



EMIL ERTL 6





GRAZ ST. PETER
EMIL-ERTL-GASSE 6



EMIL ERTL

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

„Emil Ertl 6“ in St. Peter ist ein exklusives Wohnprojekt, das sich in der begehrten Emil-Ertl-Gasse in Graz befindet. Mit seiner erstklassigen Lage und dem ansprechenden Design wird dieses Projekt zu einem Juwel in der Grazer Immobilienlandschaft.

Das Gebäude erstreckt sich über drei oberirdische Geschosse und bietet insgesamt zehn Wohneinheiten, die sich durch eine gelungene Kombination aus modernem Komfort und zeitlosem Charme auszeichnen. Jede Einheit wird sorgfältig geplant und gestaltet, um höchsten Wohnansprüchen gerecht zu werden.

Architekt DI Michael Neuwirth hat mit seinem innovativen Designkonzept eine zeitgemäße und ansprechende Architektur geschaffen, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Die lichtdurchfluteten Wohnungen sind ein herausragendes Merkmal des Projekts, wodurch eine einladende und behagliche Atmosphäre entsteht.

Großzügige Freiflächen, wie ein eigener Garten oder großzügige Balkone sowie Terrassen, bieten den Bewohnern zusätzlich die Möglichkeit, die Natur zu genießen und sich zu entspannen.

Die hochwertige Ausstattung und die Verwendung erstklassiger Materialien garantieren ein Wohngefühl auf höchstem Niveau und unterstreichen das Engagement für Qualität und Exzellenz bei „Emil Ertl 6“.

„Emil Ertl 6“ ist mehr als nur ein Wohnprojekt - es ist ein Ort, an dem moderne Eleganz auf urbanen Lebensstil trifft. Mit seiner durchdachten Planung, hochwertigen Ausführung, erstklassigen Lage und dem kreativen Input des Architekten setzt dieses Projekt neue Maßstäbe für zeitgemäßes Wohnen in Graz.

ECKDATEN

ADRESSE	Emil-Ertl-Gasse 6
WOHNUNGEN	10 Wohneinheiten
WOHNUNGSGRÖSSEN	48 - 111 m ²
ZIMMER	2 - 4
TYOLOGIEN	Erdgeschoss-, Geschoss- & Dachgeschosswohnungen
GESCHOSSE	oberirdisch 3 unterirdisch 1
PARKPLÄTZE	12 Parkplätze im Kellergeschoss
ERSCHLISSUNG	1 Lift (KG bis DG)
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	1.397 m ²
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE	838 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	705 m ²
HWB	40 kWh/m ² a
FGEE	0,71



DIE LAGE

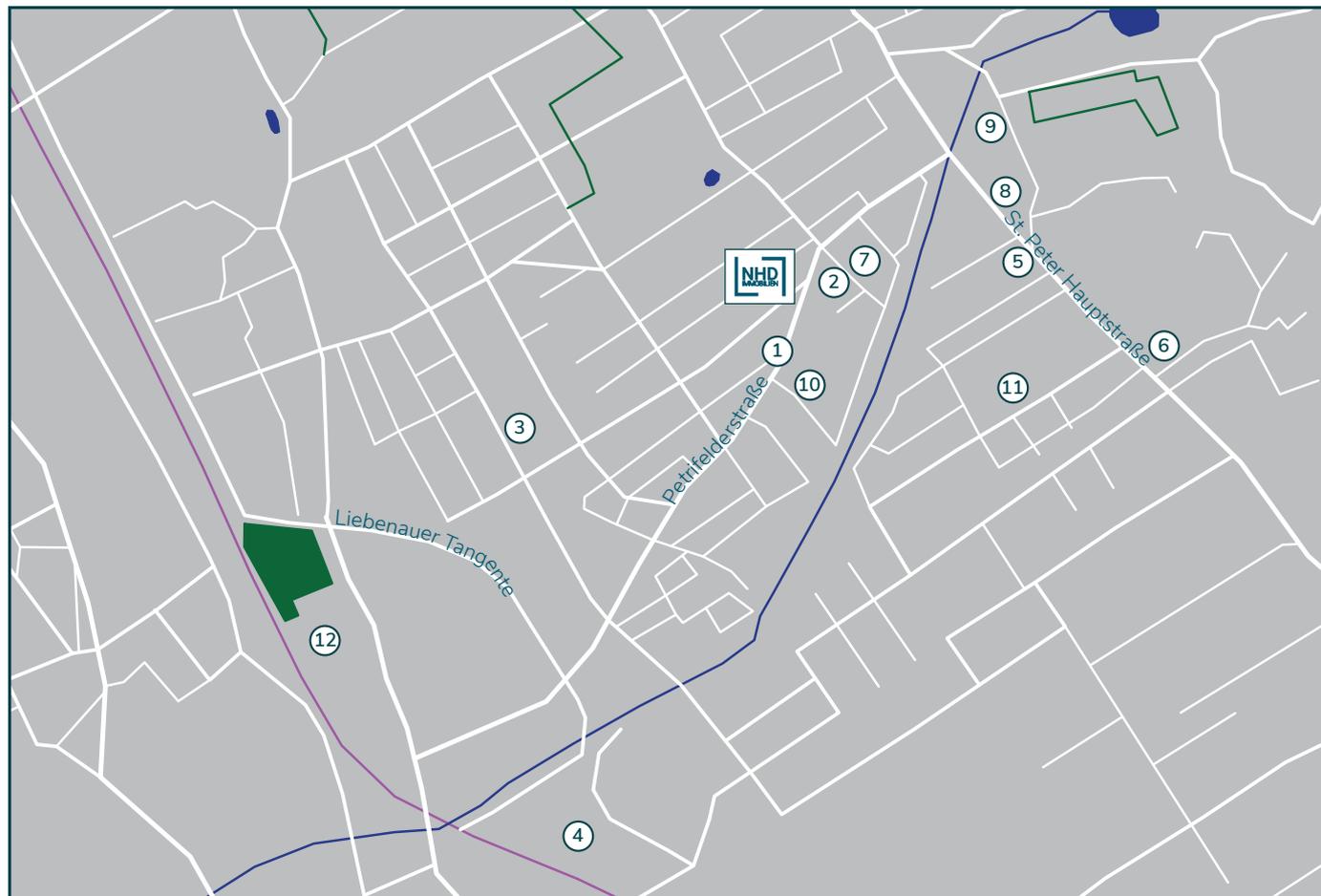
Die Emil-Ertl-Gasse 6 in Graz repräsentiert die perfekte Lage für ein modernes Wohnprojekt wie „Emil Ertl 6“. Diese erstklassige Adresse bietet eine Reihe von unbestreitbaren Vorteilen, die sie zu einem begehrten Wohnort machen.

Die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen. Der nahegelegene Murpark, eines der größten Einkaufszentren in Graz, bietet eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Unterhaltungsmöglichkeiten für jeden Geschmack und Bedarf. Von Modeboutiquen bis hin zu Supermärkten finden Bewohner alles, was sie für ihren täglichen Bedarf benötigen, nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt dieser Lage. Mit mehreren Bushaltestellen und Straßenbahnhaltestellen in unmittelbarer Nähe ist die Erkundung der Stadt und die Anbindung an andere Stadtteile ein Kinderspiel. Pendler profitieren von der schnellen Anbindung an die Autobahn und den Hauptverkehrsadern der Stadt, was die tägliche Fahrt zur Arbeit erleichtert.

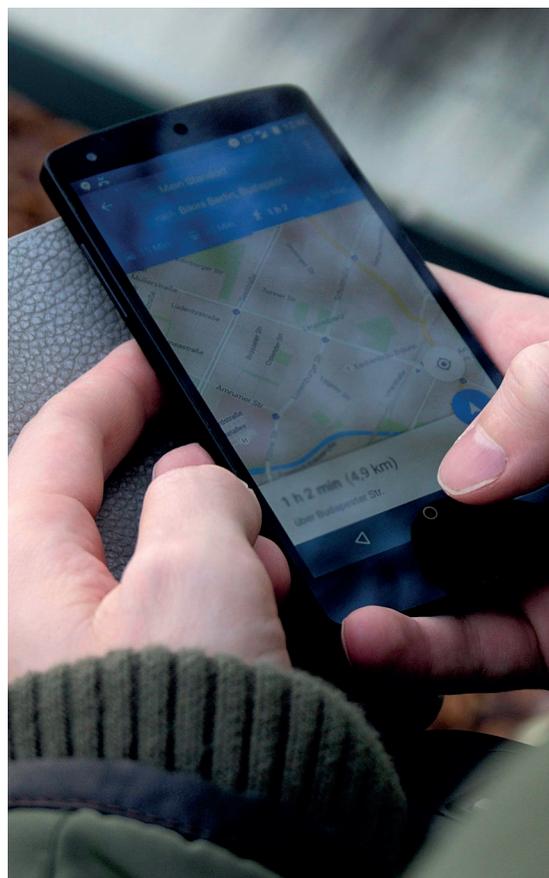
Bildungseinrichtungen sind ebenfalls in der Nähe vorhanden, was diese Lage besonders attraktiv für Familien macht. Schulen und Kindergärten befinden sich in bequemer Reichweite, sodass Eltern ihre Kinder sicher und bequem zur Schule bringen können, ohne lange Wege zurücklegen zu müssen.

Zusammenfassend bietet die Emil-Ertl-Gasse 6 in Graz eine optimale Kombination aus erstklassiger Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen. Diese einzigartige Lage macht „Emil Ertl 6“ zu einem hervorragendem Wohnprojekt für anspruchsvolle Bewohner, die das Beste aus urbanem Leben und natürlicher Umgebung genießen möchten.



WICHTIGE STANDORTE

①	BUSHALTESTATION	240 m	3 Min. zu Fuß
②	SPAR	80 m	1 Min. zu Fuß
③	MARTIN AUER	800 m	10 Min. zu Fuß
④	MURPARK	1800 m	4 Min. mit Auto
⑤	RESTAURANT KONFUZIUS CHINA	750 m	11 Min. zu Fuß
⑥	RESTAURANT SAN PIETRO	1200 m	3 Min. mit Auto
⑦	APOTHEKE	120 m	2 Min. zu Fuß
⑧	KINDERKRIPPE	600 m	2 Min. mit Auto
⑨	VOLKSSCHULE	950 m	3 Min. mit Auto
⑩	SPIELPLATZ	450 m	6 Min. zu Fuß
⑪	CENTERCOURT	1100 m	3 Min. mit Auto
⑫	EISSTADION	1900 m	4 Min. mit Auto



DIE WOHNUNGEN

Willkommen in unserer exquisiten Wohnanlage, die durch ihre einladende Atmosphäre und modernes Design besticht. Hier finden Sie zehn individuelle Wohneinheiten, die von 48m² bis 111m² reichen und eine Palette von 2- bis 4-Zimmerwohnungen umfassen. Jede Einheit präsentiert sorgfältig durchdachte Grundrisse, die eine harmonische Balance zwischen Funktionalität und Stil schaffen.

Ein besonderes Highlight jeder Wohnung ist der private Außenbereich in Form eines Balkons, einer Terrasse oder eines eigenen Gartens, die dazu einladen, die frische Luft und die malerische Umgebung zu genießen. Große Fensterflächen lassen reichlich Tageslicht herein und schaffen eine offene und einladende Wohnatmosphäre.

Unser Designkonzept vereint zeitlose Eleganz mit modernen Akzenten, wobei hochwertige Materialien und erstklassige Ausstattungen für höchsten Wohnkomfort sorgen. Jede Einheit wurde mit Liebe zum Detail gestaltet, um ein harmonisches und ästhetisch ansprechendes Wohnerlebnis zu bieten.

Für besonderen Komfort stehen in der Tiefgarage zwölf KFZ-Stellplätze bereit, die Ihre Fahrzeuge sicher und geschützt unterbringen. Diese Wohnanlage verkörpert die perfekte Verbindung von Luxus und Alltagstauglichkeit und lädt Sie ein, ein Leben in stilvollem Ambiente zu genießen.

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



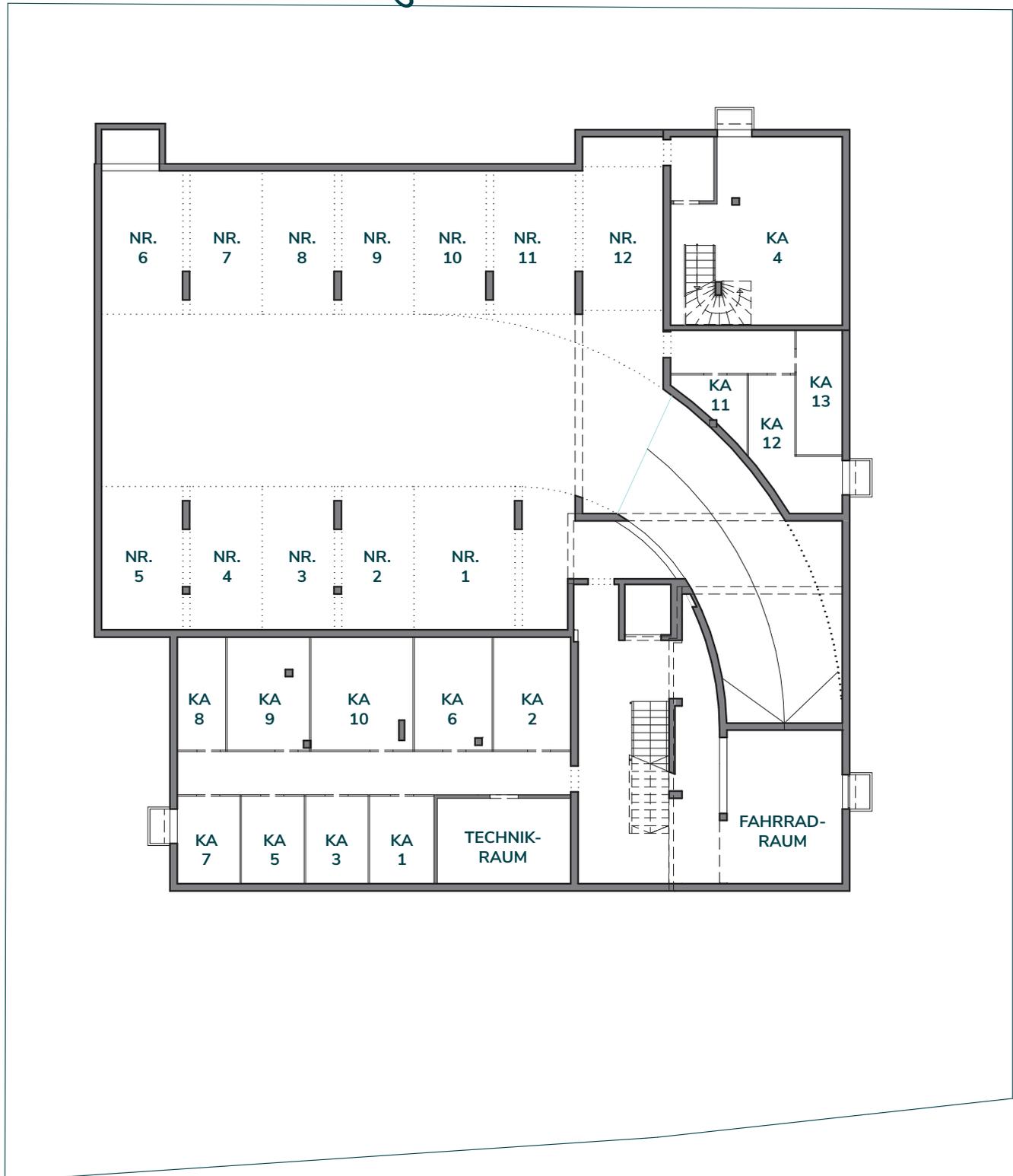
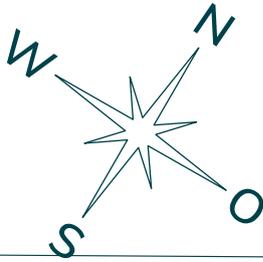




GESCHOSSGRUNDRISSSE

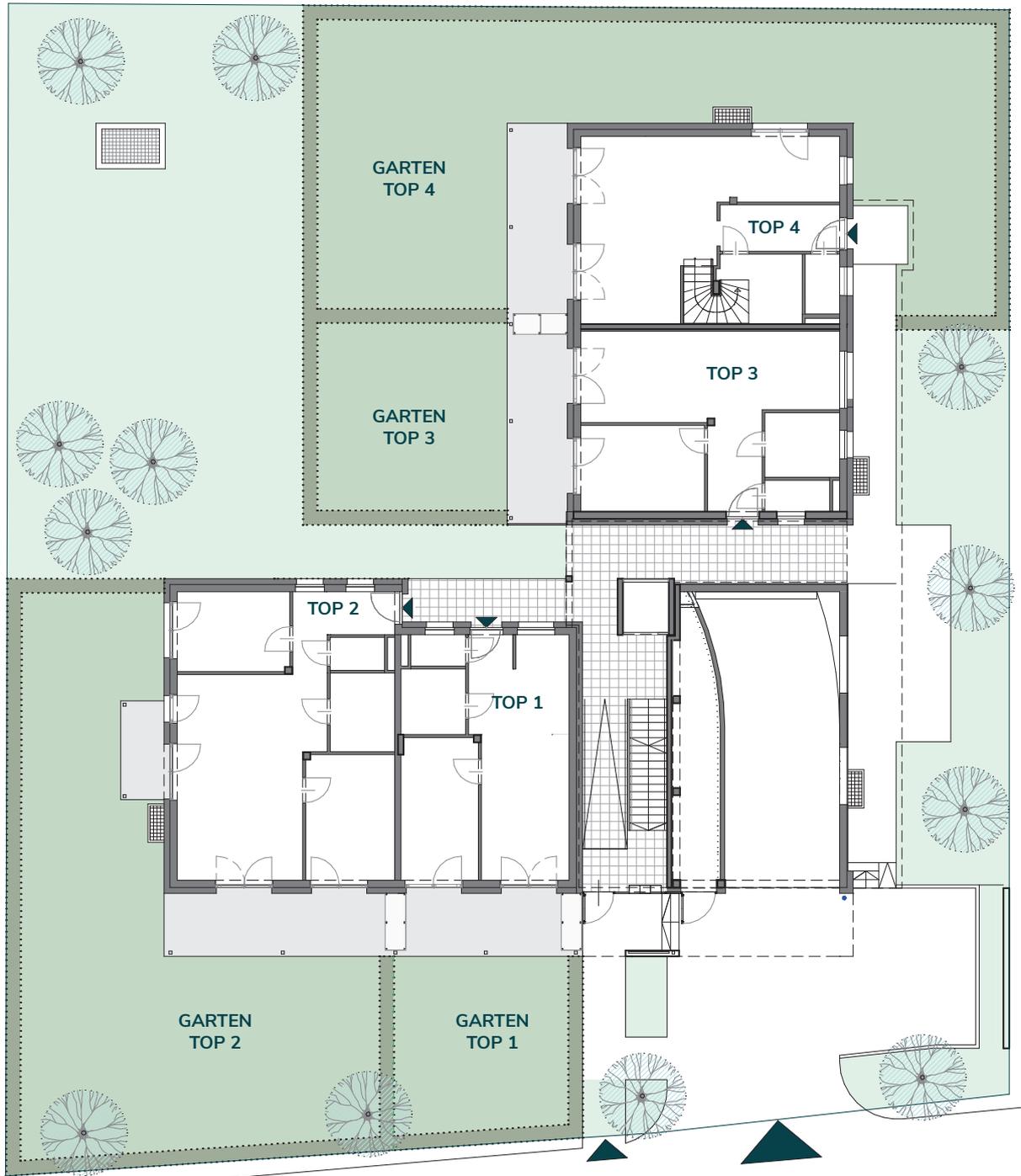
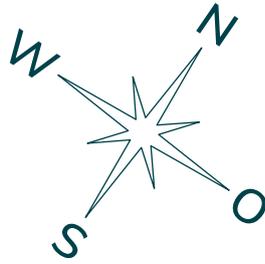


KELLER GESCHOSS



KA 1	6,77 m ²	KA 6	10,52 m ²	KA 10	13,82 m ²
KA 2	10,59 m ²	KA 7	6,62 m ²	KA 11	3,92 m ²
KA 3	6,62 m ²	KA 8	6,64 m ²	KA 12	9,55 m ²
KA 4	36,50 m ²	KA 9	11,13 m ²	KA 13	6,94 m ²
KA 5	6,62 m ²				

ERD GESCHOSS



TOP 1

WOHNFLÄCHE	48,99 m ²
TERRASSE	14,32 m ²
GARTEN	43,12 m ²

TOP 2

WOHNFLÄCHE	75,05 m ²
TERRASSEN	24,81 m ²
GARTEN	165,61 m ²

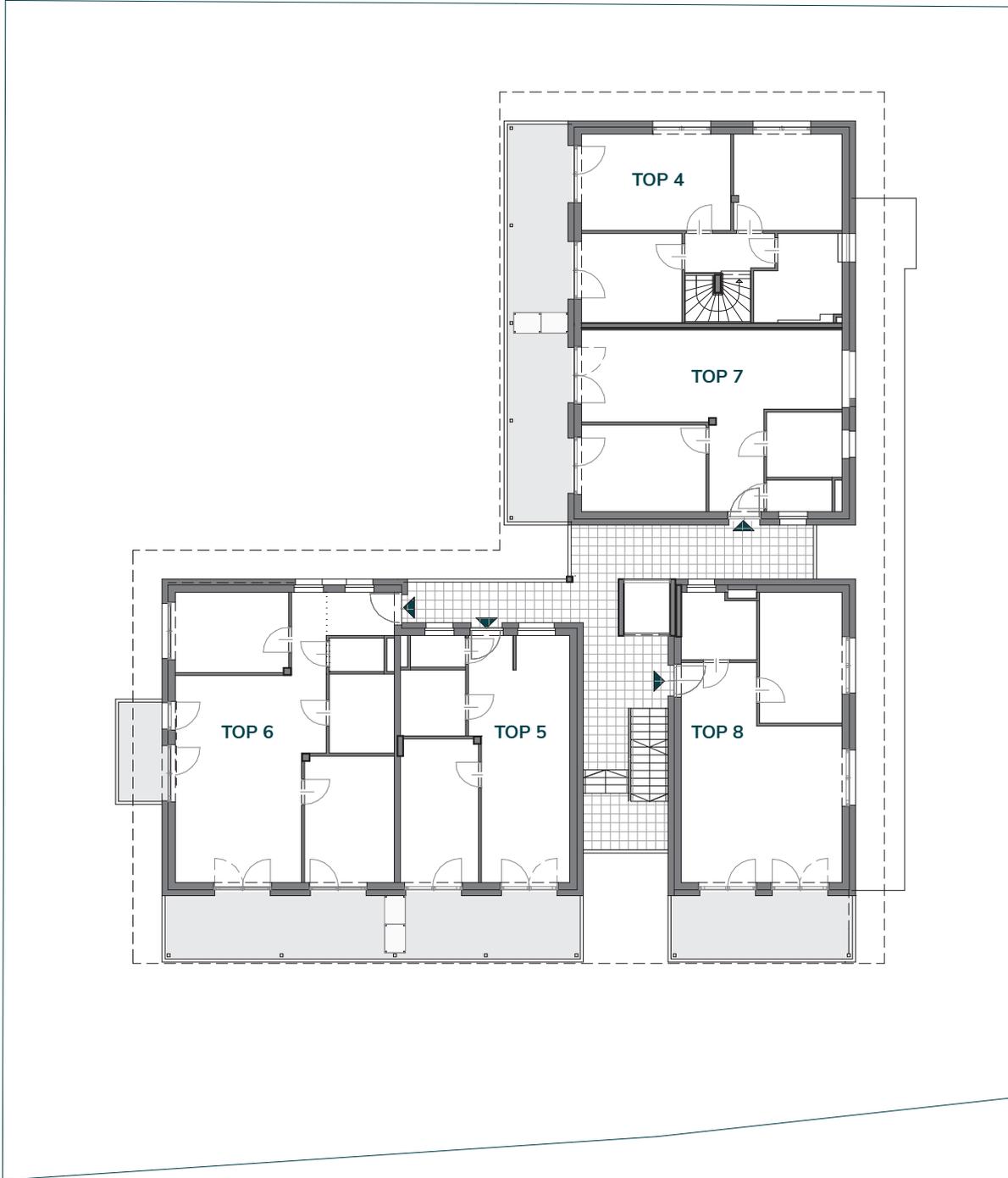
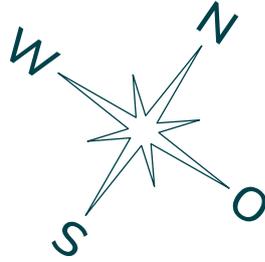
TOP 3

WOHNFLÄCHE	55,41 m ²
TERRASSE	15,47 m ²
GARTEN	50,20 m ²

TOP 4

WOHNFLÄCHE	108,10 m ²
TERRASSE	15,55 m ²
BALKON	15,03 m ²
GARTEN	179,69 m ²

1. OBER GESCHOSS



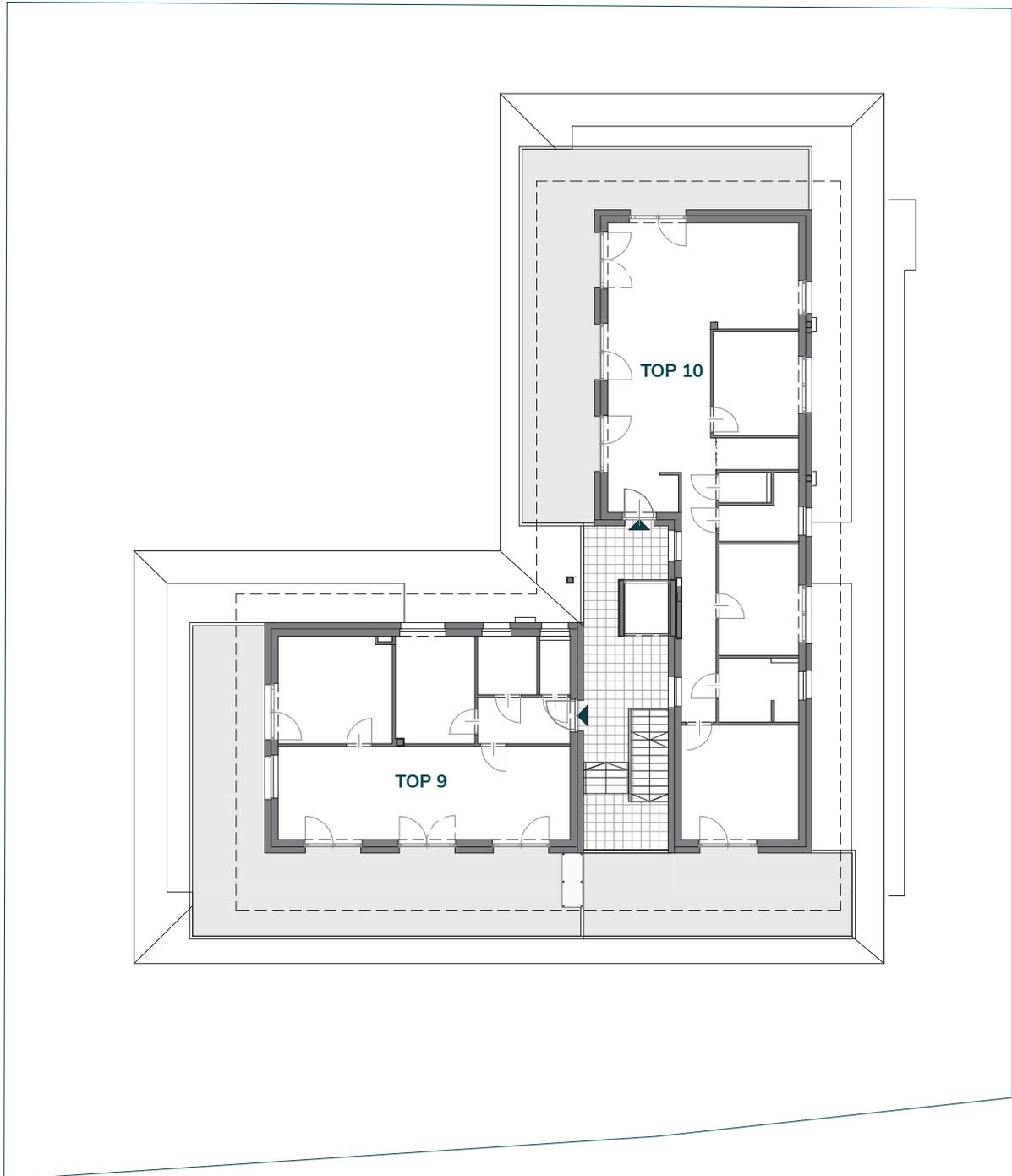
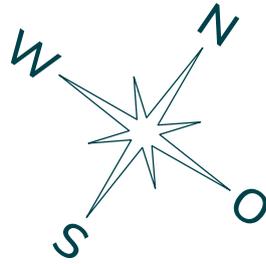
TOP 5	
WOHNFLÄCHE	48,99 m ²
BALKON	14,87 m ²

TOP 7	
WOHNFLÄCHE	55,41 m ²
BALKON	15,03 m ²

TOP 6	
WOHNFLÄCHE	75,05 m ²
BALKONE	23,86 m ²

TOP 8	
WOHNFLÄCHE	56,08 m ²
BALKON	14,08 m ²

DACH GESCHOSS



TOP 9
 WOHNFLÄCHE 70,72 m²
 TERRASSEN 59,64 m²

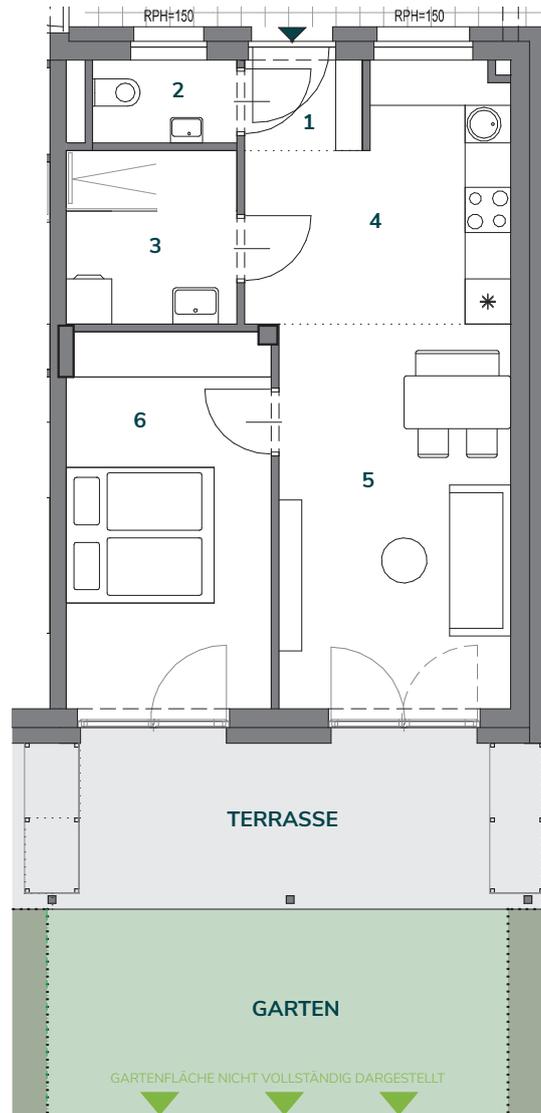
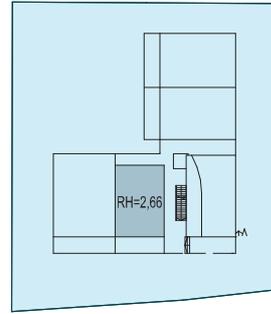
TOP 10
 WOHNFLÄCHE 111,46 m²
 TERRASSE 1 77,13 m²



WOHNUNGSGRUNDRISS



ERDGESCHOSS TOP 1



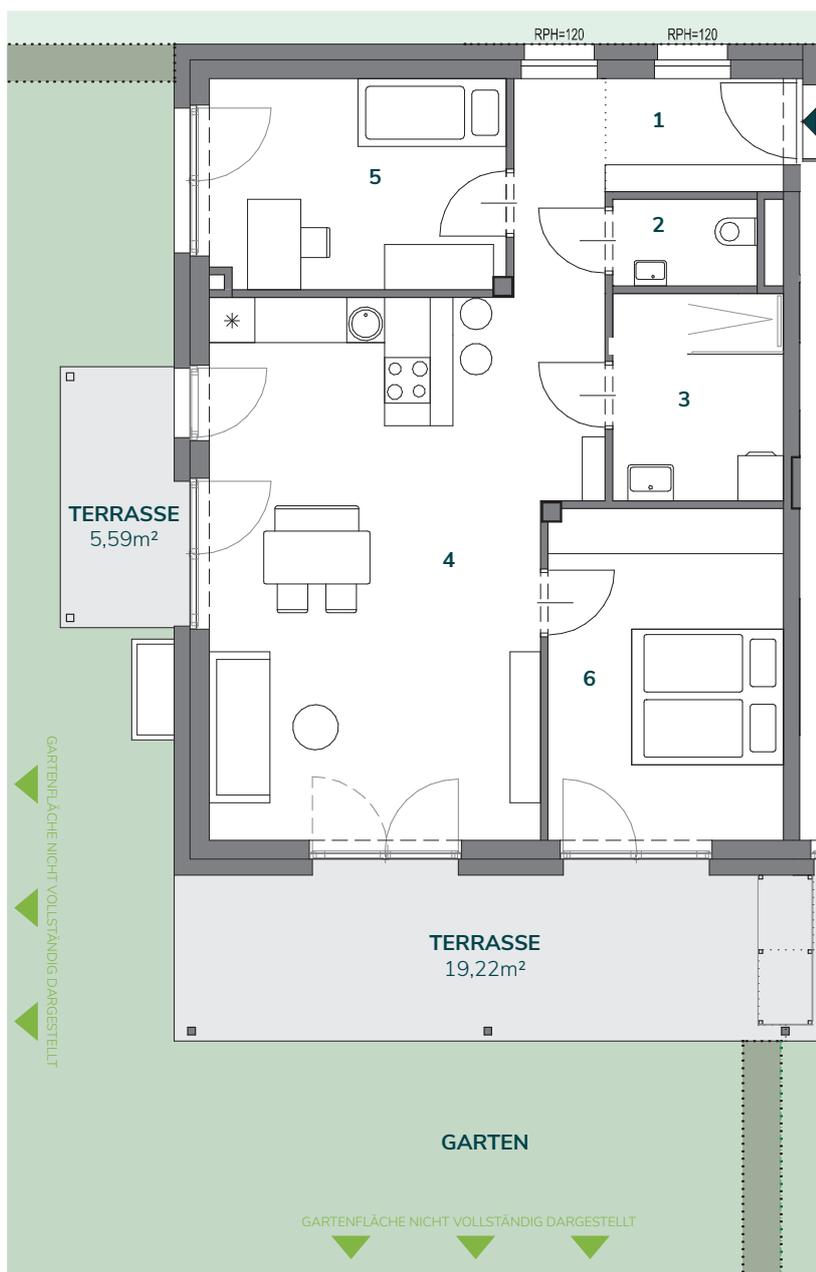
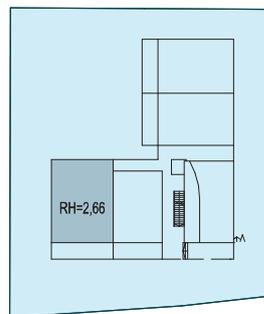
TOP 1 | EG

WOHNFLÄCHE	48,99 m ²
TERRASSE	14,32 m ²
GARTEN	43,12 m ²
KA	6,77 m ²

1 VR	1,86 m ²
2 WC	2,09 m ²
3 BAD	5,18 m ²
4 KÜCHE	10,18 m ²

5 WO / ES	15,90 m ²
6 ZIMMER	13,78 m ²

ERDGESCHOSS TOP 2



TOP 2 | EG

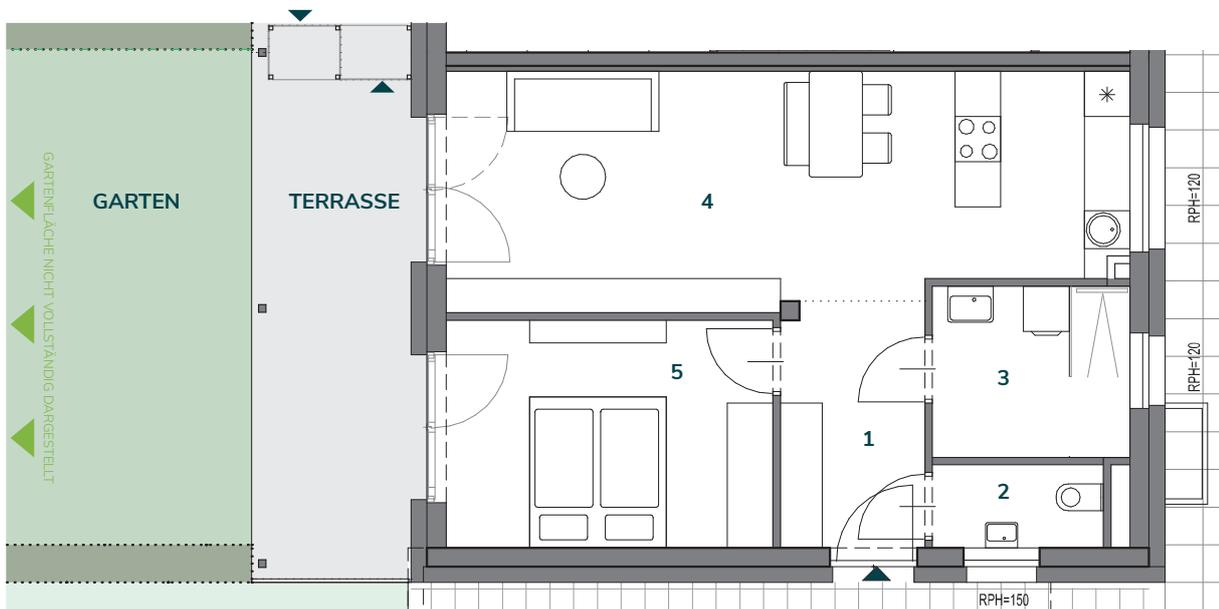
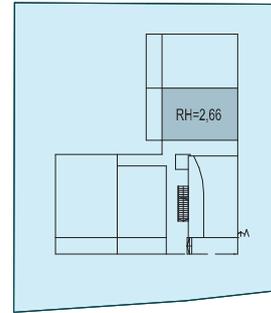
WOHNFLÄCHE	75,05 m ²
TERRASSEN	24,81 m ²
GARTEN	165,61 m ²
KA	10,59 m ²

1 VR	3,53 m ²
2 WC	2,19 m ²
3 BAD	6,19 m ²
4 WO / ES	38,02 m ²

5 ZIMMER 1	11,17 m ²
5 ZIMMER 2	13,95 m ²

ERDGESCHOSS

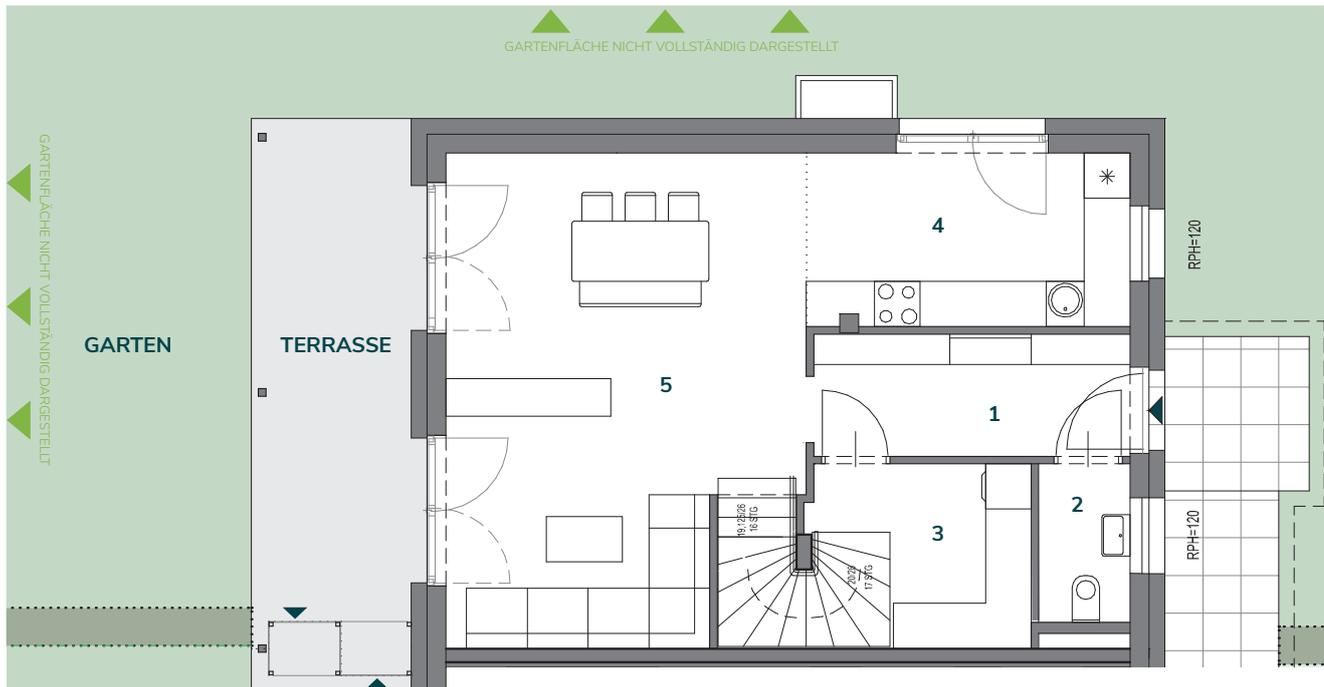
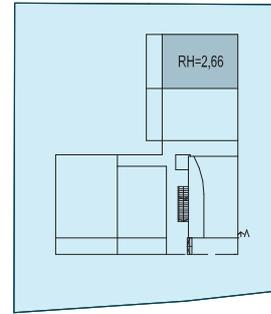
TOP 3



TOP 3 EG		1 VR	6,15 m ²
WOHNFLÄCHE	55,41 m ²	2 WC	2,48 m ²
TERRASSE	15,47 m ²	3 BAD	5,90 m ²
GARTEN	50,20 m ²	4 WO / ES	27,55 m ²
KA	6,62 m ²	5 ZIMMER	13,33 m ²



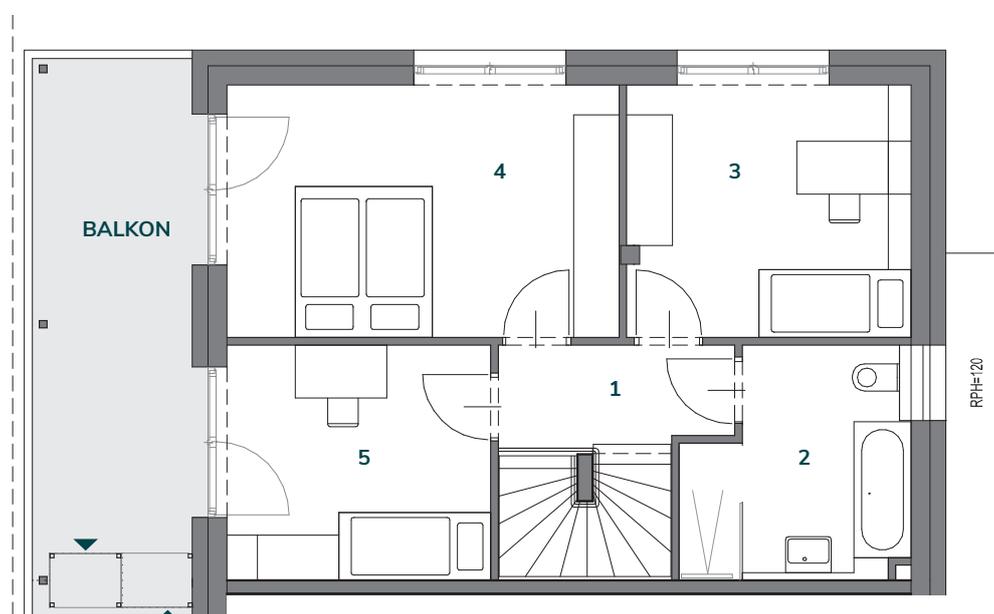
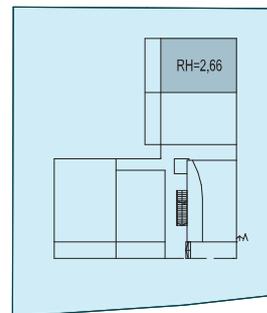
ERDGESCHOSS TOP 4



TOP 4 EG	
WOHNFLÄCHE	53,84 m ²
TERRASSE	15,55 m ²
GARTEN	179,69 m ²
KA	36,50 m ²

1 VR	6,74 m ²
2 WC	2,52 m ²
3 AR	5,73 m ²
4 KÜCHE	10,07 m ²
5 WO / ES	28,78 m ²

1. OBERGESCHOSS TOP 4

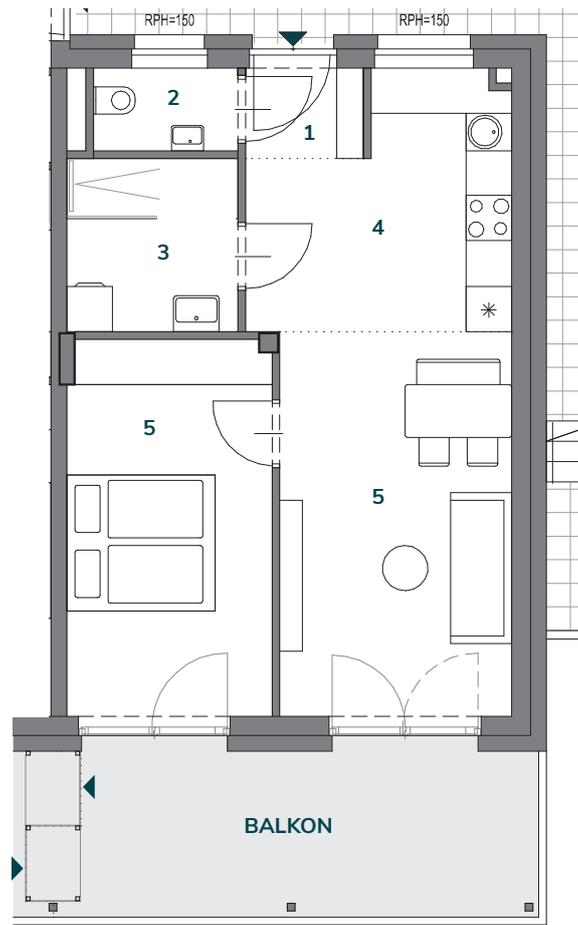
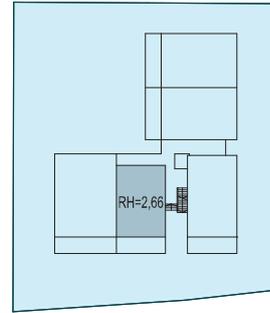


TOP 4 | 1. OG

WOHNFLÄCHE 54,26 m²
BALKON 15,03 m²

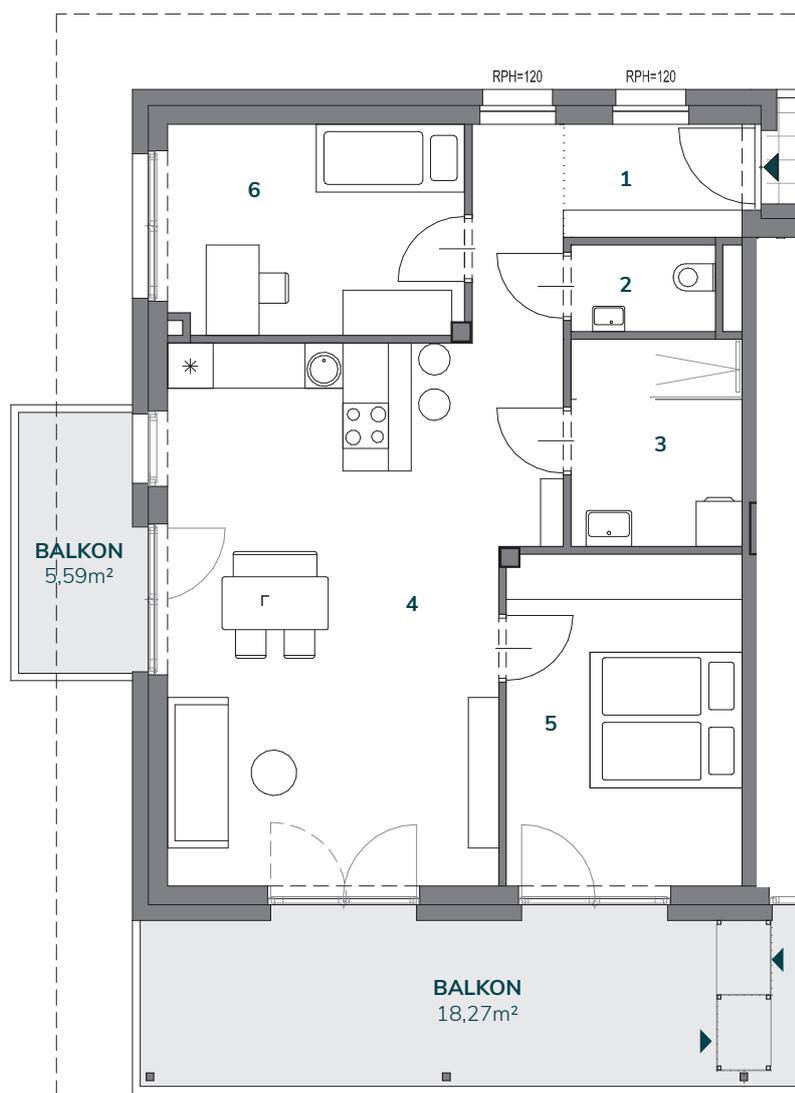
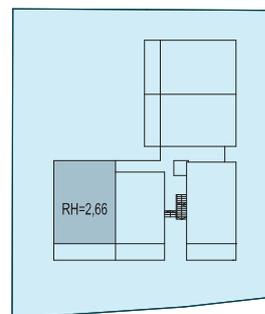
1 GANG	4,34 m ²
2 BAD	7,91 m ²
3 ZIMMER 1	12,87 m ²
4 ZIMMER 2	17,97 m ²
5 ZIMMER 3	11,17 m ²

1. OBERGESCHOSS TOP 5



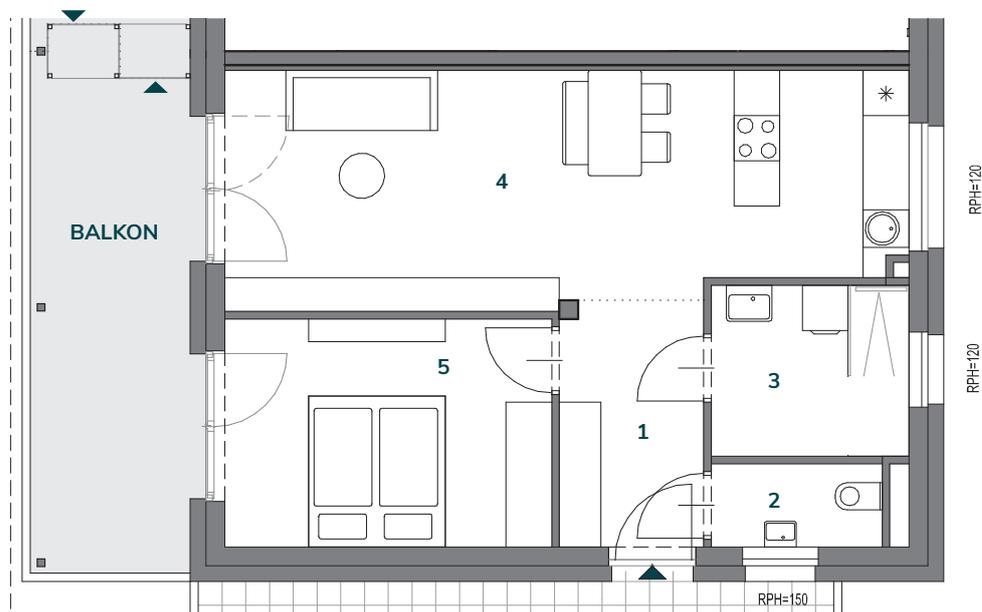
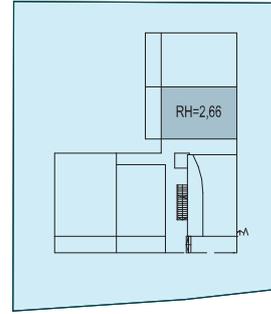
TOP 5 1. OG		1 VR	1,86 m ²	5 WO / ES	15,90 m ²
WOHNFLÄCHE	48,99 m ²	2 WC	2,09 m ²	6 ZIMMER	13,78 m ²
BALKON	14,87 m ²	3 BAD	5,18 m ²		
KA	6,62 m ²	4 KÜCHE	10,18 m ²		

1. OBERGESCHOSS TOP 6



TOP 6 1. OG		1 VR	3,53 m ²	5 ZIMMER 1	13,95 m ²
WOHNFLÄCHE	75,05 m ²	2 WC	2,19 m ²	6 ZIMMER 2	11,17 m ²
BALKONE	23,86 m ²	3 BAD	6,19 m ²		
KA	10,52 m ²	4 WO / ES	38,02 m ²		

1. OBERGESCHOSS TOP 7



TOP 7 | 1. OG

WOHNFLÄCHE 55,41 m²

BALKON 15,03 m²

KA 6,62 m²

1 VR 6,15 m²

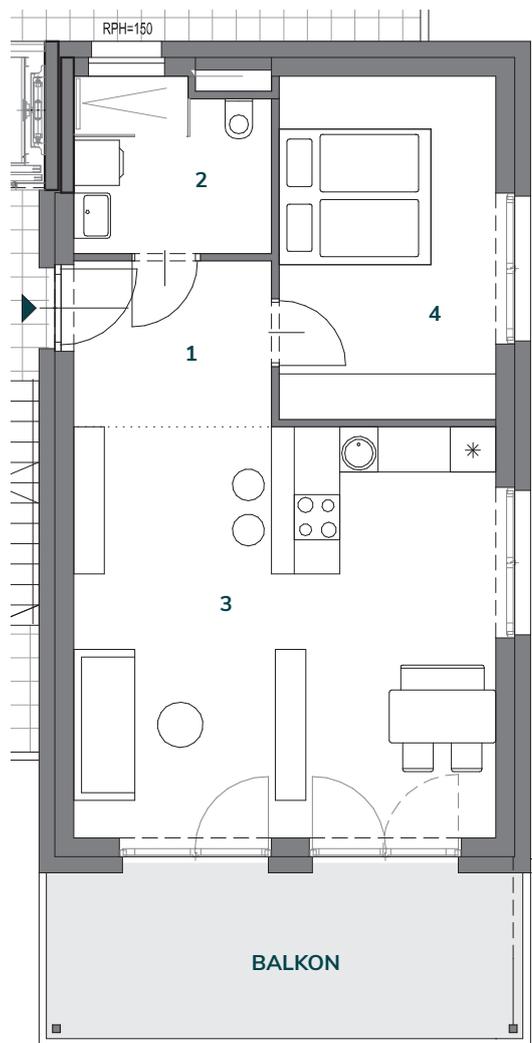
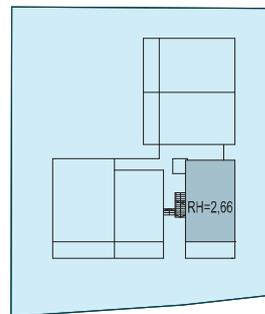
2 WC 2,48 m²

3 BAD 5,90 m²

4 WO / ES 27,55 m²

5 ZIMMER 13,33 m²

1. OBERGESCHOSS TOP 8



TOP 8 | 1. OG

WOHNFLÄCHE 56,08 m²

BALKON 14,08 m²

KA 6,64 m²

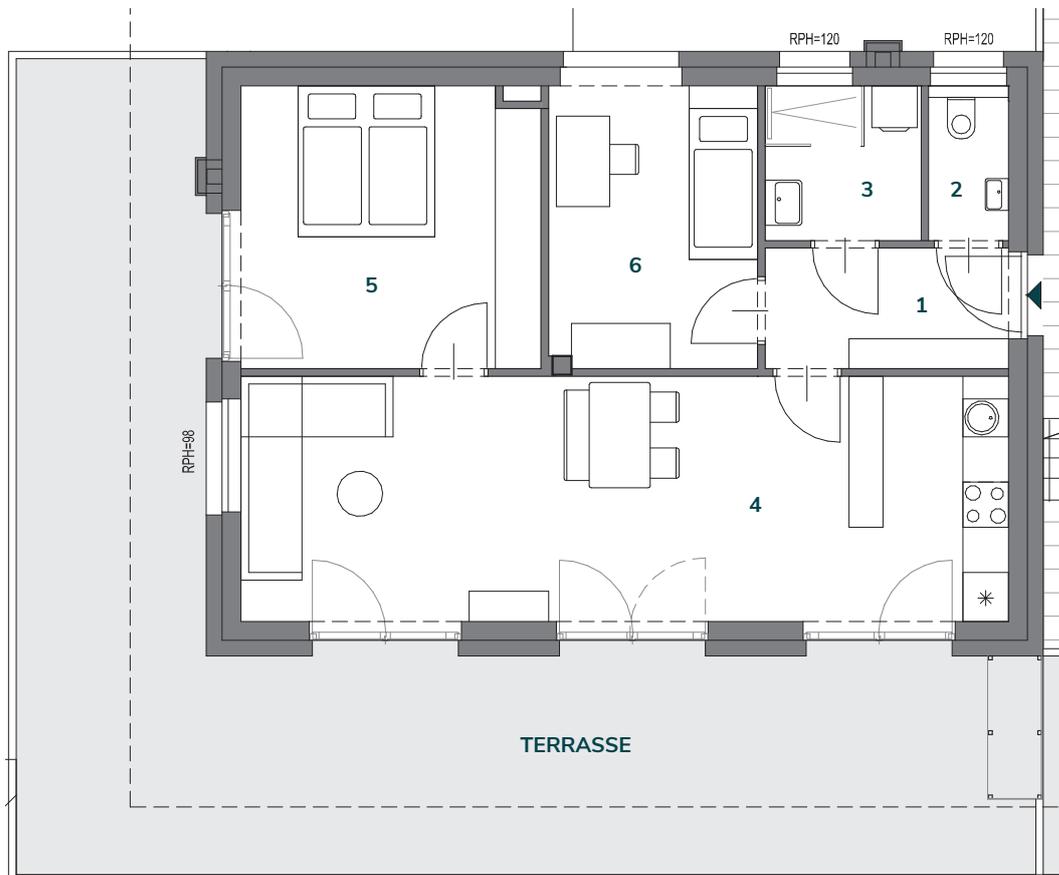
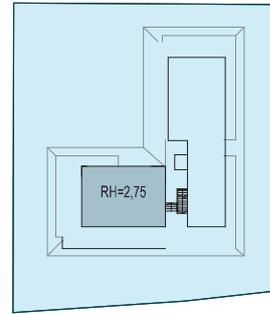
1 VR 5,72 m²

2 BAD / WC 5,78 m²

3 WO / ES 31,27 m²

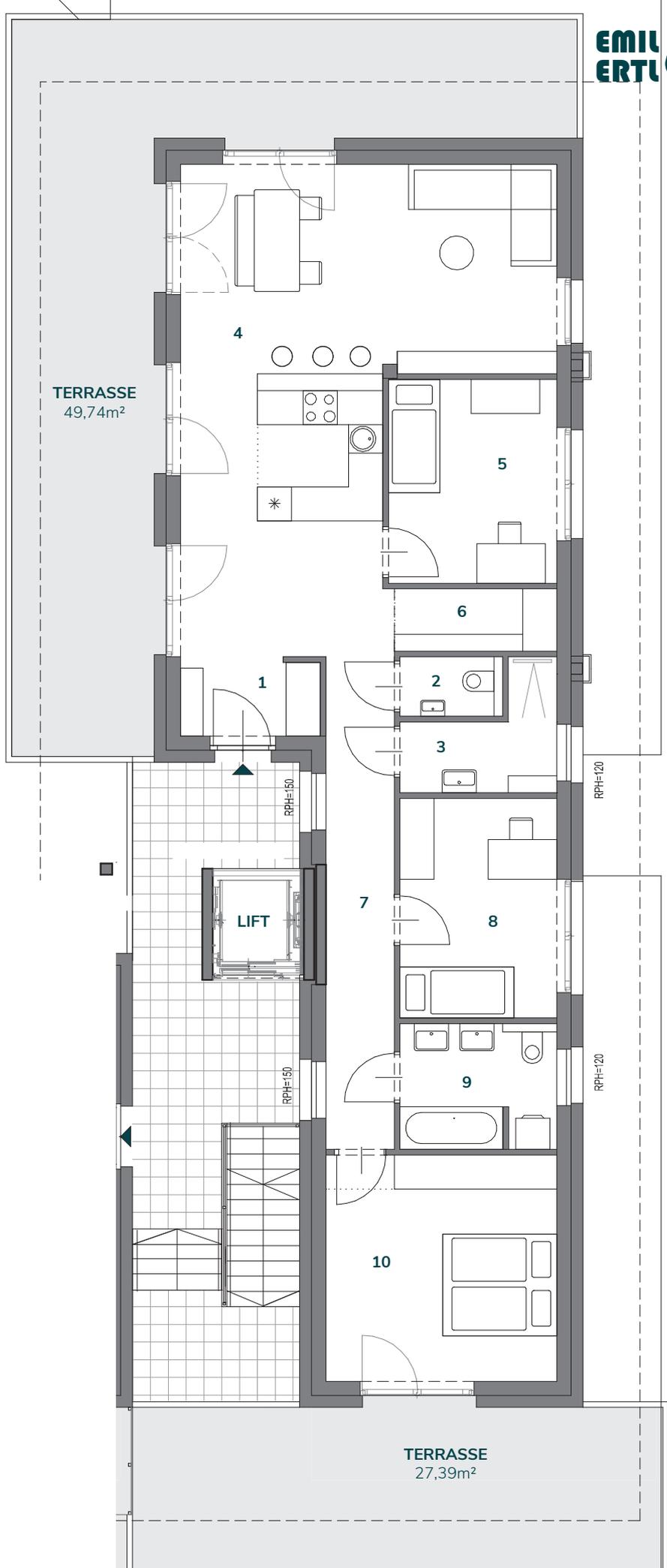
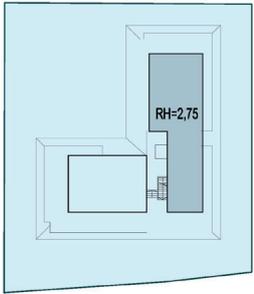
4 ZIMMER 13,31 m²

DACHGESCHOSS TOP 9



TOP 9 DG		1 VR	5,12 m ²	5 ZIMMER 1	14,97 m ²
WOHNFLÄCHE	70,72 m ²	2 WC	2,00 m ²	6 ZIMMER 2	10,58 m ²
TERRASSE	59,64 m ²	3 BAD	4,20 m ²		
KA	11,13 m ²	4 WO / ES	33,85 m ²		

DACH GESCHOSS TOP 10



TOP 10 | DG

WOHNFLÄCHE 111,46 m²

TERRASSEN 77,13 m²

KA 13,82 m²

1 VR	3,37 m ²
2 WC	1,73 m ²
3 BAD 1	4,42 m ²
4 WO / ES	43,97 m ²
5 ZIMMER 1	10,96 m ²
6 AR	3,13 m ²
7 FLUR	10,44 m ²
8 ZIMMER 2	11,01 m ²
9 BAD 2	5,89 m ²
10 ZIMMER 2	16,54 m ²





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

new ages DI Oliver Tobias Oswald

Körösisstraße 61h/7 | 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 Ausführungs idee, Änderungen ausdrücklich vorbehalten. Irrtümer, Druck & Satzfehler vorbehalten. Für Bild, Text und Pläne wird keine Haftung übernommen.



*DIE WOHNUNGEN WERDEN
PROVISIONSFREI ANGEBOTEN!*

VERKAUF

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

WWW.NHD-IMMOBILIEN.AT

