

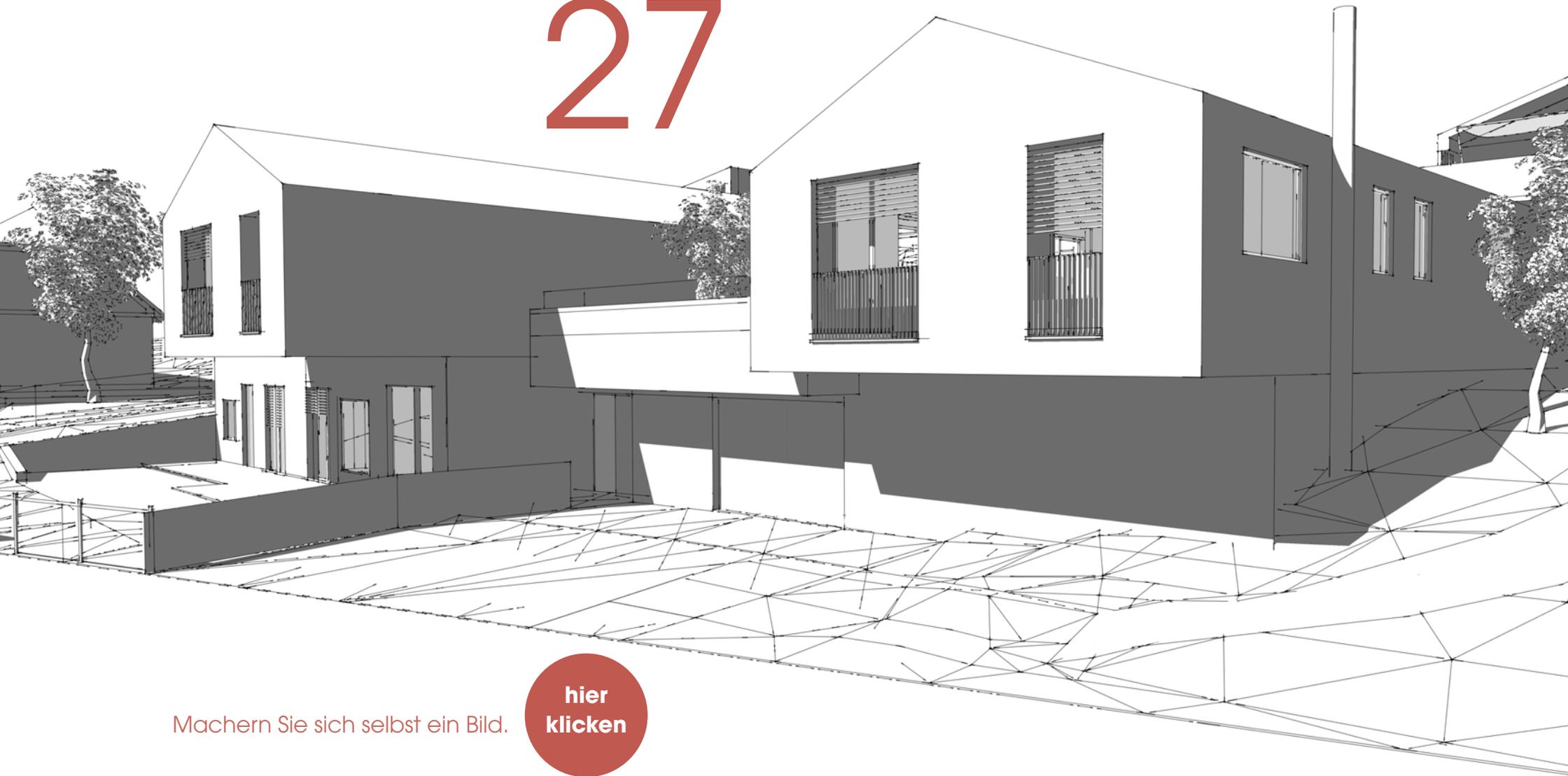


G Ö S T I N G
GRAZ
47°06'13.7"N 15°23'36.5"E

STRASS ENGEL STRASSE

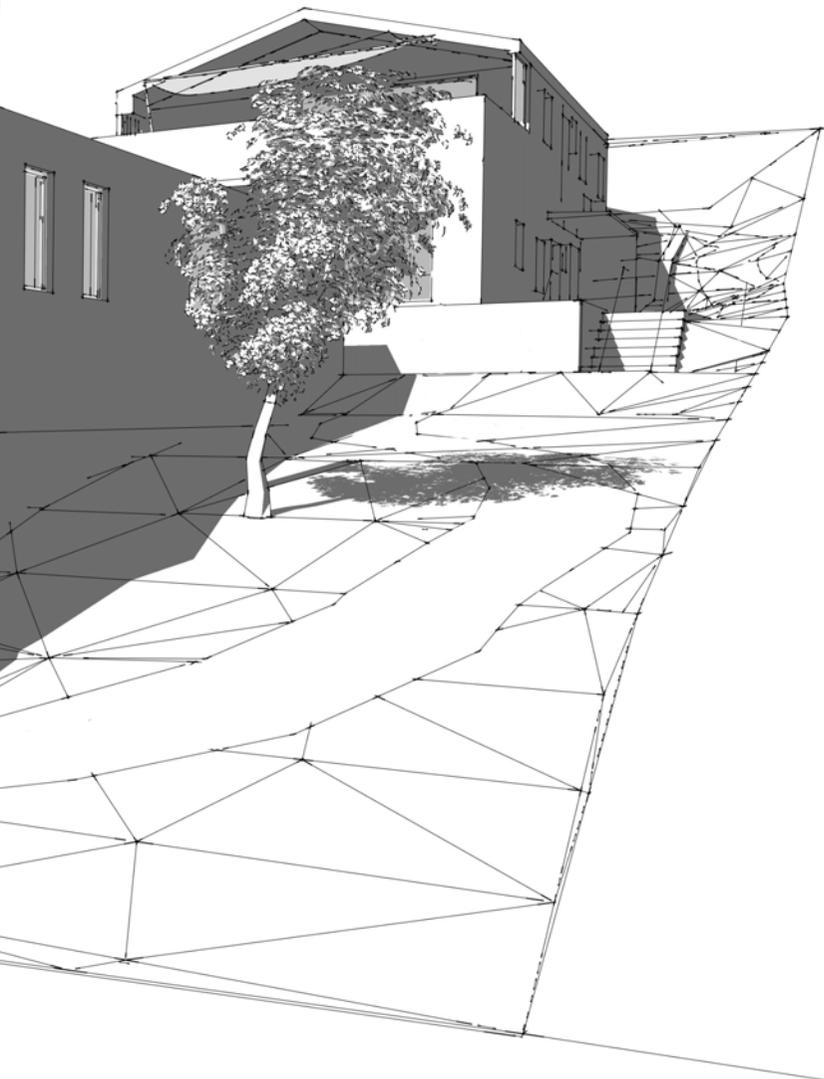
wohnen mit freu(n)den

G Ö S T I N G
GRAZ
STRASSEN G E L S T R A S S E
27



Machern Sie sich selbst ein Bild.

hier
klicken

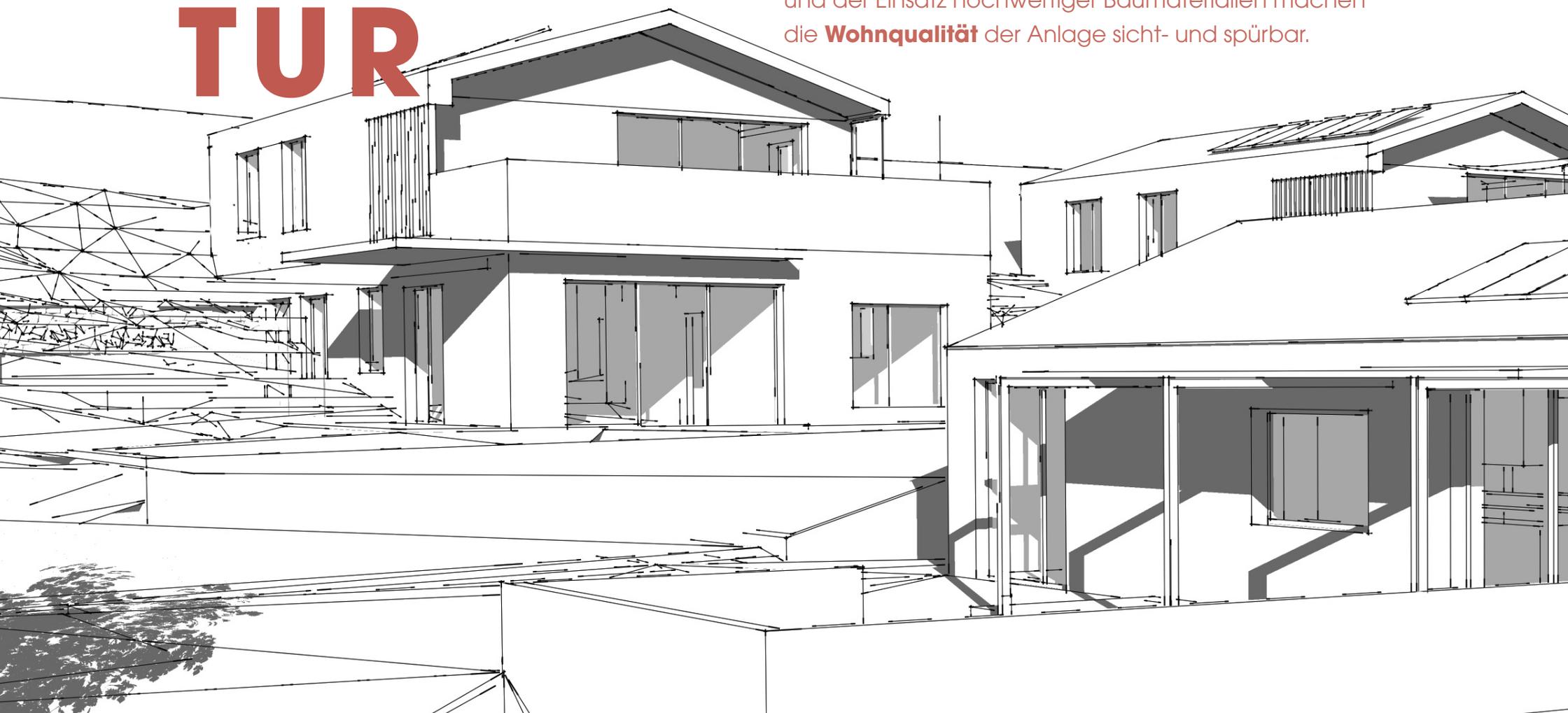


In ruhiger und angenehmer Lebensatmosphäre entsteht mit unserem Wohnprojekt STS Ihr neuer **Lieblingsplatz** in Graz. Die modernen und großzügigen Wohnungen werden in vier exklusiven Wohnobjekten mit insgesamt acht Eigentumswohnungen errichtet. Sie bieten eine perfekte Infrastruktur für **junge Familien**. Ruhig gelegen zu Fuße der Burgruine Gösting finden Sie in näherer Umgebung Kindergarten, sowie Schulen für alle Altersklassen. Das Shoppingzentrum Nord ist ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen. Und das Beste: Sie können **selbst mitgestalten**, wie Sie gerne wohnen möchten.

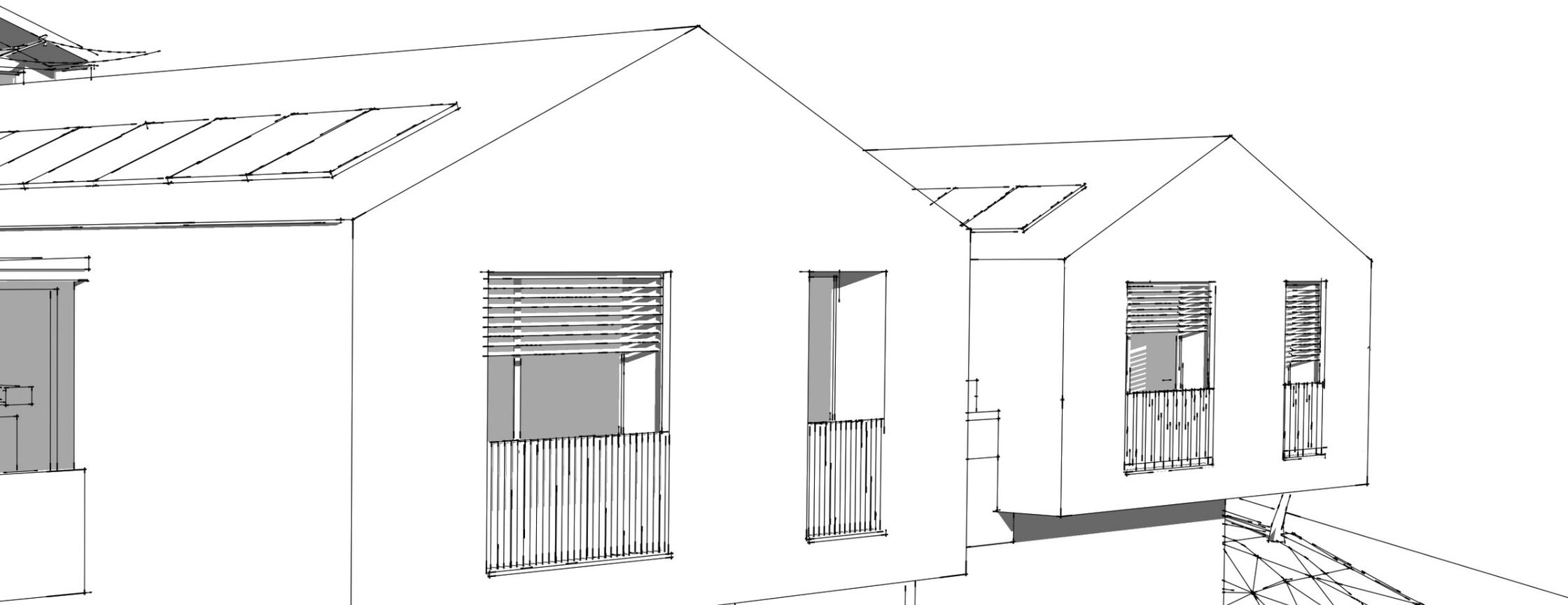
nachbarschaft die **verbindet**
im grünen und doch in der stad
exklusiv großzügig einzigartig

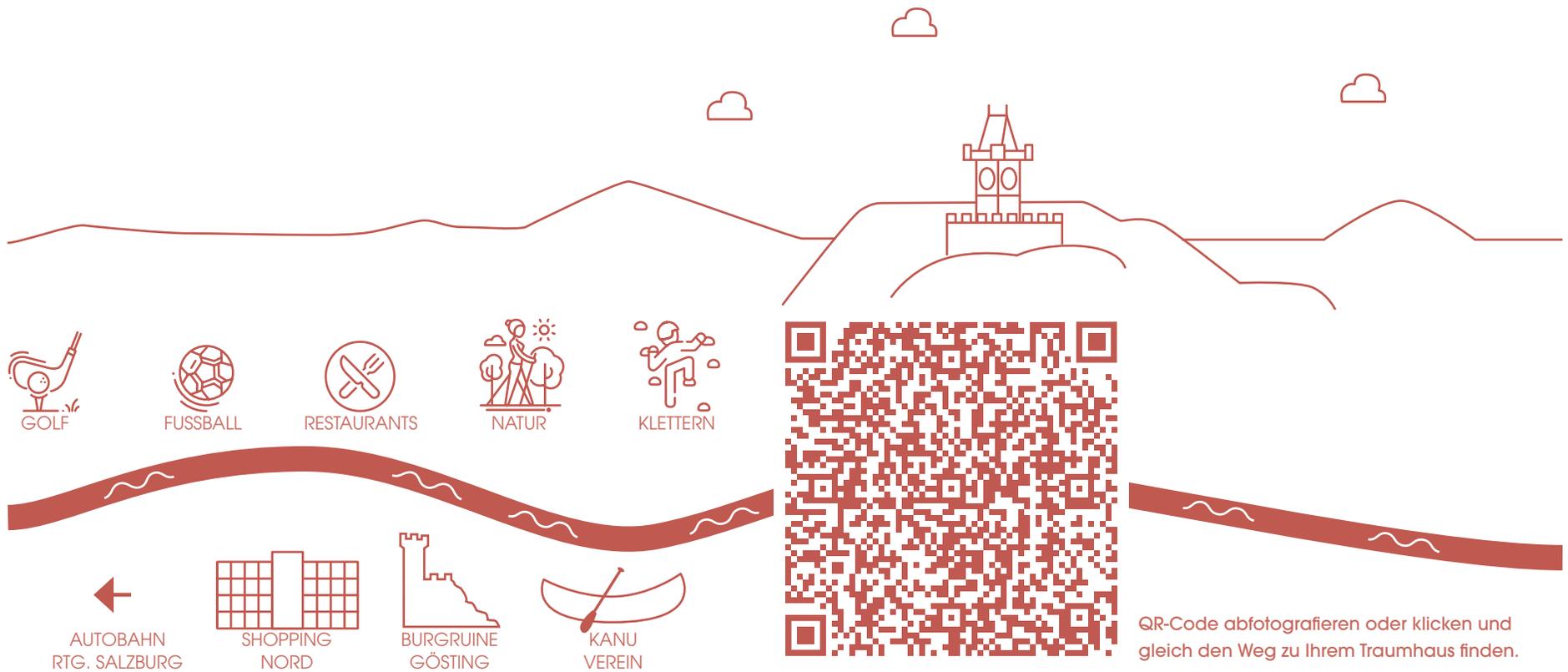
ARCHI TEK TUR

Die Wohnanlage besticht vor allem durch ihre überaus ansprechende und gelungene Architektur, durch die auffällig moderne Fassade, der **großzügig** gehaltenen Innenraumgestaltung mit Raumhöhen von 2,80 m bzw. bis zum Giebel, sowie die überaus großen Fensterflächen vereinen Innen- und Aussenraum. Feine, **elegante** Details und der Einsatz hochwertiger Baumaterialien machen die **Wohnqualität** der Anlage sicht- und spürbar.



architektur und **natur** vereint
raum zur entfaltung
detailliert **hochwertig** modern





QR-Code abfotografieren oder klicken und gleich den Weg zu Ihrem Traumhaus finden.

Von Ihrem neuen Zuhause erleben Sie täglich einen herrlichen Ausblick über Graz bis hin zum Uhrturm. Für sportlich Aktive und Naturbegeisterte sind Mur, Wald und Wiese in unmittelbarer Nähe. Vielfältige Gastronomie sowie unzählige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in näherer Umgebung.

LAGE

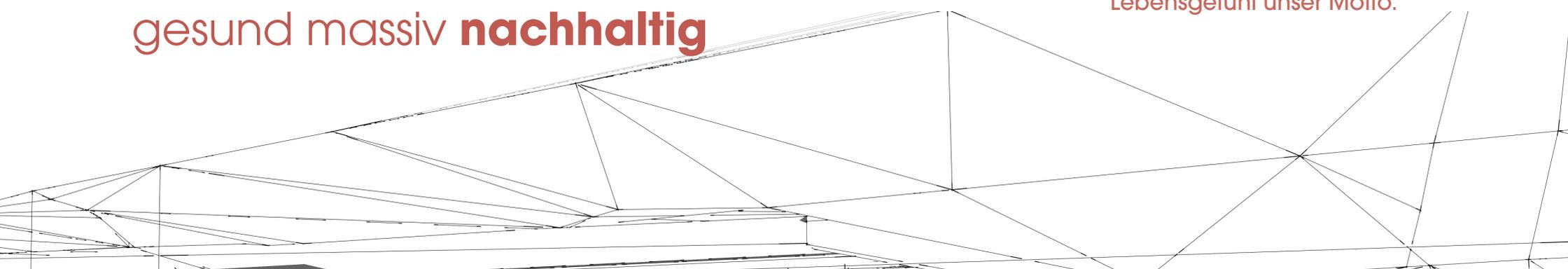
47°06'13.7"N 15°23'36.5"E

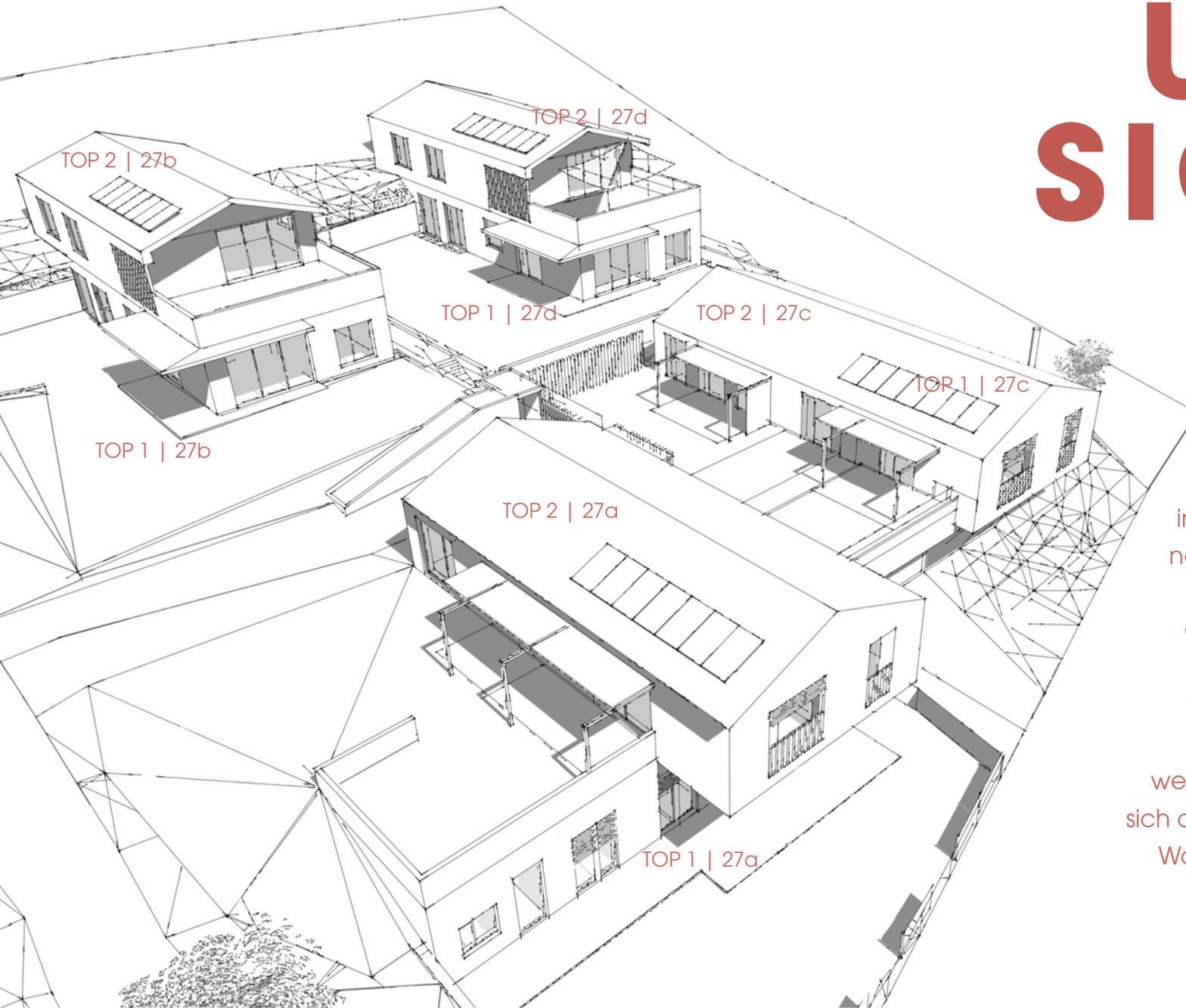
HOCHWERTIGE ARCHITEKTUR
MASSIVE BAUWEISE
ATMUNGSAKTIVE PUTZE | ANGENEHMES RAUMKLIMA
BÖDEN EINHEIMISCHES PARKETT EICHE
VERMEIDUNG VON GIFTSTOFFEN
MEHRWERT DURCH BAUÖKOLOGIE
HOCHWERTIGE, GROSSFORMATIGE FLIESEN
FUSSBODENHEIZUNG | GRUNDWASSERWÄRMEPUMPE
EFFIZIENTE VERBRAUCHSOPTIMIERTE WARMWASSERAUFBEREITUNG
HOCHWERTIGE SANITÄREINRICHTUNG
ELEKTRISCHE RAFFSTORES
GLASFASERKABELANBINDUNG
EINBRUCHHEMMENDE EINGANGSTÜREN
KELLERABTEILE | FAHRRADABSTELLPLATZ IM KG
TIEFGARAGE MIT ELEKTRISCHEM EINFARTSTOR & FERNBEDIENUNG

gesund massiv **nachhaltig**

AUS STAT TUNG

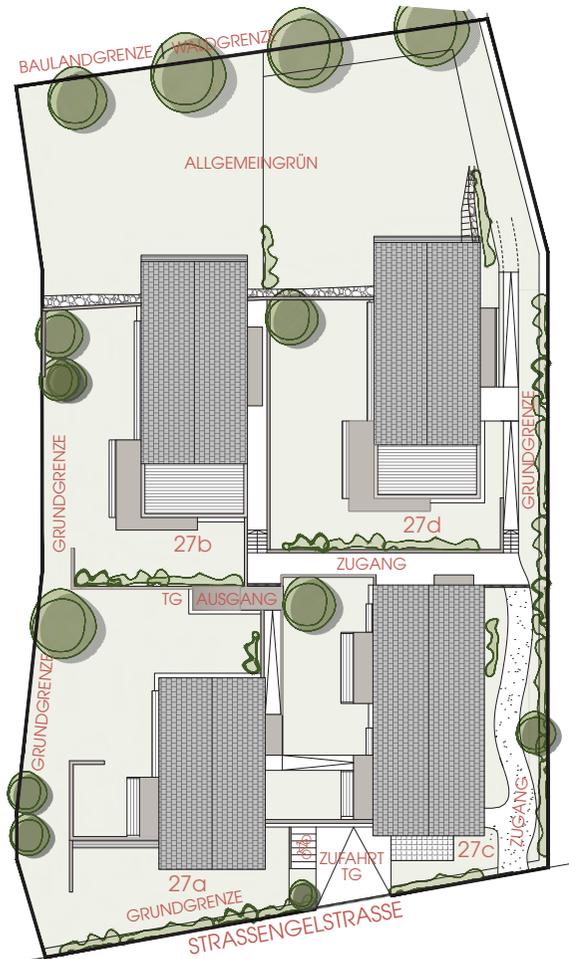
Unser erfahrenes Team begleitet Sie bei allen Bauentscheidungen. Grenzen zu überschreiten und das Unmögliche möglich zu machen ist unsere Stärke. Wohnen als neues Lebensgefühl unser Motto.





ÜBER SICHT

Umgeben von Wald und Wiese fügt sich ihr neues **Zuhause** angenehm in das älteste **Weinanbaugebiet** der Stadt Graz ein. Eine alte Steinmauer innerhalb des Geländes erinnert noch an diese Zeit. **Strukturierte, effiziente Wege** führen durchs Gelände und direkt zum zentral gelegenen Zugang mit Treppenabgang zur Tiefgarage und den Kellerabteilen. An der westlichen Grundgrenze erschließt sich der **allgemeine**, direkt an einen Wald angrenzende **Grünbereich**.



HAUS 27a

TOP 1 | Ebene I

WNF	107.45
Terrasse	20.93
Garten	161.48
Keller	4.21
PKW-TG	1PP

TOP 2 | Ebene II

WNF	105.41
Terrasse	15.63
Garten	209.34
Keller	5.49
PKW-TG	1PP

HAUS 27b

TOP 1 | Ebene II

WNF	106.44
Terrasse	20.99
Garten	196.38
Keller	4.03
PKW-TG	1PP

TOP 2 | Ebene III

WNF	107.00
Terrasse	44.00
Garten	311.71
Keller	3.17
PKW-TG	1PP

HAUS 27c

TOP 1 | Ebene II

WNF	70.73
Terrasse	10.05
Garten	55.74
Keller	3.19
PKW-TG	1PP

TOP 2 | Ebene II

WNF	74.46
Terrasse	15.69
Garten	60.87
Keller	3.19
PKW-TG	1PP

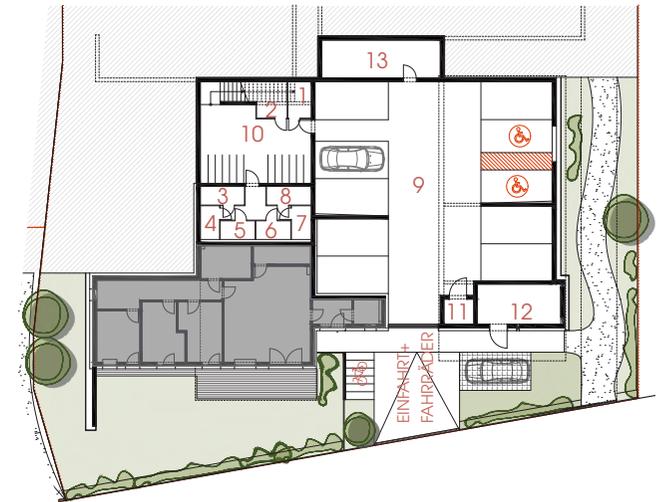
HAUS 27d

TOP 1 | Ebene II

WNF	106.44
Terrasse	20.99
Garten	193.80
Keller	3.29
PKW-TG	1PP

TOP 2 | Ebene III

WNF	106.83
Terrasse	44.00
Garten	274.15
Keller	4.09
PKW-TG	1PP



TIEFGARAGE | KELLER

1 Kellerabteil 1	4.21	7 Kellerabteil 7	3.29
2 Kellerabteil 2	5.49	8 Kellerabteil 8	4.09
3 Kellerabteil 3	4.03	9 Garage	246.35
4 Kellerabteil 4	3.70	10 Fahrräder	39.00
5 Kellerabteil 5	3.19	11 Abstellraum	3.67
6 Kellerabteil 6	3.19	12 Müllraum	16.38
		13 Heizraum	22.05



0 2 4 6 8 10

27a | TOP | 107.45 m²

1	VORRAUM	4.74
2	ZIMMER	11.62
3	ZIMMER	11.50
4	ZIMMER	10.81
5	KÜCHE ESSEN WOHNEN	38.58
6	BAD	8.04
7	WC	3.06
8	SCHRANKKRAUM	6.04
9	SPEIS	5.11
10	TERRASSE	20.93
11	GARTEN	161.48



Direkt in erster Reihe besteht diese **barrierefrei erschlossene Einheit** durch das **offene Raumgefühl**.

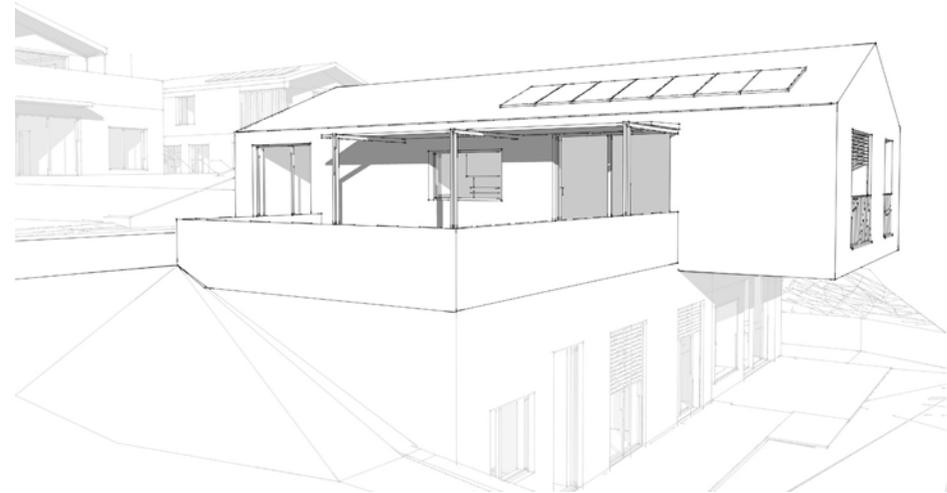
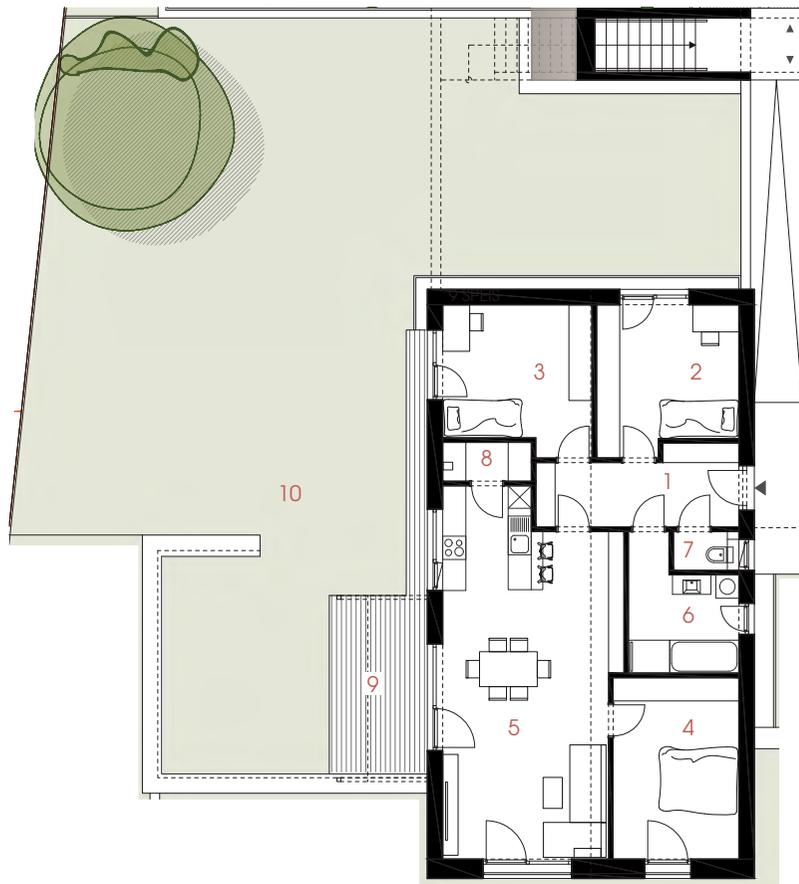
Jedes Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum südöstlich ausgerichteten Garten sowie einem kurzen Weg zur Tiefgarage. Entspannen Sie bei einem Gläschen Wein auf Ihrer **großzügig gehaltenen**

Holzterrasse umgeben von ihrer eigenen Wohlfühloase. Von hier aus haben Sie auch einen guten Überblick über das Tagesgeschehen.



27a | TOP 2 105.41 m²

1 VORRAUM	9.75	6 BAD	8.44
2 ZIMMER	13.56	7 WC	1.40
3 ZIMMER	14.07	8 ABSTELLRAUM	2.30
4 ZIMMER	15.30	9 TERRASSE	15.63
5 KÜCHE ESSEN WOHNEN	40.59	10 GARTEN	209.34

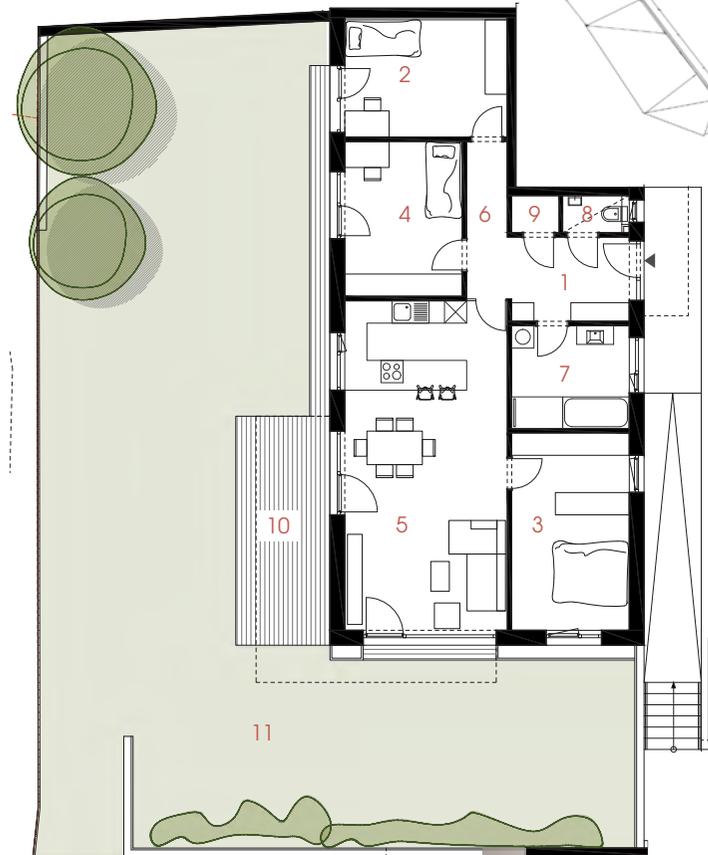
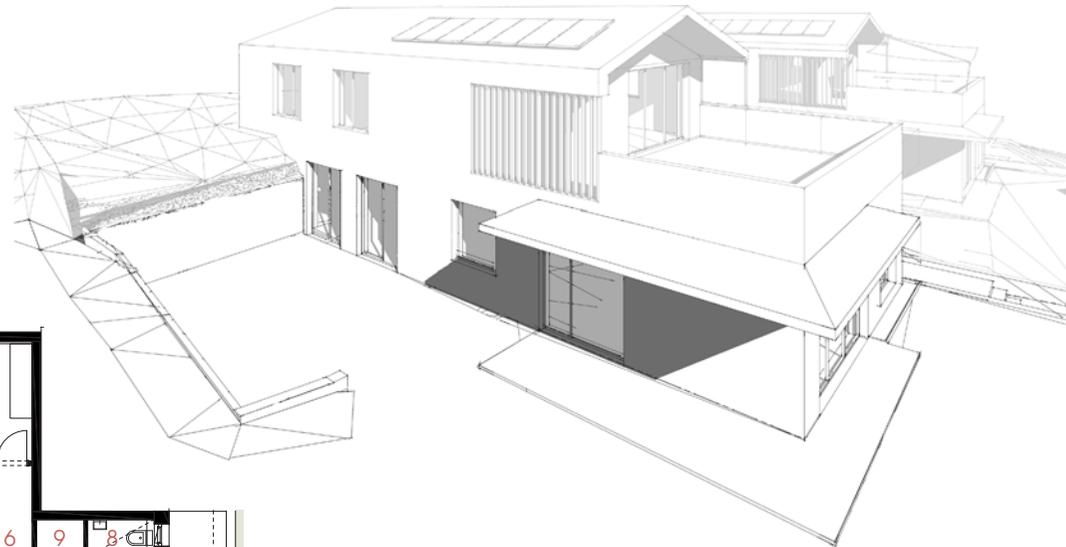


Für **echte Gartenliebhaber**: Knapp 210 m² Aussenfläche können Sie Ihr Eigen nennen. Diese Wohneinheit bietet alles was Ihr Herz begehrt. Drei Schlafzimmer, offenes Wohnen und viel Platz zum Spielen und Entspannen. Freuen Sie sich auf ein **unvergleichbares Wohnerlebnis**, und genießen Sie einen einzigartigen Ausblick über Graz.



27b | TOP | 106.44 m²

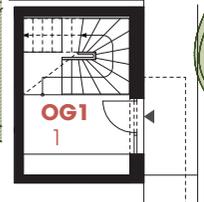
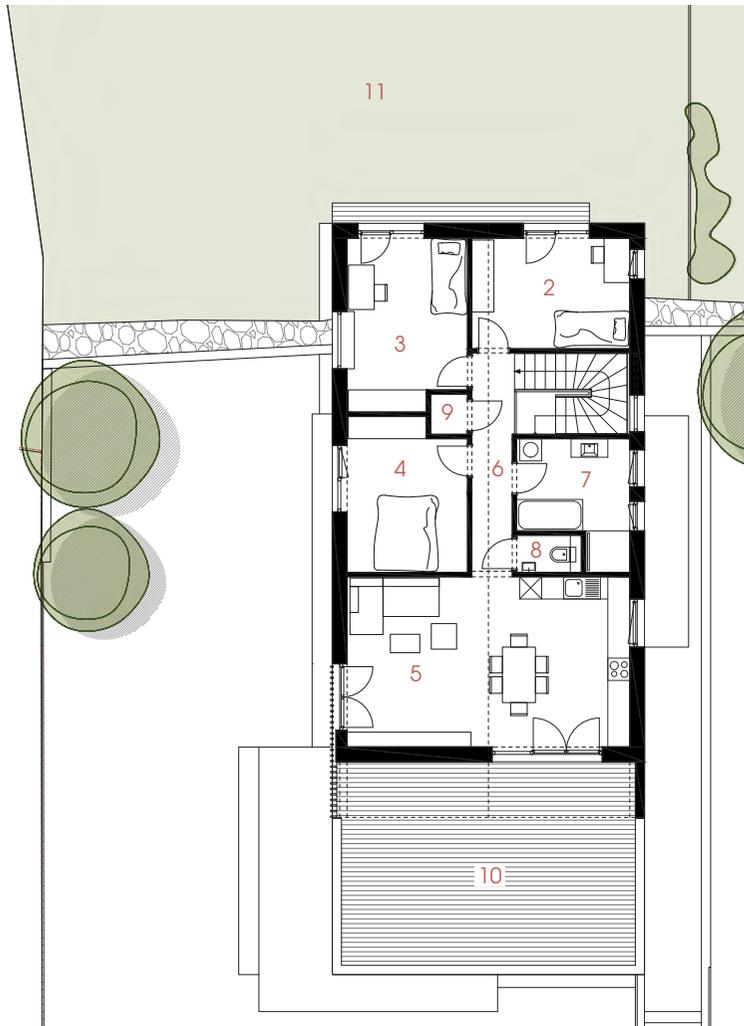
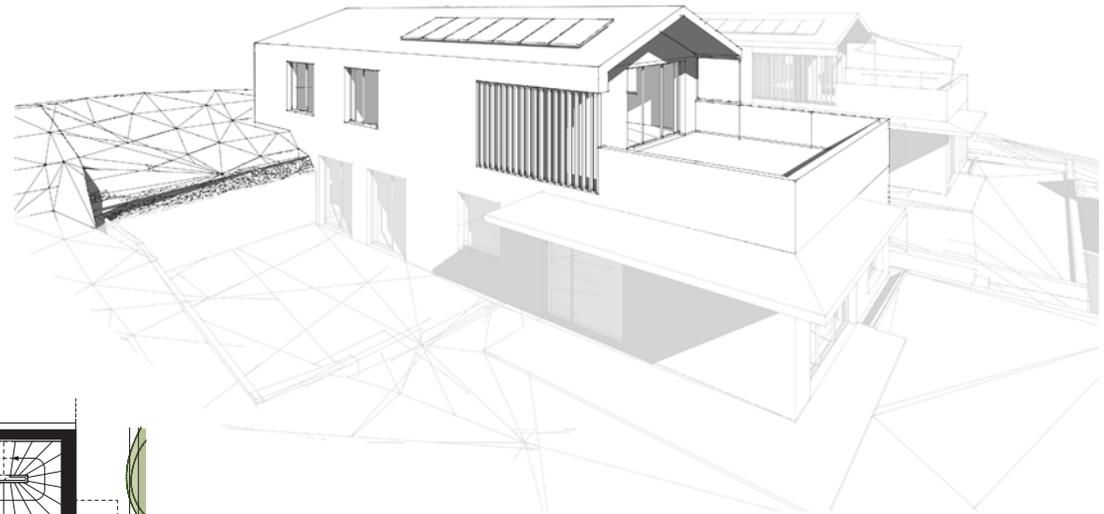
1 VORRAUM	7.19	7 BAD	8.78
2 ZIMMER	13.86	8 WC	1.60
3 ZIMMER	16.85	9 ABSTELLRAUM	1.28
4 ZIMMER	13.23	10 TERRASSE	20.99
5 KÜCHE ESSEN WOHNEN	38.94	11 GARTEN	196.38
6 DIELE	4.71		



Ruhe und Gemütlichkeit verspricht die in zweiter Reihe gelegene Wohneinheit mit drei Zimmern und offener Wohn-Ess-Küche. Die romantische Steinmauer des ältesten Weinanbaugebietes von Graz, ist Teil Ihres kaum einsichtigen Gartens. Hier erleben Sie **Geborgenheit pur.**



27b | TOP 2 107.00 m²

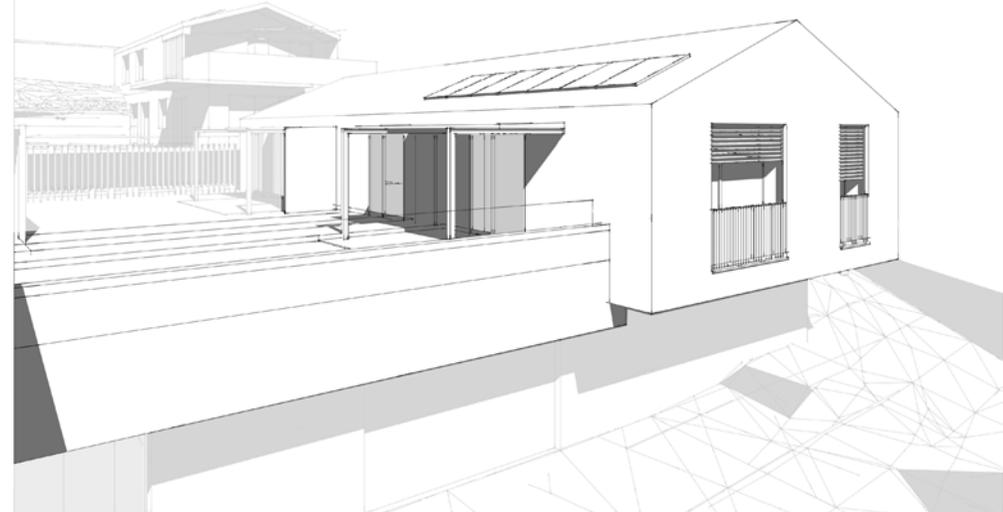
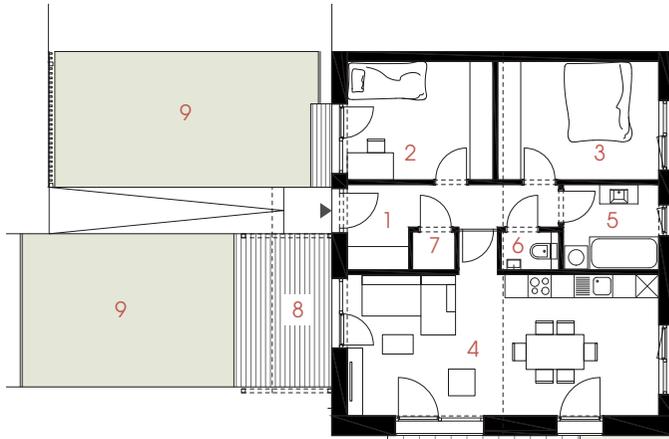


OG1	
1	VORRAUM 11,87
OG2	
2	ZIMMER 12,81
3	ZIMMER 14,74
4	ZIMMER 13,14
5	KÜCHE ESSEN WOHNEN 36,06
6	DIELE 6,79
7	BAD 9,05
8	WC 1,46
9	ABSTELLRAUM 1,08
10	TERRASSE 44,0
11	GARTEN 311,71

Wohnen am **höchsten Punkt** dieses Ensembles. Von der Straße leicht abgerückt beeindruckt diese ruhige Wohneinheit mit einer großzügigen Terrasse. Begrüßen Sie den Tag mit Morgensonne, die Ihre Wohnräume durchflutet. Von hier aus haben Sie den Überblick. Ihr gemütlicher Garten ist Richtung Westen angelegt und befindet sich fast am Waldrand. **Weitblick, Licht und Natur** – hier haben Sie alles vereint.



27c | TOP | 70.73 m²



1	VORRAUM	7.81
2	ZIMMER	11.60
3	ZIMMER	12.82
4	KÜCHE ESSEN WOHNEN	30.69
5	BAD	5.46
6	WC	1.27
7	ABSTELLRAUM	1.08
8	TERRASSE	10.05
9	GARTEN	55.74

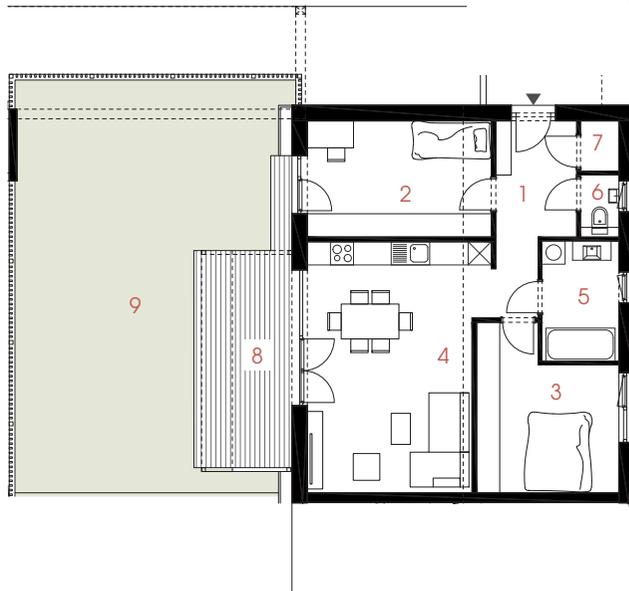
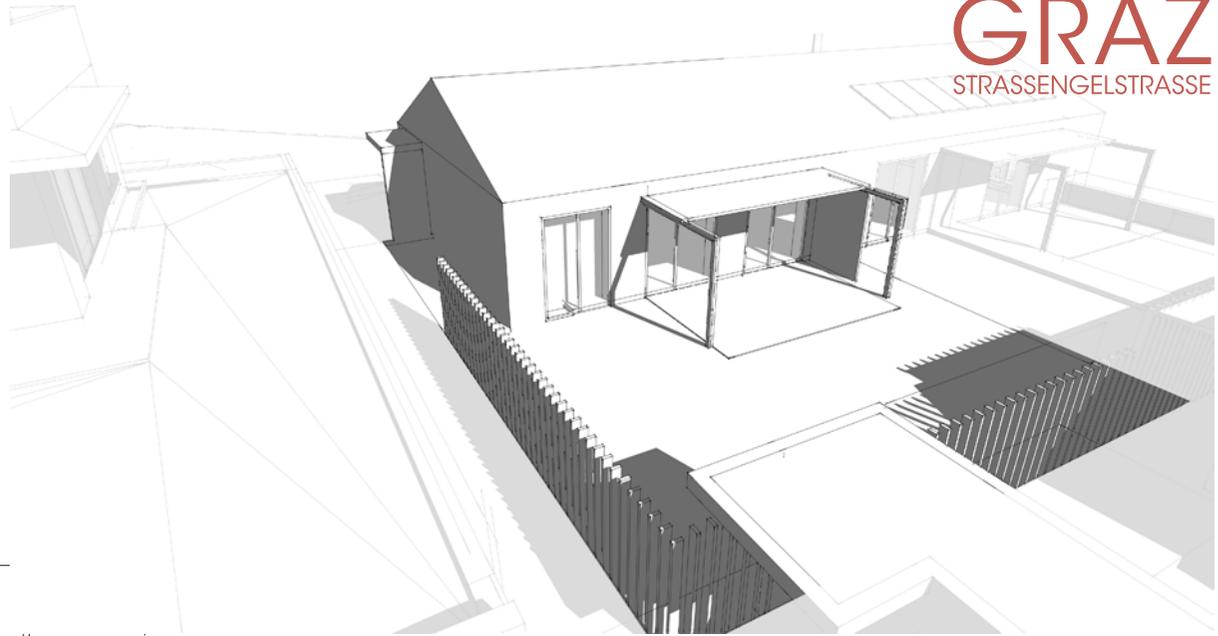
Direkt in erster Reihe besticht diese kompakte Einheit durch **Raumhöhen bis zum Dachgiebel**. Riesige Glasfronten bringen die Natur direkt in Ihre nach Süd-Osten ausgerichtete Wohn-,Essküche. Genießen Sie Ihre gemütliche Holzterrasse und erfreuen Sie sich an Ihrem überschaubaren, entzückenden Garten.



0 1 2 3 4 5

27c | TOP 2 74.46 m²

1	VORRAUM	8.59
2	ZIMMER	14.34
3	ZIMMER	13.97
4	KÜCHE ESSEN WOHNEN	28.71
5	BAD	6.20
6	WC	1.35
7	ABSTELLRAUM	1.30
8	TERRASSE	15.69
9	GARTEN	60.87



Diese ebenfalls kompakte Wohneinheit samt gemütlichem Garten liegt ruhig von der Straße abgewandt.

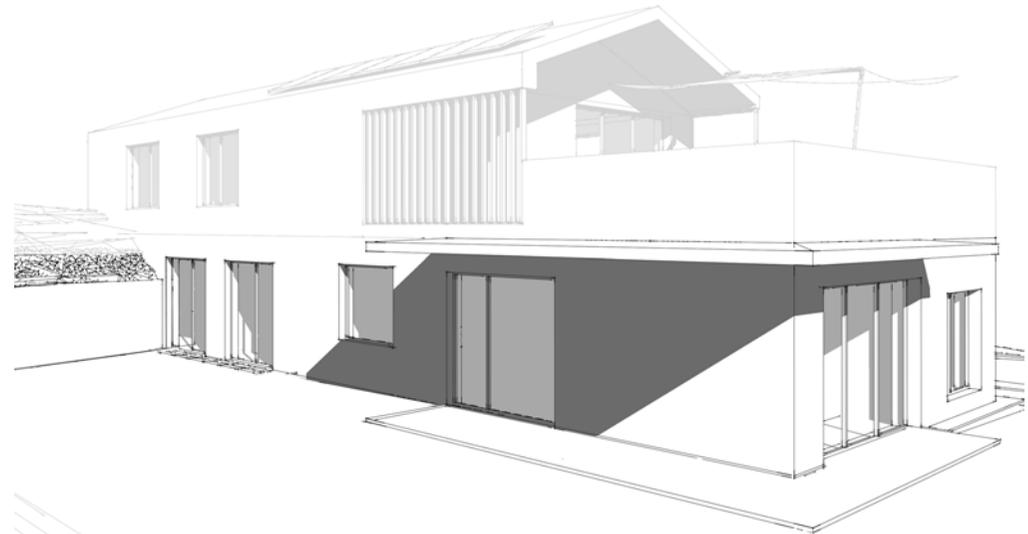
Ihr **geräumiger Wohn-, Essraum** beeindruckt durch **Raumhöhen bis zum Dachgiebel**. Diese Einheit bietet spannende Durchblicke zwischen den Gebäuden.

Hier lässt es sich gut und entspannt leben.

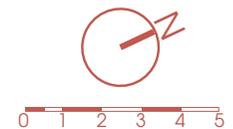


27d | TOP | 106.44 m²

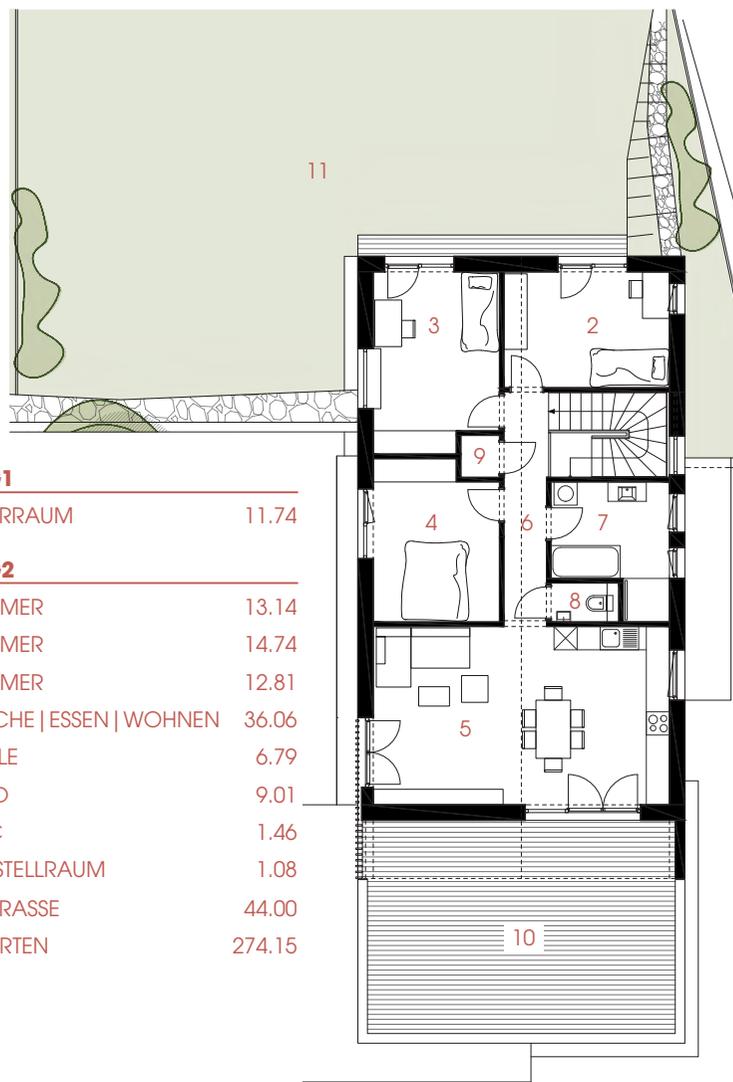
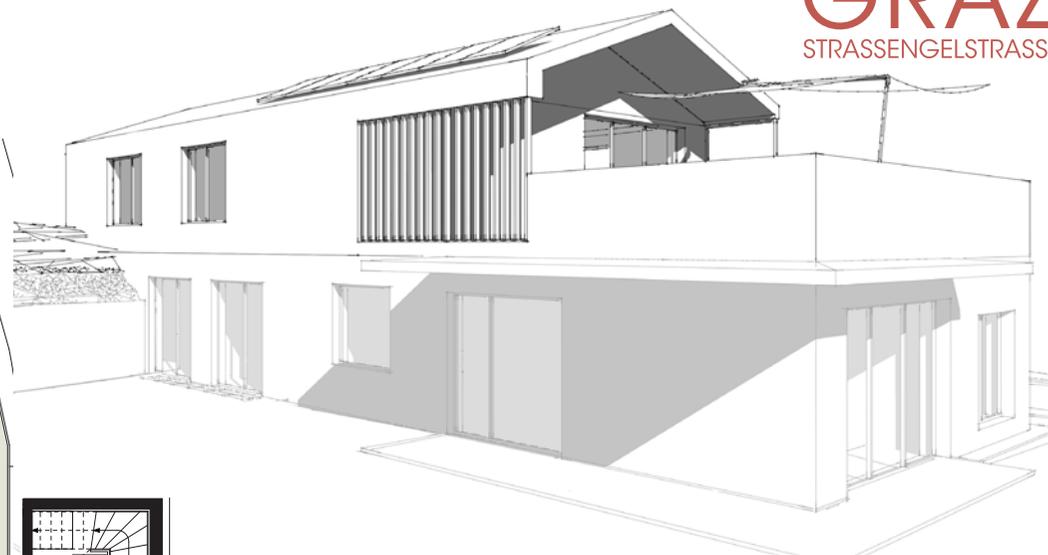
1	VORRAUM	7.19	7	BAD	8.78
2	ZIMMER	13.86	8	WC	1.60
3	ZIMMER	16.85	9	ABSTELLRAUM	1.28
4	ZIMMER	13.23	10	TERRASSE	18.80
5	KÜCHE ESSEN WOHNEN	38.94	11	GARTEN	193.80
6	DIELE	4.71			



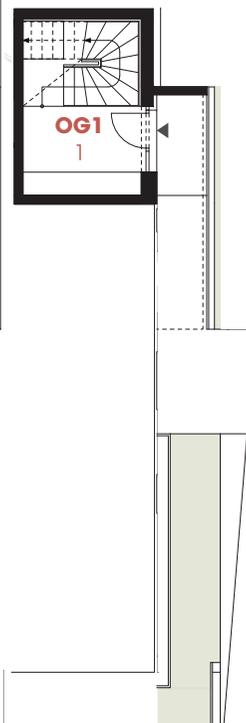
Schön in den alten Weingärten eingebettet liegt Ihr neues Zuhause. Der knapp 194 m² große Garten, der nach hinten mit der wunderschönen Weingartensteinmauer abgeschlossen ist, lädt zum Verweilen ein. **Großzügiger Wohnraum** und **riesige Fensterflächen** bieten interessante Durch- und Ausblicke Richtung Südosten.



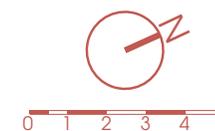
27d | TOP 2 106.83 m²



OG1		
1	VORRAUM	11.74
OG2		
2	ZIMMER	13.14
3	ZIMMER	14.74
4	ZIMMER	12.81
5	KÜCHE ESSEN WOHNEN	36.06
6	DIELE	6.79
7	BAD	9.01
8	WC	1.46
9	ABSTELLRAUM	1.08
10	TERRASSE	44.00
11	GARTEN	274.15



In zweiter Reihe begeistert diese Wohneinheit mit **fantastischer Dachterrasse** und **spektakulärem, südöstlichem Weitblick** Richtung Graz. Hier leben Sie am Höhepunkt der Anlage und morgens erstrahlt für Sie die Sonne. Der knapp 275 m² große Garten führt Sie unmittelbar zum angrenzenden Wald, der Ruhe und Erholung verspricht.

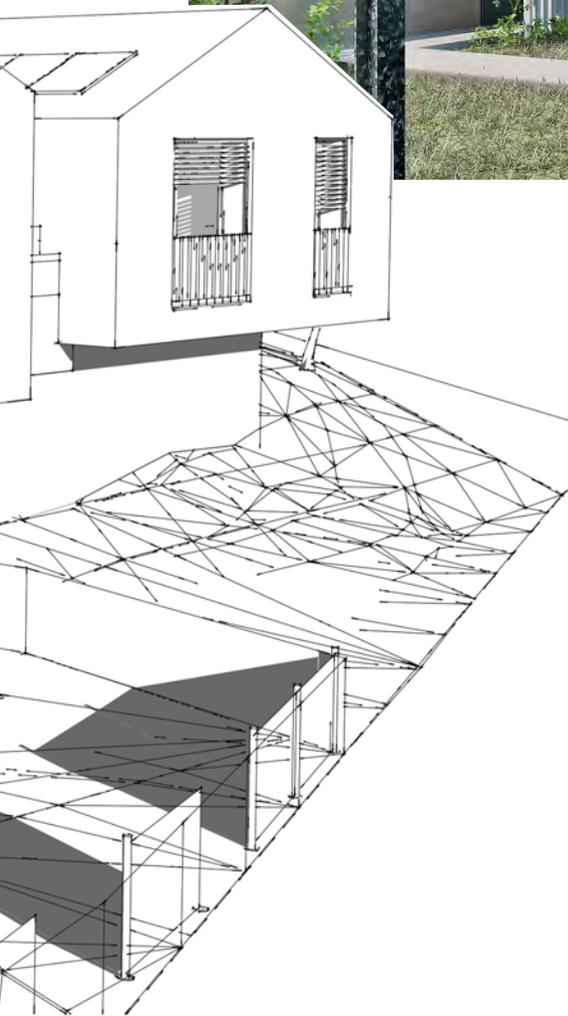


Für noch mehr

AN SICHT EN

hier
klicken





ARCHITEKTUR: **archX**

 Raimundgasse 10 | A-8010 Graz

 +43 316 812646

 +43 316 812646 20

 office@xy.at

 www.archX.at