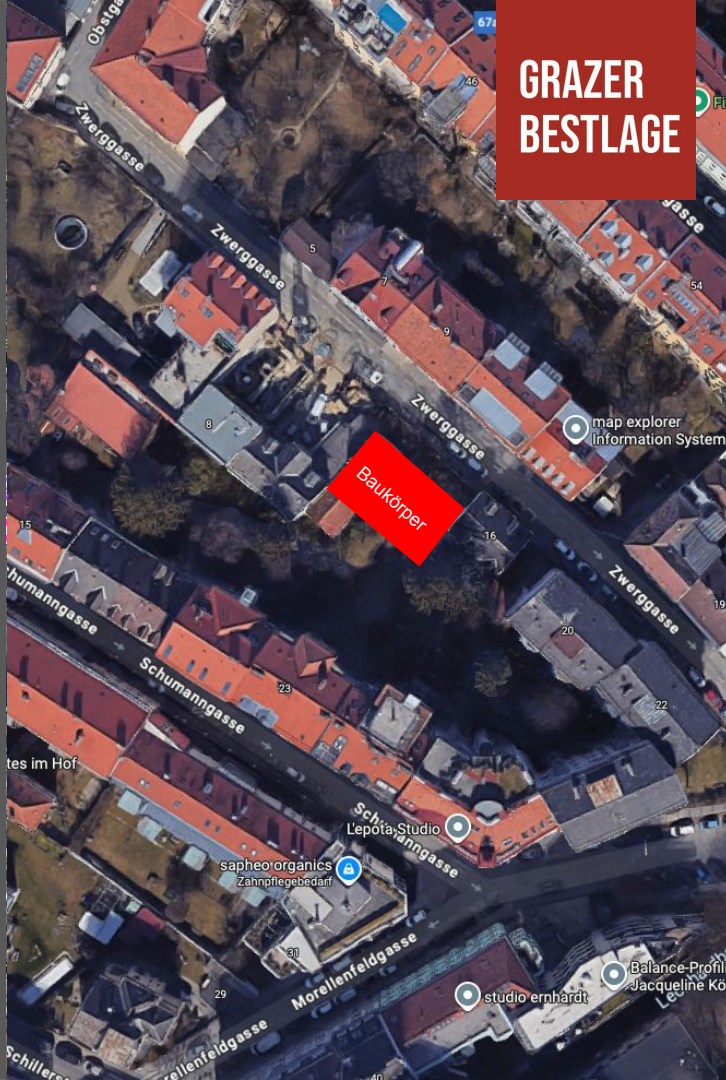
Gastronomie & Freizeit

1. Gasthaus: ca. 350 m
2. Café: ca. 500 m
3. Musiktheater: ca. 600 m
4. Unionhalle: ca. 450 m
5. Tennisplatz: ca. 600 m
6. Park / Spielplatz (August Matthey Park): ca. 190 m

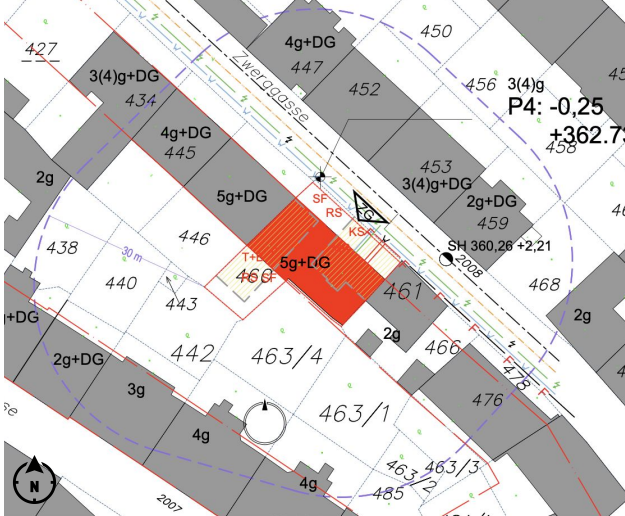
Stadtleben & Kultur

1. Stadtpark (Zentrum): ca. 700 m
2. Schlossberg: ca. 1.200 m
3. Hauptplatz: ca. 1.400 m
4. Jakominiplatz (zentrale ÖV-Drehscheibe): ca. 850 m





**GRAZER
BESTLAGE**

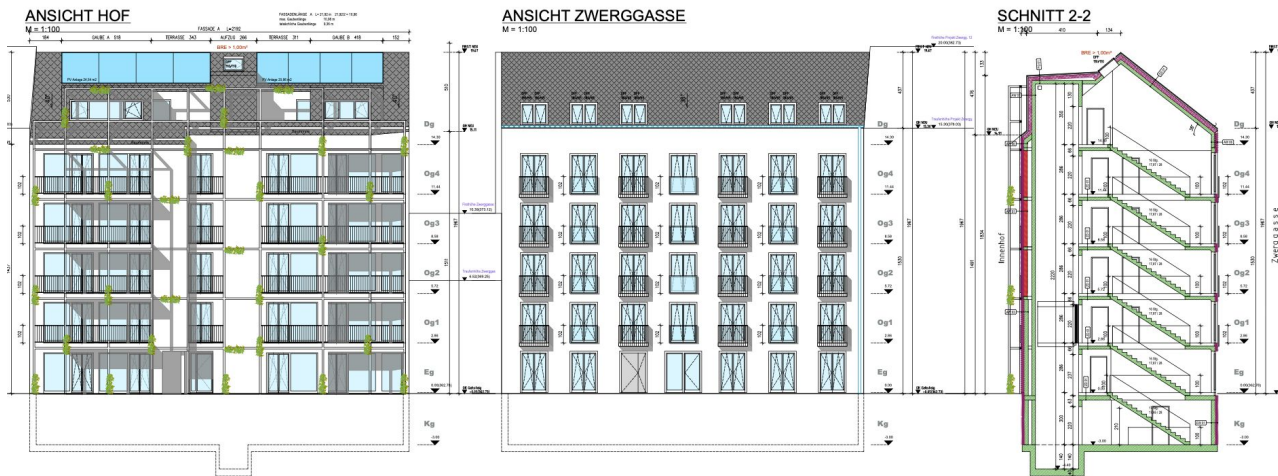


Abriss und
Darstellung
Neubau.

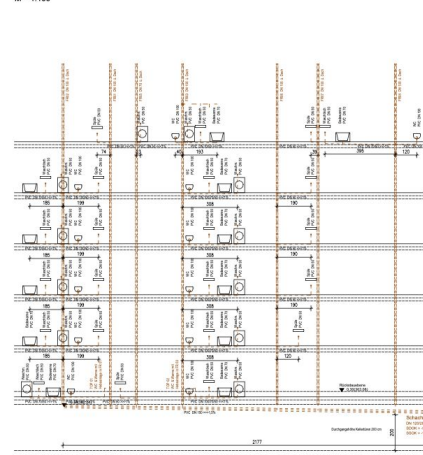


Baubewilligt,
ASVK-positiv.
Teilabriss erfolgt

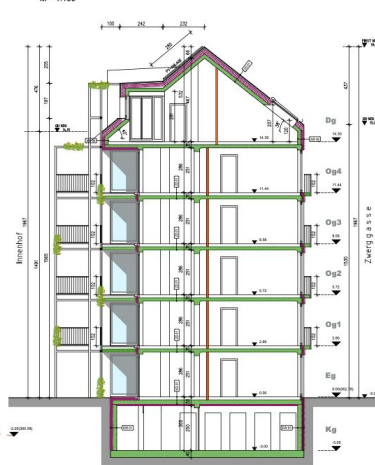




ABWASSER-STRANGSCHEMA
M = 1:100



SCHNITT 1-1
M = 1:100



SCHNITT 3-3
M = 1:100



Fakten zum Bauprojekt:

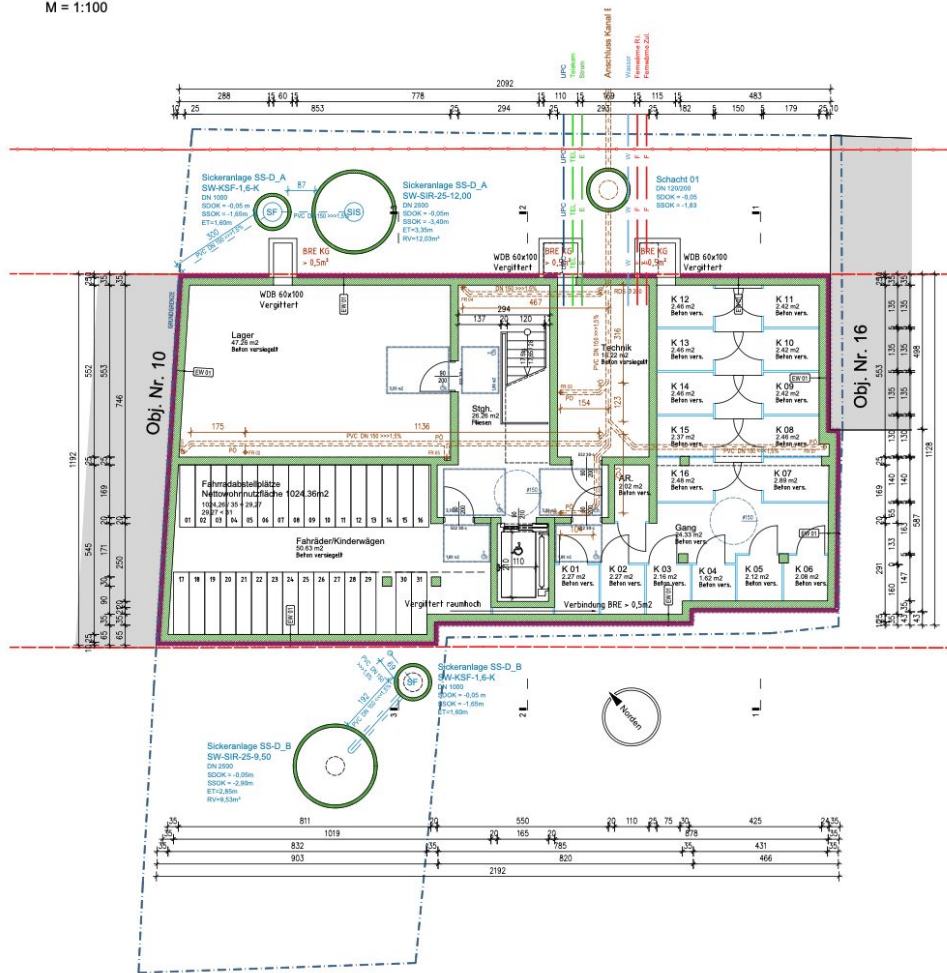
Firsthöhe: ca. 19,67 m

Traufenhöhe: ca. 15,30 m

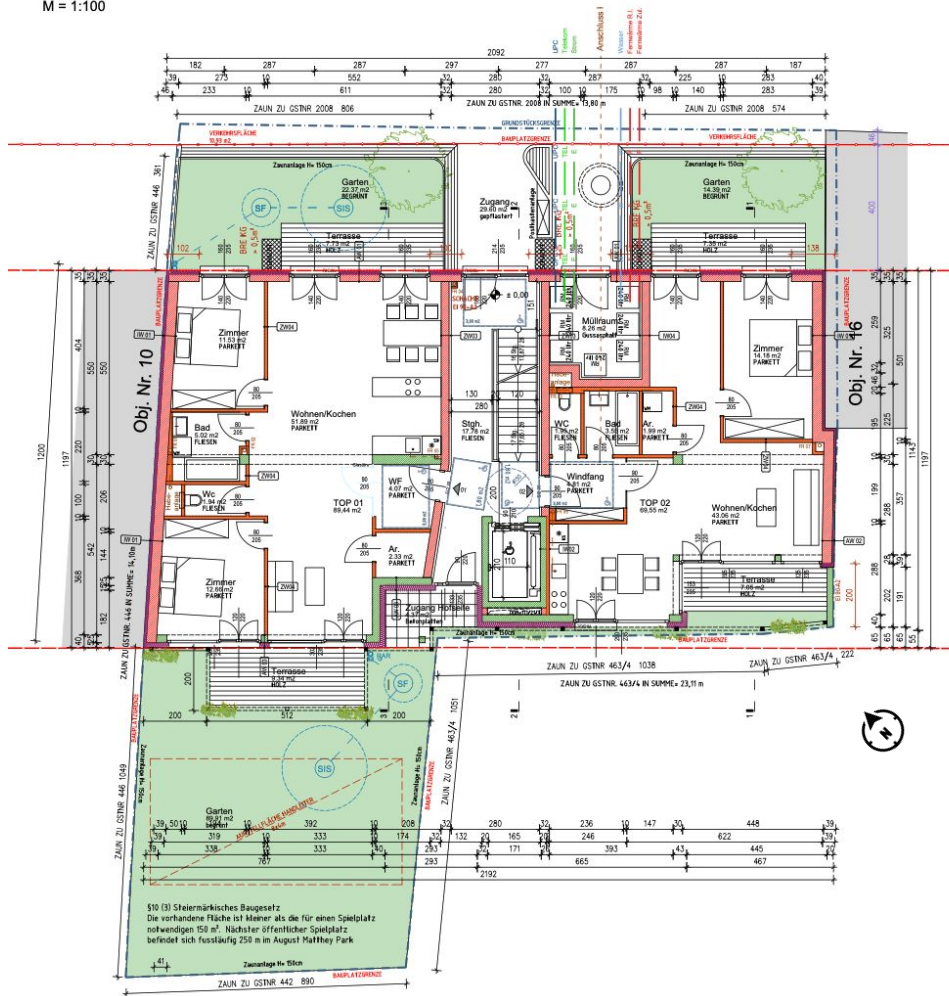
Fassadenlänge: ca. 21,92 m

Dachneigung: 38–40°

Gaublelänge max.: 9,36 m



16 Kellerabteile: von 1,62 - 2,89 m²



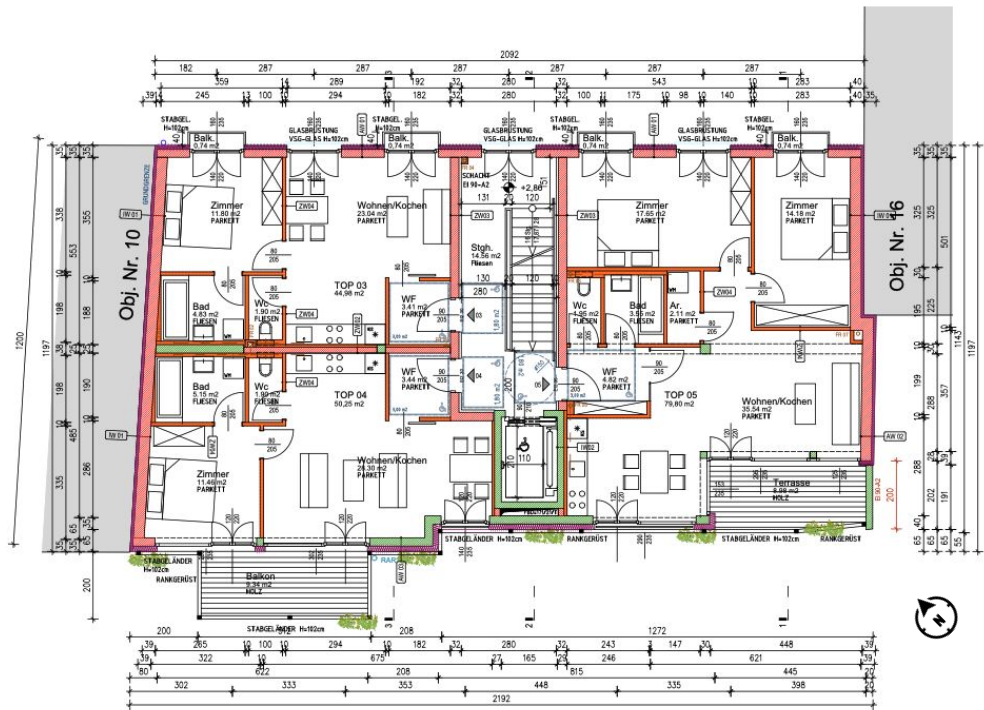
Erdgeschoss:

Top 01 – ca. 89,44 m² WNF + 2 Terrassen mit 7,73 m² und 9,34 m² + Keller 2,27 m²

Top 02 – ca. 69,55 m² WNF + 2 Terrassen mit 7,35 m² und 7,05 m² + Keller 2,27 m²

1. OBERGESCHOSS

M = 1:100



1. Obergeschoss

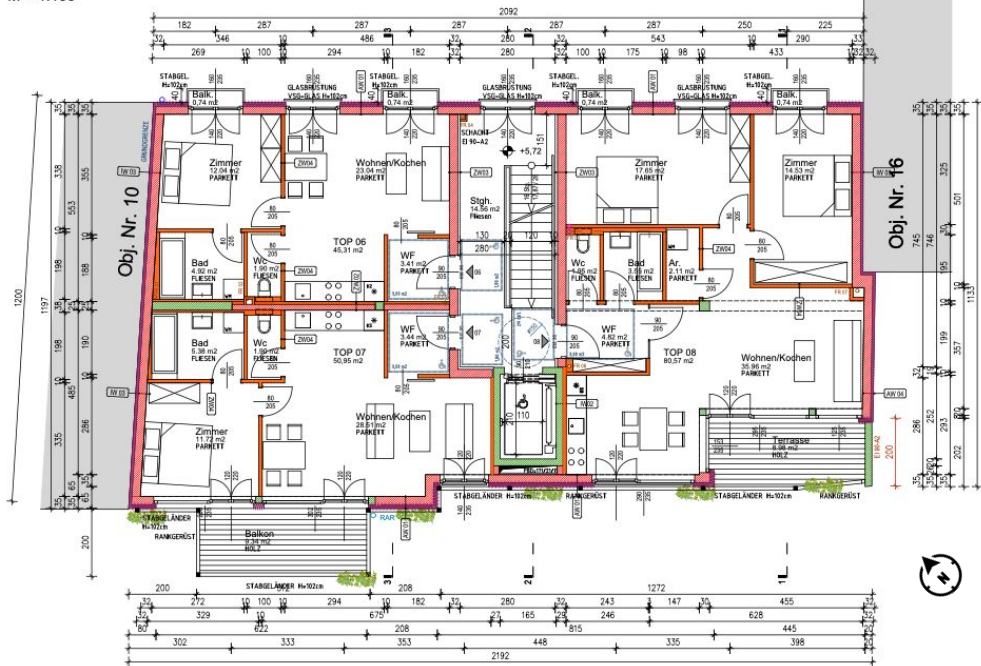
Top 03 – ca. 44,98 m² WNF + 2 Balkone je 0,74 m² + Keller 2,16 m²

Top 04 – ca. 50,25 m² WNF + Balkon 9,34 m² + Keller 1,62 m²

Top 05 – ca. 79,80 m² WNF + Terrasse 8,98 m² + 2 Balkone je 0,74 m² + Keller 2,12 m²

2. OBERGESCHOSS

M = 1:100



2. Obergeschoss

Top 06 – ca. 45,31 m² WNF + 2 Balkon je 0,74 m²
+ Keller 2,08 m²

Top 07 – ca. 50,95 m² WNF + Balkon 9,34 m² +
Keller 2,89 m²

Top 08 – ca. 80,57 m² WNF + Terrasse 8,98 m² und
2 Balkon je 0,74 m² + Keller 2,46 m²

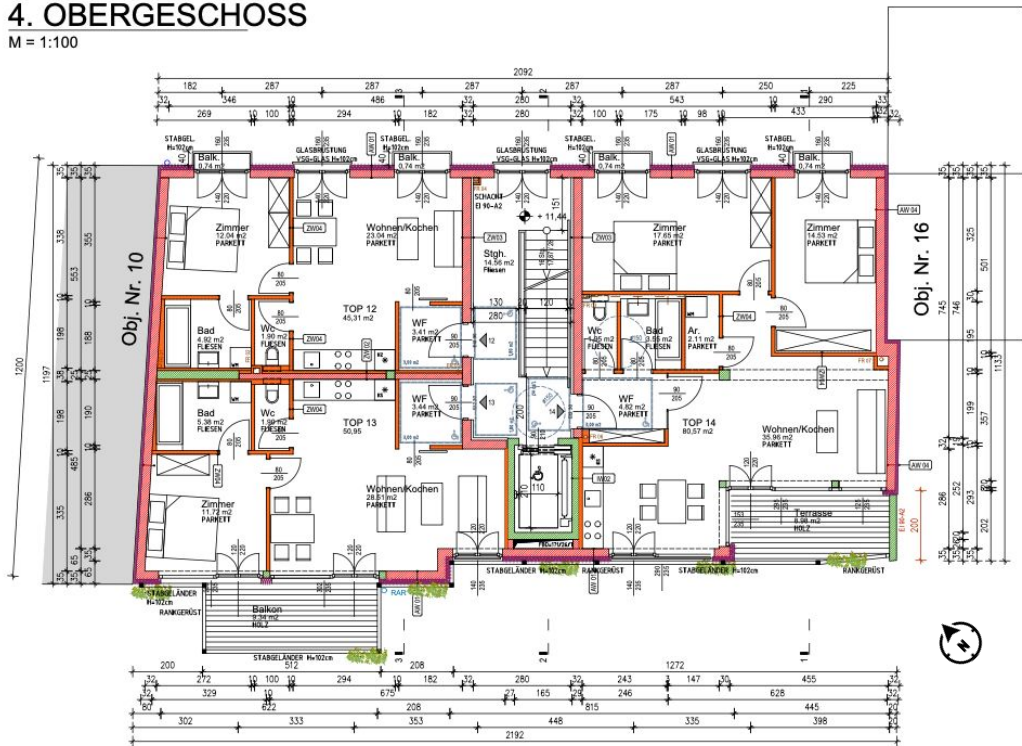
M = 1:100



Top 11 – ca. 80,57 m² WNF + Terrasse 8,98 m²
und 2 Balkone je 0,74 m² + Keller 2,42 m²

4. OBERGESCHOSS

M = 1:100



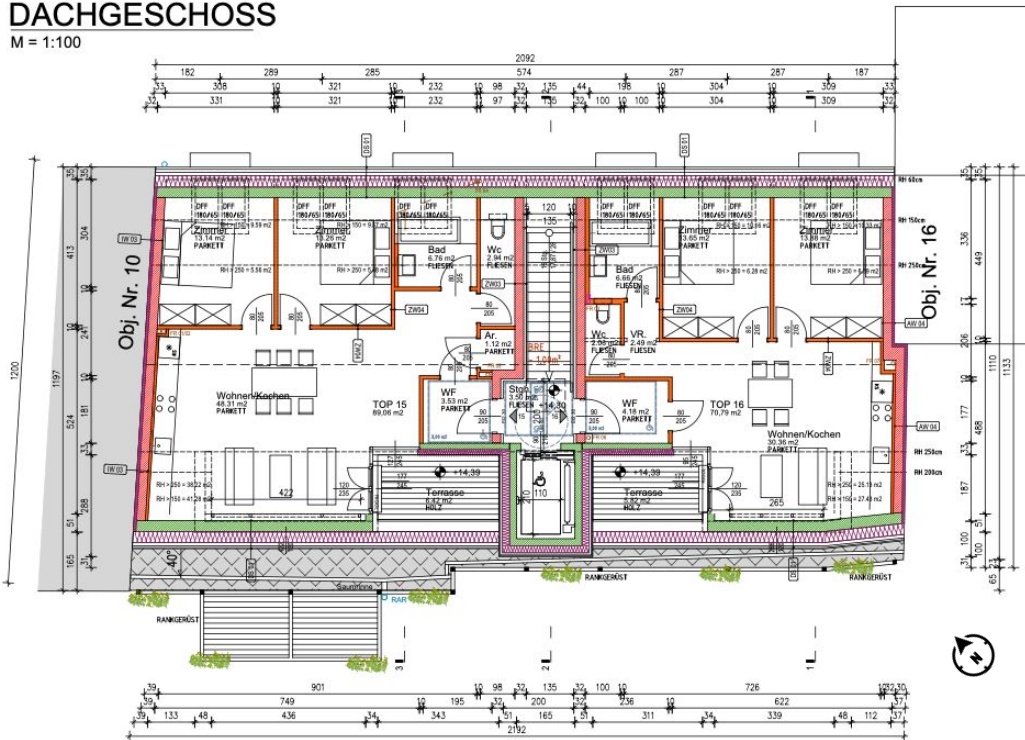
4. Obergeschoss

Top 12 – ca. 45,31 m² WNF + 2 Balkone je 0,74 m² + Keller 2,46 m²

Top 13 – ca. 50,95 m² WNF + Balkon 9,34 m² + Keller 2,46 m²

Top 14 – ca. 80,57 m² WNF + Terrasse 8,98 m² und 2 Balkone je 0,74 m² + Keller 2,46 m²

$M = 1:100$



Top 16 – ca. 70,79 m² WNF + Terrasse 5,82 m²
+ Keller 2,48 m²

M = 1:100



Nutzflächenaufstellung

Geschoß	Wohnung	Wohnfläche	Terrassen	Balkone	Keller
EG	Top 01	89,44 m ²	7,73 m ² + 9,34 m ²		2,27 m ²
EG	Top 02	69,55 m ²	7,35 m ² + 7,05 m ²		2,27 m ²
1. OG	Top 03	44,98 m ²		0,74 m ² + 0,74 m ²	2,16 m ²
1. OG	Top 04	50,25 m ²		9,34 m ²	1,62 m ²
1. OG	Top 05	79,80 m ²	8,98 m ²	0,74 m ² + 0,74 m ²	2,12 m ²
2. OG	Top 06	45,31 m ²		0,74 m ² + 0,74 m ²	2,08 m ²
2. OG	Top 07	50,95 m ²		9,34 m ²	2,89 m ²
2. OG	Top 08	80,57 m ²	8,98 m ²	0,74 m ² + 0,74 m ²	2,46 m ²
3. OG	Top 09	45,31 m ²		0,74 m ² + 0,74 m ²	2,42 m ²
3. OG	Top 10	50,95 m ²		9,34 m ²	2,42 m ²
3. OG	Top 11	80,57 m ²	8,98 m ²	0,74 m ² + 0,74 m ²	2,42 m ²
4. OG	Top 12	45,31 m ²		0,74 m ² + 0,74 m ²	2,46 m ²
4. OG	Top 13	50,95 m ²		9,34 m ²	2,46 m ²
4. OG	Top 14	80,57 m ²	8,98 m ²	0,74 m ² + 0,74 m ²	2,46 m ²
DG	Top 15	89,06 m ²	6,42 m ²		2,37 m ²
DG	Top 16	70,79 m ²	5,82 m ²		2,48 m ²
Gesamt		1,024,36 m²	79,63 m²	49,20 m²	37,36 m²

Der ruhige Innenhofgarten mit einer Fläche von 89,91 m² ist Allgemeinfläche und steht allen Bewohnern zur Verfügung.

GRAZER
BESTLAGE



Symbolfoto

Das Team

zum Projekt in St. Leonhard
Zwerggasse 14, 8010 Graz

Erfahren
Zielstrebig
Kundenfreundlich

RealKomm
Immobilien richtig kommuniziert

SINNvestment

skpr

singer, kessler & partner.
rechtsanwälte.

RKP



**ARCHITEKT
PETER GLEIS**

ZWERGASSE 8, A-8010 GRAZ, TEL: 0043(0)316511385
FAX: 0043(0)316511385-4, EMAIL: info@architektur-gleis.at