# Aurea

Scheidtenbergergasse 7, 8010 Graz

# aureus: | *au.re.us* |

*Adj. aus Gold gefertigt, golden; vergoldet / von goldener Farbe, goldfarben; glänzend oder schimmernd wie Gold / (im übertragenen Sinne) golden, wunderschön, prachtvoll, prächtig, erhaben, ausgezeichnet.*

# Die Inhalte

Die Geschichte

Projektübersicht
& Lageplan

Erdgeschoß
Top 01 – Top 02

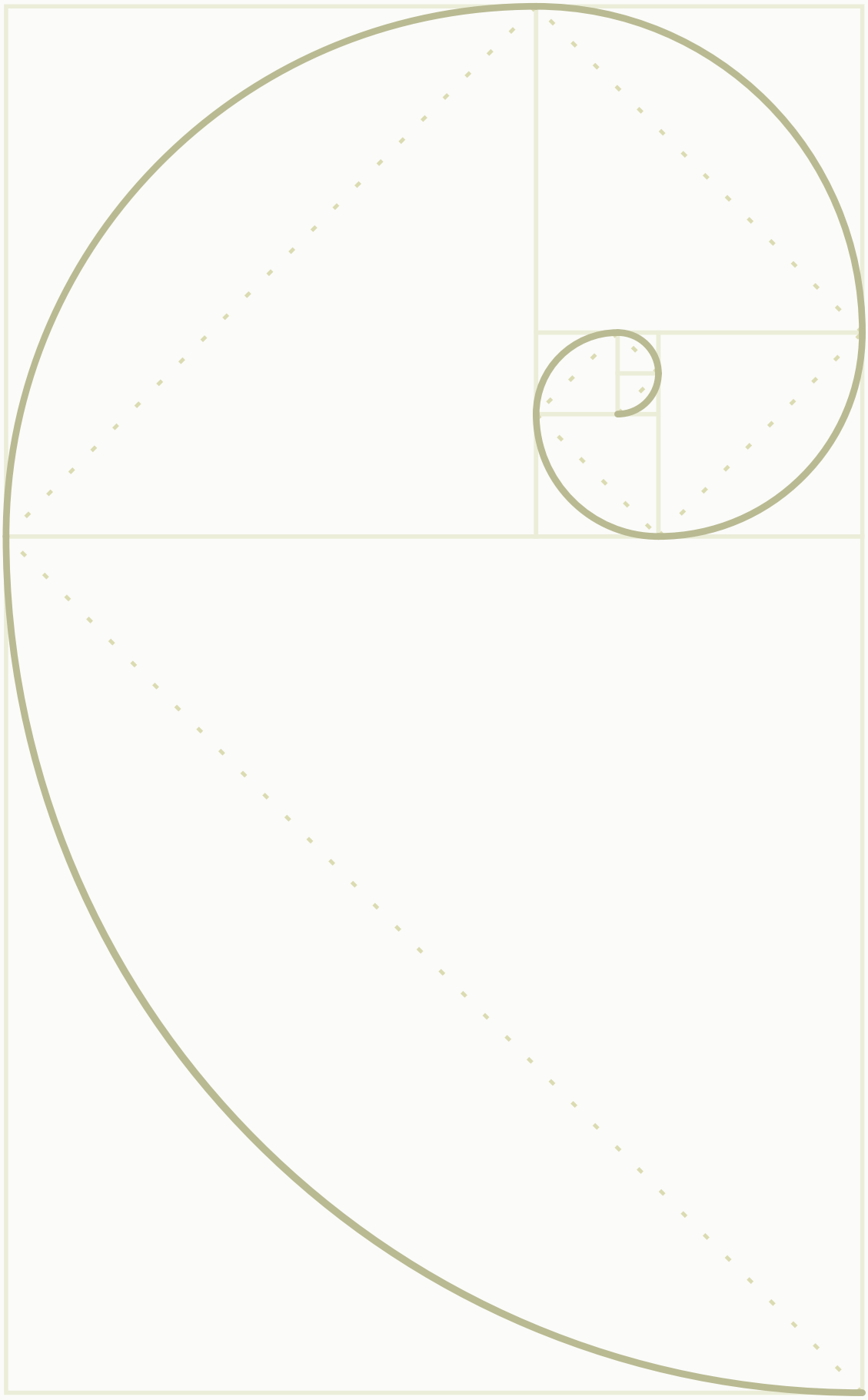
Obergeschoß 01
Top 03 – Top 05

Obergeschoß 02
Top 06 – Top 08

# Auf einen Blick

## Kellergeschoß
im Überblick

## Obergeschoß 03
Penthouse



# Die Geschichte

Seit Millionen von Jahren entstehen in der Natur Formen, deren geometrische Strukturen uns bis heute faszinieren. In Sonnenblumen, Pinienzapfen und fossilen Gehäusen finden sich Spiralmuster, die eng mit mathematischen Prinzipien wie der Fibonacci-Folge und dem Goldenen Schnitt verwandt sind. Letzterer wurde bereits in der Antike mathematisch beschrieben und entwickelte sich über die Jahrhunderte zu einem Sinnbild für Schönheit, Ästhetik und harmonische Proportionen.

Doch was macht diese Verbindung so besonders?

Was die Natur über Jahrmillionen formt, greift der Mensch in Kunst, Architektur sowie Design bewusst auf. Zwei vollkommen unterschiedliche Ursprünge, die in ähnlichen Formen und Proportionen zueinanderfinden. Ein faszinierendes Zusammenspiel von Gegensätzen, die sich nicht widersprechen, sondern einander ergänzen.

Genau hier beginnt die Geschichte von AUREA.

Der Name stammt aus dem Lateinischen und bedeutet »die Goldene«. Bereits in der Antike stand Aurea aetas für das Goldene Zeitalter, während Aurea mediocritas die goldene Mitte und damit das Ideal der Ausgewogenheit beschrieb. Begriffe, die weit mehr als materiellen Reichtum verkörpern: Schönheit, Beständigkeit und das richtige Verhältnis der Dinge zueinander.

Diese Philosophie findet sich in der Architektur der Scheidtenbergergasse 7 wieder.

Holz trifft auf Aluminium. Glas auf Stahl. Klare, moderne Formen auf natürliche Oberflächen und Begrünung. Materialien mit unterschiedlichen Eigenschaften und eigenständigem Charakter, die bewusst aufeinander abgestimmt sind. Gemeinsam mit der besonderen Wohnlage in Geidorf und der hochwertigen Ausstattung entsteht ein harmonisches Gesamtbild, in dem jedes Element seinen Platz findet.

Doch die Besonderheit von AUREA zeigt sich nicht nur in seiner Ästhetik. Sie liegt ebenso in der bewussten Entscheidung für hochwertige, langlebige Materialien und eine Architektur, deren eigenständiger Charakter über kurzlebige Trends hinaus Bestand haben soll.

Hier schließt sich der Kreis zur Fibonacci-Spirale. Ihre Geschichte reicht von jahrmillionenalten Naturformen bis hin zu ihrer bewussten Interpretation in Kunst und Architektur. Sie steht sinnbildlich für das Zusammenspiel von natürlicher Entwicklung und menschlicher Gestaltung, für harmonische Proportionen und die Beständigkeit besonderer Formen.

Auch AUREA folgt diesem Gedanken. Hier entsteht Harmonie nicht durch Gleichförmigkeit, sondern durch das bewusste Zusammenspiel unterschiedlicher Materialien, Formen und Eigenschaften. Jedes Element bewahrt seinen eigenen Charakter und trägt zugleich zu etwas Größerem bei.

Denn wahre Besonderheit liegt nicht darin, dem Gewöhnlichen zu entsprechen, sondern darin, aus vermeintlichen Gegensätzen etwas Einzigartiges zu schaffen.

»AUREA« steht für die Harmonie des Außergewöhnlichen, für Momente, die bleiben, und für jene, die Gold wert sind.



Scheidtenbergergasse 7, 8010 Graz

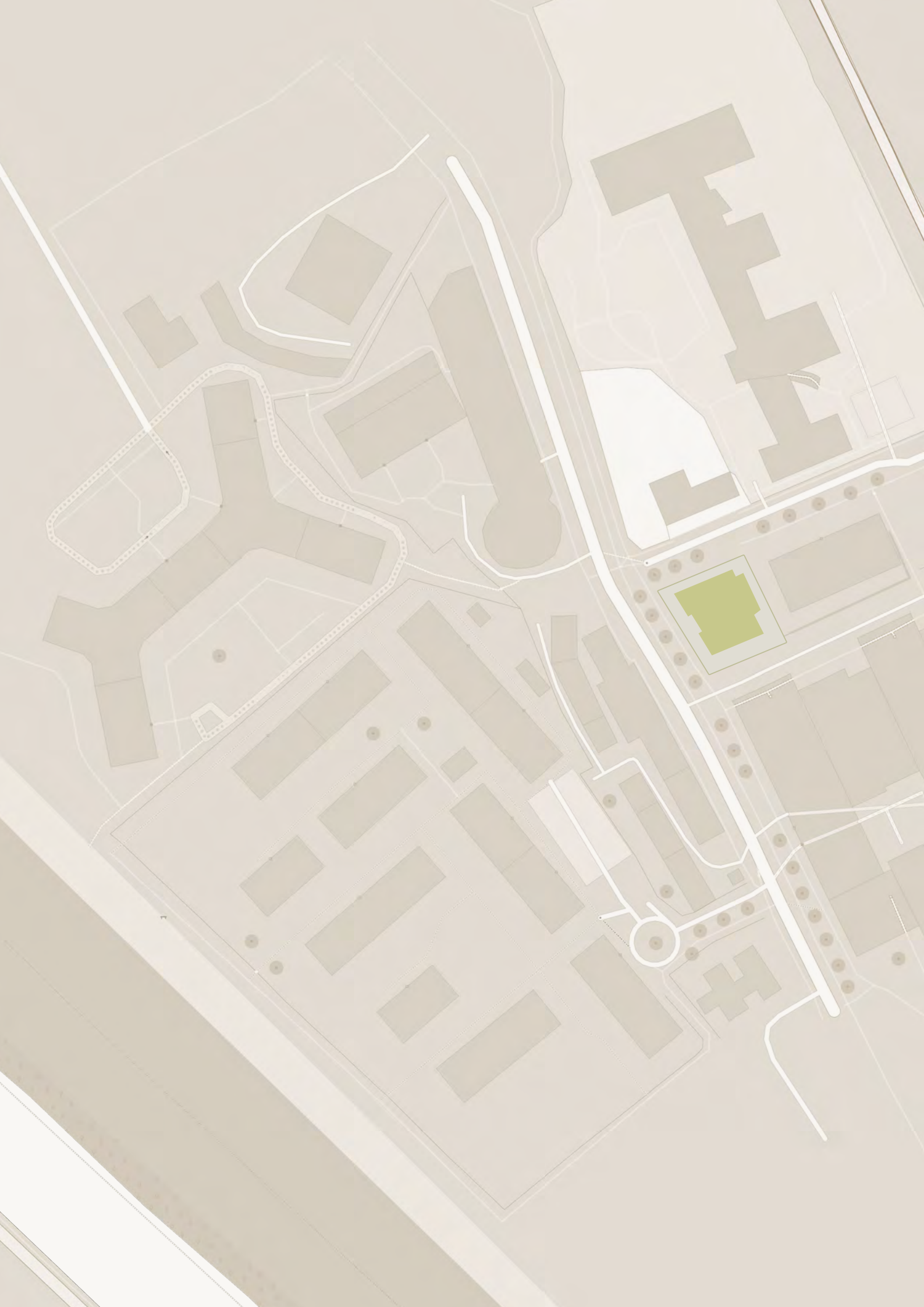
# Aurea

*Momente, die bleiben. Momente, die Gold wert sind.*

# Projektübersicht & Lageplan

| | |
|---|---|
| **Straße** | Scheidtenbergergasse 7 |
| **Bezirk** | Geidorf, 8010 Graz |
| **Wohnungsanzahl** | 9 Wohneinheiten |
| **Freifläche** | Garten, Balkon & Terrasse |
| **Energiekonzept** | Luftwärmepumpe, PV-Anlage |
| **Heizen & Kühlen** | Luftwärmepumpe |
| **Geschoße** | Keller-, Erd- & 3 Obergeschoße |
| **Aufzug** | inkl. direkter Zugang zum PH |
| **Parkmöglichkeiten** | 12 Tiefgaragenstellplätze |


Scheidtenbergergasse
Körösistraße






**Gesundheit**

Arzt 85 m
Apotheke 190 m
Privat Klinik 1,1 km
Röntgen 650 m

**Nahversorgung**

Supermarkt 97 m
Bäckerei 160 m
Café 350 m

**Verkehr**

Bus 210 m
Straßenbahn 210 m
Bahnhof 2,3 km
Autobahn 4,9 km

**Kinder & Schulen**

Kindergarten 10 m
Schule 550 m
Pädag Hasnerpl. 350 m

**Sonstige**

Restaurant 650 m
Tennisplatz 230 m
Yoga-Studio 600 m

# Die Ansichten



Ansicht Norden – Scheidtenbergergasse



Ansicht Osten



Ansicht Westen – Körösistraße



Ansicht Süden






← Scheidtenbergergasse →
GRUNDSTÜCKSGRENZE
HECKE BESTAND
LICHTSCHACHT
LUFTSCHACHT
HECKE NEU
BAUM NEU
ZUGANG
ZUGANG - FAHRRÄDER
ZUFAHRT
BAUM NEU
RAUCH 3x NEU
TERRASSE TOP 1
HECKE BESTAND
GARTEN TOP 1
GRUNDSTÜCKSGRENZE
SR
SCHLAFEN
MÜLLRAUM
KO/WO/ES
TOP 1
DIELE
GANG
STIEGE
BAD
WC
HECKE NEU
BAUM NEU
SCHLAFEN 1
BAD
DIELE
WC
FLUR
AR
SITZBANK SPIELPLATZ
KIESSTREIFEN
RAMPE TG
GRUNDSTÜCKSGRENZE
← Körösistraße →
KO/WO/ES
TOP 2
HOMEOFFICE
SCHLAFEN 2
GARTEN TOP 2
HECKE BESTAND
KINDERSPIELPLATZ
TERRASSE TOP 2
BAUM NEU
GARTEN TOP 2
HECKE NEU
BAUM NEU
GRUNDSTÜCKSGRENZE

# *Erdgeschoß*

Top 01 – Top 02

# Top 01

## Erdgeschoß

| | |
|---|---|
| Diele | 6,39 m² |
| WC | 1,97 m² |
| Bad | 5,23 m² |
| Schrankraum | 5,07 m² |
| Schlafen | 11,85 m² |
| Ko/Wo/Es | 28,41 m² |
| **Wohnfläche Gesamt** | **58,92 m²** |
| Terrasse | 17,83 m² |
| Garten | 79,93 m² |





Ansicht Westen – Körösistraße




HECKE NEU
BAUM NEU
TERRASSE TOP 1
HECKE BESTAND
GARTEN TOP 1
SR
SCHLAFEN
KO/WO/ES
TOP 1
DIELE
BAD
WC
HECKE NEU
1:100

# Top 02

## Erdgeschoß

| | |
|---|---|
| Diele | 4,10 m² |
| WC | 1,61 m² |
| Abstellraum | 1,72 m² |
| Flur | 4,71 m² |
| Bad | 5,62 m² |
| Schlafen 1 | 15,73 m² |
| Schlafen 2 | 11,26 m² |
| Homeoffice | 10,50 m² |
| Ko/Wo/Es | 25,12 m² |
| **Wohnfläche Gesamt** | **80,37 m²** |
| Terrasse | 33,48 m² |
| Garten | 145,83 m² |





Ansicht Westen – Körösistraße




BAUM NEU
GARTEN TOP 2
HECKE BESTAND
SCHLAFEN 1
WM
BAD
DIELE
WC
FLUR
AR
KO/WO/ES
TOP 2
HOMEOFFICE
SCHLAFEN 2
1:100
TERRASSE TOP 2
GARTEN TOP 2
HECKE NEU
BAUM NEU






← Scheidtenbergergasse →
GRUNDSTÜCKSGRENZE
HECKE BESTAND
HECKE NEU
BAUM NEU
BALKON TOP 3
BAUM NEU
STRAUCH 3x NEU
BAD
WC
AR
KO/WO/ES
TOP 3
DIELE
SCHLAFEN
HECKE BESTAND
GRUNDSTÜCKSGRENZE
AR
BAD
WC
GANG
STIEGE
RAMPE TG
SCHLAFEN 1
FLUR
DIELE
HECKE NEU
SCHLAFEN 2
BAD
WC
DIELE
BAUM NEU
SCHLAFEN 1
TOP 4
AR
FLUR
KO/WO/ES
SCHLAFEN 2
TOP 5
KO/WO/ES
HECKE BESTAND
BALKON TOP 4
BALKON TOP 5
BAUM NEU
HECKE NEU
BAUM NEU
GRUNDSTÜCKSGRENZE
GRUNDSTÜCKSGRENZE
← Körösistraße →

# *Obergeschoß 01*

Top 03 – Top 05

# Top 03

## Obergeschoß 01

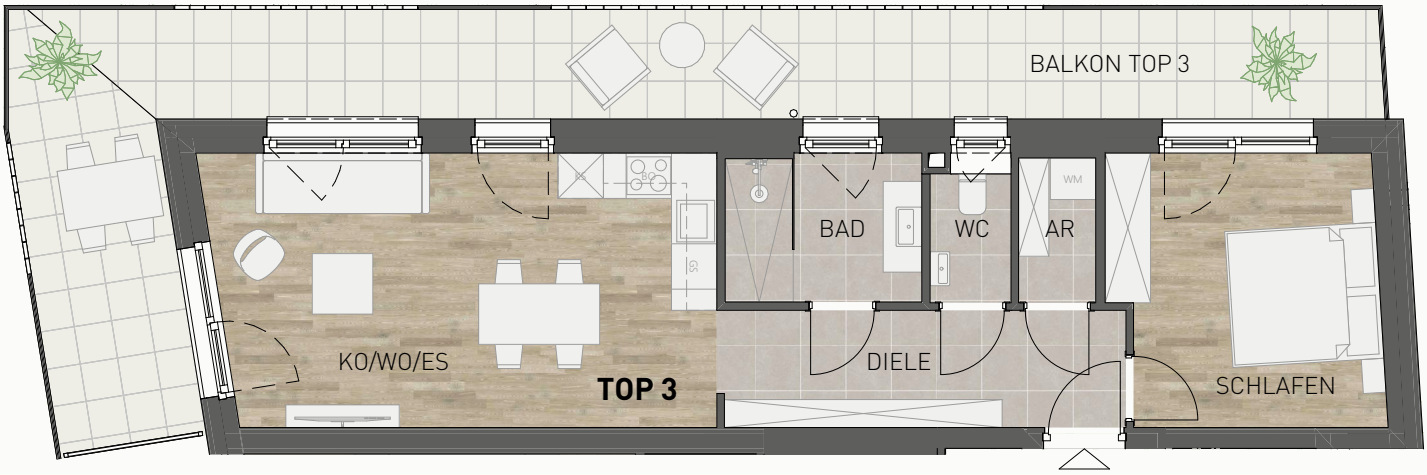
| | |
|---|---|
| Diele | 8,34 m² |
| Abstellraum | 1,95 m² |
| WC | 1,82 m² |
| Bad | 5,05 m² |
| Schlafen | 12,56 m² |
| Ko/Wo/Es | 23,96 m² |
| **Wohnfläche Gesamt** | **53,68 m²** |
| Balkon | 34,84 m² |





Ansicht Westen – Körösistraße






1:100

# Top 04

## Obergeschoß 01

| | |
|---|---|
| Diele | 6,57 m² |
| Flur | 4,21 m² |
| WC | 2,19 m² |
| Bad | 5,34 m² |
| Abstellraum | 1,99 m² |
| Schlafen 1 | 16,21 m² |
| Schlafen 2 | 12,05 m² |
| Ko/Wo/Es | 38,02 m² |
| **Wohnfläche Gesamt** | **86,58 m²** |
| Balkon | 32,00 m² |





Ansicht Westen – Körösistraße




SCHLAFEN 1
AR
WM
BAD
WC
FLUR
DIELE
SCHLAFEN 2
1:100
TOP 4
KO/WO/ES
BALKON TOP 4

# Top 05

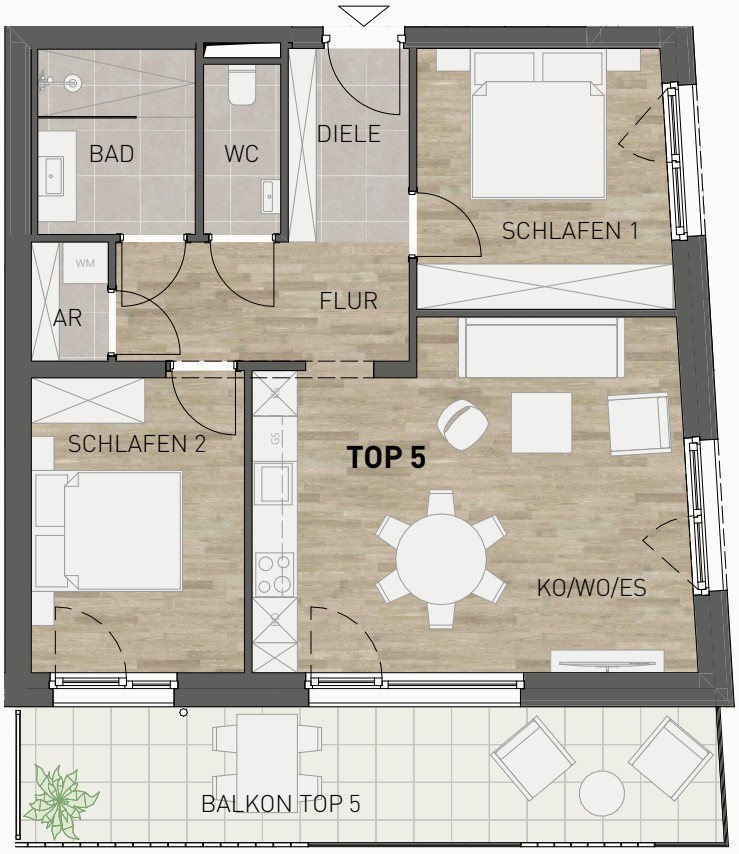
## Obergeschoß 01

| | |
|---|---|
| Diele | 4,10 m² |
| Flur | 6,11 m² |
| WC | 2,30 m² |
| Bad | 5,10 m² |
| Abstellraum | 1,60 m² |
| Schlafen 1 | 11,46 m² |
| Schlafen 2 | 11,09 m² |
| Ko/Wo/Es | 25,59 m² |
| **Wohnfläche Gesamt** | **67,35 m²** |
| Balkon | 16,71 m² |









BAD
WC
DIELE
SCHLAFEN 1
WM
AR
FLUR
SCHLAFEN 2
TOP 5
KO/WO/ES
BALKON TOP 5

1:100




The Tulip Garden


← Scheidtenbergergasse →
GRUNDSTÜCKSGRENZE
HECKE BESTAND
HECKE NEU
BAUM NEU
BALKON TOP 6
BAUM NEU
STRAUCH 3x NEU
HECKE BESTAND
GRUNDSTÜCKSGRENZE
BAD
WC
AR
KO/WO/ES
TOP 6
DIELE
SCHLAFEN
RAMPE TG
AR
BAD
WC
GANG
STIEGE
SCHLAFEN 1
FLUR
DIELE
HECKE NEU
SCHLAFEN 2
BAD
WC
DIELE
BAUM NEU
SCHLAFEN 1
TOP 7
AR
FLUR
SCHLAFEN 2
TOP 8
KO/WO/ES
KO/WO/ES
HECKE BESTAND
BALKON TOP 7
BALKON TOP 8
BAUM NEU
HECKE NEU
BAUM NEU
GRUNDSTÜCKSGRENZE
← Körösistraße →

# *Obergeschoß 02*

Top 06 – Top 08

# Top 06

## Obergeschoß 02

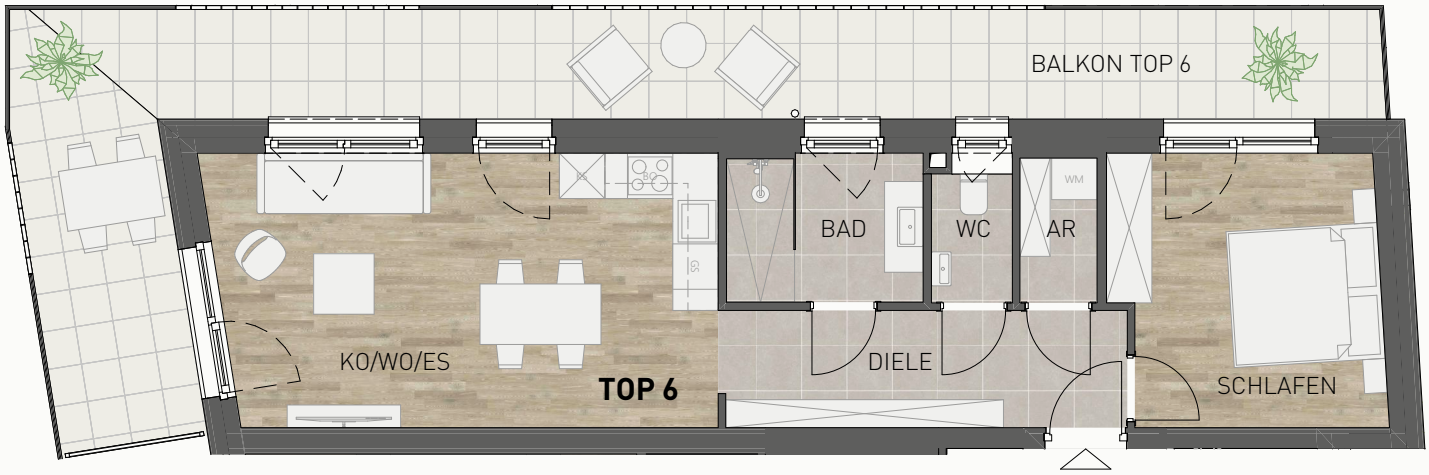
| | |
|---|---|
| Diele | 8,34 m² |
| Abstellraum | 1,95 m² |
| WC | 1,82 m² |
| Bad | 5,05 m² |
| Schlafen | 12,56 m² |
| Ko/Wo/Es | 23,96 m² |
| **Wohnfläche Gesamt** | **53,68 m²** |
| Balkon | 34,84 m² |





Ansicht Westen – Körösistraße






1:100

# Top 07

## Obergeschoß 02

| | |
|---|---|
| Diele | 6,57 m² |
| WC | 2,19 m² |
| Bad | 5,34 m² |
| Abstellraum | 1,99 m² |
| Flur | 4,21 m² |
| Schlafen 1 | 16,21 m² |
| Schlafen 2 | 12,05 m² |
| Ko/Wo/Es | 38,02 m² |
| **Wohnfläche Gesamt** | **86,58 m²** |
| Balkon | 32,00 m² |





Ansicht Westen – Körösistraße




SCHLAFEN 1
WM
AR
BAD
WC
FLUR
DIELE
SCHLAFEN 2
1:100
TOP 7
KO/WO/ES
BALKON TOP 7

# Top 08

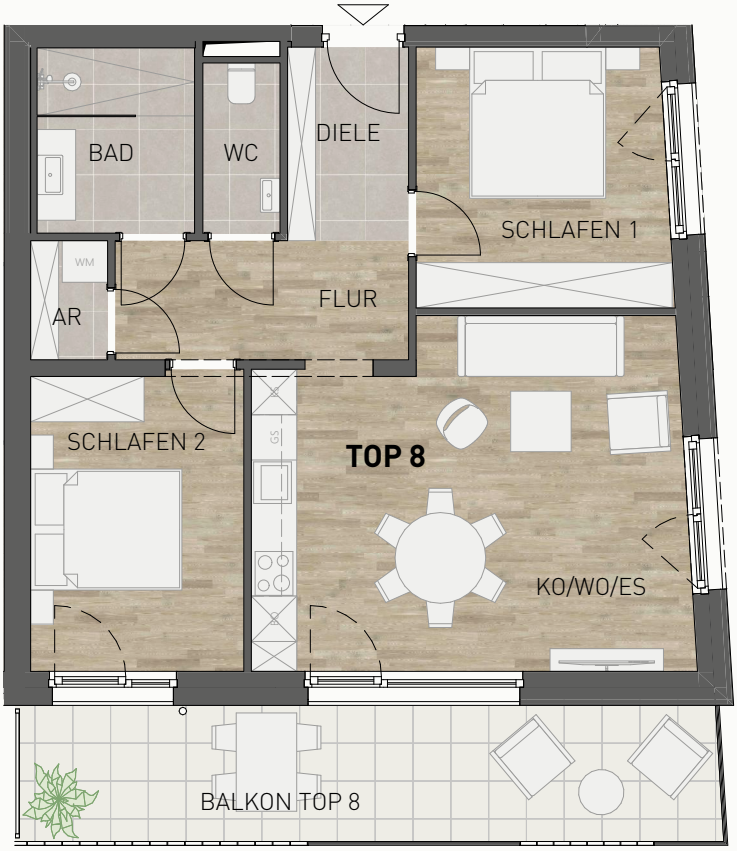
## Obergeschoß 02

| | |
|---|---|
| Diele | 4,10 m² |
| Flur | 6,11 m² |
| WC | 2,30 m² |
| Bad | 5,10 m² |
| Abstellraum | 1,60 m² |
| Schlafen 1 | 11,46 m² |
| Schlafen 2 | 11,09 m² |
| Ko/Wo/Es | 25,59 m² |
| **Wohnfläche Gesamt** | **67,35 m²** |
| Balkon | 16,71 m² |









BAD
WC
DIELE
SCHLAFEN 1
WM
AR
FLUR
SCHLAFEN 2
TOP 8
KO/WO/ES
BALKON TOP 8

1:100






← Scheidtenbergergasse →
GRUNDSTÜCKSGRENZE
HECKE BESTAND
HECKE NEU
BAUM NEU
POOL (optional)
ZUGANG POOL
SCHLAFEN 2
ANKLEIDE
HOMEOFFICE
BAD 2
AR
AR/SPEIS
WC
TOP 9
GANG
DIELE
RAMPE TG
STRAUCH 3x NEU
KO/WO/ES
SR
SCHLAFEN 1
BAD 1
TERRASSE/BALKON TOP 9
VORDACH OG 2
← Körösistraße →
GRUNDSTÜCKSGRENZE

# *Obergeschoß 03*

Top 09 · Penthouse

# Top 09

## Penthouse

| | |
|---|---|
| Diele | 13,48 m² |
| Abstellraum | 2,00 m² |
| WC | 1,93 m² |
| Schrankraum | 11,91 m² |
| Bad 1 | 12,64 m² |
| Schlafen 1 | 16,11 m² |
| Homeoffice | 13,23 m² |
| Schlafen 2 | 15,29 m² |
| Ankleide | 7,83 m² |
| Bad 2 | 5,12 m² |
| Speis | 3,37 m² |
| Ko/Wo/Es | 53,16 m² |
| **Wohnfläche Gesamt** | **156,07 m²** |
| Terrasse/Balkon | 128,53 m² |





Ansicht Westen – Körösistraße



1:100


POOL
(optional)
20 x 27
16 St
ZUGANG POOL
SCHLAFEN 2
ANKLEIDE
HOMEOFFICE
BAD 2
AR
WM
AR/SPEIS
WC
TOP 9
GANG
16 St
21 x 18
DIELE
KO/WO/ES
SR
SCHLAFEN 1
BAD 1
TERRASSE/BALKON TOP 9





← Scheidtenbergergasse →



# *Kellergeschoß*

im Überblick

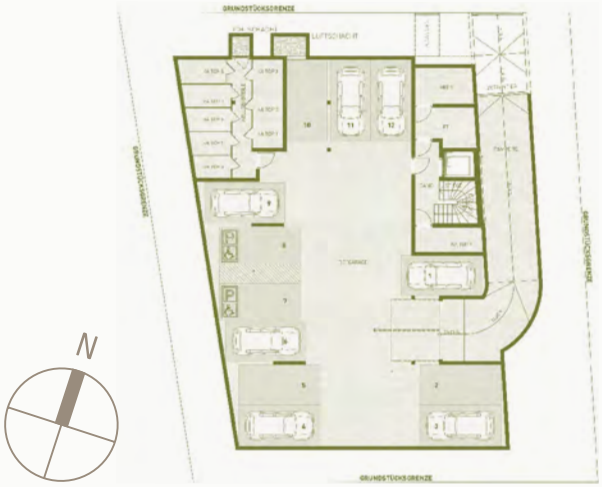
# Kellergeschoß

9 Kellerabteile




12 Tiefgaragenstellplätze








Ansicht Süden





# Auf einen Blick

### Bauträger & Projektentwicklung

SBG7 Projektentwicklungs GmbH
Maygasse 41|8010 Graz|office@vemaba.immo

### Vertrieb & Marketing

Fortuna Immobilien, BAG Projekt Vertriebs GmbH
Körösistraße 9|8010 Graz|info@fortunaimmobilien.at

### Architektur

DI Heinz Kerstein
Unterer Mühlweg 14a|8054 Graz|post@hk67.at

### Vertragserrichter & Treuhänder

Kapp & Partner Rechtsanwälte GmbH
Kärntner Straße 532|8054 Graz|office@kapp.at

### Kaufnebenkosten

3,5 % Grunderwerbsteuer
1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
1,5 % zzgl. USt. Vertragserrichtung
(zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten)

### Projektstatus

geplanter Baubeginn: Q3 2027



## Disclaimer

Bei den dargestellten Grundrissen handelt es sich um Verkaufspläne, die aufgrund behördlicher Auflagen, statischer Erfordernisse oder technischer Anpassungen noch Änderungen unterliegen können. Die abgebildeten Renderings dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind als beispielhafte Darstellungen zu verstehen. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die in den Plänen dargestellten Möbel und Geräte dienen lediglich als Einrichtungsvorschläge und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Ausgenommen davon ist die Sanitärausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Maßangaben und Darstellungen in den Plänen sind unverbindlich. Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.
Stand 22.10.2026

# Unsere Leistung

Hinter jeder Immobilie stehen Menschen, Wünsche und neue Perspektiven. Fortuna Immobilien begleitet Sie beim Kauf, Verkauf und der Vermietung – mit persönlicher Beratung und einem besonderen Gespür für die richtige Vermarktung. Individuelle Marketingstrategien sowie Werbekampagnen und hochwertige Immobilienpräsentationen sorgen dafür, dass jede Immobilie die Aufmerksamkeit bekommt, die sie verdient.

Ihr Team von Fortuna Immobilien

*Momente, die bleiben.*
*Momente, die Gold wert sind.*

Fortuna Immobilien