



SCHLOSS *BLICK*

LUSTBÜHEL



GRAZ *LUSTBÜHEL*



EINE
HISTORISCHE
ADRESSE

SCHLOSS *BLICK*

LUSTBÜHEL

SEITE 06

UNSERE PHILOSOPHIE

SEITE 08

DAS PROJEKT

SEITE 10

DIE LAGE

SEITE 12

GESAMTANSICHTEN

SEITE 20

DIE WOHNUNGEN



MEHR
ALS EIN
GEFÜHL



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

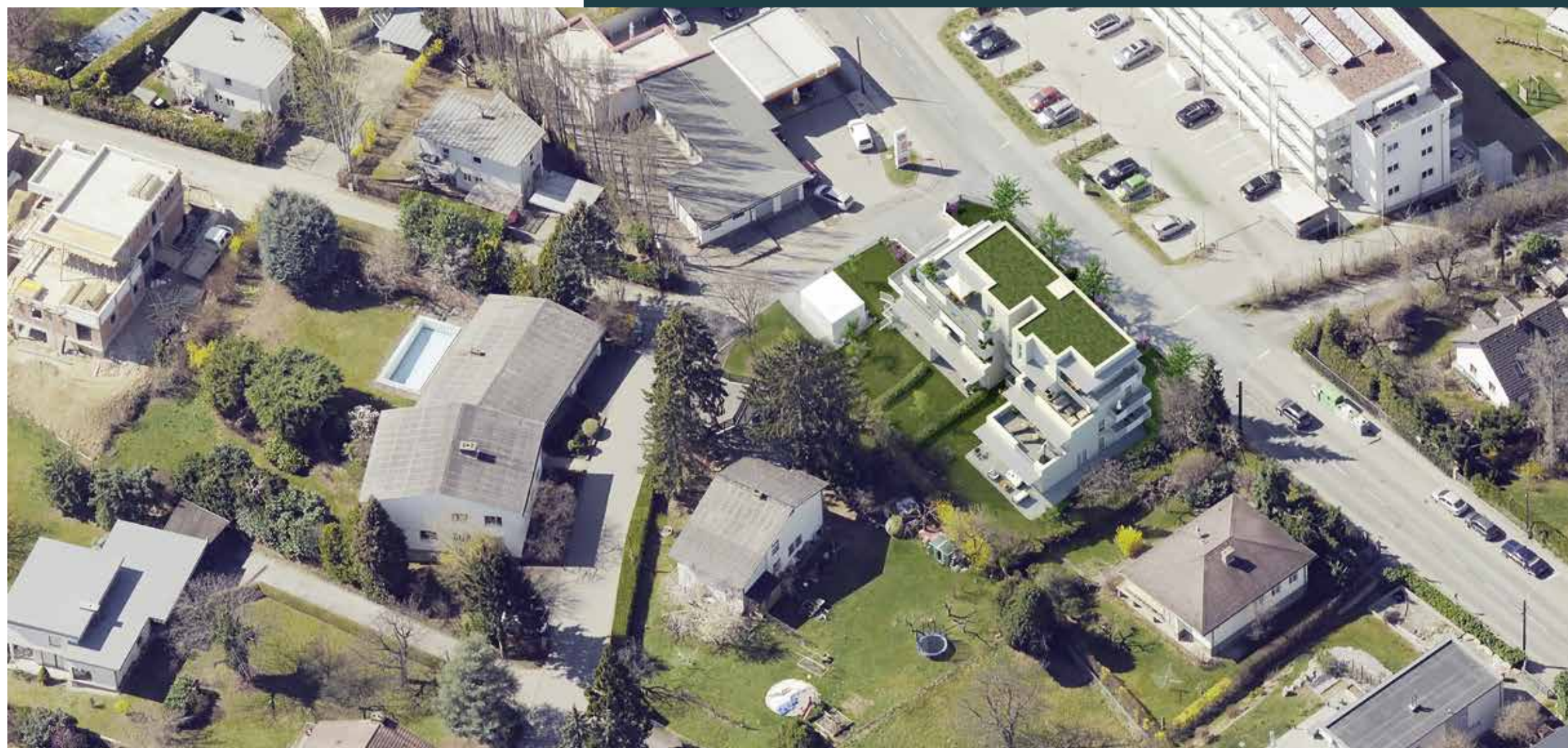
Mit 9 Wohnungen, geplant vom renommierten Architekten DI Klaus Faber, wird dieses Vorzeigebauwerk im Grazer Renommierbezirk Waltendorf die Herzen all jener höherschlagen lassen, die einen Schuss Exklusivität zu schätzen wissen – eine Gelegenheit, wie sie in Lagen wie dieser heute immer seltener geboten wird.

Die Wohnungen teilen sich auf einen dreigeschossigen Hauptbaukörper und das allseitig zurückspringende Penthouse auf. Der attraktive und architektonisch ansprechende Bau repräsentiert urbanen Lifestyle und Lebensgefühl auf der Höhe der Zeit. Eigengärten bzw. Terrassen und Balkone stellen einen direkten Bezug zur Umgebung her. Vom Treiben der Stadt ist hier nichts mehr zu hören. Die erhabene Lage im Grazer Berg- und Hügelland lässt das Objekt zu einer Oase der Ruhe und der Entspannung werden.

Beheizt wird das Objekt über eine Erdgaszentralheizung. Die Zufahrt erfolgt über den Breitenweg, der direkt von der Waltendorfer Hauptstraße zu erreichen ist. Die Tiefgarage bietet 10 Stellplätze mit Steckdosen als Ladestation für z.B. E-Bikes.

Der in der beliebten und bewährten Ziegelmassivbauweise errichtete Neubau garantiert perfekte baubiologische Eigenschaften und entspricht thermisch, energetisch und umwelttechnisch den absoluten Topstandards.

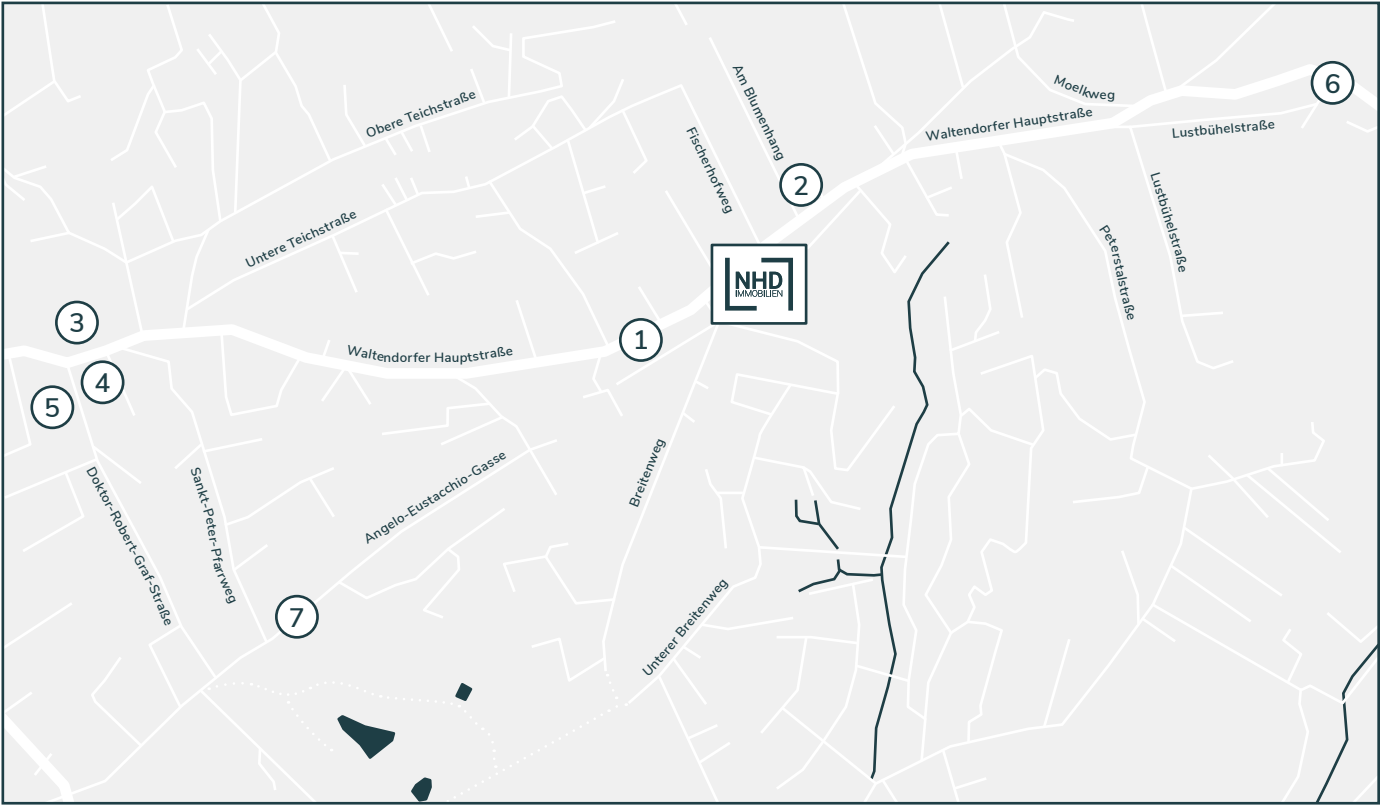
ZEITPLAN: DER BAUBEGINN IST FÜR WINTER 2020/21 GEPLANT. DIE BAUZEIT WIRD ETWA 18 MONATE BETRAGEN.



ECKDATEN

WOHNUNGEN	9 Wohneinheiten
WOHNUNGSGRÖSSE	40 - 102 m²
ZIMMER	2- bis 4-Zimmerwohnungen
TYOLOGIEN	Erdgeschoss-, Geschoss- & Dachgeschosswohnungen
GESCHOSSE	oberirdisch 4 unterirdisch 1
PARKPLÄTZE	Tiefgarage 10 Parkplätze
ERSCHLIESSUNG	1 Lift (KG bis DG)
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	1.156 m²
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE	692 m²
WOHNNUTZFLÄCHE	567 m²
HWB	43,40 kWh/m²a
FGEE	0,76

DIE LAGE



Auf der Waltendorfer Höhe wohnen: Eingebettet in das sanfte Grazer Berg- und Hügelland, den Blick auf und über die darunterliegende Stadt zu genießen, abends das urbane Lichtermeer, nachdem die Sonne hinter dem Horizont versunken ist. An klaren Tagen lassen die Bergketten im Westen und Nordwesten ihre Konturen erkennen; zum Greifen nah der Grazer Hausberg Schöckl. Ein 15-minütiger Spaziergang zum Naherholungsgebiet Schloss Lustbühel mit seiner Schauandwirtschaft und dem Streichelzoo lädt zum Auftanken ein. Rundherum werden die Hügel mit ihren verschlungenen Straßen und Wegen zur Freiluftarena für Walker, Läufer und Radfahrer. Auch Tennisfans finden in unmittelbarer Nähe Gelegenheit, ihre sportlichen Ambitionen auszuleben.

Entlang der Waltendorfer Hauptstraße hat sich eine tolle Infrastruktur angesiedelt, die allen Bedürfnissen gerecht wird: Lebensmittelmärkte, Nahversorger, Dienstleister, Banken, Apotheken, Ärzte, Restaurants, Cafés und Bars – ein bunter Mix, der es den Bewohnern des noblen 9. Grazer Stadtbezirks an nichts fehlen lässt. Unten am Fuße des Hügels in der Plüddemanngasse wird diese Angebotsdichte im Einkaufscentermodus dann noch einmal getoppt. Hervorragende Kindergärten und Schulen finden sich in unmittelbarer Nähe.

Mit der Buslinie 60 geht es direkt zur Straßenbahn-Endhaltestelle Schillerplatz der Straßenbahnlinie 3, von dort über das Zentrum zum Hauptbahnhof. Die Straßenbahnlinien 3 und 6 sowie die Buslinien 63 und 66 ergänzen die Infrastruktur.

WICHTIGE STANDORTE

①	BUS 60	150 m	1 Min. zu Fuß
	BUS 63	1.500 m	3 Min. mit Auto
	BIM 3 6	1.500 m	3 Min. mit Auto
②	APOTHEKE	190 m	2 Min. zu Fuß
②	POST	190 m	2 Min. zu Fuß
②	UNIMARKT	190 m	2 Min. zu Fuß
③	SPAR*	1.100 m	1 Min. mit Auto
③	MARTIN AUER*	1.100 m	1 Min. mit Auto
④	SORGER	1.100 m	1 Min. mit Auto
⑤	BILLA	1.200 m	1 Min. mit Auto
⑥	KINDERGARTEN	1.000 m	2 Min. mit Auto
	VOLKSSCHULE	1.300 m	2 Min. mit Auto
⑥	LUSTBÜHEL	900 m	10 Min. zu Fuß
	ARZT	1.000 m	2 Min. mit Auto
	LKH GRAZ	2.600 m	6 Min. mit Auto
⑦	TENNIS	1.300 m	4 Min. mit Auto
	BADMINTON	1.900 m	5 Min. mit Auto

RESTAURANTS FUSSLÄUFIG ERREICHBAR

* Zur Zeit im Bau befindlich



GESAMT *ANSICHTEN*

Die 9 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 2,60 Meter und im Penthouse 2,75 Meter.

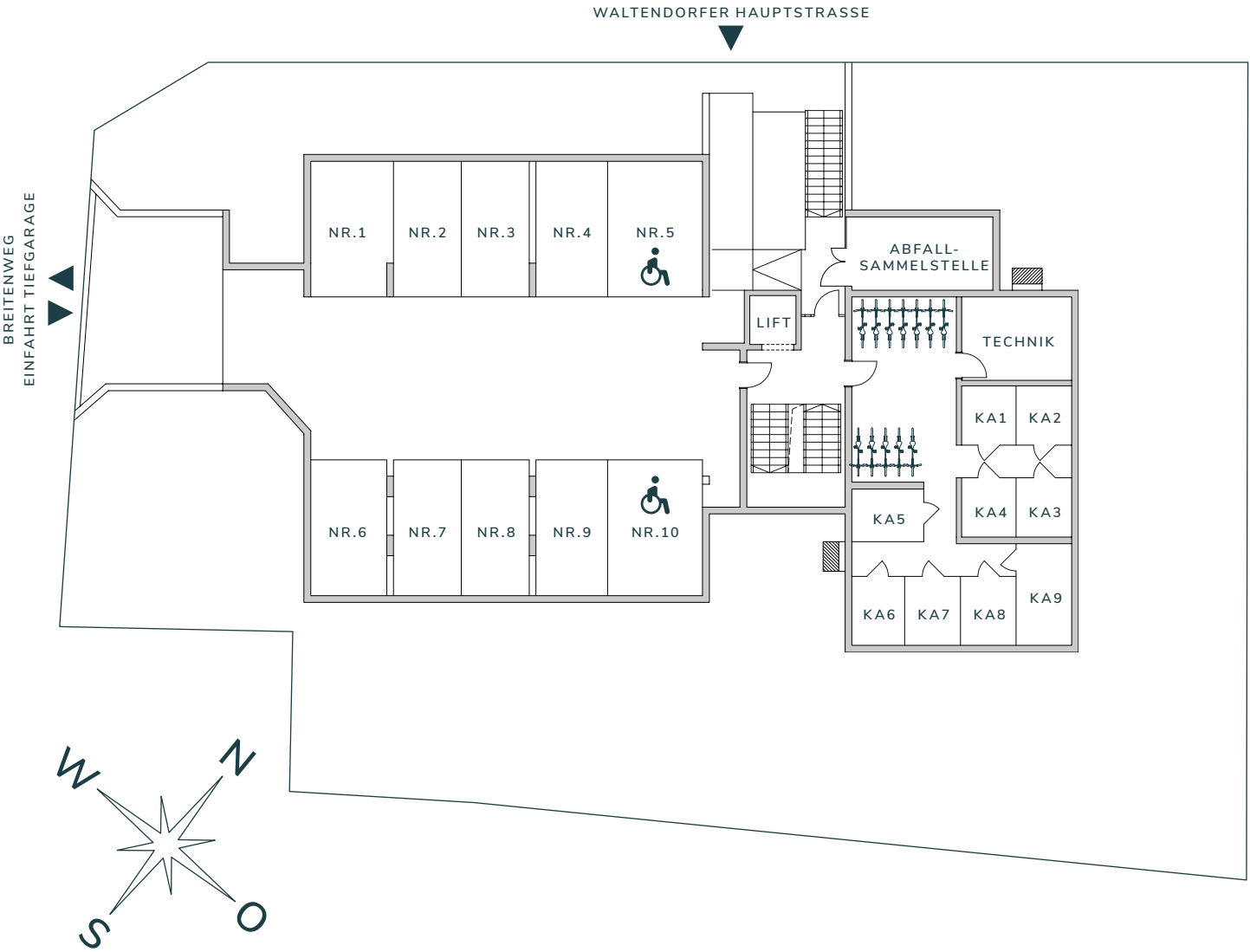
Die Ausstattung der Wohnungen wird höchsten Ansprüchen an Qualität und Design gerecht. Großzügige Freiflächen – Eigengärten, Balkone und Terrassen – lassen Urlaubsstimmung in den Alltag Einzug halten.

Eine Tiefgarage bietet Platz für 10 Fahrzeuge sowie Kellerabteile – je eines pro Wohnung. Ein Lift verbindet die Tiefgarage mit den übrigen Etagen und ermöglicht so den stufenlosen Zugang zu allen Wohnungen und Aufschließungsbereichen.

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



KELLER
GESCHOSS



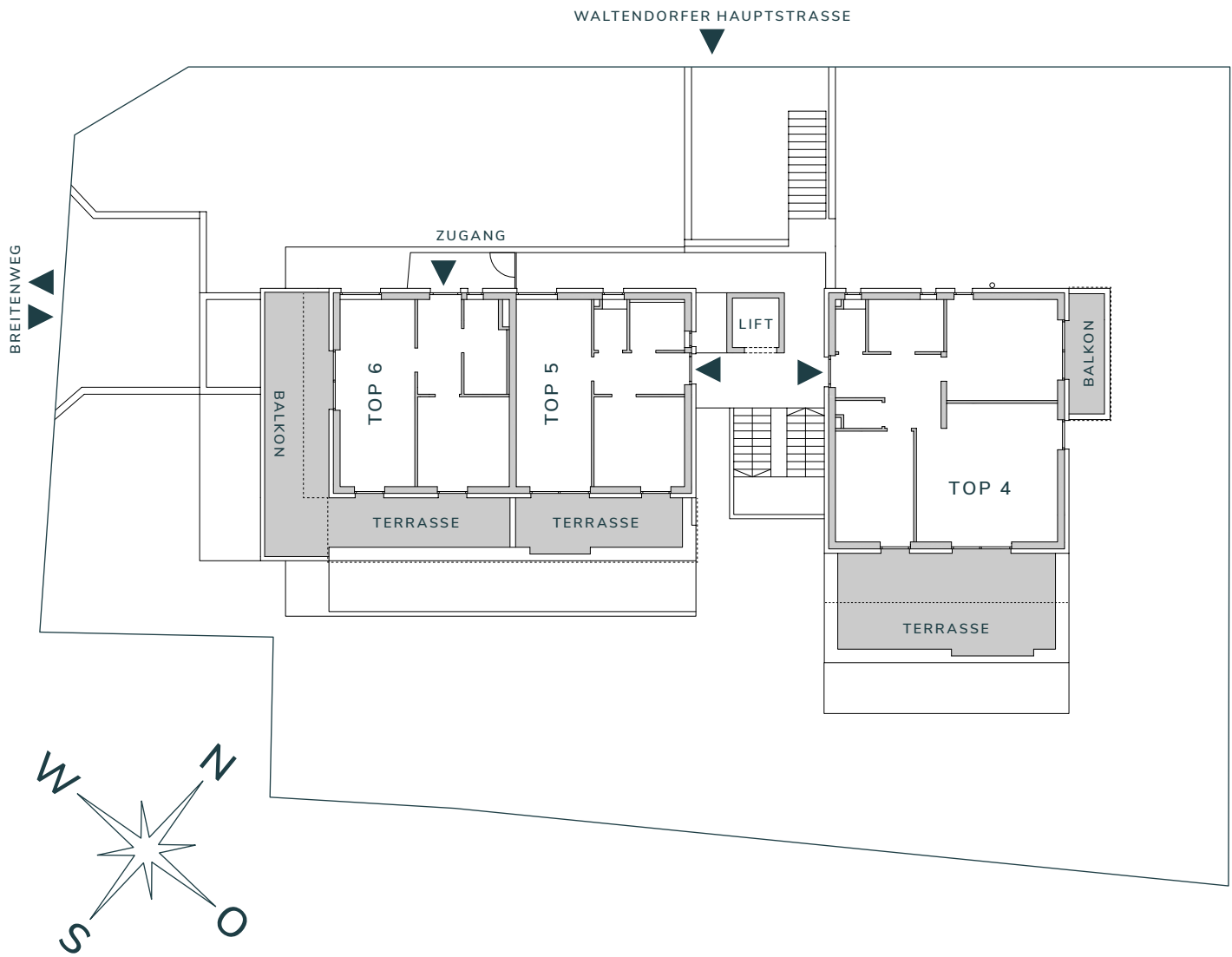
KA 1	4,27 m ²	KA 4	4,27 m ²	KA 7	4,98 m ²
KA 2	4,27 m ²	KA 5	4,93 m ²	KA 8	4,98 m ²
KA 3	4,27 m ²	KA 6	4,85 m ²	KA 9	7,48 m ²

ERD
GESCHOSS



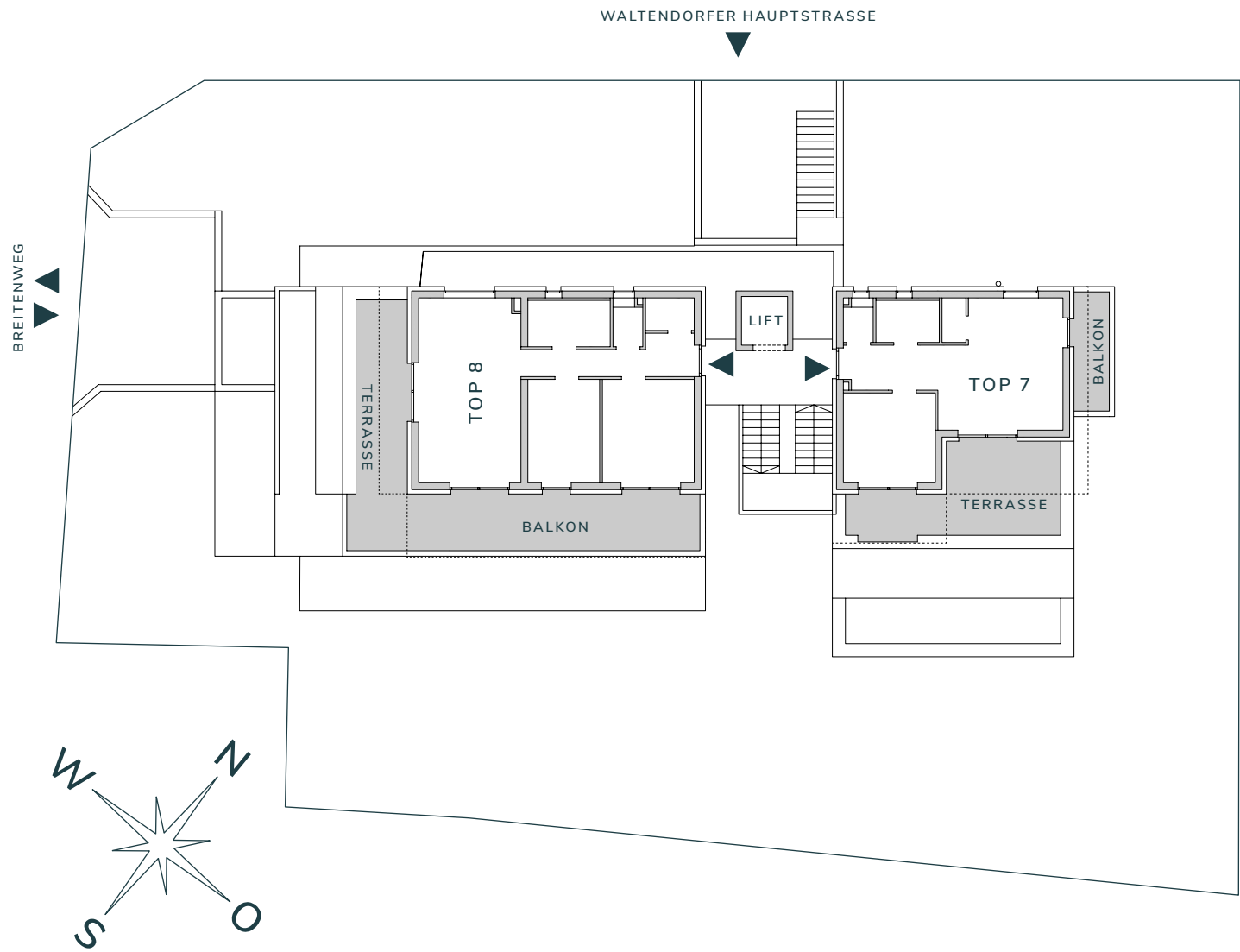
TOP 1		TOP 2		TOP 3	
WOHNFLÄCHE	98,03 m ²	WOHNFLÄCHE	53,81 m ²	WOHNFLÄCHE	54,14 m ²
TERRASSE	53,92 m ²	TERRASSE	13,28 m ²	TERRASSE	53,09 m ²
GARTEN	150,22 m ²	GARTEN	45,66 m ²	GARTEN	220,44 m ²

1. OBER
GESCHOSS



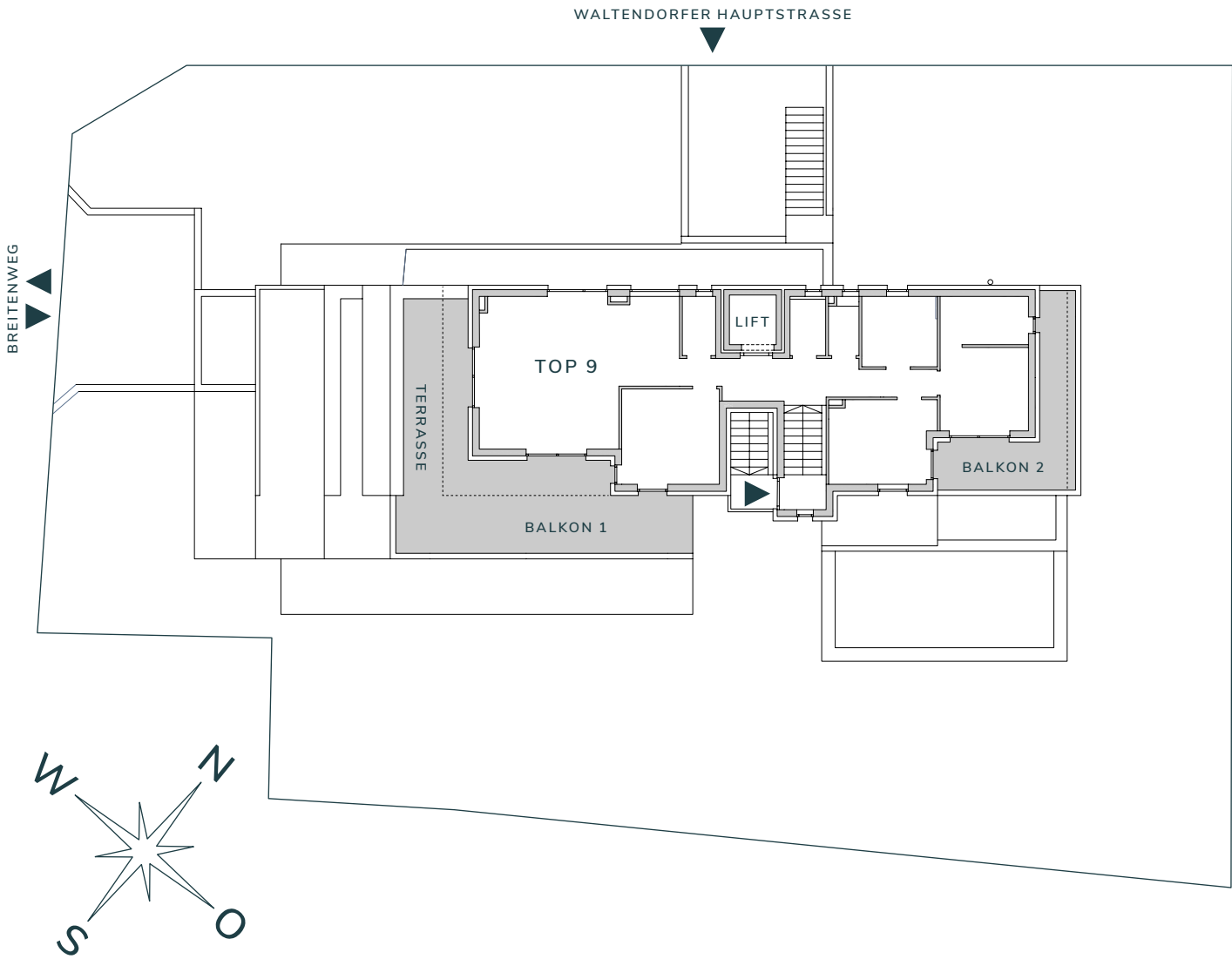
TOP 4		TOP 5		TOP 6	
WOHNFLÄCHE	68,34 m ²	WOHNFLÄCHE	39,73 m ²	WOHNFLÄCHE	40,04 m ²
TERRASSE	27,80 m ²	TERRASSE	10,98 m ²	TERRASSE	17,18 m ²
BALKON	6,25 m ²	TERRASSE		BALKON	17,60 m ²
				ZUGANG	4,78 m ²

2. OBER
GESCHOSS



TOP 7		TOP 8	
WOHNFLÄCHE	43,94 m ²	WOHNFLÄCHE	65,05 m ²
TERRASSE	20,32 m ²	TERRASSE	13,58 m ²
BALKON	6,43 m ²	BALKON	28,06 m ²

PENT
HOUSE



TOP 9	
WOHNFLÄCHE	101,79 m ²
TERRASSE	23,36 m ²
BALKON 1	23,79 m ²
BALKON 2	17,39 m ²

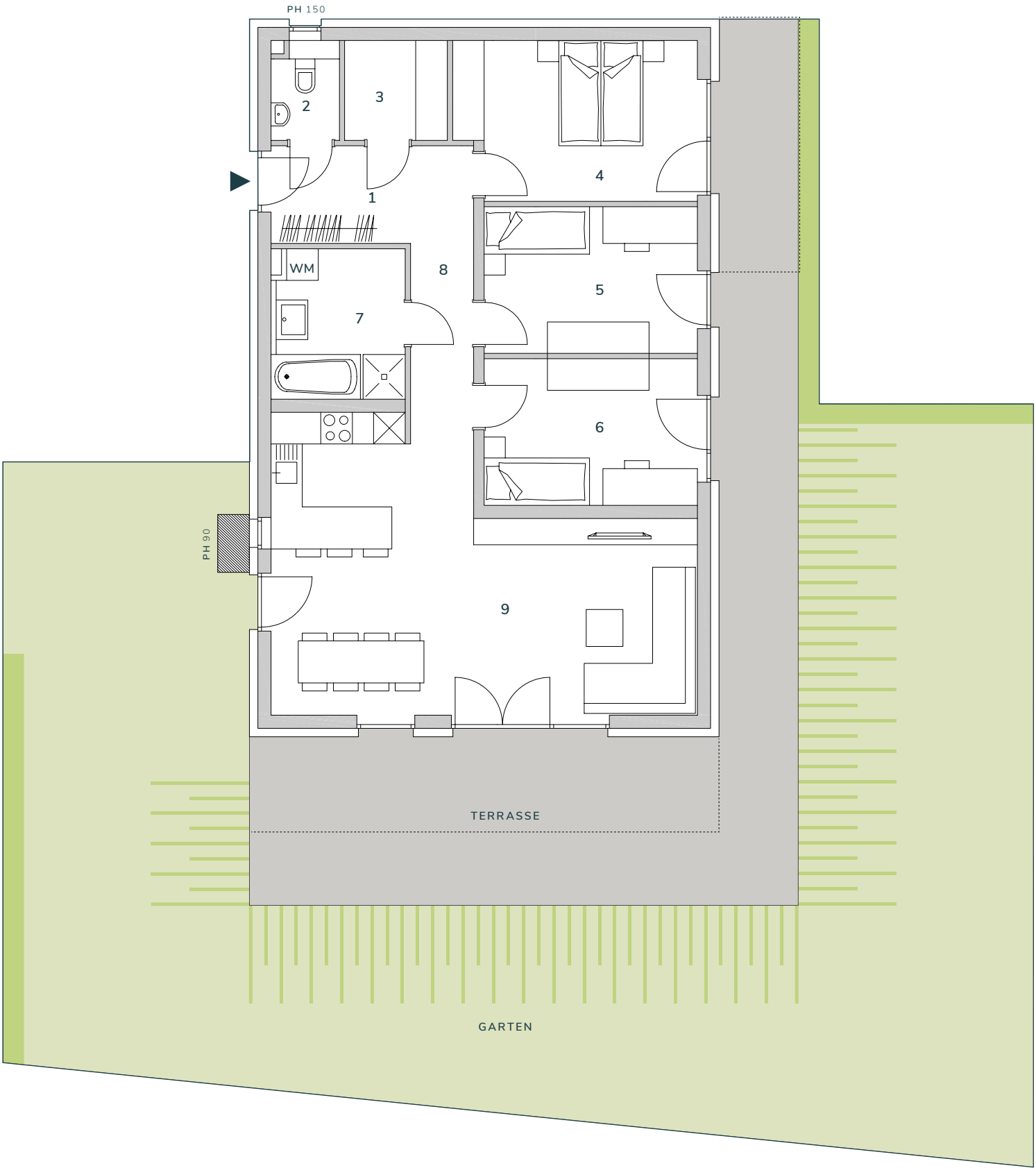
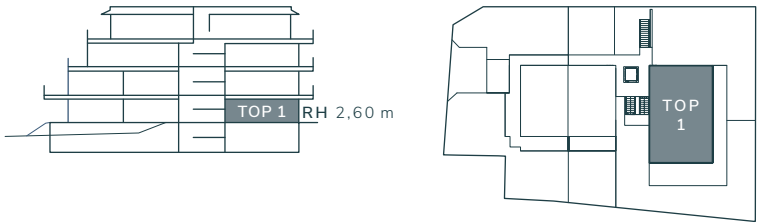


„ES FÄNGT
ALLES BEIM
ZUHAUSE
AN!“



DIE
WOHNUNGEN

ERDGESCHOSS
TOP 1



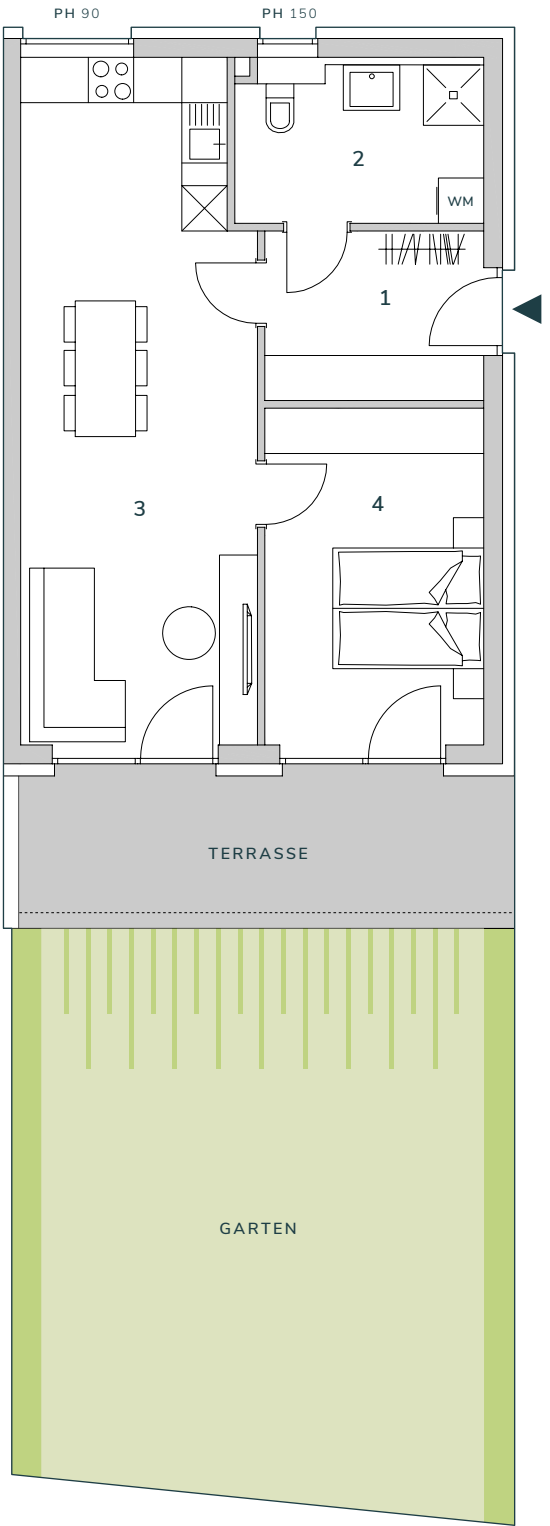
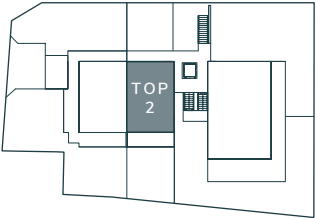
TOP 1 EG	
WOHNFLÄCHE	98,03 m ²
TERRASSE	53,92 m ²
GARTEN	150,22 m ²
KA	4,27 m ²
1 VORRAUM	7,16 m ²
2 WC	2,02 m ²
3 AR	3,70 m ²
4 ZIMMER 1	13,72 m ²
5 ZIMMER 2	11,30 m ²
6 ZIMMER 3	11,30 m ²
7 BAD	6,97 m ²
8 GANG	4,28 m ²
9 WO KO ES	37,58 m ²



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



ERDGESCHOSS TOP 2

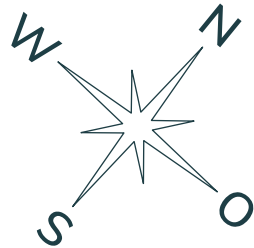
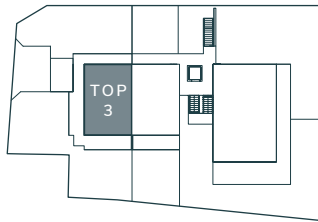
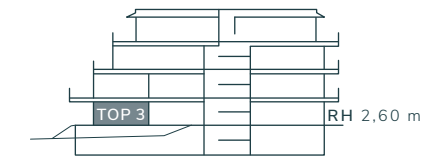


TOP 2 EG	
WOHNFLÄCHE	53,81 m ²
TERRASSE	13,28 m ²
GARTEN	45,66 m ²
KA	4,27 m ²
1 VORRAUM	6,53 m ²
2 BAD WC	6,63 m ²
3 WO KO ES	27,70 m ²
4 ZIMMER 1	12,95 m ²

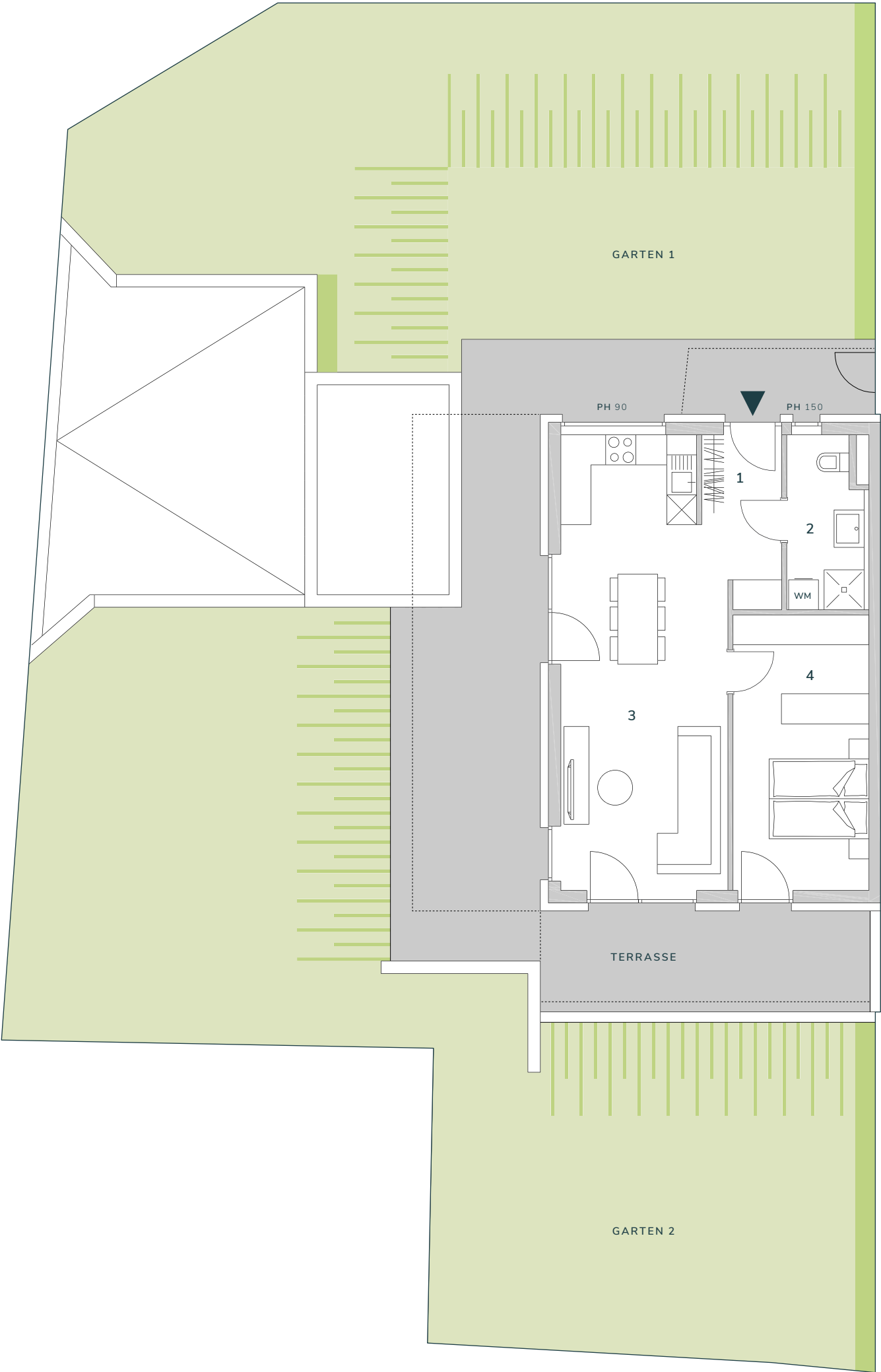
Tatsächliche Grundrisse können vom abgebildeten Beispielgrundriss/en abweichen. Abgebildete Einrichtungsgegenstände (z.B.: Möbel, Küche, Bad, Gartengestaltung) zählen nicht zum Verkaufsgegenstand. Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet. Badezimmer und WC mit Fliesenböden. Technische Änderungen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



ERDGESCHOSS
TOP 3

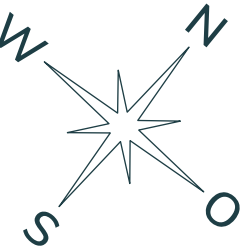
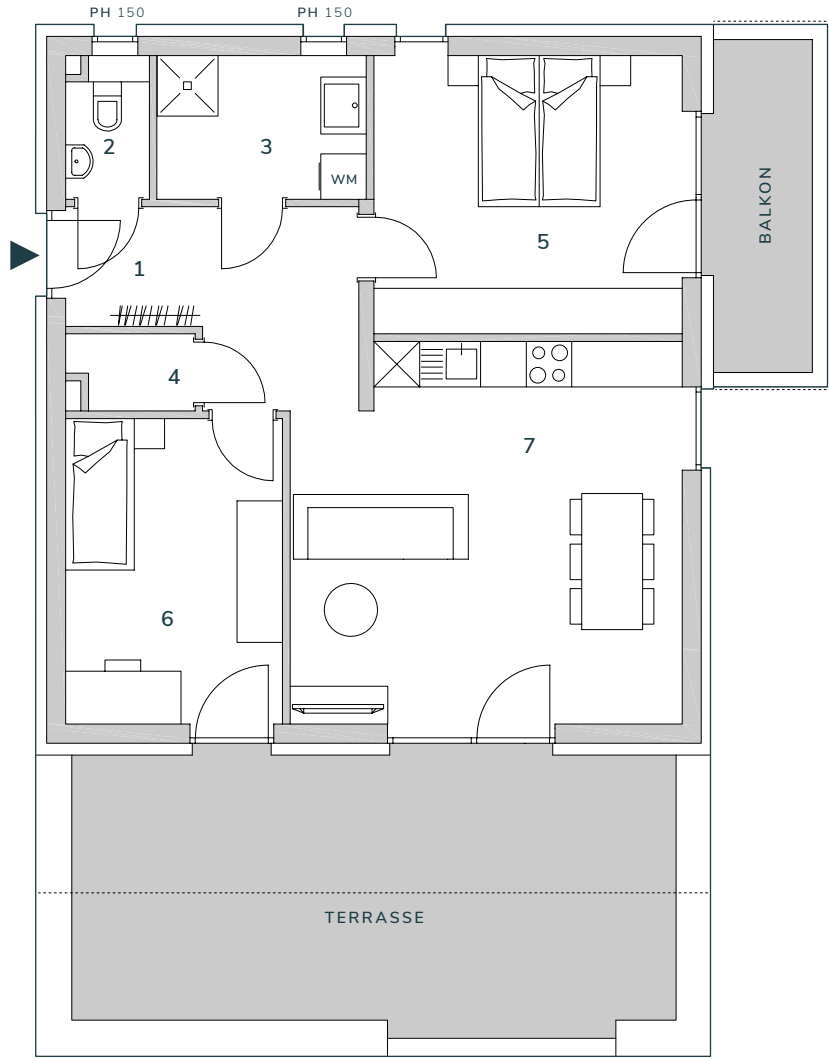
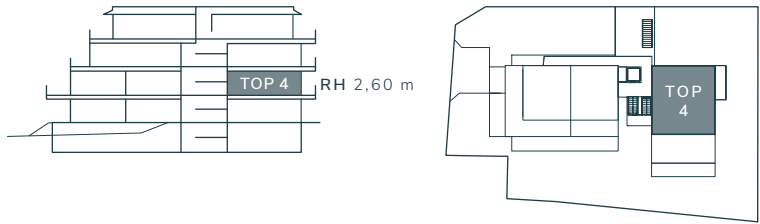


TOP 3 EG	
WOHNFLÄCHE	54,14 m ²
TERRASSE	53,09 m ²
GARTEN 1	96,76 m ²
GARTEN 2	123,68 m ²
KA	4,27 m ²
1 VORRAUM	4,65 m ²
2 BAD WC	5,10 m ²
3 WO KO ES	29,36 m ²
4 ZIMMER 1	15,03 m ²



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

1. OBERGESCHOSS
TOP 4

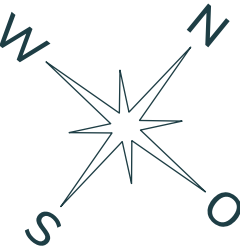
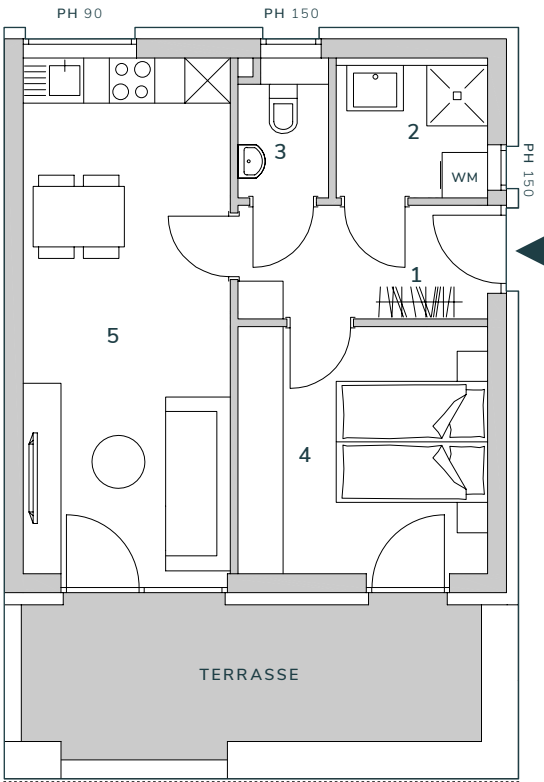
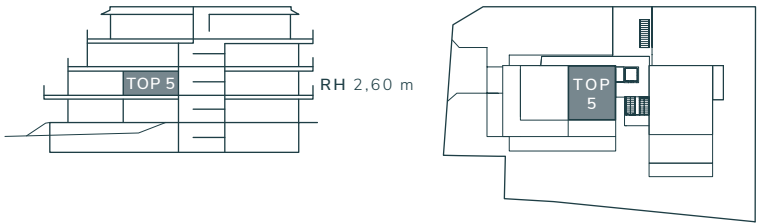


MAßSTAB 1:100
0 m 5 m

TOP 4 1. OG			
WOHNFLÄCHE	68,34 m ²	1 VORRAUM	8,38 m ²
TERRASSE	27,80 m ²	2 WC	1,70 m ²
BALKON	6,25 m ²	3 BAD	5,23 m ²
KA	4,27 m ²	4 AR	1,58 m ²
		5 ZIMMER 1	14,90 m ²
		6 ZIMMER 2	11,51 m ²
		7 WO KO ES	25,04 m ²

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

1. OBERGESCHOSS
TOP 5

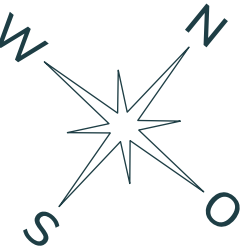
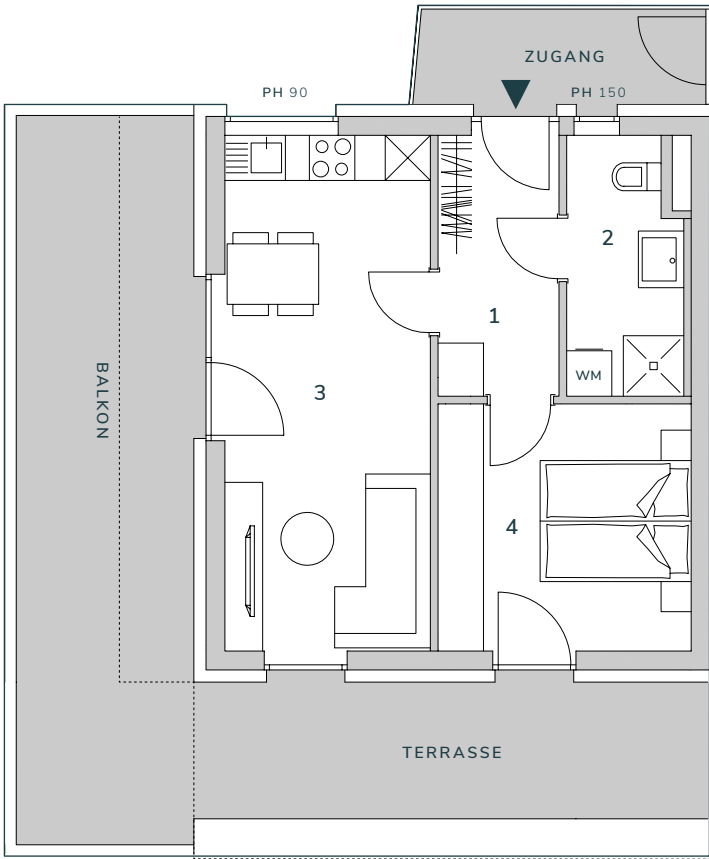
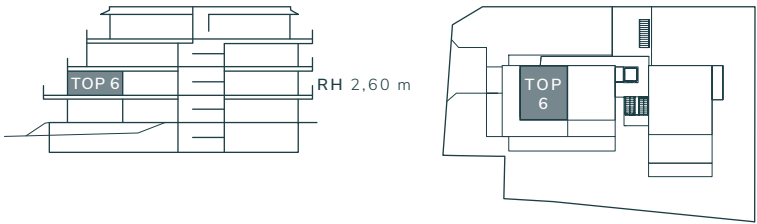


MAßSTAB 1:100
0 m 5 m

TOP 5 1. OG			
WOHNFLÄCHE	39,73 m ²	1 VORRAUM	4,95 m ²
TERRASSE	10,98 m ²	2 BAD	3,50 m ²
KA	4,93 m ²	3 WC	1,80 m ²
		4 ZIMMER 1	10,79 m ²
		5 WO KO ES	18,69 m ²

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

1. OBERGESCHOSS
TOP 6

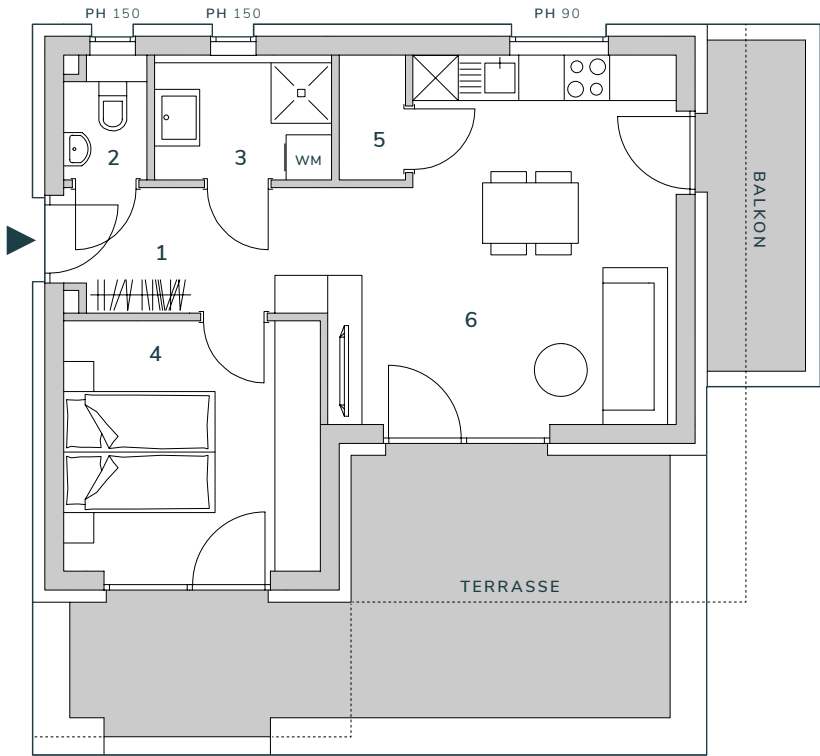
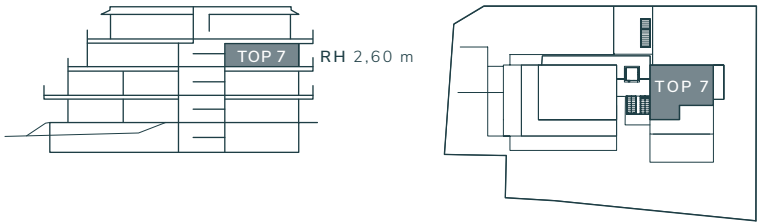


MAßSTAB 1:100
0 m 5 m

TOP 6 1. OG			
WOHNFLÄCHE	40,04 m²	1 VORRAUM	5,52 m²
TERRASSE	17,18 m²	2 BAD WC	5,02 m²
BALKON	17,60 m²	3 WO KO ES	18,55 m²
KA	4,85 m²	4 ZIMMER 1	10,95 m²
ZUGANG	4,78 m²		

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

2. OBERGESCHOSS
TOP 7

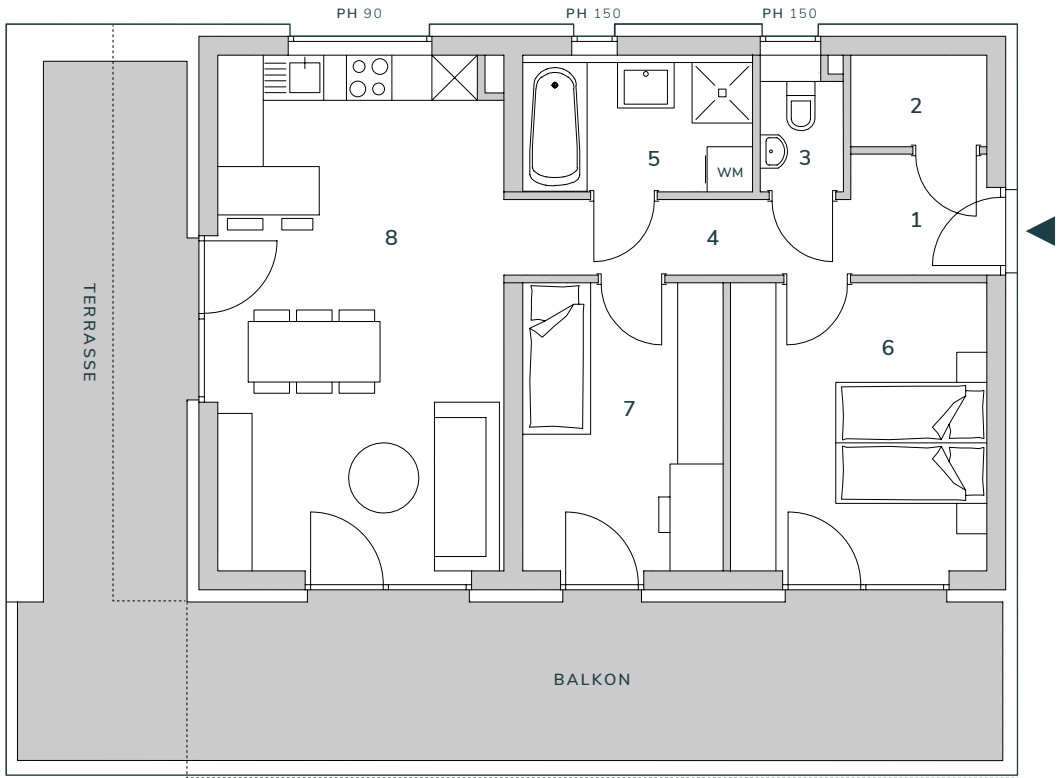
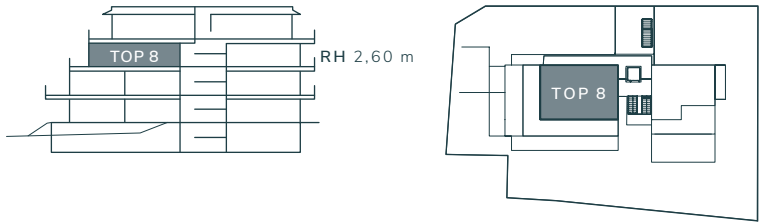


MAßSTAB 1:100
0 m 5 m

TOP 7 2. OG			
WOHNFLÄCHE	43,94 m²	1 VORRAUM	5,68 m²
TERRASSE	20,32 m²	2 WC	1,43 m²
BALKON	6,43 m²	3 BAD	3,63 m²
KA	4,98 m²	4 ZIMMER 1	11,23 m²
		5 AR	1,45 m²
		6 WO KO ES	20,52 m²

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

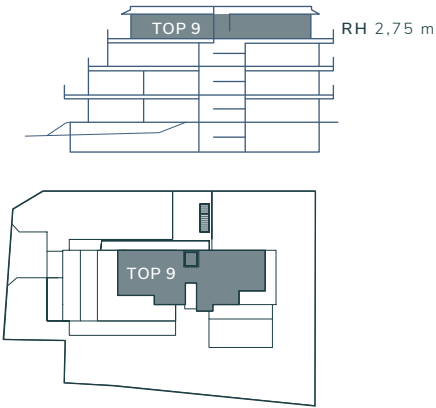
2. OBERGESCHOSS
TOP 8



TOP 8 2. OG			
WOHNFLÄCHE	65,05 m ²	1 VORRAUM	2,88 m ²
TERRASSE	13,58 m ²	2 AR	2,18 m ²
BALKON	28,06 m ²	3 WC	1,61 m ²
KA	4,98 m ²	4 GANG	4,59 m ²
		5 BAD	5,20 m ²
		6 ZIMMER 1	12,92 m ²
		7 ZIMMER 2	10,10 m ²
		8 WO KO ES	25,57 m ²

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

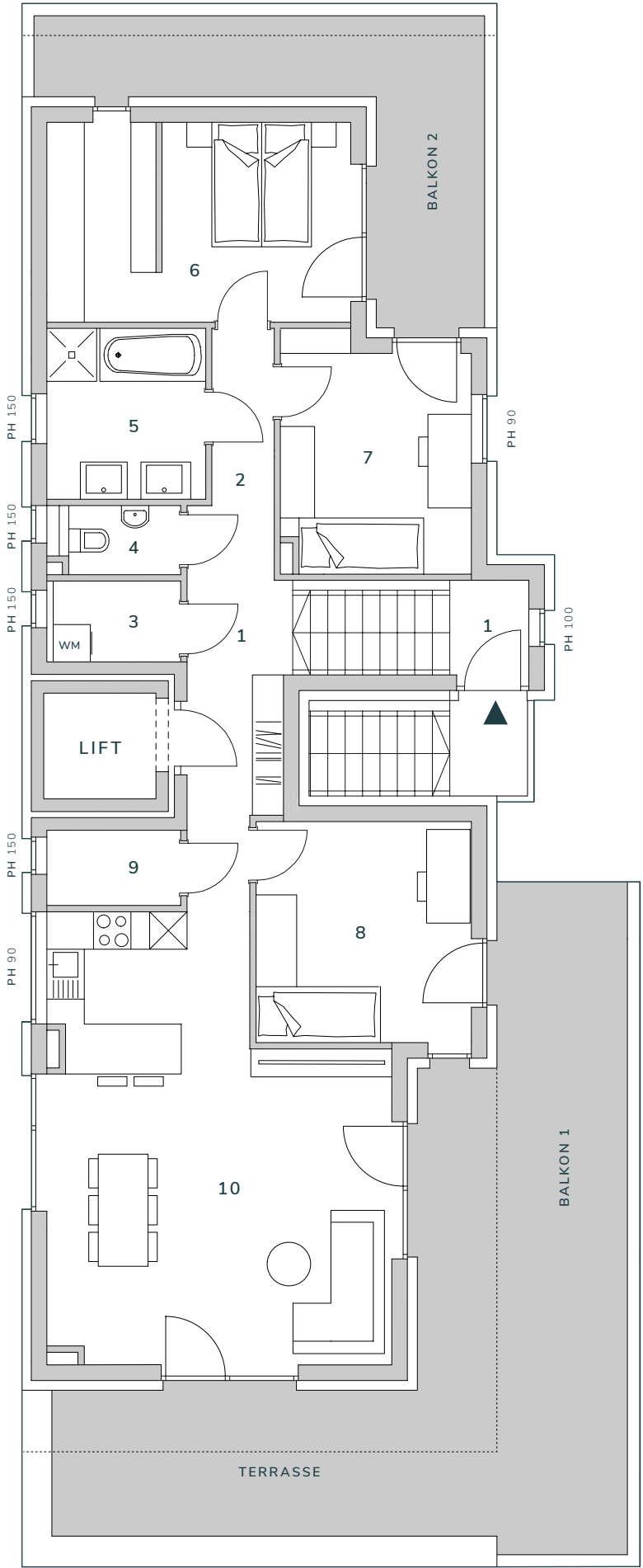
PENTHOUSE
TOP 9



TOP 9 PENTHOUSE	
WOHNFLÄCHE	101,79 m ²
TERRASSE	23,36 m ²
BALKON 1	23,79 m ²
BALKON 2	17,39 m ²
KA	7,48 m ²

1 VORRAUM	10,98 m ²
2 GANG	2,85 m ²
3 WR	2,67 m ²
4 WC	2,00 m ²
5 BAD	7,00 m ²
6 ZIMMER 1	15,42 m ²
7 ZIMMER 2	11,15 m ²
8 ZIMMER 3	12,28 m ²
9 AR	2,60 m ²
10 WO KO ES	34,84 m ²

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



PROJEKTENTWICKLER & BAUTRÄGER
NHD

New Home Development Immobilien GmbH
Neubaugasse 24/3. Stock | 8020 Graz
office@nhd-immobilien.at

PLANUNG

Architekturbüro DI Klaus Faber
Grabenstraße 212 | 8010 Graz
office@faberzt.at

VISUALISIERUNG

vizable | Birgit Gether MA
Visualisierung und Motion Design
Blumenweg 2/1 | 8046 Stattegg
office@vizable.at

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: Juni 2020



*DIE WOHNUNGEN WERDEN
PROVISIONSFREI ANGEBOTEN!*

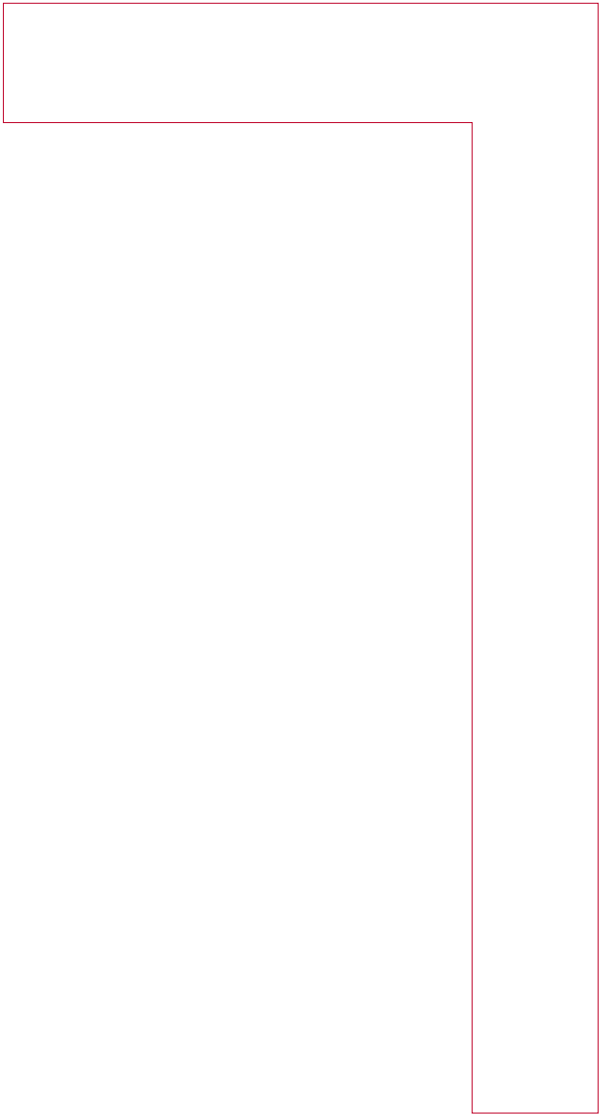
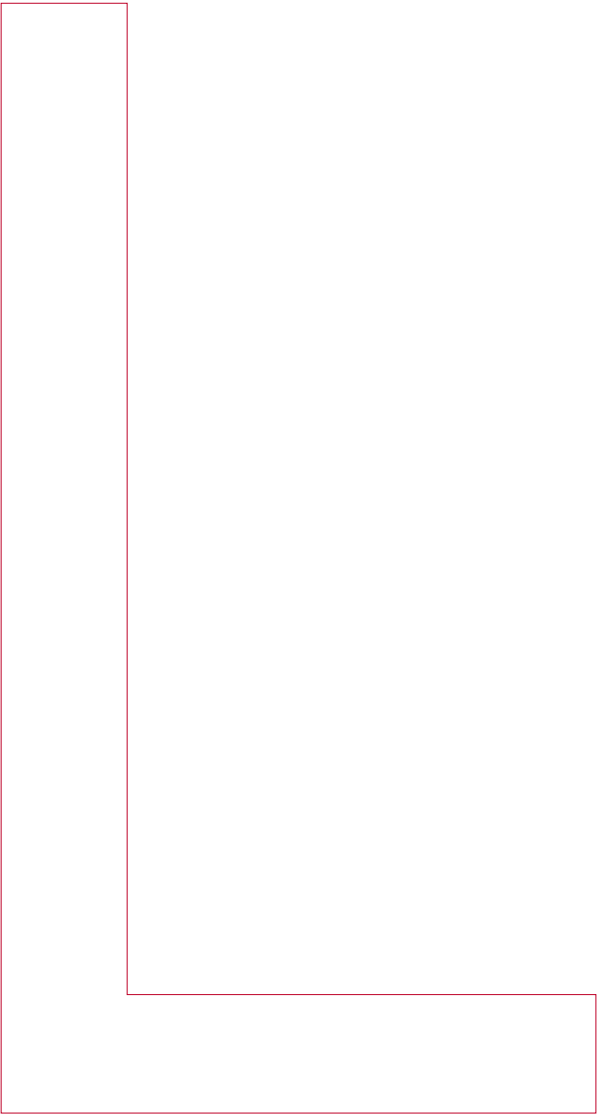
VERKAUF

Mag. Elisabeth Sekyra
0664 2177799
verkauf@nhd-immobilien.at

Mag. Christian Leger
0664 4182082
verkauf@nhd-immobilien.at

WWW.NHD-IMMOBILIEN.AT







SCHLOSSBLICK LUSTBÜHEL



SCHLOSS *BLICK*

LUSTBÜHEL



WWW.NHD-IMMOBILIEN.AT

GRAZ *LUSTBÜHEL*



*DIE WOHNUNGEN WERDEN
PROVISIONSFREI ANGEBOTEN!*

VERKAUF

Mag. Elisabeth Sekyra

0664 2177799

verkauf@nhd-immobilien.at

Mag. Christian Leger

0664 4182082

verkauf@nhd-immobilien.at

WWW.NHD-IMMOBILIEN.AT