

The background of the page is a dark teal color. On the left and right sides, there are vertical strips of a photograph showing a modern, multi-story apartment building with balconies and greenery. The central text is overlaid on a dark teal rectangular area.

Waltendorfer **Panorama**

GRAZ WALTENDORF

*WALTENDORFER
HAUPTSTRASSE 90A*



Waltendorfer Panorama

SEITE 07
UNSERE PHILOSOPHIE

SEITE 08
DAS PROJEKT

SEITE 10
DIE LAGE

SEITE 12
DIE WOHNUNGEN

SEITE 14
DIE GESCHOSSGRUNDRISSE

SEITE 20
DIE WOHNUNGSRUNDRISSE



„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 Wohngebieten: 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

Willkommen zum Projekt „Waltendorfer Panorama“ – einem exklusiven Neubauprojekt im Herzen von Graz, das modernes Wohnen mit Komfort und Stil verbindet. Auf der Waltendorfer Hauptstraße 90a im Bezirk Waltendorf, in einem der begehrtesten Stadtteile, entsteht ein kleines, feines Bauvorhaben, das sich durch seine hohe Lebensqualität und durchdachte Architektur auszeichnet.

Mit nur 5 hochwertigen Wohneinheiten bietet dieses Projekt eine ausgewählte, exklusive Atmosphäre. Die 3 bis 4 Zimmerwohnungen erstrecken sich über 3 Obergeschosse, während ein zusätzliches Untergeschoss mit 8 Tiefgaragenparkplätzen für eine bequeme und sichere Unterbringung Ihrer Fahrzeuge sorgt.

Jedes Detail des Projekts „Waltendorfer Panorama“ wurde sorgfältig durchdacht, um Ihnen eine perfekte Kombination aus Luxus, Funktionalität und Wohlbefinden zu bieten. Die großzügigen Grundrisse mit Wohnflächen von 73 m² bis 109 m² bieten nicht nur genügend Platz für jedes Familienmitglied und Freunde, sondern auch Raum für Ihre persönlichen Ideen und Wünsche.

Das Highlight des Projekts ist das Penthouse im obersten Stockwerk – ein wahres Juwel mit atemberaubendem Blick über Graz und weit hinaus. Hier erleben Sie eine unvergleichliche Lebensqualität mit einer exklusiven Atmosphäre, die das gesamte Gebäude prägt.

ECKDATEN

ADRESSE	Waltendorfer Hauptstraße 90a
WOHNUNGEN	5 Wohneinheiten
WOHNUNGSGRÖSSEN	73 - 109 m ²
ZIMMER	3 - 4
TYOLOGIEN	Erdgeschoss-, Geschoss- & Dachgeschosswohnungen
GESCHOSSE	oberirdisch 3 unterirdisch 1
PARKPLÄTZE	8 Parkplätze in der Tiefgarage
ERSCHLISSUNG	1 Lift (KG bis DG)
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	866 m ²
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE	520 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	427 m ²
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE	B



DIE LAGE

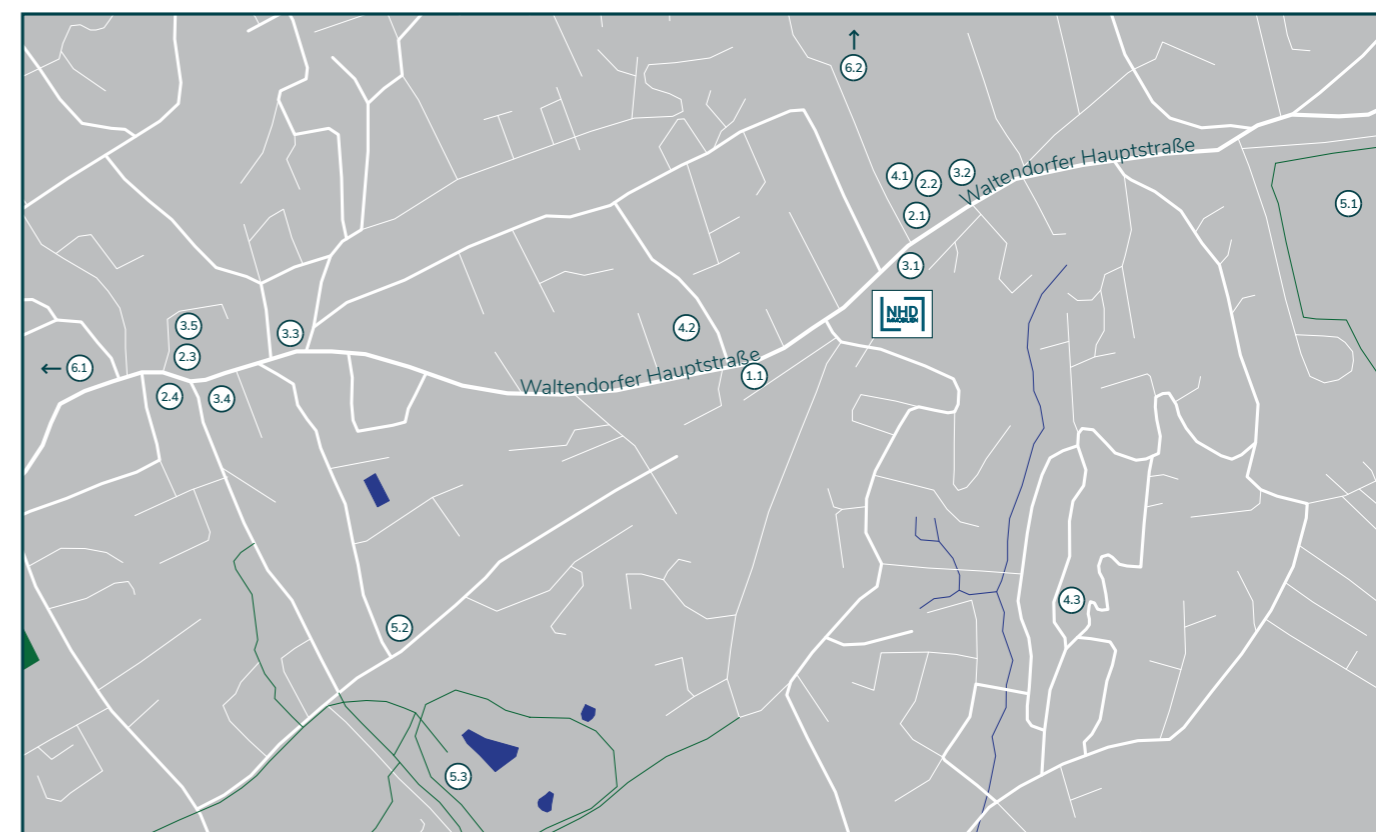
Die Lage des „Waltendorfer Panorama“ könnte kaum idealer sein – ruhig und zugleich bestens angebunden. Es liegt mitten im Herzen von Graz, jedoch abseits des hektischen Trubels der Innenstadt. Hier können Sie die Stille und den Frieden eines privaten Rückzugsortes genießen, während Sie gleichzeitig nur wenige Minuten vom lebendigen Stadtzentrum entfernt sind. Diese perfekte Kombination aus Ruhe und urbaner Nähe macht das „Waltendorfer Panorama“ zu einem einzigartigen Ort zum Leben.

Dank der exzellenten Verkehrsanbindung sind Sie sowohl schnell im pulsierenden Zentrum von Graz, wo kulturelle Veranstaltungen, Shoppingmöglichkeiten und Unterhaltung auf Sie warten, als auch in den idyllischen Natur- und Erholungsgebieten, die sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe befinden. Die Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung ermöglicht es Ihnen, sowohl den urbanen Lifestyle zu genießen als auch sich jederzeit in die Natur zurückzuziehen.

Die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés und erstklassigen Restaurants sorgt dafür, dass Ihnen im Alltag keinerlei Annehmlichkeiten fehlen. Ob für einen schnellen Einkauf oder für ein entspanntes Abendessen, alles ist fußläufig erreichbar und macht das Leben hier besonders bequem.

Die Südwest-Ausrichtung des Gebäudes trägt entscheidend dazu bei, dass Sie das ganze Jahr über von natürlichem Licht profitieren. Die großzügigen Fensterflächen sorgen nicht nur für eine hervorragende Belichtung der Räume, sondern schaffen auch eine warme, einladende Atmosphäre, die Ihr Zuhause noch behaglicher macht. So genießen Sie die Sonne bis in die späten Nachmittagsstunden und können sich in einer angenehmen Lichtstimmung entspannen.

Die Umgebung des „Waltendorfer Panorama“ ist eine wahre Oase für Menschen, die hohe Lebensqualität schätzen. Grüne Parks, charmante Straßen und eine ruhige Nachbarschaft, die sich durch ihre Entwicklung und Modernität auszeichnet, machen diese Gegend besonders attraktiv. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern ein echtes Gefühl von Geborgenheit. Mit einer aufstrebenden Nachbarschaft und einem perfekten Mix aus urbanem Flair und Naturverbundenheit, wird dieser Ort zu einem perfekten Rückzugsort – sowohl für Familien als auch für Singles, die die Nähe zur Stadt und die Ruhe der Natur schätzen.



WICHTIGE STANDORTE

1.) ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

1.1 BUS 60	150 m	1 Min. zu Fuß
------------	-------	---------------

2.) EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

2.1 POST	190 m	2 Min. zu Fuß
2.2 UNIMARKT	190 m	2 Min. zu Fuß
2.3 SPAR	1.100 m	1 Min. mit Auto
2.4 BILLA	1.100 m	1 Min. mit Auto

3.) RESTAURANT/CAFE

3.1 CASA RUSTICA	64 m	1 Min. zu Fuß
3.2 KERN	230 m	3 Min. zu Fuß
3.3 STERNENWIRT	1.000 m	1 Min. mit Auto
3.4 SORGER	1.100 m	2 Min. mit Auto
3.5 MARTIN AUER	1.200 m	2 Min. mit Auto

4.) ÄRZTE/APOTHEKEN

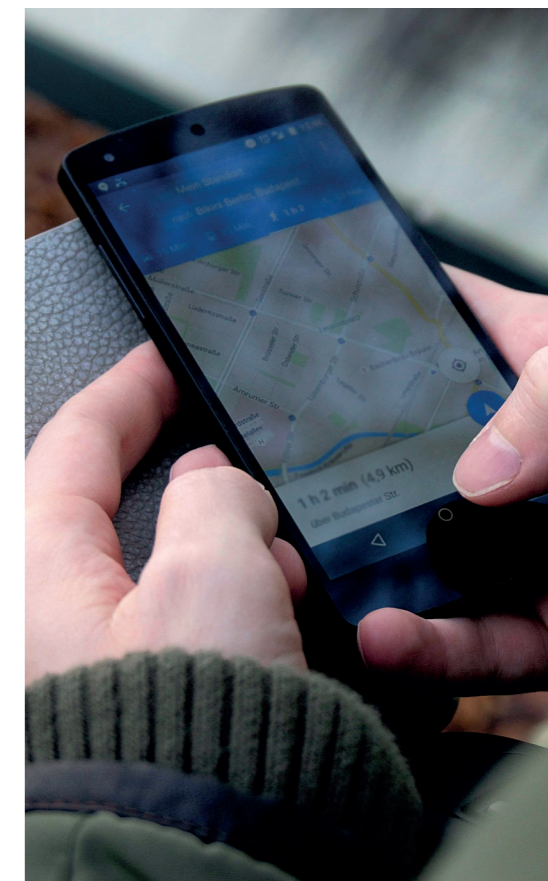
4.1 APOTHEKE	210 m	3 Min. zu Fuß
4.2 HAUTARZT	270 m	4 Min. zu Fuß
4.3 ARZT	1.800 m	4 Min mit Auto

5.) FREIZEIT

5.1 LUSTBÜHEL	800 m	2 Min. mit Auto
5.2 TENNIS	1.600 m	3 Min mit Auto
5.3 BEACHVOLLEYBALL	2.300 m	6 Min mit Auto

6.) BILDUNG

6.1 VOLKSSCHULE	1.300 m	2 Min. mit Auto
6.2 KINDERGARTEN	2.600 m	5 Min. mit Auto



DIE WOHNUNGEN

Die Wohnungen in „Waltendorfer Panorama“ zeichnen sich durch ihre durchdachten Grundrisse aus, die für maximalen Komfort und Funktionalität sorgen. Jede Einheit ist auf die Bedürfnisse modernen Lebens zugeschnitten – großzügige Wohn- Essbereiche und elegante Badezimmer schaffen eine perfekte Balance zwischen ästhetischem Design und praktischer Nutzung.

Die Gartenwohnungen bieten einen besonderen Charme: Mit großzügigen Gärten, die zu gemütlichen Stunden im Freien einladen, genießen Sie Ihre Privatsphäre und können die Natur direkt vor Ihrer Tür erleben. Der offene Schnitt der Wohnungen erlaubt eine perfekte Anpassung an Ihre individuellen Lebensvorstellungen, ob als Familienheim oder als modernes City-Wohnprojekt.

Das Penthouse im obersten Stockwerk ist ein echtes Highlight: mit einem unvergleichlichen Ausblick auf Graz und darüber hinaus. Hier haben Sie nicht nur einen Rückzugsort, sondern auch eine Bühne, auf der Sie Ihre Exklusivität leben können. Der Blick auf die Stadt bei Sonnenuntergang oder die Aussicht auf die umliegenden Hügel und Berge werden Sie immer wieder in Staunen versetzen.

„Waltendorfer Panorama“ ist mehr als nur ein Zuhause – es ist ein Lebensgefühl. Ein Ort, an dem Sie täglich die perfekte Balance zwischen Ruhe und urbaner Lebensqualität finden. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Projekt inspirieren und genießen Sie die Freiheit, Ihr neues Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

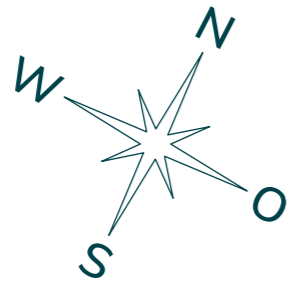
*HINWEIS:
INFORMATION UND VERKAUF ERFOLGEN
PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!*



GESCHOSSGRUNDRISSSE

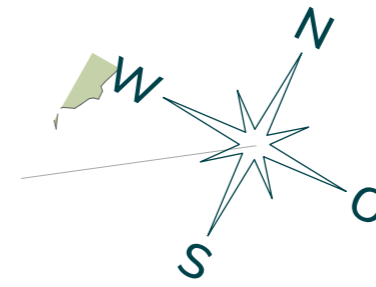


KELLER GESCHOSS



KA 1	VERKAUFT
KA 2	7,26 m ²
KA 3	VERKAUFT
KA 4	VERKAUFT
KA 5	10,83 m ²

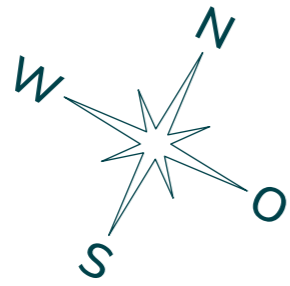
ERD GESCHOSS



TOP 1 - VERKAUFT

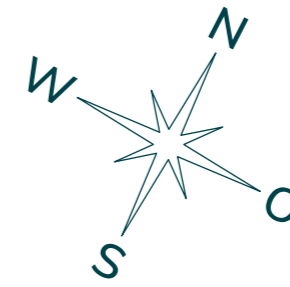
TOP 2	
WOHNFLÄCHE	73,31 m ²
TERRASSEN	26,77 m ²
GARTEN	132,00 m ²

1. OBER GESCHOSS



TOP 3 - VERKAUFT
TOP 4 - VERKAUFT

DACH GESCHOSS

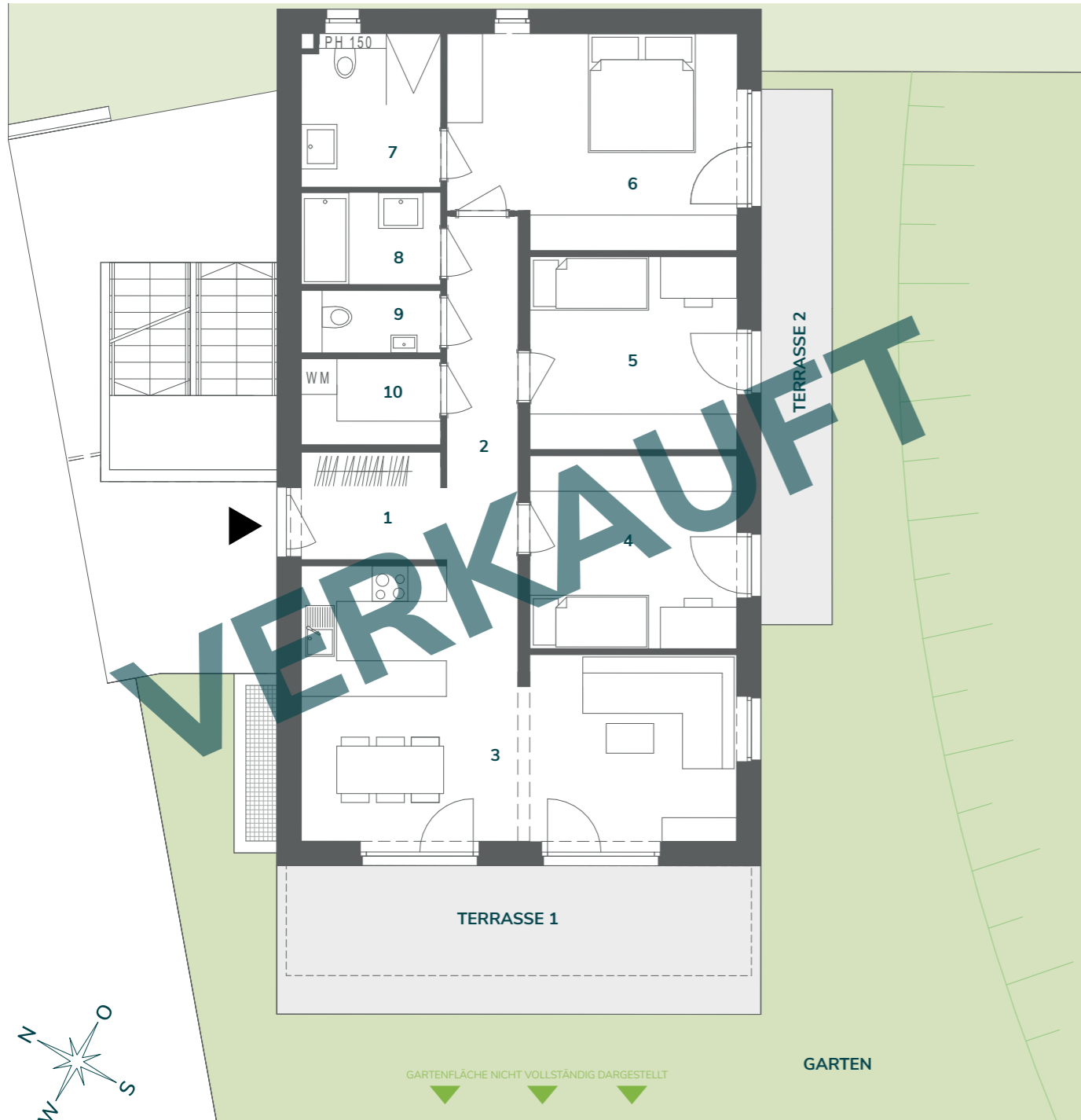
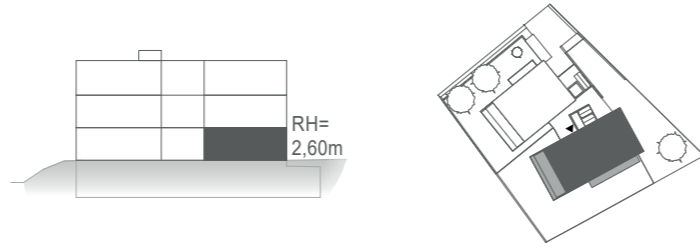


TOP 5
WOHNFLÄCHE 109,06 m²
TERRASSEN 54,08 m²

WOHNUNGSGRUNDRISS



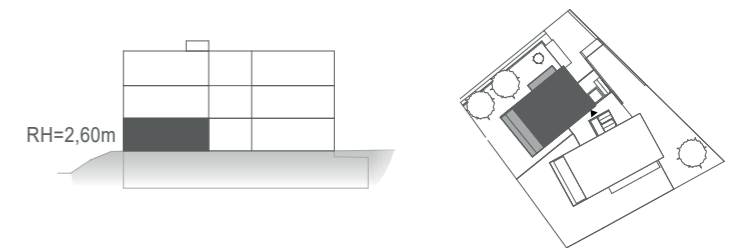
ERDGESCHOSS TOP 1



TOP 1 EG				
WOHNFLÄCHE	95,71 m ²	1 VR	4,37 m ²	0 5m
TERRASSE 1	20,39 m ²	2 GANG	7,06 m ²	
TERRASSE 2	10,79 m ²	3 WO/KO/ES	29,19 m ²	
GARTEN	159,60 m ²	4 ZIMMER 1	11,49 m ²	
KA	9,58 m ²	5 ZIMMER 2	11,49 m ²	
		6 ZIMMER 3	17,28 m ²	
		7 BAD/WC	5,68 m ²	
		8 BAD	3,64 m ²	
		9 WC	2,10 m ²	
		10 AR	3,41 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.

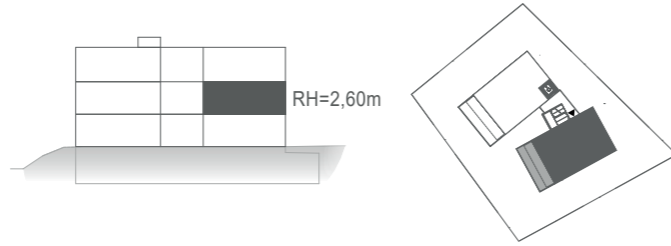
ERDGESCHOSS TOP 2



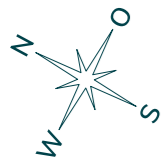
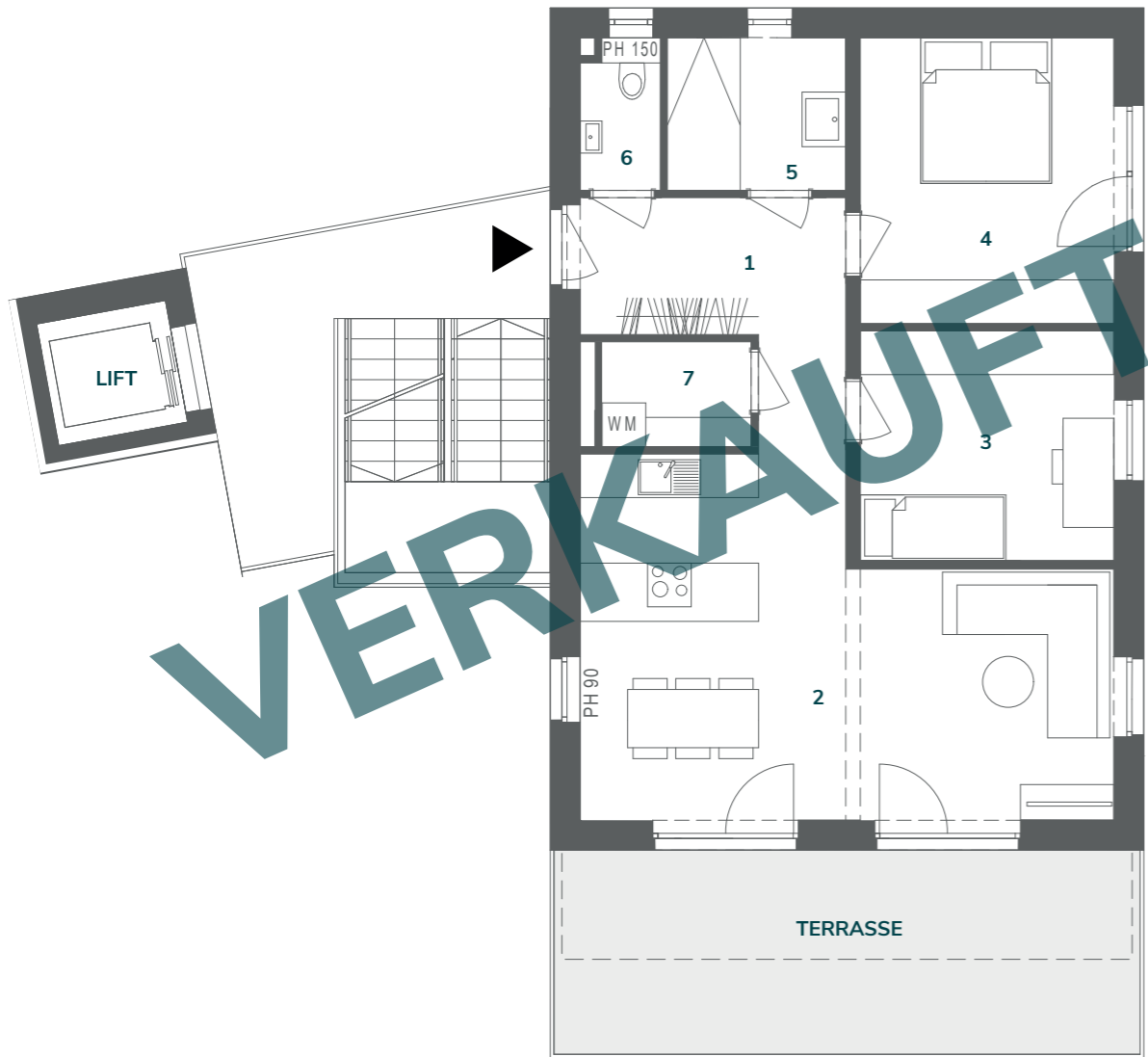
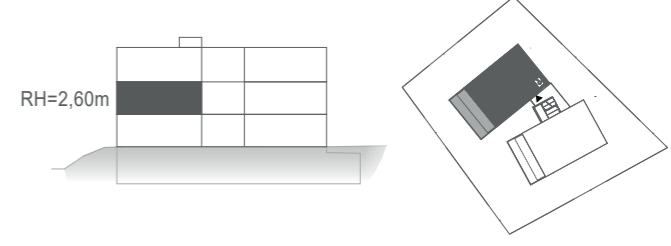
TOP 2 EG				
WOHNFLÄCHE	73,31 m ²	1 VR	6,20 m ²	0 5m
TERRASSE 1	20,55 m ²	2 GANG	4,93 m ²	
TERRASSE 2	6,22 m ²	3 ZIMMER 1	12,28 m ²	
GARTEN	132,00 m ²	4 ZIMMER 2	11,39 m ²	
KA	7,26 m ²	5 WO/KO/ES	29,42 m ²	
		6 BAD	5,70 m ²	
		7 WC	1,65 m ²	
		8 AR	1,74 m ²	

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

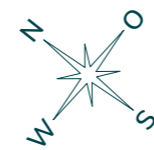
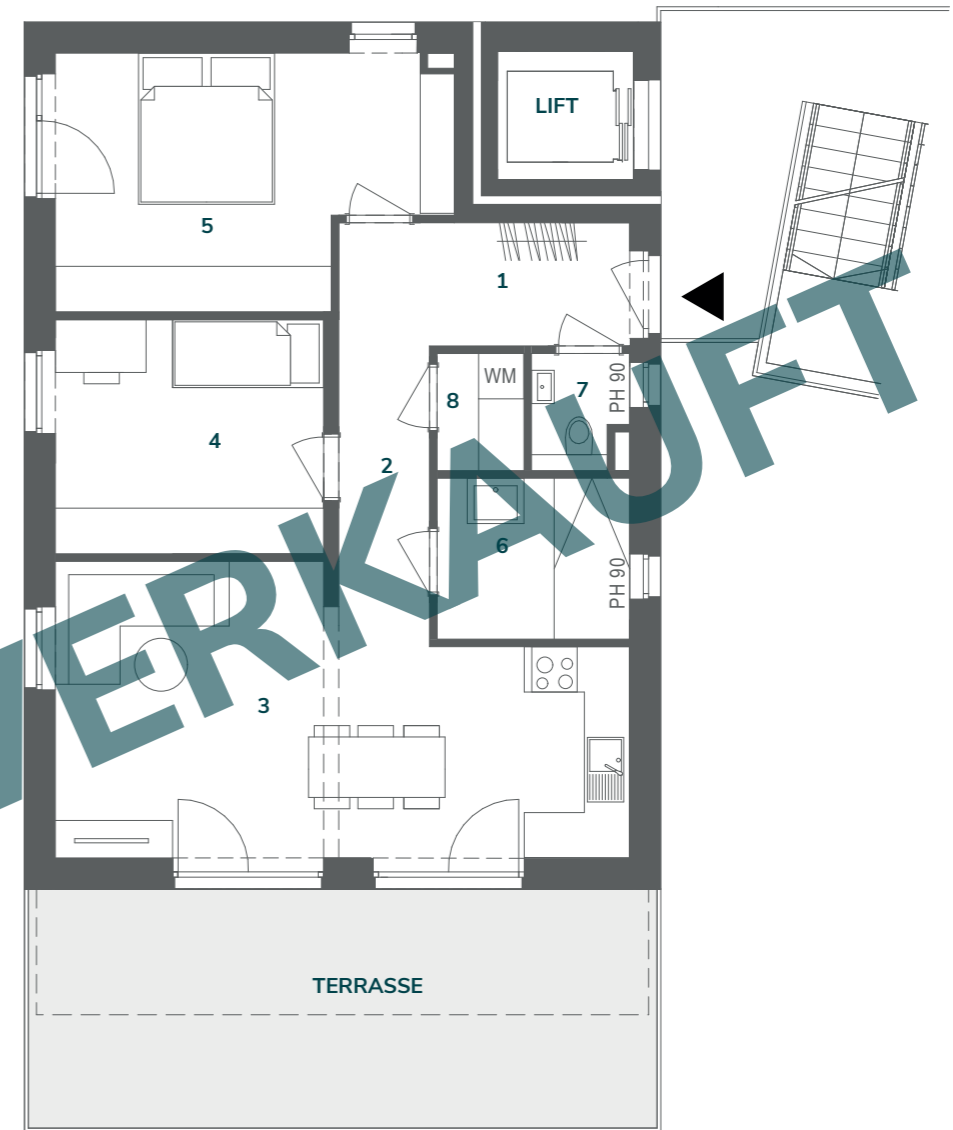


1. OBERGESCHOSS TOP 4



TOP 3 1. OG	1 VR	8,81 m ²	5 BAD	5,23 m ²
WOHNFLÄCHE	2 WO/KO/ES	31,85 m ²	6 WC	1,93 m ²
TERRASSE	3 ZIMMER 1	11,15 m ²	7 AR	2,95 m ²
KA	4 ZIMMER 2	13,96 m ²		

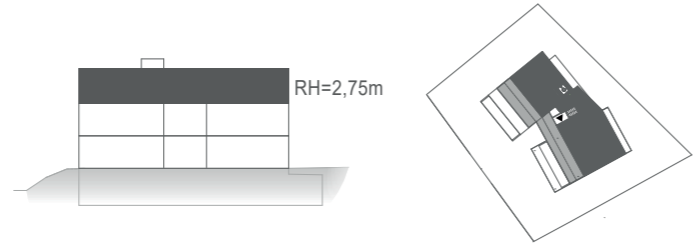
Tatsächliche Grundrisse können vom abgebildeten Beispielgrundriss/en abweichen. Abgebildete Einrichtungsgegenstände (z.B.: Möbel, Küche, Waschmaschine, Gartengestaltung) zählen nicht zum Verkaufsgegenstand. Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet. Badezimmer und WC mit Fliesenböden. Technische Änderungen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



TOP 4 1. OG	1 VR	6,28 m ²	5 ZIMMER 2	16,26 m ²
WOHNFLÄCHE	2 GANG	4,14 m ²	6 BAD	5,43 m ²
TERRASSE	3 WO/KO/ES	26,77 m ²	7 WC	1,62 m ²
KA	4 ZIMMER 1	11,17 m ²	8 AR	1,78 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 5



TOP 5 DG	
WOHNFLÄCHE	109,06 m ²
TERRASSE	54,08 m ²
KA	10,83 m ²
1 VR 1	2,51 m ²
2 VR 2	11,48 m ²
3 GANG 1	5,48 m ²
4 ZIMMER 1	11,36 m ²
5 ZIMMER 2	16,79 m ²
6 BAD/WC 1	3,57 m ²
7 BAD 2	3,61 m ²
8 WC	2,60 m ²
9 AR	4,30 m ²
10 GANG 2	4,02 m ²
11 ZIMMER 3	12,84 m ²
12 WO/KO/ES	30,50 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

Architekturbüro DI Klaus Faber

Grabenstraße 212 | 8010 Graz

office@faberzt.at

VISUALISIERUNG

GK-Render GmbH

Brauquartier 21 | 8055 Graz

office@gk-render.com

VERTRAGSERRICHTER UND TREUHÄNDER

Notariat Dr. Arno Pichler

Dr. Werner Pauger

Weizer Straße 9 | 8200 Gleisdorf

*DIE WOHNUNGEN WERDEN
PROVISIONSFREI ANGEBOTEN!*

VERKAUF

Karin Trausmiller

0664 21 79 079

office@nhd-immobilien.at

WWW.NHD-IMMOBILIEN.AT

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: Dezember 2026

