



WESTLICHT AM ANGER





GRAZ ANDRITZ
AM HÜTTENBRENNERANGER 2



WESTLICHT AM ANGER

SEITE 06

UNSERE PHILOSOPHIE

SEITE 08

DAS PROJEKT

SEITE 10

DIE LAGE

SEITE 12

GESAMTANSICHTEN

SEITE 18

DIE WOHNUNGEN



„ES FÄNGT
ALLES BEIM
ZUHAUSE

AN!“



UNSERE *PHILOSOPHIE*

Intelligente Planung, moderne, ansprechende Architektur, hochwertige Materialien, perfekte Ausführung mit renommierten heimischen Partnerunternehmen sowie ausgesuchte Toplagen in gefragten Wohngegenden: Dafür steht NHD seit vielen Jahren. Absolute Verlässlichkeit, höchste Qualität der Kundenbetreuung vom Erstgespräch über die individuelle Planung bis zur Übergabe und Nachbetreuung sowie ein in Anbetracht der gebotenen Qualität perfektes Preis-Leistungs-Verhältnis lassen unsere handverlesenen Projekte zu heiß begehrten Wohn- und Anlageobjekten werden. Davon zeugen mittlerweile mehrere höchst erfolgreich realisierte Objekte in unterschiedlichen Größenordnungen.

Bei der Entwicklung unserer Projekte konzentrieren wir uns auf die gefragtesten Wohnbezirke der boomenden steirischen Landeshauptstadt Graz.

Unter dem Motto „*Es fängt alles beim Zuhause an!*“ gehen wir dabei keinerlei Kompromisse ein. Erfahrung, Effizienz, straffes Kostenmanagement und die schlanke Organisation eines Familienunternehmens kommen unseren Kundinnen und Kunden direkt zugute.

NHD – Ihr verlässlicher Partner für Ihre Zukunft!



Mag. Christian Leger
GESCHÄFTSFÜHRER



Hans Leger
GESCHÄFTSFÜHRER

DAS PROJEKT

Kleine Wohnprojekte haben eine ganz spezielle Aura und üben auf viele Menschen eine besondere Anziehungskraft aus. Nicht wenige sehnen sich eben nach einem Leben in überschaubaren Strukturen.

Ein solches kleines, geradezu exquisites Wohnprojekt entsteht gerade – und das noch dazu in bester Lage im Trendwohnbezirk Andritz. Nur 6 Wohnungen – Zwei- bis Vierzimmer – werden in diesem Objekt Am Hüttenbrenneranger 2, verkehrsmäßig gut angebunden unweit der Stattegger Straße, errichtet. Warum Andritz so beliebt ist? Weil sich hier spannende Neubauprojekte und ein beinahe schon pulsierendes urbanes Leben mit einem immer noch ländlichen Flair zu einem ganz eigenen Lebensgefühl verbinden.

Die Wohnungen verteilen sich auf einen zweigeschossigen Hauptbaukörper und das allseitig zurückspringende Penthouse. Der moderne Bau repräsentiert urbanen Lifestyle und Wohnkomfort auf der Höhe der Zeit. Eigengärten bzw. Terrassen und Balkone, ausgerichtet in den Westen, geben dem Wohnraum eine weitere, grüne Dimension.

Beheizt wird das Objekt über eine Erdgaszentralheizung. Die Zufahrt erfolgt über die Stattegger Straße. Das Untergeschoss bietet 6 Stellplätze, ein weiterer Abstellplatz wird im Freien errichtet. Ein Lift rundet das Angebot ab.

Der in bewährter Massivbauweise errichtete Neubau garantiert perfekte baubiologische Eigenschaften und entspricht thermisch, energetisch und umwelttechnisch den höchsten

Standards. Das Projekt zeichnet sich durch ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis aus – ein starkes Argument für den Erwerb sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermögensanlage.

ZEITPLAN: DER BAUBEGINN IST FÜR FRÜHJAHR 2021 GEPLANT. DIE BAUZEIT WIRD ETWA 18 MONATE BETRAGEN.

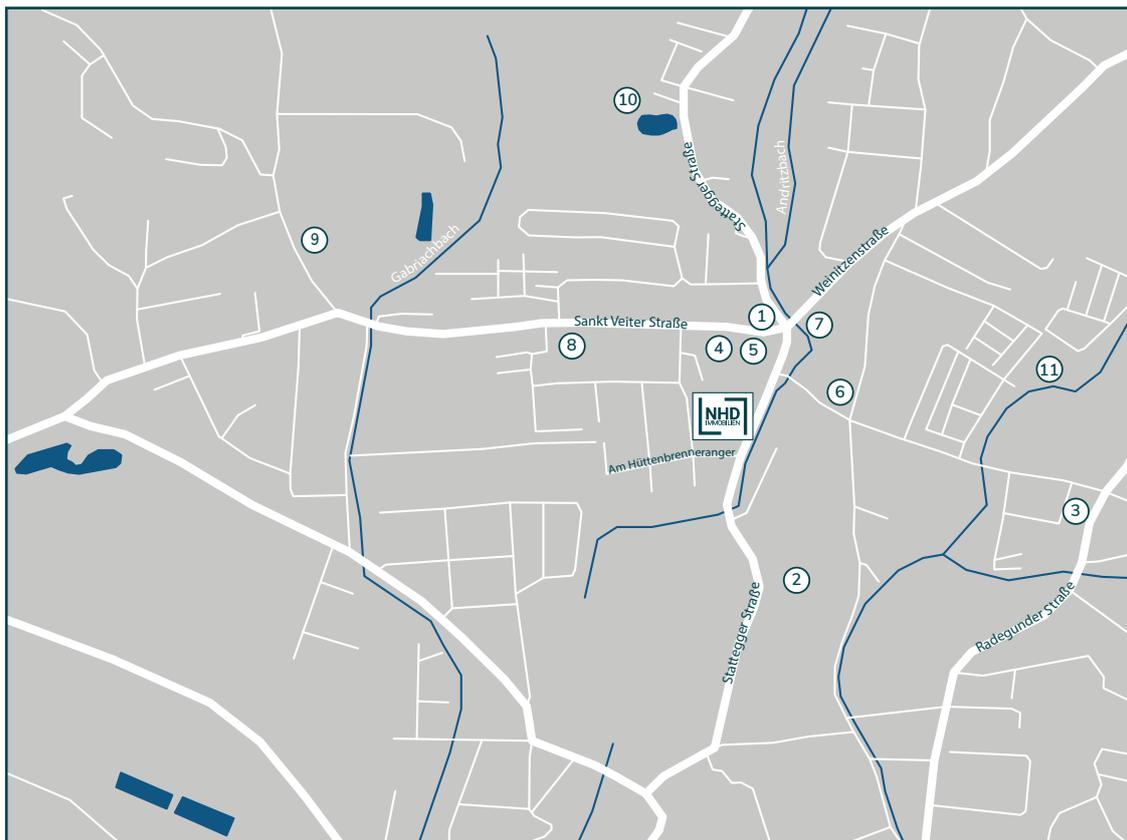


ECKDATEN

ADRESSE	Am Hüttenbrenneranger 2 / Stattegger Straße 33a
WOHNUNGEN	6 Wohneinheiten
WOHNUNGSGRÖSSE	44 - 106 m ²
ZIMMER	2- bis 4-Zimmerwohnungen
TIPOLOGIEN	Erdgeschoss-, Geschoss- & Dachgeschosswohnungen
GESCHOSSE	oberirdisch 3 unterirdisch 1
PARKPLÄTZE	6 Parkplätze im Untergeschoss 1 Parkplatz im Freien
ERSCHLISSUNG	1 Lift (UG bis DG)
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	831 m ²
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE	498 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	406 m ²
HWB	41,8 kWh/m ² a
FGEE	0,71



DIE LAGE



Lebendig und doch ruhig: In den vergangenen Jahren ist Andritz zu einem der beliebtesten Grazer Wohn- und Lebensbezirke aufgestiegen. Denn in Andritz wohnt man nicht nur, hier lebt man.

Die Infrastruktur: immer vielfältiger. Alles da, was man zum Leben und zum Genießen braucht: Geschäfte, Nahversorger, Restaurants, Gasthäuser, Cafés, Bars, Dienstleister, Arztpraxen, Apotheken, Kindergärten und Schulen. Mit dem Bus erreicht man in Kürze den Andritzer Hauptplatz, ein charmantes Subzentrum mit Bauernmarkt. Von dort ist man mit der Straßenbahn (Linien 4 und 5) im Nu am Hauptplatz, mitten in der historischen Grazer Altstadt. Das Radwegnetz Richtung Innenstadt ist gut ausgebaut, etwa entlang der Mur, deren Ufer zu einem immer attraktiveren Naherholungsgebiet werden.

Auch die sportliche Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Abgesehen davon, dass Andritz ein Toprevier zum Walken, Laufen und Radfahren ist, beherbergt es auch einen bekannten Golfclub, ein Freibad, diverse Sportplätze, ein Tennis- und ein Reitsportzentrum.

WICHTIGE STANDORTE

①	BUS 53	300 m	4 Min. zu Fuß
②	HOFER	250 m	3 Min. zu Fuß
③	SPAR	800 m	10 Min. zu Fuß
④	BILLA	400 m	5 Min. zu Fuß
⑤	RESTAURANT LA BOTTE	250 m	3 Min. zu Fuß
⑥	JOHANNESHOF	300 m	4 Min. zu Fuß
⑦	APOTHEKE	300 m	4 Min. zu Fuß
⑧	ARZT	350 m	4 Min. zu Fuß
⑨	VOLKSSCHULE	1.200 m	3 Min. mit Auto
⑩	RIELTEICH	650 m	9 Min. zu Fuß
⑪	INNERHOF PARK	800 m	10 Min. zu Fuß



Der Andritzer Hauptplatz ist in nur wenigen Minuten zu erreichen und bietet dort eine gute Infrastruktur. Der Fahrradweg befindet sich in unmittelbarer Nähe.

GESAMT *ANSICHTEN*

Die 6 vom renommierten Architekten DI Michael Neuwirth geplanten 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen zeichnen sich durch moderne, großzügige Grundrisse, intelligente Ausrichtung und Aufteilung und eine helle, besonders freundliche Atmosphäre aus. Die Raumhöhe beträgt 2,66 Meter und im Penthouse 2,75 Meter.

Besonders viel Wert wird auf die Qualität der verwendeten Materialien und deren sorgfältige und fachlich perfekte Verarbeitung gelegt. Die Ausstattung der Wohnungen wird höchsten Ansprüchen an Qualität und Design gerecht. Großzügige Freiflächen – Eigengärten, Balkone und Terrassen – lassen Urlaubsstimmung in den Alltag Einzug halten.

Das Untergeschoss bietet Platz für 6 Fahrzeuge sowie Kellerabteile – je eines pro Wohnung. Ein Lift rundet das Angebot ab.

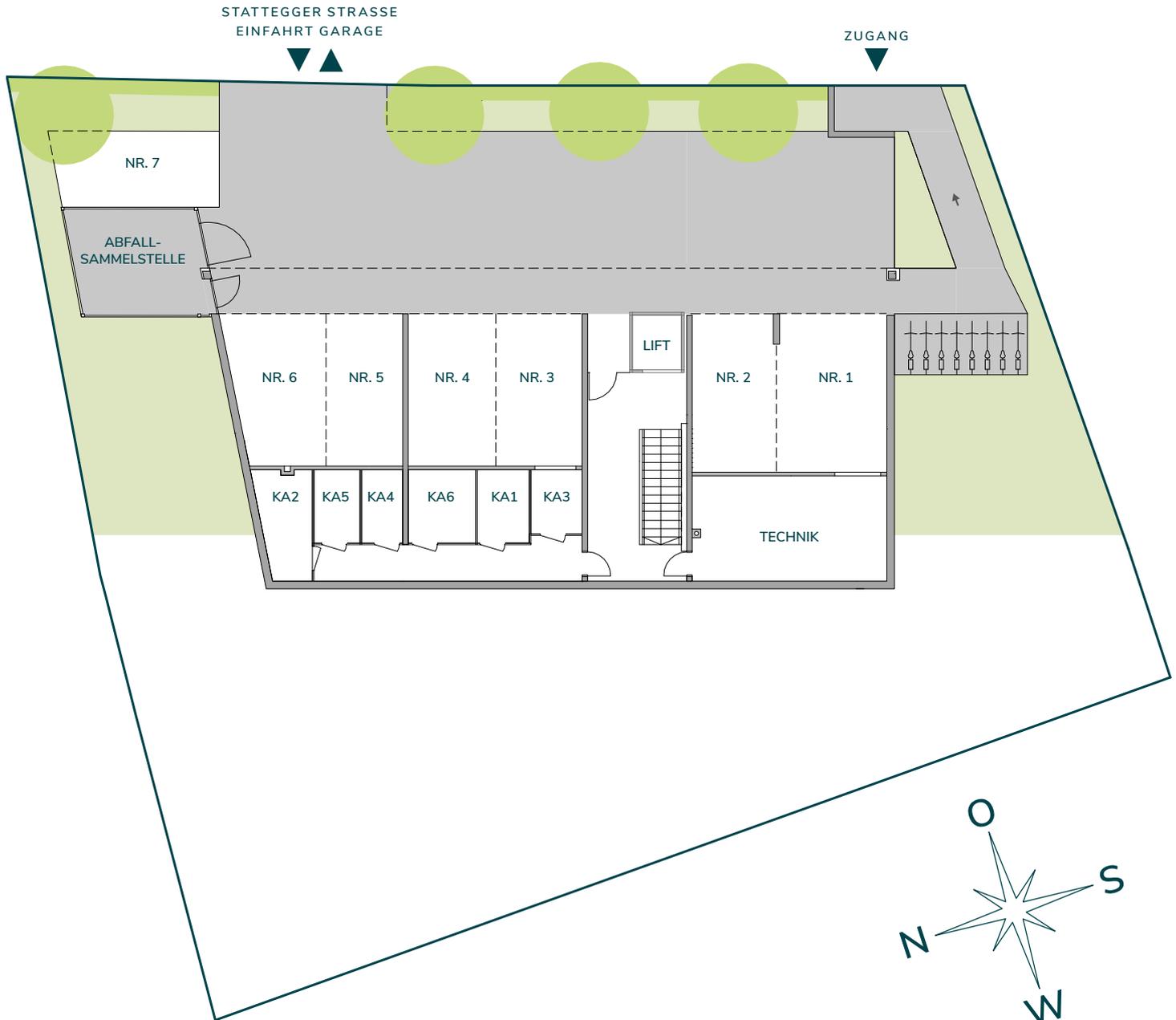
Mit allen bewährten NHD-Qualitäten ausgestattet, bieten die Wohnungen in diesem attraktiven Kleinprojekt „Westlicht am Anger“ sämtliche Voraussetzungen, um das Andritzer Leben total entspannt genießen zu können.

*HINWEIS:
INFORMATION UND VERKAUF ERFOLGEN
PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!*





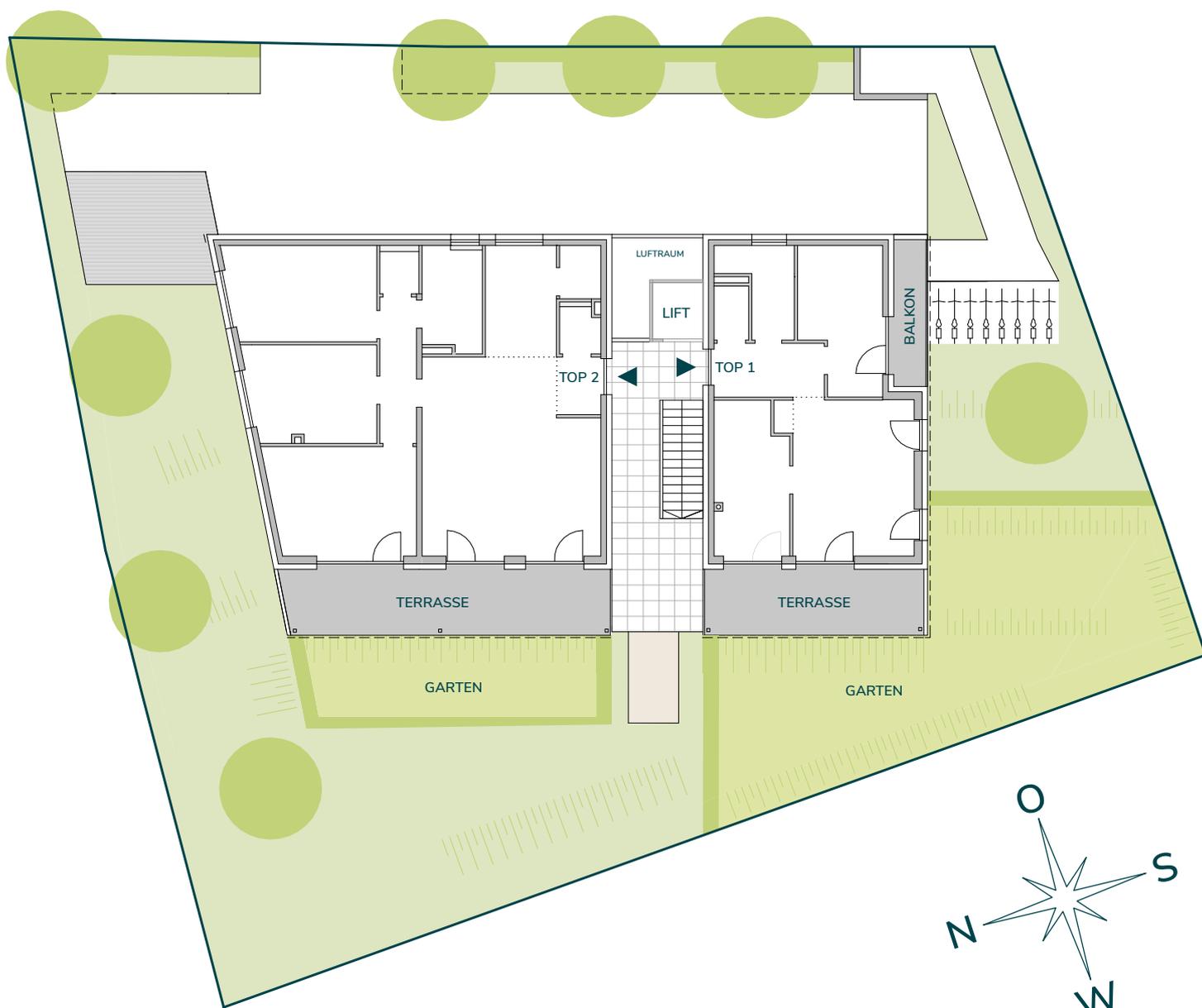
UNTER GESCHOSS



KA 1	4,10 m ²
KA 2	6,02 m ²
KA 3	3,51 m ²

KA 4	3,24 m ²
KA 5	3,62 m ²
KA 6	5,30 m ²

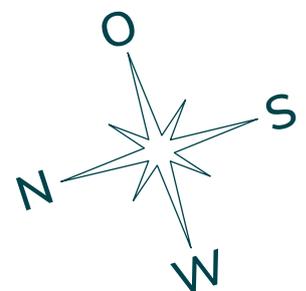
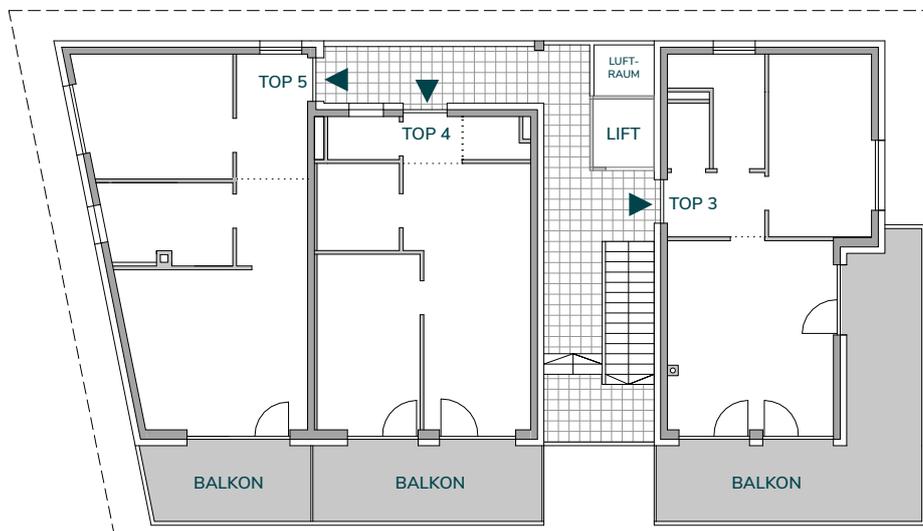
ERD GESCHOSS



TOP 1	
WOHNFLÄCHE	56,72 m ²
TERRASSE	14,55 m ²
BALKON	5,07 m ²
GARTEN	80,39 m ²

TOP 2	
WOHNFLÄCHE	105,89 m ²
TERRASSE	21,81 m ²
GARTEN	27,57 m ²

1. OBER GESCHOSS

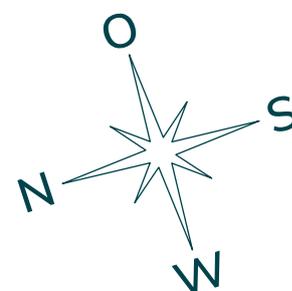
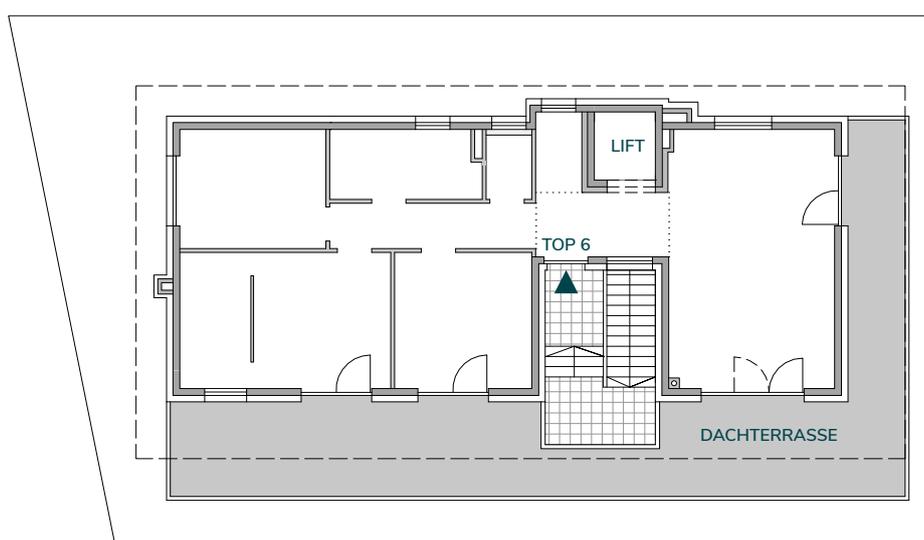


TOP 3	
WOHNFLÄCHE	47,22 m ²
BALKON	25,54 m ²

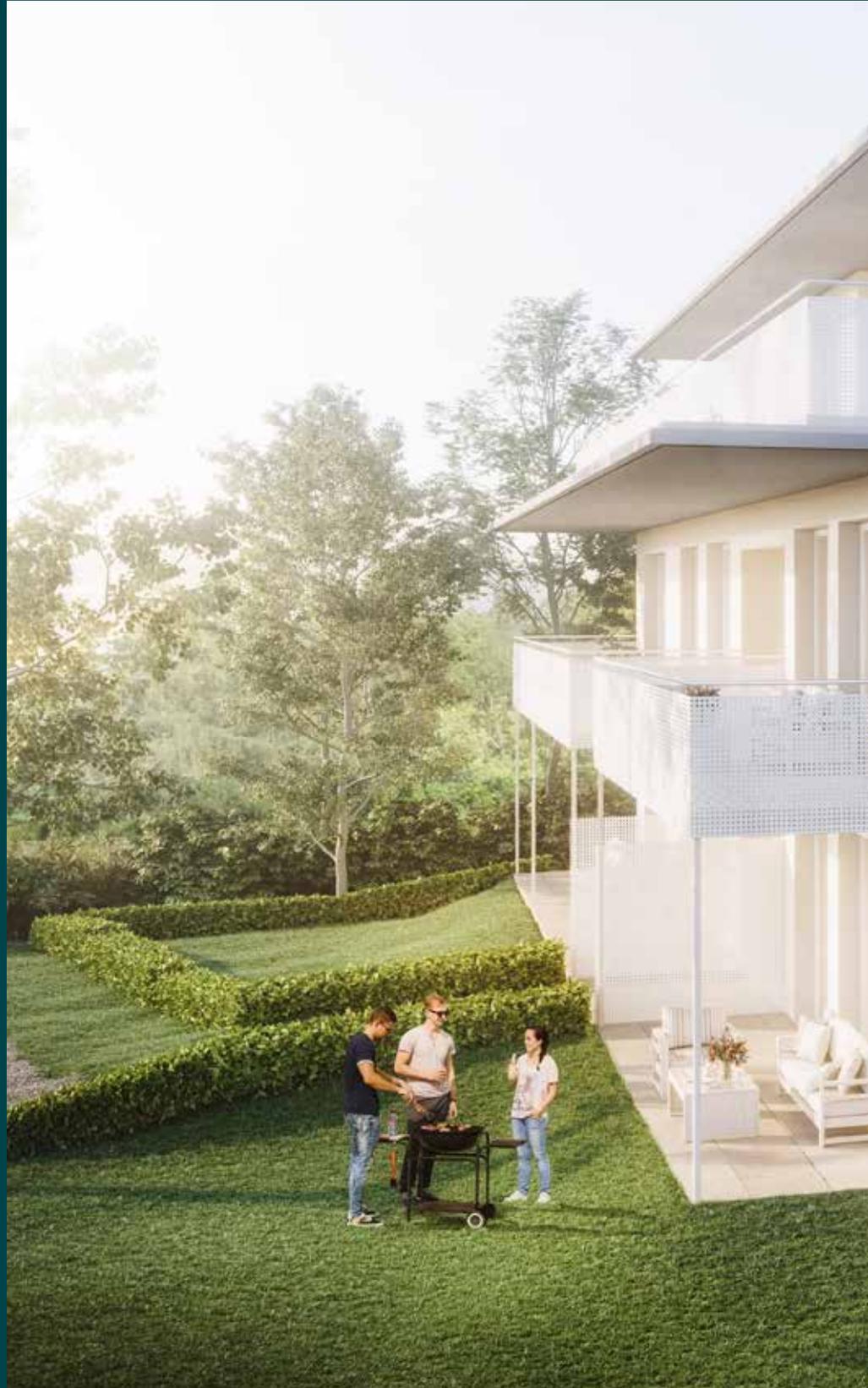
TOP 4	
WOHNFLÄCHE	44,99 m ²
BALKON	12,67 m ²

TOP 5	
WOHNFLÄCHE	51,06 m ²
BALKON	9,07 m ²

DACH GESCHOSS



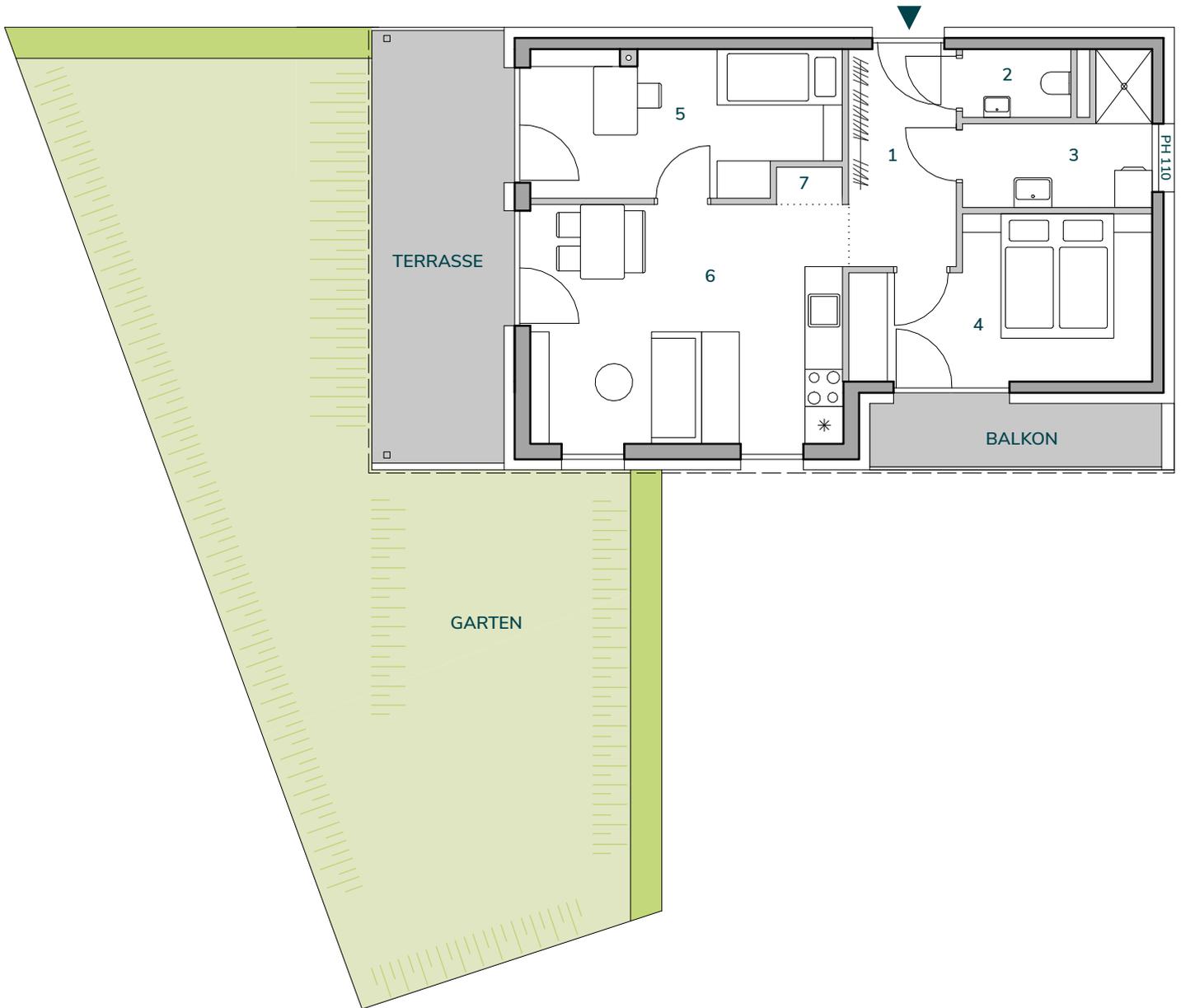
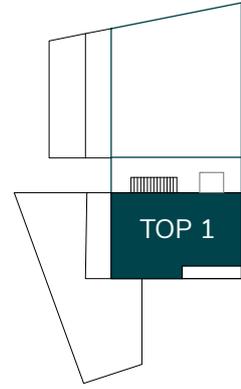
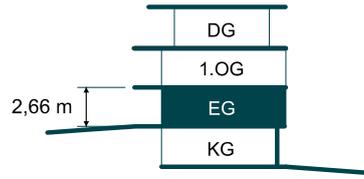
TOP 6	
WOHNFLÄCHE	99,78 m ²
TERRASSE	56,90 m ²

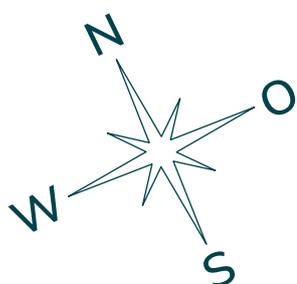


DIE *WOHNUNGEN*



ERDGESCHOSS *TOP 1*





MAßSTAB 1:100



TOP 1 | EG

WOHNFLÄCHE 56,72 m²

TERRASSE 14,55 m²

BALKON 5,07 m²

GARTEN 80,39 m²

KA 4,10 m²

1 VORRAUM 6,02 m²

2 WC 1,90 m²

3 BAD 5,17 m²

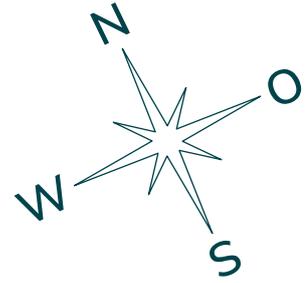
4 ZIMMER 1 11,54 m²

5 ZIMMER 2 11,50 m²

6 WO | KO | ES 19,96 m²

7 AN 0,63 m²





MAßSTAB 1:100

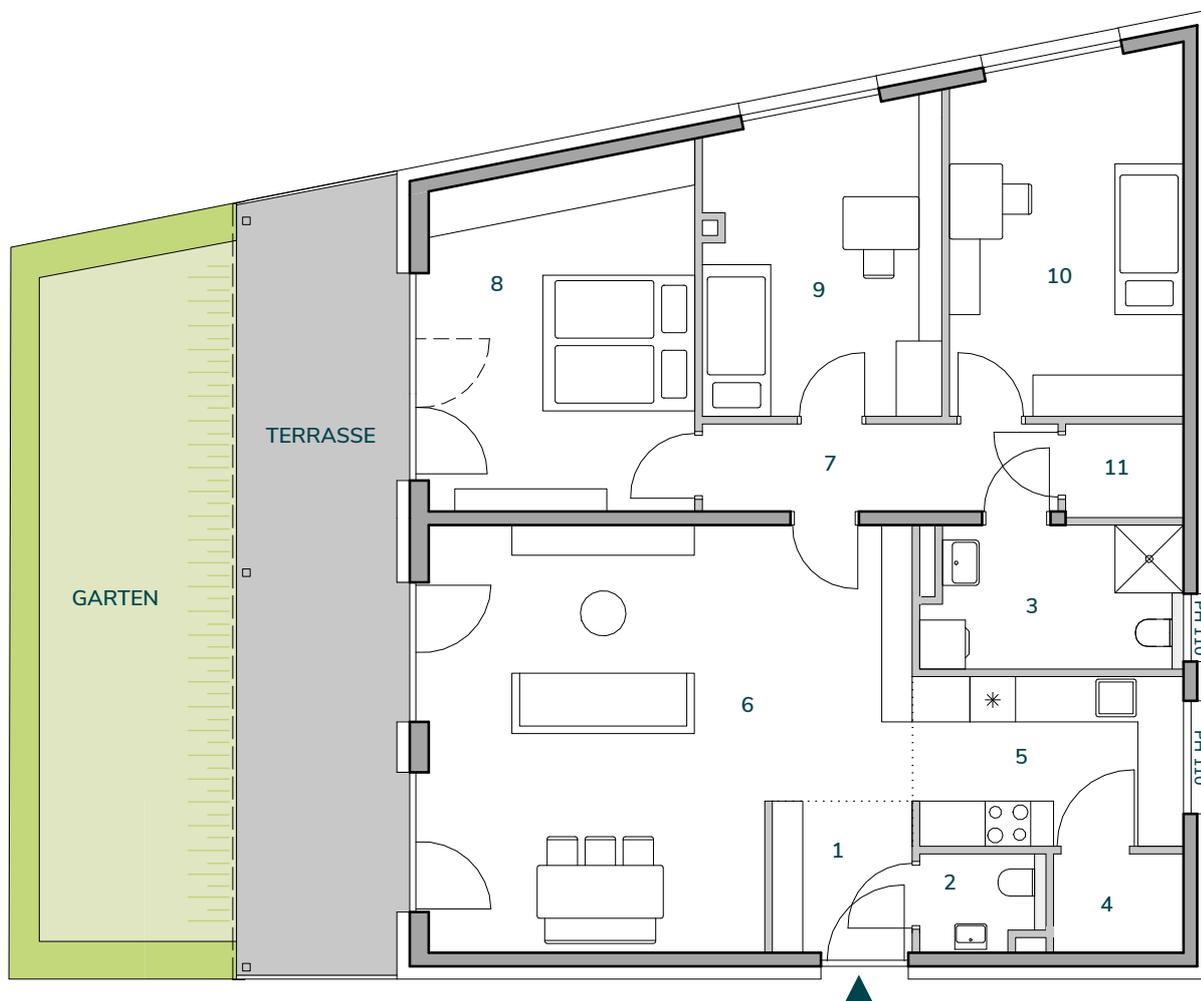
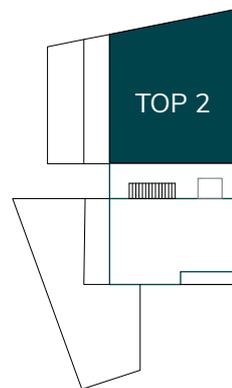
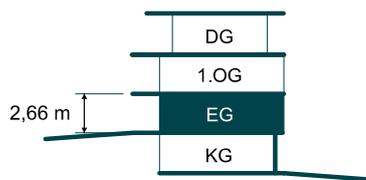


TOP 2 | EG

WOHNFLÄCHE	105,89 m ²
TERRASSE	21,81 m ²
GARTEN	27,57 m ²
KA	6,02 m ²

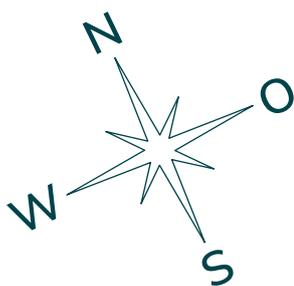
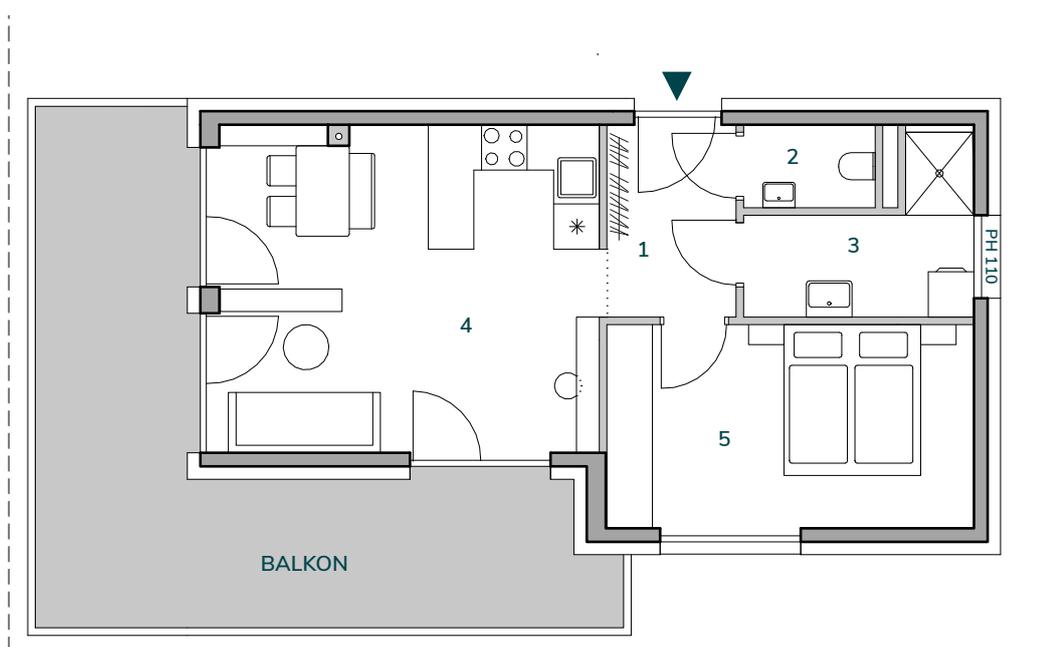
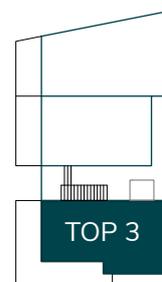
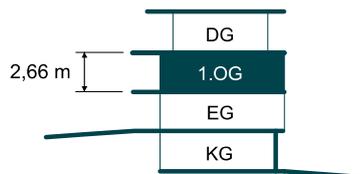
1 VORRAUM	3,70 m ²
2 WC	1,87 m ²
3 BAD	6,16 m ²
4 AN	2,24 m ²
5 KÜCHE	7,97 m ²
6 WO ES	32,79 m ²
7 FLUR	5,43 m ²
8 ZIMMER 1	16,55 m ²
9 ZIMMER 2	12,72 m ²
10 ZIMMER 3	14,54 m ²
11 AR	1,92 m ²

ERDGESCHOSS *TOP 2*





1. OBERGESCHOSS TOP 3



MAßSTAB 1:100



TOP 3 | 1. OG

WOHNFLÄCHE 47,22 m²

BALKON 25,54 m²

KA 3,51 m²

1 VORRAUM 4,34 m²

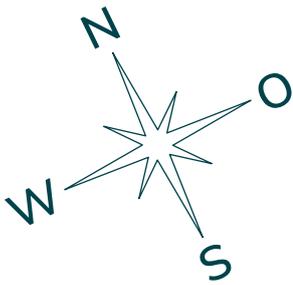
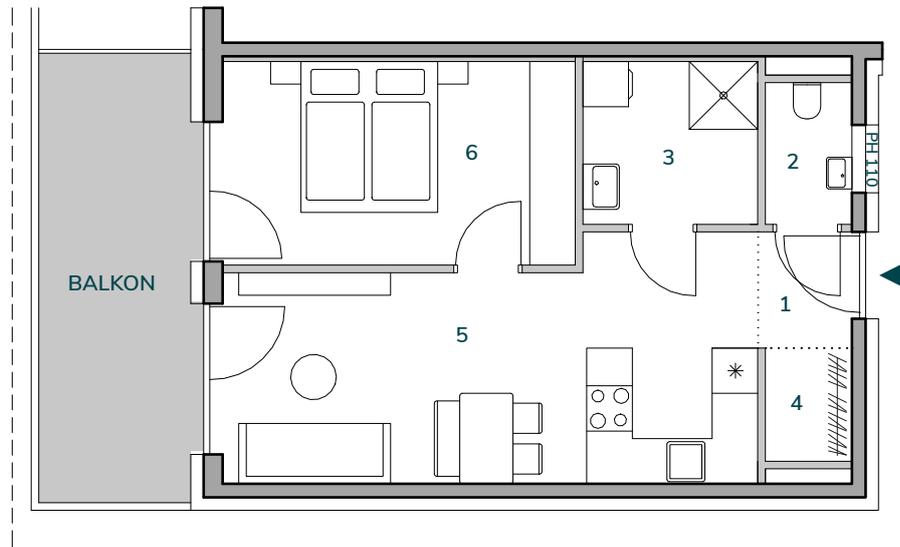
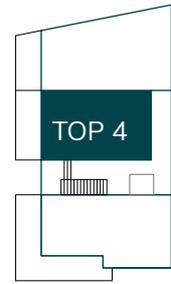
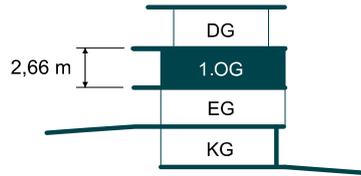
2 WC 1,90 m²

3 BAD 5,17 m²

4 WO | KO | ES 22,58 m²

5 ZIMMER 13,23 m²

1. OBERGESCHOSS TOP 4



MAßSTAB 1:100

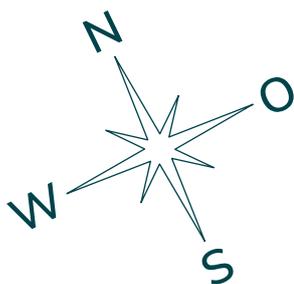
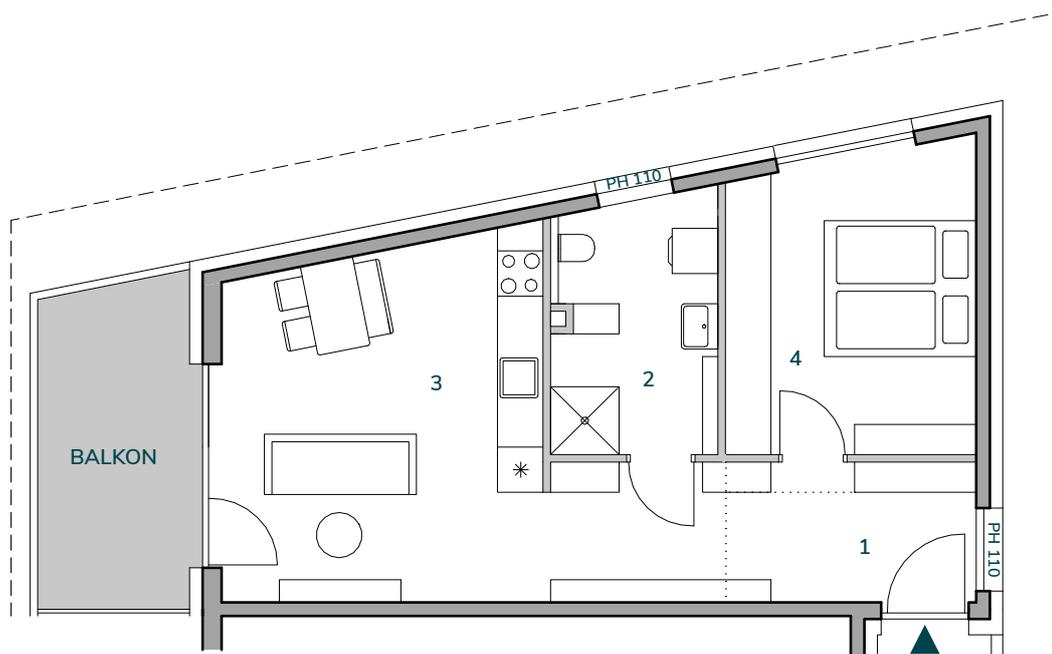
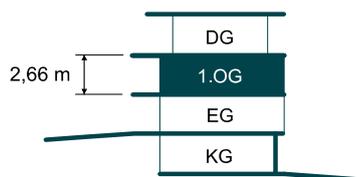


TOP 4 | 1. OG

WOHNFLÄCHE	44,99 m ²	1 VORRAUM	1,91 m ²	4 AN	1,84 m ²
BALKON	12,67 m ²	2 WC	2,14 m ²	5 WO KO ES	21,29 m ²
KA	3,24 m ²	3 BAD	4,97 m ²	6 ZIMMER	12,84 m ²

Tatsächliche Grundrisse können vom abgebildeten Beispielgrundriss/en abweichen. Abgebildete Einrichtungsgegenstände (z.B.: Möbel, Küche, Waschmaschine, Gartengestaltung) zählen nicht zum Verkaufsgegenstand. Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet. Badezimmer und WC mit Fliesenböden. Technische Änderungen vorbehalten.

1. OBERGESCHOSS TOP 5



MAßSTAB 1:100



TOP 5 | 1. OG

WOHNFLÄCHE 51,06 m²

BALKON 9,07 m²

KA 3,62 m²

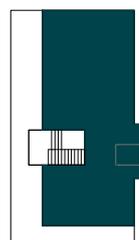
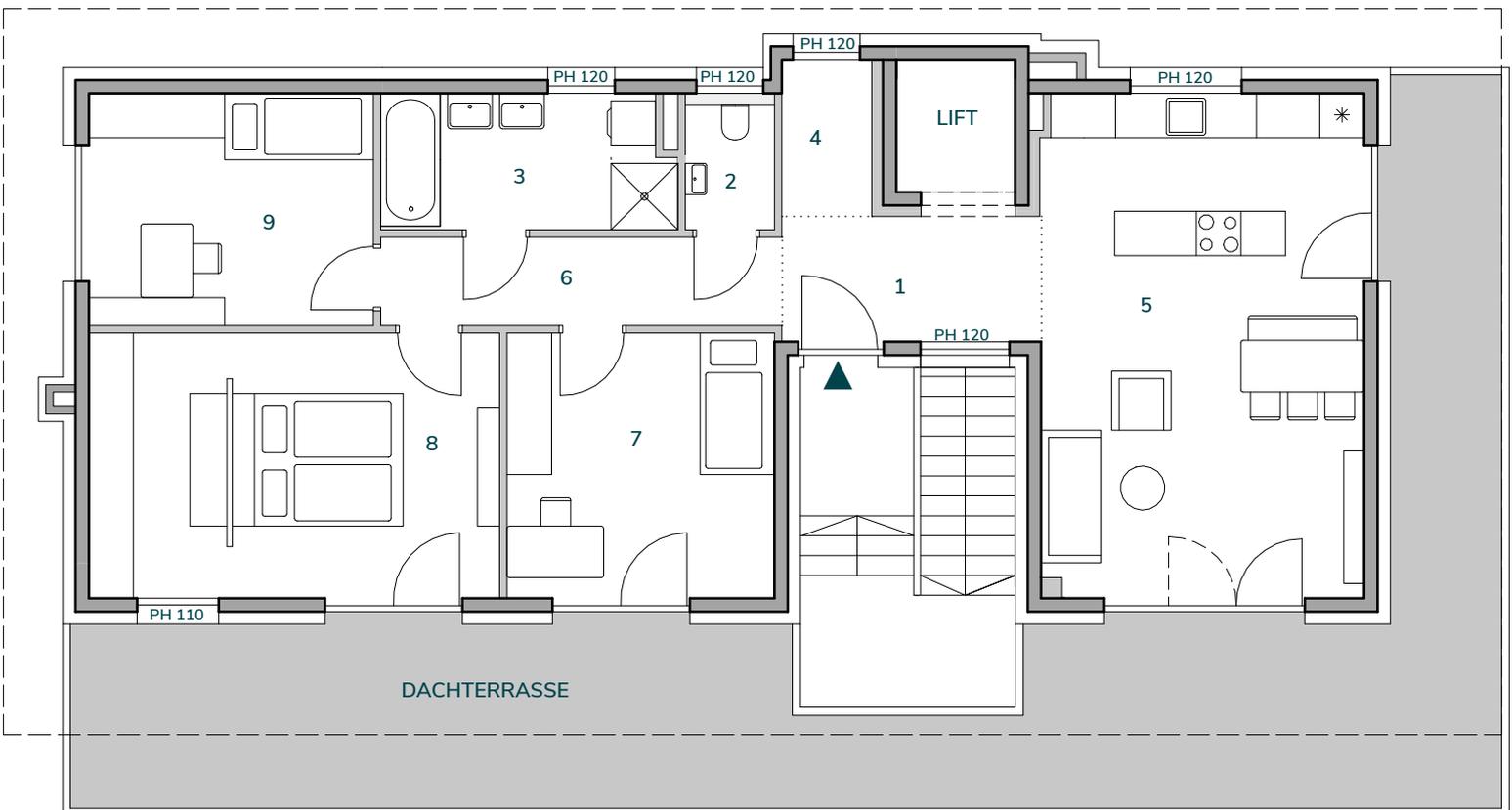
1 VORRAUM 6,14 m²

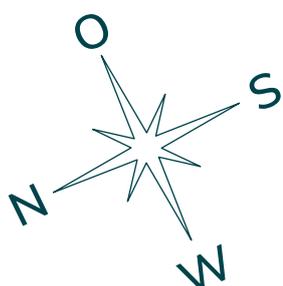
2 BAD/WC 7,12 m²

3 WO | KO | ES 24,62 m²

4 ZIMMER 13,18 m²

PENTHOUSE TOP 6





MAßSTAB 1:100



TOP 6 | PENTHOUSE

WOHNFLÄCHE 99,78 m²

TERRASSE 56,90 m²

KA 5,30 m²

1 VORRAUM 5,93 m²

2 WC 2,04 m²

3 BAD 7,14 m²

4 AN 2,58 m²

5 WO | KO | ES 30,12 m²

6 FLUR 6,48 m²

7 ZIMMER 1 13,15 m²

8 ZIMMER 2 20,09 m²

9 ZIMMER 3 12,25 m²



PROJEKTENTWICKLER & BAUTRÄGER
NHD
New Home Development Immobilien GmbH
Mautgasse 9 | 8045 Graz
office@nhd-immobilien.at

PLANUNG
Architekturbüro DI Michael Neuwirth
Klosterwiesgasse 17 | 8010 Graz
office@architekt-neuwirth.at

VISUALISIERUNG
pixLab studios
Keplerstraße 8 | 8020 Graz
office@pixlab-studios.com

VERTRAGSERRICHTER UND TREUHÄNDER
Notariat Dr. Arno Pichler
Dr. Werner Pauger
Weizer Straße 9 | 8200 Gleisdorf

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

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 Qualitätsänderung eintritt. Angeführte Produktbezeichnungen sind beispielhaft und können durch gleichwertige Fabrikate anderer Hersteller durch den Bauträger getauscht werden.

Pläne und Visualisierungen dieser Mappe dienen zur Orientierung und Veranschaulichung und sind nicht verbindlich. Die eingezeichneten Möbel dienen der Demonstration und Darstellung 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: September 2020



*DIE WOHNUNGEN WERDEN
PROVISIONSFREI ANGEBOTEN!*

VERKAUF

Mag. Christian Leger

0664 41 82 082

office@nhd-immobilien.at

WWW.NHD-IMMOBILIEN.AT

