

R70

Zuhause im Grünen.
Mitten in Graz.



GRAZ ANDRITZ

ROTMOOSWEG 70



R70

SEITE 07
UNSERE PHILOSOPHIE

SEITE 08
DAS PROJEKT

SEITE 10
DIE LAGE

SEITE 12
DIE WOHNUNGEN

SEITE 14
DIE GESCHOSSGRUNDRISSE

SEITE 20
DIE WOHNUNGGRUNDRISSE



„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

Unseren Kunden, seien es Eigennutzer, die sich am Besonderen orientieren, seien es qualitäts- und wertbewusste Anleger, solche herausragenden Projekte präsentieren zu dürfen, bereitet auch uns immer wieder große Freude und erfüllt uns mit Stolz. Denn es bedarf immer größerer Anstrengungen, um solche ganz speziellen Projekte unter den Voraussetzungen eines immer knapperen Grundstücksangebots und steigender Errichtungskosten in höchster Qualität und zu einem fairen-Preis-Leistungs-Verhältnis – beides integrale Elemente unserer Unternehmensphilosophie – anbieten zu können. Unser neues Projekt am Rotmoosweg 70 in Graz-Andritz ist ein solches Projekt, das sich durch seine außergewöhnliche Attraktivität hervortut und das wir unseren Kunden folglich mit besonderem Stolz präsentieren dürfen.

Es ist zum einen die Lage, die über die Attraktivität und die Nachhaltigkeit der Wertentwicklung von Immobilien entscheidet. Wie viele Menschen mögen – etwa im Zuge eines Spaziergangs auf die Platte – schon an diesem Bauplatz vorbeigegangen sein und sich für einen kurzen Moment gedacht haben: „Ach, wie gerne würde ich hier wohnen!“, um diesen Gedanken jedoch gleich wieder als illusorisch zu verwerfen. Doch nun lässt sich diese Vision verwirklichen.

Dieses neue NHD-Vorzeigeprojekt am Rotmoosweg zeichnet sich durch eine wahrhaft herausragende Lage mit Blick auf Graz aus. Der Geschäftigkeit der Stadt enthoben, in Ruhelage am Waldesrand – dort, wo andere wandern – in einer nur mäßig frequentierten

Stichstraße gelegen, ist das Wohnobjekt selbst zu Fuß von der Bushaltestelle in der Radegunder Straße zu erreichen. Hier vereinen sich die Annehmlichkeiten modernen urbanen Wohnens mit den Vorzügen einer unmittelbaren Anbindung an einen städtischen Natur-, Erholungs-, Freizeit- und Bewegungsraum. Quasi mit einem Bein in der Stadt, mit dem anderen in Natur und Wald.

Doch nicht nur die Lage ist es, die die Attraktivität eines Projekts definiert. Für Lebensgefühl wie Werthaltigkeit nicht minder bedeutsam sind architektonische Qualität und Überschaubarkeit. Nur rund 980 von insgesamt 2500 Quadratmetern Grundfläche werden baulich genutzt. Die zwei im rechten Winkel zueinander gesetzten architektonisch anspruchsvoll konzipierten Baukörper beherbergen intelligent strukturiert nur 8 Wohneinheiten zwischen 46 und 107 Quadratmetern auf drei Ebenen. Eigengärten, großzügige Terrassen und Balkone runden das erhabene Wohngefühl ab. Ziegelmassivbauweise und die Verwendung hochwertigster Materialien garantieren perfekte baubiologische und energetisch-thermisch Eigenschaften. Eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen sorgt für perfektes und bequemes Parkraummanagement. Ein Projekt auf der Höhe der Zeit – wie wir leben und wohnen wollen.

Zeitplan: Der Baubeginn ist für Herbst 2022 vorgesehen. Die Fertigstellung wird voraussichtlich im Sommer 2024 erfolgen.

ECKDATEN

ADRESSE	Rotmoosweg 70
WOHNUNGEN	8 Wohneinheiten
WOHNUNGSGRÖSSEN	46 - 107 m ²
ZIMMER	2 - 4
TYOLOGIEN	Erdgeschoss-, Geschoss- & Dachgeschosswohnungen
GESCHOSSE	oberirdisch 3 unterirdisch 1
PARKPLÄTZE	16 Parkplätze im Kellergeschoss 1 Parkplatz im Freien
ERSCHLISSUNG	1 Lift (KG bis DG)
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	2.436 m ²
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE	974 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	739 m ²
HWB	36,6 kWh/m ² a
FGEE	0,73



DIE LAGE

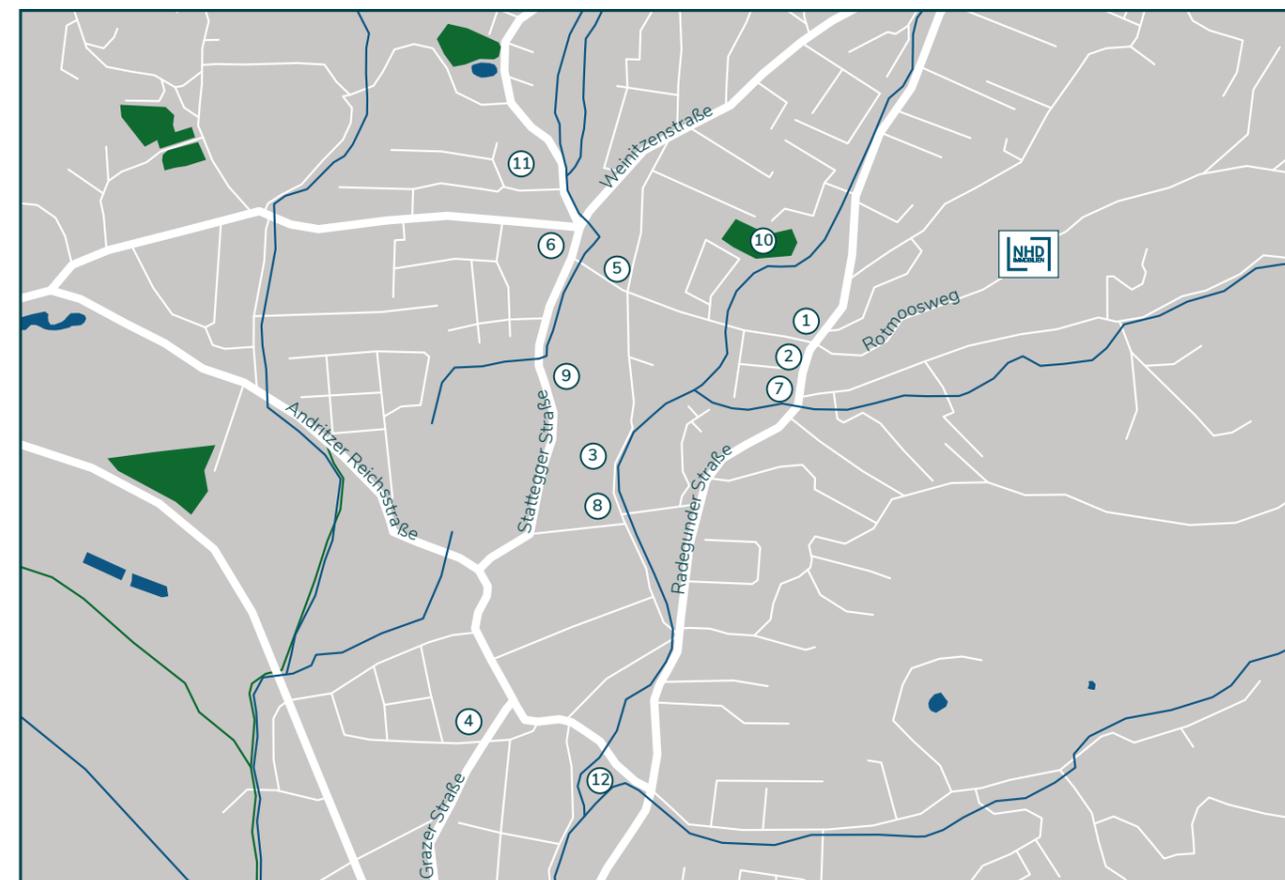
Sie wohnen dort, wo andere wandern. Der Rotmoosweg ist eine kaum befahrene Stichstraße im äußerst beliebten Wohnbezirk Andritz, die von der Radegunder Straße hinauf Richtung Platte führt. Die Platte ist ein ausgedehntes und beliebtes Grazer Natur- und Naherholungsgebiet. Entlang des Rotmooswegs reihen sich Einfamilienhäuser, umgeben von gepflegten Gärten, locker aneinander.

Unser neues Projekt liegt am Waldesrand, dem städtischen Treiben enthoben. Vom Spar-Markt an der Ecke Radegunder Straße/Rotmoosweg – dort liegt auch die Haltestelle der Buslinie 41 – sind es gerade einmal 400 Meter, selbst zu Fuß mit mäßigem Anstieg auf der ruhigen Straße in ganz wenigen Minuten zu bewältigen.

Hier sind sie schon einmal mit einem Fuß mitten in der Natur. Ihre Haustür fungiert als Direkteinstieg in ein weit verzweigtes Netz von Spazier- und Wanderwegen, über das Sie zum Beispiel in gut einer die Stephanienwarte auf der Platte erreichen können, um von dort die herrliche Aussicht auf Graz zu genießen und dann an Stoffbauer und Kreuzwirt – zwei Grazer Genussinstitutionen – über den Rainerkogel und die Ulrichskirche wieder in Andritz zu „landen“. Oder Sie wandern weiter zur Basilika Mariatrost. Kurz und gut: ein ganzes Erholungs-, Wander- und Bikeparadies beginnt direkt vor Ihrer Haustür.

An der Einmündung des Rotmooswegs in die Radegunder Straße liegen – wie bereits angedeutet – die Bushaltestelle und ein moderner Spar-Lebensmittelmarkt, ein paar Meter weiter eine große Apotheke. Damit sind schon einmal die wichtigsten Grundbedürfnisse fußläufig gedeckt. Andritz ist ja seit Jahren DER angesagte Grazer Wohnbezirk. Dementsprechend gut hat sich auch die Infrastruktur entwickelt. Hier ist für alle Bedürfnisse gesorgt – Geschäfte, Ärzte, Apotheken, diverse weitere Gesundheits- und Therapieangebote, Sport- und Fitnessseinrichtungen bis hin zum Golfplatz, Schulen und Kindergärten.

Ob mit öffentlichen Verkehrsmitteln, über das gut erschlossene Radwegnetz oder individuell mit dem eigenen Auto – die Grazer City ist zügig zu erreichen. Am Weg liegen einige der renommiertesten höheren Schulen der steirischen Landeshauptstadt. Die großen Verkehrsachsen sind gut anzusteuern. Auch wirtschaftlich prosperiert der Bezirk, nicht zuletzt mit der weltweit agierenden Andritz AG in seinem Herzen.



WICHTIGE STANDORTE

①	BUS 41	400 m	5 Min. zu Fuß
②	SPAR	500 m	7 Min. zu Fuß
③	HOFER	1400 m	3 Min. mit Auto
④	DM	2100 m	5 Min. mit Auto
⑤	HEURIGER	800 m	10 Min. zu Fuß
⑥	RESTAURANT	1100 m	3 Min. mit Auto
⑦	APOTHEKE	500 m	7 Min. zu Fuß
⑧	KINDERGARTEN	1200 m	3 Min. mit Auto
⑨	VOLKSSCHULE	1300 m	3 Min. mit Auto
⑩	INNERHOF PARK	800 m	9 Min. zu Fuß
⑪	SPORTPLÄTZE	1400 m	4 Min. mit Auto
⑫	STUKITZBAD	1700 m	3 Min. mit Auto



DIE WOHNUNGEN

In leicht erhöhter Lage über dem Grazer Renommierwohnbezirk Andritz schließt dieses Projekt die einzelilige, von Einfamilienhäusern geprägte lockere Besiedlungsstruktur entlang des Rotmoosweges zu einem Wald hin ab. Daraus ergibt sich die privilegierte Lage am Waldrand auf einem sanft ansteigenden Hangrücken zwischen dem Weizbachweg und dem Pfanghofweg an einer Stichstraße, eben dem Rotmoosweg, was neben der ohnehin schon beinahe ländlichen Lage für ein ruhiges Wohngefühl bürgt.

Die beiden vom Architekten DI Stephan Piber geplanten modernen, miteinander verbundenen Baukörper sind auf dem großzügigen Grundstück in einem Winkel von 90 Grad zueinander positioniert und wahren damit den Einfamilienhauscharakter der Besiedlung. Mit seiner Überschaubarkeit trägt das Projekt jedenfalls zu einem exklusiven Wohngefühl bei. Denn in den beiden Teilobjekten werden auf jeweils drei Ebenen insgesamt nur 8 Wohneinheiten realisiert. Alle Wohnungen verfügen über Eigengärten, Balkone oder Terrassen.

Die Raumhöhe beträgt großzügige 2,65 bis 2,75 Meter. Verarbeitet werden hochwertige Materialien, die Böden sind als Parkett- bzw. in den Sanitärbereichen als Fliesenböden ausgeführt. Besonders viel Wert wird auf die sorgfältige Verarbeitung gelegt. Die Ausstattung wird höchsten Ansprüchen gerecht.

Großzügige Fensterflächen mit viel natürlichem Lichteinfall garantieren eine besonders helle und freundliche, lichte Atmosphäre. Die großzügigen Freiflächen machen Lust auf entspannte Stunden in herrlicher Umgebung. Ein exquisites und privilegiertes Wohn- und Lebensgefühl: wohnen, wo andere wandern.

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Die beiden barrierefrei miteinander verbundenen neuen Baukörper werden über einen Lift sowie eine Stiege sowie Laubengänge erschlossen.

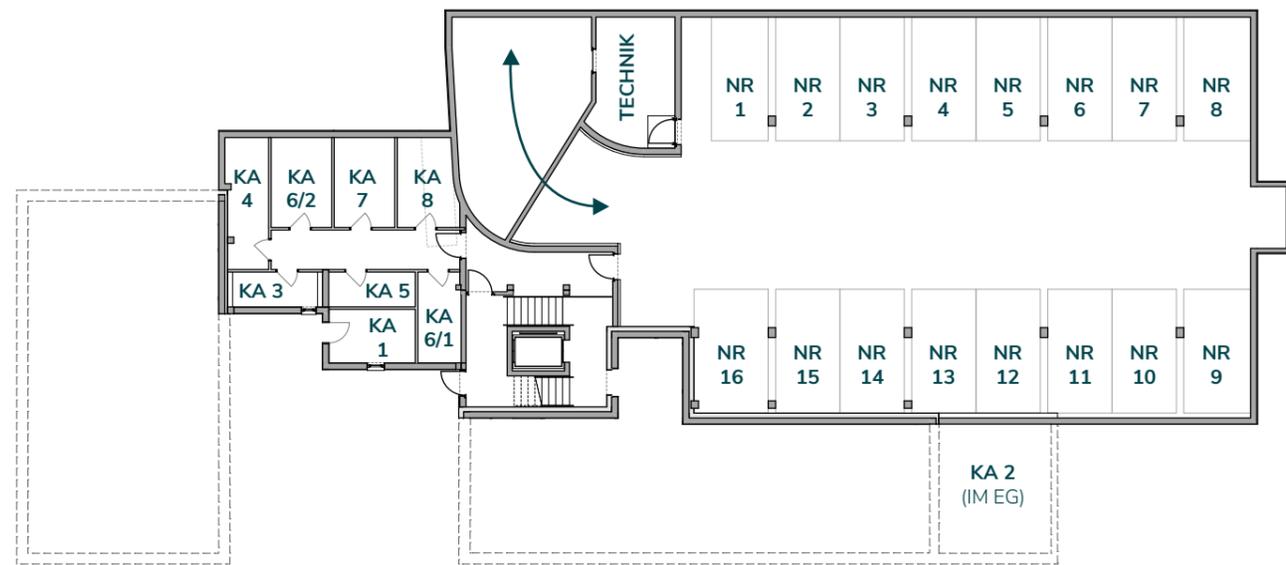
*HINWEIS:
INFORMATION UND VERKAUF ERFOLGEN
PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!*



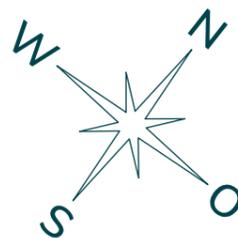
GESCHOSSGRUNDRISS



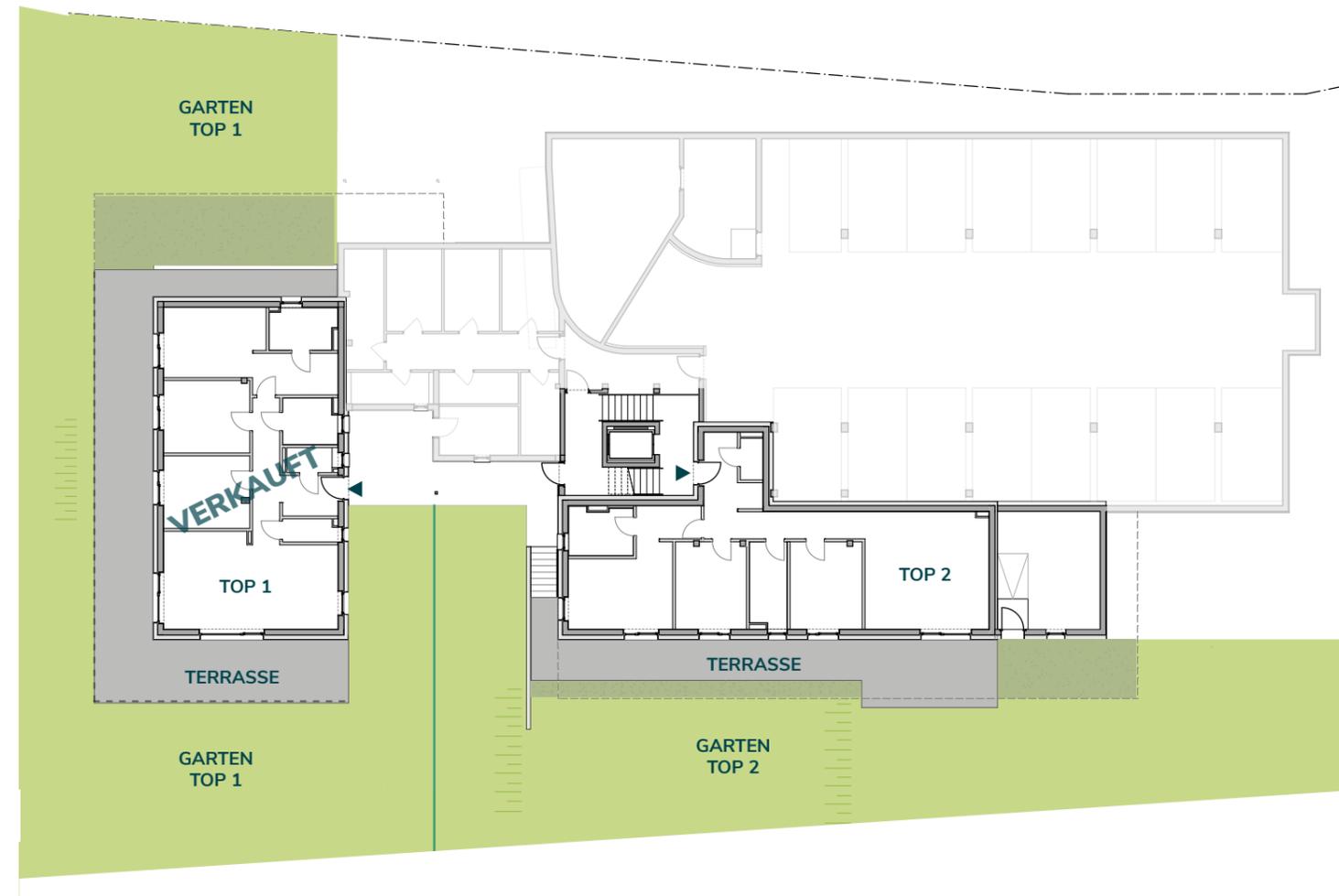
KELLER GESCHOSS



KA 1	7,63 m ²	KA 6/1	6,42 m ²
KA 2	23,65 m ²	KA 6/2	8,87 m ²
KA 3	4,83 m ²	KA 7	8,91 m ²
KA 4	9,10 m ²	KA 8	8,51 m ²
KA 5	4,92 m ²		

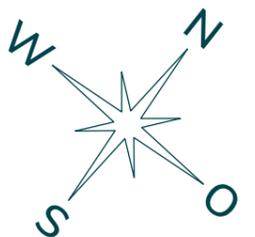


ERD GESCHOSS

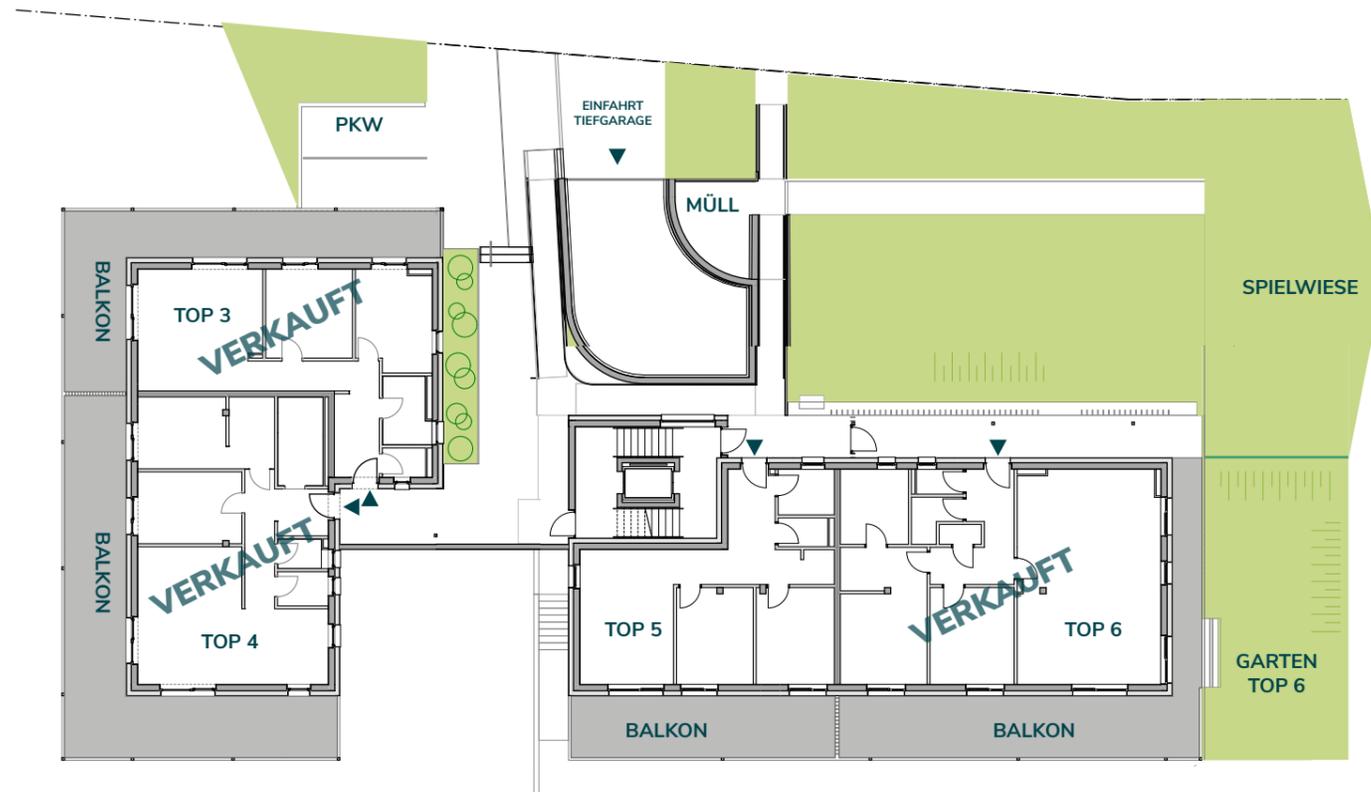


TOP 1	
WOHNFLÄCHE	102,36 m ²
TERRASSE	83,68 m ²
GARTEN	430,00 m ²

TOP 2	
WOHNFLÄCHE	101,06 m ²
TERRASSE	46,56 m ²
GARTEN	325,00 m ²



1. OBER GESCHOSS

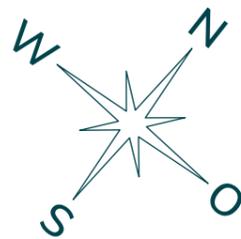


TOP 3
WOHNFLÄCHE 68,17 m²
BALKON 57,90 m²

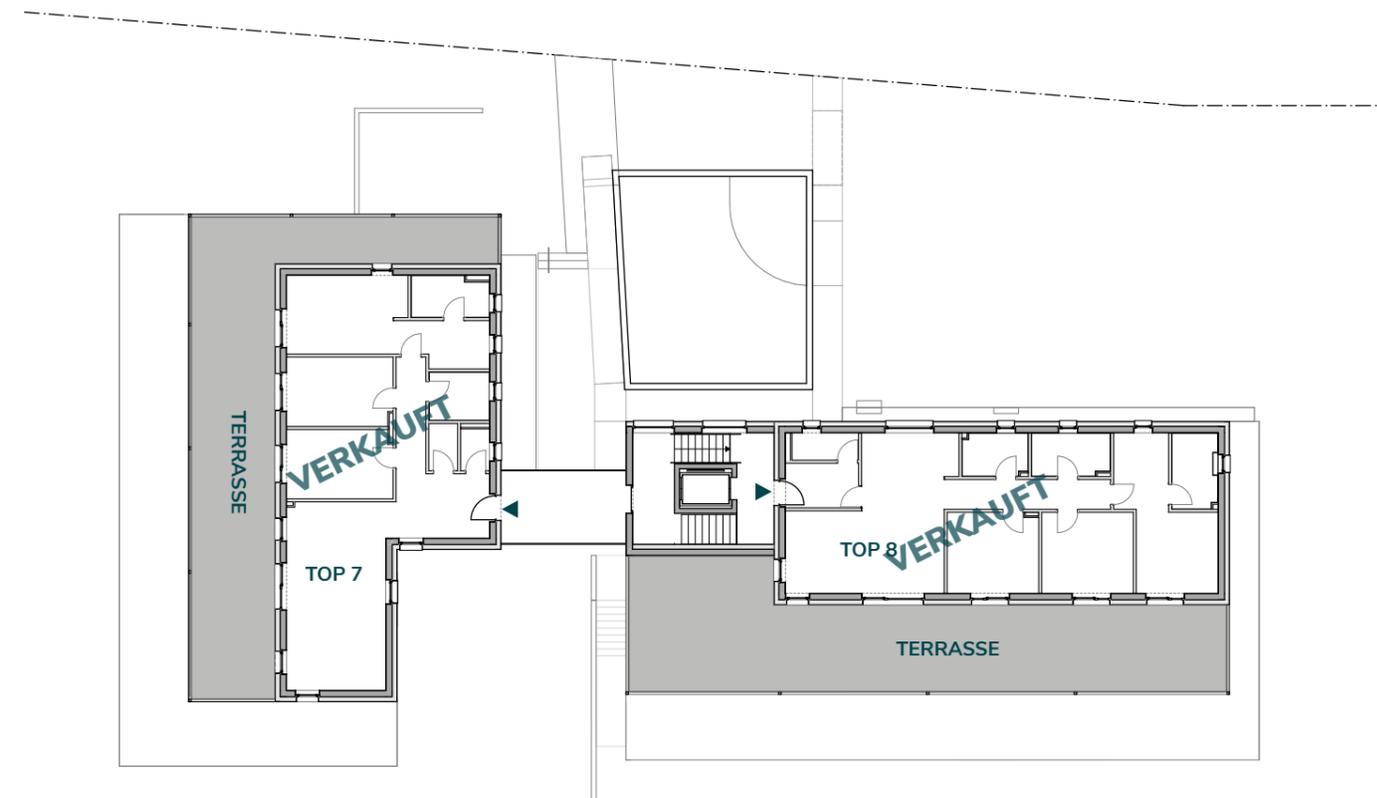
TOP 5
WOHNFLÄCHE 66,09 m²
BALKON 26,79 m²

TOP 4
WOHNFLÄCHE 84,07 m²
BALKON 42,47 m²

TOP 6
WOHNFLÄCHE 106,61 m²
BALKON 48,03 m²



DACH GESCHOSS



TOP 7
WOHNFLÄCHE 105,52 m²
TERRASSE 82,64 m²

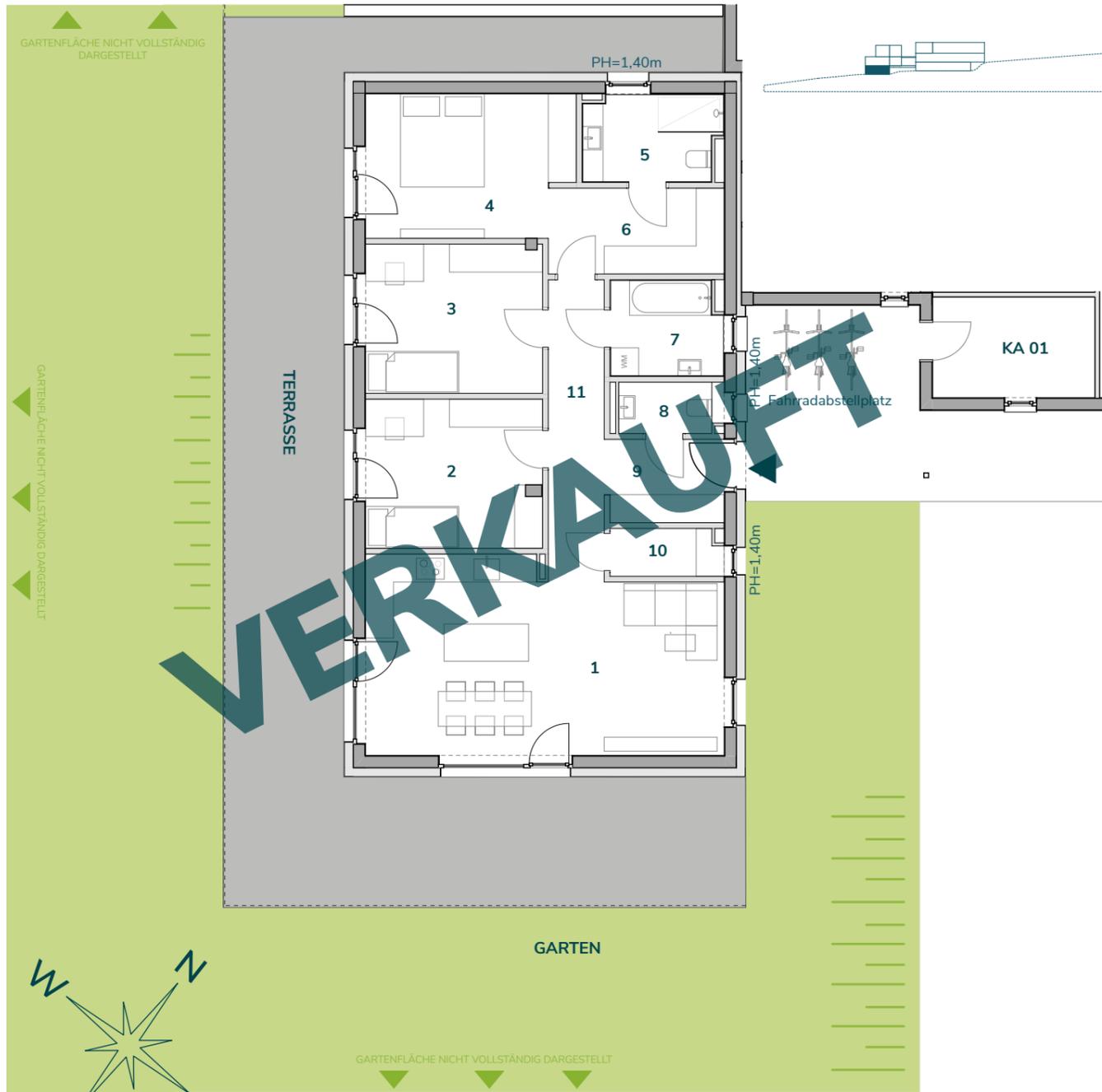
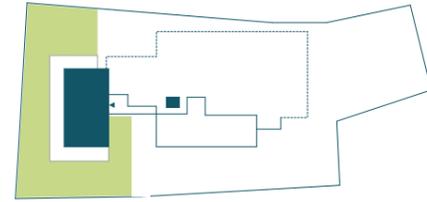
TOP 8
WOHNFLÄCHE 106,63 m²
TERRASSE 95,49 m²



WOHNUNGSGRUNDRISSSE



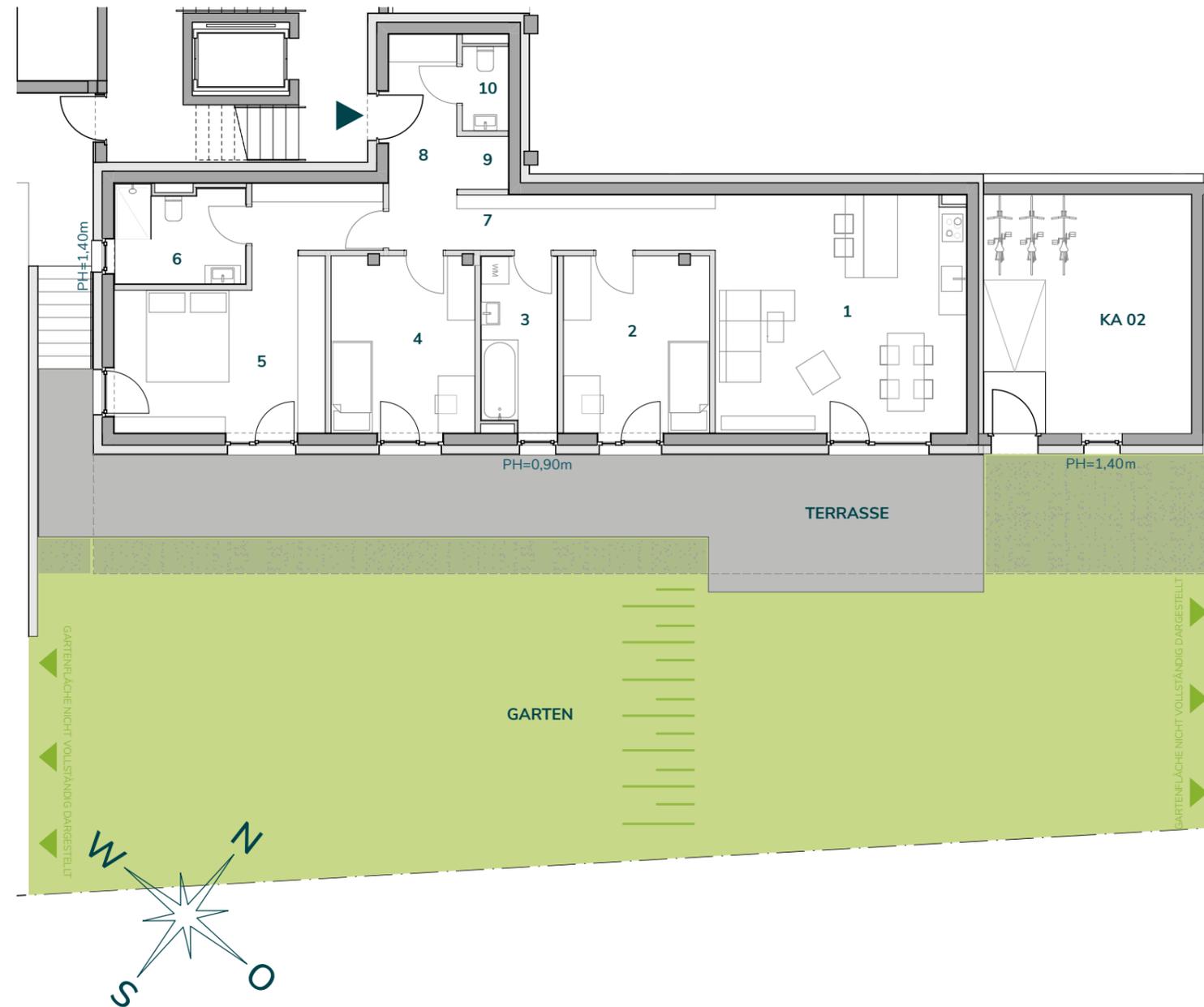
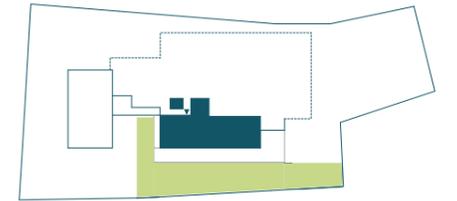
ERDGESCHOSS TOP 1



TOP 1 EG	1 WO ES	30,85 m ²	7 BAD	4,77 m ²
WOHNFLÄCHE 102,36 m ²	2 ZIMMER 1	12,08 m ²	8 WC	2,20 m ²
TERRASSE 83,68 m ²	3 ZIMMER 2	12,14 m ²	9 VR	4,53 m ²
GARTEN 430,00 m ²	4 ZIMMER 3	13,31 m ²	10 AR	2,42 m ²
KA 7,63 m ²	5 BAD / WC	5,32 m ²	11 GANG	7,79 m ²
	6 SR	6,95 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.

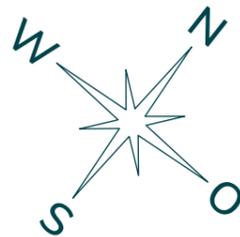
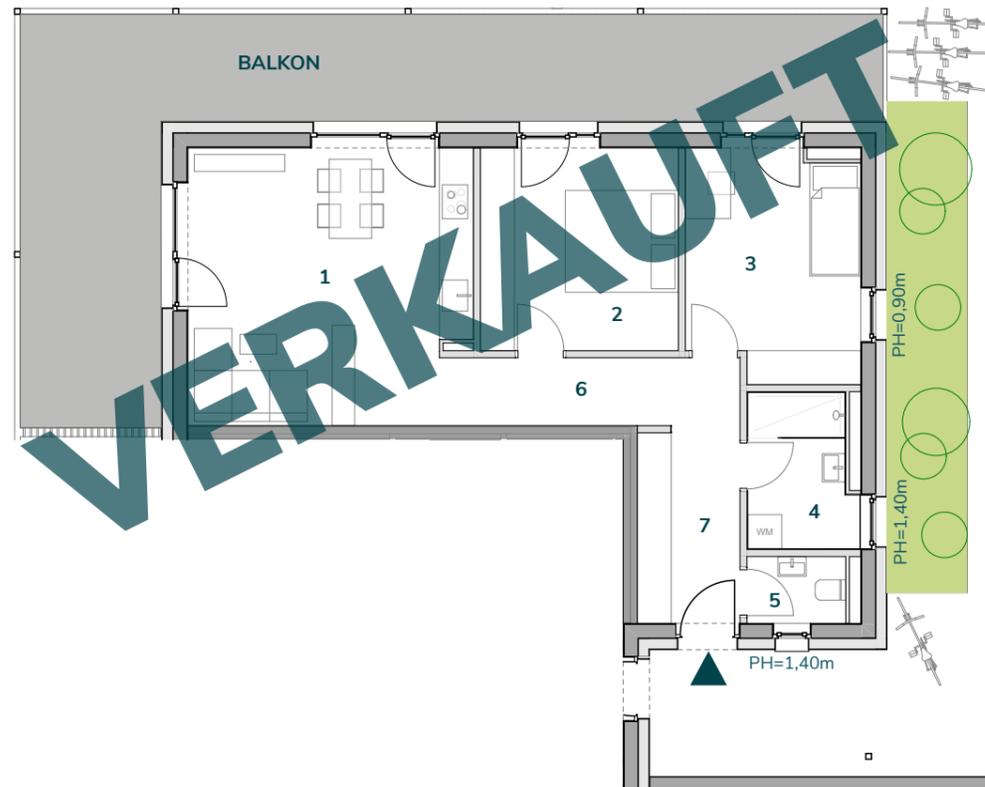
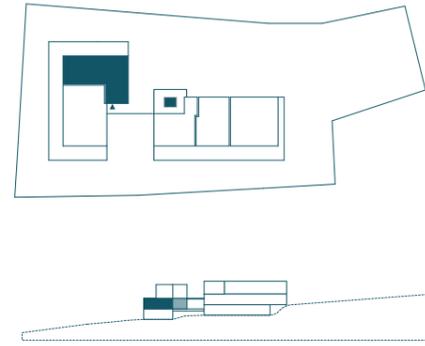
ERDGESCHOSS TOP 2



TOP 2 EG	1 WO ES	28,24 m ²	6 BAD	5,81 m ²
WOHNFLÄCHE 101,06 m ²	2 ZIMMER 1	12,27 m ²	7 GANG	8,52 m ²
TERRASSE 46,56 m ²	3 BAD	6,12 m ²	8 VR	5,18 m ²
GARTEN 325,00 m ²	4 ZIMMER 2	12,01 m ²	9 AN	1,29 m ²
KA 23,65 m ²	5 ZIMMER 3	19,79 m ²	10 WC	1,83 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.

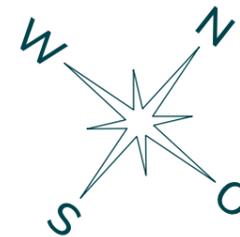
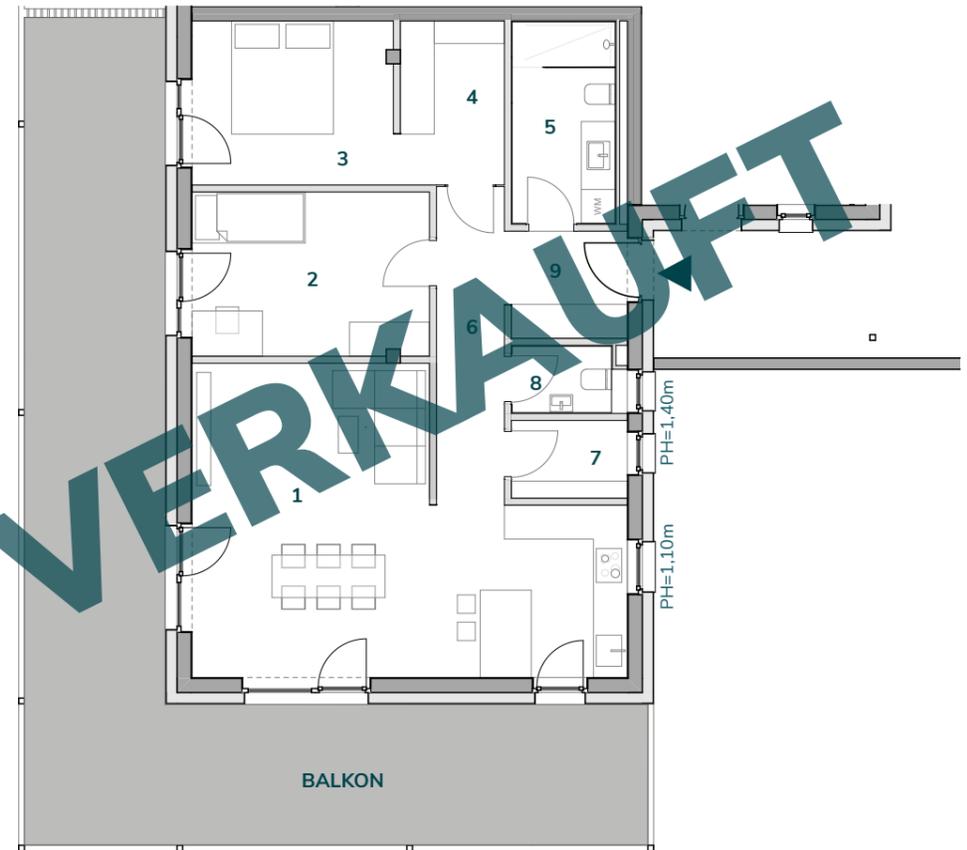
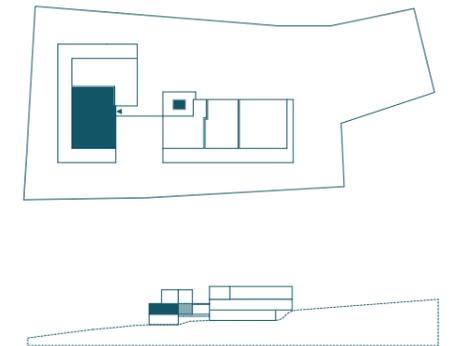
1. OBERGESCHOSS TOP 3



TOP 3 1. OG	1 WO ES	23,87 m ²	5 WC	2,06 m ²
WOHNFLÄCHE	2 ZIMMER 1	12,55 m ²	6 GANG	6,38 m ²
BALKON	3 ZIMMER 1	12,05 m ²	7 VR	6,26 m ²
KA	4 BAD	5,00 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.

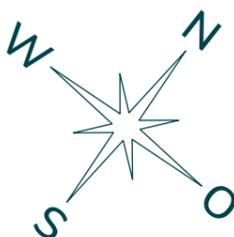
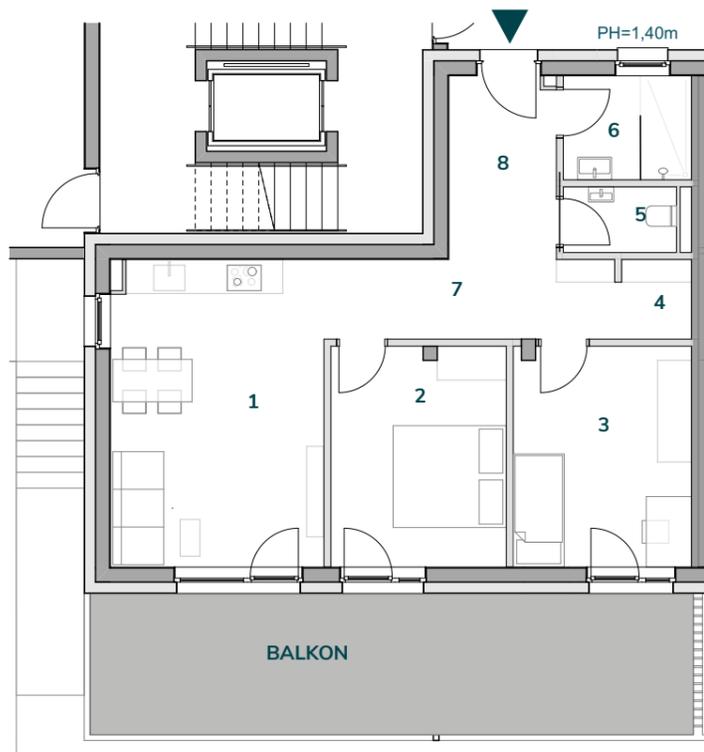
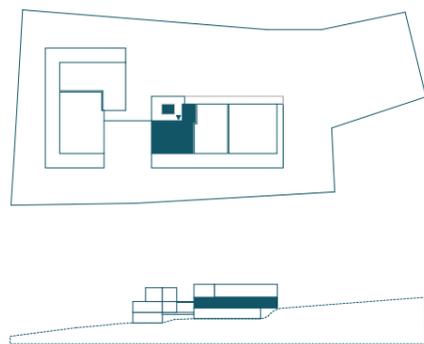
1. OBERGESCHOSS TOP 4



TOP 4 1. OG	1 WO ES	34,00 m ²	6 GANG	6,76 m ²
WOHNFLÄCHE	2 ZIMMER 1	12,16 m ²	7 AR	2,82 m ²
BALKON	3 ZIMMER 2	10,40 m ²	8 WC	2,06 m ²
KA	4 SR	5,34 m ²	9 VR	4,04 m ²
	5 BAD / WC	6,49 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.

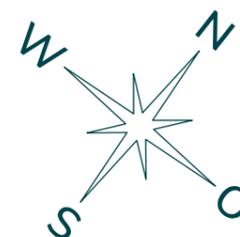
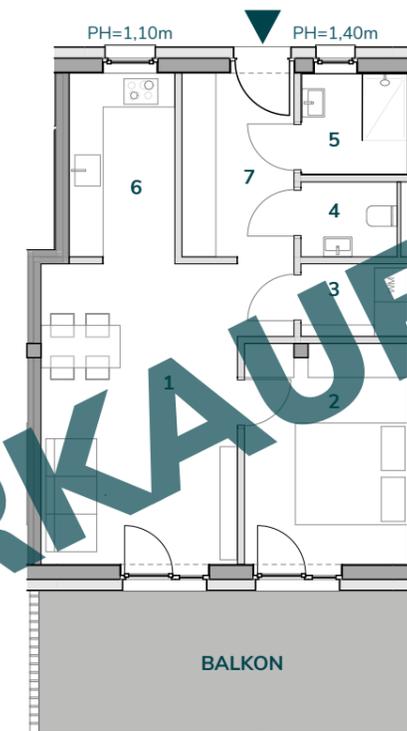
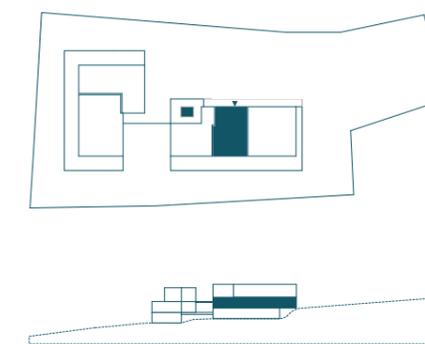
1. OBERGESCHOSS TOP 5



TOP 5 1. OG	1 WO ES	20,36 m ²	5 WC	2,32 m ²
WOHNFLÄCHE	2 ZIMMER 1	12,05 m ²	6 BAD	4,04 m ²
BALKON	3 ZIMMER 2	12,24 m ²	7 GANG	7,24 m ²
KA	4 AN	1,74 m ²	8 VR	6,10 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 6



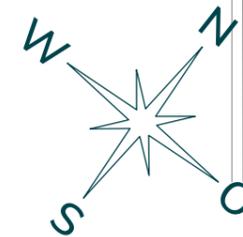
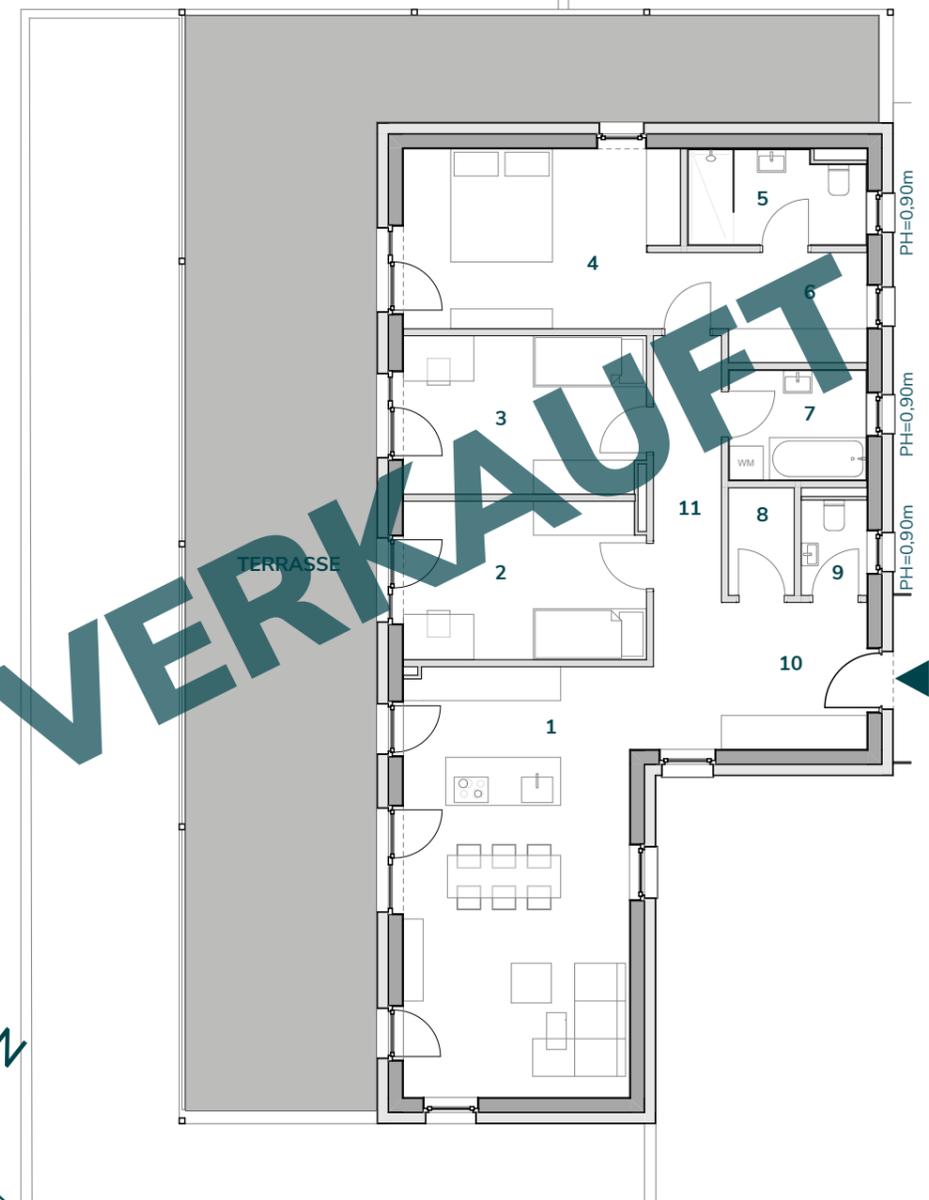
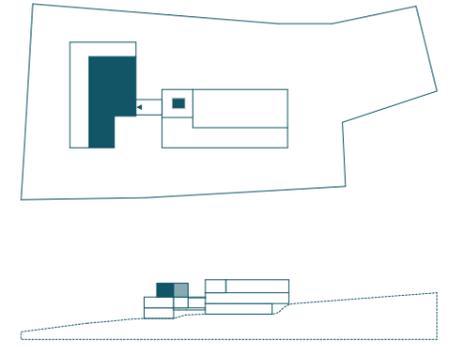
TOP 6 1. OG	1 WO ES	19,74 m ²	5 BAD	3,31 m ²
WOHNFLÄCHE	2 ZIMMER	11,26 m ²	6 KÜCHE	6,23 m ²
BALKON	3 AR	2,44 m ²	7 VR	6,56 m ²
KA	4 WC	2,25 m ²		

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.

VERKAUFT



DACHGESCHOSS TOP 7



TOP 7 | DG

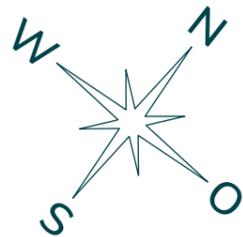
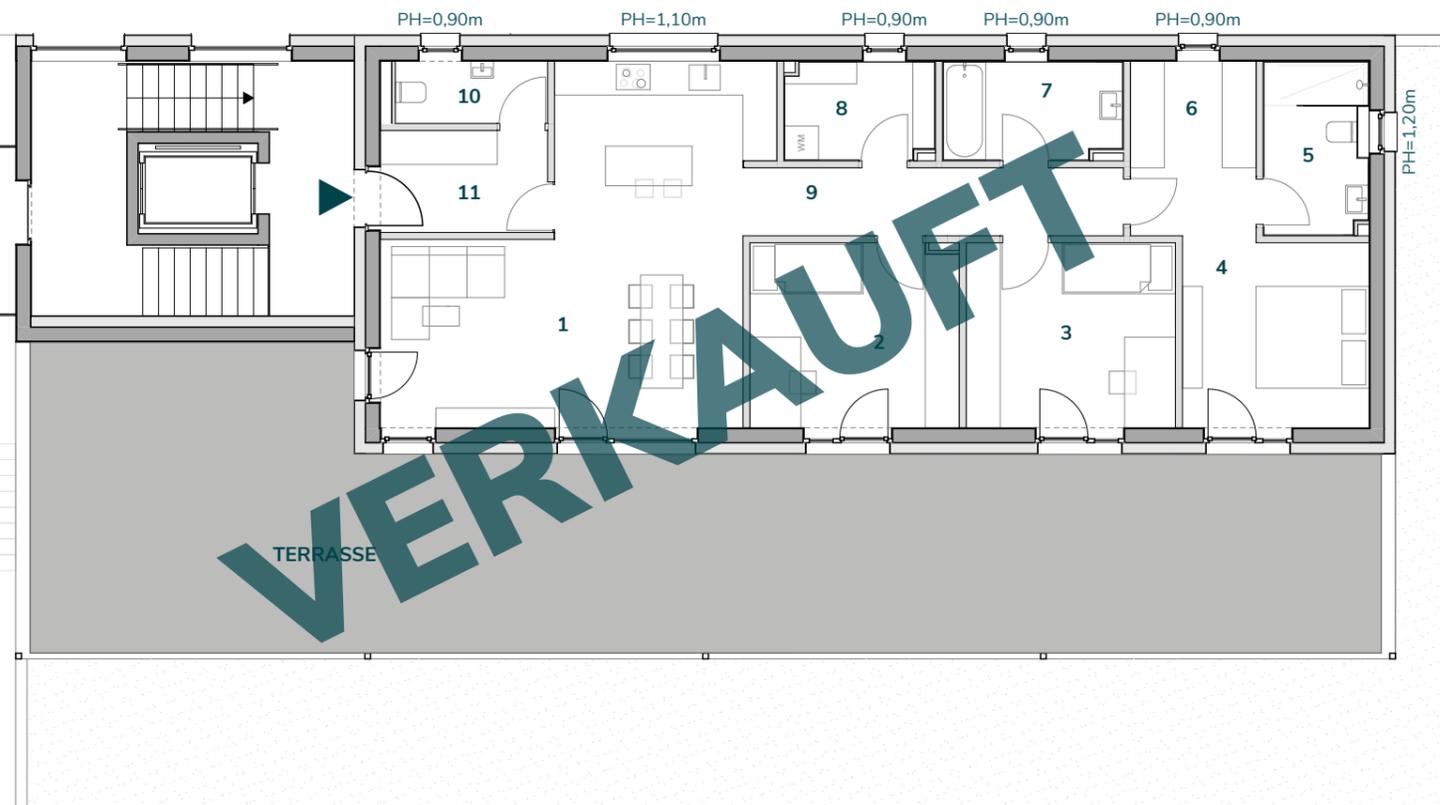
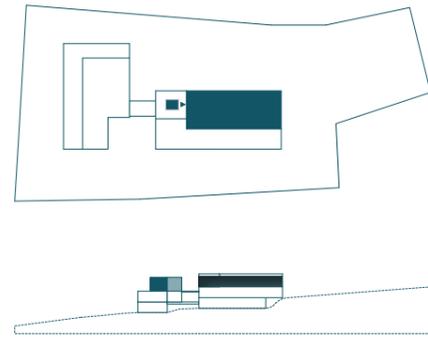
WOHNFLÄCHE	105,52 m ²
TERRASSE	82,64 m ²
KA	8,91 m ²

1 WO ES	31,01 m ²
2 ZIMMER 1	11,91 m ²
3 ZIMMER 2	11,91 m ²
4 ZIMMER 3	14,87 m ²
5 BAD / WC	5,02 m ²
6 SR	6,55 m ²

7 BAD	4,68 m ²
8 AR	2,21 m ²
9 WC	1,96 m ²
10 VR	6,62 m ²
11 GANG	8,78 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.

DACHGESCHOSS TOP 8



TOP 8 | DG

WOHNFLÄCHE 106,63 m²

TERRASSE 95,49 m²

KA 8,51 m²

1 WO ES	32,91 m ²	7 BAD	5,36 m ²
2 ZIMMER 1	11,98 m ²	8 AR	4,57 m ²
3 ZIMMER 2	12,10 m ²	9 GANG	8,08 m ²
4 ZIMMER 3	10,96 m ²	10 WC	2,96 m ²
5 BAD / WC	5,38 m ²	11 VR	5,47 m ²
6 SR	6,86 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.





PROJEKTENTWICKLER & BAUTRÄGER
NHD

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

PLANUNG

Architekt DI Stephan Piber
Sporgasse 32/3 | 8010 Graz
office@piber-architektur.at

VISUALISIERUNG

new ages
Steyrergasse 103 | 8010 Graz
studio@newages.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 Ausführungsidee, Änderungen ausdrücklich vorbehalten. Irrtümer, Druck & Satzfehler vorbehalten. Für Bild, Text und Pläne wird keine Haftung übernommen.

Stand: September 2022



*DIE WOHNUNGEN WERDEN
PROVISIONSFREI ANGEBOTEN!*

VERKAUF

Mag. Christian Leger
0664 41 82 082
office@nhd-immobilien.at

WWW.NHD-IMMOBILIEN.AT

