



KÖNIGFRANZ

GRILLPARZERSTRASSE 61a & 61b, 8010 GRAZ





König Franz

Das neue Haus im alten Gartenhof wirkt durch seine dunkle Farbgebung trotz seines beträchtlichen Volumens so zurückhaltend als wäre es schon immer da gewesen.

Auf dem eleganten und schlichten Grund-Baukörper mit seinen Wohnungen sitzen 11 Rooftophäuser, die dem Ensemble eine unverwechselbare Silhouette verleihen. Insgesamt sind 41 Wohneinheiten im Gebäude, welche durch zwei Treppenhäuser erschlossen werden.

Das eigene Haus am Dach - mitten in der Stadt, in einem grünen Gartenhof - besser geht's nicht. Wohnen in direkter Verbindung zum eigenen großen Freiplatz. Vom Schlafzimmer verzückt der Blick ins Grüne und von ganz oben auf die eigene Dachterrasse.

Durch die großzügige Verglasung wirkt die Wohnung größer. Es entsteht das Gefühl direkt im Grünen zu wohnen. Im Sommer am Balkon speisen oder abends ein Glas Wein trinken. Das ist purer Wohngenuß.

Licht von oben! Durch die natürliche Belichtung von oben präsentiert sich das Stiegenhaus feierlich und edel. Ein wirklich schönes Gefühl es zu durchschreiten.





Das Projekt

Die Wohnanlage „König Franz“ besteht aus zwei getrennt erschlossenen Häusern mit jeweils 19 und 22 Wohnungen.

König Franz ist das Siegerprojekt eines durchgeführten Architekturwettbewerbes bei dem ausschließlich renommierte Grazer Architekturbüros teilnahmen.

Der Baukörper integriert sich in den Gartenhof der historischen „Postsiedlung“. Die künftige Liegenschaftsadresse lautet Grillparzerstraße 61a & 61b in 8010 Graz. Die Zufahrt ist gleichzeitig Tiefgarageneinfahrt und erfolgt über die Richard-Wagner-Gasse aus dem Süd-Westen.

Das Grundstück weist eine Fläche von 4.712 m² Grundfläche auf. Es entstehen 41 Wohnungen mit Wohnflächen von 35 m² bis 123 m². Das Gebäude hat insgesamt 4 Obergeschoße wobei das letzte, ganz oben, jeweils nur über die einzelnen Rooftop-Hauszugänge im 3. Obergeschoß erreichbar ist.

Bei den optisch aufgesetzten Rooftophäusern handelt es sich um Maisonetten-Wohnungen. Das eine oder andere Rooftophäuschen birgt ein außergewöhnliches Atrium.

Die Wohnungen verfügen über großzügige Freiflächen in Form von Terrassen oder Balkonen. Den Erdgeschoßwohnungen ist jeweils ein Eigengarten zugeteilt.

Im Untergeschoß der Wohnanlage findet sich eine Tiefgarage mit 61 KFZ-Stellplätzen. Weiters sind im untersten Geschoß großzügige Kellerabteile situiert.

In jedem der beiden Häuser finden sich ein separates Treppenhaus, getrennte Fahrradstellplätze und jeweils eine Liftanlage.

Qualität und Wohnkomfort werden großgeschrieben. Nachhaltige Energie-Konzepte (Geothermische Erdwärme, Bauteilaktivierung), Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge, innovative Smart-Home Lösungen und vieles mehr, machen König Franz zu einem zukunftsorientierten Projekt.





Zukunftsorientierte Extras

65% GRÜNFLÄCHENANTEIL

Das Wohnen im Grünen und zugleich zentraler Lage ist einer der großen Vorzüge des Projektes „König Franz“. Das Grundstück mit insgesamt 4.712 m² Fläche **besteht zu 65% aus Grünflächen**. 41% des gesamten Grundstückes sind allgemeine Gartenflächen, die Platz für ein umfangreiches Freiraumkonzept bieten.

Rund **2.000 m²** stehen als **allgemein zugängliche Grünfläche** für alle Bewohner des Objektes zur Verfügung. Zu finden sind dort in spielerischer Anordnung Obstbäume, Beerenobst, Spielplatz, Hochbeete, Gartenhäuschen, Wasserentnahmestellen und vieles mehr.

SMART HOME

Intelligente Wohnkomfort-Steuerung in Form eines „Smart Home“-Systems (Basis KNX) für effiziente, individuelle und praktische Nutzung von Sonnenschutz, Heizung und Kühlung.

THERMISCHE BAUTEILAKTIVIERUNG

Ein besonderes Energiekonzept, die sogenannte „**thermische Bauteilaktivierung**“ sorgt dafür, dass die **stille Decken-Kühlung** möglichst effizient und energiesparend funktioniert.

Durch die **Nutzung der massiven Decken als Energiespeicher** wird eine Reduktion des Energieaufwandes für die Kühlung erzielt. Beton ist als Energiespeicher mit ausgezeichneten leitenden und speichernden Eigenschaften ideal geeignet.

Ebenso **effizient und energiesparend** arbeitet die **Bodenheizung**. Die **Flächenheizung** zählt zu den **Nieder-Temperatur-Heizsystemen**. Aufgrund der großzügigen Flächen wird in Summe weniger Temperatur als beispielsweise bei einem Heizkörper benötigt.

ERDWÄRME TIEFENBOHRUNG

Das individuelle Raumklima wird durch **Bodenheizung oder stille Decken-Kühlung** reguliert. Geheizt oder gekühlt wird mittels **Nutzung von geothermischer Erdwärme (Tiefenbohrung)**. Diese Methode ist äußerst **umweltfreundlich** (kein Kohlendioxid Ausstoß, Ressourcenschonend) und dazu kostengünstig im Betrieb.

WASSER VITAL-SYSTEM

Damit das Trinkwasser direkt aus der Leitung stets kühl und frisch bleibt, wird ein **Vitalsystem** verbaut. Für die WC-Spülung wird damit das in den Rohren geparkte und abgestandene Wasser verwendet. Durch die **Nutzung des abgestandenen Wassers bleibt das Leitungssystem aktiv**. Dadurch werden hohe **Ersparnisse am Wasserverbrauch** erzielt, denn das Vitalsystem vermindert beispielsweise das Warten auf die Trink-Temperatur.



Freiraumkonzept

Umgeben von Natur, im grünen Gartenhof einer historischen Siedlung findet sich die Anlage in städtischem Kontext und baut auf diesen Qualitäten auf.

Damals wie heute werden die Freiraumbereiche durch Hecken eingeteilt - somit gestaltet und eingefasst. Das gesamte Umfeld wirkt dadurch wie ein großzügig geplanter, natürlicher Grundriss.

Aufbauend darauf werden die neuen Wohnanlagen wie eine Intarsie in die Anlage integriert. Durch die Kombination mit den bestehenden Heckenführungen ergeben sich spannende und abwechslungsreiche Raumabfolgen.

Im Randbereich der Privatgärten (Allgemein-Flächen) werden Abschnitte mit Obstgehölzen und/oder Zier-Obstgehölzen gestaltet. Die Bäume sind klein bleibend und generieren einen angenehmen Filter zwischen den

unterschiedlichen allgemeinen und privaten Flächen.

Der Eingangsbereich ist als Vorhof klar gefasst und ist ebenso ausgiebig begrünt. Ein Spielplatz sowie ein natürlicher Labyrinthbereich aus Strauchgruppen oder Beerenobst sind vorgesehen.

Ein Obstgarten verzückt mit kleinkronigen Bäumen und verbindet die sich nach Süden hin angeordneten Freiräume miteinander. Die Obst- oder Zierobstbäume zeichnen sich durch ihre dekorative Wirkung im Jahresverlauf aus.

Im Süden der Anlage bildet die Beerenstraße einen genussvollen, spielerischen Abschluss.

Mietgärten in Form von Hochbeeten oder Ähnlichem bieten die Möglichkeit für klassischen Gemüseanbau.

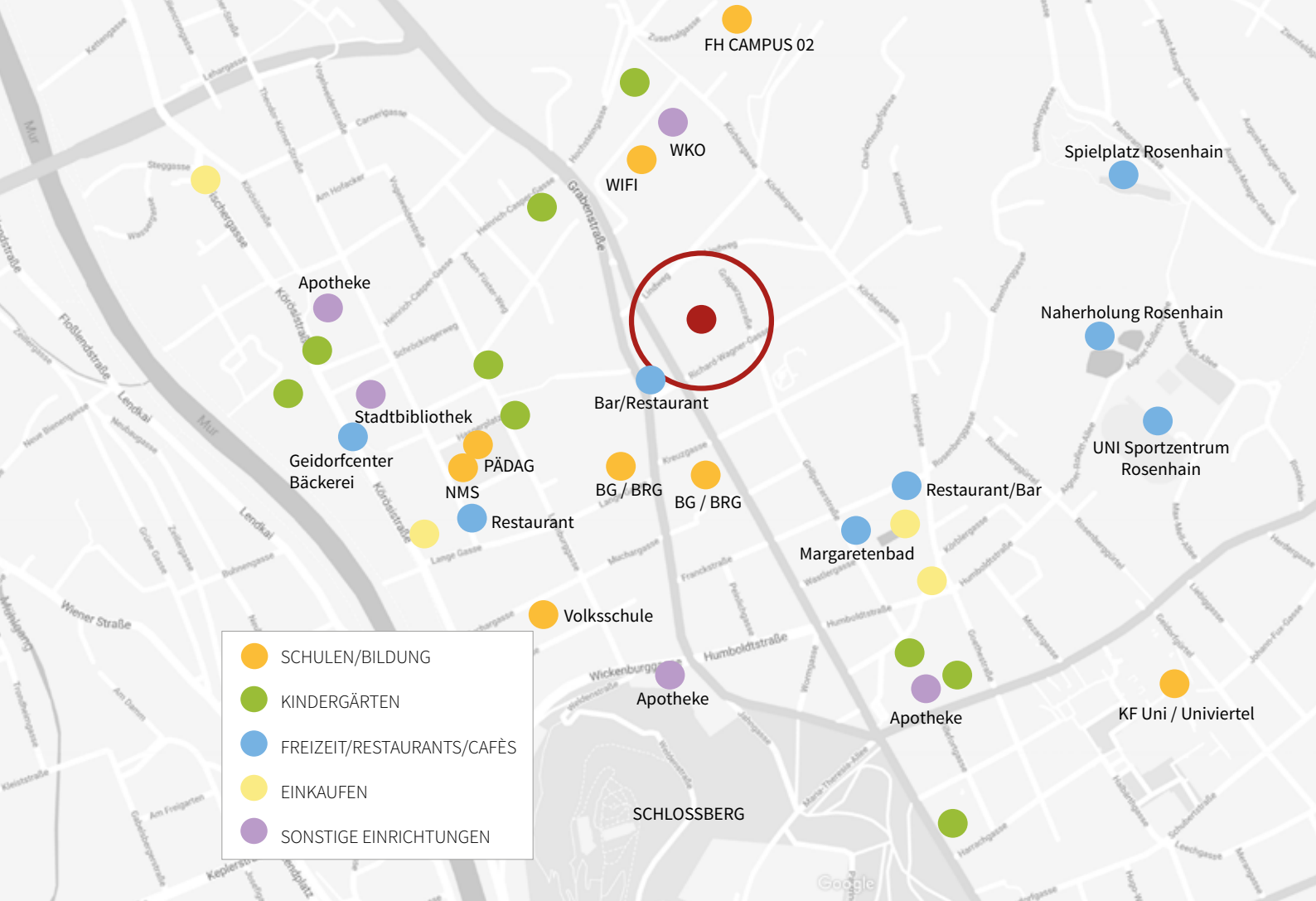


Makrolage

Graz ist die am stärksten wachsende Stadt Österreichs. Die zweitgrößte Stadt im Land bietet neben hoher Lebensqualität den optimalen Standort für Wirtschaft, Bildung und Technologie.

Mehr als 850 Jahre Geschichte prägen die Stadt Graz wo Design, Kultur und Lifestyle großgeschrieben werden. Die steirische Landeshauptstadt vereint Historie mit Design und modernem Leben. Durch diese Kombination hat die Stadt einen besonderen Charme.

Das Zusammenspiel aus einer Stadt mit Geschichte und Kultur, gelegen mitten in der Natur, durchzogen vom Lebensraum Mur, dem großen Freizeitangebot innerstädtisch und in der Umgebung: Das und vieles mehr machen diesen Ort lebenswert. Die Kulturhauptstadt bietet für jeden etwas.



Mikrolage

Geidorf ist einer der beliebtesten Bezirke in Graz. Ein außergewöhnlicher Lebensraum von höchster Qualität.

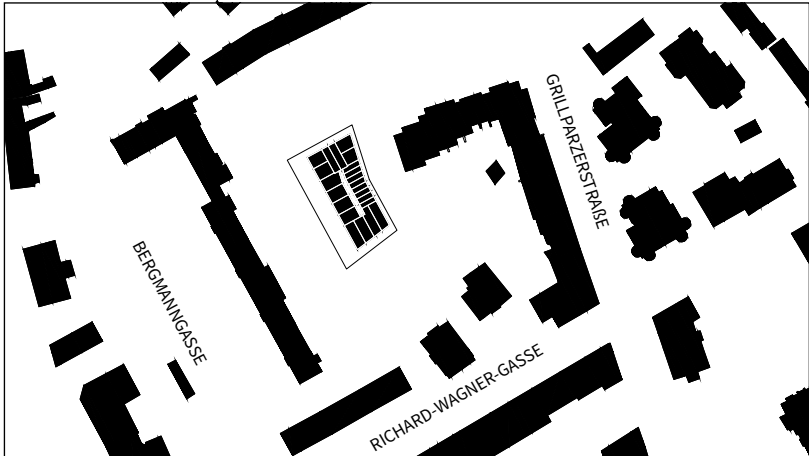
Der Naherholungsgebiet-Charakter in Kombination mit der zentralen Lage und somit bester Infrastruktur sind ein Highlight in Graz.

Moderne Architektur in Mitten von kulturhistorisch bedeutenden

Bauten ist eines der besonderen Merkmale des Bezirkes Geidorf.

Das Projekt „König Franz“ thront im grünen Gartenhof und ist umgeben von Natur und gediegenen Gebäuden.

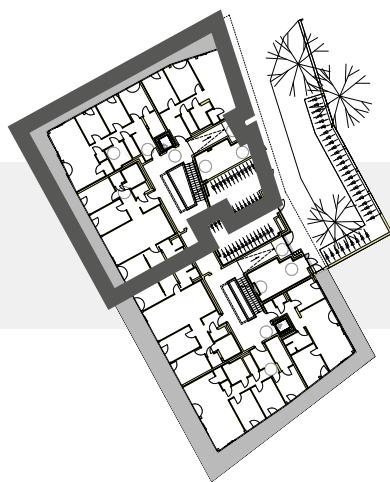
Wohnen im Grünen, umrundet von Naherholungsgebieten und das Grazer Zentrum ist gleichzeitig fußläufig erreichbar - das ist Lebensqualität.





Wohnungen Haus 61A

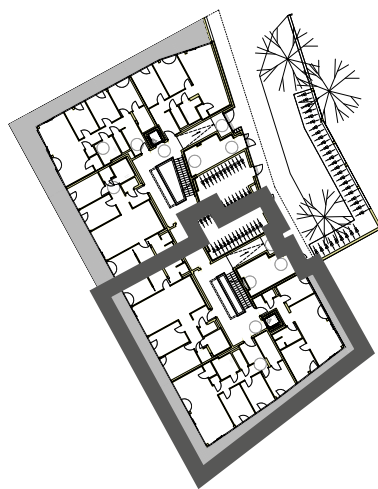
- Typ 2 Zimmer
- Typ 3 Zimmer
- Typ 4 Zimmer



61A E3 07 4 Zi 103,86 m ² Terrasse 77,61 m ²	61A E3 06 2 Zi 49,46 m ² Terrasse 7,16 m ² Atrium 8,51 m ²	61A E3 05 2 Zi 43,51 m ² Terrasse 7,56 m ² Atrium 8,68 m ²	61A E3 04 2 Zi 45,76 m ² Terrasse 7,55 m ² Atrium 7,20 m ²	61A E3 03 3 Zi 93,87 m ² Terrasse 42,02 m ²	61A E3 02 3 Zi 83,49 m ² Terrasse 15,87 m ²	61A E3 01 4 Zi 108,94 m ² Terrasse 114,60 m ²	3. OG
	61A E2 06 2 Zi 56,26 m ² Terrasse 10,85 m ²	61A E2 05 2 Zi 50,59 m ² Terrasse 14,33 m ²	61A E2 04 2 Zi 50,47 m ² Terrasse 14,36 m ²	61A E2 03 3 Zi 82,10 m ² Terrasse 41,01 m ²	61A E2 02 2 Zi 50,79 m ² Terrasse 11,40 m ²	61A E2 01 3 Zi 91,26 m ² Terrasse 45,49 m ²	2. OG
	61A E1 06 2 Zi 55,86 m ² Terrasse 10,85 m ²	61A E1 05 2 Zi 50,49 m ² Terrasse 14,33 m ²	61A E1 04 2 Zi 50,36 m ² Terrasse 14,36 m ²	61A E1 03 3 Zi 82,26 m ² Terrasse 41,01 m ²	61A E1 02 2 Zi 50,79 m ² Terrasse 11,40 m ²	61A E1 01 3 Zi 91,27 m ² Terrasse 45,49 m ²	1. OG
				61A E0 03 4 Zi 103,07 m ² Terrasse 30,00 m ² Garten 129,69 m ²	61A E0 02 4 Zi 100,64 m ² Terrasse 48,10 m ² Garten 358,30 m ²	61A E0 01 3 Zi 79,99 m ² Terrasse 23,21 m ² Garten 113,18 m ²	EG



Wohnungen Haus 61B



3. Obergeschoß

61B E3 01 4 Zi 123,14 m ² Terrasse 134,81 m ²	61B E3 02 3 Zi 114,44 m ² Terrasse 49,06 m ² Atrium 4,86 m ²	61B E3 03 2 Zi 40,77 m ² Terrasse 7,44 m ² Atrium 8,85 m ²	61B E3 04 4 Zi 100,58 m ² Terrasse 76,64 m ²
---	--	--	--

2. Obergeschoß

61B E2 01 2 Zi 35,11 m ² Terrasse 9,03 m ²	61B E2 02 3 Zi 72,46 m ² Terrasse 33,21 m ²	61B E2 03 3 Zi 84,60 m ² Terrasse 45,62 m ²	61B E2 04 2 Zi 51,19 m ² Terrasse 14,52 m ²	61B E2 05 2 Zi 51,03 m ² Terrasse 14,45 m ²	61B E2 06 2 Zi 54,71 m ² Terrasse 10,87 m ²
--	---	---	---	---	---

1. Obergeschoß

61B E1 01 2 Zi 35,14 m ² Terrasse 9,03 m ²	61B E1 02 3 Zi 72,37 m ² Terrasse 33,22 m ²	61B E1 03 3 Zi 84,64 m ² Terrasse 45,62 m ²	61B E1 04 2 Zi 51,17 m ² Terrasse 14,52 m ²	61B E1 05 2 Zi 51,01 m ² Terrasse 14,45 m ²	61B E1 06 2 Zi 54,30 m ² Terrasse 10,87 m ²
--	---	---	---	---	---

Erdgeschoß

61B E0 01 3 Zi 70,12 m ² Terrasse 34,50 m ² Garten 174,63 m ²	61B E0 02 4 Zi 104,78 m ² Terrasse 53,30 m ² Garten 210,80 m ²	61B E0 03 4 Zi 104,31 m ² Terrasse 30,29 m ² Garten 130,95 m ²
---	--	--



Kontakt



Bauherr: PVI Projektentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H.

Alte Poststraße 156, 8020 Graz
T +43 316 57 77 55, F +43 316 57 77 55 10
office@imk-immo.at



Vertrieb & Hausverwaltung: IMMOBILIEN MANAGEMENT KONRAD GmbH

Alte Poststraße 156, 8020 Graz
T +43 316 57 77 55, F +43 316 57 77 55 – 10
office@imk-immo.at

PENTAPLAN

Architektur: PENTAPLAN ZT-GmbH

Lendplatz 45, 8020 Graz
T +43 316 763551
E office@pentaplan.at

Änderungen und Irrtümer sowie Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Dargestellte Grundrisse sind als Entwurf anzusehen. Die tatsächliche Umsetzung kann abweichen. In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände sind (auch im Einreich- oder Polierplan) als Situierungsvorschläge anzusehen. Diese Gegenstände werden nicht geliefert. Eingezeichnete Begrünungen sind als Skizze zu bewerten und bedeuten nicht, dass diese entsprechend ausgestattet werden.

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung bzw. Ausführungsänderungen: Technische und bauliche Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten und sind nicht an eine Zustimmung durch Käufer gebunden. Auf Leistungen, die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.

Bei Planmaßen handelt es sich um Rohbaumaße. Diese sind nicht als Naturmaß heranzuziehen.

Änderungen oder Sonderwünsche durch den Erwerber auf dessen Kosten sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen und dem Bauträger vom Erwerber rechtzeitig bekannt gegeben werden. Der Bauträger kann Änderungswünsche ablehnen. Zustimmungen sind an die Schriftform gebunden.

Mit Änderungen und Sonderwünschen dürfen nur bestellte Professionisten des Bauprojektes über den Bauherren beauftragt werden. Direktabsprachen sind unzulässig.




KÖNIGFRANZ

www.wohnen-in-geidorf.at

T 0316/57 77 55 E office@imk-immo.at