



LA VISTA VERDE

Wohnen im grünen Herzen von Andritz.



GRAZ ANDRITZ
ANDRITZER REICHSSSTRASSE 45



LA VISTA VERDE

SEITE 07
UNSERE PHILOSOPHIE

SEITE 08
DAS PROJEKT

SEITE 10
DIE LAGE

SEITE 12
DIE WOHNUNGEN

SEITE 14
DIE GESCHOSSGRUNDRISSE

SEITE 22
DIE WOHNUNGSGRUNDRISSE



„ES FÄNGT
ALLES BEIM
ZUHAUSE
AN!“



UNSERE PHILOSOPHIE

Ein Zuhause ist mehr als Wohnraum – es ist die Grundlage für Vertrauen, Beständigkeit und Lebensqualität.

Als familiengeführtes Unternehmen stehen wir bei NHD für persönliche Verantwortung, Kontinuität und verlässliche Entscheidungen. Unter dem Leitsatz „Es fängt alles beim Zuhause an“ entwickeln wir Immobilien, die Qualität, Funktionalität und nachhaltigen Wert vereinen.

Unsere Projekte basieren auf langjähriger Erfahrung, sorgfältiger Planung und zeitloser Architektur. Hochwertige Materialien sowie die Zusammenarbeit mit ausgewählten, renommierten Partnerbetrieben aus der Region sind für uns selbstverständlich. Präzision in der Ausführung und ein klarer Qualitätsanspruch begleiten jedes Projekt von Beginn an.

Seriosität, Transparenz und Kundennähe prägen unser Handeln in allen Projektphasen – von der persönlichen Erstberatung über die individuelle Planung bis zur Übergabe und darüber hinaus. Effiziente Strukturen und verantwortungsvolles Kostenmanagement ermöglichen ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis und schaffen Vertrauen auf langfristiger Basis.

Mit fundierter Marktkenntnis und einem klaren Verständnis für Standortqualität realisieren wir wertstabile Wohn- und Anlageobjekte in nachhaltig gefragten Lagen. NHD steht für Immobilienentwicklung mit Haltung – und für Werte, die Bestand haben.

NHD – Ihr verlässlicher Partner für nachhaltige Immobilienwerte!

Mag. Christian Leger
GESCHÄFTSFÜHRER

Hans Leger
GESCHÄFTSFÜHRER



DAS PROJEKT

„La Vista Verde“ - Wohnen im grünen Herzen von Andritz - ist ein Neubauprojekt für Menschen, die das Besondere suchen – ohne Kompromisse bei Komfort, Qualität und Alltagstauglichkeit. In Andritz, einem der begehrtesten Bezirke der Stadt, entsteht ein Wohnprojekt, das moderne Architektur mit einem angenehm privaten Charakter verbindet: nur 11 Wohnungen, auf fünf Geschosse verteilt, schaffen eine ruhige, exklusive Atmosphäre – fernab von anonymer Großanlage, aber mit allem, was zeitgemäßes Wohnen heute ausmacht.

Schon beim Ankommen zeigt sich der Anspruch des Projekts: Die Tiefgarage mit 11 Stellplätzen sorgt für entspanntes Parken, der Autolift bringt Sie komfortabel auf Ihren Stellplatz, und der Lift führt Sie anschließend barrierefrei vom Keller bis in jedes Stockwerk. Dieses Zusammenspiel aus durchdachter Planung und hochwertiger Ausführung macht „La Vista Verde“ zu einem Zuhause, das nicht nur schön aussieht, sondern sich Tag für Tag spürbar gut anfühlt.

Im Erdgeschoss ergänzt eine charmante, ca. 46 m² große Geschäftsfläche das Projekt – ein vielseitiger Raum, der Ideen sichtbar macht und den Standort hochwertig abrundet. Ideal geeignet für ein ruhiges Büro, eine Praxis, ein Atelier oder ein stilvolles Studio, bietet sie beste Voraussetzungen für ein repräsentatives, nachbarschaftsfreundliches Konzept ohne störende Geräusch- oder Besucherbelastung.

Gerade in Andritz, wo Lebensqualität, Nahversorgung und gewachsene Strukturen harmonisch zusammenfinden, ist eine gut situierte Gewerbefläche dieser Größe eine seltene Gelegenheit – attraktiv für Eigennutzer mit Anspruch ebenso wie für Anleger, die Wert auf nachhaltige Vermietbarkeit legen.

Die Wohnungsgrößen von ca. 55 bis 102 m² bieten Raum für unterschiedliche Lebensphasen – vom stilvollen Single- oder Paar-Refugium bis zum ruhigen Hafen für Familien. 2 bis 4 Zimmer bedeuten dabei Flexibilität: ein Arbeitszimmer für Homeoffice, ein Gästezimmer für Besuch, ein Kinderzimmer, das wachsen darf. „La Vista Verde“ ist ein Projekt mit klarer Handschrift – modern, wertbeständig und darauf ausgelegt, dass aus Wohnen echte Lebensqualität wird.

ECKDATEN

ADRESSE	Andritzer Reichsstraße 45, 8045 Graz
WOHNUNGEN	11 Wohneinheiten + 1 Geschäftslokal
WOHNUNGSGRÖSSEN	55 - 102 m ²
ZIMMER	2 - 4
TYPOLOGIEN	Erdgeschoss-, Geschoss- & Dachgeschosswohnungen
GESCHOSSE	oberirdisch 5 unterirdisch 1
PARKPLÄTZE	11 Parkplätze in der Tiefgarage
ERSCHLIESUNG	1 Lift (KG bis DG)
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	889 m ²
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE	1.067 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	887 m ²
HWB	47 kWh/m ² a
FGEE	0,75



DIE LAGE

Wer Graz kennt, weiß: Andritz ist dieser besondere Mix aus Stadt und Natur – urban angebunden, aber mit spürbarer Entspannung im Alltag. Rund um den Andritzer Hauptplatz schlägt das Herz des Bezirks: Hier bündelt sich Infrastruktur, Nahversorgung und öffentlicher Verkehr – ideal, wenn man Wege kurz halten und trotzdem flexibel bleiben möchte. Dass sich das Zentrum in Andritz angenehm anfühlt, liegt an der sehr guten Anbindung: Straßenbahnlinien (u. a. 3 und 5) sowie mehrere Buslinien bringen Sie rasch Richtung Innenstadt, Uni, Hauptbahnhof oder ins Naherholungsgebiet.

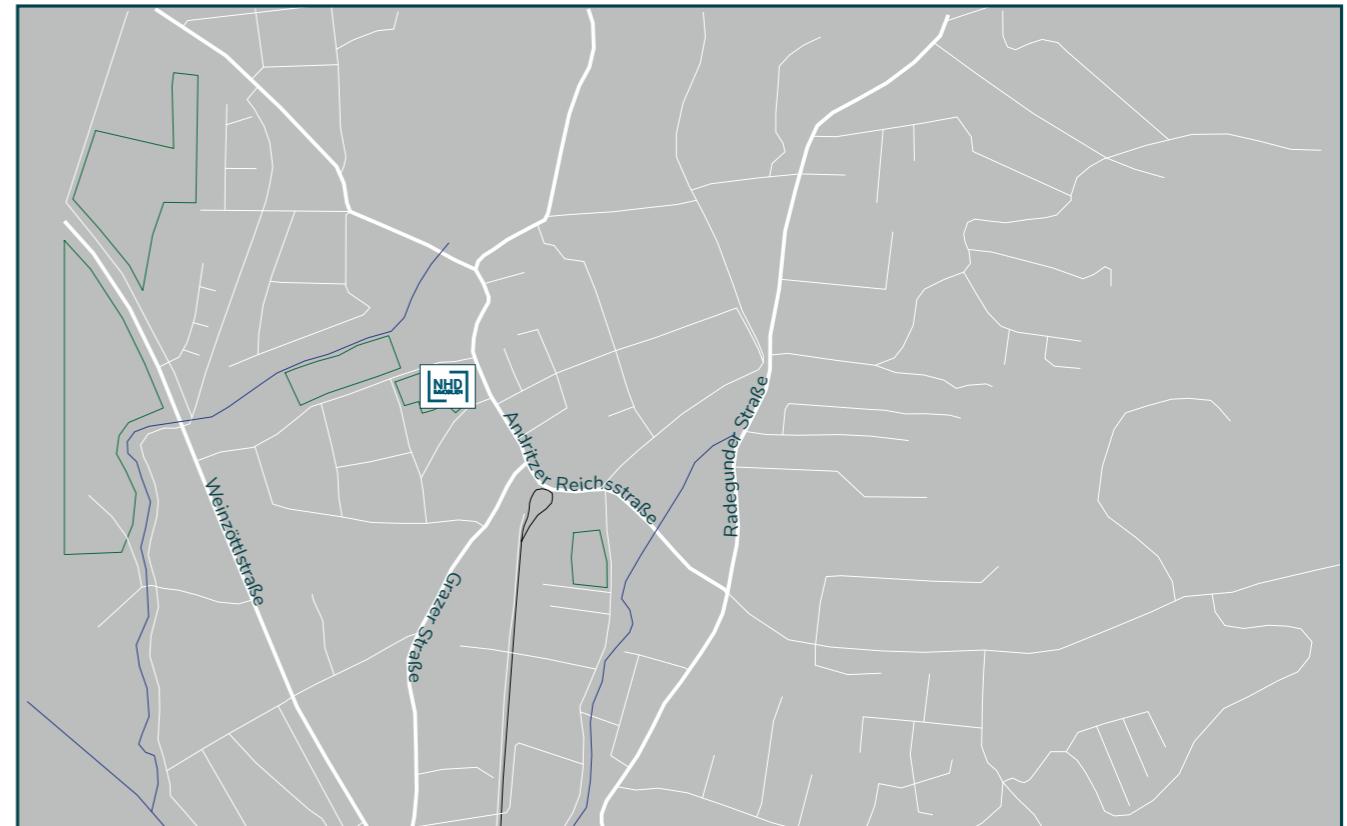
Für den täglichen Einkauf ist ebenso gesorgt: In unmittelbarer Nähe finden sich Supermärkte/Nahversorger. Und wenn es einmal „mehr“ sein darf, liegt mit Shopping Nord ein großes Einkaufsangebot im Grazer Norden – mit einer breiten Auswahl an Shops und Gastronomie – auf kurzem Weg und komfortabel erreichbar.

Auch Gesundheit und Familienalltag sind in Andritz bestens aufgehoben: Apotheken und medizinische Versorgung sind im Bezirk etabliert, ebenso Kinderbetreuung und Schulen in der Umgebung – ein Standortvorteil, der sich Tag für Tag auszahlt.

Und dann ist da noch das, was Andritz so begehrte macht: Freizeit im Grünen. Das beliebte Stukitzbad ist ein echter Sommerklassiker im Norden von Graz – besonders familienfreundlich. Dazu kommen charmante Naherholungsinseln wie der Andritzer Obst- und Naschgarten, der Natur mitten im Bezirksleben erlebbar macht. Für Radliebhaber ist die Nähe zu attraktiven Routen ein Bonus – etwa entlang der Mur bzw. in Richtung überregionaler Radverbindungen wie dem Murradweg.

Auch sportlich ist man in Andritz bestens versorgt: Golf-Fans erreichen mehrere Anlagen in kurzer Zeit, Tennisplätze und Vereine liegen ebenfalls ganz in der Nähe. Wer lieber im Team spielt, findet Fußballplätze und Trainingsmöglichkeiten unkompliziert im Umfeld. Und fürs tägliche Workout gibt es Fitnessstudios und moderne Trainingsangebote in der Umgebung – ideal für eine aktive Freizeit direkt vor der Haustür.

Kurz gesagt: Diese Adresse verbindet Komfort, Infrastruktur und Lebensqualität – ein Zuhause für alle, die urban denken und grün leben wollen.



WICHTIGE STANDORTE

1.) ÖFFENTLICHE VERKEHRSMTTEL BIM & BUS

2.) EINKAUFSMÖGLICHKEITEN BILLA DM SPAR POST BIOHERZ

3.) RESTAURANT/CAFE AUER DON CAMILLO SORGER DIE WILDE MÖHRE

4.) ÄRZTE/APOTHEKEN

5.) FREIZEIT NASCHGARTEN ANDRITZ STUKITZBAD TENNIS ANDRITZ FITNESSTUDIO GOLFPLATZ ANDRITZ

6.) BILDUNG VOLKSSCHULE MITTELSCHULE



DIE WOHNUNGEN

Die Wohnungen in „La Vista Verde“ sind so konzipiert, dass sie nicht nur funktionieren, sondern begeistern. Durchdachte Grundrisse sorgen für ein natürliches Wohngefühl: Räume fließen harmonisch ineinander,

Wohn- und Essbereiche wirken offen und einladend, Rückzugsorte bleiben dennoch privat. Man spürt, dass hier nicht „Quadratmeter verteilt“ wurden, sondern Lebensräume entstanden sind – mit dem Blick dafür, was im Alltag wirklich zählt.

Ein zentrales Element ist das Licht: großzügige Fensterflächen holen die Umgebung ins Zuhause und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre – vom ersten Sonnenstrahl am Morgen bis zum warmen Abendlicht.

Dazu kommt der Freiraum, der „La Vista Verde“ besonders macht: große Terrassen, Balkone und Eigengärten erweitern das Wohnen nach draußen. Hier wird der Kaffee zur kleinen Auszeit, das Abendessen zum Ritual unter freiem Himmel, und der Sonntag bekommt den Platz, den er verdient.

Die hochwertige Ausstattung unterstreicht den Anspruch des Projekts: Materialien, die sich gut anfühlen, Details, die man sieht – und vor allem spürt. Es ist diese Summe aus Qualität, Ruhe und Eleganz, die einen Unterschied macht: ein Zuhause, das man gerne herzeigt, aber noch lieber einfach genießt.

Und weil die Auswahl von 2 bis 4 Zimmern so vielfältig ist, findet hier wirklich jeder sein passendes Zuhause: die kompakte, moderne Wohnung für ein aktives Stadtleben, das großzügige Zuhause für Familien, oder das perfekte Mittelmaß für alle, die flexibel bleiben wollen. Gerade für Familien ist die Kombination aus Top-Lage in Andritz, guter Infrastruktur und einem Wohnkonzept, mit bis zu 60m² teils überdachten Freiflächen, ein echter Glücksfall: Kinder können sich entfalten, Eltern haben Wege kurz – und alle gewinnen Lebensqualität.

HINWEIS:
INFORMATION UND VERKAUF ERFOLGEN
PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!



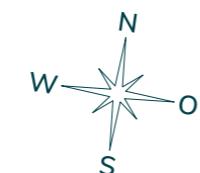
GESCHOSSGRUNDRIFFE



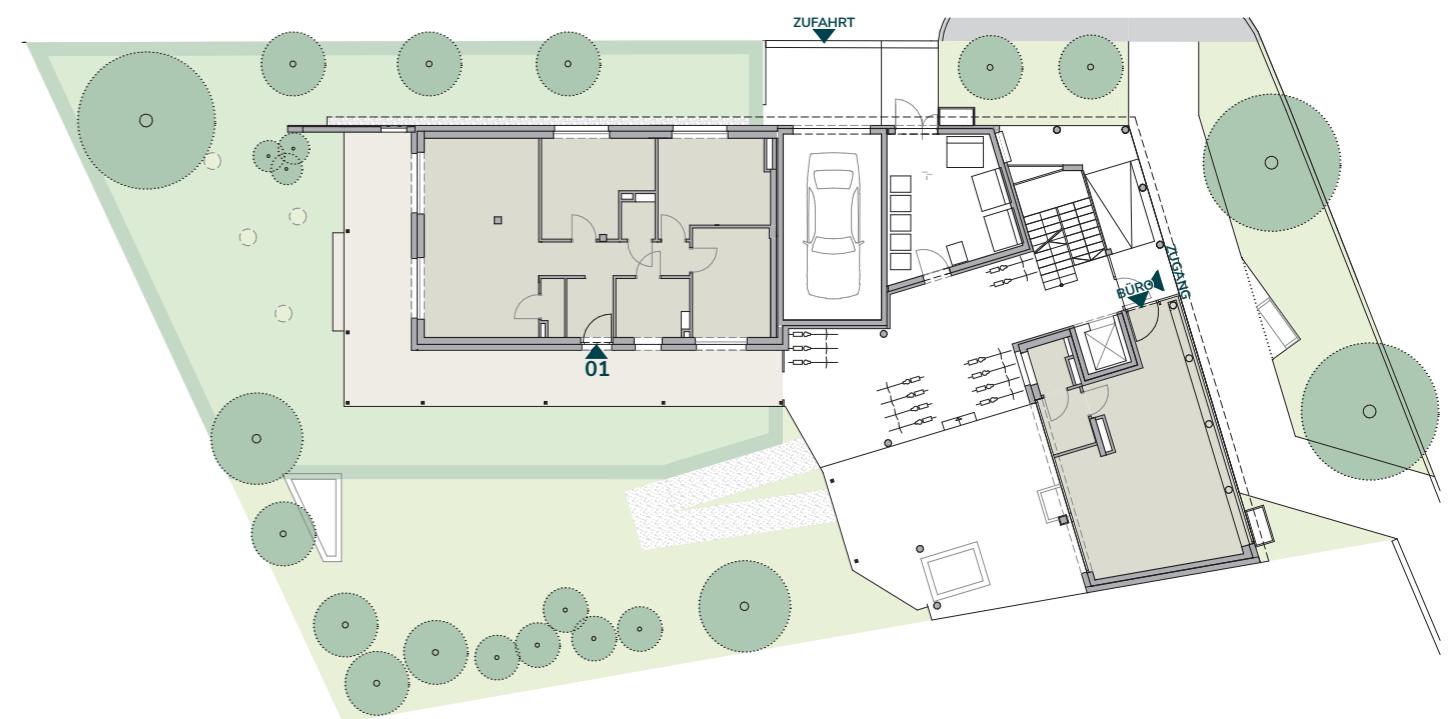
KELLER GESCHOSS



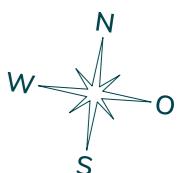
KA 1	5,64 m ²
KA 2	7,07 m ²
KA 3	5,64 m ²
KA 4	10,52 m ²
KA 5	5,28 m ²
KA 6	5,64 m ²
KA 7	6,85 m ²
KA 8	6,24 m ²
KA 9	5,64 m ²
KA 10	6,67 m ²
KA 11	6,26 m ²



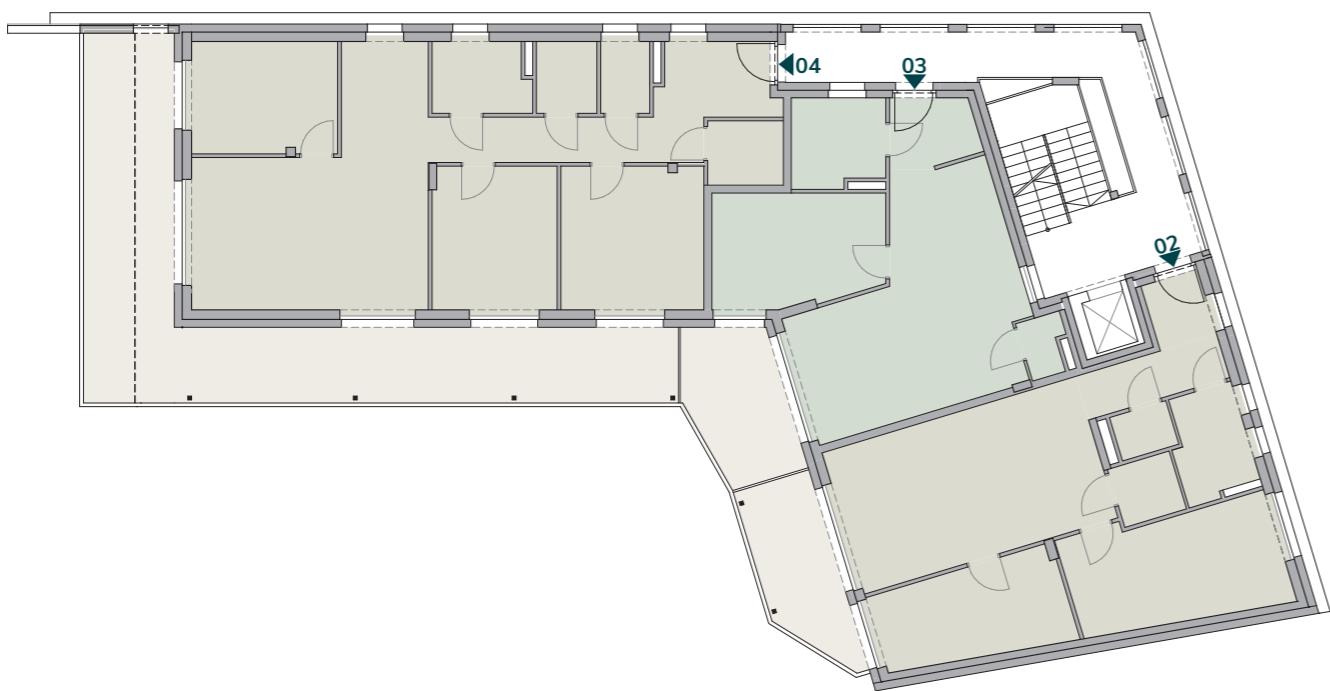
ERD GESCHOSS



GEWERBE	
WOHNFLÄCHE	46,63 m ²
TOP 1	
WOHNFLÄCHE	83,32 m ²
TERRASSEN	50,16 m ²
GARTEN	203,06 m ²



1. OBER GESCHOSS



TOP 2

WOHNFLÄCHE 74,39 m²
BALKON 9,82 m²

TOP 3

WOHNFLÄCHE 54,92 m²
BALKON 10,33 m²

TOP 4

WOHNFLÄCHE 101,25 m²
BALKON 50,14 m²



2. OBER GESCHOSS



TOP 5

WOHNFLÄCHE 74,46 m²
BALKON 9,82 m²

TOP 6

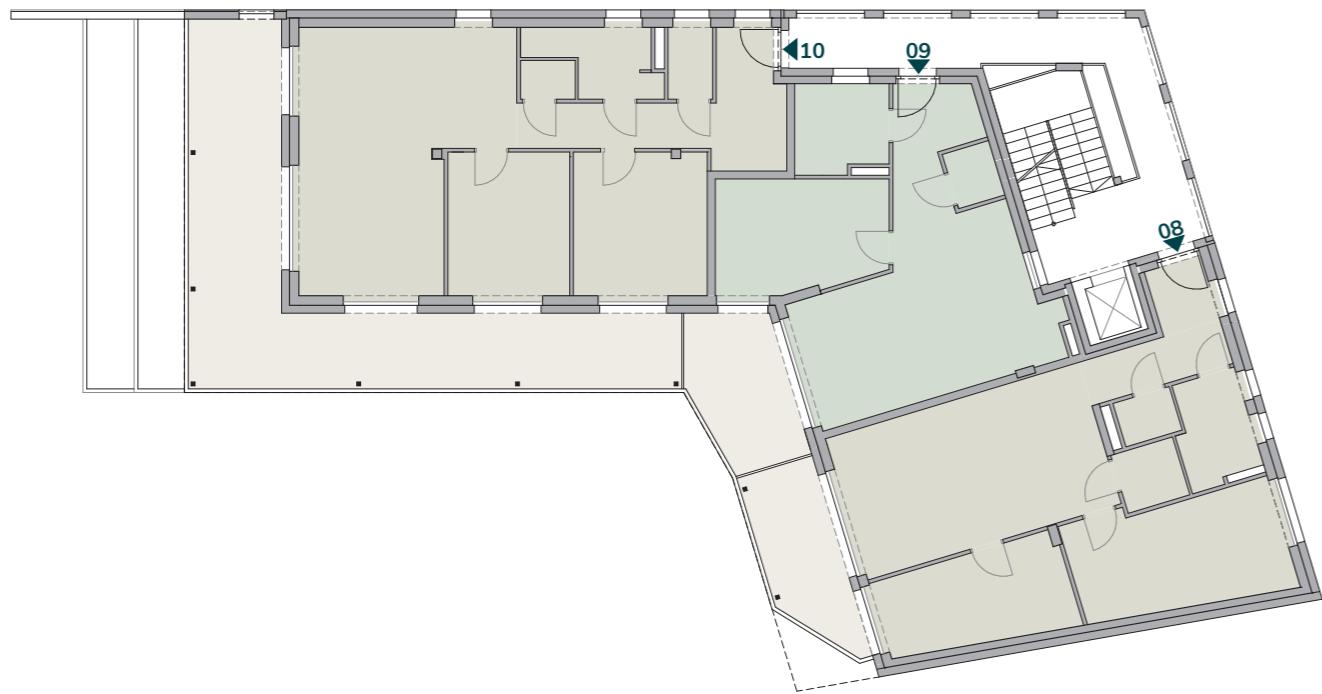
WOHNFLÄCHE 54,62 m²
BALKON 10,33 m²

TOP 7

WOHNFLÄCHE 83,08 m²
BALKON 58,30 m²



3. OBER GESCHOSS



TOP 8

WOHNFLÄCHE 74,39 m²
BALKON 9,82 m²

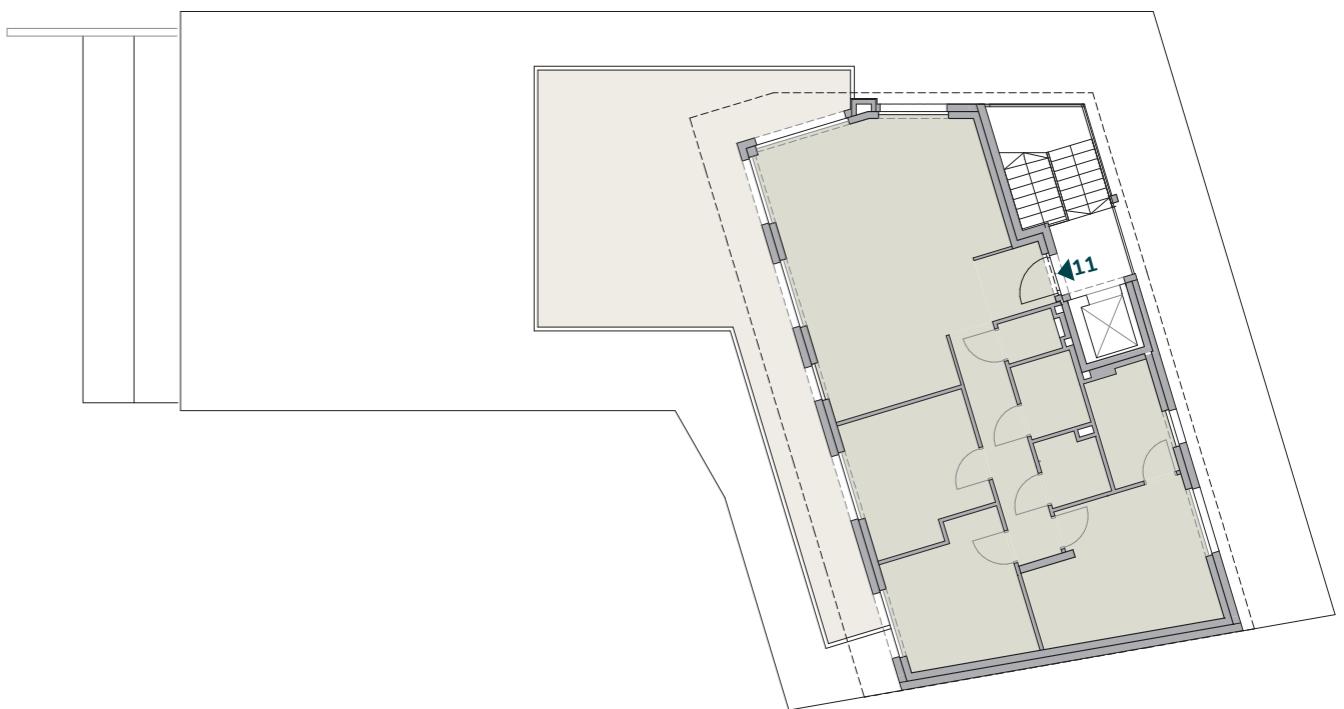
TOP 9

WOHNFLÄCHE 54,79 m²
BALKON 10,33 m²

TOP 10

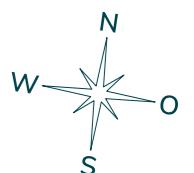
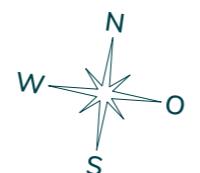
WOHNFLÄCHE 83,08 m²
BALKON 45,33 m²

DACH GESCHOSS



TOP 11

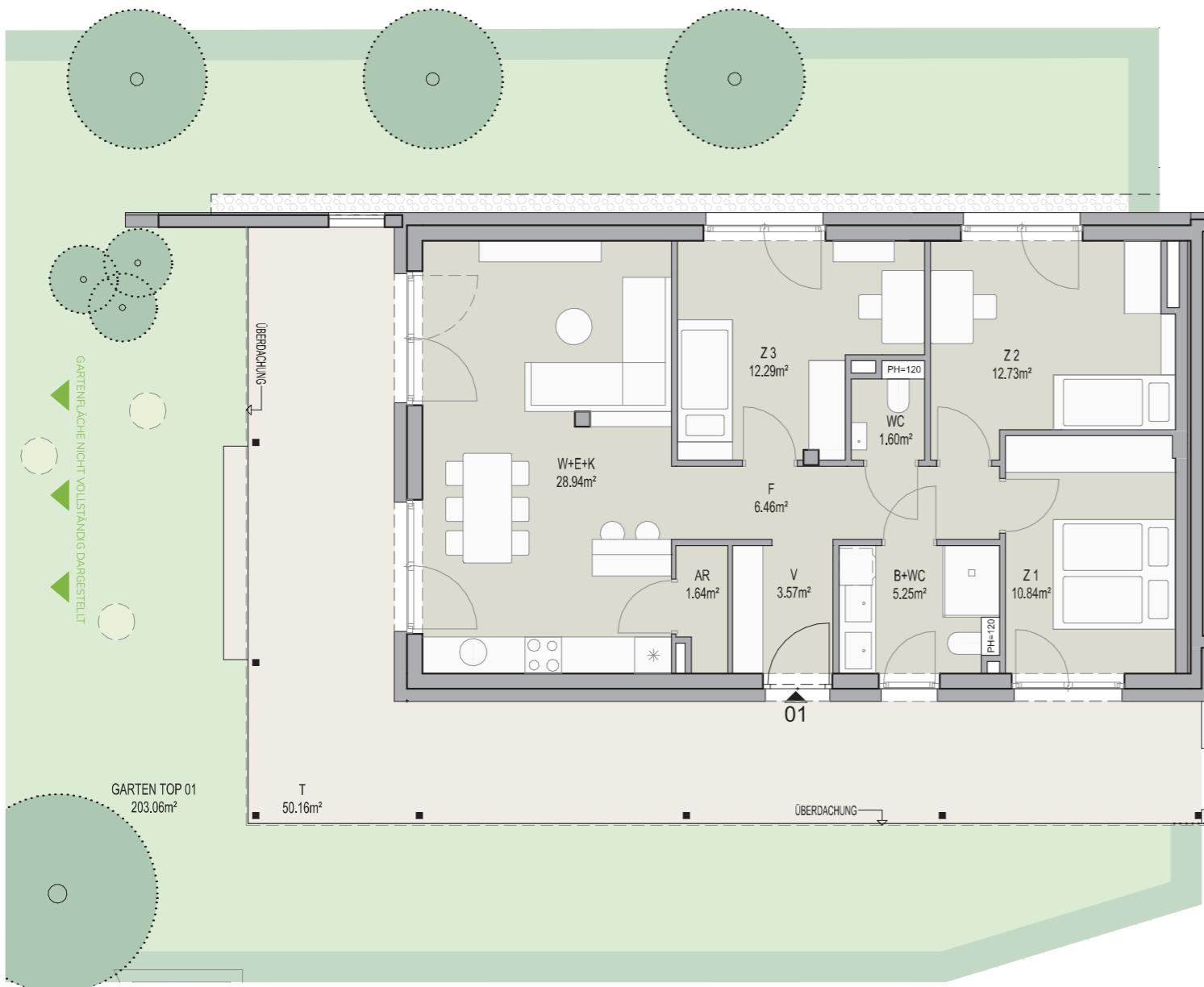
WOHNFLÄCHE 101,90 m²
BALKON 56,59 m²



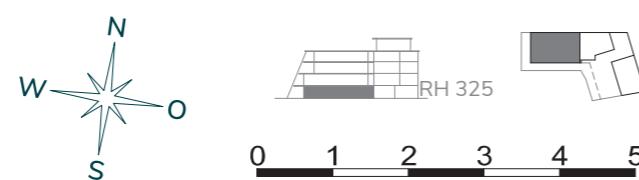
WOHNUNGSGRUNDRISSE



ERDGESCHOSS TOP 1

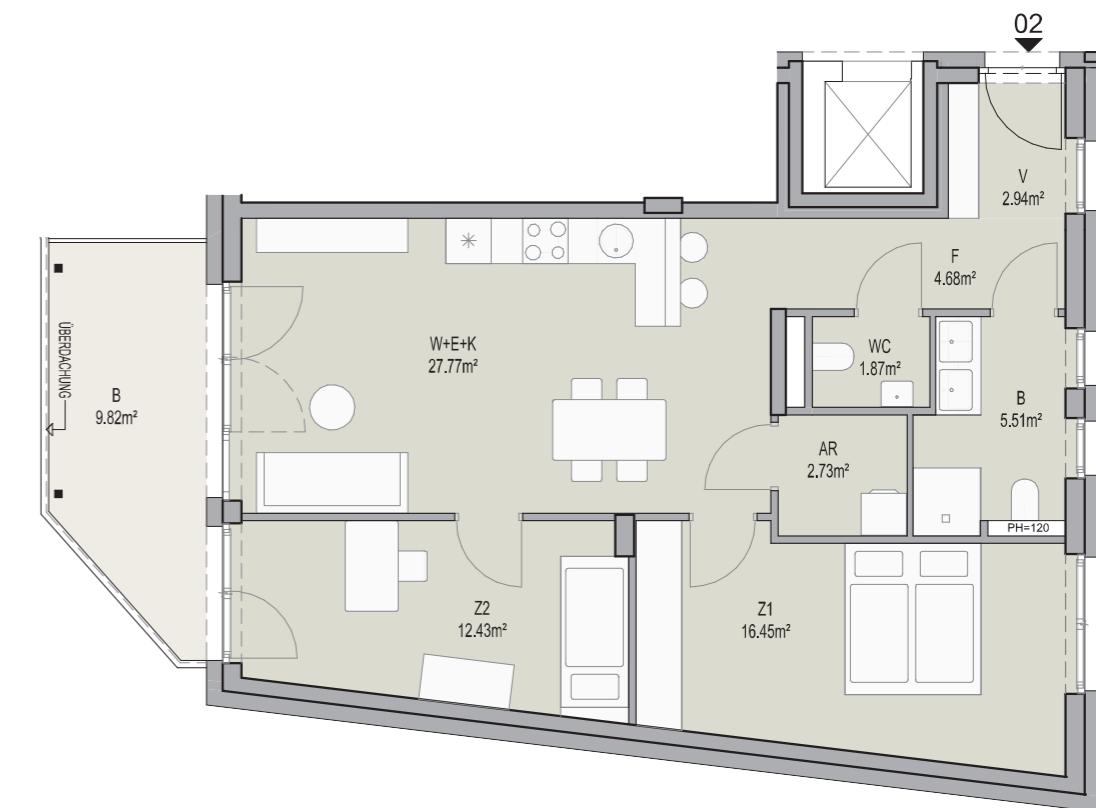


TOP 1 | EG
WOHNFLÄCHE 83,32 m²
TERRASSE 50,16 m²
GARTEN 203,06 m²
KA 5,64 m²

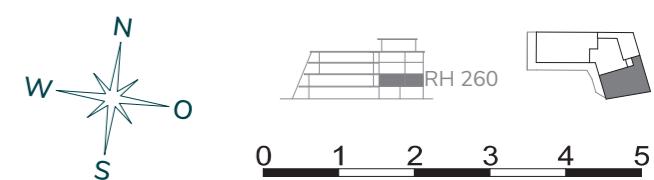


Tatsächliche Grundrisse können vom abgebildeten Beispielergrundriss/en abweichen. Abgebildete Einrichtungsgegenstände (z.B.: Möbel, Küche, Waschmaschine, Gartengestaltung) zählen nicht zum Verkaufsgegenstand. Wohrräume sind mit Parkettböden ausgestattet. Badezimmer und WC mit Fliesenböden. Technische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

1. OBERGESCHOSS TOP 2

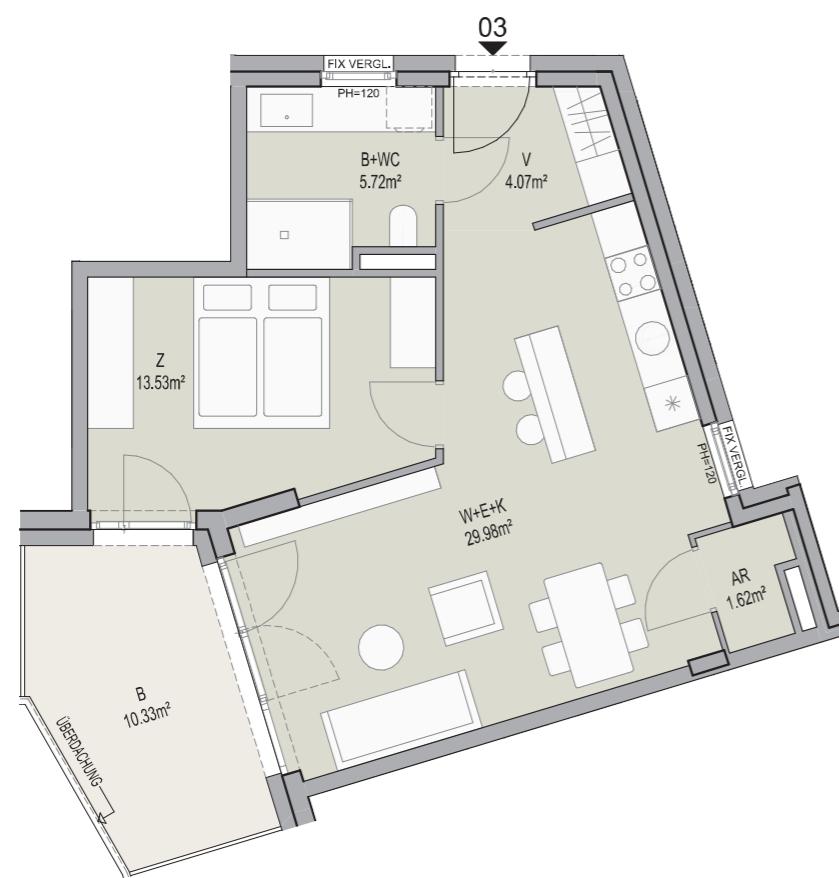


TOP 2 | 1. OG
WOHNFLÄCHE 74,39 m²
BALKON 9,82 m²
KA 7,07 m²

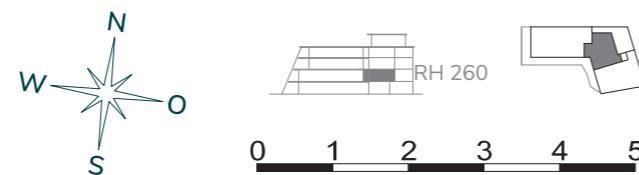


Tatsächliche Grundrisse können vom abgebildeten Beispielergrundriss/en abweichen. Abgebildete Einrichtungsgegenstände (z.B.: Möbel, Küche, Waschmaschine, Gartengestaltung) zählen nicht zum Verkaufsgegenstand. Wohrräume sind mit Parkettböden ausgestattet. Badezimmer und WC mit Fliesenböden. Technische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

1. OBERGESCHOSS TOP 3



TOP 3 | 1. OG
WOHNFLÄCHE
54,92 m²
BALKON
10,33 m²
KA
5,64 m²

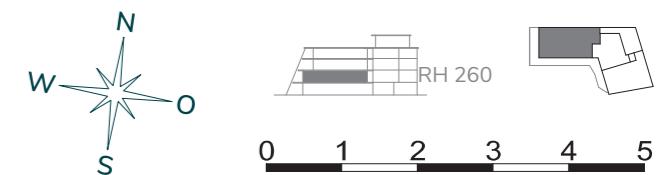


Tatsächliche Grundrisse können vom abgebildeten Beispielergrundriss/en abweichen. Abgebildete Einrichtungsgegenstände (z.B.: Möbel, Küche, Waschmaschine, Gartengestaltung) zählen nicht zum Verkaufsgegenstand. Wohrräume sind mit Parkettböden ausgestattet. Badezimmer und WC mit Fliesenböden. Technische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

1. OBERGESCHOSS TOP 4

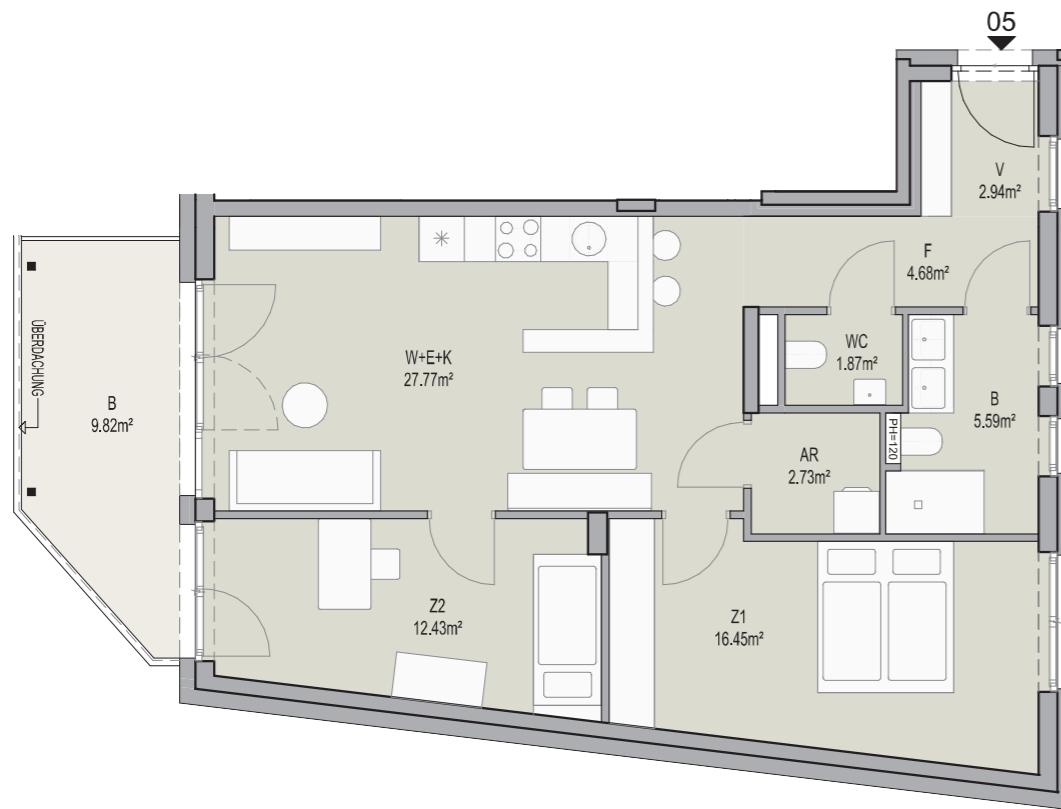


TOP 4 | 1. OG
WOHNFLÄCHE
101,25 m²
BALKON
50,14 m²
KA
10,52 m²

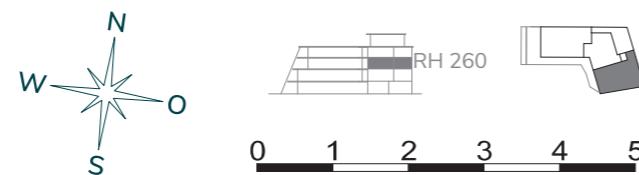


Tatsächliche Grundrisse können vom abgebildeten Beispielergrundriss/en abweichen. Abgebildete Einrichtungsgegenstände (z.B.: Möbel, Küche, Waschmaschine, Gartengestaltung) zählen nicht zum Verkaufsgegenstand. Wohrräume sind mit Parkettböden ausgestattet. Badezimmer und WC mit Fliesenböden. Technische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

2. OBERGESCHOSS TOP 5

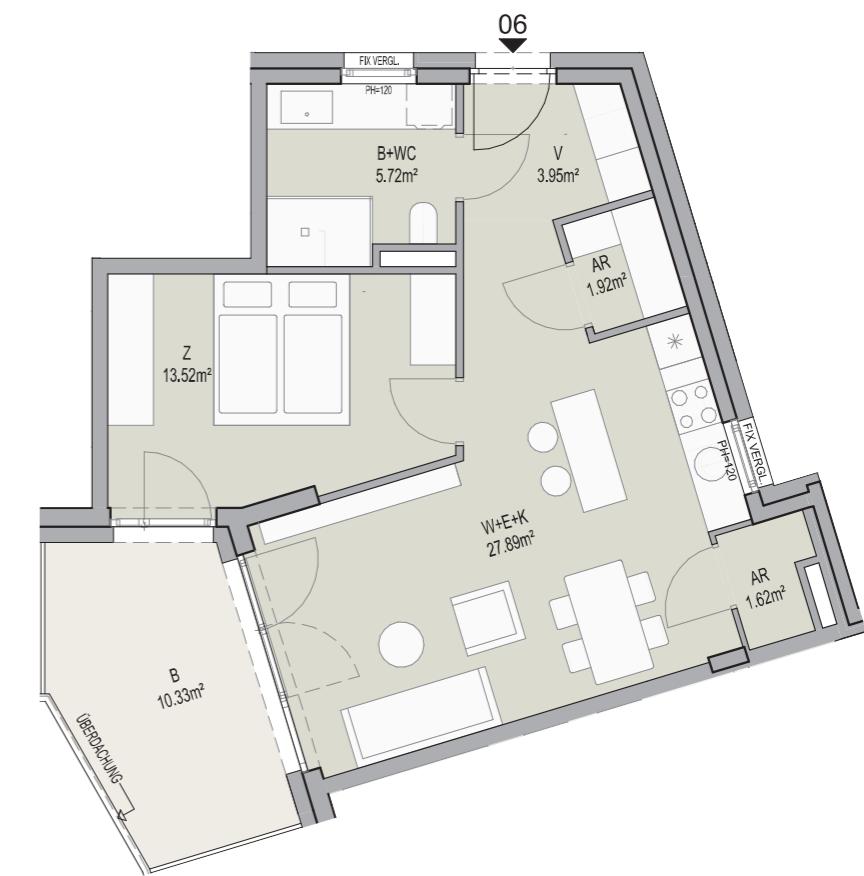


TOP 5 | 2. OG
WOHNFLÄCHE 74,46 m²
BALKON 9,82 m²
KA 5,28 m²

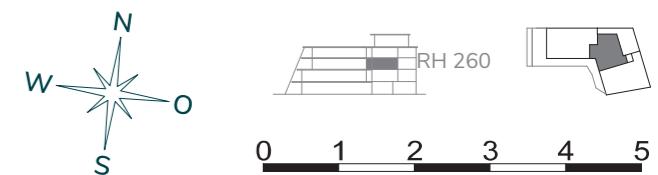


Tatsächliche Grundrisse können vom abgebildeten Beispielgrundriss/en abweichen. Abgebildete Einrichtungsgegenstände (z.B.: Möbel, Küche, Waschmaschine, Gartengestaltung) zählen nicht zum Verkaufsgegenstand. Wohrräume sind mit Parkettböden ausgestattet. Badezimmer und WC mit Fliesenböden. Technische Änderungen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

2. OBERGESCHOSS TOP 6



TOP 6 | 2. OG
WOHNFLÄCHE 54,62 m²
BALKON 10,33 m²
KA 5,64 m²

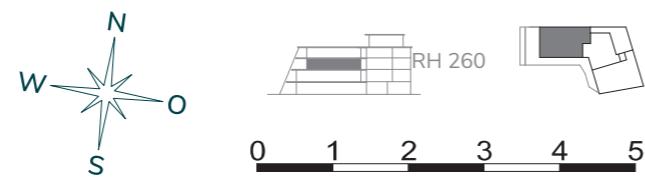


Tatsächliche Grundrisse können vom abgebildeten Beispielgrundriss/en abweichen. Abgebildete Einrichtungsgegenstände (z.B.: Möbel, Küche, Waschmaschine, Gartengestaltung) zählen nicht zum Verkaufsgegenstand. Wohrräume sind mit Parkettböden ausgestattet. Badezimmer und WC mit Fliesenböden. Technische Änderungen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

2. OBERGESCHOSS TOP 7

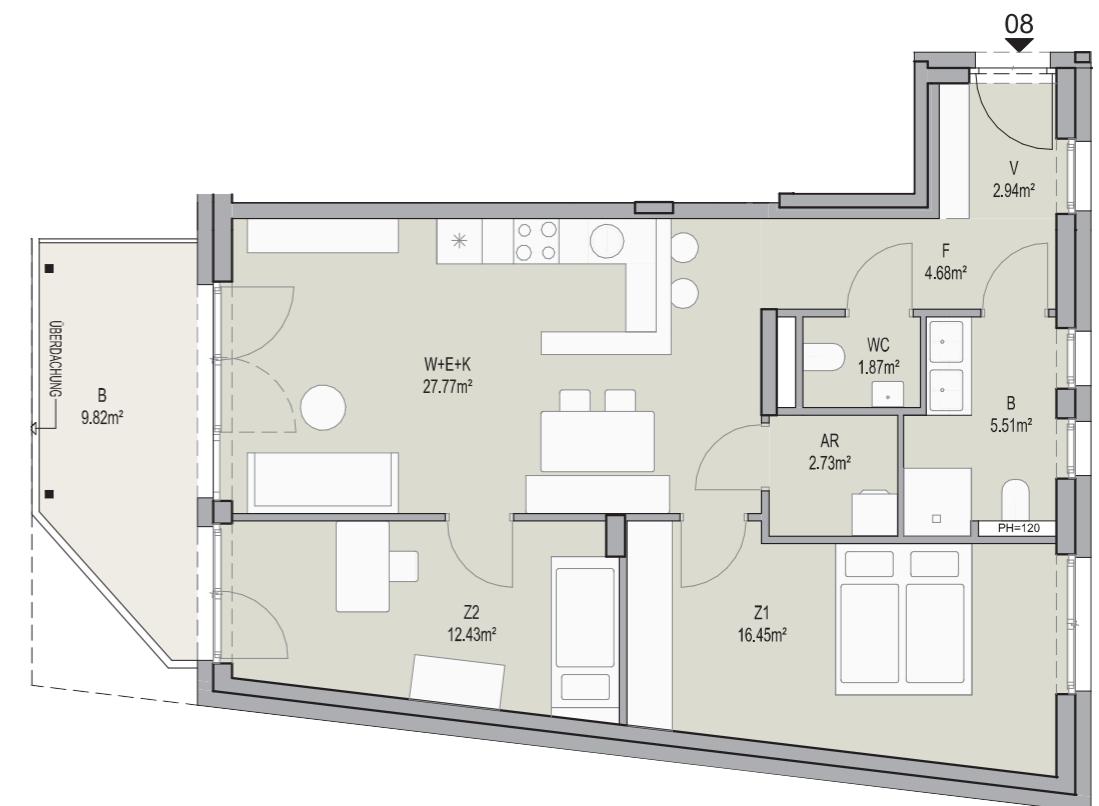


TOP 7 | 2. OG
WOHNFLÄCHE
58,30 m²
BALKON/TERRASSE
6,85 m²
KA

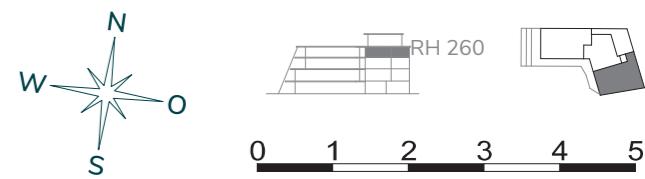


Tatsächliche Grundrisse können vom abgebildeten Beispielgrundriss/en abweichen. Abgebildete Einrichtungsgegenstände (z.B.: Möbel, Küche, Waschmaschine, Gartengestaltung) zählen nicht zum Verkaufsgegenstand. Wohrräume sind mit Parkettböden ausgestattet. Badezimmer und WC mit Fliesenböden. Technische Änderungen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

3. OBERGESCHOSS TOP 8

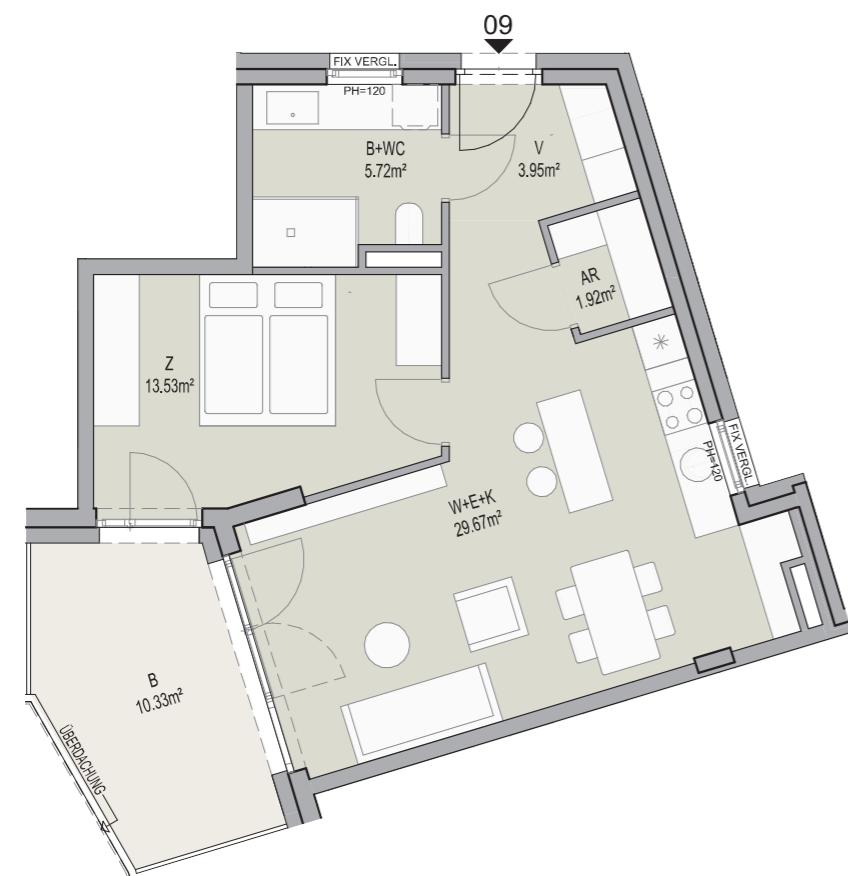


TOP 8 | 3. OG
WOHNFLÄCHE
74,39 m²
BALKON
9,82 m²
KA
6,24 m²



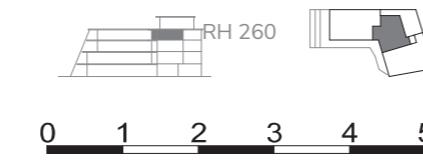
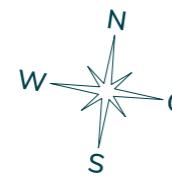
Tatsächliche Grundrisse können vom abgebildeten Beispielgrundriss/en abweichen. Abgebildete Einrichtungsgegenstände (z.B.: Möbel, Küche, Waschmaschine, Gartengestaltung) zählen nicht zum Verkaufsgegenstand. Wohrräume sind mit Parkettböden ausgestattet. Badezimmer und WC mit Fliesenböden. Technische Änderungen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

3. OBERGESCHOSS TOP 9



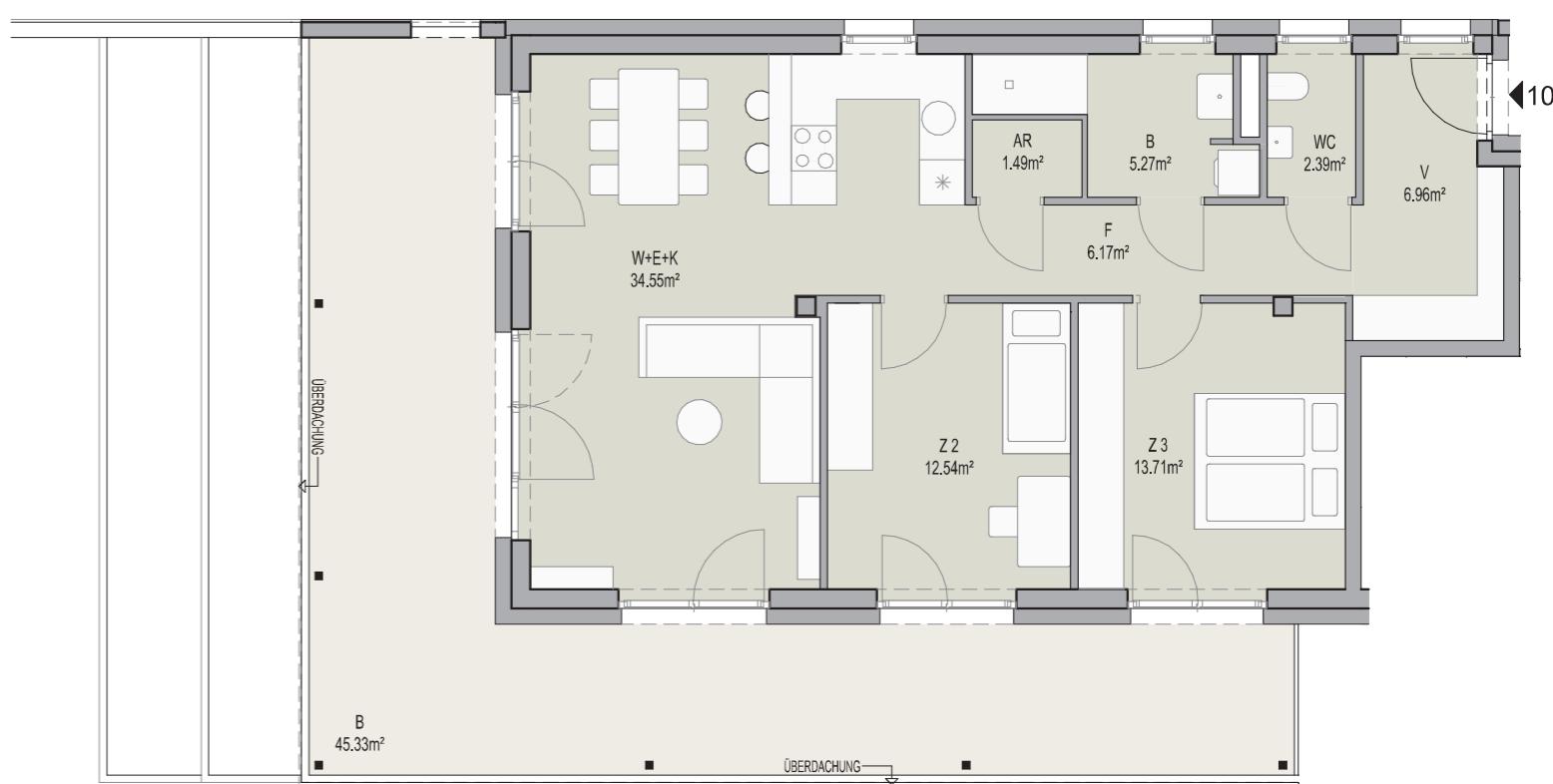
TOP 9 | 3. OG
WOHNFLÄCHE
BALKON
KA

54,79 m²
10,33 m²
5,64 m²



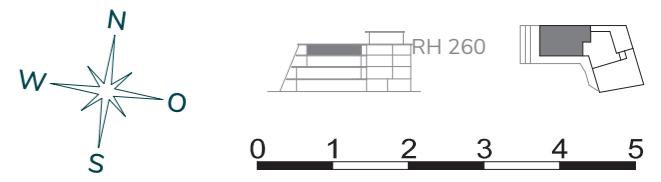
Tatsächliche Grundrisse können vom abgebildeten Beispielgrundriss/en abweichen. Abgebildete Einrichtungsgegenstände (z.B.: Möbel, Küche, Waschmaschine, Gartengestaltung) zählen nicht zum Verkaufsgegenstand. Wohrräume sind mit Parkettböden ausgestattet. Badezimmer und WC mit Fliesenböden. Technische Änderungen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

3. OBERGESCHOSS TOP 10



TOP 10 | 3. OG
WOHNFLÄCHE
BALKON
KA

83,08 m²
45,33 m²
6,67 m²



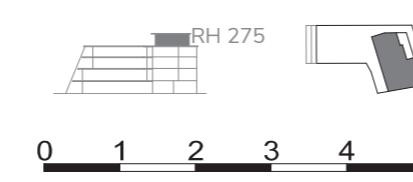
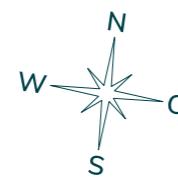
Tatsächliche Grundrisse können vom abgebildeten Beispielgrundriss/en abweichen. Abgebildete Einrichtungsgegenstände (z.B.: Möbel, Küche, Waschmaschine, Gartengestaltung) zählen nicht zum Verkaufsgegenstand. Wohrräume sind mit Parkettböden ausgestattet. Badezimmer und WC mit Fliesenböden. Technische Änderungen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

DACHGESCHOSS TOP 11



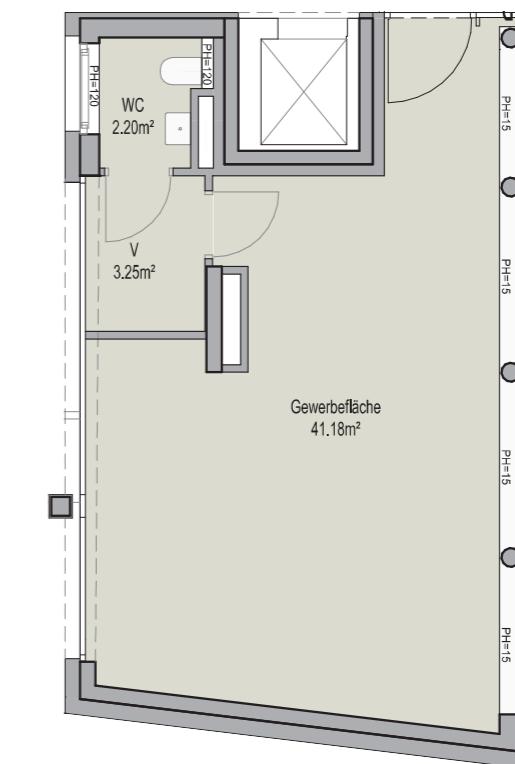
TOP 11 | DG
WOHNFLÄCHE
DACHTERRASSE
KA

101,90 m²
56,59 m²
6,26 m²



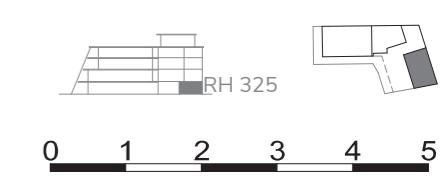
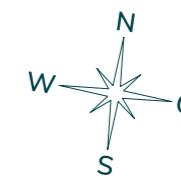
Tatsächliche Grundrisse können vom abgebildeten Beispielgrundriss/en abweichen. Abgebildete Einrichtungsgegenstände (z.B.: Möbel, Küche, Waschmaschine, Gartengestaltung) zählen nicht zum Verkaufsgegenstand. Wohträume sind mit Parkettböden ausgestattet. Badezimmer und WC mit Fliesenböden. Technische Änderungen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

ERDGESCHOSS GESCHÄFTSFLÄCHE



GEWERBE | EG
WOHNFLÄCHE

46,63 m²



Tatsächliche Grundrisse können vom abgebildeten Beispielgrundriss/en abweichen. Abgebildete Einrichtungsgegenstände (z.B.: Möbel, Küche, Waschmaschine, Gartengestaltung) zählen nicht zum Verkaufsgegenstand. Wohträume 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 Michael Neuwirth
Klosterwiesgasse 17 | 8010 Graz
office@architekt-neuwirth.at

VISUALISIERUNG
new ages
Kroisbach 99 | 8321 St. Margarethen an der Raab
studio@newages.at

VERTRAGSERRICHTER UND TREUHÄNDER
HOHENBERG Rechtsanwälte GmbH
Mag. Wolfgang Gindl
Hartenaugasse 6 | 8010 Graz

*DIE WOHNUNGEN WERDEN
PROVISIONSFREI ANGEBOTEN!*

VERKAUF

Mag. Christian Leger
0664 41 82 082
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. Gleches 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 eingezzeichneten Möbel dienen der Demonstration und Darstellung und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Dargestellte Renderings veranschaulichen die Ausführungsdee, Änderungen ausdrücklich vorbehalten. Irrtümer, Druck & Satzfehler vorbehalten. Für Bild, Text und Pläne wird keine Haftung übernommen.

