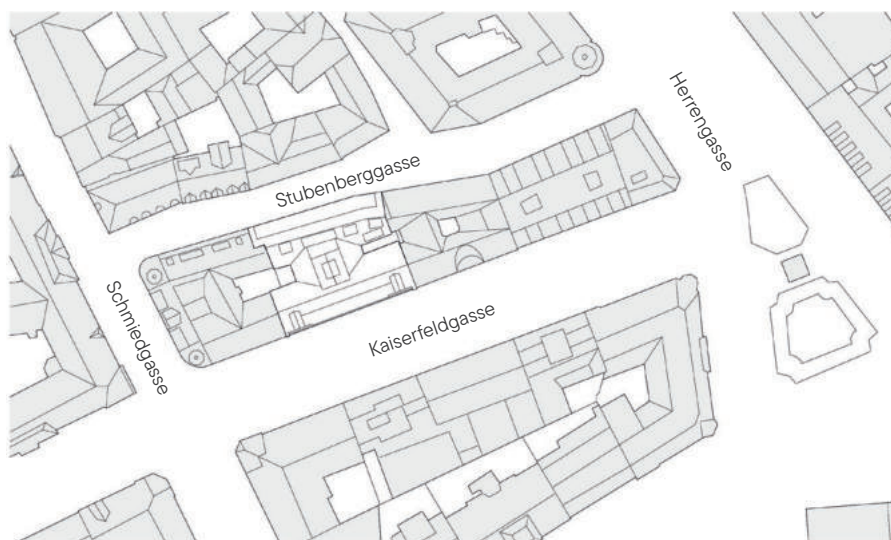


EIN IMMOBILIEN- PROJEKT IM HERZEN DER GRAZER ALTSTADT

Sieben exklusive
Penthouse-Wohnungen
im 1. Bezirk

IN HALTS VER ZEICH NIS.

Geschichte & Architektur	3-4
Lagebeschreibung	5
Projektbeschreibung	6-7
Ein Wohnerlebnis mit Geschichte	8
Topographie	9
Lageplan	10-11
Die Wohneinheiten	12-27
Ausstattung	28-35



GE SCHICH TE.

„Tradition ist nicht das Halten der Asche, sondern
das Weitergeben der Flamme.“
— Thomas Morus

Mitten in der Grazer Altstadt, zwischen Herrngasse und Jakominiplatz, befindet sich ein Ort, der seit Jahrhunderten Geschichte schreibt: Die Stubenberggasse. Wo heute stilvoll gewohnt wird, stand einst das kaiserlich-königliche Postamt – ein lebendiger Treffpunkt der Stadt, eingebettet in die mittlerweile verschwundene Postgasse, das sich zwischen Neutorgasse und Kaiserfeldgasse spannte.

**EIN HAUS MIT
GESCHICHTE –
ZEITREISE IN DER
STUBENBERGGASSE 7 |
KAISERFELDGASSE 8.**

„Die Stubenberggasse war einst ein Drehkreuz der Kommunikation – wo heute exklusive Penthäuser entstehen, wurde früher Geschichte verschickt.“ Bis zum Abbruch des Altbestandes im Jahr 1885 gab es in der Stubenberggasse 7 / Kaiserfeldgasse 8 einen Wagen- und Hufschmied. Im Jahr 1886 wurde an dieser Stelle das stattliche Wohn- und Geschäftshaus errichtet – ein späthistorisches Bauwerk mit städtischer Strahlkraft. Mit der Eingliederung der Postgasse in den heutigen Block wurde Raum für größere, reprä-

sentative Wohn- und Geschäftsbauten geschaffen – ein typisches Zeichen der Gründerzeit, in der Funktionalität, Erreichbarkeit und Ästhetik erstmals zu einem städtebaulichen Ideal verschmolzen. Über Jahrzehnte hinweg diente das Gebäude verschiedensten Zwecken – als Poststelle, als Handelsadresse, als Wohnort. Mit dem Projekt „Kaiser Estate“ wird dieser traditionsreiche Bau nun zu neuem Leben erweckt: behutsam modernisiert, architektonisch verfeinert – und dabei seiner Geschichte stets verpflichtet.

ARCHI TEKTUR.

ARCHITEKTONISCHES
ERBE TRIFFT
ZEITGEMÄSSE
ELEGANZ.

„Das Schönste, was wir bauen können, ist eine
Brücke zwischen Vergangenheit und Zukunft.“

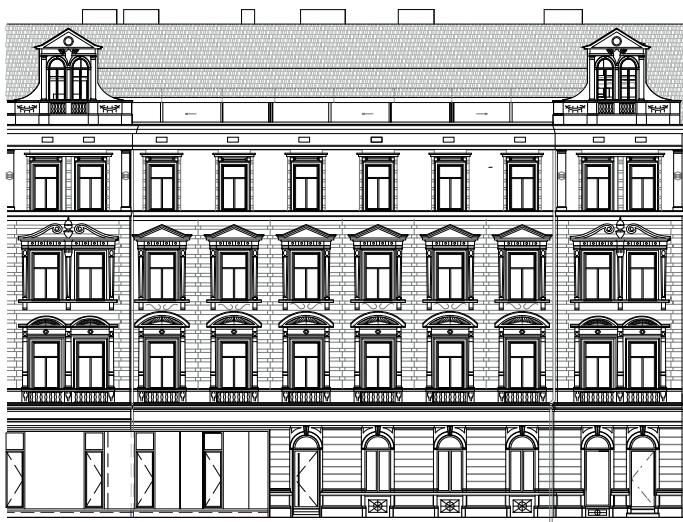
Die Gebäude Stubenberggasse 7 und Kaiserfeldgasse 8 präsentieren sich heute als harmonisches Ensemble spätgründerzeitlicher Baukunst. Die Fassaden erzählen von einer Epoche urbaner Blüte: repräsentativ, detailverliebt und voller Charakter. Zur Kaiserfeldgasse dominieren kraftvolle Neo-renaissance-Elemente, während die Seite zur Stubenberggasse von schlichter Eleganz geprägt ist.

Besonderer Stolz des Hauses ist das original erhaltene Stiegenhaus: Ein architektonisches Juwel mit großzügigen Gewölben, kunstvollen Stuckdecken und kunstgeschmiedetem Geländer.

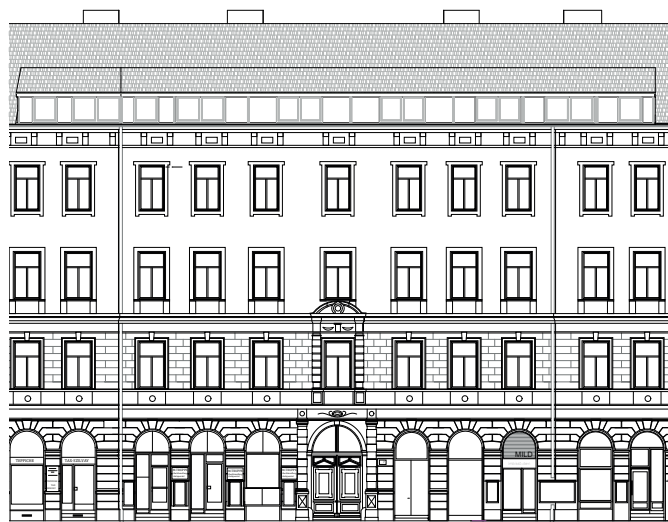
In früheren Zeiten so weitläufig angelegt, dass sogar Kutschen in das Treppenhaus fahren konnten – ein Sinnbild großbürgerlicher Repräsentation. Im Rahmen des exklusiven Dachboden-

ausbaus wird dieses bauliche Erbe nun um moderne Elemente ergänzt: Ein freistehender Liftturm wird dezent integriert, die historischen Strukturen bleiben sichtbar, spürbar, lebendig. Neue Gaupen, Terrassen und Lichtöffnungen schaffen Wohnqualität über den Dächern der Stadt – mit Rücksicht auf die historische Silhouette. So verschmilzt Vergangenheit mit Gegenwart – und ein traditionsreiches Gebäude wird zum exklusiven Zuhause mit Geschichte, Charme und architektonischer Klarheit.

Ansicht Kaiserfeldgasse



Ansicht Stubenberggasse



STILVOLL WOHNEN
INMITTEN DER
GRAZER ALTSTADT.

LAGE BESCHREI BUNG.

Die Liegenschaft befindet sich im Herzen der Grazer Altstadt – UNESCO-Weltkulturerbe und Sinnbild historischer Eleganz –, wo urbanes Leben auf außergewöhnliche Wohnqualität trifft.

Für zusätzlichen Komfort stehen exklusiv extrabreite Tiefgaragenplätze in nur 250 Metern Entfernung zur Verfügung.

Die Liegenschaft befindet sich im Herzen der Grazer Altstadt – die zweitgrößte Stadt Österreichs –, welche historische Eleganz mit urbaner Lebensqualität verbindet und UNESCO Weltkulturerbe ist. Inmitten dieser einzigartigen Kulisse, in einer ruhigen verkehrsberuhigten Zone zwischen Jakominiplatz und Hauptplatz, erheben sich zwei prachtvolle Gründerzeithäuser aus dem Jahr 1886. Es handelt sich um viergeschossige späthistorische Wohn- und Geschäftsbauten, die sowohl zur Stubenberggasse als auch zur Kaiserfeldgasse hin prominente Fassaden ausbilden und durch ihre dekorativen, späthistorischen Elemente – zur Kaiserfeldgasse mit Neorenaissanceelementen – bestechen. Inmitten der aufgewerteten Kaiserfeldgasse gelegen, verbindet die Liegenschaft städtisches Flair mit ruhiger Eleganz. Die charmante Seitengasse – welche Neutorgasse und Herrengasse miteinander verbindet – wurde im Juli 2024 zur attraktiven Begegnungs- und Ruhezone umgestaltet. Neue Sitzgelegenheiten, großzügige Fahrradabstellplätze, gepflegte Baumbepflanzungen sowie eine sanierte Straßenoberfläche

schaffen ein urbanes Ambiente mit hoher Aufenthaltsqualität. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über die Stubenberggasse – eine zentrale Verbindung zwischen der renommierten Herrengasse und der Schmiedgasse.

Das imposante, mittig gelegene Stiegenhaus wird im Zuge des hochwertigen, zweigeschossigen Dachbodenausbaus vollständig saniert. Ergänzt wird es durch einen freistehenden, modernen Liftturm, der sich harmonisch in das Innere des Gebäudes einfügt. Nur wenige Schritte entfernt laden Cafés, Restaurants, Boutiquen und kulturelle Einrichtungen zum Genießen ein und finden sich in fußläufiger Reichweite alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens wie Ärzte, Apotheken und Supermärkte. Trotz zentralster Lage genießen Bewohner hier ein Höchstmaß an Ruhe. Für zusätzlichen Komfort stehen exklusiv für die Penthouse-Eigentümer extrabreite Tiefgaragenplätze in einer Entfernung von nur 250m zur Verfügung. Eine perfekte Symbiose aus pulsierender Stadt und entspannter Wohnatmosphäre.

PROJEKT BESCHREI- BUNG.

EIN MAJESTÄTISCHER
WOHNTRAUM HOCH ÜBER
DEN DÄCHERN VON GRAZ.

Ein außergewöhnliches Wohnprojekt inmitten der
Grazer Altstadt: sieben exklusive Penthouse-
Wohnungen entstehen über den Dächern
der Stadt – in begehrtester Innenstadtlage.



KLARE
LINIENFÜHRUNG.
MODERNE
ARCHITEKTUR.
GROSSFLÄCHIGE
GLASFRONTEN.

Großflächige Glasfronten eröffnen beeindruckende Ausblicke über die begrünte Kaiserfeldgasse bis hin zum Schloßberg und durchfluten die Räume mit natürlichem Licht. Jede Einheit besticht durch klare Linienführung, moderne Architektur und eine Ausstattung auf höchstem Niveau – ein Unikat für Menschen mit Sinn für Qualität und Stil.

HISTORISCHER
CHARME.
ZEITGEMÄSSE
ELEGANZ.
HOCHWERTIGE
MATERIALIEN.

Das Ensemble Kaiserfeldgasse 8 und Stubenberggasse 7 vereint historischen Charme mit zeitgemäßer Eleganz. Verbunden durch einen lichtdurchfluteten Atriumhof entsteht eine harmonische Symbiose aus moderner Wohnqualität und geschichtsträchtigem Ambiente. Der zweigeschossige Dachgeschoßausbau bringt exklusives Wohnen auf ein neues Niveau – mit großzügigen Freiflächen, innovativen Dachklappen, hochwertigen Materialien wie Naturstein, Fußbodenheizung, Smart-Home-Technik, elektrischer Beschattung, Klimatisierung – und dauerhaft niedrigen Betriebskosten.

URBANE
LAGE.
PANORAMABLICK.
HOHE
WERTSTEIGERUNG.

Südseitige Loggien und Terrassen sorgen für höchste Aufenthaltsqualität in urbaner Lage. Die Einheiten verfügen über private Freiräume mit Panoramablick – ein Rückzugsort mitten in der Stadt. Ein Projekt dieser Klasse in derart zentraler Lage ist nicht nur rar, sondern bietet auch substanzielle Wertsteigerungsperspektiven.

INDIVIDUELLE
WÜNSCHE.
LANGFRISTIGE
INVESTITION.

Aktuell bietet sich noch die Möglichkeit, individuelle Wünsche umzusetzen: Grundrisse können auf persönliche Wohnbedürfnisse abgestimmt und einzelne Einheiten bei Bedarf zusammengelegt werden. Damit wird nicht nur exklusiver Wohnraum geschaffen – sondern eine langfristige Investition in Lebensqualität über Generationen hinweg.

STIEGENHAUS.

**EIN WOHNER-
LEBNIS MIT
GESCHICHTE –
EINZIGARTIG
IN GRAZ.**

Schon das Betreten des herrschaftlichen Entrées wird zu einem **einzigartigen architektonischen Erlebnis**: Das eindrucksvolle Stiegenhaus aus der Gründerzeit begeistert mit kunstvoll gearbeiteten, gusseisernen Geländern, großzügigen Gewölben und prachtvollen Stuckdecken. Es ist ein Zeugnis meisterhafter Baukunst und stilvoller Eleganz vergangener Epochen – einst so weitläufig konzipiert, dass es sogar mit Pferdekutschen befahren werden konnte. In harmonischem Kontrast dazu sorgt ein moderner Aufzug, dezent in den zentralen Lichtschacht integriert, für zeitgemäßen Wohnkomfort und

barrierefreien Zugang zu allen Ebenen. Diese durchdachte Verbindung aus historischer Substanz und modernster Technik schafft ein außergewöhnliches Ambiente – authentisch, stilvoll und kompromisslos hochwertig.

Im Zuge des exklusiven Dachgeschoßausbaus werden auch die beiden historischen Fassaden sowie das Stiegenhaus umfassend saniert. Dies garantiert nicht nur optische Eleganz, sondern auch langfristig geringe Erhaltungskosten – ein weiterer Vorteil dieses einzigartigen Immobilienprojekts im Herzen von Graz.



TOPO GRAPHIE.

SIEBEN EINHEITEN.
EIN ANSPRUCH:
HÖCHSTE QUALITÄT.

NIEDRIGE BETRIEBS- UND
ERHALTUNGSKOSTEN RUNDEN
DAS PROJEKT AB.

Top Nr.	Etage	Nutzfläche*	Freifläche*	Rücklage und Betriebskosten inkl. MwSt.
Top 1	DG	94 m ²	11 m ²	€ 24,00 u. € 151,00 inkl. MwSt
Top 2	DG	57 m ²	13 m ²	€ 14,00 u. € 92,00 inkl. MwSt
Top 3	DG	111 m ²	11 m ²	€ 28,00 u. € 178,00 inkl. MwSt
Top 4	DG	88 m ²	12 m ²	€ 22,00 u. € 141,00 inkl. MwSt
Top 5	DG	56 m ²	12 m ²	€ 14,00 u. € 90,00 inkl. MwSt
Top 6	DG	55 m ²	11 m ²	€ 14,00 u. € 88,00 inkl. MwSt
Top 7	DG	130 m ²	15 m ²	€ 33,00 u. € 209,00 inkl. MwSt
Gesamt		591 m²	85 m²	

*Zahlen gerundet

LAGEPLAN.



ZENTRALSTE INNENSTADTLAGE

- + Mitten im historischen Herzen von Graz
- + Hauptplatz Graz – **ca. 300 m**
- + Herrengasse – **ca. 75 m**

**HERVORRAGENDE
VERKEHRSANBINDUNG**

- + Jakominiplatz (Verkehrsknotenpunkt) – **ca. 140 m**
- + Hauptbahnhof Graz – **ca. 2.000 m**
(mit Öffis ca. 10 Min.)

**EXKLUSIVE TIEFGARAGENSTELL-
PLÄTZE BEREITS RESERVIERT IN
UNMITTELBARER NÄHE**

- + BOE Operngarage – **ca. 250 m**
(Fußweg 2,5 Minuten)
- + APCOA Schönaugasse – **ca. 275 m**
(Fussweg 5 Minuten)
- + BOE Burgringgarage – **ca. 450 m**
(Fussweg 6 Minuten)

VIELFÄLTIGE INFRASTRUKTUR

- + Spar Supermarkt – **ca. 160 m**
- + Apotheke am Eisernen Tor – **ca. 165 m**
- + Erste Bank Graz Herrengasse – **ca. 200 m**
- + Bäckerei Sorger – **ca. 155 m**
- + Kaiser Josef Markt – **ca. 430 m**
- + Kastner & Öhler – **ca. 480 m**

ERHOLUNG UND FREIZEIT:

- + Stadtpark Graz – **ca. 400 m**
- + Murpromenade – **ca. 400 m**

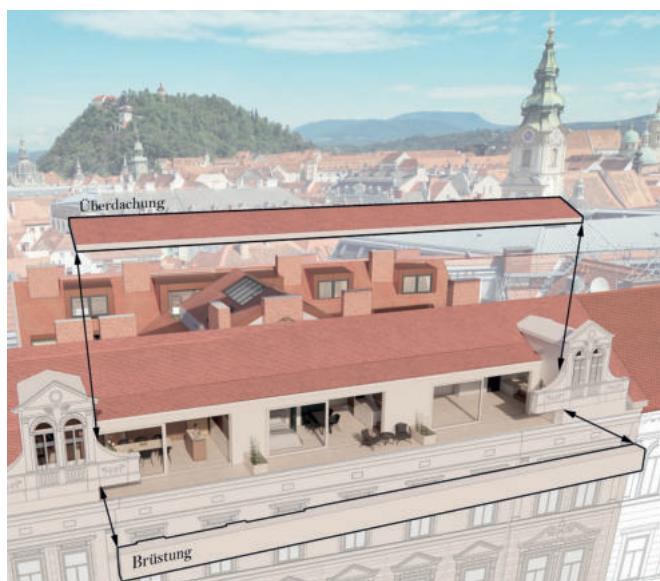
- + Schlossbergplatz – **ca. 590 m**
- + John Harris Fitnessstudio – **ca. 360 m**
- + Spoon Pilates Fitnessstudio **ca. 400 m**

BILDUNG & KULTUR IN DER NÄHE

- + Karl-Franzens-Universität – **ca. 1.250 m**
- + Technische Universität Graz – **ca. 755 m**
- + Oper Graz – **ca. 370 m**
- + Schauspielhaus Graz – **ca. 455 m**
- + Kunsthaus Graz – **ca. 565 m**

**HISTORISCHER CHARME &
URBANE KOMFORT:**

- + In einem der charmantesten Altstadtviertel gelegen
- + Umgeben von denkmalgeschützten Gebäuden und moderner Infrastruktur
- + UNESCO-Weltkulturerbezone



EXKLUSIVITÄT IN IHRER SCHÖNSTEN FORM.

7 EINHEITEN.
EINE VISION.





TOP 1

RÄUMLICHE BESCHREIBUNG.



TOP 1 empfängt mit einem großzügigen Entrée und eröffnet beim Eintreten sofort den Blick in Richtung Süden. Die offen gestaltete Wohnküche erstreckt sich über zwei Ebenen; über das leicht erhöhte Podest gelangt man zur historischen Lukarne. Die überdachte, südseitig ausgerichtete Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie. Das Master Bedroom ist mit einem modernen, offen gestalteten Badezimmer mit Duschbereich ausgestattet. Dachflächenfenster bieten stimmungsvolle Ausblicke auf die belebte Dachlandschaft.

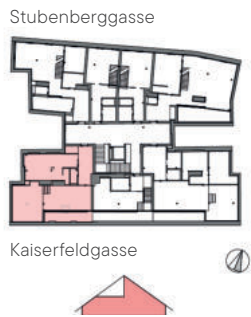
entrée	12 m ²
zimmer	23 m ²
wohnküche	50 m ²
ar	2 m ²
bad offen	5 m ²
wc	2 m ²
gesamt	94 m²
loggia	11 m ²

- + NATURSTEINBÖDEN IN DEN ENTREES & WOHNKÜCHEN, SOWIE TERRASSEN
- + HOCHWERTIGE PARKETTBÖDEN (ZIMMER, GALERIEN)
- + SMART HOME

- + KLIMATISIERUNG ALLER AUFENTHALTSRÄUME
- + GROSSZÜGIGE HEBESCHIEBETÜRE ZUR LOGGIA ERWEITERT DEN WOHNRAUM
- + RAUMHÖHEN BIS ZU 5M

- + FUSSBODENHEIZUNG & ELEKTRONISCHE BESCHATTUNG
- + HOCHWERTIGES FEINSTEINZEUG IN DEN SANITÄRBEREICHEN

TOP 1



TOP 2

RÄUMLICHE BESCHREIBUNG.



TOP 2 präsentiert sich als elegante Galeriewohnung. Das untere Geschoss empfängt mit einem großzügigen Entrée. Durch die große Glastüre fällt der Blick direkt auf die südseitige, sonnige Loggia. Die offen gestaltete Garconniere erstreckt sich entlang der gesamten Südseite. Eine innenliegende Treppe führt auf die Galerie im oberen Geschoss. Über dem unteren Wohnbereich öffnet sich ein großzügiger Luftraum, der der Wohnung ein luftiges, lichtdurchflutetes Ambiente verleiht.

entrée	4 m ²
wohnküche	22 m ²
galerie	22 m ²
ar	2 m ²
bad / wc	7 m ²
gesamt	57 m²
loggia	13 m ²

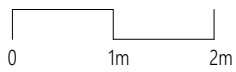
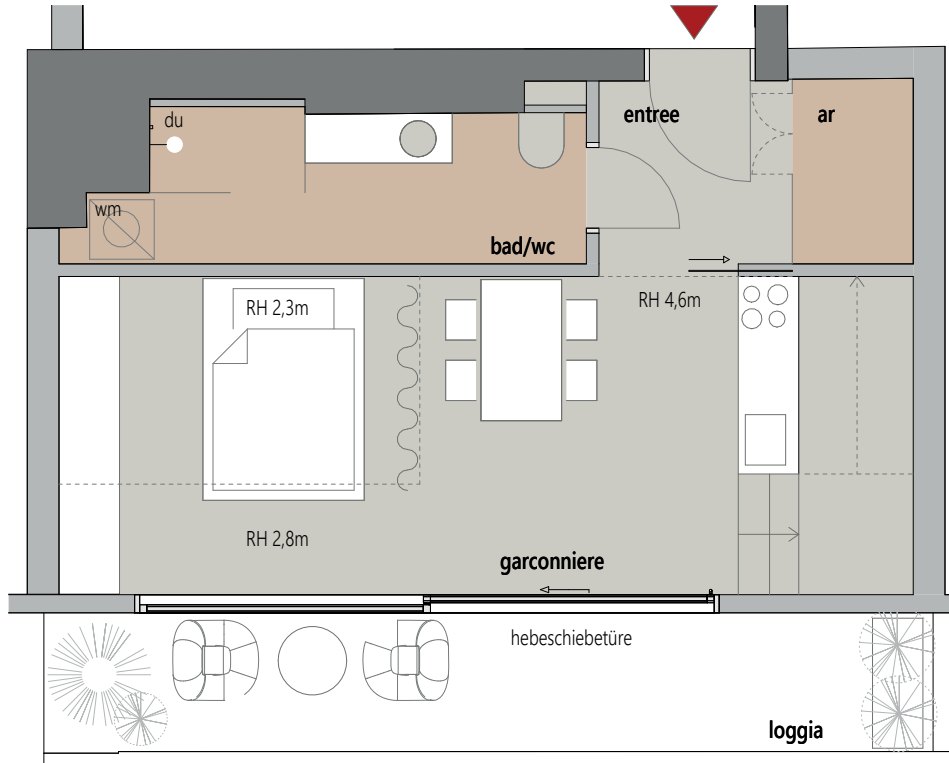
- + NATURSTEINBÖDEN IN DEN ENTREES & WOHNKÜCHEN, SOWIE TERRASSEN
- + HOCHWERTIGE PARKETTBÖDEN (ZIMMER, GALERIEN)
- + SMART HOME

- + KLIMATISIERUNG ALLER AUFENTHALTSRÄUME
- + GROSSZÜGIGE HEBESCHIEBETÜRE ZUR LOGGIA ERWEITERT DEN WOHNRAUM
- + RAUMHÖHEN BIS ZU 5M

- + FUSSBODENHEIZUNG & ELEKTRONISCHE BESCHATTUNG
- + HOCHWERTIGES FEINSTEINZEUG IN DEN SANITÄRBEREICHEN

TOP 2

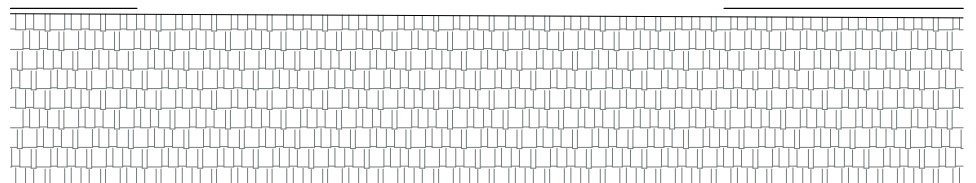
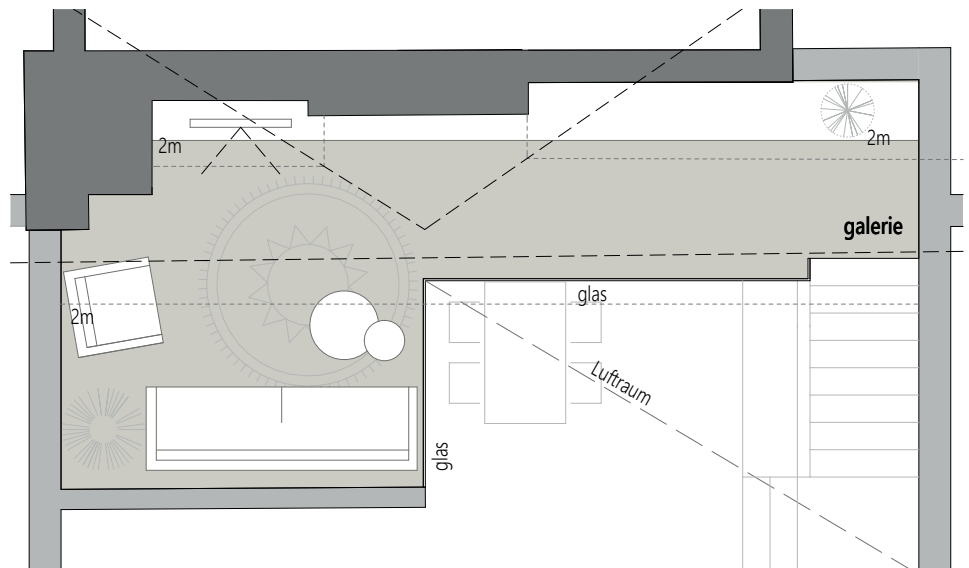
TOP 2



Stubenberggasse



Kaiserfeldgasse



TOP 3

RÄUMLICHE BESCHREIBUNG.



Bereits beim Eintreten öffnet sich der Blick in die lichtdurchflutete, loftartige Wohnküche, die sich über zwei Ebenen erstreckt. Über ein leicht erhöhtes Podest gelangt man zur charmanten, historischen Lukarne. Die südseitig ausgerichtete Loggia erweitert den Wohnbereich nach außen und sorgt für ein besonders offenes Raumgefühl. Das Master Bedroom verfügt über ein modern gestaltetes Badezimmer mit offenem Duschbereich. Dachflächenfenster ermöglichen stimmungsvolle Ausblicke auf die lebendige Dachlandschaft.

- + NATURSTEINBÖDEN IN DEN ENTREES & WOHNKÜCHEN, SOWIE TERRASSEN
- + HOCHWERTIGE PARKETTBÖDEN (ZIMMER, GALERIEN)
- + HOCHWERTIGES FEINSTEINZEUG IN DEN SANITÄRBEREICHEN
- + SMART HOME

- + KLIMATISIERUNG ALLER AUFENTHALTSRÄUME
- + GROSSZÜGIGE HEBESCHIEBETÜRE ZUR LOGGIA ERWEITERT DEN WOHNRAUM
- + RAUMHÖHEN BIS ZU 5M
- + FUSSBODENHEIZUNG & ELEKTRONISCHE BESCHATTUNG

entrée	16 m ²
wohnküche	55 m ²
zimmer	16 m ²
studio	11 m ²
vorraum	4 m ²
ar	1 m ²
bad	6 m ²
wc	2 m ²
gesamt	111 m ²
loggia	11 m ²

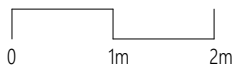
TOP 3

TOP 3

Stubenberggasse



Kaiserfeldgasse



TOP 4

RÄUMLICHE BESCHREIBUNG.



TOP 4 ist als elegante Galeriewohnung konzipiert. Das untere Geschoss empfängt mit einem großzügigen Entrée, das bereits beim Betreten einen ersten Blick auf die südseitige Loggia bietet. Von hier aus gelangt man direkt in die offen gestaltete Wohnküche. Ein durchgehendes Fensterband auf der Nordseite eröffnet einen eindrucksvollen Blick auf den Schlossberg. Über eine innenliegende Treppe erreicht man die Galerie im Obergeschoss, die durch eine südseitige Gaube mit viel Tageslicht versorgt wird. Ein großzügiger Luft-raum über der gesamten Wohnküche unterstreicht das luftige, offene Wohngefühl dieser Einheit.

entrée	10 m ²
wohnküche	41 m ²
zimmer	12 m ²
galerie	17 m ²
bad	6 m ²
wc	2 m ²
gesamt	88 m²
loggia	12 m ²

- + NATURSTEINBÖDEN IN DEN ENTREES & WOHNKÜCHEN, SOWIE TERRASSEN
- + HOCHWERTIGE PARKETTBÖDEN AUF DER GALERIE
- + SMART HOME

- + KLIMATISIERUNG ALLER AUFENTHALTSRÄUME
- + GROSSZÜGIGE HEBESCHIEBETÜRE ZUR LOGGIA ERWEITERT DEN WOHNRAUM
- + RAUMHÖHEN BIS ZU 5M

- + FUSSBODENHEIZUNG & ELEKTRONISCHE BESCHATTUNG
- + HOCHWERTIGES FEINSTEINZEUG IN DEN SANITÄRBEREICHEN

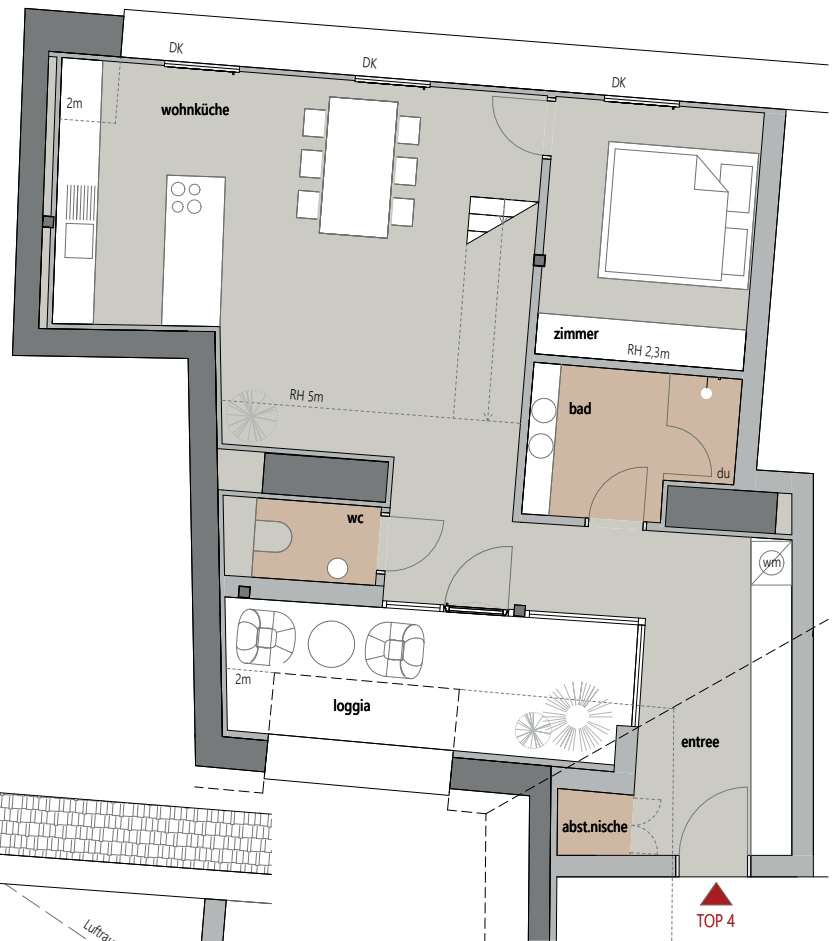
TOP 4

Darstellung im Maßstab 1:110
(verkleinert)

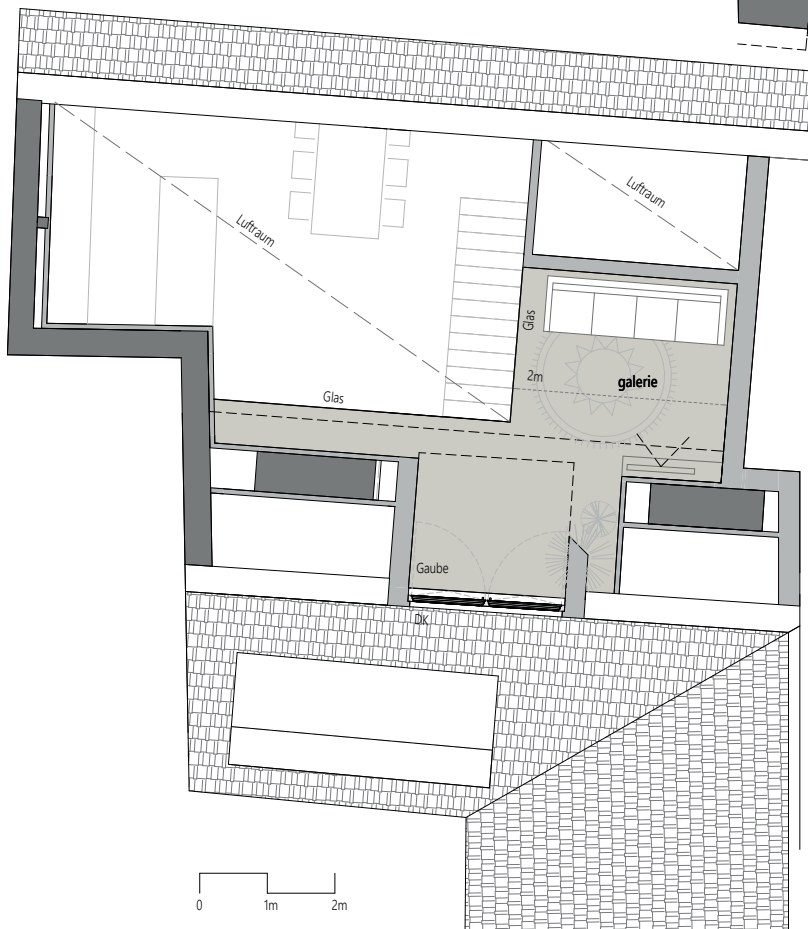
Stubenberggasse



Kaiserfeldgasse



TOP 4



TOP 5

RÄUMLICHE BESCHREIBUNG.



TOP 5 ist eine stilvolle Galeriewohnung mit besonderem Ausblick: Schon beim Betreten eröffnet das Entrée einen freien Blick auf den Grazer Schlossberg. Die Küche ist so geplant, dass sie bei Bedarf vom Wohnraum abgetrennt werden kann. Unter der Wohnungstreppe, die elegant zur Galerie führt, entsteht praktischer Stauraum. Der offen gestaltete Ess- und Wohnbereich beeindruckt mit großzügigen Lufträumen, die für ein außergewöhnliches Raumgefühl sorgen. Von der Galerie aus gelangt man auf eine ruhige, südorientierte Dachterrasse – ein geschützter Rückzugsort inmitten der historischen Altstadt-Dachlandschaft.

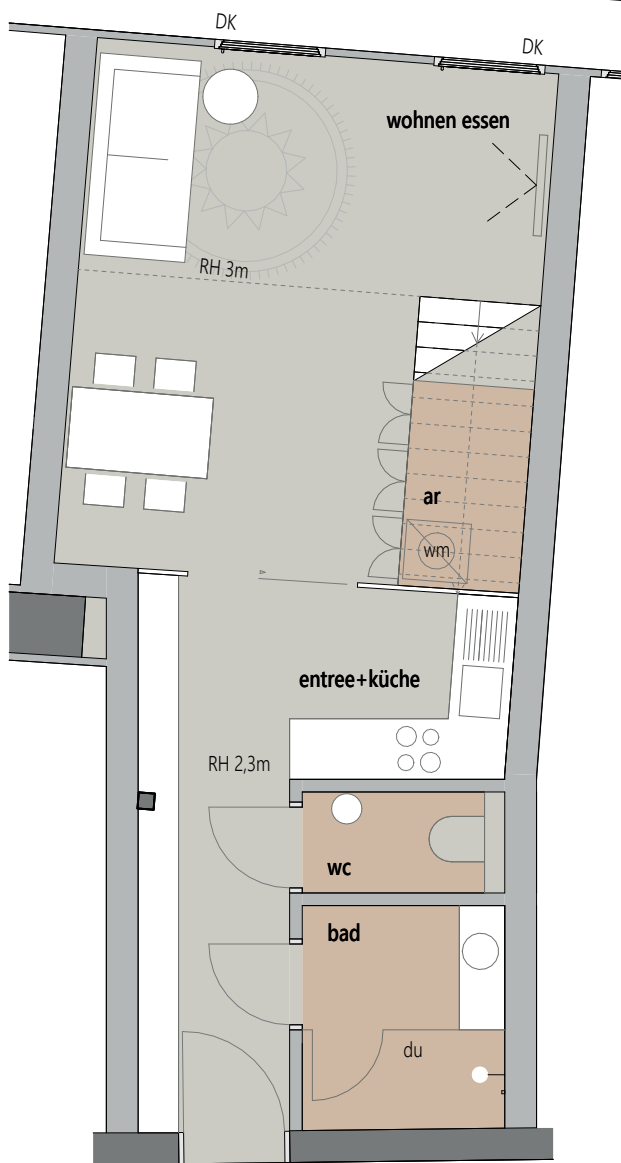
entrée und küche	12 m ²
wohnen / essen	20 m ²
galerie	16 m ²
ar	2 m ²
bad	4 m ²
wc	2 m ²
gesamt	56 m²
terrasse	12 m ²

- + NATURSTEINBÖDEN IN DEN ENTREES & WOHNKÜCHEN, SOWIE TERRASSEN
- + HOCHWERTIGE PARKETTBÖDEN AUF DER GALERIE
- + SMART HOME

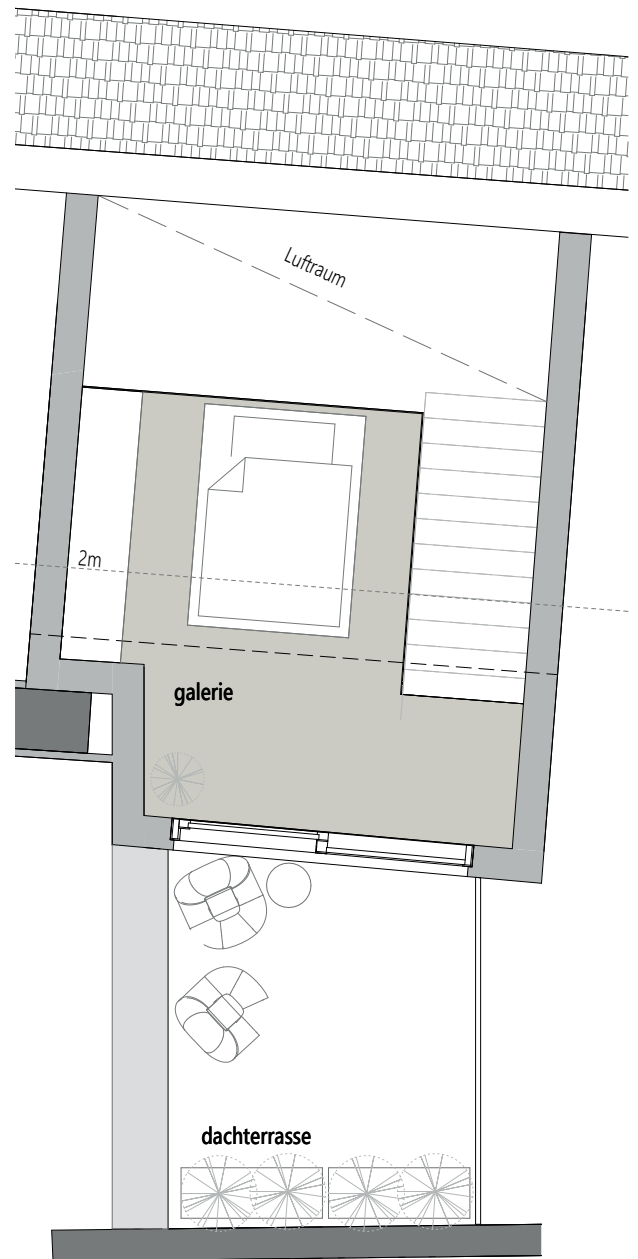
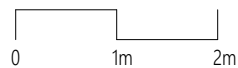
- + KLIMATISIERUNG ALLER AUFENTHALTSRÄUME
- + GROSSZÜGIGE HEBESCHIEBETÜRE ZUR TERRASSE ERWEITERT DEN WOHNRAUM
- + RAUMHÖHEN BIS ZU 5M

- + FUSSBODENHEIZUNG & ELEKTRONISCHE BESCHATTUNG
- + HOCHWERTIGES FEINSTEINZEUG IN DEN SANITÄRBEREICHEN

TOP 5



TOP 5



TOP 6

RÄUMLICHE BESCHREIBUNG.



TOP 6 beeindruckt als Galeriewohnung mit besonderem Altstadtflair. Schon beim Eintreten fällt der Blick durch das Entrée direkt auf den Grazer Schlossberg. Die Küche lässt sich bei Bedarf vom Wohnraum separieren und ermöglicht so eine flexible Nutzung. Die innenliegende Treppe zur Galerie ist funktional gestaltet und bietet zusätzlichen Stauraum. Der offene Ess- und Wohnbereich verbindet sich harmonisch mit der oberen Ebene, von der aus man eine ruhige, südseitige Dachterrasse betritt – ein geschützter Rückzugsort hoch über den Dächern der historischen Altstadt.

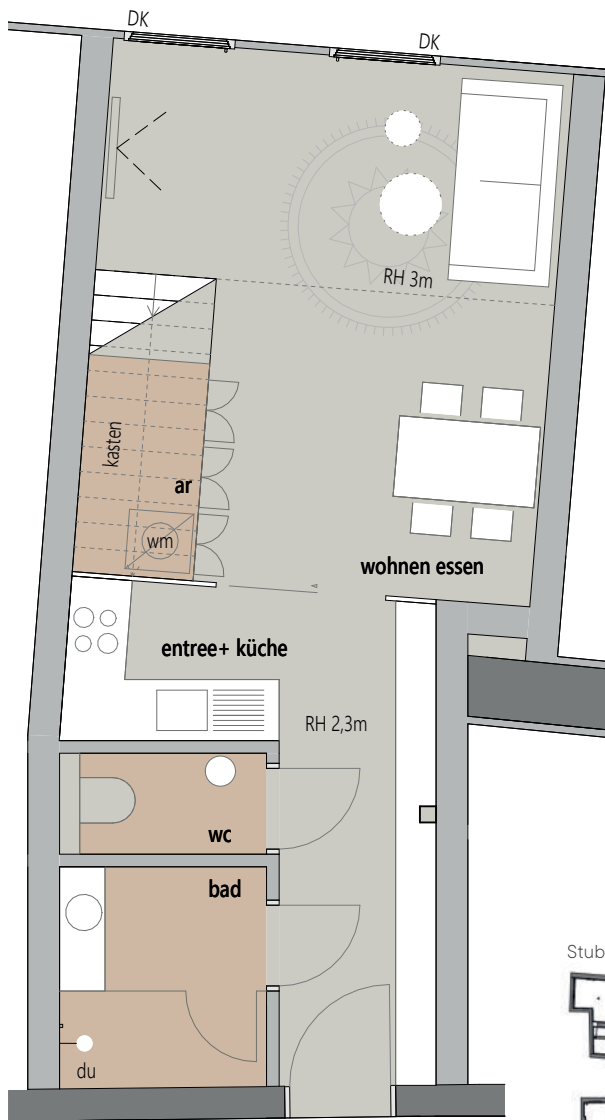
entrée und küche	10 m ²
wohnen / essen	21 m ²
galerie	16 m ²
ar	2 m ²
bad	4 m ²
wc	2 m ²
gesamt	55 m²
terrasse	11 m ²

- + NATURSTEINBÖDEN IN DEN ENTREES & WOHNKÜCHEN, SOWIE TERRASSEN
- + HOCHWERTIGE PARKETTBÖDEN AUF DER GALERIE
- + SMART HOME

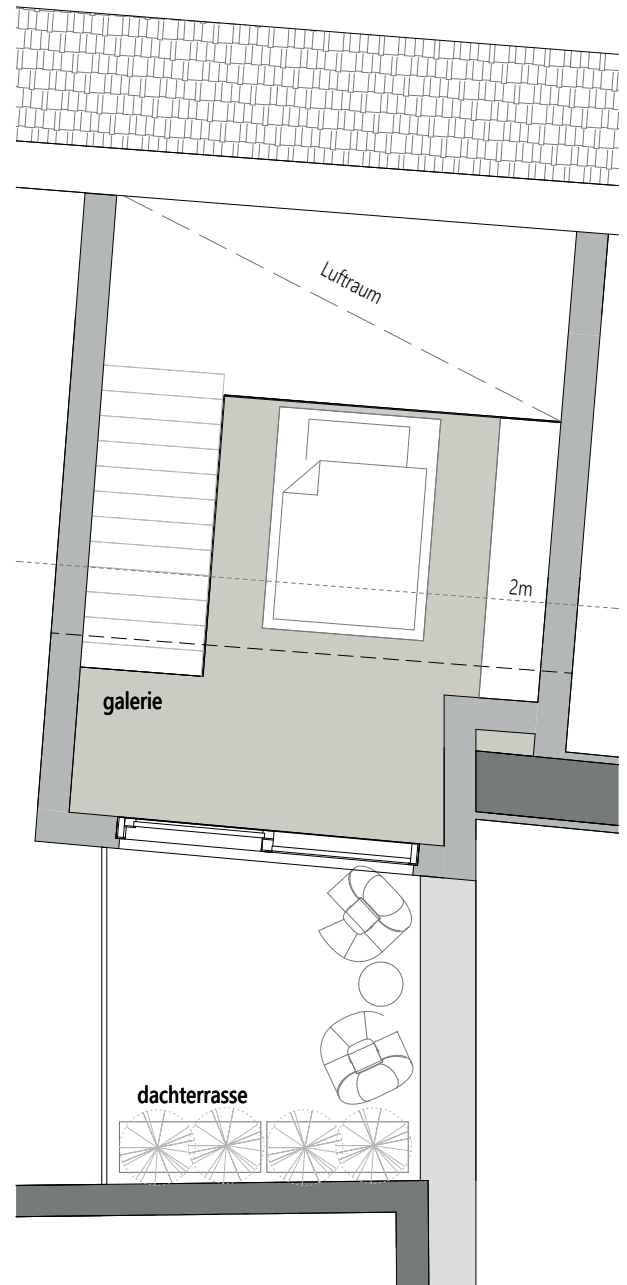
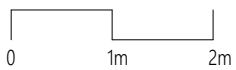
- + KLIMATISIERUNG ALLER AUFENTHALTSRÄUME
- + GROSSZÜGIGE HEBESCHIEBETÜRE ZUR TERRASSE ERWEITERT DEN WOHNRAUM
- + RAUMHÖHEN BIS ZU 5M

- + FUSSBODENHEIZUNG & ELEKTRONISCHE BESCHATTUNG
- + HOCHWERTIGES FEINSTEINZEUG IN DEN SANITÄRBEREICHEN

TOP 6



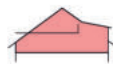
TOP 6



Stubenberggasse



Kaiserfeldgasse



TOP 7

RÄUMLICHE BESCHREIBUNG.



Charakter und Großzügigkeit prägen TOP 7: eine Wohnung mit Galerie, Weitblick und Loftgefühl. Raumhöhen bis fünf Meter, ein offener Luftraum über dem Wohnbereich und eine südseitige Loggia verleihen der Einheit besondere räumliche Qualität. Vom Wohn- und Schlafzimmer bietet sich ein herrlicher Blick über die Dächer der Grazer Altstadt – ein täglicher Luxus. Die Wohnküche erstreckt sich über die gesamte Tiefe der Wohnung, mit einem Fensterband im Norden, das viel Licht bringt. Ein vorbereiteter Kaminanschluss ermöglicht zusätzliche Wohnatmosphäre. Über die Treppe gelangt man zur Galerieebene, von der aus ein weiteres Zimmer erschlossen wird – ideal als Arbeits-, Gästezimmer oder Atelier, belichtet durch eine südseitige Gaube.

- + NATURSTEINBÖDEN IN DEN ENTREES & WOHNKÜCHEN, SOWIE TERRASSEN
 - + HOCHWERTIGE PARKETTBÖDEN (ZIMMER, GALERIEN)
 - + HOCHWERTIGES FEINSTEINZEUG IN DEN SANITÄRBEREICHEN
 - + SMART HOME
- + KLIMATISIERUNG ALLER AUFENTHALTSRÄUME
 - + GROSSZÜGIGE HEBESCHIEBETÜRE ZUR LOGGIA ERWEITERT DEN WOHNRAUM
 - + RAUMHÖHEN BIS ZU 5M
 - + FUSSBODENHEIZUNG & ELEKTRONISCHE BESCHATTUNG

entrée	13 m²
wohnküche	53 m²
zimmer	14 m²
bad	8 m²
zimmer	18 m²
galerie	21 m²
ar	2 m²
wc	1 m²
gesamt	130 m²
loggia	15 m²

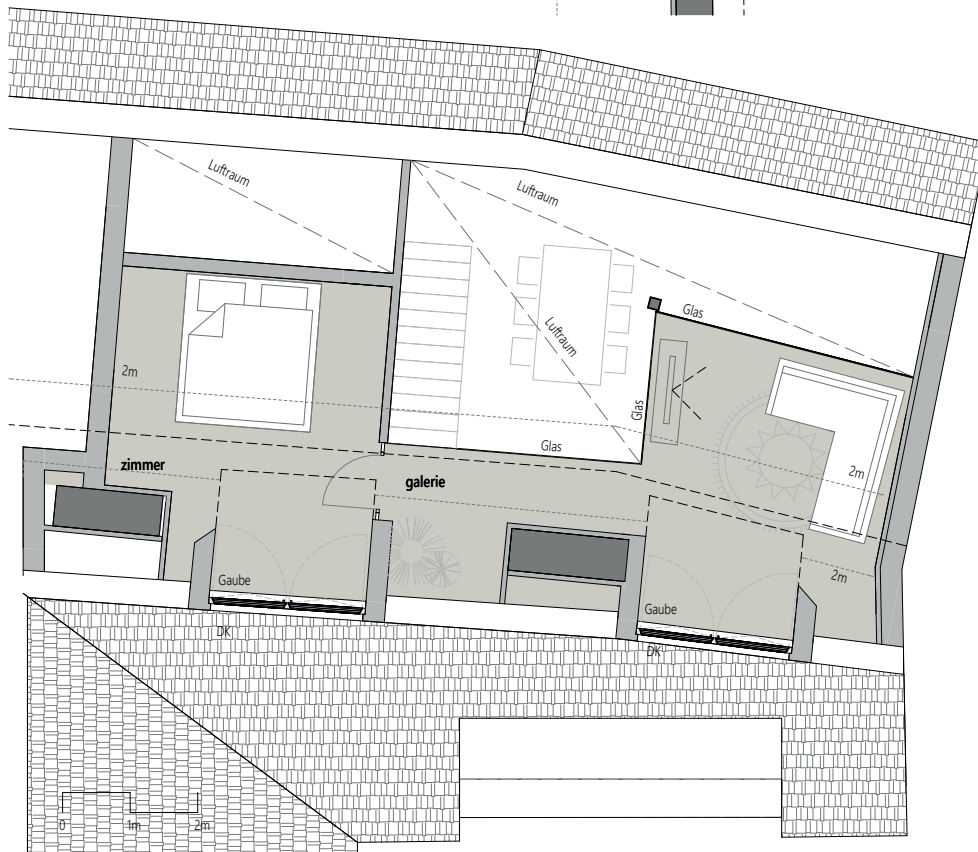
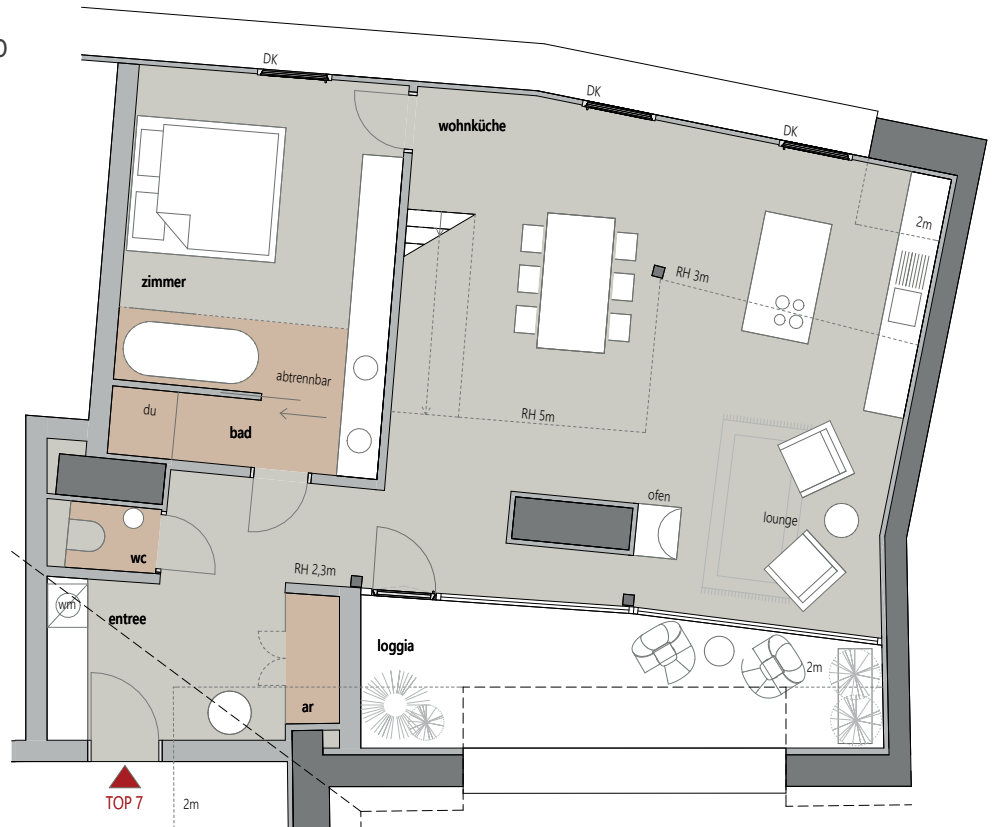
TOP 7

Darstellung im Maßstab 1:110
(verkleinert)

Stubenberggasse



Kaiserfeldgasse



AUS STATTUNG.

STIL.
SUBSTANZ.
WOHNQUALITÄT.

Die neuen Apartments verbinden architektonische Raffinesse mit funktionaler Klarheit. Ein durchgängiger Allgemeinbereich im Gebäudekern erschließt die Einheiten auf elegante Weise – ein moderner Aufzug bringt Sie komfortabel bis ins erste Dachgeschoss. Die Eingangsbereiche der Wohnungen sind mit feinen Holzverkleidungen eingefasst, die den zurückhaltend-edlen Charakter des Hauses unterstreichen und eine warme Willkommensgeste vermitteln.

IM INNEREN OFFENBART SICH EIN WOHNAMBIENTE DER SPITZENKLASSE:

Zum Einsatz kommen ausschließlich erlesene Materialien – edle Natursteinböden, handverlesene Oberflächen und fein abgestimmte Texturen.

Das Farb- und Materialkonzept besticht durch zeitlose Eleganz: ruhige Maserungen in kerngeräucherter Eiche treffen auf seidenglänzende Nuancen in Perlbeige und Anthrazit. Akzentuiert wird dieses harmonische Zusammenspiel durch geschliffenen Muschelkalk Siena – eine Komposition, die zurückhaltende Modernität mit gediegener Wertigkeit vereint.

NIEDRIGE BETRIEBSKOSTEN – DAUERHAFT EFFIZIENT.

Die Liegenschaft überzeugt nicht nur gestalterisch, sondern auch wirtschaftlich: Dank geplanter Sanierungs-

maßnahmen sind dauerhaft geringe Erhaltungs- und Betriebskosten zu erwarten.

TECHNISCHER KOMFORT – INTELLIGENT GELÖST.

Für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit sorgt eine moderne Fußbodenheizung, gespeist aus einem nachhaltigen Fernwärmesystem – effizient, zuverlässig und umweltschonend. Auch die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über das Fernwärmeheizsystem, was einen besonders ressourcenschonenden Betrieb ermöglicht. Ergänzt wird der technische Ausbau durch eine dezente Klimatisierung, elektrisch steuerbare Beschattungssysteme, eine erweiterbare Smart-Home-Steuerung sowie einen Glasfaseranschluss, der höchste Internetgeschwindigkeiten und eine zukunftssichere digitale Infrastruktur gewährleistet.

„Wertigkeit, die man spürt. Komfort, der bleibt – getragen von edlen Materialien, intelligenter Technik und einer Gestaltung, die Ruhe, Eleganz und Nachhaltigkeit vereint.“

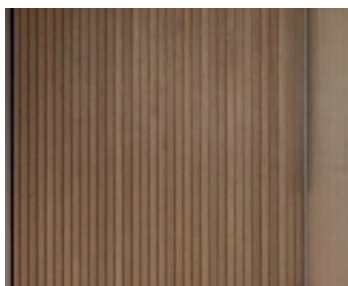
LOOK & FEEL

ALLGEMEINFLÄCHEN
DACHGESCHOSS

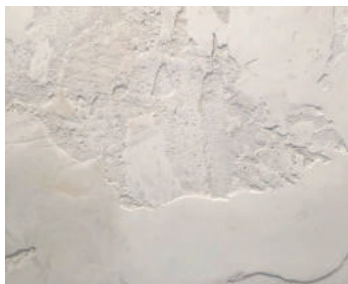
- 01 Wandverkleidung und Türen Eiche gebeizt
- 02 Spachtelung mineralisch (z. B. Brillux Setimento oder Ähnliches)
- 03 Böden Terrazzo / T. Fliese
- 04 Beleuchtung Gallotti Radice Epsilon (EG Entrée) sowie Gallotti Radice Bolle Orizontale (DG) (Arch. Vorschlag*)
- 05 Metallgeländer perlbeige
- 06 Entre' Dachgeschoss
- 07 Aufzugsanlage mit Spiegel und digitalem Bedienelement (z. B. Kone mono space 300dx, white ash oder Ähnliches)

*Die Architekturvorschläge gelten für Elemente, die nicht im Rahmen des Projektes standardmäßig ausgeführt werden.

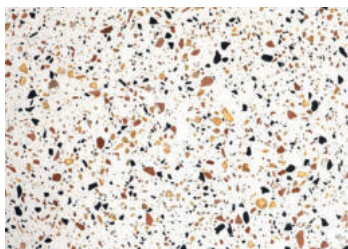
01



02



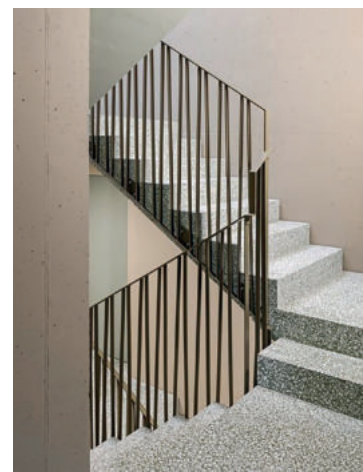
03



04



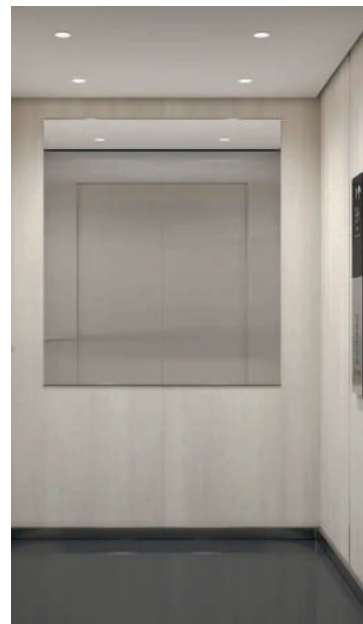
05



06



07



LOOK & FEEL

MATERIALIEN WOHN- KÜCHEN & ENTREES

- 01 Muschelkalk „Siena“ fein marmoriert,
feinschliff 400-600 innen und außen
- 02 Eichenfurnierplatten stehend, ruhige
Maserung dunkel geölt
(Arch. Vorschlag)
- 03 Dekortapete (z.B. allure von wall&de-
co oder Ähnliches) (Arch. Vorschlag*)
- 04 Wandfarbe RAL 9002 grauweiß
- 05 Deckenfarbe RAL 9010 reinweiß
- 06 Beleuchtung: (z. B. XAL move it,
Sasso Wandleuchten weiß,
schwarz oder Ähnliches)

01



02



03



04



05



06

*Die Architekturvorschläge gelten für Elemente, die nicht im Rahmen des Projektes standardmäßig ausgeführt werden.



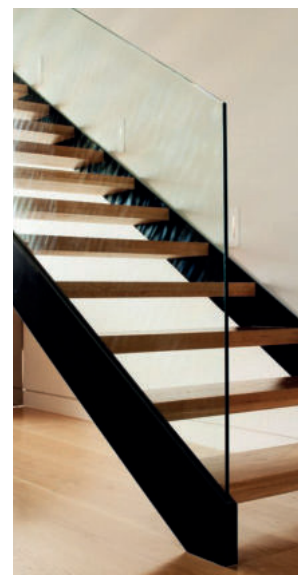
WOHNUNGSTREPPE

- 01 Holzwangen-Einstemmtreppen;
Massivholz mit Möbelbauverkleidung;
eingespannte Glasgeländer
- 02 Holzwangen- Einstemmtreppen; Massiv-
holz mit eingespannte Glasgeländer;
ohne Setzstufe; wahlweise Holzwange
Holzwange lackiert; Farbwahl lt. Arch.

01



02



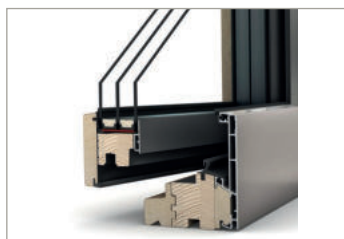
FENSTER & TÜREN

- 01 Terrassentüren Holz-Alu Hebeschie-
betüren; 3-fach Verglast; Fichte weiß
lasiert oder Eiche gegen Aufpreis;
Farbwahl Aludeckschale lt. Arch.
(z.B. Internorm HS 330 oder
Ähnliches) comfort drive (elektrisch)
(Arch. Vorschlag*)
- 02 Holz-Alufenster mit Fixver-
glasungsoptik bei Fenstertüren;
Griffe chorm; 3-fach Verglast;
Farbwahl Aludeckschale lt. Arch.
(z.B. Internorm HF520 oder HF 410
bei Fensterbändern oder Ähnliches)
- 03 flächenbündige Innentüren
(z. B. Josko met40 oder Ähnliches)
- 04 Drückergarnitur schwarz matt
- 05 chamäleon Drückergarnitur weiß bei
weißen Wänden; Eiche stehend bei
Wandverkleidungen aus Eiche
(z. B. Josko met40 oder Ähnliches)
(Arch. Vorschlag*)

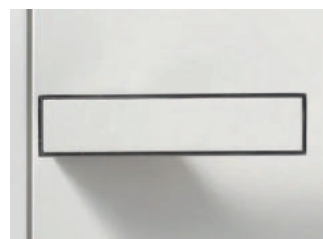
01



02



03



04



05

*Die Architekturvorschläge gelten für Elemente, die nicht im
Rahmen des Projektes standardmäßig ausgeführt werden.

LOOK & FEEL

MATERIALIEN ZIMMER, EN-SUITE BÄDER & BÄDER

- 01 Wand- und Bodenfliesen aus Feinsteinzeug mit leichtem Relief;
mittel bis großformatig (z. B. Atlas Concorde Boost oder Ähnliches)
- 02 Eichenparkett Fischgrät; ruhige Maserung (z. B. Weitzer oder Ähnliches)
- 03 Beleuchtung (z.B. XAL move it, Sasso Wandleuchten weiß, schwarz oder
Ähnliches) (Arch. Vorschlag*)

01

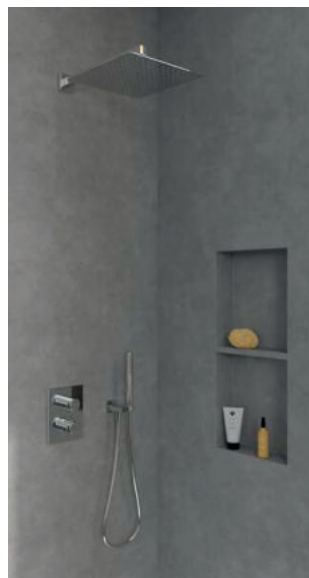


02

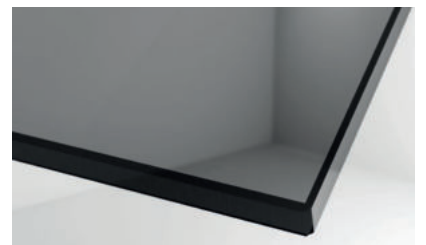


03

01



02



03

SANITÄRKERAMIKEN

- 01 Villeroy & Boch Duschesystem
- 02 Waschkeraamik alpin weiß (z. B. Villeroy
Boch Subway 2.0 oder Ähnliches) mit
aufgesetzter Armatur inkl. Waschtisch
aus Compactplatte (z. B. Egger
oder Ähnliches)
- 03 Duschwand Grauglas

* Die Architekturvorschläge gelten für Elemente, die nicht im
Rahmen des Projektes standardmäßig ausgeführt werden.

SANITÄRKERAMIKEN

- 04 Duschwanne flächenbündig alpin weiß
(z. B. VB architecture)
- 05 Einhebel Waschtischarmatur chrom
(z. B. VB o.novo oder Ähnliches)
- 06 WC-Betätigungsplatte chrom (z. B. VB ViConnect oder Ähnliches)
- 07 wassergeführte Badeheizkörper chrom
(z. B. Lazzarini Bolzano oder Ähnliches)

04



05



06



07

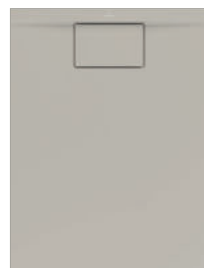
SANITÄRKERAMIKEN
(ARCHITEKTENVORSCHLAG*)

- 01 Waschkeraamik almond (z. B. Villeroy Boch Antao oder loop and friends (Größenabhängig) oder Ähnliches) mit aufgesetzter Armatur inkl. Waschtisch aus Compactplatte (z. B. Egger oder Ähnliches)
- 02 Duschwanne flächenbündig almond (z. B. VB architecture oder Ähnliches)
- 03 Duschwand Glas bronziert
- 04 Aufsatz-Einhebel Armatur Waschtisch schwarz matt (z. B. VB Conum oder Ähnliches)
- 05 Duschsystem schwarz matt (z. B. VB Verve oder Ähnliches)

01



02



05



03



04



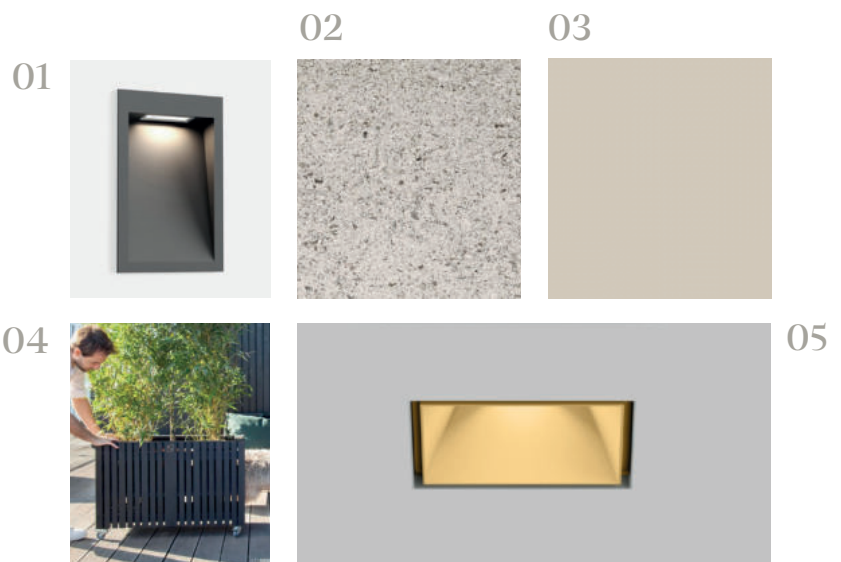
*Die Sanitärkeramiken (Architektenvorschlag) sind nicht standardmäßig vorgesehen. Die schwarzen Armaturen mit mandelfarbenen Keramikern stellen somit einen Alternativvorschlag dar.

LOOK & FEEL

MATERIALIEN TERRASSEN UND LOGGIEN

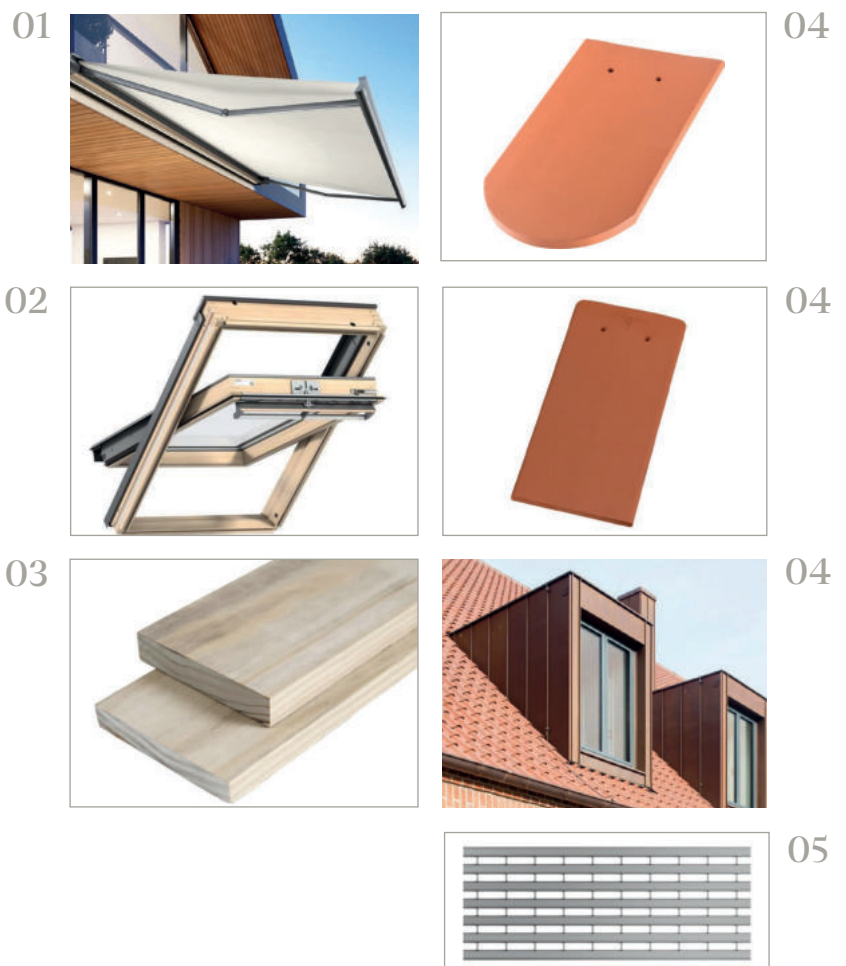
Alle Loggien und Terrassen verfügen über einen Wasser- als auch Stromanschluss.

- 01 Beleuchtung (z. B. Oris 2.0 von Wever & Ducre oder Ähnliches) (Arch. Vorschlag*)
- 02 Bodenbelag Muschelkalk „Siena“ fein marmoriert, feinschliff 400-600 innen und außen
- 03 Deckenunterkante Mehrschichtplatte lackiert; warmer Beigeton
- 04 Balkonangrenzung mit integreitem Pflanzentrog selbstbewässernd (z. B. squarely copenhagen oder Ähnliches)
- 05 Beleuchtung: (z. B. Sasso 60 square trimless von XAL oder Ähnliches)



MATERIALIEN DACHLANDSCHAFT

- 01 elektrische um Wetterwächter ergänzte Kasettenmarkise auf den Terrassen mit einfarbiger heller Textilbespannung (z. B. markilux MX-2 oder Ähnliches)
- 02 Dachflächenfenster Holz-Alu mit automatischer Schließfunktion, außenliegendem, elektrischen Sonnenschutz (Textil oder Rollo), 3-Fach verglast (Velux oder Ähnliches)
- 03 Holzdielen auf Terrassen; geölt; aufgeständert; verdeckt befestigt (z. B. Accoya oder Ähnliches)
- 04 Dachdeckungen Ziegel Biberschwanz und Wienertasche ca. 30% gemischt; Bleche, Blechdächer und Gauben rotbraun integrierend Stehfalz; Farbgebung lt. Grazer Altstadt- Erhaltungsgesetz
- 05 Gitter für Rigole Edelstahl; barfußgeeignet (z. B. ACO Profilrinne oder Ähnliches)



* Die Architekturvorschläge gelten für Elemente, die nicht im Rahmen des Projektes standardmäßig ausgeführt werden.



VISUALISIERUNGEN MIT BLICK FÜRS WESENTLICHE

Die in diesem Exposé gezeigten Darstellungen basieren auf den baugenehmigten Plänen und wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Sie verstehen sich als architektonische Visualisierungen, die die gestalterische Idee, Raumwirkung und Atmosphäre des Projekts veranschaulichen.

Möblierung und Ausstattung sind beispielhaft und dienen dazu, Ihnen ein

stimmiges Gesamtbild der geplanten Ästhetik und Wohnqualität zu vermitteln.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Mag. Timur Jelinek gerne zur Verfügung:
Tel.: +43 660 55 05 740
E-Mail: timur.jelinek@wesiak.com

Die Kosten für die vertraglichen Nebengebühren (Grunderwerbssteuer von 3,5 % des Kaufpreises und gerichtliche

Eintragungsgebühr von 1,1 % des Kaufpreises) sowie Kaufvertragserrichtungskosten von 1,5 % des Kaufpreises zzgl. USt werden vom Käufer getragen. Die Wesiak Group ist derzeit mit der Hausverwaltung der Liegenschaft betraut und steht auch künftigen Eigentümer:innen mit langjähriger Erfahrung, einem verlässlichen Netzwerk und fachlicher Kompetenz in allen Belangen rund um die Verwaltung gerne zur Seite.

KAISER ESTATE

GRAZ ALTSTADT
RESIDENCES



Kontakt

Tel.: +43 660 55 05 740

E-Mail: timur.jelinek@wesiak.com

www.wesiak.com