WWW.BAUWINKLER.AT

NEUBAUPROJEKT
10 moderne Wohneinheiten in Stadtnähe
8010 Graz, Waltendorf

© WWW.ALABASTA.AT / SYMBOLBILD

ST.-PETER-PFARRWEG 17

INHALT

ARCHITEKTUR PROJEKTBESCHREIBUNG	S. 04
LAGE & LEBEN IN WALTENDORF	S. 09
NAHERHOLUNGSGEBIETE	S. 10
BILDUNGSEINRICHTUNGEN	S. 11
GRUNDRISSE WOHNUNGEN	S. 12
MOBILITÄT & INFRASTRUKTUR	S. 23
ALVERNATIVE GRUNDRISSVARIANTEN	S. 24
LAGEPLAN AUSSENANLAGE	S. 29
WINKLER GMBH	S. 30
IMPRESSUM	S. 32

Architektur
Projektbeschreibung

Im noblen und ruhigen Stadtteil Graz-Waltendorf wurde ein 2-3 geschossiger Baukörper mit dem Anspruch, großzügige Freiflächen und eine naturnahe Umgebung zu integrieren, geplant. Die insgesamt zwei Baukörper sind durch die Erschließung miteinander verbunden und beinhalten 10 moderne Wohneinheiten, welche Größen von 40 bis 85 m² haben. Diese sind mit hochwertiger Ausstattung versehen und bieten zudem einen schönen Blick auf die nahegelegene Natur.

Der südliche Teil des 3-geschossigen Baukörpers ist abgestuft, daher sind die Terrassen optimal zu nutzen. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über einen eigenen Garten und vermitteln so den Charakter eines Einfamilienhauses. Alle übrigen Wohnungen sind mit einem großzügigen Balkon ausgestattet.

Zudem bieten die überdachten Parkplätze ausreichend Platz für Fahrzeuge.

© WWW.ALABASTA.AT / SYMBOLBILD

Ansicht Süd

© WWW.ALABASTA.AT / SYMBOLBILD

Ansicht Nord/West

Lage & Leben in Waltendorf

Der ruhig gelegene Bezirk Waltendorf liegt im Osten von Graz und punktet mit seiner erstklassigen Lage hinsichtlich Stadtnähe und enger Verbundenheit mit der Natur. Diese Merkmale schaffen eine Umgebung, die besonders für Familien anziehend ist. Die Bewohner schätzen die Nähe zu Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen, während sie gleichzeitig die Schönheit der umliegenden Natur genießen können. Der seit 1938 bestehende Grazer Bezirk umfasst eine Fläche von 4,5 km² und zeigt eine kontinuierliche Steigerung des Bevölkerungswachstums.

Naherholungsgebiete

In Bezug auf Freizgestaltung bietet dieser Bezirk eine Vielzahl an Möglichkeiten. In unmittelbarer Umgebung finden sich verschiedene Optionen für sportliche Aktivitäten, darunter Tennisplätze, Joggingstrecken, Parks und Wanderwege. Darüber hinaus gibt es mehrere Grünflächen, wie zum Beispiel die Eustacchio Gründe, die zum Entspannen einladen. Diese Vielfalt an Freizeitangeboten macht den Bezirk zu einem familienfreundlichen Wohnort, der gleichermaßen für Kinder und Erwachsene ansprechend ist.

Bildungseinrichtungen

Neben einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten punktet der Bezirk Waltendorf auch mit weiteren Vorzügen für Familien. Zahlreiche Kindergärten sowie Volksschulen und Mittelschulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus sind auch weiterführende Schulen und Universitäten dank der guten Lage des Bezirks und seiner Infrastruktur leicht zugänglich. Ein gutes Beispiel hierfür ist die TU Inffeldgasse, die sich im direkten Umfeld befindet und bequem mit der Buslinie 63 erreichbar ist.

Grundriss
TOP 1

ERDGESCHOSS

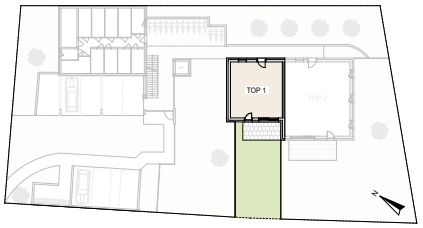
Wohnfläche:
43,62 m²

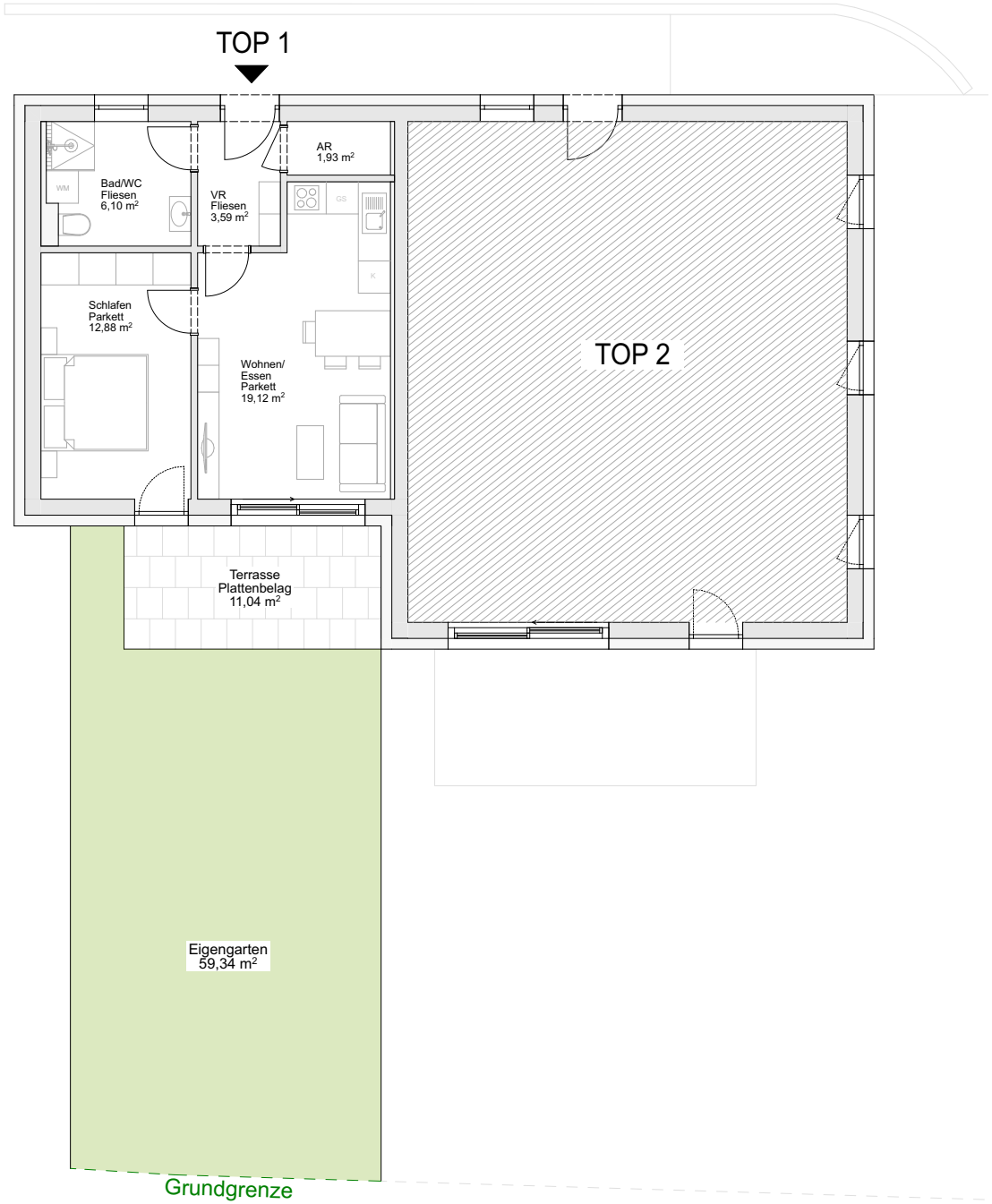
Terrasse – Plattenbelag:
11,04 m²

Garten:
ca. 59,34 m²

Kellerabteil:
5,12 m²

Parkplatz
verfügbar





Grundriss TOP 2

ERDGESCHOSS

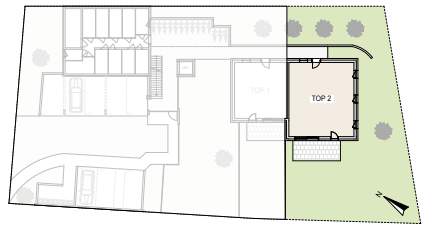
Wohnfläche:
73,22 m²

Terrasse – Plattenbelag:
15,30 m²

Garten:
ca. 280,23 m²

Kellerabteil:
5,97 m²

Parkplatz
verfügbar



Grundriss
TOP 3

1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche:
75,96 m²

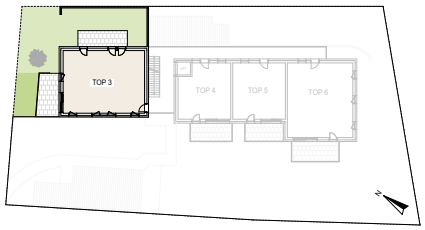
Balkon – Fliesenbelag:
14,69 m²

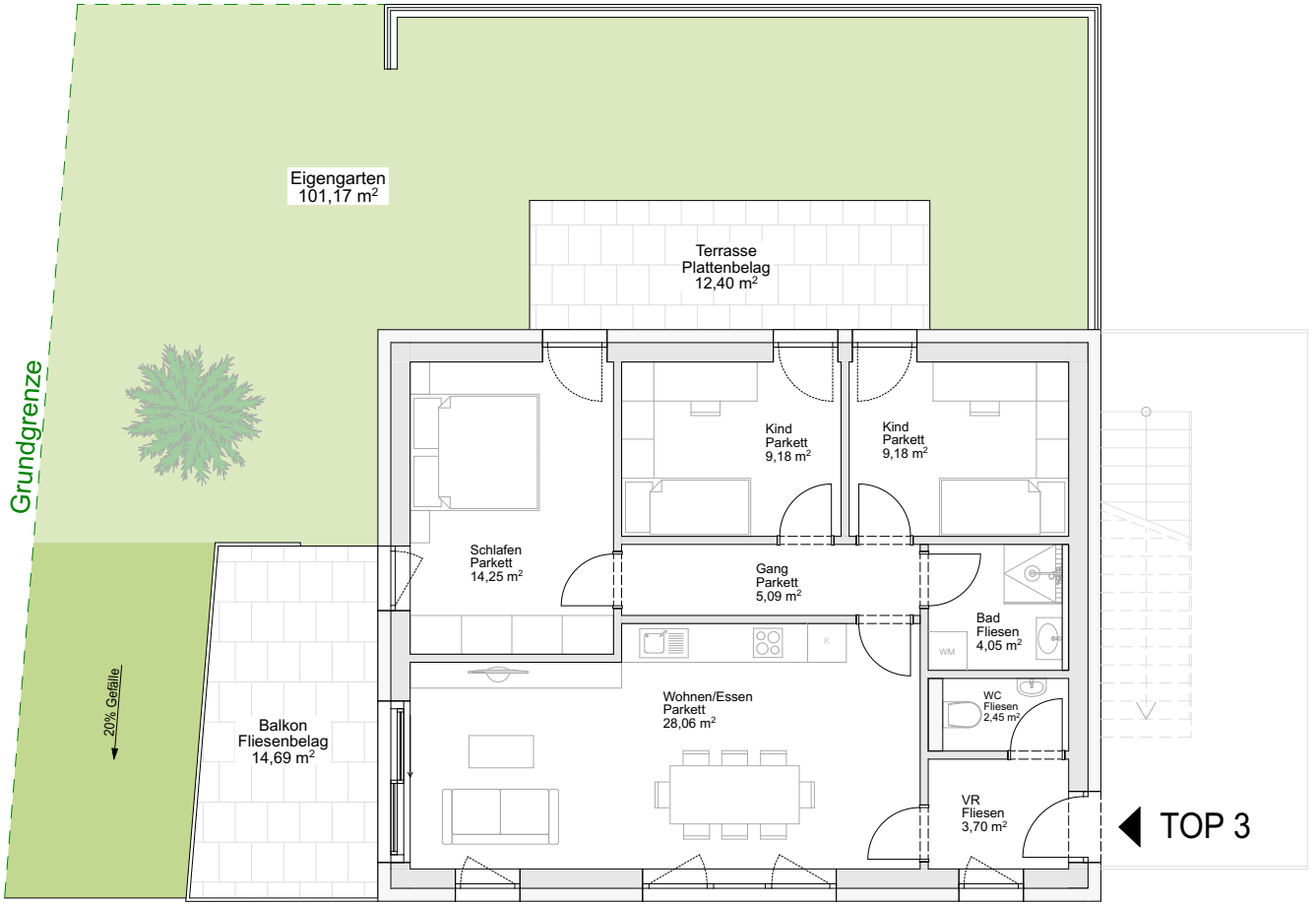
Terrasse – Plattenbelag:
12,40 m²

Garten:
ca. 101,17 m²

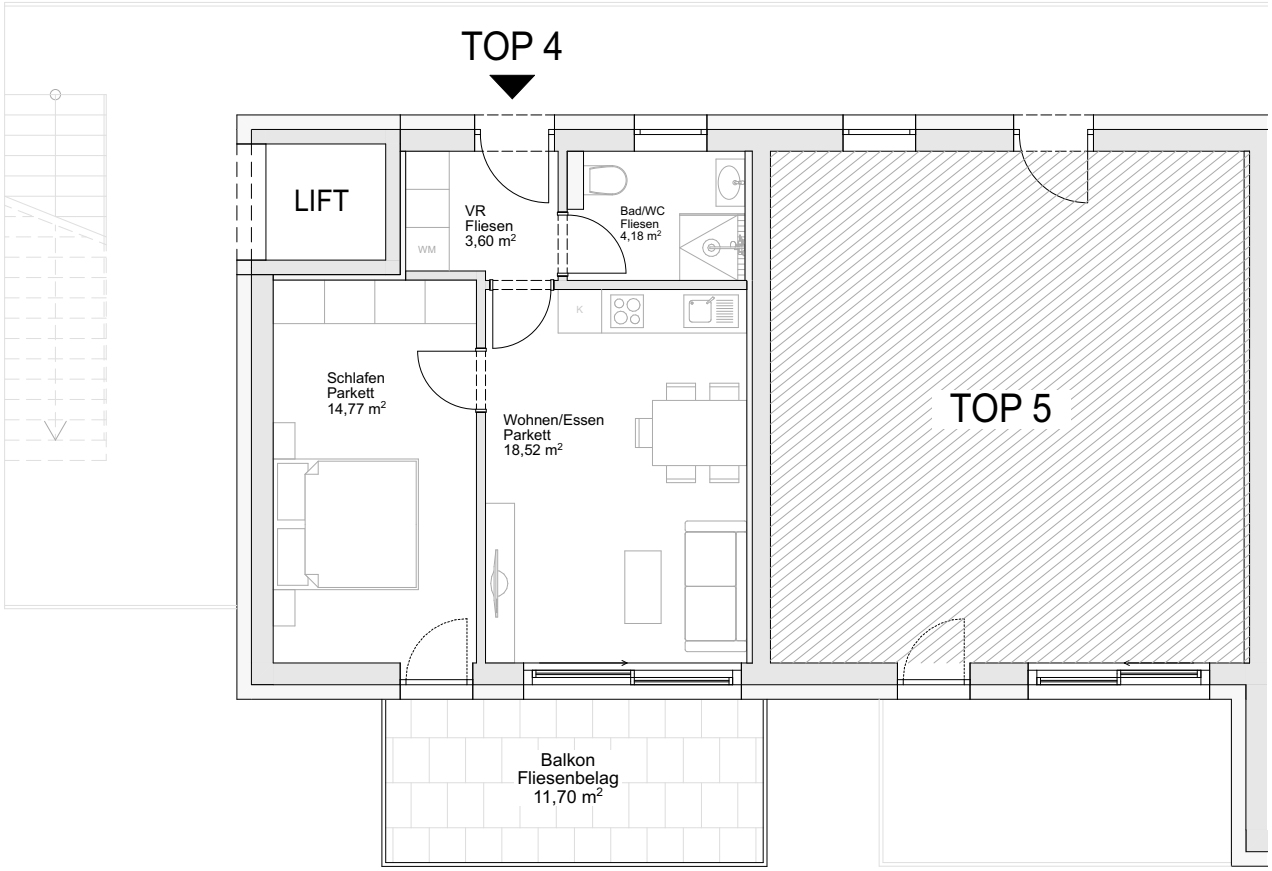
Kellerabteil:
5,97 m²

Parkplatz
verfügbar





Grundriss
TOP 4



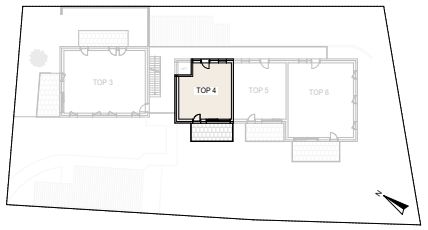
1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche:
41,07 m²

Balkon – Fliesenbelag:
11,70 m²

Kellerabteil:
5,12 m²

Parkplatz
verfügbar



Grundriss TOP 5

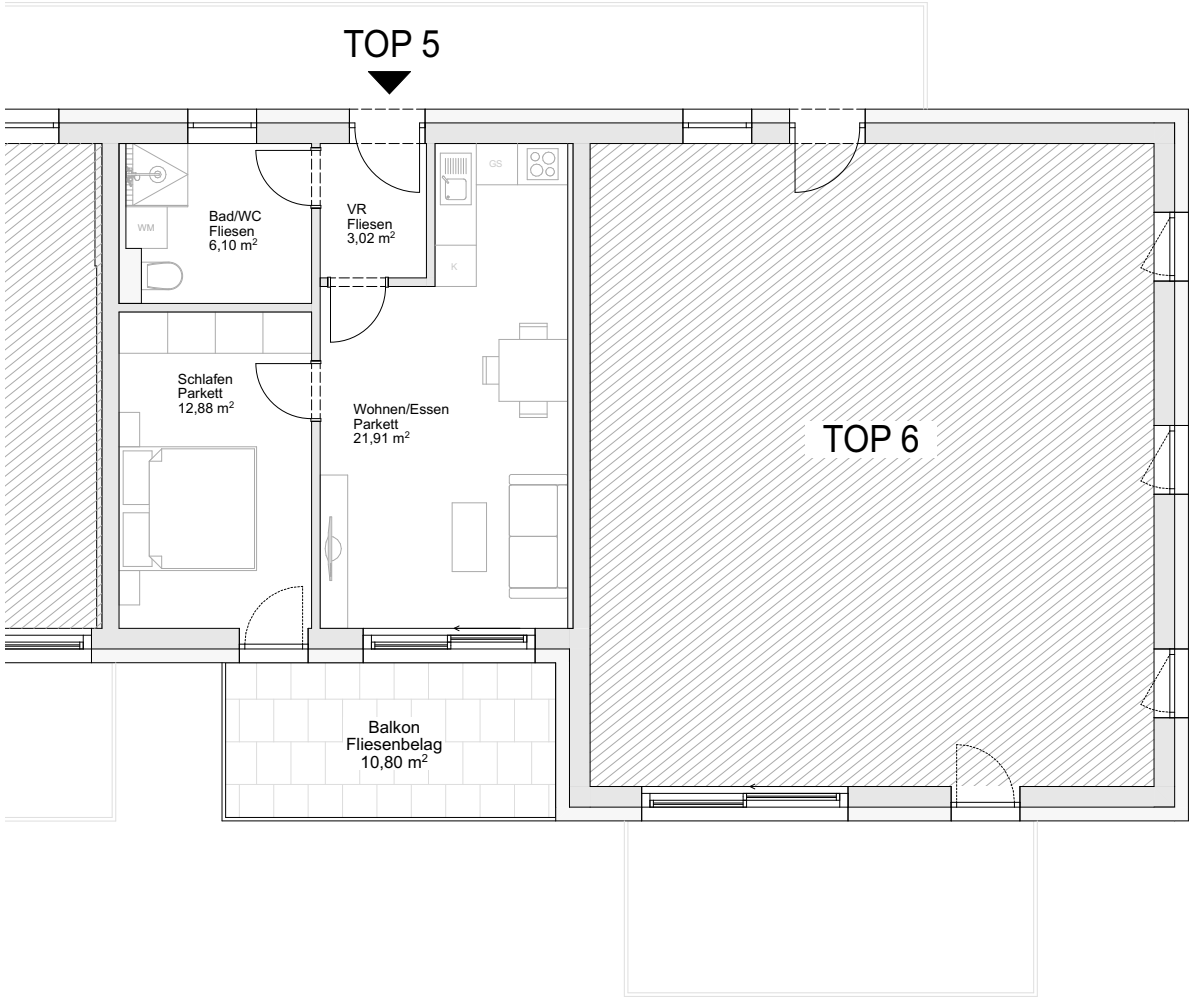
1. OBERGESCHOSS

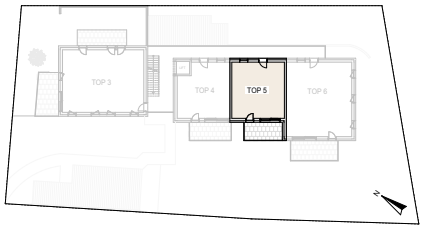
Wohnfläche:
43,91 m²

Balkon – Fliesenbelag:
10,80 m²

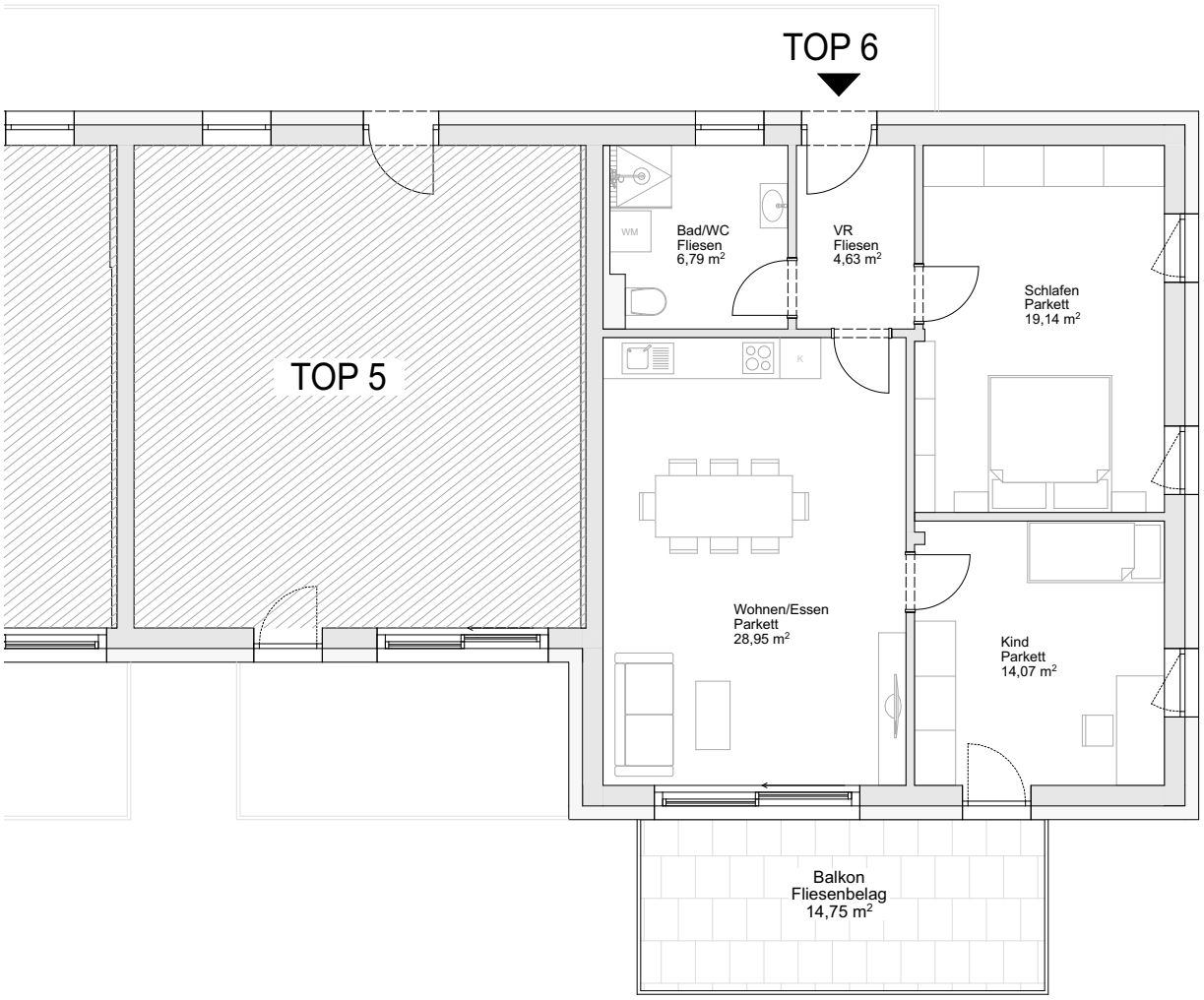
Kellerabteil:
5,12 m²

Parkplatz
verfügbar





Grundriss
TOP 6



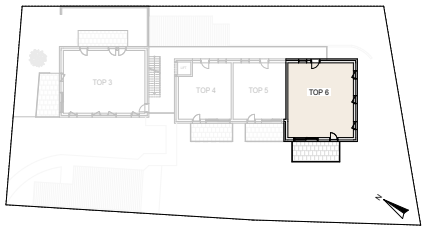
1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche:
73,58 m²

Balkon – Fliesenbelag:
14,75 m²

Kellerabteil:
5,28 m²

Parkplatz
verfügbar



Grundriss
TOP 7

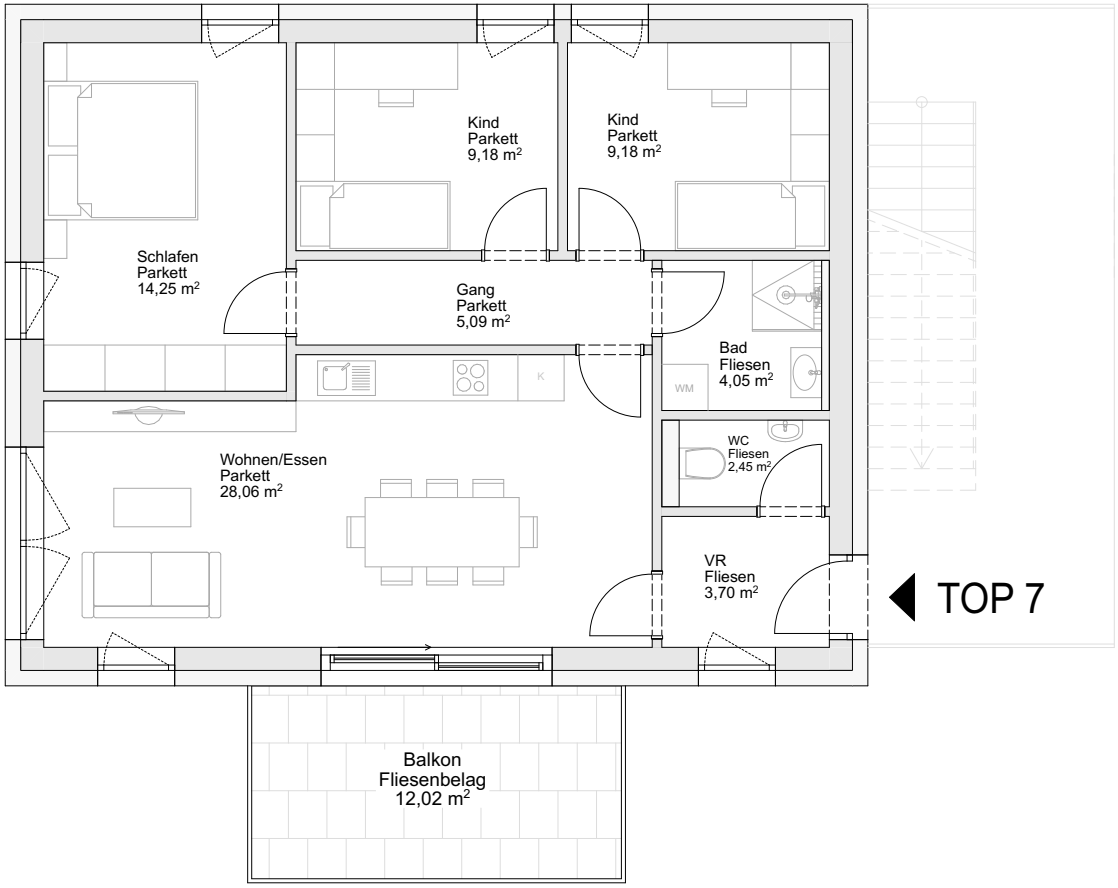
2. OBERGESCHOSS

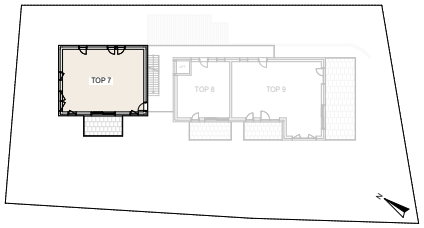
Wohnfläche:
75,96 m²

Balkon – Fliesenbelag:
12,02 m²

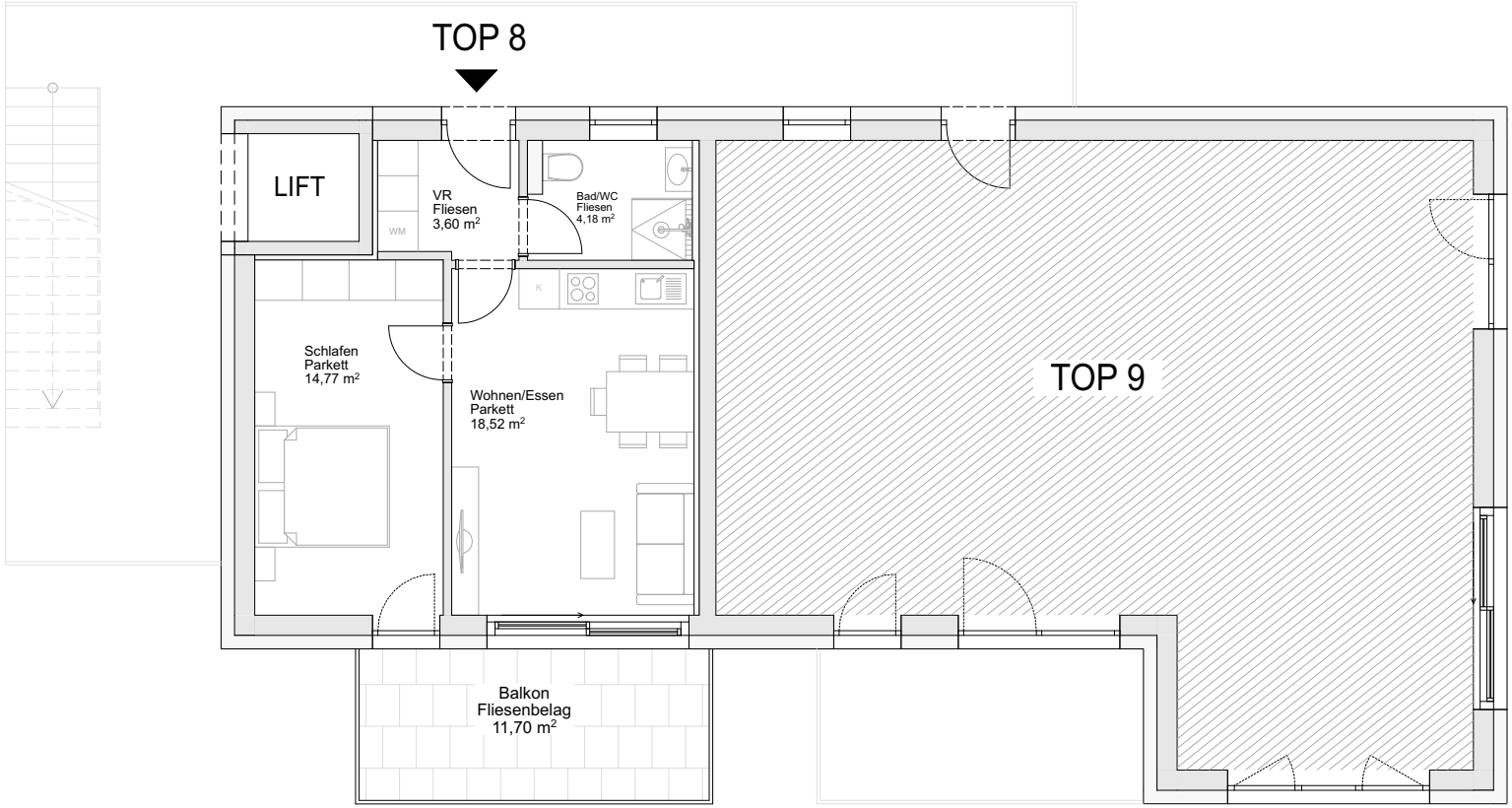
Kellerabteil:
5,97 m²

Parkplatz
verfügbar





Grundriss
TOP 8



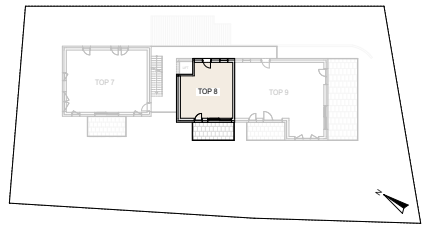
2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche:
41,07 m²

Balkon – Fliesenbelag:
11,70 m²

Kellerabteil:
5,12 m²

Parkplatz
verfügbar



Grundriss
TOP 9

2. OBERGESCHOSS

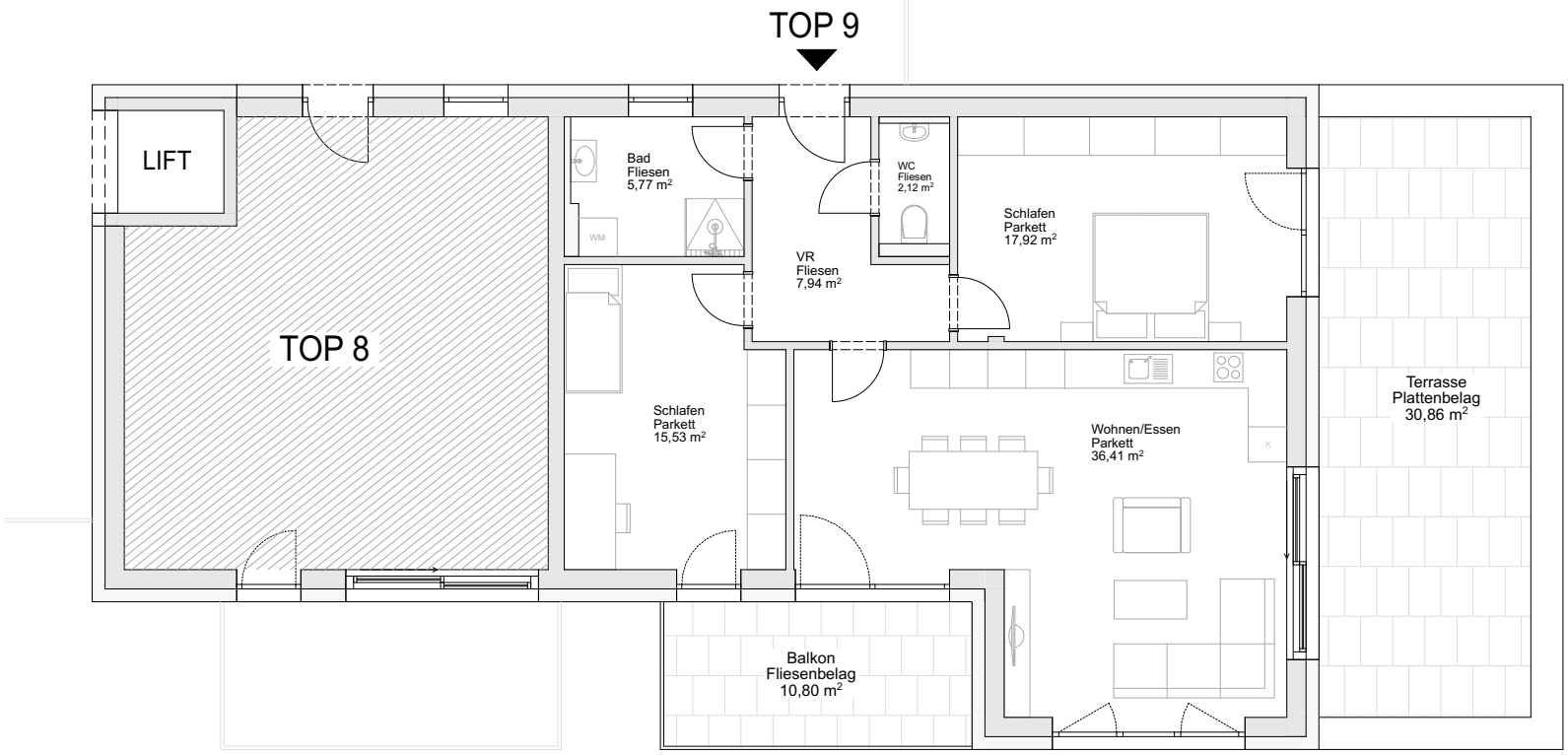
Wohnfläche:
85,69 m²

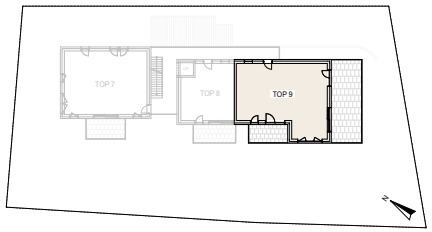
Balkon – Fliesenbelag:
10,80 m²

Terrasse – Plattenbelag:
30,86 m²

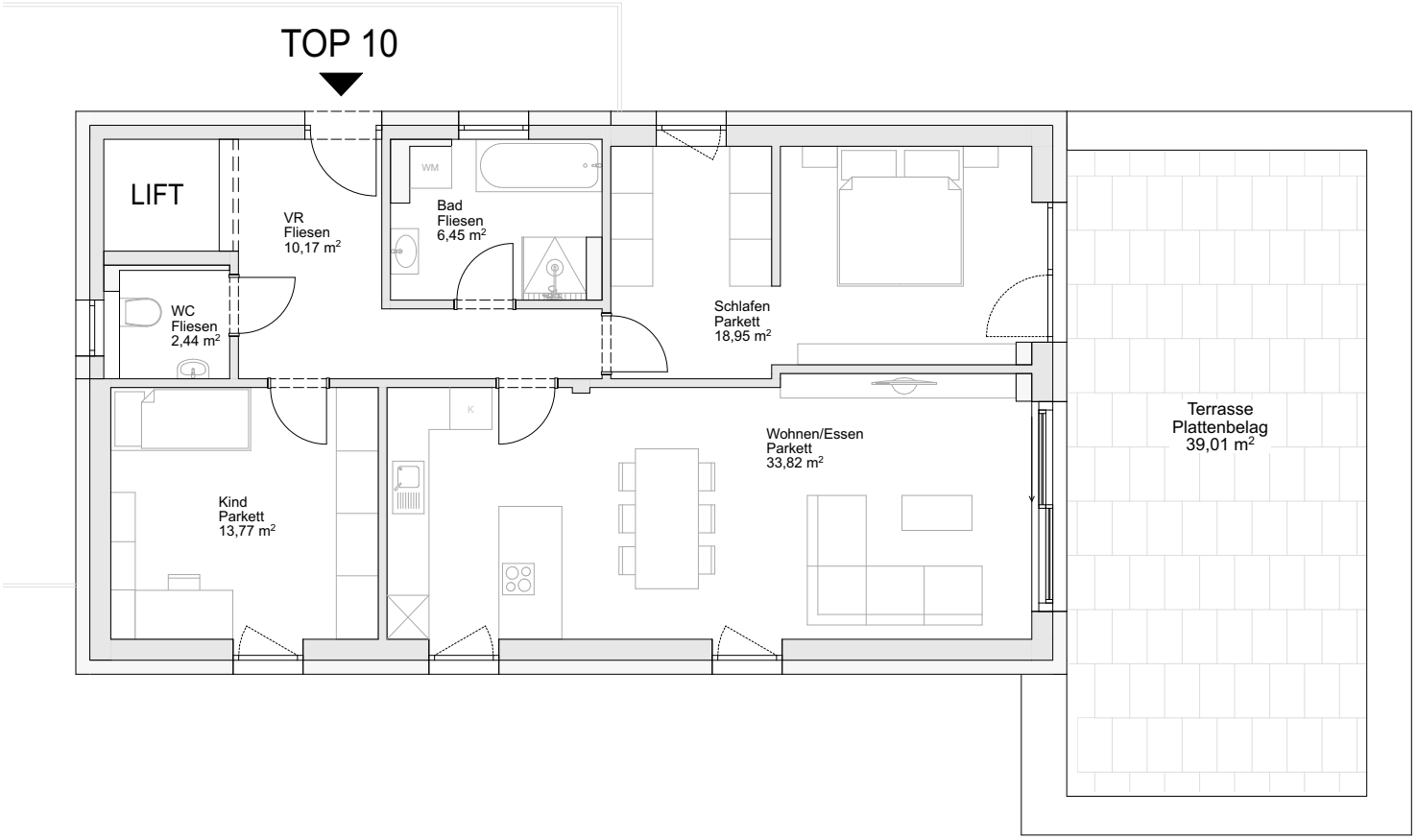
Kellerabteil:
5,97 m²

Parkplatz
verfügbar





Grundriss
TOP 10



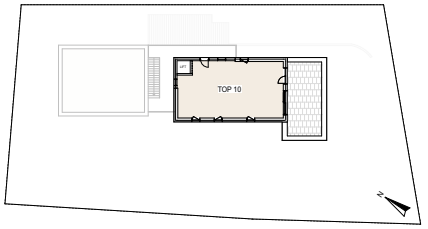
3. OBERGESCHOSS

Wohnfläche:
85,6 m²

Terrasse – Plattenbelag:
39,01 m²

Kellerabteil:
6,85 m²

Parkplatz
verfügbar



Mobilität & Infrastruktur

Graz-Waltendorf zeichnet sich durch eine herausragende Infrastruktur aus. Ein gut ausgebautes Verkehrsnetz, einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel und Straßenverbindungen, ermöglicht eine einfache Mobilität. Die Buslinien 60, 61, 63 und 68 durchqueren den Bezirk und bieten Verbindungen in die Umgebung. Zusätzlich ermöglichen die Straßenbahnlinien 3 und 13 eine direkte Fahrt vom Zentrum Waltendorfs in die Innenstadt.

In unmittelbarer Nähe des Bezirkes verläuft auch die A2 - Autobahn, die eine schnelle Anbindung an andere Regionen ermöglicht.

Alternative Grundrissvariante TOP 1a (1+2)

ERDGESCHOSS

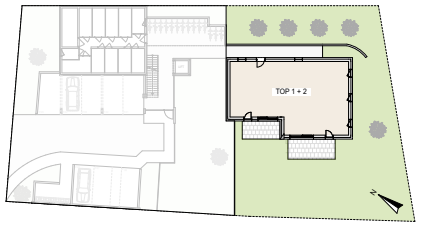
Wohnfläche:
119,60 m²

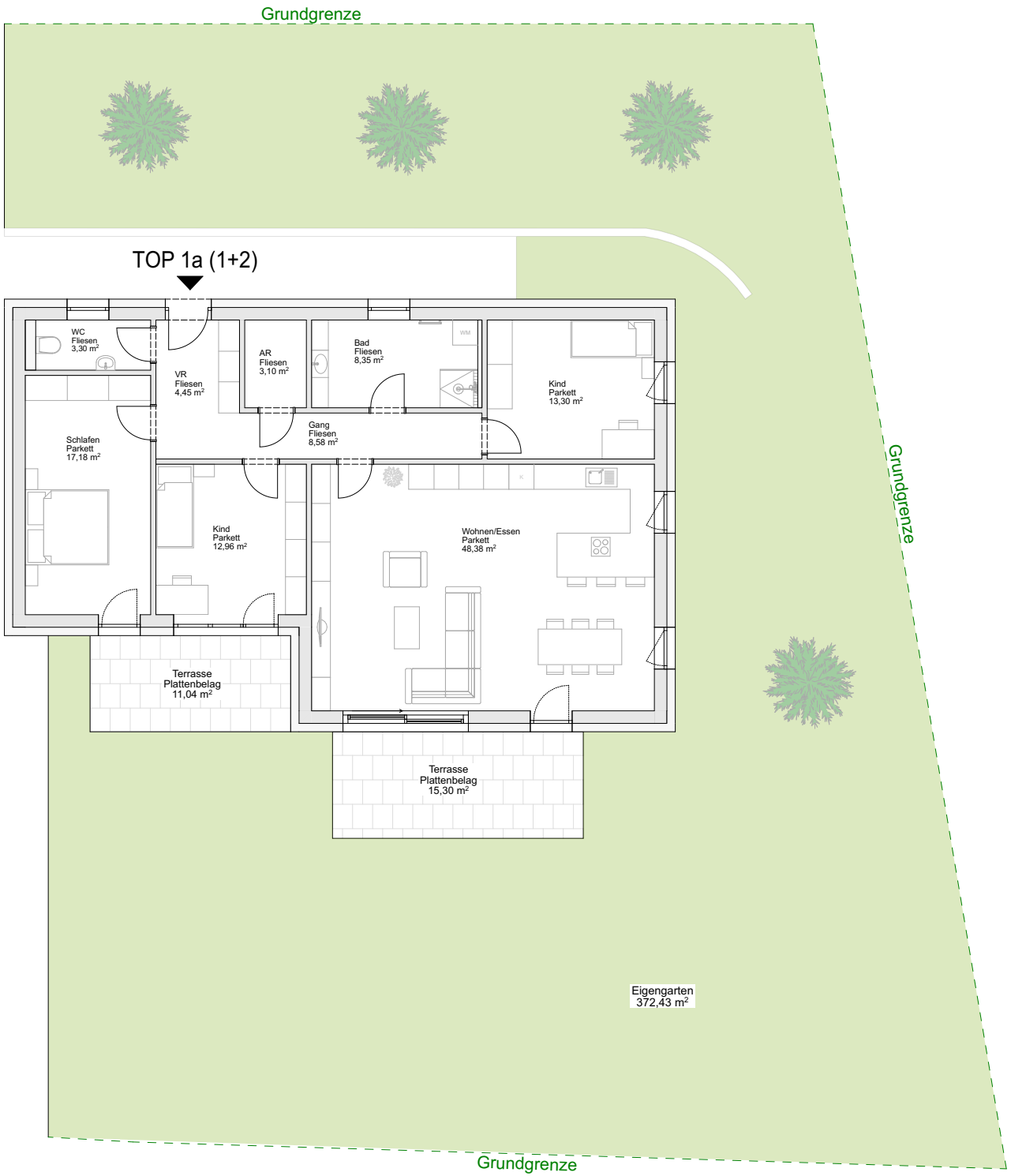
Terrasse – Plattenbelag:
26,34 m²

Garten:
ca. 372,43 m²

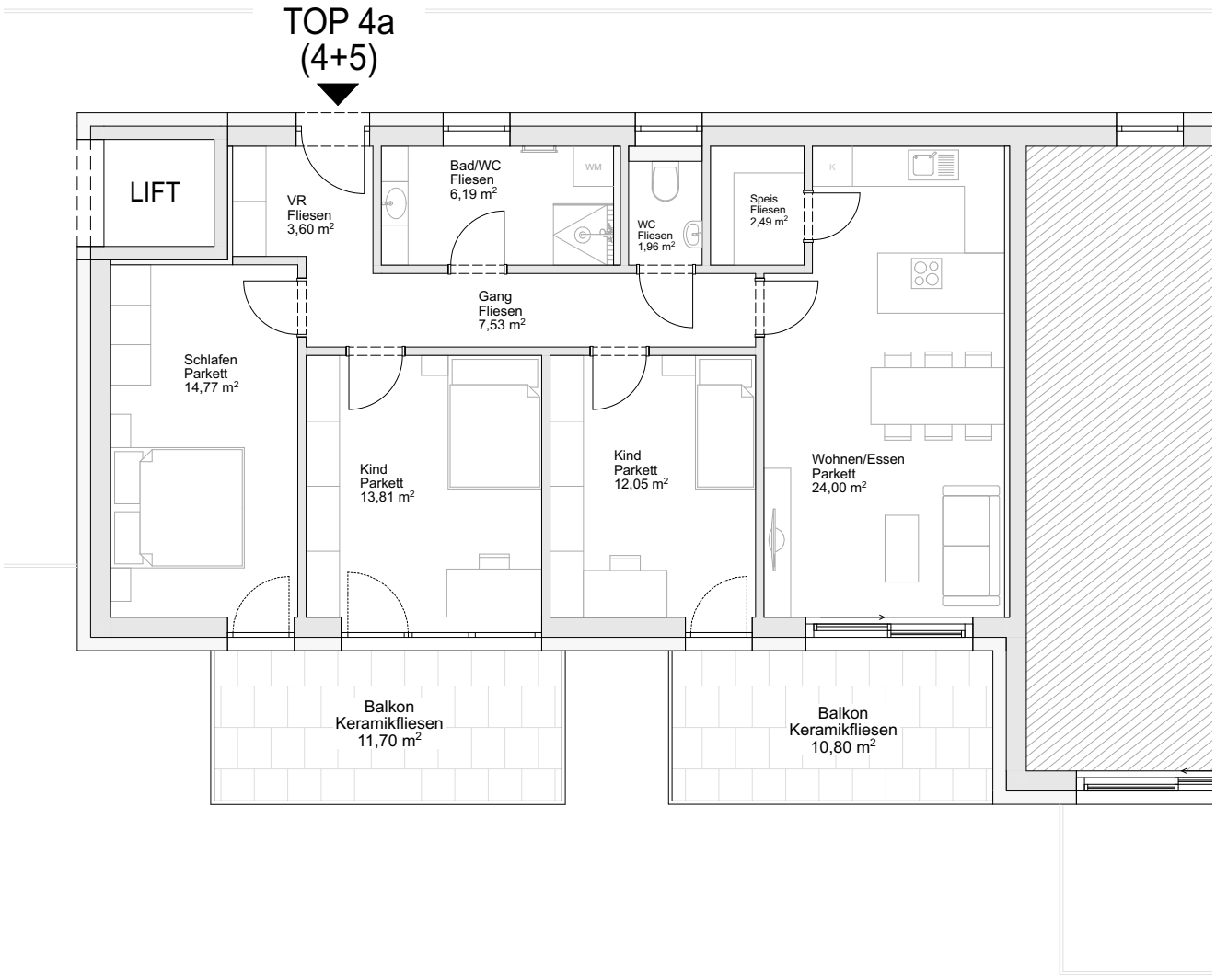
Kellerabteil:
11,09 m²

Parkplatz
verfügbar





Alternative Grundrissvariante TOP 4a (4+5)



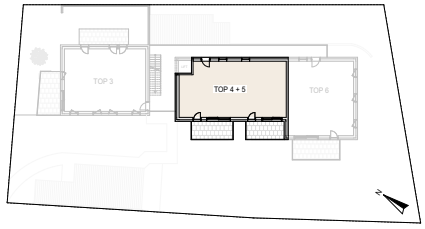
1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche:
86,40 m²

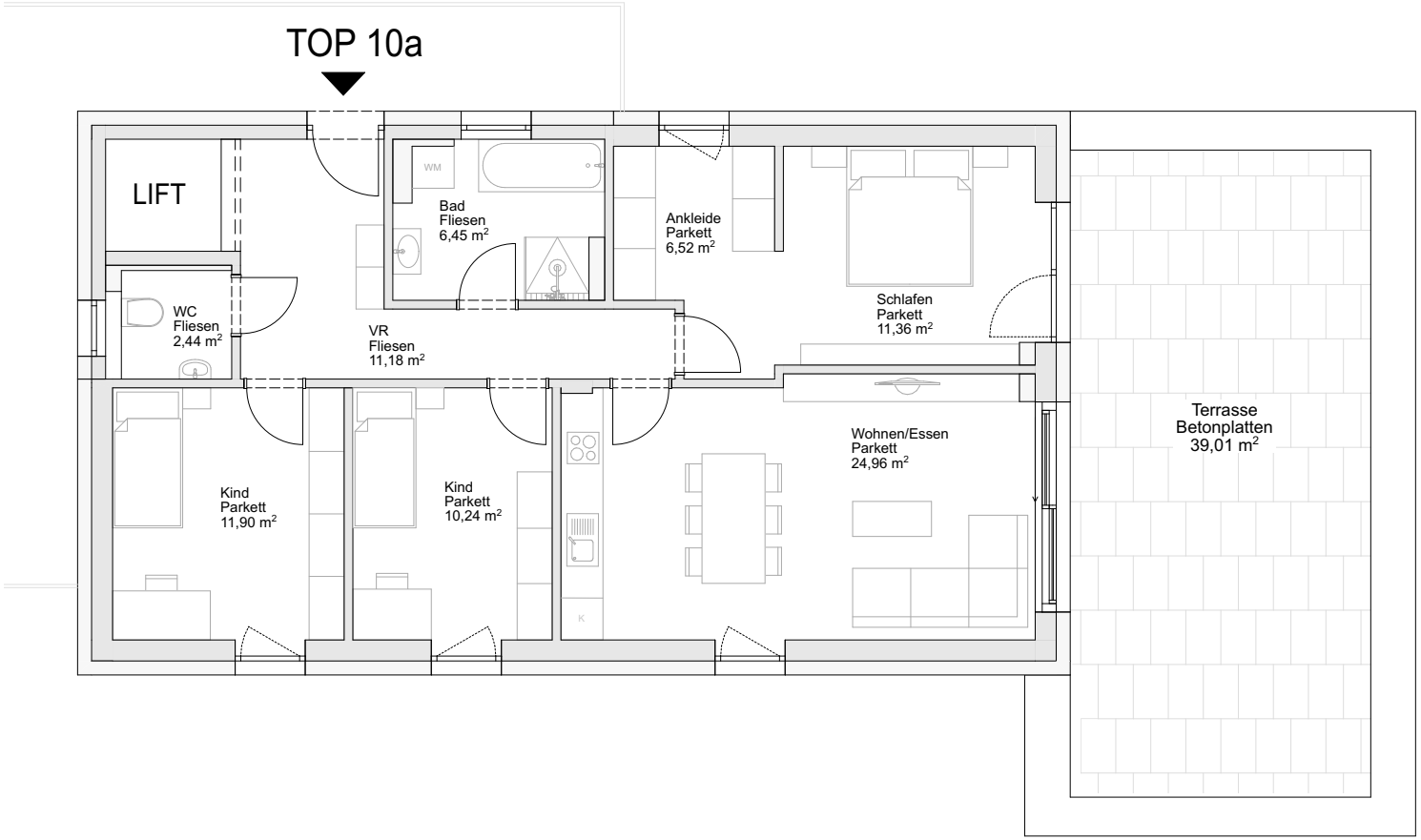
Terrasse – Plattenbelag:
22,50 m²

Kellerabteil:
10,24 m²

Parkplatz
verfügbar



Alternative Grundrissvariante TOP 10a



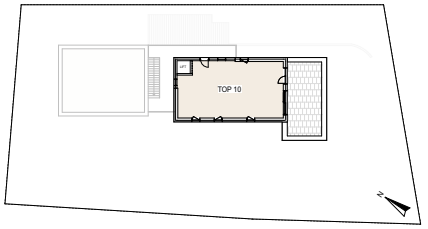
3. OBERGESCHOSS

Wohnfläche:
85,05 m²

Terrasse – Plattenbelag:
39,01 m²

Kellerabteil:
6,85 m²

Parkplatz
verfügbar



Lageplan Aussenanlage

Im Erdgeschossbereich befindet sich die Zufahrt mit 8 überdachten Parkplätzen auf der linken und rechten Seite.

Beim Betreten des Gebäudes durch die Eingangstür, die zum Treppenhaus führt, findet man direkt den Aufzug, den Fahrradabstellplatz und die Kellerabteile. Diese sind direkt neben der Erschließung platziert, um den Bewohnern einen bequemen und schnellen Zugang zu ermöglichen.

Auf der rechten Seite des Eingangsbereichs befindet sich der Kinderspielplatz. Die beiden Erdgeschosswohnungen sind abgetrennt vom Vorplatz und der Zufahrt, um eine sichere und angenehme Wohnatmosphäre zu schaffen.

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 verschiedener Bauprojekte etabliert.

Unser Erfolg gründet auf der Zufriedenheit unserer Kunden und der Bestätigung 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 unseres Projekts 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-Schweizer-Gasse 49, 8020 Graz

Krausgasse 12,14 und 16, 8020 Graz

Albert-Schweizer-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:

ALABASTA DESIGN e.U.
Monsbergergasse 9, 8010 Graz
T: +43 650 8107427
M: office@alabasta.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: Juni 2024