



**nur 4 exklusive
Wohneinheiten**

URBAN OASIS

Pfeifferhofweg 24A - 24C, 8045 Graz



Das Vorwort

Herzlich willkommen bei URBAN OASIS, einem außergewöhnlichen Immobilienprojekt, welches die perfekte Symbiose von Natur, Ruhe und exklusivem Luxus schafft. In einer hektischen Welt, in der das Bedürfnis nach Rückzug und Entspannung stetig wächst, bietet URBAN OASIS einen unvergleichlichen Lebensraum, der sich durch seine besondere Lage, seine naturverbundene Architektur und die sorgfältige Auswahl hochwertiger Materialien auszeichnet.

URBAN OASIS besticht durch seine geringe Anzahl an exklusiven Wohneinheiten, welche Privatsphäre sowie eine ganz persönliche Wohnatmosphäre garantieren. Dabei wurde jedes Detail mit Bedacht gewählt, um den Bewohnern ein unvergleichliches Gefühl von Harmonie und Geborgenheit zu bieten. Großzügige Wohnflächen, lichtdurchflutete Räume und der gezielte Einsatz natürlicher Elemente schaffen eine Umgebung, die den Alltag hinter sich lässt und das Gefühl eines Luxusresorts vermittelt – unweit von der Grazer Innenstadt gelegen, aber doch weit entfernt vom Trubel der Stadt.

URBAN OASIS steht nicht nur für ein gehobenes Wohnkonzept, sondern auch für ein Lebensgefühl, das den Menschen in den Mittelpunkt stellt. Die Symbiose von urbanem Komfort und naturnaher Umgebung bietet den perfekten Rückzugsort für Menschen, die das Besondere suchen. URBAN OASIS schafft einen Ort, an dem Entspannung, Luxus und Natur harmonisch miteinander verschmelzen und an welchem jeder Tag ein kleines Stück Urlaub sein kann.

Premium Wohnprojekt Im Norden von Graz

An einem malerischen Sonnenhang nördlich von Graz entstehen unter dem Namen URBAN OASIS vier luxuriöse Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen, welche mit einem beeindruckenden Panoramablick über die Dächer der Stadt Graz verzaubern. Diese exklusiven Residenzen befinden sich dabei in angenehmer Grünlage umgeben von Wiesen und Wäldern, wobei zugleich die Grazer Innenstadt nur wenige Autominuten entfernt ist.

Die drei Baukörper bestehend aus insgesamt nur vier exklusiven Wohneinheiten in Form von zwei Einfamilienhäusern sowie zwei Wohnungen schaffen klare Strukturen sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Dabei führt die Zufahrt über die Radegunder Straße weiter bis an das Ende des Pfeifferhofwegs direkt in die zugewiesenen Carportstellplätze, welche unter anderem gewährleisten, dass die Autos vor jeglichen wetterbedingten Einflüssen geschützt sind sowie dass diese die entspannte Stimmung in den großzügigen Außenbereichen nicht stören. Demnach verfügt jede Wohneinheit über großzügige Freiflächen in Form einer Terrasse, Balkon oder einem privaten Garten.

Im Inneren der Wohneinheiten treffen durchdachte Raumkonzepte auf die Verwendung hochwertiger Materialien, was zu einer unvergleichlichen Wohnatmosphäre führt. Die modernen Raumlösungen bieten sowohl Funktionalität als auch Eleganz, während die ungestörte Privatsphäre zu idyllischen Momenten in der Natur mit Familie und Freunden einlädt.



Die Eckdaten

ADRESSE	Pfeifferhofweg 24A - 24C, 8045 Graz
EINHEITEN	4 Wohneinheiten
GRUNDFLÄCHE	2.875 m² lt. Grundbuch
WOHNFLÄCHEN	rd. 109 m² bis 155 m²
ZIMMER	3 bis 5 Zimmer pro Wohneinheit
BALKONE/TERRASSEN	rd. 39 m² bis 83 m²
GÄRTEN	rd. 290 m² bis 480 m²
PARKPLÄTZE	6 Carport-Stellplätze 3 Garagen-Stellplätze
HEIZUNG	Luft-Wärmepumpe
PROJEKTSTATUS	Rechtskräftige Baubewilligung
BAUZEITPLAN	Geplanter Baubeginn Q3 2025
BAUZEIT	rd. 12 Monate





Die Lage

Das Projekt URBAN OASIS und die dazugehörigen vier Wohneinheiten befinden sich in einer idyllischen und ruhigen Hanglage im nördlichen Teil von Graz, im äußerst beliebten Vorstadtbezirk Andritz. Der Bezirk Andritz zeichnet sich durch seine naturnahe Vorstadtlage und das vielfältige Freizeitangebot aus und gehört zu den gefragtesten Wohngegenden im Raum Graz.

Die Infrastruktur rund um URBAN OASIS lässt keine Wünsche offen. Alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt, ist dabei in unmittelbarer Nähe vorhanden: Supermärkte, Restaurants, Cafés, Bars, Banken, Apotheken, Kindergärten, Schulen und Arztpraxen. Auch für sportliche Aktivitäten bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten wie zum Beispiel den Andritzer Golfplatz sowie viele Tennis- und Volleyballplätze.

Der Pfeifferhofweg an sich, an welchem sich URBAN OASIS befindet, mündet dabei in eine ruhige Sackgasse und verbindet dort auf harmonische Weise urbanes Leben mit einem naturnahen Lebensstil. Die exklusive Lage besticht durch ihren hohen Anteil an Grünflächen sowie der gleichzeitig hervorragenden infrastrukturellen Anbindung. Die Straßenbahnlinien 3 und 5 sind dabei bequem zu Fuß erreichbar und auch Bushaltestellen für den Stadtbus sind weniger als 100 Meter entfernt sowie ist man in wenigen Autominuten in der Grazer Innenstadt.



QR-CODE SCANNEN UM DIE KARTE AM HANDY ZU ÖFFNEN



Die Umgebung

Bushaltestation Stadtbus	100 Meter	2 Min. zu Fuß
Straßenbahnstation Linie 3 + 5	700 Meter	6 Min. zu Fuß
Spar Supermarkt	500 Meter	5 Min. zu Fuß
Restaurant & Pizzeria David	600 Meter	6 Min. zu Fuß
Stukitzbad Andritz	800 Meter	2 Min. mit dem Auto
Billa Supermarkt	900 Meter	2 Min. mit dem Auto
Steiermärkische Sparkasse	1.000 Meter	3 Min. mit dem Auto
St. Josef Apotheke	1.300 Meter	4 Min. mit dem Auto
DM Drogerie Markt	1.300 Meter	4 Min. mit dem Auto
Andritz Hauptplatz	1.300 Meter	4 Min. mit dem Auto
Raiffeisen Bank	1.300 Meter	4 Min. mit dem Auto
Bäckerei Sorger	1.400 Meter	5 Min. mit dem Auto
Restaurant Don Camillo	1.400 Meter	5 Min. mit dem Auto
Mittelschule Andritz	1.400 Meter	5 Min. mit dem Auto
Kinderkrippe	1.500 Meter	5 Min. mit dem Auto
Kindergarten	1.500 Meter	5 Min. mit dem Auto
Volksschule Andritz	1.600 Meter	6 Min. mit dem Auto
Aiola im Schloss	3.100 Meter	8 Min. mit dem Auto
Golfclub Andritz	3.200 Meter	8 Min. mit dem Auto
Schlossberg Graz	4.900 Meter	10 Min. mit dem Auto
Hauptplatz Graz	5.600 Meter	12 Min. mit dem Auto



Die Ausstattung

Die vier Wohneinheiten zeichnen sich durch zeitgemäße, intelligente Grundrisse sowie durchdachter Raumgestaltung aus. Jede der vier Wohneinheiten bietet dabei höchsten Wohnkomfort in Verbindung mit hochwertigen Materialien sowie willkommener Baubiologie und verfügt dabei über eine großzügige private Freifläche, sei es eine Terrasse, ein Balkon oder ein eigener Garten.

Die Außenwände bestehen dabei aus dem natürlichen Material Ziegel, wobei besonderes Augenmerk auf thermischen Komfort gelegt wurde, um so ein angenehmes Raumklima gewährleisten zu können. Die Wohneinheiten werden umweltfreundlich sowie energieeffizient durch moderne Luft-Wärmepumpen beheizt und die Photovoltaikanlage am Dach macht jede Wohnung zukunftsfähig. Die Fenster sind zudem mit modernen Raffstores ausgestattet, um so auch ein angenehmes Raumklima in den heißen Sommermonaten zu gewährleisten.

Besonderes Augenmerk wird auf die hochwertigen Materialien gelegt, ebenso wie auf ihre sorgfältige und fachlich einwandfreie Verarbeitung. Die Ausstattung der Wohneinheiten erfüllt dabei höchste Standards in Bezug auf Qualität und Design. Zu den Highlights gehören unter anderem die zukunftsorientierte Luft-Wärmepumpe, die Fußbodenheizung, die Photovoltaikanlage, die Carportstellplätze, die Möglichkeit einer Klimaanlage sowie viele weitere Annehmlichkeiten.

Massivbauweise Ziegel

Stahlbetondecken

Fußbodenheizung

Dreifach-Isolierverglasung

Elektrische Raffstores

Luft-Wärmepumpe

Photovoltaikanlage

Carport-Stellplätze

Trittschalldämmung

Klimaanlage (auf Anfrage)

Außenpool (auf Anfrage)

Möglichkeit von Sonderwünschen

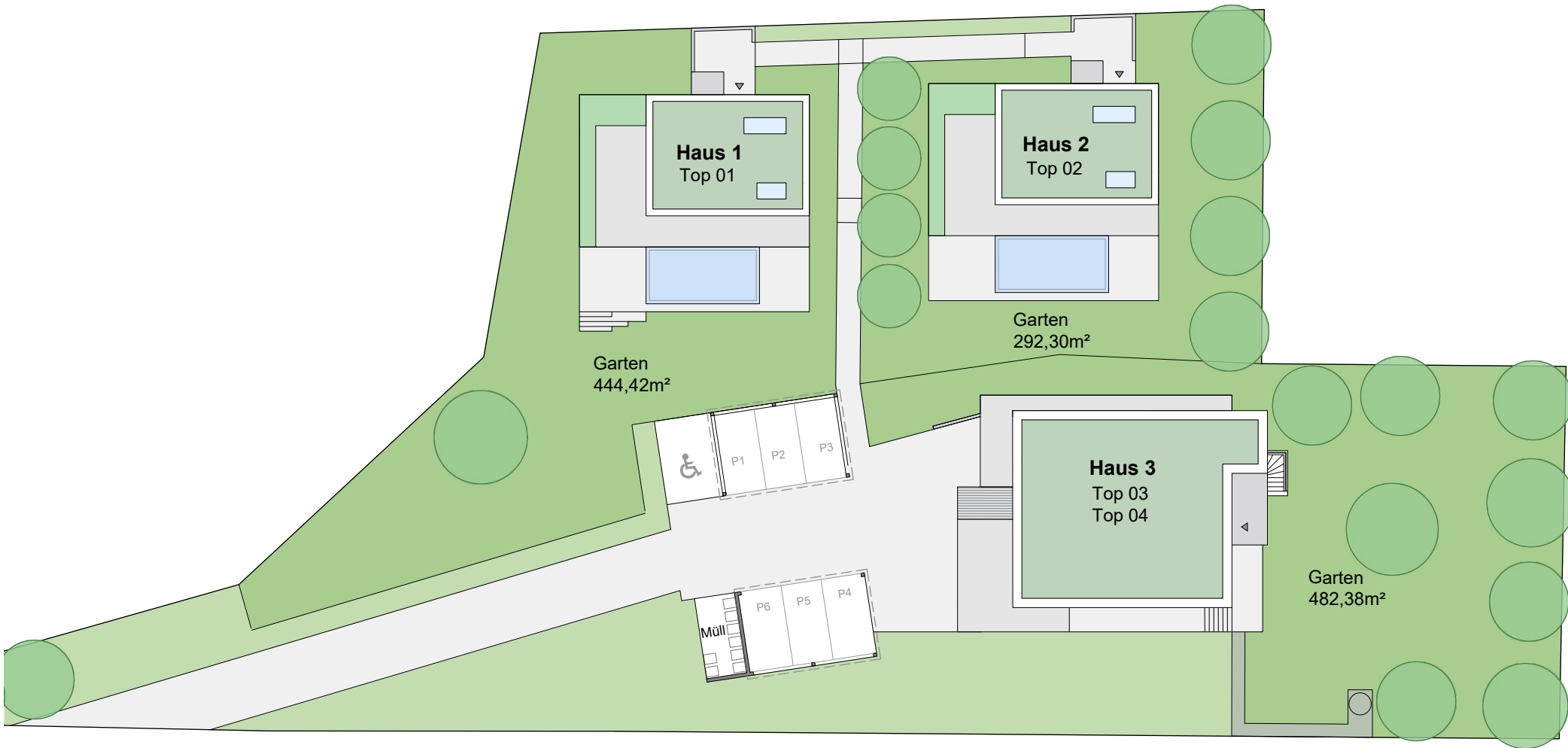




Wohnungsspiegel

4 Wohneinheiten

EINHEIT	HAUS	WOHNFLÄCHE	KELLER	TERRASSE	GARTEN
TOP 01	1	155,12 m²	-	83,11 m²	444,42 m²
TOP 02	2	155,18 m²	-	78,92 m²	292,30 m²
TOP 03	3	108,98m²	36,57 m²	41,66 m²	482,36 m²
TOP 04	3	131,72 m²	16,90 m²	39,93 m²	-



Tatsächliche Grundrisse können vom oben abgebildeten Grundriss abweichen.
Abgebildete Einrichtungsgegenstände & Pool zählen nicht zum Verkaufsgegenstand. Stand Einreichplanung.



01 HAUS

TOP 01

TOP 01 HAUS 1	155,12 m²	EBENE
VORRAUM 01	12,14 m²	EG
GÄSTE-WC	2,14 m²	EG
ZIMMER 01	10,66 m²	EG
ABSTELLRAUM 01	3,39 m²	EG
ABSTELLRAUM 02	2,06 m²	EG
KÜCHE/ESSEN	38,24 m²	EG
SPEIS	2,15 m²	EG
WOHNZIMMER	15,52 m²	EG
WELLNESSBEREICH	18,54 m²	EG
VORRAUM 02	3,20 m²	1. OG
BADEZIMMER 01	6,39 m²	1. OG
ANKLEIDE	3,84 m²	1. OG
MASTER BEDROOM	14,10 m²	1. OG
ZIMMER 02	13,45 m²	1. OG
BADEZIMMER 02	9,30 m²	1. OG
GARTEN	444,42 m²	EG
TERRASSE 01	40,27 m²	EG
TERRASSE 02	42,84 m²	1. OG

KELLERERSATZRAUM: *im Ausmaß von 2,47 m² inkludiert*



Tatsächliche Grundrisse können vom oben abgebildeten Grundriss abweichen.
Abgebildete Einrichtungsgegenstände & Pool zählen nicht zum Verkaufsgegenstand. Stand Einreichplanung.



02 HAUS

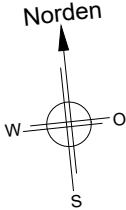
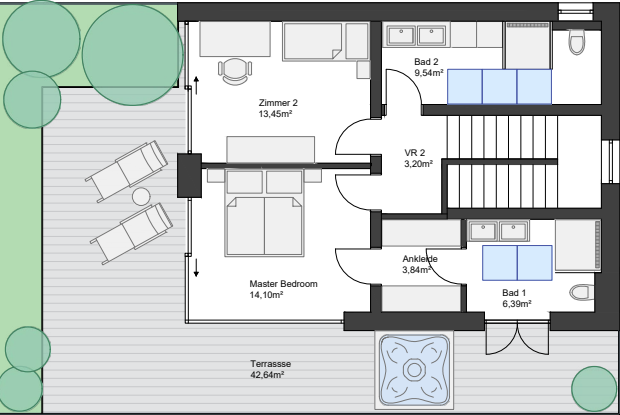
TOP 02

TOP 01 HAUS 2	155,18 m²	EBENE
VORRAUM 01	12,14 m²	EG
GÄSTE-WC	2,14 m²	EG
ZIMMER 01	10,66 m²	EG
ABSTELLRAUM 01	3,39 m²	EG
ABSTELLRAUM 02	2,06 m²	EG
KÜCHE/ESSEN	38,24 m²	EG
SPEIS	1,97 m²	EG
WOHNZIMMER	15,52 m²	EG
WELLNESSBEREICH	18,54 m²	EG
VORRAUM 02	3,20 m²	1. OG
BADEZIMMER 01	6,39 m²	1. OG
ANKLEIDE	3,84 m²	1. OG
MASTER BEDROOM	14,10 m²	1. OG
ZIMMER 02	13,45 m²	1. OG
BADEZIMMER 02	9,54 m²	1. OG
GARTEN	292,30 m²	EG
TERRASSE 01	36,28 m²	EG
TERRASSE 02	42,64 m²	1. OG

KELLERERSATZRAUM: im Ausmaß von 2,47 m² inkludiert



Tatsächliche Grundrisse können vom oben abgebildeten Grundriss abweichen.
Abgebildete Einrichtungsgegenstände & Pool zählen nicht zum Verkaufsgegenstand. Stand Einreichplanung.

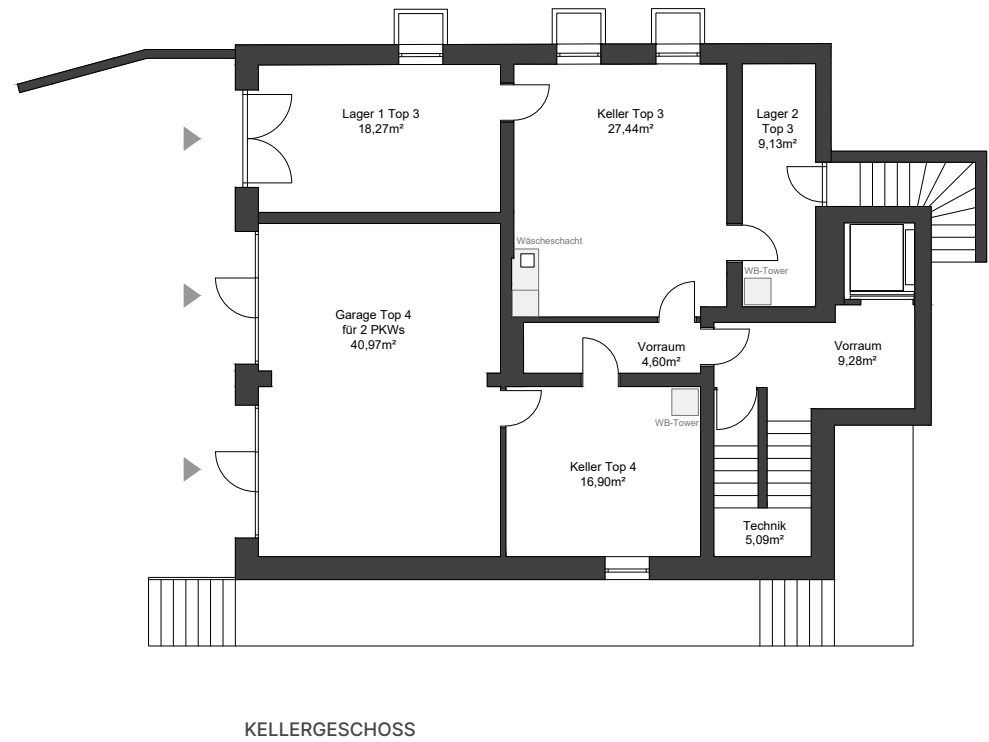


03 WOHNUNG

TOP 03

TOP 03 HAUS 3	108,98 m²	EBENE
VORRAUM	11,40 m²	EG
WC	2,65 m²	EG
ZIMMER 01	14,35 m²	EG
ABSTELLRAUM	2,39 m²	EG
KÜCHE/ESSEN/WOHNEN	38,47 m²	EG
SPEIS	2,39 m²	EG
ZIMMER 02	15,21 m²	EG
ZIMMER 03	13,44 m²	EG
BADEZIMMER	8,68 m²	EG
TERRASSE	41,66 m²	EG
GARTEN	482,36 m²	EG

PARKPLATZ:	1 Garagenstellplatz ist im Kaufpreis inkludiert
KELLERRAUM:	im Ausmaß von 36,57 m² inkludiert



Tatsächliche Grundrisse können vom oben abgebildeten Grundriss abweichen.
Abgebildete Einrichtungsgegenstände & Pool zählen nicht zum Verkaufsgegenstand. Stand Einreichplanung.

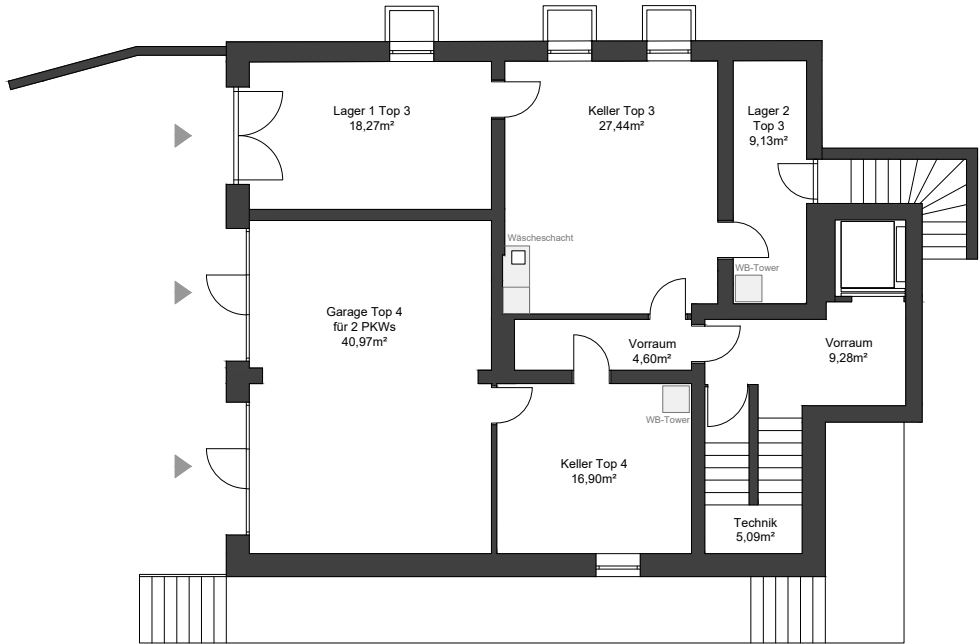
04 WOHNUNG

TOP 04

TOP 04 HAUS 3	131,72 m²	EBENE
PODEST STIEGENHAUS	1,47 m²	1. OG
VORRAUM	17,02 m²	1. OG
WC	1,89 m²	1. OG
ZIMMER 01	17,22 m²	1. OG
KÜCHE/ESSEN/WOHNEN	45,12 m²	1. OG
BADEZIMMER	10,12 m²	1. OG
SCHRANKRAUM	11,78 m²	1. OG
MASTER BEDROOM	15,20 m²	1. OG
BÜRO	11,90 m²	1. OG
BALKON	4,29 m²	1. OG
TERRASSE 01	35,64 m²	1. OG

PARKPLATZ: 2 Garagenstellplätze sind im Kaufpreis inkludiert

KELLERRAUM: im Ausmaß von 16,90 m² inkludiert

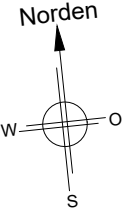


KELLERGECHOSS



1. OBERGESCHOSS

Tatsächliche Grundrisse können vom oben abgebildeten Grundriss abweichen.
Abgebildete Einrichtungsgegenstände & Pool zählen nicht zum Verkaufsgegenstand. Stand Einreichplanung.







URBAN OASIS

Pfeifferhofweg 24a, 8045 Graz

nur 4 exklusive
Wohneinheiten



PROJEKTENTWICKLUNG/
BAUTRÄGER

s IM Immobilien Management GmbH
Andreas-Hofer-Platz 17/EG, 8010 Graz
office@s-im.at

PLANUNG/ARCHITEKTUR

Architekten Domenig & Wallner ZT GmbH
Jahngasse 9/I, 8010 Graz
office@domenig-wallner.at

TECHNISCHE UMSETZUNG
PROJEKTSTEUERUNG

Sadjak & Partner GmbH
Stempfergasse 3, 8010 Graz
office@sadjak-partner.at

PROJEKTSTATUS

Rechtskräftige Baubewilligung



Die Wohneinheiten werden
provisionsfrei verkauft!

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Bauträger bzw. der Errichter behält sich das Recht vor, Änderungen bedingt durch technische oder wirtschaftliche Erfordernisse, sowie Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen vorzunehmen. Für die dargestellte Ausstattung behält sich der Bauträger bzw. der Errichter 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 bzw. den Errichter getauscht werden. Pläne und Visualisierungen dieser Mappe dienen zur Orientierung sowie der Veranschaulichung und sind nicht verbindlich. Die eingezeichneten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen der Demonstration sowie der Darstellung und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Dargestellte Renderings sind nicht verbindlich und dienen nur der Veranschaulichung der Ausführungsidee, diesbezügliche Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Irrtümer, Druck & Satzfehler vorbehalten. Für Bild, Text und Pläne wird keine Haftung übernommen.

Stand: Juni 2025



Tatsächliche Eckdaten können von den angegebenen Angaben abweichen – alle Angaben ohne Gewähr.
Irrtümer, Druck & Satzfehler sind ausdrücklich vorbehalten.