



NOBLE GARDENS

Schwindgasse 2-4, 8042 Graz



+43 (0) 50 100 - 35425 | makler@s-im.at | www.s-im.at

SG
2-4

PREMIUM WOHNPROJEKT



Premium Wohnprojekt In Top-Lage

Das exklusive Wohnprojekt Noble Gardens bestehend aus zwei modernen Baukörpern entsteht in erstklassiger, zentraler Lage im begehrten Grazer Stadtbezirk St.Peter.

Die Liegenschaft befindet sich hierbei in einer ruhigen Einbahnstraße, umgeben von prächtigen Villen aus der Gründerzeit. Die ruhige Atmosphäre des Stadtteils verschmilzt harmonisch mit den zahlreichen Annehmlichkeiten der Grazer Innenstadt. Die beiden Gebäude des Wohnprojekts

bieten dabei insgesamt über 4 elitäre Wohneinheiten von hoher Bauqualität und Ausstattung, mit zusätzlich großzügigen Freiflächen für jede Wohneinheit.

Darüber hinaus verfügt das Wohnprojekt über eine zugehörige Tiefgarage mit insgesamt 5 Tiefgaragenparkplätzen, zwei weiteren Carportstellplätzen sowie mehreren Fahrradabstellplätzen im Freien und einer Photovoltaikanlage am Dach des Hauses.

Das Neubauprojekt

Das Grundstück liegt nur wenige Schritte vom ORF-Park St.Peter entfernt in einer ruhigen Einbahnstraße mit sehr geringem Verkehrsaufkommen. Dank dieser idyllischen Lage kann man hier harmonische Stunden auf den großzügigen Freiflächen mit Freunden und Familie verbringen. Die Erschließung erfolgt dabei von der Schwindgasse aus entlang der südlichen Grundstücksgrenze.

Die beiden Gebäude, bestehend aus jeweils nur zwei exklusiven Wohneinheiten, zeichnen sich durch klare Strukturen sowie einer angenehmen Wohnatmosphäre aus. Dabei führt die südliche Zufahrt über die Einbahnstrasse Schwindgasse direkt in die private Tiefgarage, welche unter anderem gewährleistet, dass die Autos vor jeglichen wetterbedingten Einflüssen geschützt sind sowie dass diese die entspannte Stimmung in den Außenbereichen der Wohneinheiten nicht stören.

Die einzelnen Wohnebenen jedes Hauses sind dabei über lichtdurchflutete Stiegenhäuser zugänglich. Dabei reichen drei Wohneinheiten über das gesamte jeweilige Geschoss und das einzigartige Penthouse reicht über zwei vollwertige Etagen und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Jede der nur vier Wohneinheiten wurde dabei sorgfältig durchdacht und bietet höchsten Wohnkomfort, welcher durch hochwertige Materialien und willkommener Bauökologie unterstrichen wird.

Die Außenwände der Gebäude 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 energieeffizient mittels Fernwärme beheizt, während die Photovoltaikanlage auf dem Dach jede Wohneinheit für sich zukunftsfähig macht.

Die großzügigen, privaten Freiflächen jeder Wohneinheit bieten darüber hinaus einladende Rückzugsorte im Freien, während die offenen, lichtdurchfluteten Raumkonzepte zum entspannten Verweilen einladen.

Zeitplan: Der Baubeginn ist für Q4 2024 geplant. Die Bauzeit wird etwa 14 Monate betragen.

Wohnungsspiegel

3 Wohnungen & 1 Penthouse

HAUS 1

TOP 03	EG	3 Zimmer	rd. 85,63 m²
TOP 04	1.OG	3 Zimmer	rd. 87,04 m²

HAUS 2

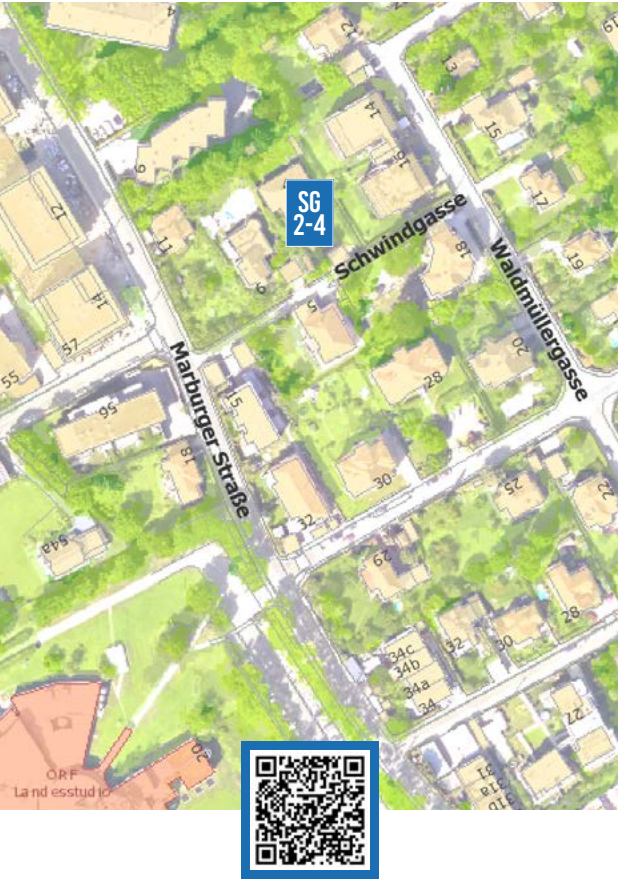
TOP 01	EG	4 Zimmer	rd. 105,59 m²
TOP 02	1.OG + 2.OG	5 Zimmer	rd. 178,97 m²

Die Lage

EINWOHNER | 16.629 POSTLEITZAHL | 8042 BEZIRK | ST. PETER

Das attraktive Wohnprojekt Noble Gardens liegt im 8. Grazer Stadtbezirk St. Peter, welcher sich südöstlich der Grazer Innenstadt befindet und aufgrund seiner Lage zu den beliebtesten Bezirken der Stadt Graz gehört. Der Bezirk St. Peter hat sich vor allem in den letzten Jahren für viele Menschen als äußerst beliebte Wohngegend etabliert, welcher für absolute Lebensqualität steht. Hier befindet sich unter anderem die bekannte Terrassenhaus-siedlung, das Naturschutzgebiet Lustbühel sowie eine Vielzahl erstklassiger Restaurants.

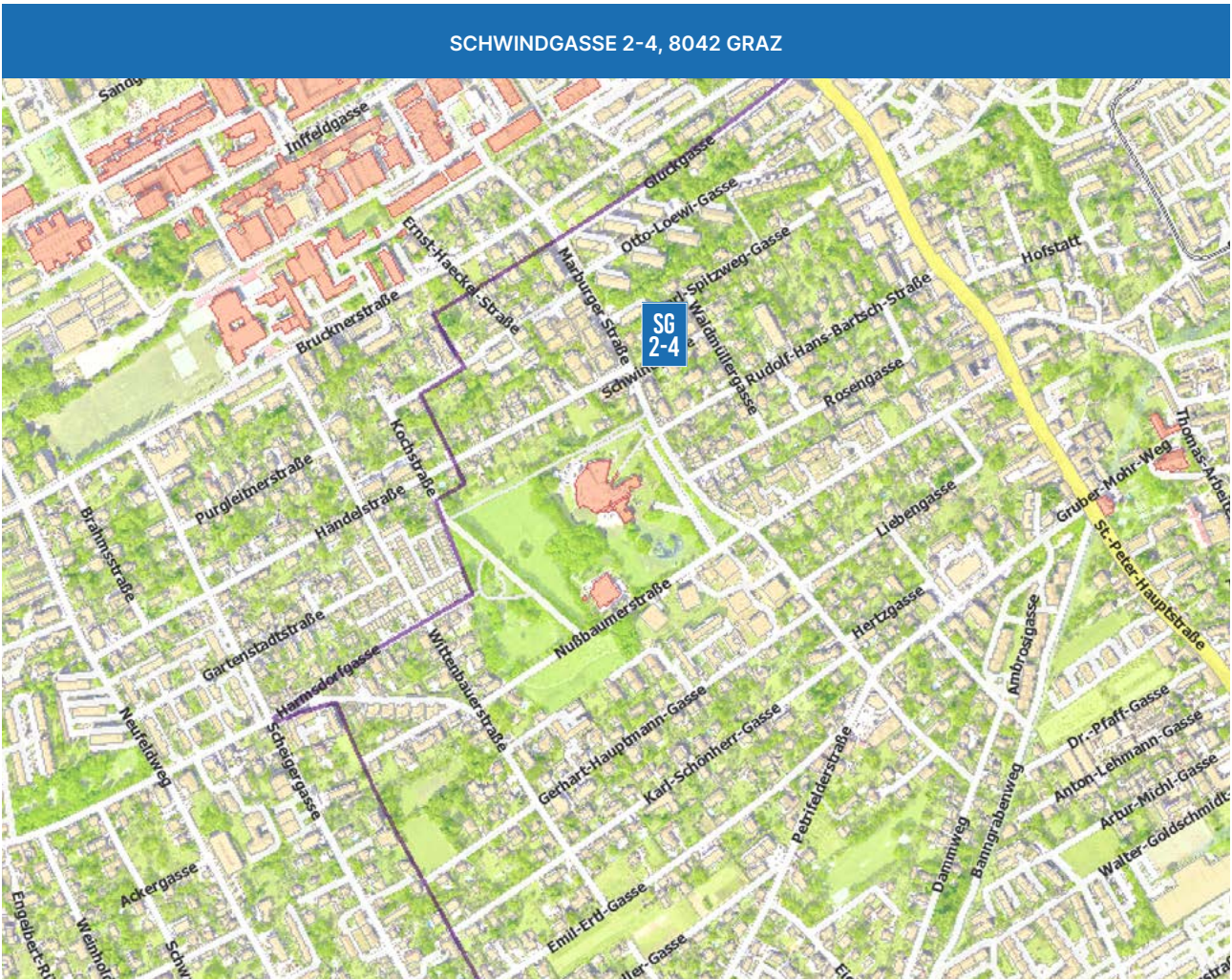
MIKROLAGE SCHWINDGASSE



Die Schwindgasse an sich befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße und ermöglicht so eine Vereinigung zwischen urbanen und grünen Lebensstil. Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs, Banken, Apotheken sowie der ORF-Gemeinschaftspark befinden sich in unmittelbarer Nähe. In nur wenigen Gehminuten ist man am äußerst gut frequentierten Schulzentrum St. Peter, wo man diverse Straßenbahn- als auch Buslinien vorfindet und nur ein paar Autominuten weiter befindet sich bereits die Grazer Innenstadt.

QR CODE SCANNEN UND KARTE AM HANDY ÖFFNEN

Die Umgebung



01	BÄCKEREI AUER	160 m	2 Min. zu Fuß
02	BANK RAIFFEISEN	450 m	5 Min. zu Fuß
03	BUS 63 + 64 + 66 + 72	650 m	9 Min. zu Fuß
04	STRASSENBAHN 6	650 m	9 Min. zu Fuß
05	SUPERMARKT BILLA	700 m	10 Min. zu Fuß
06	GEMEINSCHAFTSPARK ORF	800 m	10 Min. zu Fuß
07	APOTHEKE	800 m	3 Min. mit dem Auto
08	JAKOMINIPLATZ	3.100 m	8 Min. mit dem Auto

Die Eckdaten

ADRESSE	Schwindgasse 2-4, 8042 Graz
EINHEITEN	2 Mehrfamilienhäuser mit je 2 Wohneinheiten
GRUNDFLÄCHE	1.028 m ² lt. Grundbuch
WOHNFLÄCHEN	rd. 86 m ² bis 178 m ²
ZIMMER	3 bis 5 Zimmer pro Wohneinheit
BALKONE/TERRASSEN	rd. 27 m ² bis 84 m ²
GÄRTEN	rd. 82 m ² bis 177 m ²
PARKPLATZ	Insgesamt 5 Tiefgaragenparkplätze 2 Carportstellplätze
HEIZUNG	Fernwärme
PROJEKTSTATUS	Rechtskräftige Baubewilligung
BAUZEITPLAN	Geplanter Baubeginn Q4 2024
BAUZEIT	rd. 14 Monate



Die AUSSTATTUNG

Die vier Wohneinheiten zeichnen sich durch zeitgemäße, intelligente Grundrisse sowie durchdachter Raumgestaltung aus. Jede Wohneinheit verfügt dabei über eine private Freifläche, sei es eine Terrasse, ein Garten oder ein Balkon.

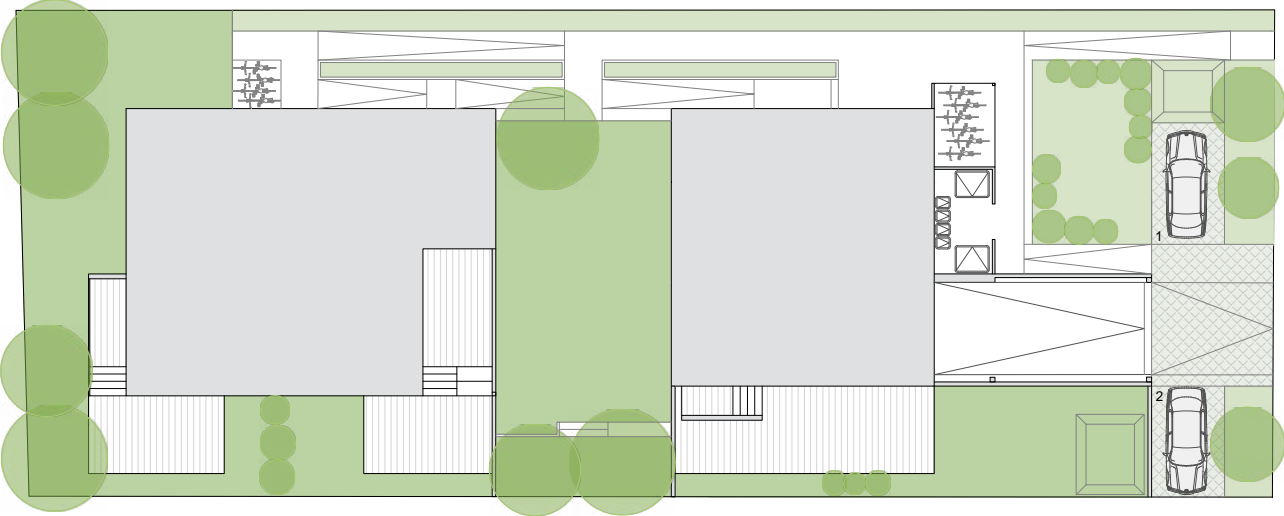
Ein besonderes Augenmerk wird auf die Verwendung hochwertiger Materialien und ihre präzise sowie fachmännische Verarbeitung gelegt. Die Ausstattung der Wohneinheiten erfüllt dabei höchste Standards in Bezug auf Qualität und Design. Zu den herausragenden Merkmalen zählen unter anderem die Fußbodenheizung, die Photovoltaikanlage, die Tiefgaragenparkplätze sowie zahlreiche weitere Annehmlichkeiten.

Ausstattungsdetails (nicht taxativ aufgezählt)

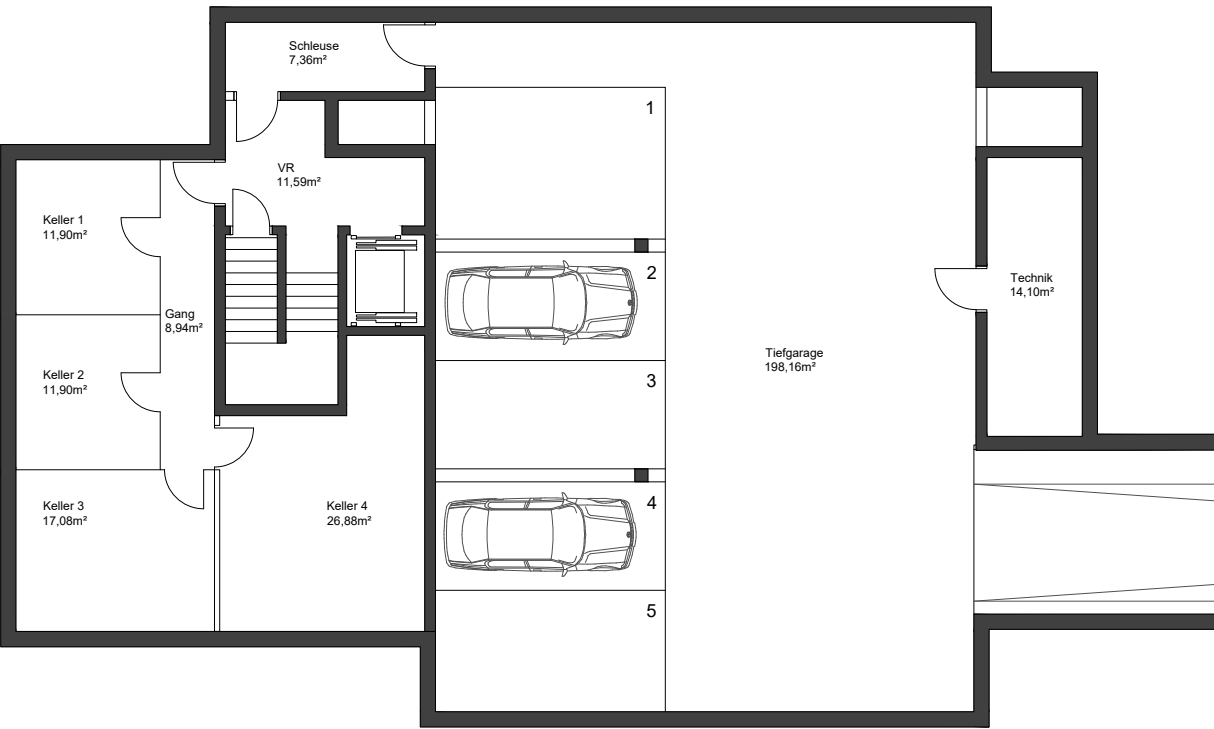
- Massivbauweise
- Stahlbetondecken
- Glasgeländer
- Trittschalldämmung
- Dreifach-Isolierverglasung
- Elektrische Jalousien
- Fußbodenheizung mit Einzelraum-Thermostatregelung
- Fernwärme
- Walk-In-Dusche
- Gäste-WC
- Photovoltaikanlage
- Küchenanschluss
- Kellerabteil
- Waschmaschinenanschluss
- Allgemeiner Müllplatz
- Multimediateiler
- Allgemeine Freiflächen
- Tiefgaragenparkplatz (gegen Aufpreis)
- Möglichkeit zur Äußerung von Sonderwünschen



Lageplan



Tiefgarage



TOP 01

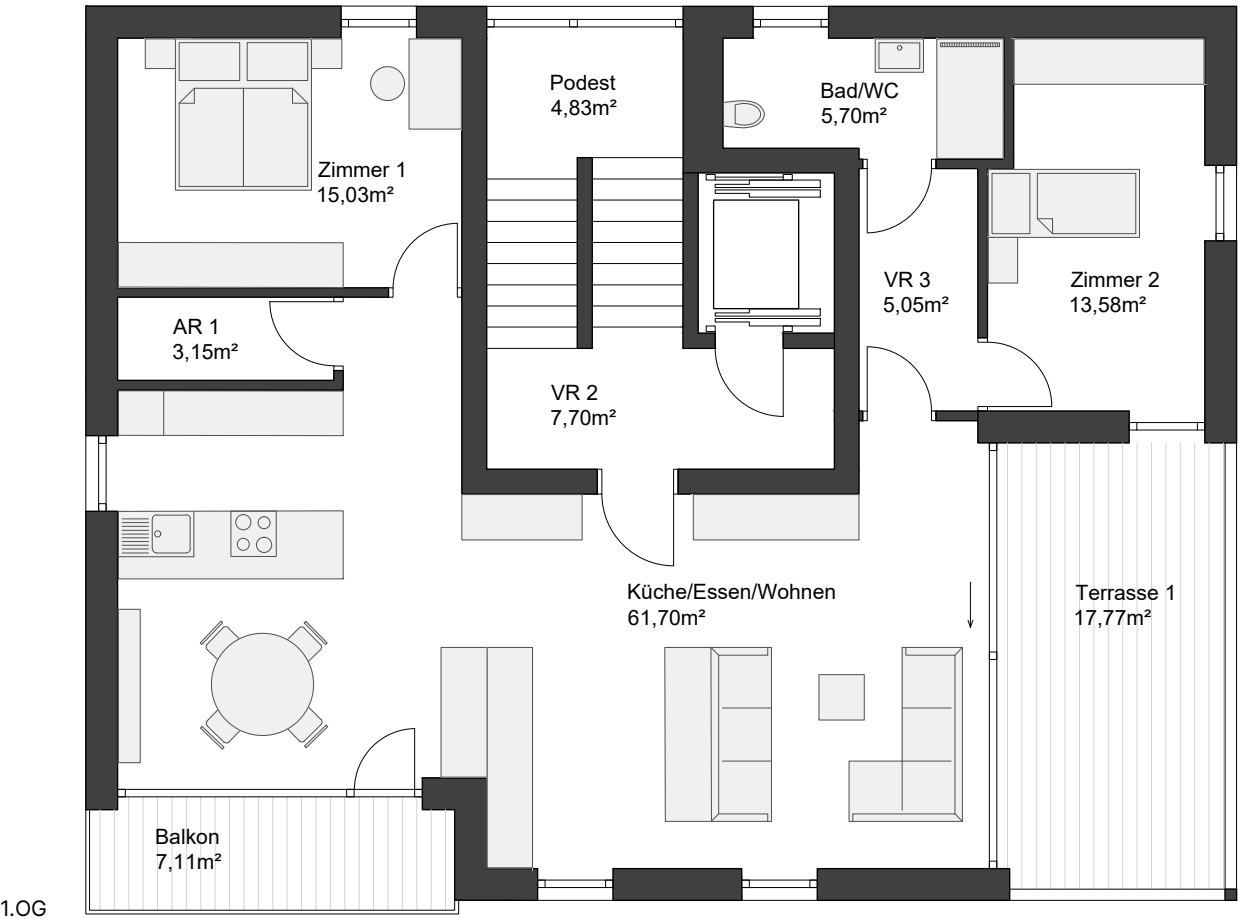
ERDGESCHOSS



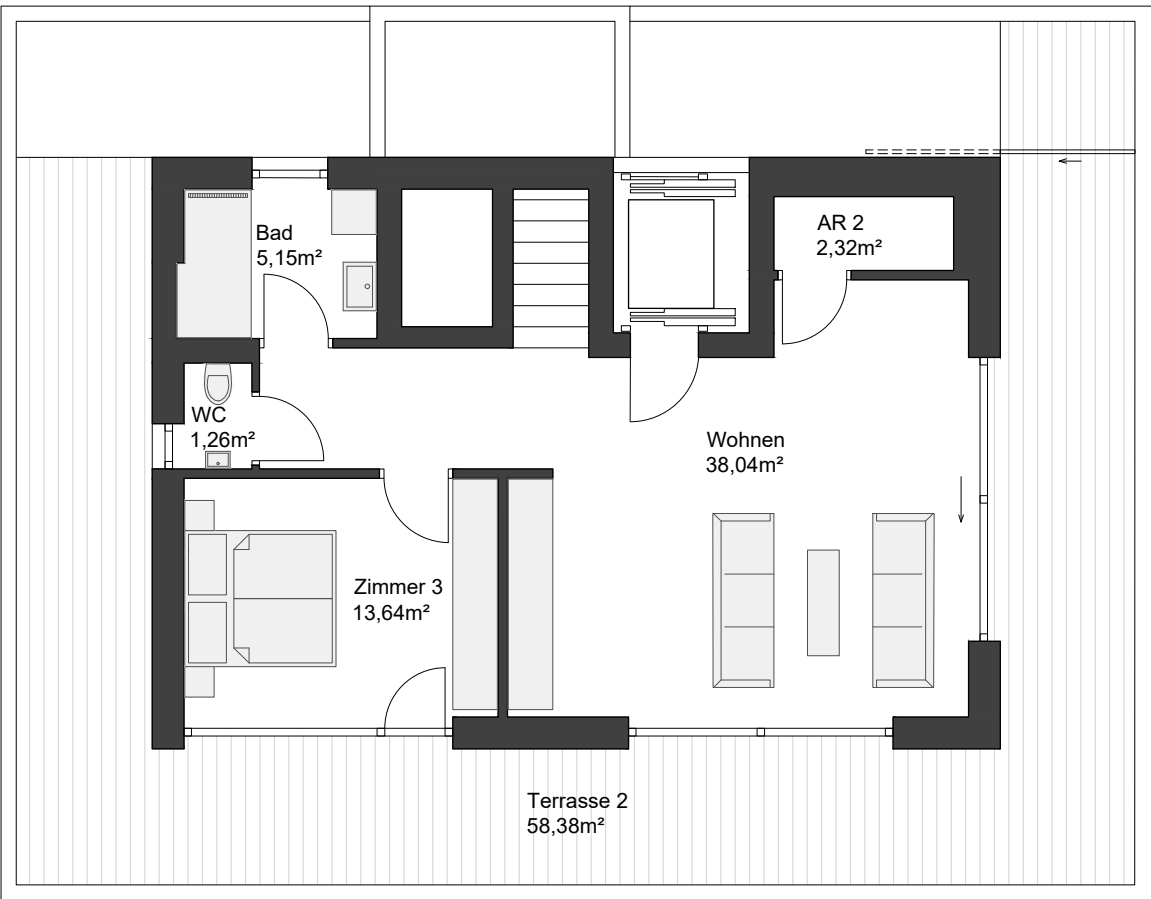
BALKON	5,43 m²
TERRASSEN	50,08 m²
GARTEN	176,56 m²
KELLERABTEIL	17,08 m²
TIEFGARAGENPARKPLATZ	gegen Aufpreis
GESAMTE WOHNFLÄCHE	
rd. 105,59 m²	

TOP 02

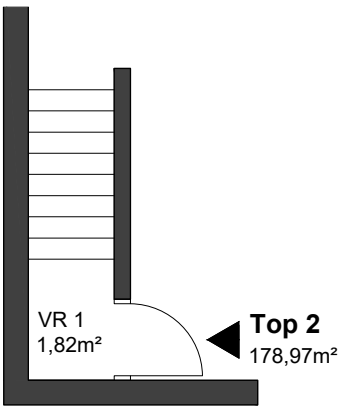
ERDGESCHOSS + 1. OBERGESCHOSS + 2. OBERGESCHOSS



1.OG



2.OG

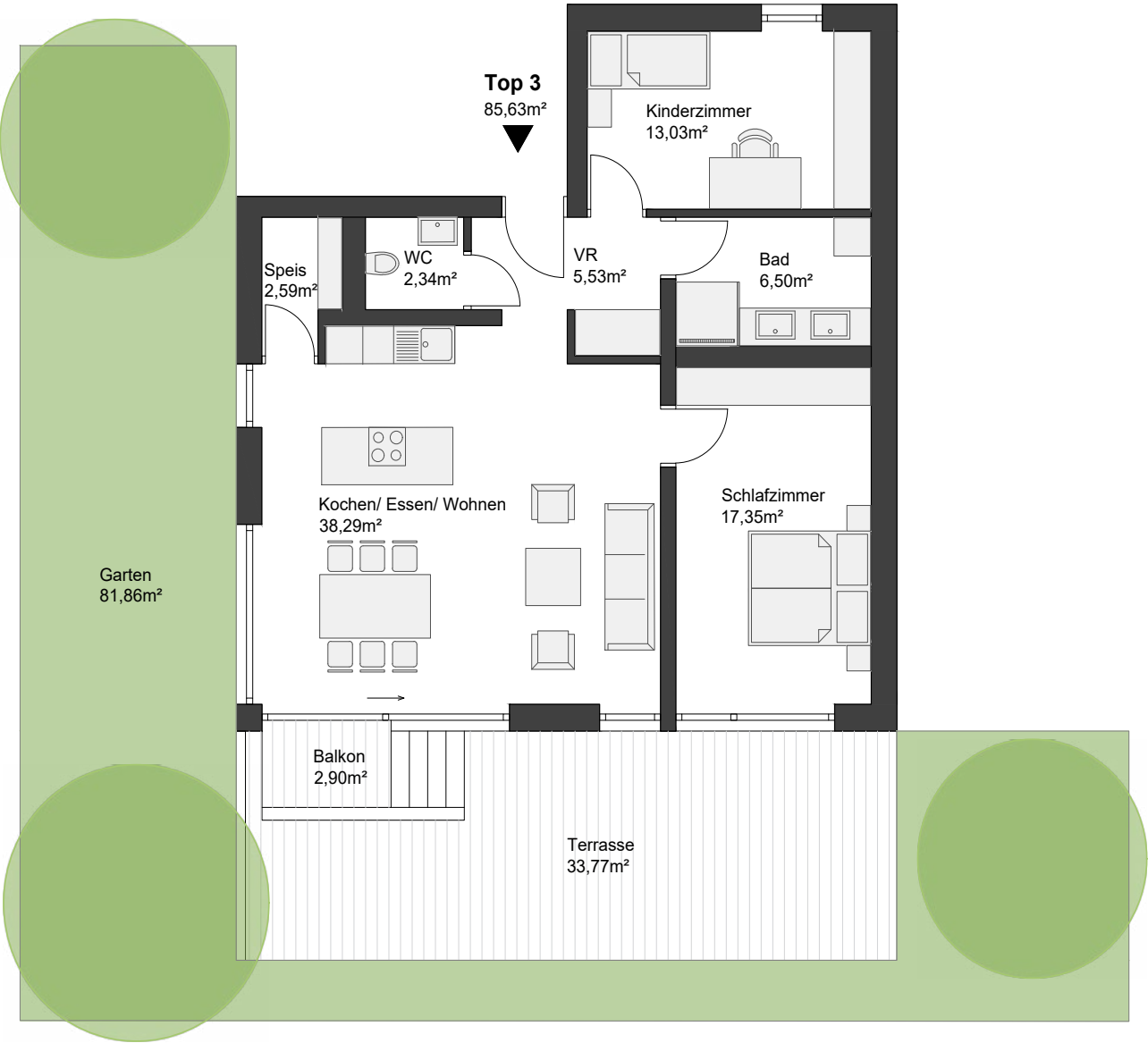


EG

BALKON	7,11 m²
TERRASSEN	76,15 m²
KELLERABTEIL	26,88 m²
TIEFGARAGENPARKPLATZ	gegen Aufpreis
GESAMTE WOHNFLÄCHE	
rd. 178,97 m²	

TOP 03

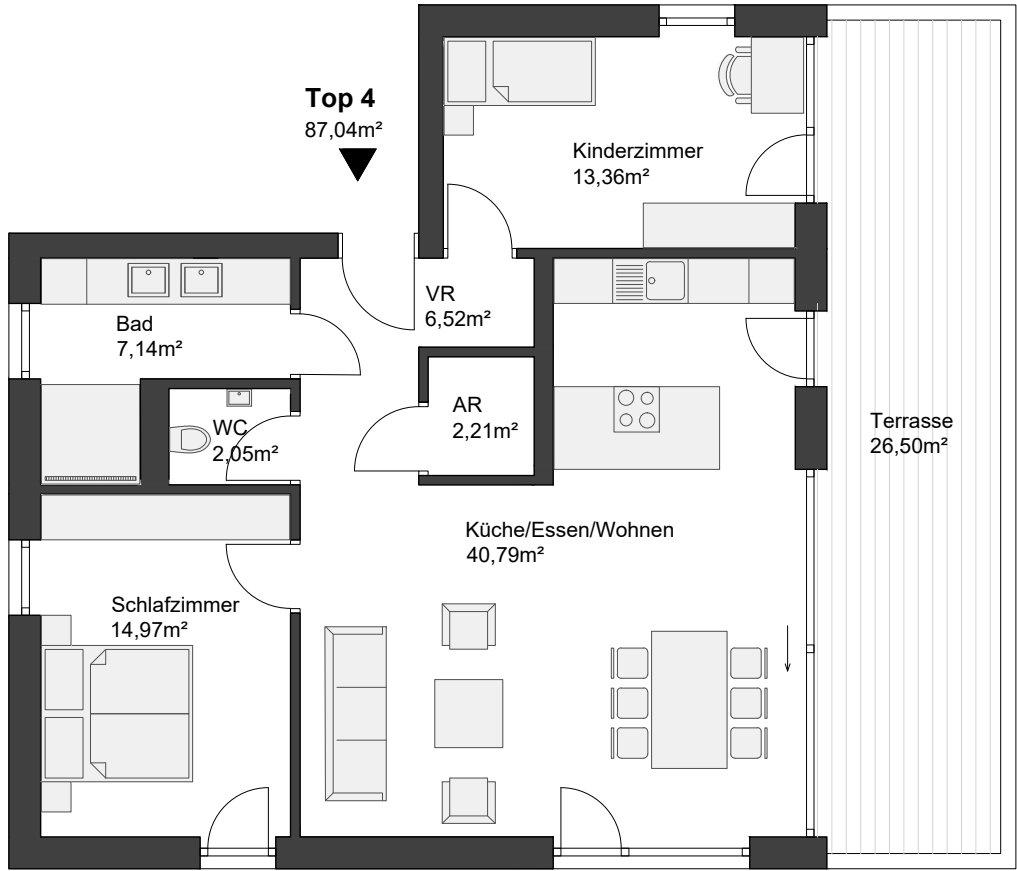
ERDGESCHOSS



TERRASSE	33,77 m²
GARTEN	81,86 m²
KELLERABTEIL	11,90 m²
TIEFGARAGENPARKPLATZ	gegen Aufpreis
GESAMTE WOHNFLÄCHE	rd. 85,63 m²

TOP 04

1. OBERGESCHOSS



TERRASSE	26,50 m²
KELLERABTEIL	11,90 m²
TIEFGARAGENPARKPLATZ	gegen Aufpreis
GESAMTE WOHNFLÄCHE	rd. 87,04 m²

Aufnahmen Projektvisualisierungen



Aufnahmen Projektvisualisierungen



Aufnahmen Projektvisualisierungen



Aufnahmen Projektvisualisierungen





+43 (0) 50 100 - 35425 | makler@s-im.at | www.s-im.at

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