



NEUBAUPROJEKT mit 15 modernen Wohnungen  
8044 Mariatrost – Die wahrscheinlich beste Lage in Graz



# LICHTENSTERNWEG NEUNZEHN



# Inhalt

Graz: UNESCO-Weltkulturerbe mit einzigartigem Charme	4
Freizeit und Erholung: Entdecken Sie Graz in all seinen Facetten	6
Bildungseinrichtungen	8
Kulturelle Angebote	9
Zukunftsträchtige Wirtschaft und Innovation	10
Optimale Infrastruktur und Shoppingparadies	11
Lebensqualität: Ein Gleichgewicht von Arbeit und Genuss	12
Erkunden Sie Mariatrost: Zwischen historischem Glanz und Naturidyll	13
Exklusives Wohnen in Graz-Mariatrost: Raum, Ruhe und eine Prise Luxus	14
Natur pur: Aktiv entspannen in der Rettenbachklamm	16
Grundrisse Wohnungen	19
Grundrisse Penthouse	32
Lageplan Wohnungsfreiflächen	36
Lageplan Kellerabteile	37
Grundrisse Tiefgarage 1&2	38
Innenräume: Lichtdurchflutet Leben mit Ausblick	42
Winkler G.m.bH.	44
Impressum	46



## Graz: UNESCO-Weltkulturerbe mit einzigartigem Charme



Willkommen in Graz – der Stadt, in der historische Pracht und zeitgenössischer Flair eine harmonische Symbiose eingehen. Im Herzen der Steiermark gelegen, öffnet Graz seine Türen und lädt Sie ein, sein grünes Herz und seine pulsierende Seele zu erkunden. Die Anerkennung der Altstadt als UNESCO-Weltkulturerbe ist nicht nur eine Auszeichnung, sondern ein lebendiges Zeugnis dafür, wie Graz es schafft, sein reiches historisches Erbe mit modernem Lebensgeist zu verweben.

Graz ist nicht nur die zweitgrößte Stadt Österreichs, sondern auch eine Oase der Ruhe und Inspiration, umgeben von der malerischen Landschaft der Steiermark. Die Stadt versteht es, mit ihren grünen Hügeln, dem sanften Plätschern der Mur und dem majestätischen Schlossberg, der Ihnen atemberaubende Aussichten verspricht, jeden Besucher in ihren Bann zu ziehen.







# Freizeit und Erholung: Entdecken Sie Graz in all seinen Facetten

---

Graz begrüßt Sie mit einer Vielfalt an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Ob Sie Entspannung in der Natur suchen, sportlich aktiv sein möchten oder einfach die Seele baumeln lassen wollen – hier ist für jeden etwas dabei. Der Stadtpark und zahlreiche grüne Ecken laden zum Verweilen ein, während Rad- und Wanderwege die malerische Landschaft erschließen. Sportfans erwartet ein breites Angebot von Schwimmen bis Fitness, ergänzt durch Wintersport in der nahen Umgebung. In Graz finden Sie den idealen Ort, um aktiv zu sein und gleichzeitig zu entspannen. Erleben Sie selbst, wie Graz Ihre Freizeit bereichern kann.

**Kontaktieren Sie uns, um mehr über Ihr zukünftiges Zuhause in dieser lebendigen Stadt zu erfahren.**



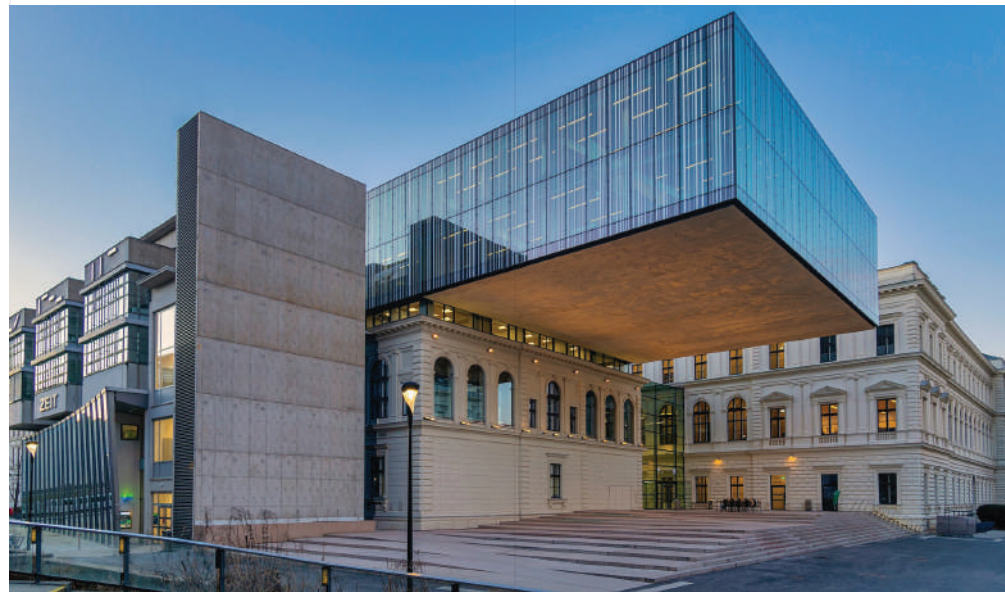






# Bildungseinrichtungen

Graz brilliert mit erstklassigen Bildungseinrichtungen wie der traditionsreichen Karl-Franzens-Universität und der zukunftsorientierten Technischen Universität. Diese bieten ein breites Spektrum an Studiengängen und sind bekannt für ihre exzellente Forschung. Als dynamische Bildungs- und Forschungsstadt zieht Graz talentierte Studierende weltweit an, bietet vielfältige Entwicklungschancen und steht für lebenslanges Lernen und Innovation.





# Kulturelle Angebote

Graz ist ein lebendiges Zentrum der Kultur, das mit Museen, Theatern und Galerien begeistert. Hier verschmelzen Geschichte und Moderne zu einem einzigartigen Erlebnis. Die Stadt feiert ihre kulturelle Vielfalt mit einem reichen Programm aus Festivals und Veranstaltungen, das Künstler und Kulturliebhaber weltweit anzieht. Entdecken Sie Graz als Bühne für kreative Entfaltung und lassen Sie sich von der dynamischen Kunstszene inspirieren.







# **Zukunftsträchtige Wirtschaft und Innovation**

Graz entwickelt sich zu einem Zentrum für Innovation und Wirtschaft. Technologie und Forschung treiben die Stadt voran. Firmen wie Magna, AVL, Siemens und Andritz AG sind wichtige wirtschaftliche Akteure. Sie unterstützen den Fortschritt.

Die Stadt zieht durch moderne Infrastruktur und den Schwerpunkt auf Bildung sowie Technologie Investoren an, sowohl aus dem Inland als auch international. Graz steht für Innovation in der Wirtschaft und eine dynamische Firmenkultur. Es bietet perfekte Voraussetzungen für dauerhaftes Wachstum und Fortentwicklung.





# Optimale Infrastruktur und Shoppingparadies

Graz überzeugt mit einer Spitzeninfrastruktur und einem vielfältigen Einkaufsangebot. Leicht erreichbar durch ausgezeichnete Verkehrsanbindungen, erleichtert die Stadt den Alltag und spart Ihnen Zeit. Beim Einkaufen erwartet Sie eine bunte Mischung aus traditionellen Märkten und modernen Boutiquen, die von frischen lokalen Produkten bis zu den neuesten Trends alles bieten. Graz macht Shopping zum Erlebnis – entdecken Sie die Gastfreundschaft der Händler und die einzigartige Atmosphäre der Einkaufsstraßen.





# Lebensqualität: Ein Gleichgewicht von Arbeit und Genuss

---

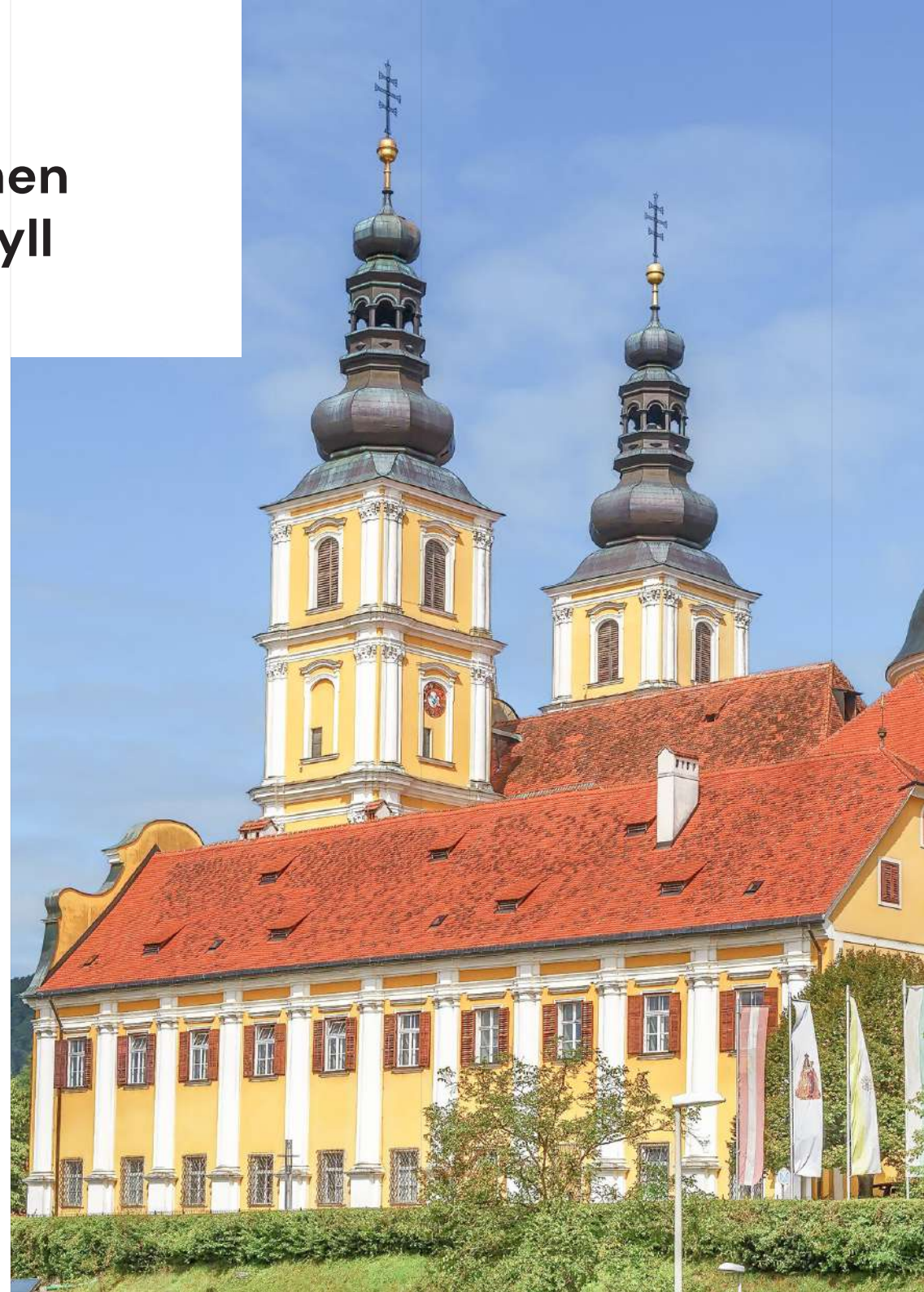
Graz zeichnet sich durch eine Lebensqualität aus, die im perfekten Gleichgewicht zwischen beruflichem Erfolg und persönlichem Wohlbefinden steht. Hier ist es selbstverständlich, ambitionierte Ziele zu verfolgen und gleichzeitig das Leben in seiner ganzen Vielfalt zu genießen. In Graz verbindet sich eine dynamische Arbeitswelt nahtlos mit entspannten Freizeitmöglichkeiten, was diese Stadt zum idealen Ort macht, um nicht nur zu arbeiten, sondern wirklich zu leben.





# Erkunden Sie Mariatrost: Zwischen historischem Glanz und Naturidyll

Unweit unserer Wohnanlage erhebt sich die Basilika Mariatrost, ein architektonisches Meisterwerk mit herrlichem Blick über Graz. Dieses historische Wahrzeichen, umgeben von Mariatrosts malerischer Landschaft, lädt zur Erkundung regionaler Geschichte und Kultur ein. Erreichbar über idyllische Wanderwege oder einfach mit der Straßenbahn, bietet Mariatrost eine perfekte Mischung aus kulturellem Reichtum und natürlicher Schönheit. Tauchen Sie ein in ein Viertel, das Vergangenheit und Gegenwart harmonisch verbindet.





# Exklusives Wohnen in Graz–Mariatrost: Raum, Ruhe und eine Prise Luxus

---

In Graz–Mariatrost, bekannt für seine hervorragende Wohnqualität und malerische Landschaft, entfaltet sich unser jüngstes Wohnprojekt. Es überzeugt durch seine erstklassige Lage und den einzigartigen Luxus. Gelegen auf dem Lichtensternweg, etwa 450 Meter hoch, verspricht es kühle Sommer und spektakuläre Aussichten. Jede Wohnung bietet weitläufige Grünflächen, einschließlich einer mit einem 390 m<sup>2</sup> großen Garten. Dieser Garten vermittelt Einfamilienhaus-Charakter und bietet nicht nur Privatsphäre, sondern auch ausreichend Platz zur Entspannung. Zudem ist hier der Anbau von Obst und Gemüse oder eine individuelle Gartengestaltung möglich.

Die Besonderheit: Jede Einheit verfügt über eine südlich ausgerichtete Terrasse und in vielen Fällen auch über einen eigenen Garten, der zum Verweilen im Grünen einlädt.

Unser Projekt besteht aus 15 modernen Einheiten, verteilt auf fünf Baukörper, und besticht durch seine terrassenförmige Struktur. Die Wohnungen, mit Größen von 70 bis 130 m<sup>2</sup>, sind mit hochwertiger Ausstattung versehen. Attraktive Annehmlichkeiten wie Whirlpools oder Hochbeete erhöhen den Wohnkomfort und die Lebensqualität.

Nachhaltigkeit ist ein zentrales Thema: Durch die Kombination von Erdwärme und Erdkühlung mit Solarstrom, gewonnen durch eine Photovoltaikanlage, bieten wir eine unabhängige und ökologische Lösung für Heizung und Kühlung.

Zwei Tiefgaragen sowie Fahrrad- und Besucherparkplätze garantieren höchsten Wohnkomfort mit barrierefreien Zugängen. Entdecken Sie das Wohnen in Mariatrost, wo Luxus und Lebensqualität aufeinandertreffen.

Genießen Sie die Aussicht und die Ruhe von Graz–Mariatrost. **Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um Ihr Traumzu Hause hautnah zu erleben.**



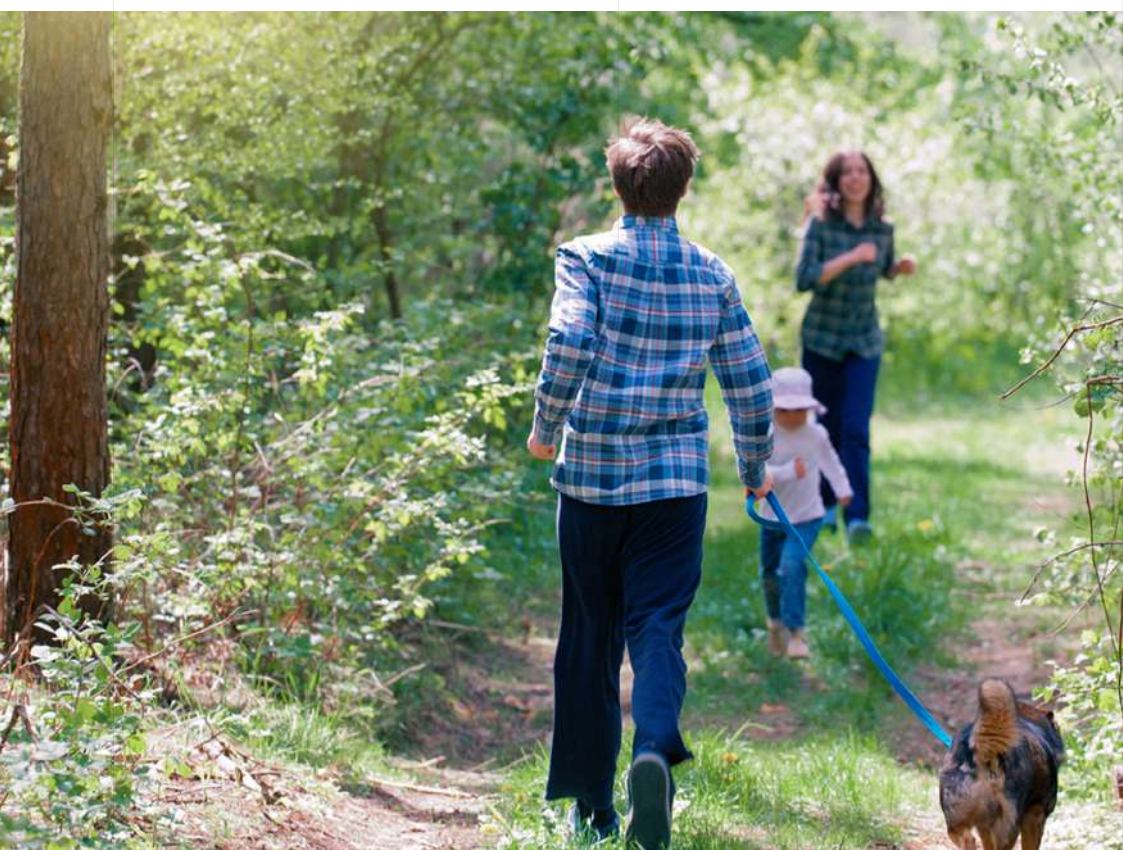
# Ansicht Ost







## Natur pur: Aktiv entspannen in der Rettenbachklamm



Nur einen Katzensprung von unserer Wohnanlage entfernt, erwartet Sie die unberührte Schönheit der Rettenbachklamm. Dieses idyllische Tal mit seinen klaren Wasserfällen und üppigen Wäldern ist ein Rückzugsort für alle, die dem Alltagsstress entfliehen möchten. Einfach zu erreichen, bietet die Klamm spontane Ausflüge und geplante Wanderungen gleichermaßen.

Neben der Klamm laden auch der Leechwald und der Hilmteich zu weiteren Erkundungen ein. Ob Sie durch die sanften Waldwege schlendern oder am Teichufer entspannen – hier finden Sie Ruhe und Erholung inmitten der Natur. Entdecken Sie diese versteckten Oasen und tanken Sie neue Energie in Graz' grüner Lunge.

Entdecken Sie die Naturwunder in der Nähe. **Lassen Sie uns Ihre Neugier wecken – kontaktieren Sie uns für weitere Informationen über Ihr neues Zuhause.**



# Ansicht Süd/West

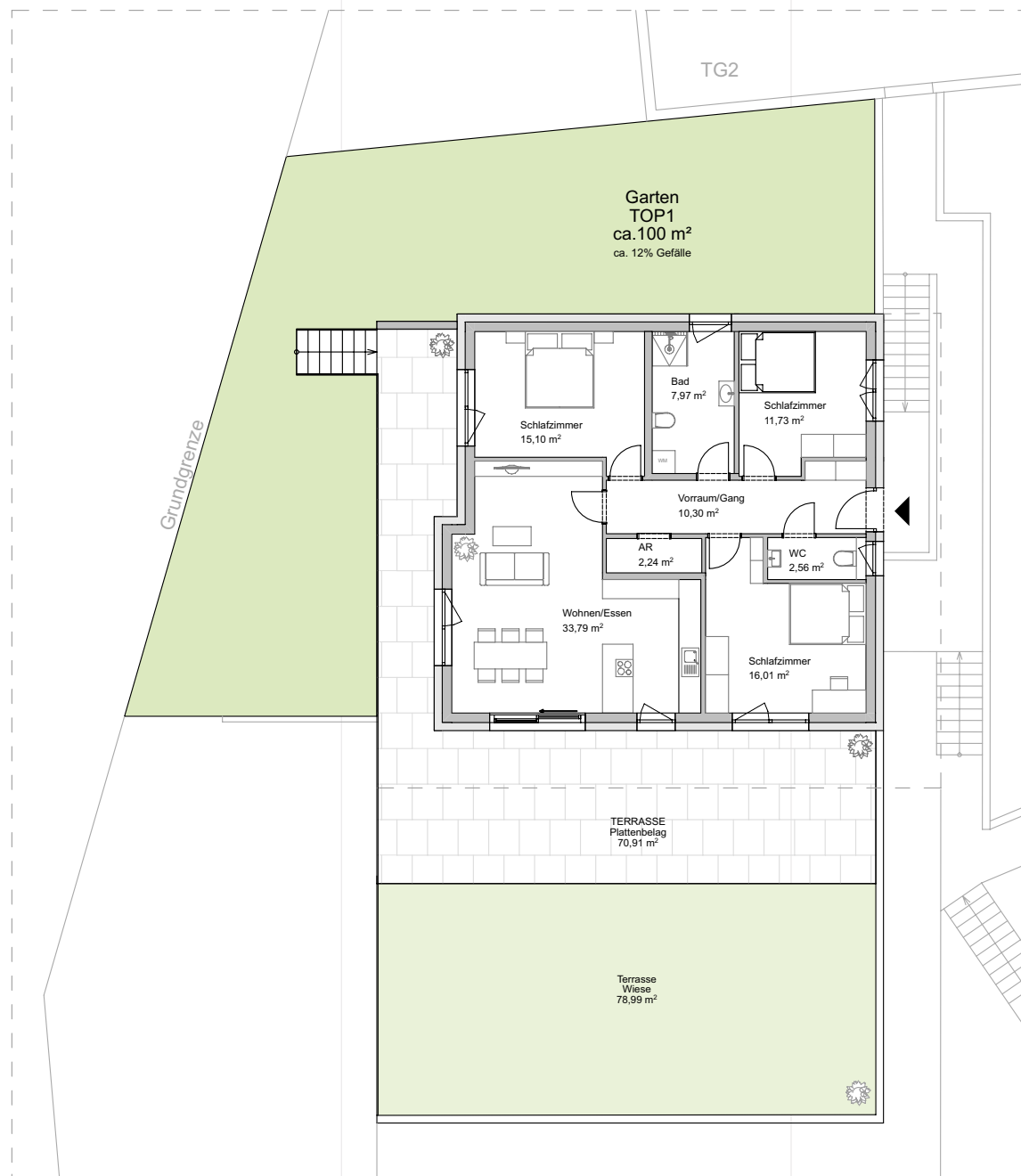








# Grundriss TOP 1



Wohnfläche:  
**99,82 m<sup>2</sup>**

Terrasse – Plattenbelag:  
**70,91 m<sup>2</sup>**

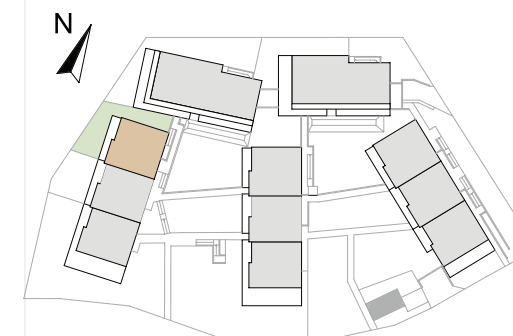
Terrasse – begrünt:  
**78,99 m<sup>2</sup>**

Garten:  
**ca. 100 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil:  
**20,69 m<sup>2</sup>**

Parkplatz:  
**TG1 – P1.1 | P1.2**

\*Zugang zum Garten mit Treppe





# Grundriss TOP 2

Wohnfläche:

**100,12 m<sup>2</sup>**

Terrasse – Plattenbelag:

**70,91 m<sup>2</sup>**

Terrasse – begrünt:

**78,99 m<sup>2</sup>**

Garten:

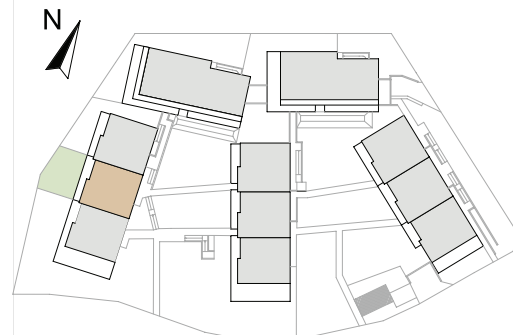
**ca. 80 m<sup>2</sup>**

Parkplatz:

**TG1 – P1.19 | P1.20**

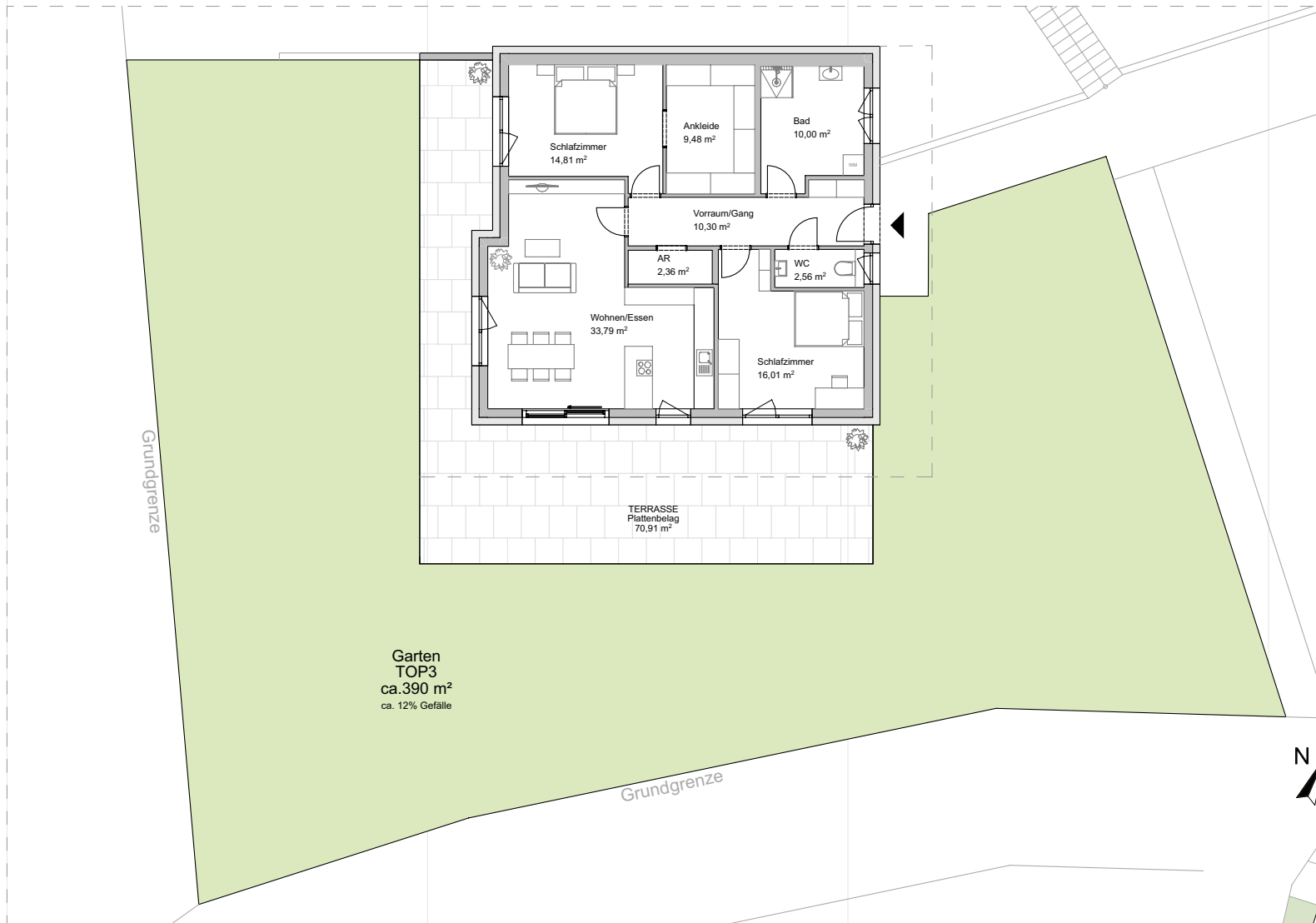
Kellerabteil:

**21,46 m<sup>2</sup>**





# Grundriss TOP 3



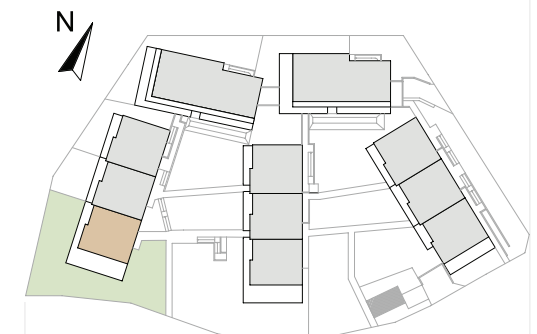
Wohnfläche:  
99,31 m<sup>2</sup>

Terrasse – Plattenbelag:  
70,91 m<sup>2</sup>

Garten:  
ca. 390 m<sup>2</sup>

Parkplatz:  
TG1 – P1.3 | P1.4

Kellerabteil:  
26,86 m<sup>2</sup>





# Grundriss TOP 4

Wohnfläche:

**99,82 m<sup>2</sup>**

Terrasse – Plattenbelag:

**70,91 m<sup>2</sup>**

Terrasse – begrünt:

**78,99 m<sup>2</sup>**

Garten:

**ca. 360 m<sup>2</sup>**

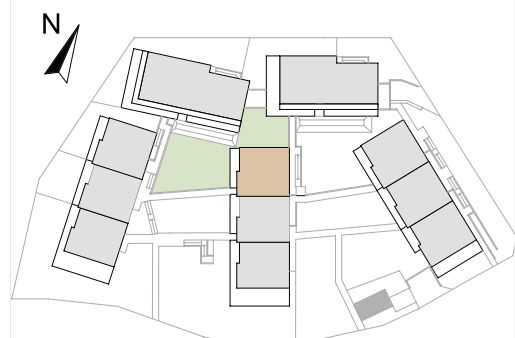
Kellerabteil:

**20,55 m<sup>2</sup>**

Parkplatz:

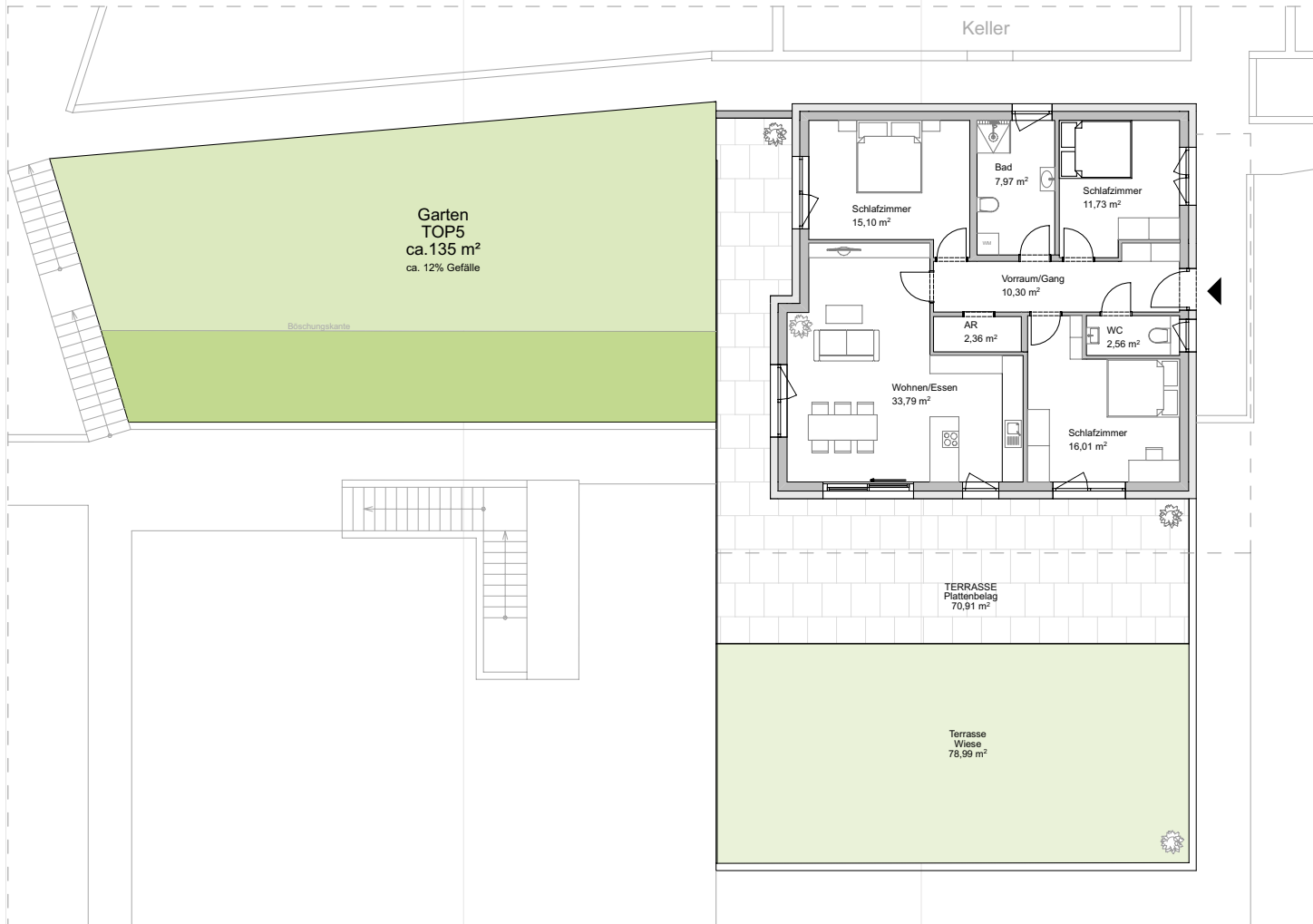
**TG1 – P1.17 | P1.18**

\*Zugang zum Garten mit Treppe





# Grundriss TOP 5



Wohnfläche:  
**99,82 m<sup>2</sup>**

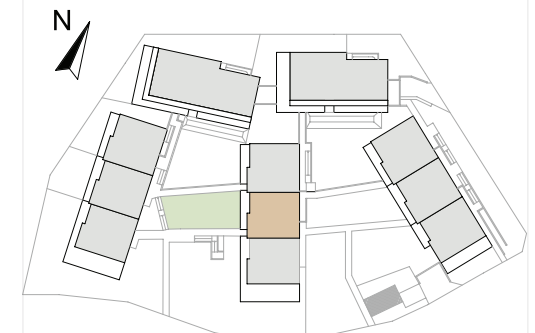
Terrasse – Plattenbelag:  
**70,91 m<sup>2</sup>**

Terrasse – begrünt:  
**78,99 m<sup>2</sup>**

Garten:  
**ca. 170 m<sup>2</sup>**

Parkplatz:  
**TG1 – P1.5 | P1.6**

Kellerabteil:  
**19,35 m<sup>2</sup>**





# Grundriss TOP 6

Wohnfläche:

**99,82 m<sup>2</sup>**

Terrasse – Plattenbelag:

**70,91 m<sup>2</sup>**

Garten:

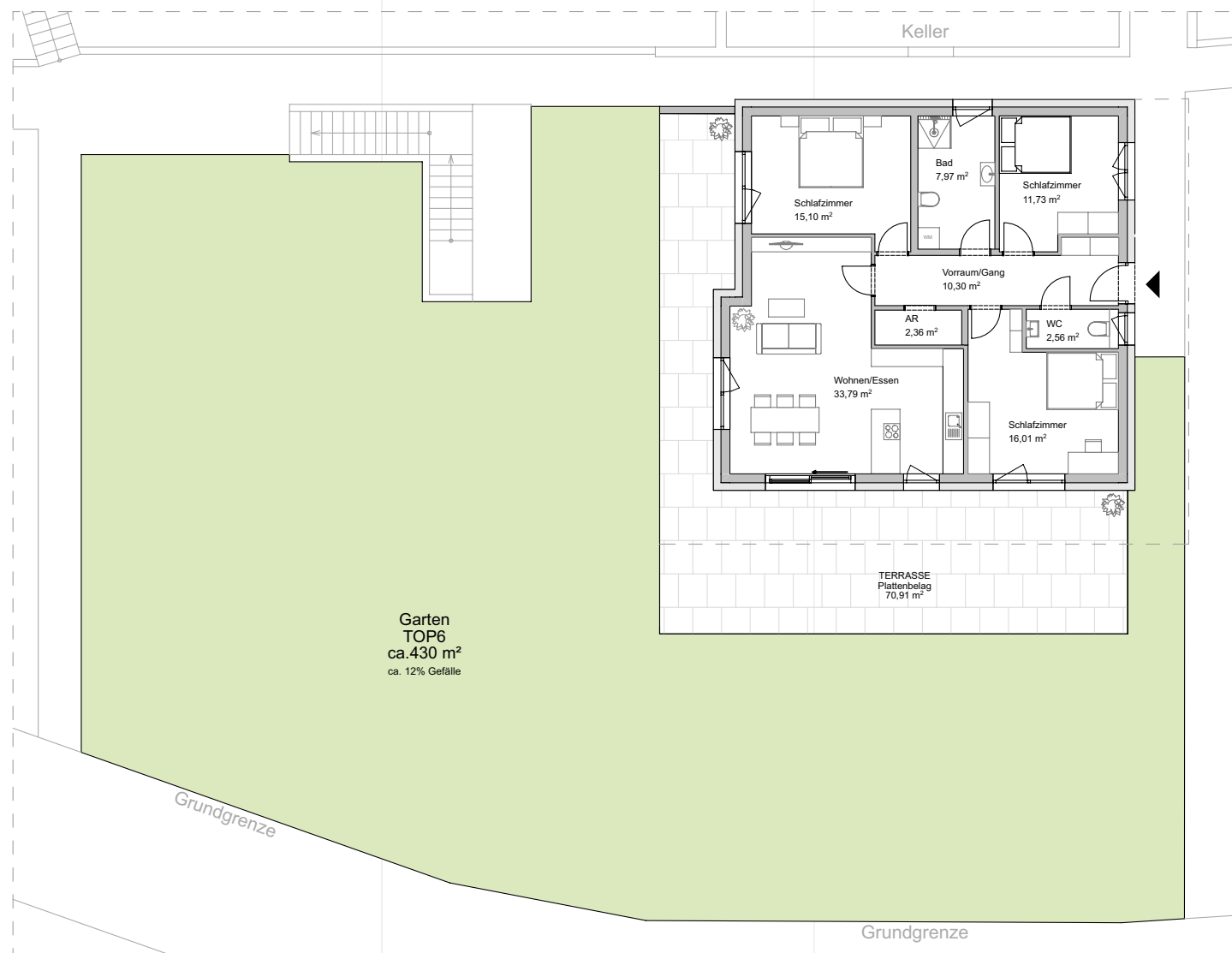
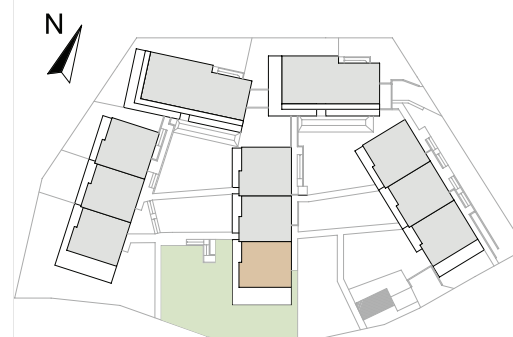
**ca. 400 m<sup>2</sup>**

Parkplatz:

**TG1 – P1.15 | P1.16**

Kellerabteil:

**26,39 m<sup>2</sup>**



# Grundriss TOP 7

Wohnfläche:  
**99,82 m<sup>2</sup>**

Terrasse – Plattenbelag:  
**70,91 m<sup>2</sup>**

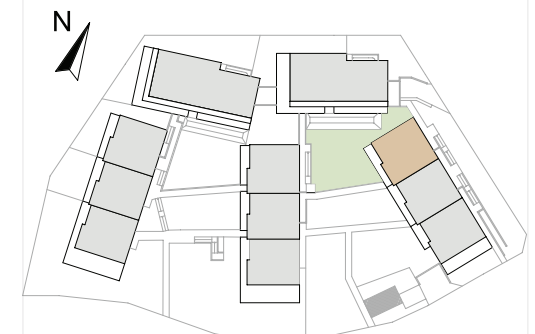
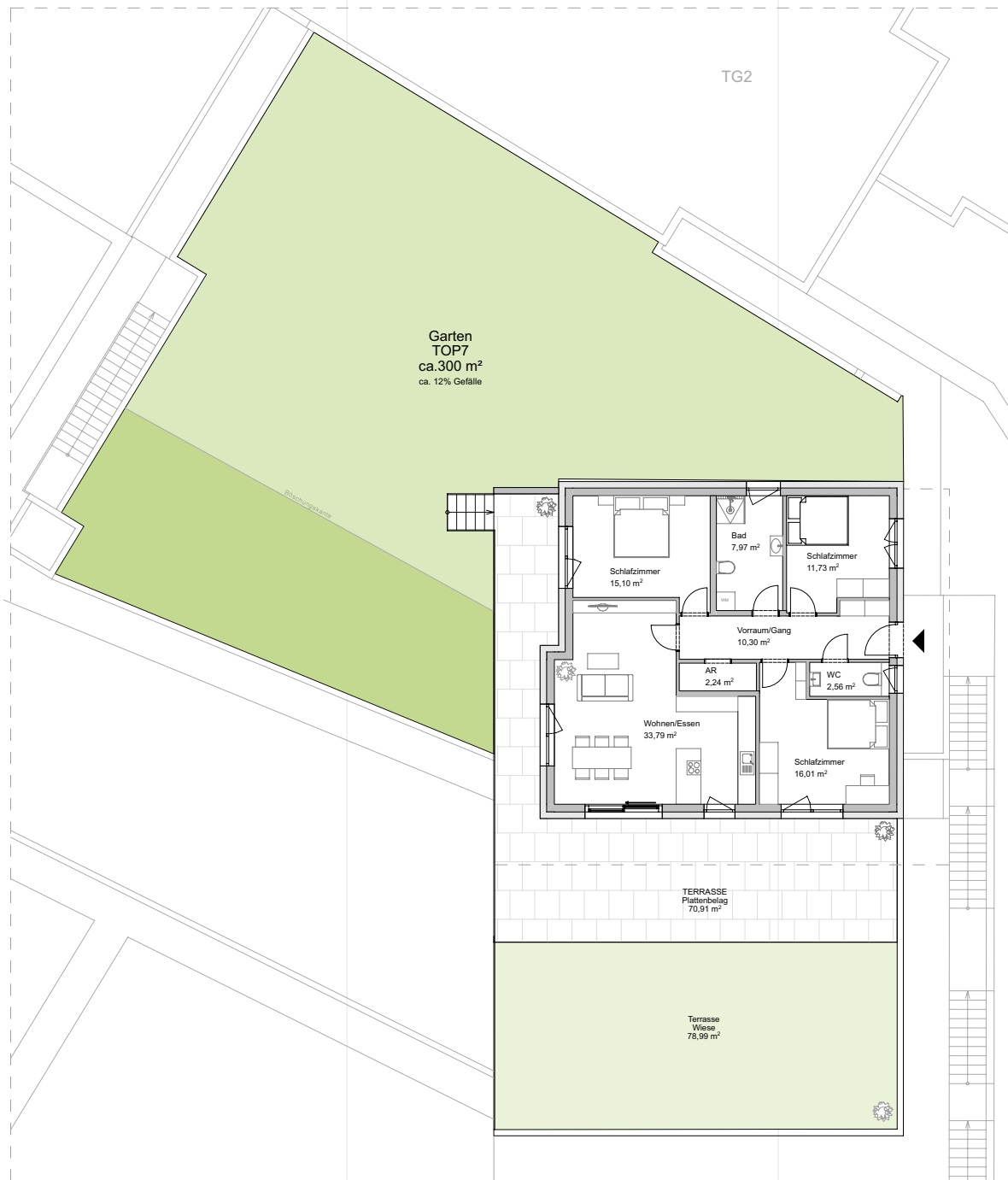
Terrasse – begrünt:  
**78,99 m<sup>2</sup>**

Garten:  
**ca. 300 m<sup>2</sup>**

Parkplatz:  
**TG1 – P1.7 | P1.8**

Kellerabteil:  
**20,30 m<sup>2</sup>**

\*Zugang zum Garten mit Treppe





# Grundriss TOP 8

Wohnfläche:

**90,70 m<sup>2</sup>**

Terrasse – Plattenbelag:

**70,91 m<sup>2</sup>**

Terrasse – begrünt:

**78,99 m<sup>2</sup>**

Garten:

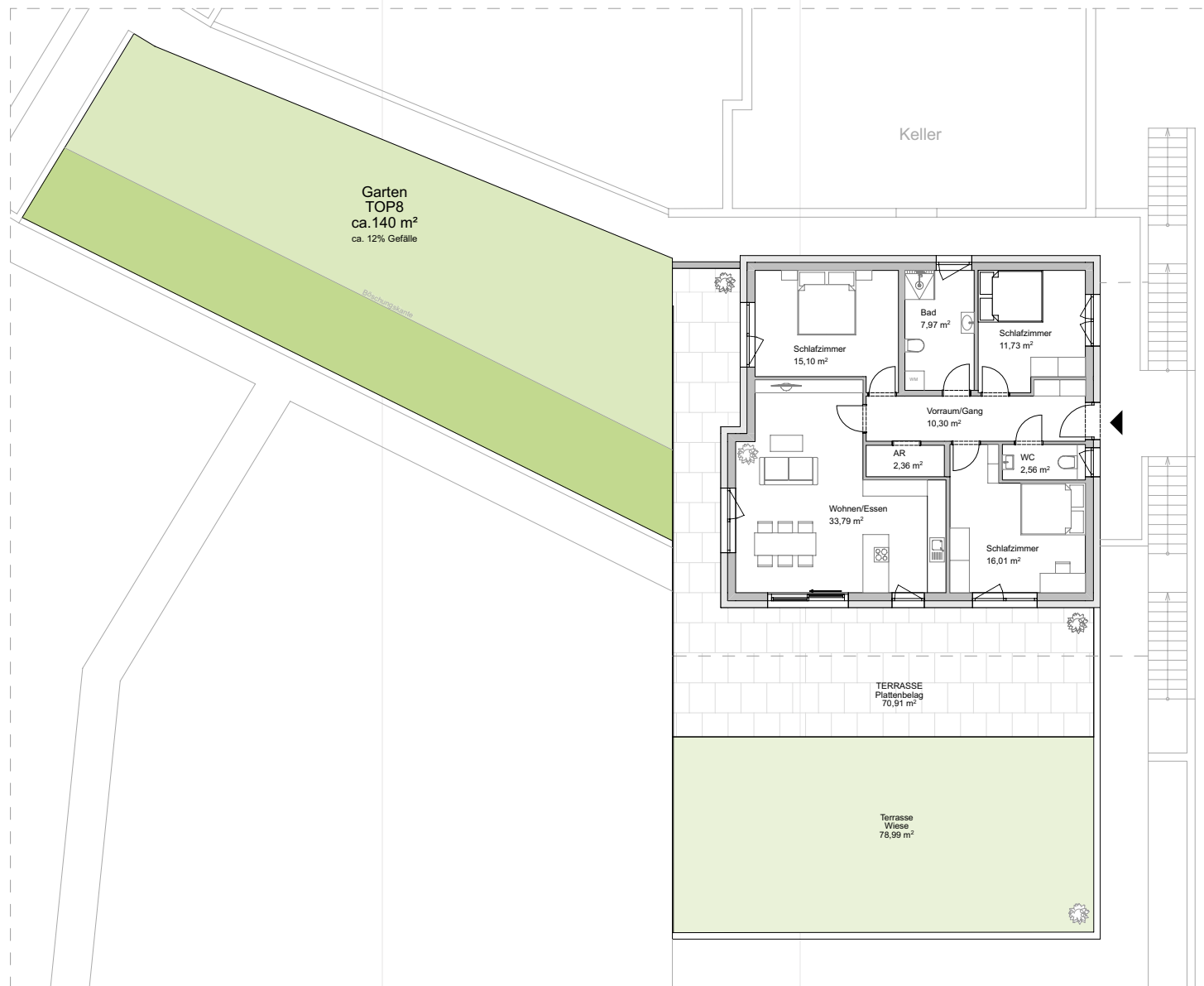
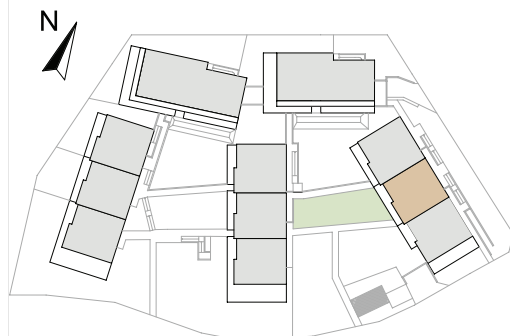
**ca. 140 m<sup>2</sup>**

Parkplatz:

**TG1 – P1.13 | P1.14**

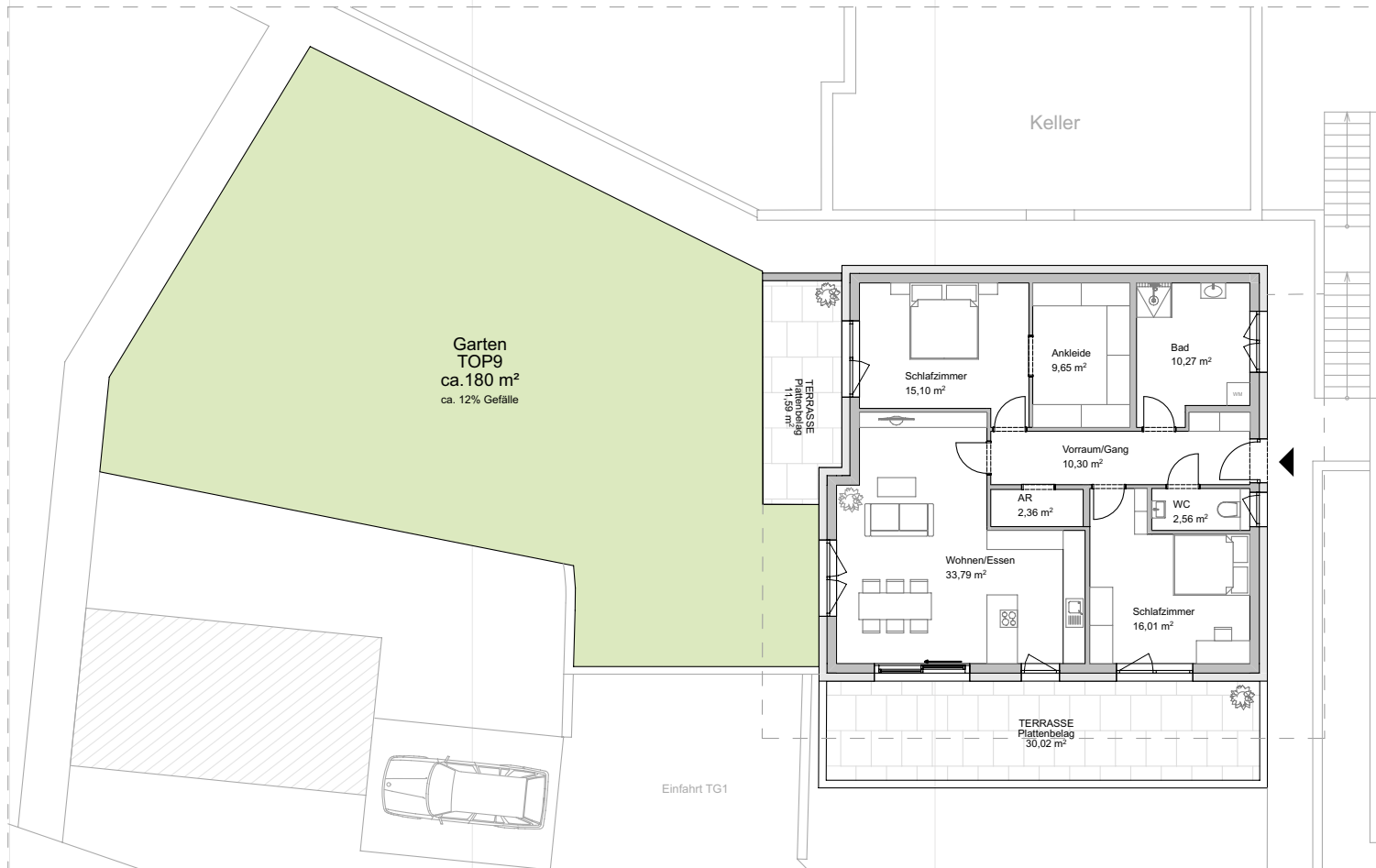
Kellerabteil:

**19,12 m<sup>2</sup>**





# Grundriss TOP 9



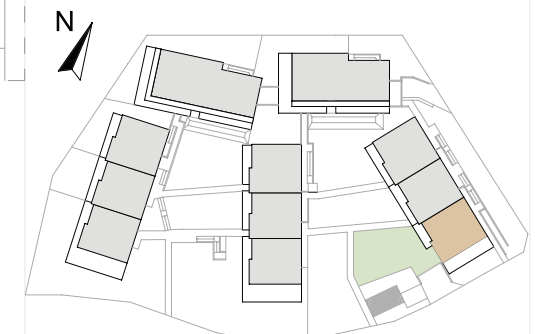
Wohnfläche:  
100,04 m²

Terrasse – Plattenbelag:  
41,61 m²

Garten:  
ca. 180 m²

Parkplatz:  
TG1 – P1.11 | P1.12

Kellerabteil:  
25,92 m²



# Grundriss TOP 10

Wohnfläche:

**104,81 m<sup>2</sup>**

Terrasse – Plattenbelag:

**70,05 m<sup>2</sup>**

Garten:

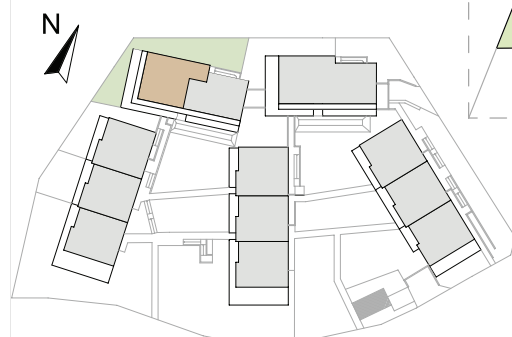
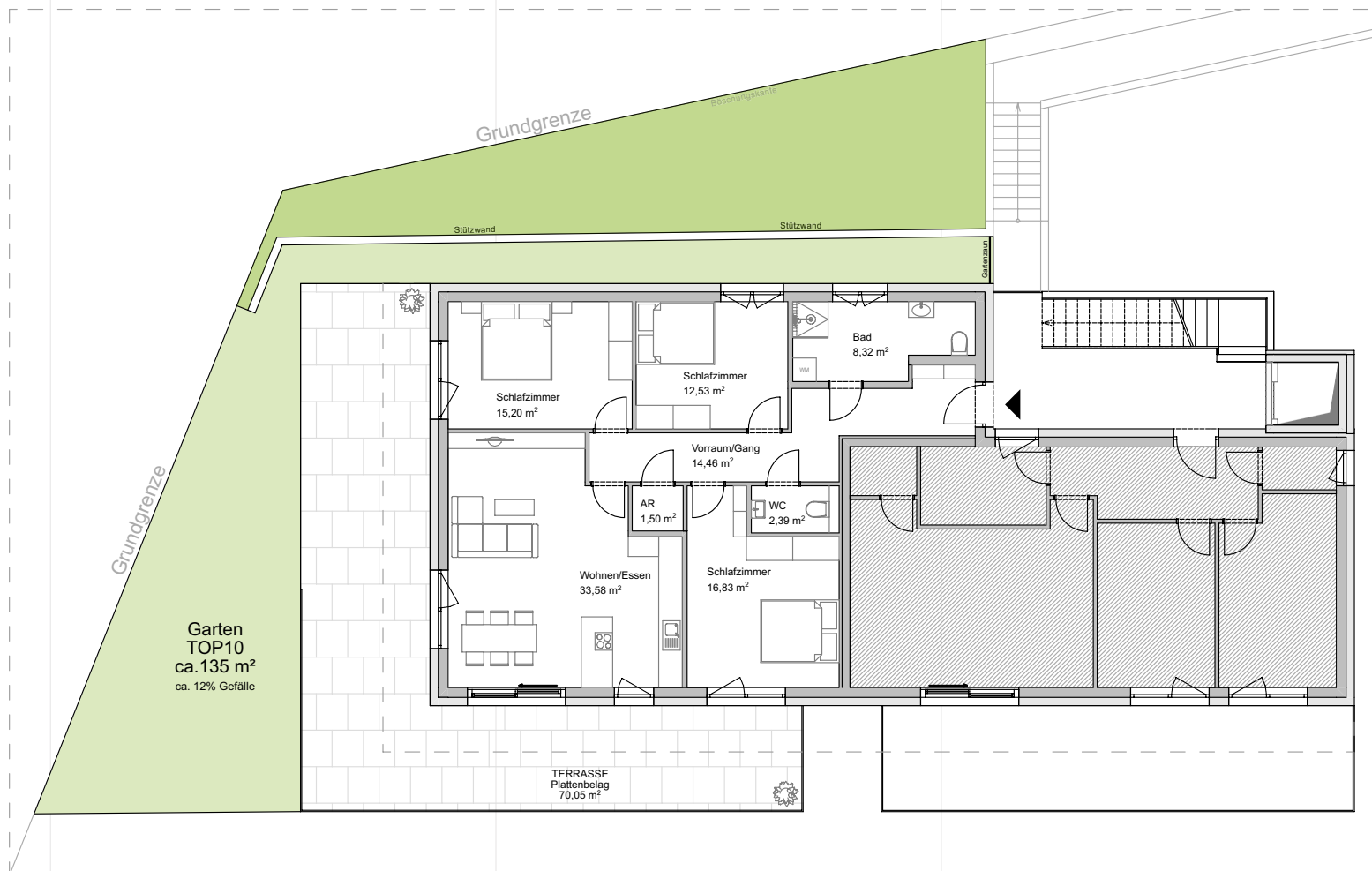
**ca. 190 m<sup>2</sup>**

Parkplatz:

**TG2 – P2.1 | P2.2**

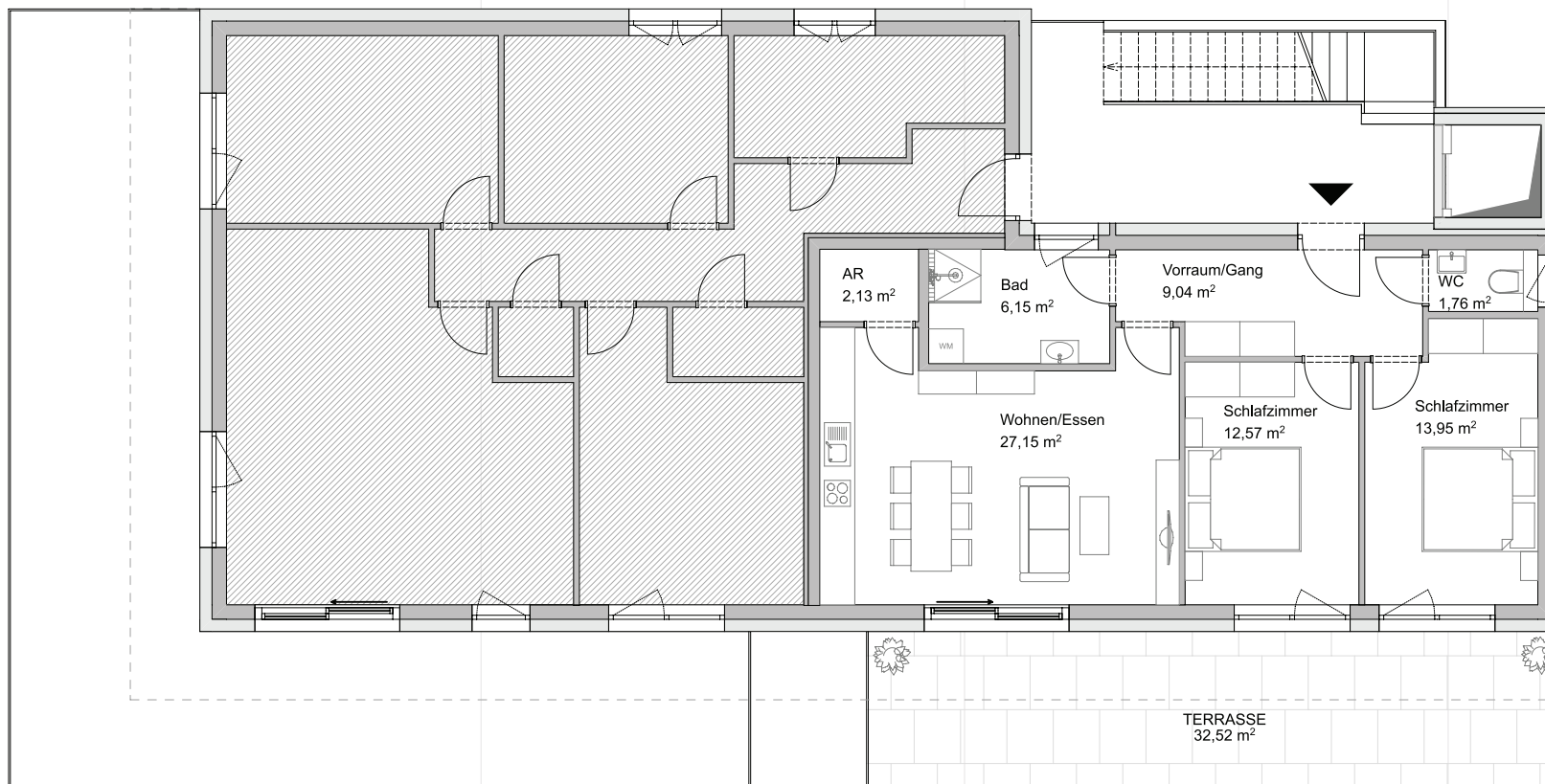
Kellerabteil:

**23,09 m<sup>2</sup>**





# Grundriss TOP 11



Wohnfläche:  
72,75 m²

Terrasse – Plattenbelag:  
32,52 m²

Parkplatz:  
TG2 – P2.5 | P2.6

Kellerabteil:  
22,98 m²



# Grundriss TOP 12

Wohnfläche:

88,87 m<sup>2</sup>

Terrasse – Plattenbelag:

61,41 m<sup>2</sup>

Garten:

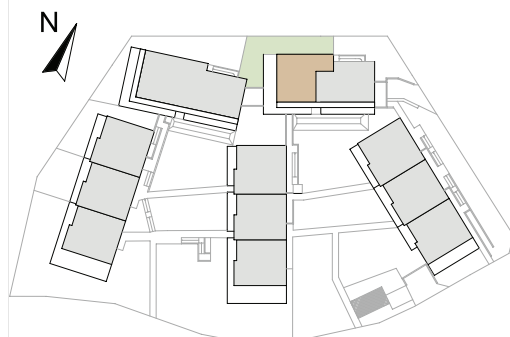
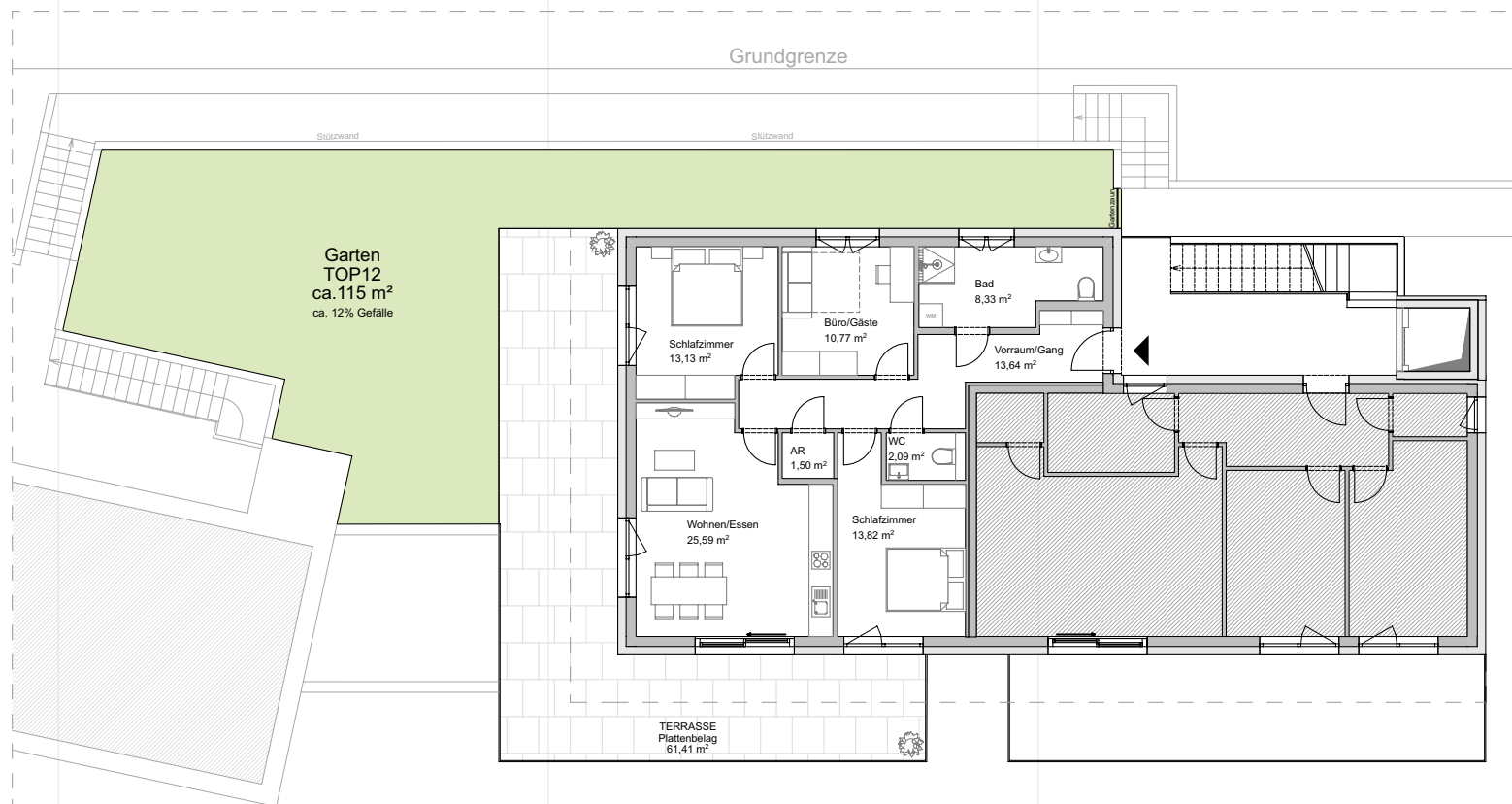
ca. 115 m<sup>2</sup>

Parkplatz:

TG2 – P2.7 | P2.8

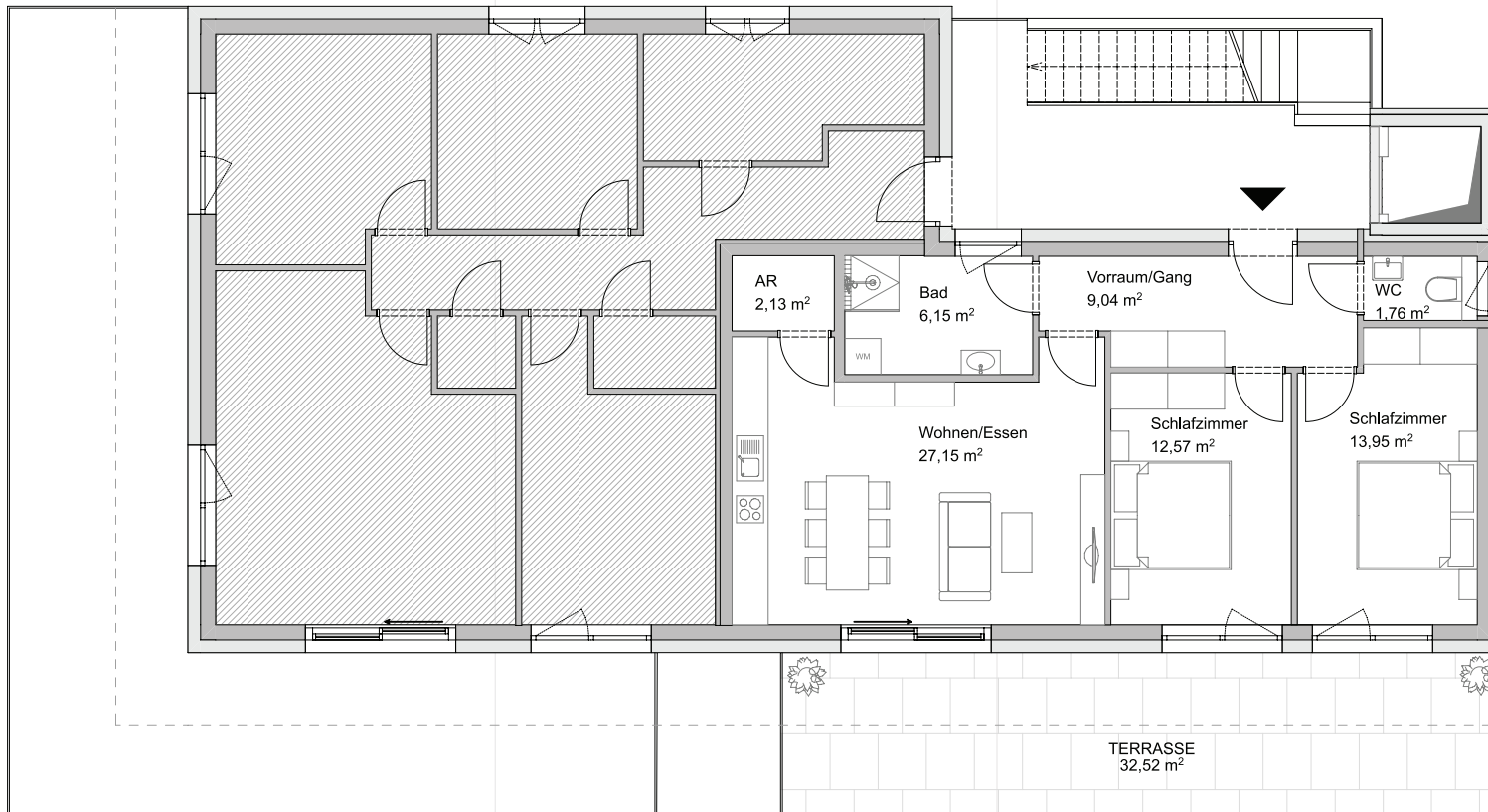
Kellerabteil:

20,35 m<sup>2</sup>





# Grundriss TOP 13

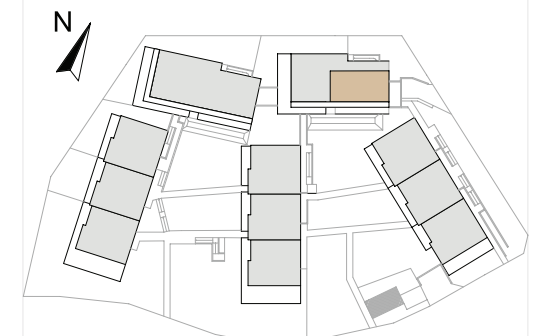


Wohnfläche:  
72,75 m<sup>2</sup>

Terrasse – Plattenbelag:  
32,52 m<sup>2</sup>

Parkplatz:  
TG1 – P1.9  
TG2 – P2.11

Kellerabteil:  
19,87 m<sup>2</sup>



# Grundriss Penthouse TOP 14

Wohnfläche:

128,64 m<sup>2</sup>

Terrasse – Plattenbelag:

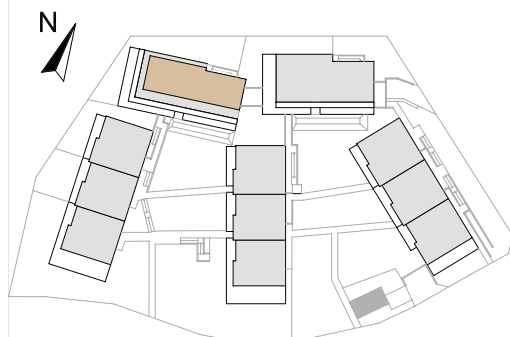
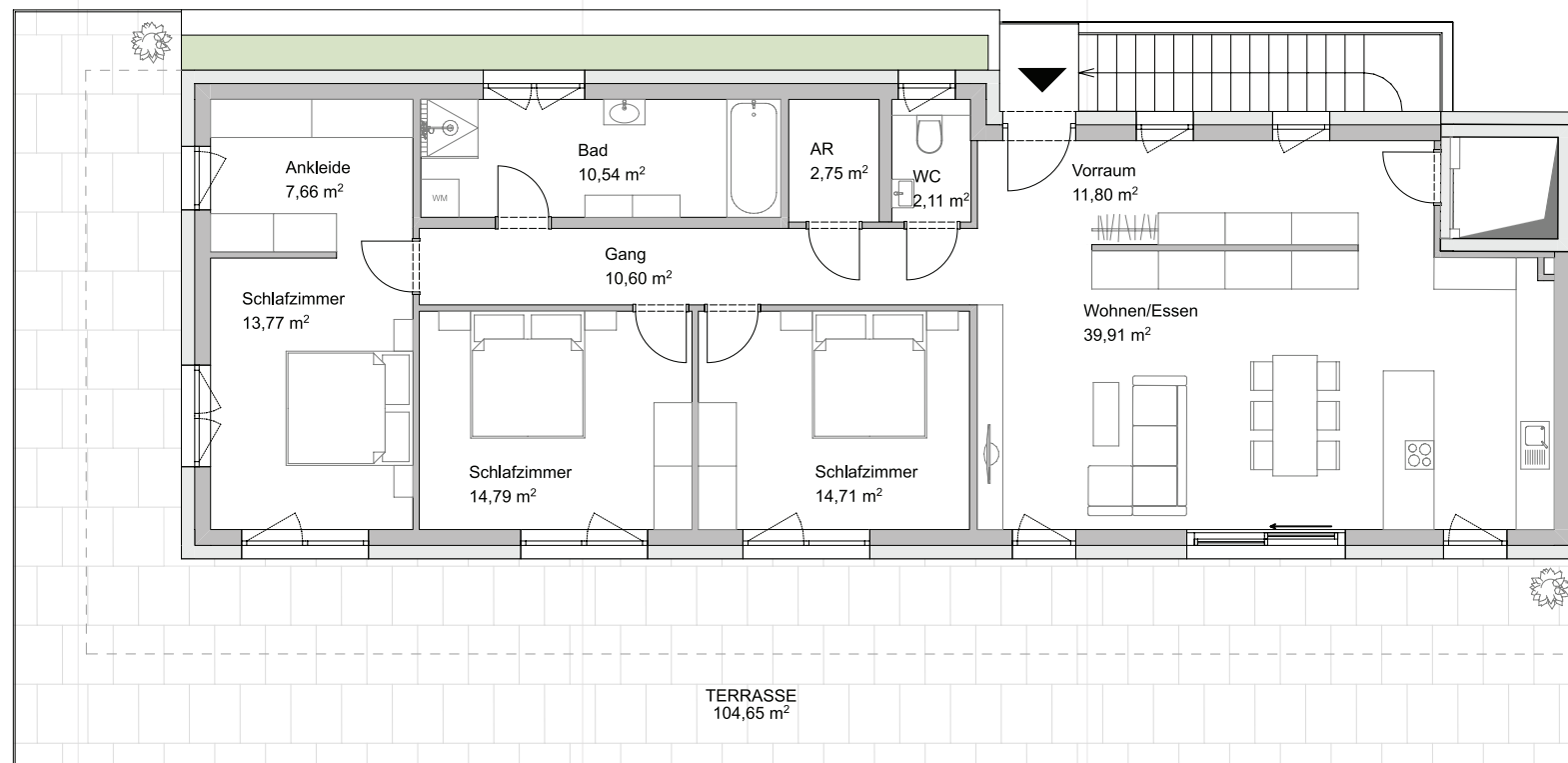
104,65 m<sup>2</sup>

Parkplatz:

TG2 – P2.3 | P2.4

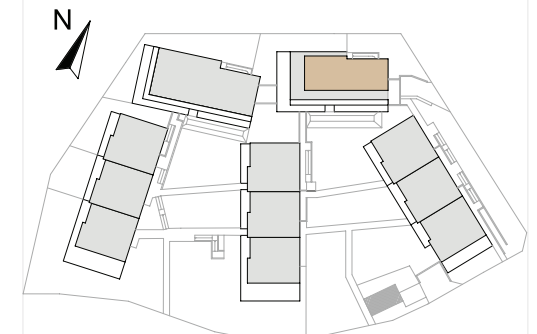
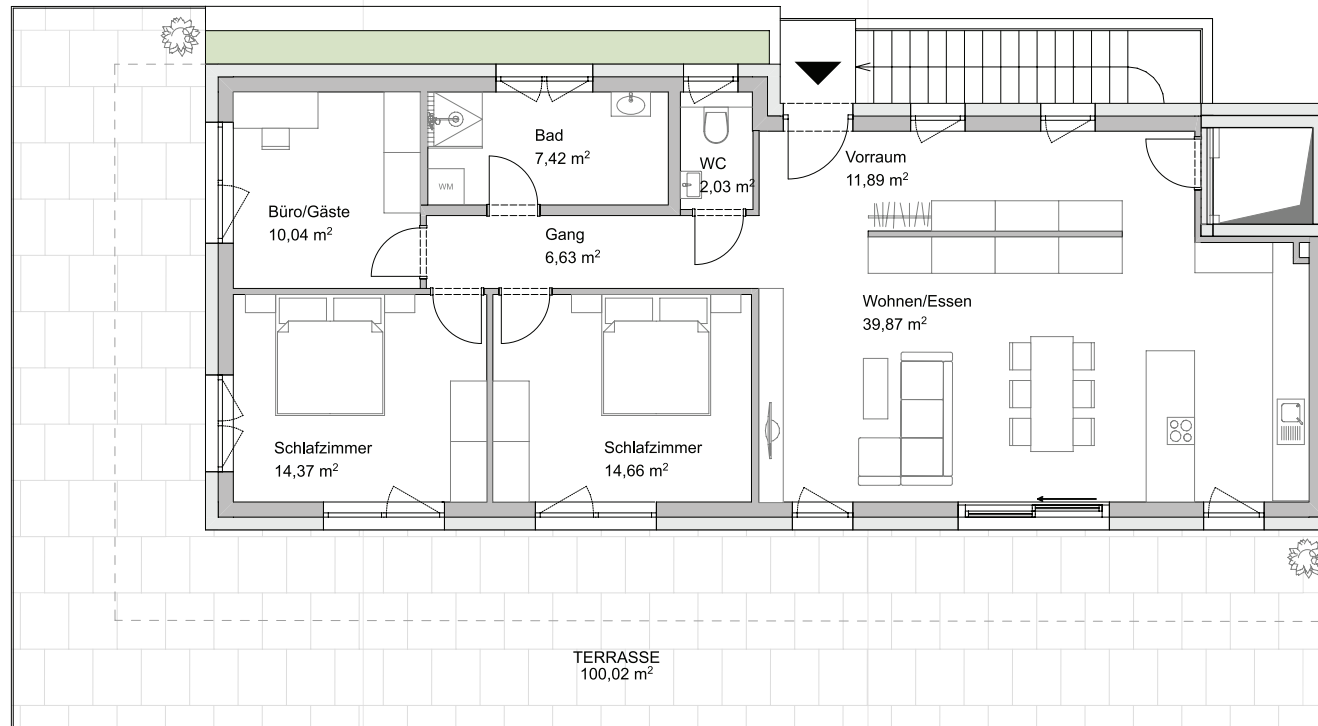
Kellerabteil:

19,71 m<sup>2</sup>





# Grundriss Penthouse TOP 15







# Ansicht Süd



# Lageplan Freiflächen

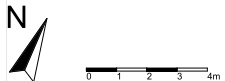
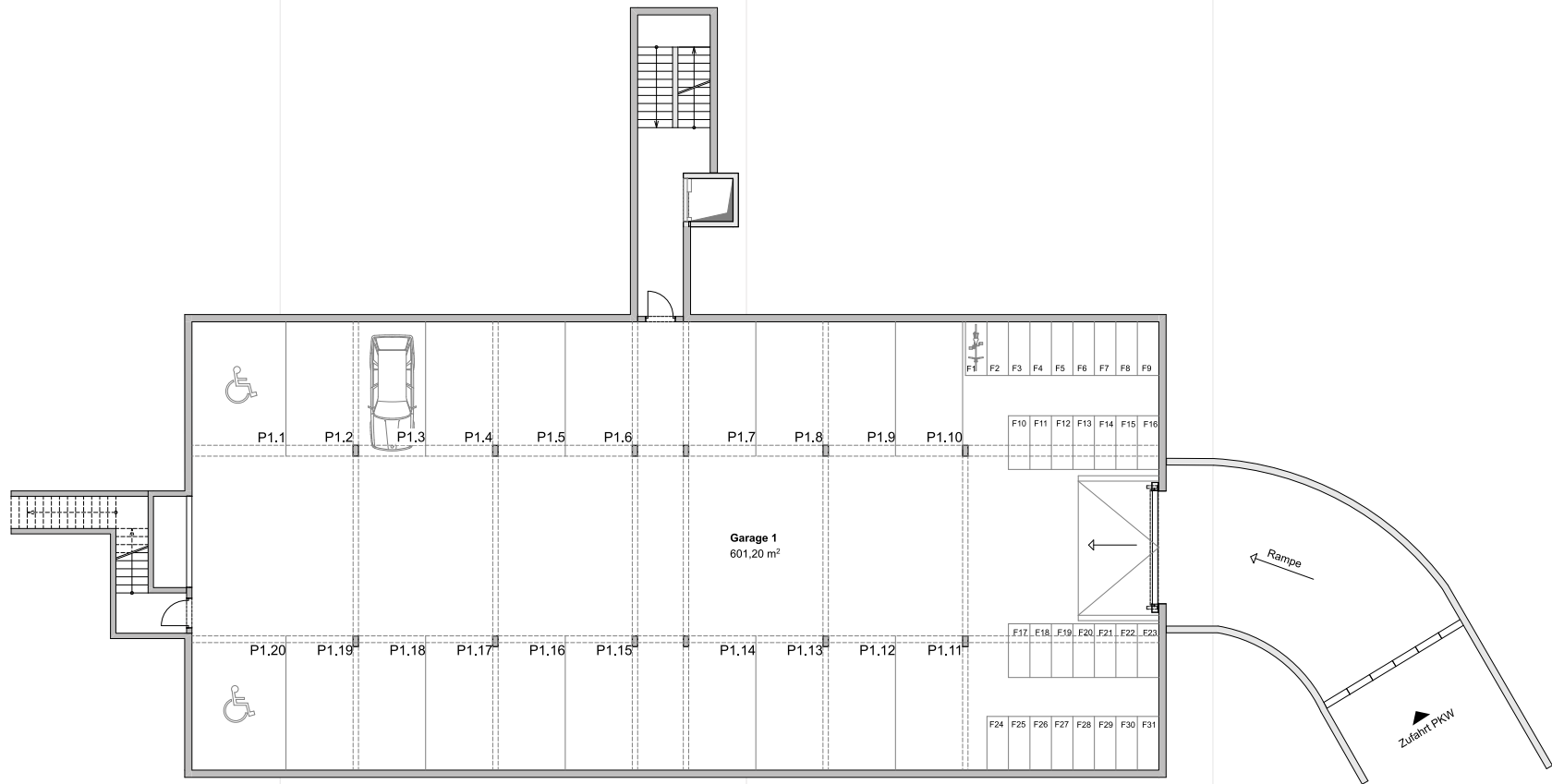




# Lageplan Kellerabteile

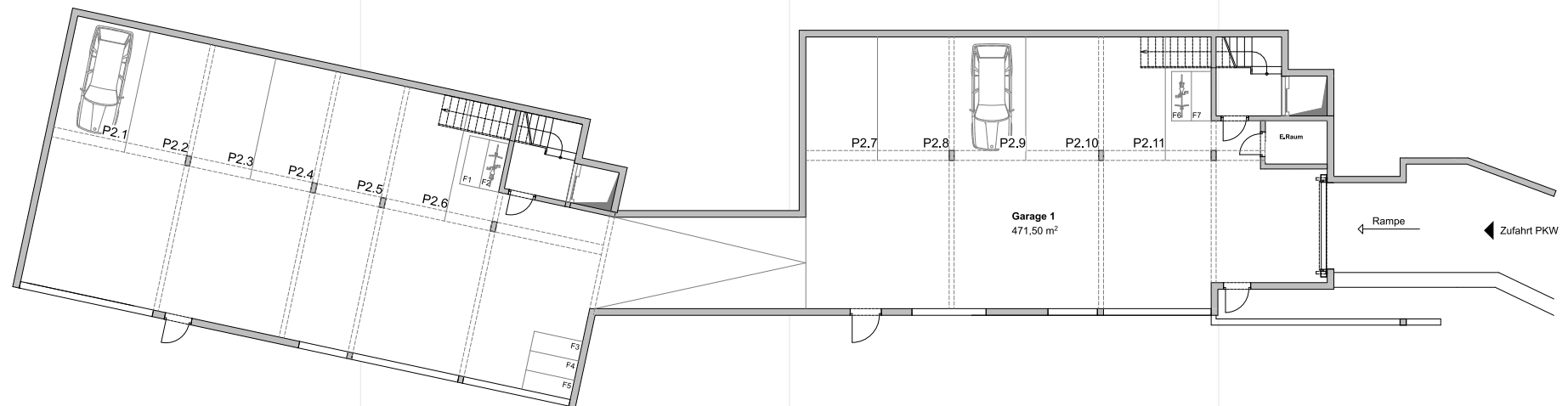


# Tiefgarage 1





# Tiefgarage 2



0 1 2 3 4m





# Ansicht Süd/West – Dämmerung







## Innenräume: Lichtdurchflutet Leben mit Ausblick

Unsere Wohneinheiten bieten mehr als nur Räume zum Wohnen – sie schaffen ein Zuhause. Mit durchdachten Grundrissen, die einen offenen Wohn- und Essbereich, ein modernes Bad, WC, praktischen Abstellraum, gemütliche Schlafzimmer sowie ein oder zwei Kinderzimmer umfassen, ist für jeden Lebensstil gesorgt.

Ein Highlight unserer Wohnungen sind die großflächigen Glasschiebetüren, die jeden Raum mit natürlichem Licht erfüllen und eine Atmosphäre der Offenheit und Freiheit schaffen. Diese architektonischen Details sorgen nicht nur für helle, einladende Innenräume, sondern ermöglichen auch einen nahtlosen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich, wodurch Ihr Zuhause zu einem echten Rückzugsort im Einklang mit der Natur wird.

Lassen Sie Licht in Ihr Leben. **Erkundigen Sie sich jetzt, wie Sie in einem unserer lichtdurchfluteten Wohnräume Ihr Zuhause finden können.**

@ WWW.ABASTAAT / SYMBOLBILDER







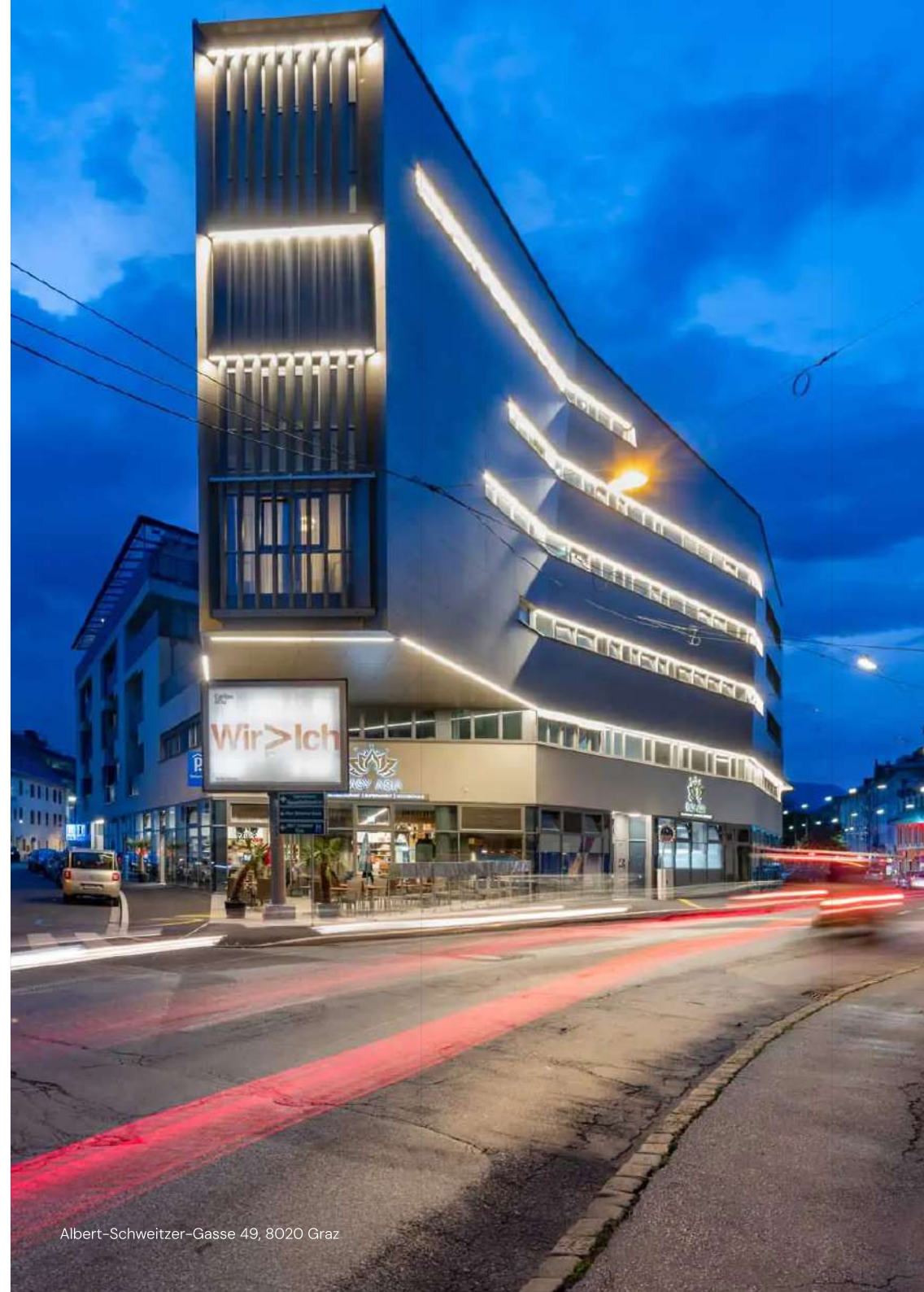


# Ein Jahrhundert des Bauens mit Tradition und Innovation

Seit über 100 Jahren steht der Name **WINKLER** für herausragende Qualität und tiefgreifendes Fachwissen im Bauwesen. Unter der Leitung von Herrn Ing. Robert Winkler, der das Familienunternehmen bereits in der dritten Generation führt, hat sich Winkler als verlässlicher Partner in der Realisierung verschiedenster Bauprojekte etabliert.

Unser Erfolg gründet auf der Zufriedenheit unserer Kunden und der Beständigkeit unserer Werke. Dabei vertrauen wir ausschließlich auf hochwertige Materialien und bewährte Methoden im Bau, um nicht nur Gebäude, sondern echte Lebensräume zu schaffen. Bei Winkler verpflichten wir uns der Qualität, die in jedem Detail unserer Projekte zum Ausdruck kommt und garantieren damit eine Wohnatmosphäre, die ihresgleichen sucht.

Vertrauen Sie auf 100 Jahre Erfahrung. **Sprechen Sie uns an, um Teil unserer Tradition exzellenter Baukunst zu werden.**



Albert-Schweitzer-Gasse 49, 8020 Graz



Krausgasse 12, 14, 16, 8020 Graz



Albert-Schweitzer-Gasse 49, 8020 Graz



Radegunderstraße 6a, 8045 Graz



Radegunderstraße 50a, 8045 Graz



#### BAUTRÄGER

**Ing.Robert Winkler GmbH**

Laßnitzer-Ring 10, 8523 Frauental

T:+43 3462 2135

M: office@bauwinkler.at

#### VERTRAGSERRICHTER

**hgu Rechtsanwälte Treuhänder**

Kaiserfeldgasse 27, 8010 Graz

T: +43 316 814581

M: office@hgu.at

#### VISUALISIERUNG & DESIGN

**hgu Rechtsanwälte Treuhänder**

Monsbergergasse 9, 8010 Graz

T: +43 650 8107427

M: office@alabasta.at

#### FINANZIERENDE BANK

**hgu Rechtsanwälte Treuhänder**

Hauptplatz 22, 8430 Leibnitz

Leopold Steinwender

T:+43 5 0100 – 34109

M: leopold.steinwender@steiermaerkische.at

#### Disclaimer

Unverbindliche Visualisierungen. Kein Rechtsanspruch ableitbar. Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Pläne und Visualisierungen in dieser Unterlage dienen zur Orientierung und beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren. Im Zuge weiterer Planungsphasen können diese variieren. Die eingezeichneten Möbel, Bepflanzungen, sowie die dargestellten Bilder dienen nur zur Veranschaulichung und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Für die Richtigkeit des Inhalts wird keine Haftung übernommen. Irrtümer, Druck- und Satzfehler vorbehalten.

Der Bauträger behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse, behördlicher Auflagen oder einer optimierten Bauweise Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor, wobei die beschriebene Qualität jedenfalls gewährleistet wird. Änderungswünsche zur beschriebenen Ausstattung, soweit technisch und baurechtlich zulässig, sind mit Zustimmung des Bauträgers möglich. Weiter Informationen erhalten Sie direkt beim Bauträger.

Stand: April 2024

