



**STIA**/immo

DEINE HEIMAT **VINZENZGASSE**  
wo dein herz zu hause ist.



## PROJEKT „VINZENZGASSE 55-57“

157 stilvolle Mietwohnungen.

- mit Garten oder Balkon
- hochwertige Ausstattung der Wohnungen
- vielfältige Gemeinschaftsflächen und Grünflächen mit Kinderspielplatz
- ausreichend Tiefgaragenstellplätze
- Kinderbetreuungseinrichtungen direkt im Haus

DEINE HEIMAT VINZENZGASSE  
wo dein Herz zu Hause ist.

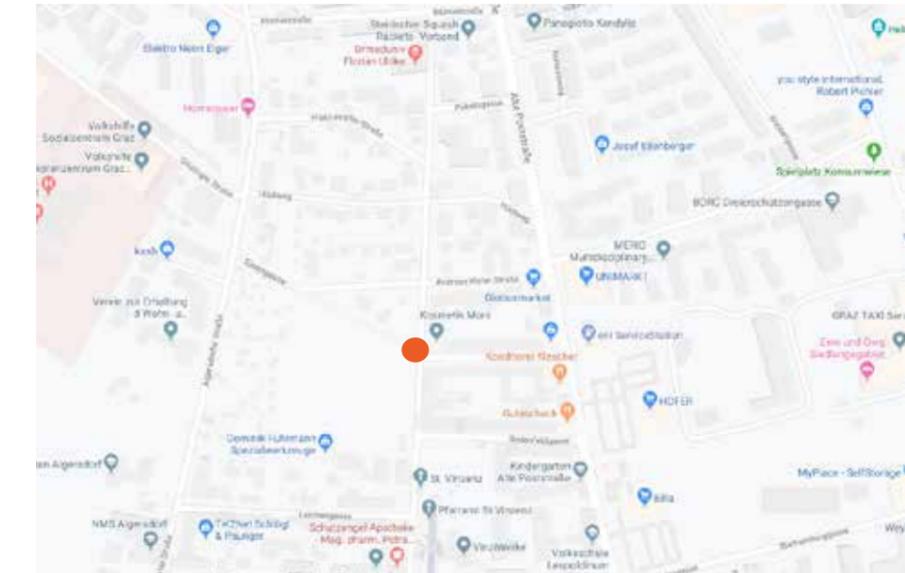
## PERSÖNLICHE WERTE

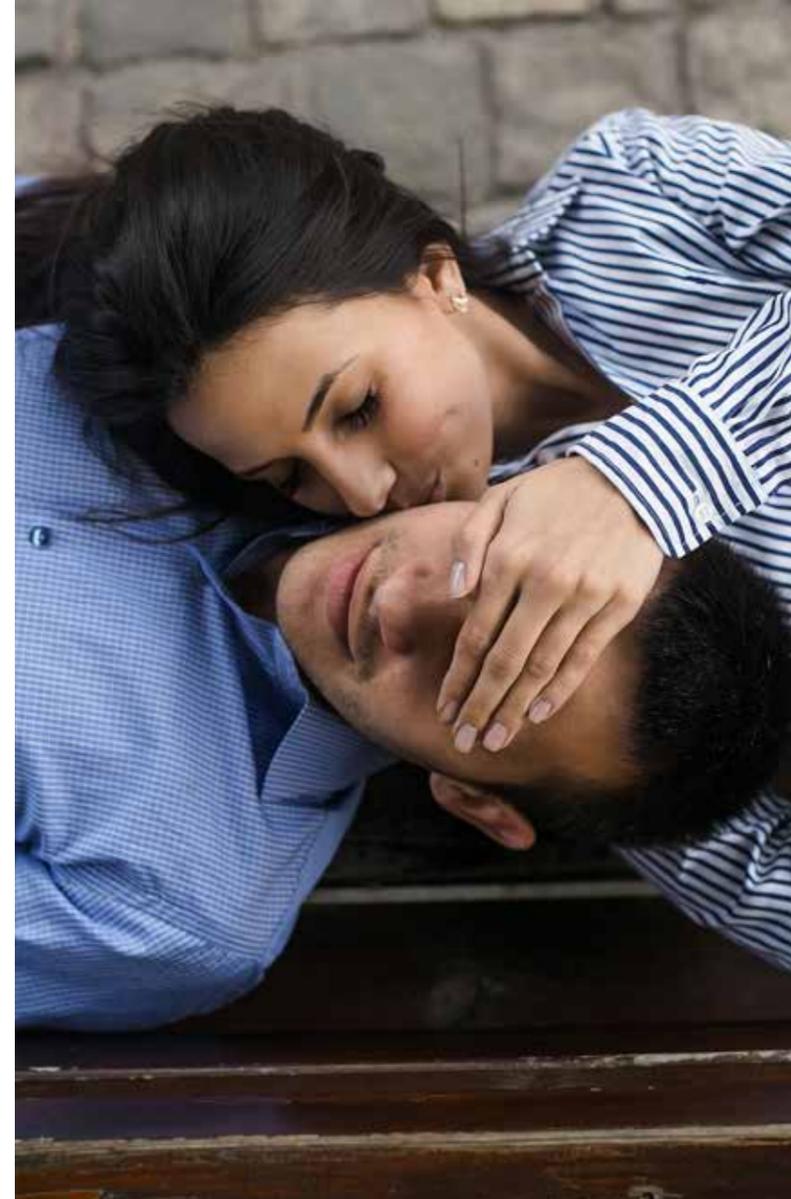
dein Traum vom eigenen Zuhause.

Die Wohnhausanlage „**DEINE HEIMAT Vinzenzgasse 55-57**“ ist die Wohnadresse für Jung und Alt, die Wert auf stilvolles und modernes Wohnen legen. Das Wohnhaus wird im aufstrebenden Bezirk Graz Eggenberg errichtet und bietet neben hochwertig ausgestatteten Wohnungen mit intelligenten Grundrissen, ausreichend Abstellplätze für PKW und vor allem Fahrräder. Sie besticht durch zeitgemäße Architektur, mit moder-

nen Wohnungsgrundrissen und vor allem mit großzügigen Grün- und Gemeinschaftsanlagen. Neben einem Kinderspielplatz im grünen Innenhof des Hauses entsteht auf einer Plattform im 1. OG ein großzügiger Raum für den Austausch untereinander, sowie eine eigene Fläche für Kinder zum Spielen und herumtollen. Im Erdgeschoß befinden sich eine neu errichtete Kinderkrippe sowie ein Kindergarten je für drei Gruppen – perfekt also für Familien.

Infrastrukturell bietet das Wohnhaus direkte Anbindung an den Grazer Fahrradhighway, in vier Gehminuten ist die Straßenbahn erreicht. Zwei Nahversorger, Bäckerei, Gastronomie, Bauernmarkt, Schulen und das Eggenberger Bad sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Innenhof lädt zum Ausspannen nach einem langen Tag in grüner Umgebung ein. Im Herzen des Hofes sorgt ein Eichenbaum für das richtige Klima - ein Ort zum Wohlfühlen!





# MIT EIGENSCHAFTEN PUNKTEN

## / Nahversorger

Billa	350 m
Hofer	290 m
Unimarkt	300 m
DM	300 m
Apotheke	170 m
Citypark	

## / Bildung

Kindergarten	im Haus
Kinderkrippe	im Haus
Volksschule, NMS	400 m
FH Joanneum	900 m
Messe Graz	1,1 km

## / Infrastruktur

Hauptbahnhof Graz	1,8 km
Flughafen Graz	10 km

## / Freizeit

Eggenberger Bad	550 m
ASKÖ Center	900 m
Schloss Eggenberg	1,2 km

## / Gesundheit

LKH Graz west	650 m
Arzt	750 m



### PROJEKTADRESSE

Vinzenzgasse 55-57  
 A-8010 Graz  
 Baubeginn: Herbst 2018  
 Fertigstellung: Mai 2020

Wohnungsanzahl: 157 Wohnungen  
 Grundstücksgröße: 14.000 m²  
 Wohnnutzfläche: 9.340 m²  
 Wohnungsgrößen: 48 m² bis 90 m²  
 Parkplätze Tiefgarage: 111 Plätze  
 Parkplätze im Freien: 10

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## projekt „vinzenzgasse 55-57“.

### MÜLL- UND FAHRRADABSTELLPLÄTZE

Überdachte Müllplätze befinden sich im EG unter den Punkthäusern 2 und 5, sowie neben dem Trafo im Bereich der Tiefgaragenzufahrt. Überdachte Fahrradabstellbereiche befinden sich im EG unter den Punkthäusern 1, 3 und 4, sowie unter der Plattform.

### ZUGANG, TREPPENHAUS UND LIFT

Die Wohnanlage wird über die Hauptzufahrt zur Tiefgarage von der Vinzenzgasse erschlossen. Eine weitere Zufahrt befindet sich im Norden auf die Eisengasse, welche nur für Müllfahrzeuge und Feuerwehr genutzt werden darf. Die Erschließung erfolgt über insgesamt 5 Hauptstiegenhäuser (1x Riegelhäuser, 4x Punkthäuser), 5 Neben- bzw. Fluchttreppen (2 x Riegelhäuser, 2 x Punkthäuser, 1 x Plattform OG01), sowie 3

barrierefreie Aufzüge (1x Riegelhäuser, 2x Punkthäuser). Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über offene Laubengänge beim Riegelhaus bzw. geschlossene Laubengänge und Innengänge bei den Punkthäusern. Der Lift wird in einem Stahlbetonschacht untergebracht und im aktuellen Stand der Sicherheitstechnik ausgeführt - die Notrufanlage ist telefonisch mit einer Notrufzentrale verbunden, die 24Std. am Tag erreichbar ist.

In den jeweiligen Zugangsbereichen im Erdgeschoß werden zentrale Briefkastenanlagen angeordnet (1x Kindergarten, 1x Kinderkrippe, 1x Riegelhaus, 4x Punkthäuser), mit einem Brieffach für jede Wohnung. Diese sind mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar. Ein Mitteilungskasten mit Verglasung für die Hausverwaltung ist im Durchgangsbereich des Punkthaus 1 vorhanden.

Schließanlage: Geschlossenes 1-Schlüssel-Schließsystem; d.h., dass mit einem Schlüssel alle notwendigen Türen gesperrt werden können (Wohnungstür, Keller, TG-Rolltor, Briefkasten u. dgl.). 3 Schlüssel pro Wohneinheit, ein Vorhangschloss, das mit Wohnungsschlüssel sperrbar ist. Alle Wohnungen sind über Gänge erreichbar (als offene bzw. geschlossene Laubengänge ausgebildet), welche mit entsprechender Beleuchtung und allen behördlich vorgeschriebenen Sicherheitsmaßnahmen ausgestattet sind.

### TIEFGARAGE UND KELLER (KG)

Der Zugang erfolgt über Stiegen bzw. Aufzüge. Die Zugangstüren zum Kellergeschoss sind aus Stahlblech EI2 30-C, selbstschließend und versperrbar. Die Zufahrt in die

Tiefgarage erfolgt über eine Rampe mit Toranlage, welche über einen Schlüsselschalter oder optional erhältlichen Funksender bedient wird. Die Tiefgarage ist für Fahrzeuge mit einer maximalen Höhe von 2,10 m ausgelegt. Für jede Wohneinheit steht ein Kellerabteil (Größe lt. Plan) zur Verfügung, welches durch Aluminiumtrennwände abgetrennt ist, Türen mit Vorhangschloss sperrbar. Fußbodenoberfläche der Kellerräume und der Tiefgarage: Beton geglättet bzw. verrieben. Alle technisch erforderlichen und/oder behördlich vorgeschriebenen Sicherheitseinrichtungen wie Feuerlöscher, Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung, Beschilderung, etc. werden ausgeführt.

### PLATTFORM IM 1.OG

Zwischen dem Punkthaus 1 und dem Riegel-

haus 1 ist im 1.OG eine für die Allgemeinheit zugängliche Plattform angeordnet. In diesem Bereich sind unter anderem Spielgeräte, sowie Sitzmöglichkeiten vorhanden.

### AUSSENANLAGEN

Die Gehwege werden entweder asphaltiert, betoniert oder als wassergebundene Wegedecke ausgeführt. Die Feuerwehrezufahrt zu den Gebäuden erfolgt entlang der Punkthäuser bzw. befindet sich eine Feuerwehraufstellfläche im Innenhofbereich vor dem Punkthaus 5. Die Müllplätze werden ebenfalls entlang der Straße der Punkthäuser erschlossen. Alle Zufahrten sind asphaltiert. Im Innenhofbereich zwischen den Punkt- und Riegelhäusern befinden sich allgemein zugängliche Freibereiche mit einem nordseitig situierten Spielplatz.

### SONNENSCHUTZ

Alle Wohnungen erhalten Außenjalousien (Raffstorelamellen ca. 80mm) mit Raffstore mit Kur-belantrieb.

### HEIZUNGSANLAGE

Außentemperaturabhängige Zentralheizung laut Wärmebedarfsrechnung mit Fußbodenheizung und einem Raumthermostat in Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer und Bad. Für die Bäder der Wohnungen ist ein Elektro-Sprossenheizkörper vorhanden.

### ENTLÜFTUNG KÜCHEN- UND NASSEINHEITEN

Innenliegende Bäder und WCs werden mechanisch über Dach entlüftet, die Steuerung erfolgt dabei über einen eigenen Schalter bzw. gekoppelt mit Lichtschalter.

Küchen erhalten keine zusätzliche Be- und Entlüftung, ein Dunstabzug in der Küche ist nur mit Umluftbetrieb möglich.

#### TERRASSEN, BALKONE

Balkone ausgeführt in Stahlbeton mit aufgeständertem Lärchenbelag. Geländerkonstruktion aus verzinktem Flachstahl bzw. nach Vorgabe. Die Terrassen und Balkone sind teilweise überdacht. Die Terrassen bzw. Balkone dürfen nicht mit außergewöhnlich hohen Lasten belastet werden (zum Beispiel Whirlpool, Schwimmbecken, usw.) bzw. sind keine hohen Bepflanzungen erlaubt (maximal 1,50 m hoch).

#### BODENBELÄGE UND FLIESEN

• Wohnzimmer, Küche, Gang, Abstellräume und Schlafzimmer: Dreischichtparkett Fab-

rikat Admonter ONDO Eiche Torge, lebhaft, gebürstet, natur geölt ca. 13x192x1850mm oder Gleichwertiges nach Vorgabe mit passenden Sockelleisten

• Bad, WC bzw. Bad/WC und Vorräume: Bodenfliese: Feinsteinzeug Format 30x60cm, Fa. Marazzi, Farbton MRC 1000 / 5 R10b oder Gleichwertiges, Verfugung in Mittelgrau 112, zusätzlich 6-7cm hoher Sockel mit selbem Feinsteinzeug.

Wandfliese: Keramischer Belag 20x40 cm, weiß, matt, mit weißer Scherbe (keine rötliche) zB von der Fa. Lasselsberger, Verfugung in Manhattan. Die Wandverfliesung erfolgt bis auf Zargenoberkante (Höhe ca. 207 cm).

• Terrassen im EG

Terrassen: Ortbeton mit Besenstrich.

• Balkone: Holzrost aus Lärche; unbehandelt, auf Aluschiene. Achtung, beim Lärchen-

belag handelt es sich um ein Naturprodukt, Äste, Risse, farbliche Unterschiede, Quellen und Schwinden, usw. können nicht ausgeschlossen werden. Der Belag soll barfuß nicht begangen werden.

• Laubengänge: Offene Laubengänge: Aufgeständerte Fliese Format 120x40x2cm der Fa. Travertin Pewter, Fugenfarbe Mittelgrau 112. Geschlossene Laubengänge: Feinsteinzeug Format 30x60cm, Fa. Marazzi, Farbton MRC 1000 / 5 R10b oder Gleichwertiges, Verfugung in Mittelgrau 112.

Direkt vor den Wohnungseingangstüren und Fenstertüren ist eine Entwässerungsrinne mit verzinkter Gitterrostabdeckung.

• Plattform 1.OG: Teilweise Ortbeton mit Besenstrich, Holzrost aus Lärche und EPDM Belag im Spielbereich.



**HINWEISE** | Alle Angaben, Berechnungen und Darstellungen in diesem Prospekt wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Sie entsprechen den gegenwärtigen Stand der Planung und den gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen zum Zeitpunkt der Drucklegung. Die im Prospekt gezeigten Grundrisse und Pläne sind zur Maßabnahme nicht geeignet. Die eingezeichneten Möbel sowie die dargestellten Bilder dienen nur zur Veranschaulichung und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Änderungen aufgrund technischer Erfordernisse sind ausdrücklich vorbehalten. Irrtum vorbehalten.

## STIA IMMO GmbH

### Standort Graz

Bischofsplatz 1

A-8010 Graz

+43 (0)316 225526 0

office@stiaimmo.at

[www.stiaimmo.at](http://www.stiaimmo.at)