

# EIN IMMOBILIEN- PROJEKT IM HERZEN DER GRAZER ALTSTADT

---

Sieben exklusive  
**Penthouse-Wohnungen**  
im 1. Bezirk



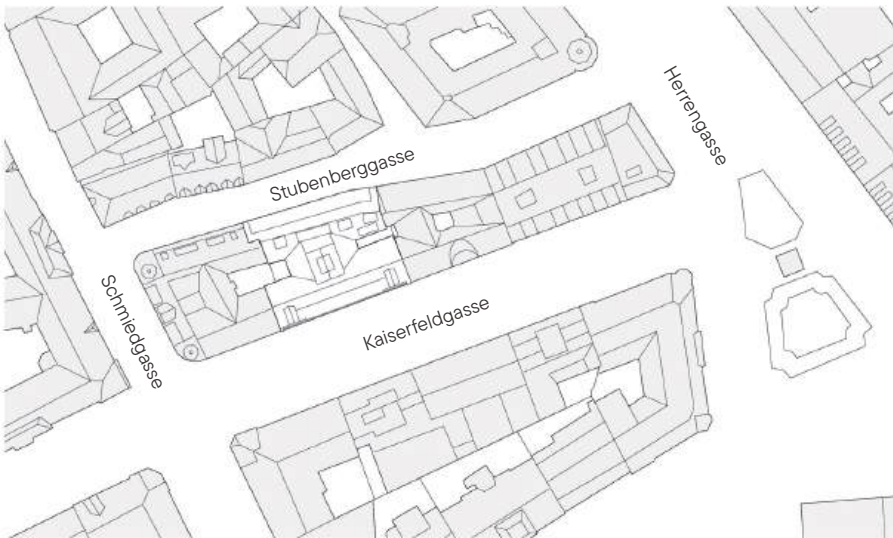


Überdachung

Brüstung



|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| Geschichte & Architektur        | 5-6   |
| Lagebeschreibung                | 7     |
| Projektbeschreibung             | 8-9   |
| Ein Wohnerlebnis mit Geschichte | 10    |
| Topographie                     | 11    |
| Lageplan                        | 12-13 |
| Die Wohneinheiten               | 14-29 |
| Ausstattung                     | 30-37 |



# GE SCHICH TE.

„Tradition ist nicht das Halten der Asche, sondern  
das Weitergeben der Flamme.“  
— Thomas Morus

Mitten in der Grazer Altstadt, zwischen Herrengasse und Jakominiplatz, befindet sich ein Ort, der seit Jahrhunderten Geschichte schreibt: Die Stubenberggasse. Wo heute stilvoll gewohnt wird, stand einst das kaiserlich-königliche Postamt – ein lebendiger Treffpunkt der Stadt, eingebettet in die mittlerweile verschwundene Postgasse, das sich zwischen Neutorgasse und Kaiserfeldgasse spannte.

EIN HAUS MIT  
GESCHICHTE –  
ZEITREISE IN DER  
STUBENBERGGASSE 7 |  
KAISERFELDGASSE 8.

„Die Stubenberggasse war einst ein Drehkreuz der Kommunikation – wo heute exklusive Penthäuser entstehen, wurde früher Geschichte verschickt.“ Bis zum Abbruch des Altbestandes im Jahr 1885 gab es in der Stubenberggasse 7 / Kaiserfeldgasse 8 einen Wagen- und Hufschmied. Im Jahr 1886 wurde an dieser Stelle das stattliche Wohn- und Geschäftshaus errichtet – ein späthistorisches Bauwerk mit städtischer Strahlkraft. Mit der Eingliederung der Postgasse in den heutigen Block wurde Raum für größere, reprä-

sentative Wohn- und Geschäftsbauten geschaffen – ein typisches Zeichen der Gründerzeit, in der Funktionalität, Erreichbarkeit und Ästhetik erstmals zu einem städtebaulichen Ideal verschmolzen. Über Jahrzehnte hinweg diente das Gebäude verschiedensten Zwecken – als Poststelle, als Handelsadresse, als Wohnort. Mit dem Projekt „Kaiser Estate“ wird dieser traditionsreiche Bau nun zu neuem Leben erweckt: behutsam modernisiert, architektonisch verfeinert – und dabei seiner Geschichte stets verpflichtet.

# ARCHI TEKTUR.

„Das Schönste, was wir bauen können, ist eine Brücke zwischen Vergangenheit und Zukunft.“

ARCHITEKTONISCHES  
ERBE TRIFFT  
ZEITGEMÄSSE  
ELEGANZ.

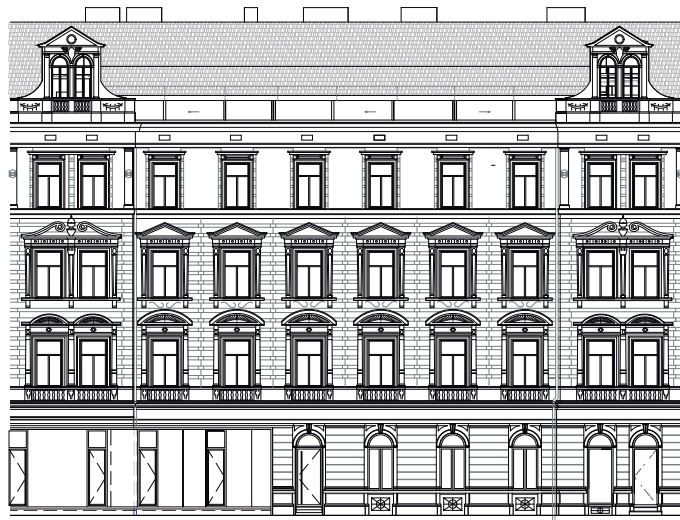
Die Gebäude Stubenberggasse 7 und Kaiserfeldgasse 8 präsentieren sich heute als harmonisches Ensemble spätgründerzeitlicher Baukunst. Die Fassaden erzählen von einer Epoche urbaner Blüte: repräsentativ, detailverliebt und voller Charakter. Zur Kaiserfeldgasse dominieren kraftvolle Neorenaissance-Elemente, während die Seite zur Stubenberggasse von schlichter Eleganz geprägt ist.

Besonderer Stolz des Hauses ist das original erhaltene Stiegenhaus: Ein architektonisches Juwel mit großzügigen Gewölben, kunstvollen Stuckdecken und kunstgeschmiedetem Geländer.

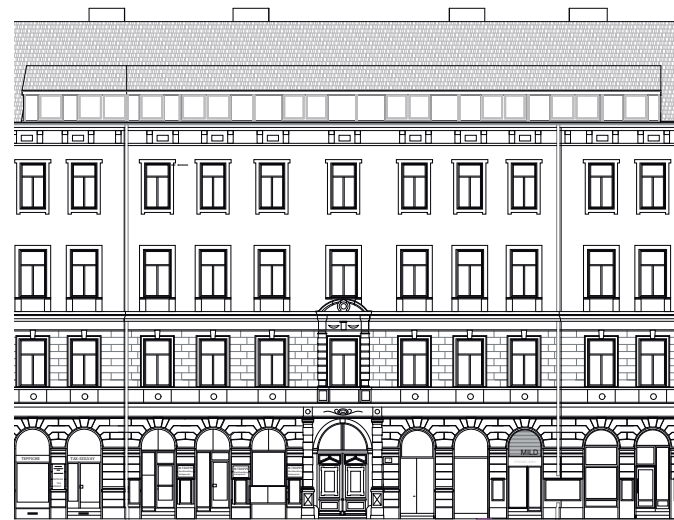
In früheren Zeiten so weitläufig angelegt, dass sogar Kutschen in das Treppenhaus fahren konnten – ein Sinnbild großbürgerlicher Repräsentation. Im Rahmen des exklusiven Dachboden-

ausbaus wird dieses bauliche Erbe nun um moderne Elemente ergänzt: Ein freistehender Liftturm wird dezent integriert, die historischen Strukturen bleiben sichtbar, spürbar, lebendig. Neue Gaupen, Terrassen und Lichtöffnungen schaffen Wohnqualität über den Dächern der Stadt – mit Rücksicht auf die historische Silhouette. So verschmilzt Vergangenheit mit Gegenwart – und ein traditionsreiches Gebäude wird zum exklusiven Zuhause mit Geschichte, Charme und architektonischer Klarheit.

Ansicht Kaiserfeldgasse



Ansicht Stubenberggasse



STILVOLL WOHNEN  
INMITTEN DER  
GRAZER ALTSTADT.

Die Liegenschaft befindet sich im Herzen der Grazer Altstadt – UNESCO-Weltkulturerbe und Sinnbild historischer Eleganz –, wo urbanes Leben auf außergewöhnliche Wohnqualität trifft.

**Für zusätzlichen Komfort stehen exklusiv extrabreite Tiefgaragenplätze in nur 250 Metern Entfernung zur Verfügung.**

# LAGE BESCHREI BUNG.

Die Liegenschaft befindet sich im Herzen der Grazer Altstadt – die zweitgrößte Stadt Österreichs –, welche historische Eleganz mit urbaner Lebensqualität verbindet und UNESCO Weltkulturerbe ist. Inmitten dieser einzigartigen Kulisse, in einer ruhigen verkehrsberuhigten Zone zwischen Jakominiplatz und Hauptplatz, erheben sich zwei prachtvolle Gründerzeithäuser aus dem Jahr 1886. Es handelt sich um viergeschossige späthistorische Wohn- und Geschäftsbauten, die sowohl zur Stubenberggasse als auch zur Kaiserfeldgasse hin prominente Fassaden ausbilden und durch ihre dekorativen, späthistorischen Elemente – zur Kaiserfeldgasse mit Neorenaissanceelementen – bestechen. Inmitten der aufgewerteten Kaiserfeldgasse gelegen, verbindet die Liegenschaft städtisches Flair mit ruhiger Eleganz. Die charmante Seitengasse – welche Neutorgasse und Herrengasse miteinander verbindet – wurde im Juli 2024 zur attraktiven Begegnungs- und Ruhezone umgestaltet. Neue Sitzgelegenheiten, großzügige Fahrradabstellplätze, gepflegte Baumbepflanzungen sowie eine sanierte Straßenoberfläche

schaffen ein urbanes Ambiente mit hoher Aufenthaltsqualität. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über die Stubenberggasse – eine zentrale Verbindung zwischen der renommierten Herrngasse und der Schmiedgasse.

Das imposante, mittig gelegene Stiegenhaus wird im Zuge des hochwertigen, zweigeschossigen Dachbodenausbaus vollständig saniert. Ergänzt wird es durch einen freistehenden, modernen Liftturm, der sich harmonisch in das Innere des Gebäudes einfügt. Nur wenige Schritte entfernt laden Cafés, Restaurants, Boutiquen und kulturelle Einrichtungen zum Genießen ein und finden sich in fußläufiger Reichweite alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens wie Ärzte, Apotheken und Supermärkte. Trotz zentralster Lage genießen Bewohner hier ein Höchstmaß an Ruhe. Für zusätzlichen Komfort stehen exklusiv für die Penthouse-Eigentümer extrabreite Tiefgaragenplätze in einer Entfernung von nur 250m zur Verfügung. Eine perfekte Symbiose aus pulsierender Stadt und entspannter Wohnatmosphäre.

# PROJEKT BESCHREI BUNG.

## EIN MAJESTÄTISCHER WOHNTRAUM HOCH ÜBER DEN DÄCHERN VON GRAZ.

Ein außergewöhnliches Wohnprojekt inmitten der Grazer Altstadt: sieben exklusive Penthouse-Wohnungen entstehen über den Dächern der Stadt – in begehrtester Innenstadtlage.



KLARE  
LINIENFÜHRUNG.  
MODERNE  
ARCHITEKTUR.  
GROSSFLÄCHIGE  
GLASFRONTEN.

Großflächige Glasfronten eröffnen beeindruckende Ausblicke über die begrünte Kaiserfeldgasse bis hin zum Schloßberg und durchfluten die Räume mit natürlichem Licht. Jede Einheit besticht durch klare Linienführung, moderne Architektur und eine Ausstattung auf höchstem Niveau – ein Unikat für Menschen mit Sinn für Qualität und Stil.

HISTORISCHER  
CHARME.  
ZEITGEMÄSSE  
ELEGANZ.  
HOCHWERTIGE  
MATERIALIEN.

Das Ensemble Kaiserfeldgasse 8 und Stubenberggasse 7 vereint historischen Charme mit zeitgemäßer Eleganz. Verbunden durch einen lichtdurchfluteten Atriumhof entsteht eine harmonische Symbiose aus moderner Wohnqualität und geschichtsträchtigem Ambiente. Der zweigeschossige Dachgeschoßausbau bringt exklusives Wohnen auf ein neues Niveau – mit großzügigen Freiflächen, innovativen Dachklappen, hochwertigen Materialien wie Naturstein, Fußbodenheizung, Smart-Home-Technik, elektrischer Beschattung, Klimatisierung – und dauerhaft niedrigen Betriebskosten.

URBANE  
LAGE.  
PANORAMABLICK.  
HOHE  
WERTSTEIGERUNG.

Südseitige Loggien und Terrassen sorgen für höchste Aufenthaltsqualität in urbaner Lage. Die Einheiten verfügen über private Freiräume mit Panoramablick – ein Rückzugsort mitten in der Stadt. Ein Projekt dieser Klasse in derart zentraler Lage ist nicht nur rar, sondern bietet auch substantielle Wertsteigerungsperspektiven.

INDIVIDUELLE  
WÜNSCHE.  
LANGFRISTIGE  
INVESTITION.

Aktuell bietet sich noch die Möglichkeit, individuelle Wünsche umzusetzen: Grundrisse können auf persönliche Wohnbedürfnisse abgestimmt und einzelne Einheiten bei Bedarf zusammengelegt werden. Damit wird nicht nur exklusiver Wohnraum geschaffen – sondern eine langfristige Investition in Lebensqualität über Generationen hinweg.



# STIEGENHAUS.

EIN WOHNER-  
LEBNIS MIT  
GESCHICHTE –  
EINZIGARTIG  
IN GRAZ.

Schon das Betreten des herrschaftlichen Entrées wird zu einem einzigartigen architektonischen Erlebnis: Das eindrucksvolle Stiegenhaus aus der Gründerzeit begeistert mit kunstvoll gearbeiteten, gusseisernen Geländern, großzügigen Gewölben und prachtvollen Stuckdecken. Es ist ein Zeugnis meisterhafter Baukunst und stilvoller Eleganz vergangener Epochen – einst so weitläufig konzipiert, dass es sogar mit Pferdekutschen befahren werden konnte. In harmonischem Kontrast dazu sorgt ein moderner Aufzug, dezent in den zentralen Lichtschacht integriert, für zeitgemäßen Wohnkomfort und

barrierefreien Zugang zu allen Ebenen. Diese durchdachte Verbindung aus historischer Substanz und modernster Technik schafft ein außergewöhnliches Ambiente – authentisch, stilvoll und kompromisslos hochwertig.

Im Zuge des exklusiven Dachgeschoßausbaus werden auch die beiden historischen Fassaden sowie das Stiegenhaus umfassend saniert. Dies garantiert nicht nur optische Eleganz, sondern auch langfristig geringe Erhaltungskosten – ein weiterer Vorteil dieses einzigartigen Immobilienprojekts im Herzen von Graz.



# TOPO GRAPHIE.

SIEBEN EINHEITEN.  
EIN ANSPRUCH:  
HÖCHSTE QUALITÄT.

NIEDRIGE BETRIEBS- UND  
ERHALTUNGSKOSTEN RUNDEN  
DAS PROJEKT AB.

| Top Nr.          | Etage | Nutzfläche*   | Freifläche*  | Rücklage und Betriebskosten inkl. MwSt. |
|------------------|-------|---------------|--------------|-----------------------------------------|
| Top 1            | DG    | 94 m²         | 11 m²        | € 24,00 u. € 151,00 inkl. MwSt          |
| Top 2            | DG    | 57 m²         | 13 m²        | € 14,00 u. € 92,00 inkl. MwSt           |
| Top 3            | DG    | 111 m²        | 11 m²        | € 28,00 u. € 178,00 inkl. MwSt          |
| Top 4            | DG    | 88 m²         | 12 m²        | € 22,00 u. € 141,00 inkl. MwSt          |
| Top 5            | DG    | 56 m²         | 12 m²        | € 14,00 u. € 90,00 inkl. MwSt           |
| Top 6            | DG    | 55 m²         | 11 m²        | € 14,00 u. € 88,00 inkl. MwSt           |
| Top 7            | DG    | 130 m²        | 15 m²        | € 33,00 u. € 209,00 inkl. MwSt          |
| <b>Gesamt</b>    |       | <b>591 m²</b> | <b>85 m²</b> |                                         |
| *Zahlen gerundet |       |               |              |                                         |

# LAGEPLAN.



## reservierte Tiefgaragen- plätze

in nur 250 Metern  
Entfernung.

## LAGEPLAN

### ZENTRALSTE INNENSTADTLAGE

- + Mitten im historischen Herzen von Graz
- + Hauptplatz Graz – ca. 300 m
- + Herrengasse – ca. 75 m

### HERVORRAGENDE VERKEHRSANBINDUNG

- + Jakominiplatz (Verkehrsknotenpunkt) – ca. 140 m
- + Hauptbahnhof Graz – ca. 2.000 m (mit Öffis ca. 10 Min.)

### EXKLUSIVE TIEFGARAGENSTELL- PLÄTZE BEREITS RESERVIERT IN UNMITTELBARER NÄHE

- + BOE Operngarage – ca. 250 m (Fußweg 2,5 Minuten)
- + APCOA Schönaugasse – ca. 275 m (Fussweg 5 Minuten)
- + BOE Burgringgarage – ca. 450 m (Fussweg 6 Minuten)

### VIELFÄLTIGE INFRASTRUKTUR

- + Spar Supermarkt – ca. 160 m
- + Apotheke am Eisernen Tor – ca. 165 m
- + Erste Bank Graz Herrengasse – ca. 200 m
- + Bäckerei Sorger – ca. 155 m
- + Kaiser Josef Markt – ca. 430 m
- + Kastner & Öhler – ca. 480 m

### ERHOLUNG UND FREIZEIT:

- + Stadtpark Graz – ca. 400 m
- + Murpromenade – ca. 400 m

- + Schlossbergplatz – ca. 590 m
- + John Harris Fitnessstudio – ca. 360 m
- + Spoon Pilates Fitnessstudio ca. 400 m

### BILDUNG & KULTUR IN DER NÄHE

- + Karl-Franzens-Universität – ca. 1.250 m
- + Technische Universität Graz – ca. 755 m
- + Oper Graz – ca. 370 m
- + Schauspielhaus Graz – ca. 455 m
- + Kunsthaus Graz – ca. 565 m

### HISTORISCHER CHARME & URBANER KOMFORT:

- + In einem der charmantesten Altstadtviertel gelegen
- + Umgeben von denkmalgeschützten Gebäuden und moderner Infrastruktur
- + UNESCO-Weltkulturerbezone





EXKLUSIVITÄT  
IN IHRER  
SCHÖNSTEN  
FORM.

7 EINHEITEN.  
EINE VISION.





# TOP 1

## RÄUMLICHE BESCHREIBUNG.



TOP 1 empfängt mit einem großzügigen Entrée und eröffnet beim Eintreten sofort den Blick in Richtung Süden. Die offen gestaltete Wohnküche erstreckt sich über zwei Ebenen; über das leicht erhöhte Podest gelangt man zur historischen Lukarne. Die überdachte, südseitig ausgerichtete Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie. Das Master Bedroom ist mit einem modernen, offen gestalteten Badezimmer mit Duschbereich ausgestattet. Dachflächenfenster bieten stimmungsvolle Ausblicke auf die belebte Dachlandschaft.

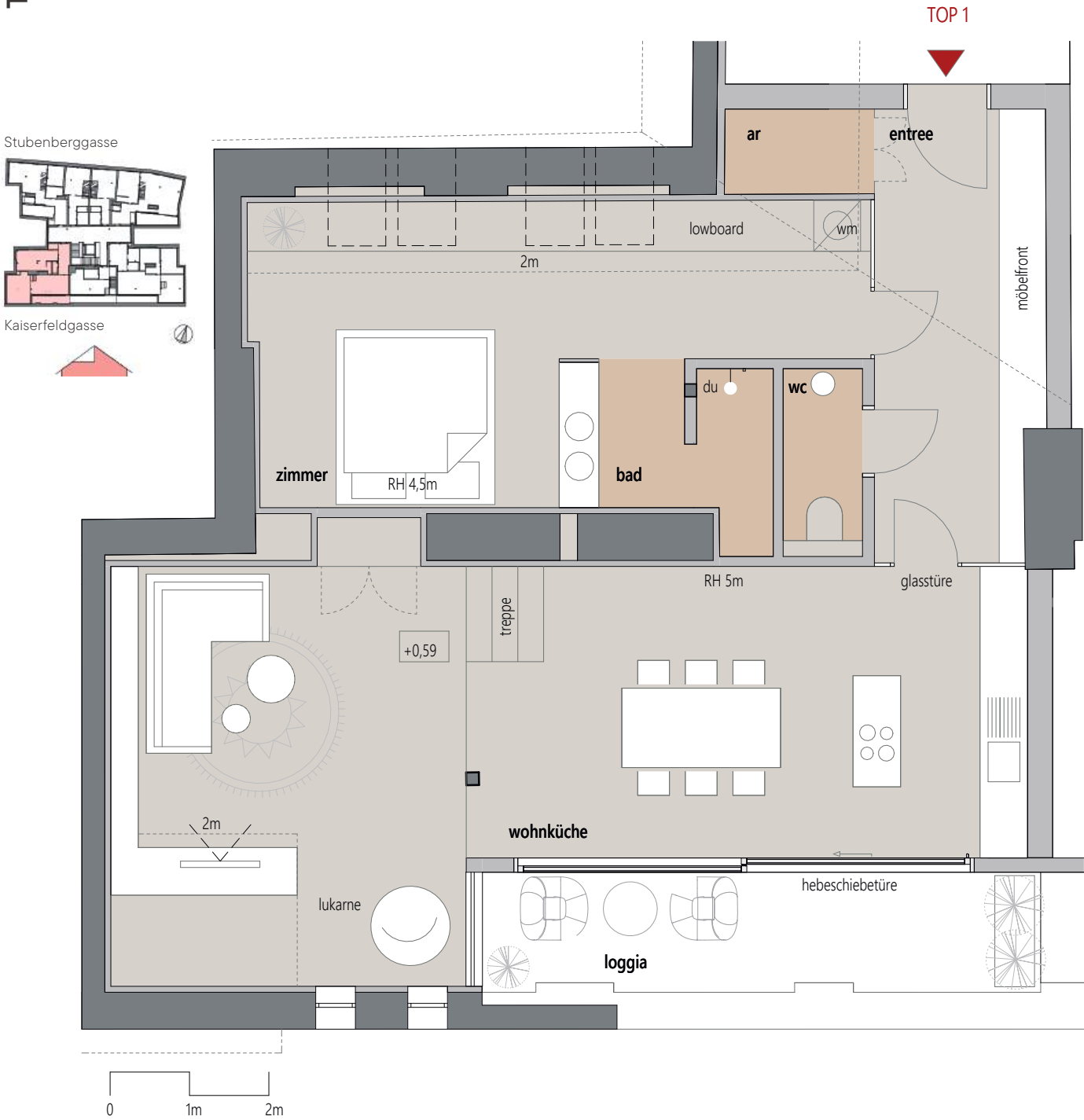
|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| entrée        | 12 m <sup>2</sup>       |
| zimmer        | 23 m <sup>2</sup>       |
| wohnküche     | 50 m <sup>2</sup>       |
| ar            | 2 m <sup>2</sup>        |
| bad offen     | 5 m <sup>2</sup>        |
| wc            | 2 m <sup>2</sup>        |
| <b>gesamt</b> | <b>94 m<sup>2</sup></b> |
| loggia        | 11 m <sup>2</sup>       |

- + NATURSTEINBÖDEN IN DEN ENTREES & WOHNKÜCHEN, SOWIE TERRASSEN
- + HOCHWERTIGE PARKETTBÖDEN (ZIMMER, GALERIEN)
- + SMART HOME

- + KLIMATISIERUNG ALLER AUFENTHALTSRÄUME
- + GROSSZÜGIGE HEBESCHIEBETÜRE ZUR LOGGIA ERWEITERT DEN WOHNRAUM
- + RAUMHÖHEN BIS ZU 5M

- + FUSSBODENHEIZUNG & ELEKTRONISCHE BESCHATTUNG
- + HOCHWERTIGES FEINSTEINZEUG IN DEN SANITÄRBEREICHEN

## TOP 1



# TOP 2

## RÄUMLICHE BESCHREIBUNG.



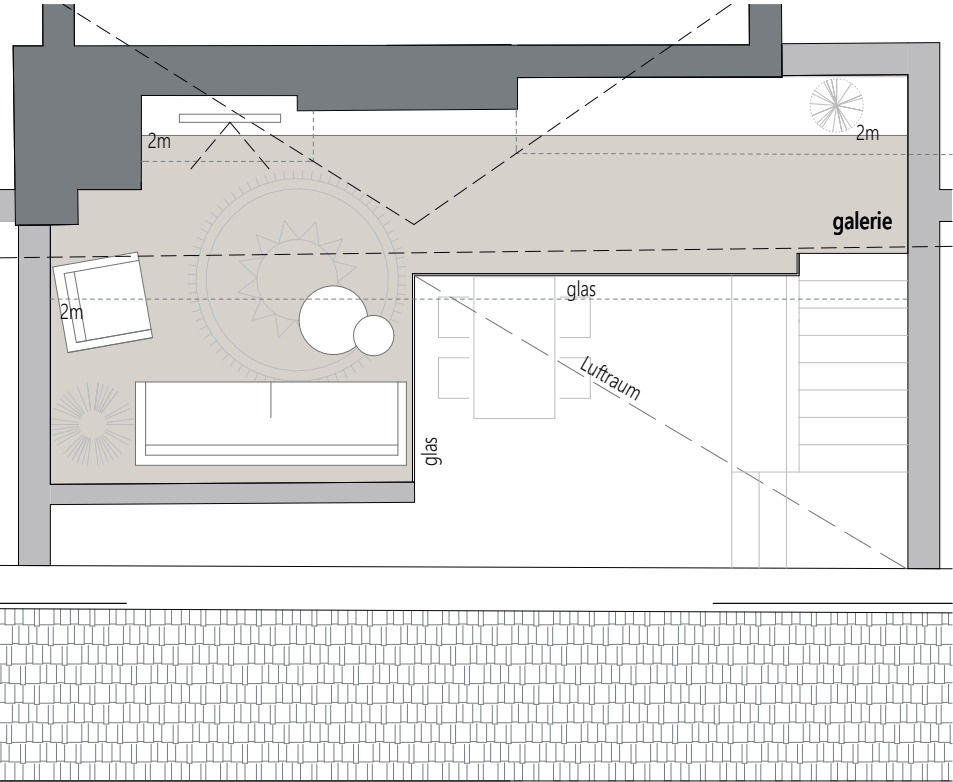
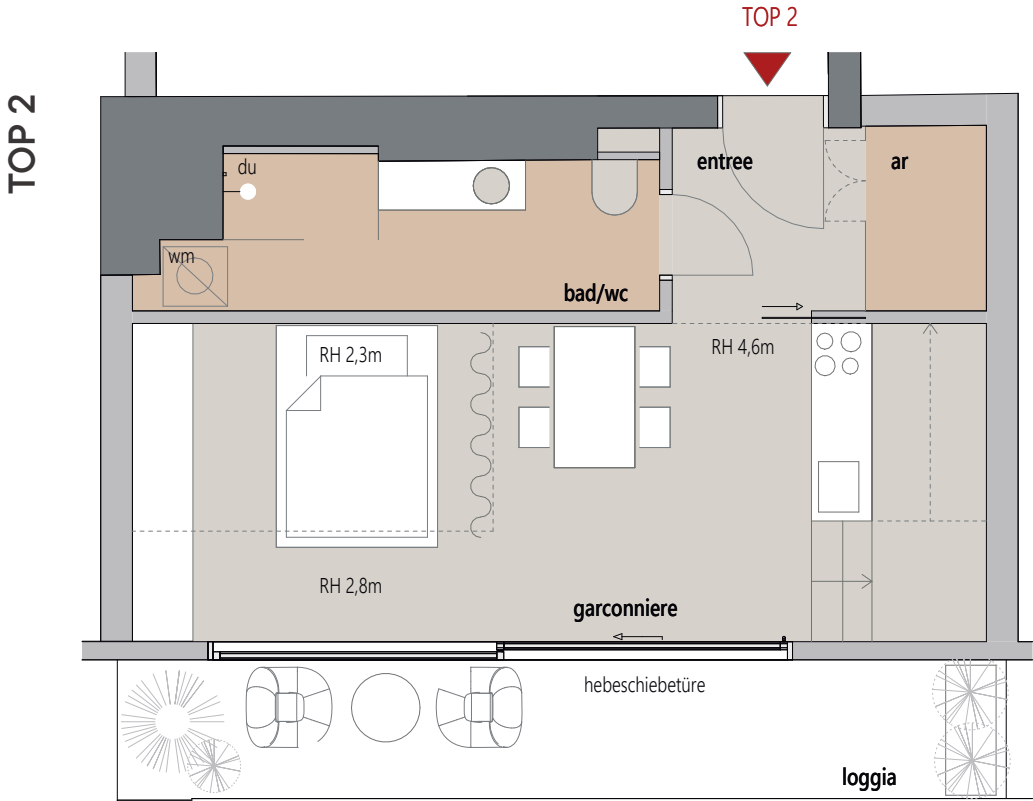
TOP 2 präsentiert sich als elegante Galeriewohnung. Das untere Geschoss empfängt mit einem großzügigen Entrée. Durch die große Glastüre fällt der Blick direkt auf die südseitige, sonnige Loggia. Die offen gestaltete Garconniere erstreckt sich entlang der gesamten Südseite. Eine innenliegende Treppe führt auf die Galerie im oberen Geschoss. Über dem unteren Wohnbereich öffnet sich ein großzügiger Luftraum, der der Wohnung ein luftiges, lichtdurchflutetes Ambiente verleiht.

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| entrée        | 4 m <sup>2</sup>        |
| wohnküche     | 22 m <sup>2</sup>       |
| galerie       | 22 m <sup>2</sup>       |
| ar            | 2 m <sup>2</sup>        |
| bad / wc      | 7 m <sup>2</sup>        |
| <b>gesamt</b> | <b>57 m<sup>2</sup></b> |
| loggia        | 13 m <sup>2</sup>       |

- + NATURSTEINBÖDEN IN DEN ENTREES & WOHNKÜCHEN, SOWIE TERRASSEN
- + HOCHWERTIGE PARKETTBÖDEN (ZIMMER, GALERIEN)
- + SMART HOME

- + KLIMATISIERUNG ALLER AUFENTHALTSRÄUME
- + GROSSZÜGIGE HEBESCHIEBETÜRE ZUR LOGGIA ERWEITERT DEN WOHNRAUM
- + RAUMHÖHEN BIS ZU 5M

- + FUSSBODENHEIZUNG & ELEKTRONISCHE BESCHATTUNG
- + HOCHWERTIGES FEINSTEINZEUG IN DEN SANITÄRBEREICHEN





# TOP 3

## RÄUMLICHE BESCHREIBUNG.

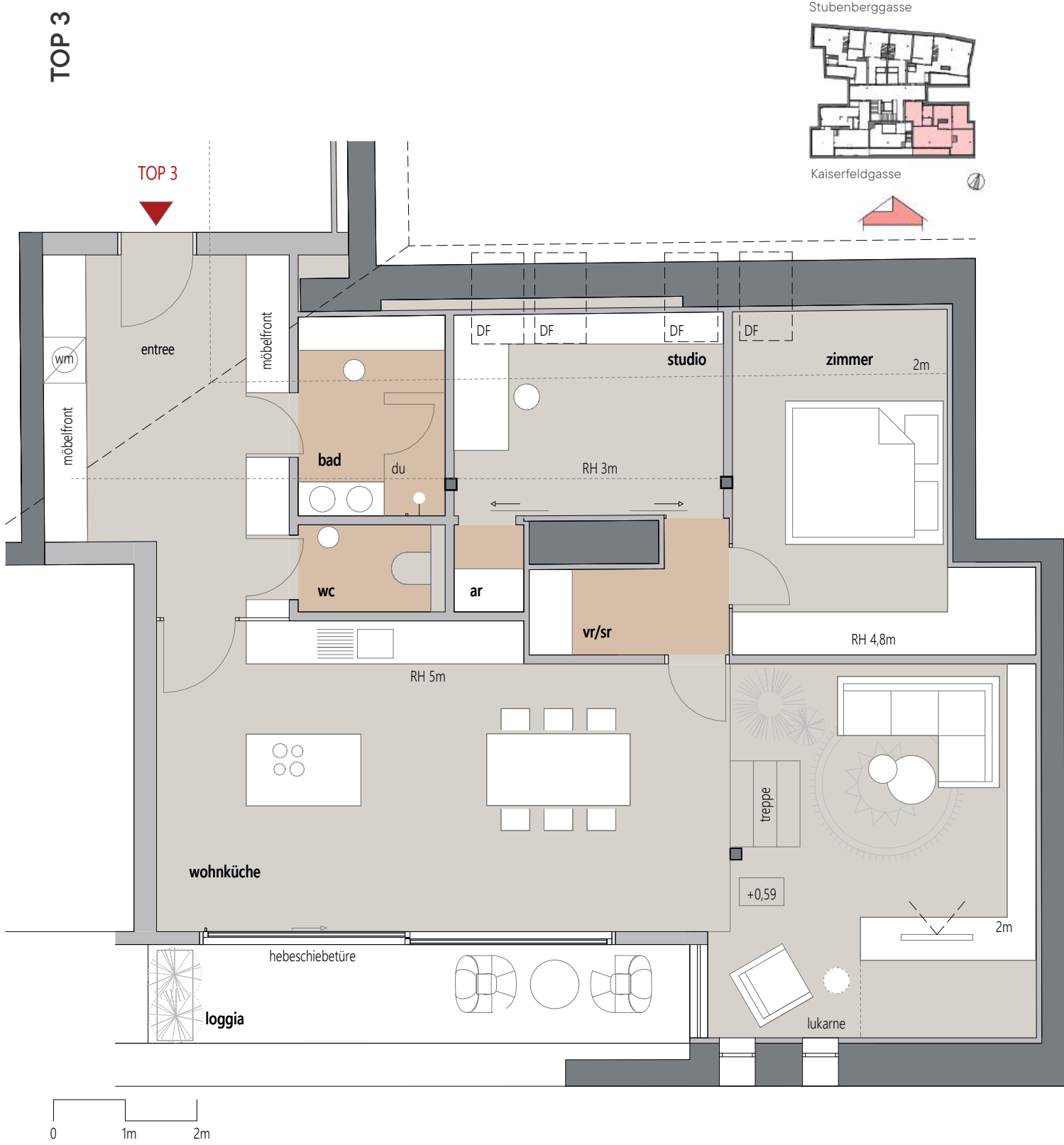


Bereits beim Eintreten öffnet sich der Blick in die lichtdurchflutete, loftartige Wohnküche, die sich über zwei Ebenen erstreckt. Über ein leicht erhöhtes Podest gelangt man zur charmanten, historischen Lukarne. Die südseitig ausgerichtete Loggia erweitert den Wohnbereich nach außen und sorgt für ein besonders offenes Raumgefühl. Das Master Bedroom verfügt über ein modern gestaltetes Badezimmer mit offenem Duschbereich. Dachflächenfenster ermöglichen stimmungsvolle Ausblicke auf die lebendige Dachlandschaft.

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| entrée        | 16 m <sup>2</sup>        |
| wohnküche     | 55 m <sup>2</sup>        |
| zimmer        | 16 m <sup>2</sup>        |
| studio        | 11 m <sup>2</sup>        |
| vorraum       | 4 m <sup>2</sup>         |
| ar            | 1 m <sup>2</sup>         |
| bad           | 6 m <sup>2</sup>         |
| wc            | 2 m <sup>2</sup>         |
| <b>gesamt</b> | <b>111 m<sup>2</sup></b> |
| loggia        | 11 m <sup>2</sup>        |

- + NATURSTEINBÖDEN IN DEN ENTREES & WOHNKÜCHEN, SOWIE TERRASSEN
- + HOCHWERTIGE PARKETTBÖDEN (ZIMMER, GALERIEN)
- + HOCHWERTIGES FEINSTEINZEUG IN DEN SANITÄRBEREICHEN
- + SMART HOME

- + KLIMATISIERUNG ALLER AUFENTHALTSRÄUME
- + GROSSZÜGIGE HEBESCHIEBETÜRE ZUR LOGGIA ERWEITERT DEN WOHNRAUM
- + RAUMHÖHEN BIS ZU 5M
- + FUSSBODENHEIZUNG & ELEKTRONISCHE BESCHATTUNG



# TOP 4

## RÄUMLICHE BESCHREIBUNG.

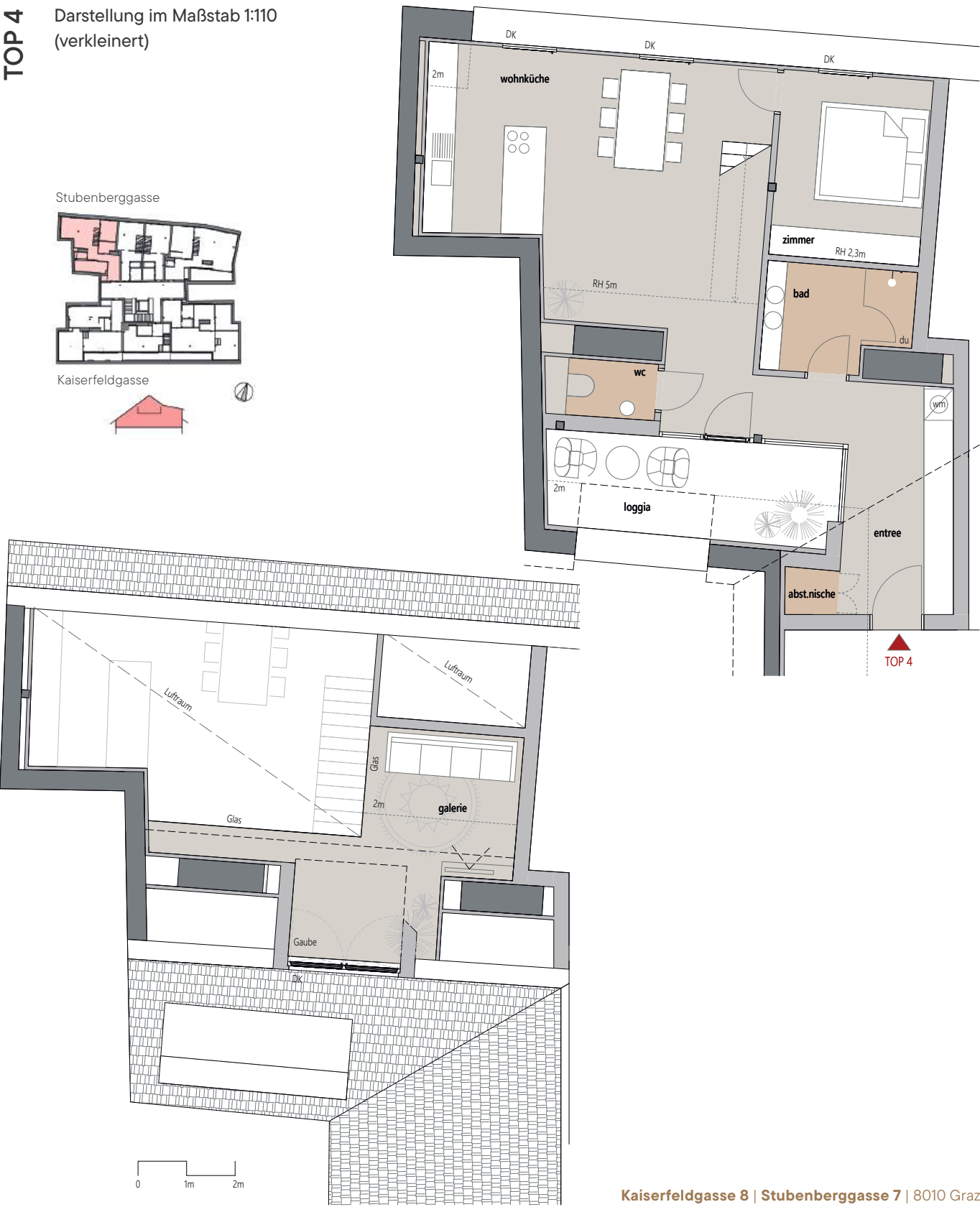


TOP 4 ist als elegante Galeriewohnung konzipiert. Das untere Geschoss empfängt mit einem großzügigen Entrée, das bereits beim Betreten einen ersten Blick auf die südseitige Loggia bietet. Von hier aus gelangt man direkt in die offen gestaltete Wohnküche. Ein durchgehendes Fensterband auf der Nordseite eröffnet einen eindrucksvollen Blick auf den Schlossberg. Über eine innenliegende Treppe erreicht man die Galerie im Obergeschoss, die durch eine südseitige Gaube mit viel Tageslicht versorgt wird. Ein großzügiger Luft- raum über der gesamten Wohnküche unterstreicht das luftige, offene Wohngefühl dieser Einheit.

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| entrée        | 10 m <sup>2</sup>       |
| wohnküche     | 41 m <sup>2</sup>       |
| zimmer        | 12 m <sup>2</sup>       |
| galerie       | 17 m <sup>2</sup>       |
| bad           | 6 m <sup>2</sup>        |
| wc            | 2 m <sup>2</sup>        |
| <b>gesamt</b> | <b>88 m<sup>2</sup></b> |
| loggia        | 12 m <sup>2</sup>       |

- + NATURSTEINBÖDEN IN DEN ENTREES & WOHNKÜCHEN, SOWIE TERRASSEN
  - + HOCHWERTIGE PARKETTBÖDEN AUF DER GALERIE
  - + SMART HOME
- + KLIMATISIERUNG ALLER AUFENTHALTSRÄUME
  - + GROSSZÜGIGE HEBESCHIEBETÜRE ZUR LOGGIA ERWEITERT DEN WOHNRAUM
  - + RAUMHÖHEN BIS ZU 5M
- + FUSSBODENHEIZUNG & ELEKTRONISCHE BESCHATTUNG
  - + HOCHWERTIGES FEINSTEINZEUG IN DEN SANITÄRBEREICHEN

TOP 4  
Darstellung im Maßstab 1:110  
(verkleinert)





# TOP 5

## RÄUMLICHE BESCHREIBUNG.



TOP 5 ist eine stilvolle Galeriewohnung mit besonderem Ausblick:  
Schon beim Betreten eröffnet das Entrée einen freien Blick auf den Grazer Schlossberg. Die Küche ist so geplant, dass sie bei Bedarf vom Wohnraum abgetrennt werden kann. Unter der Wohnungstreppe, die elegant zur Galerie führt, entsteht praktischer Stauraum. Der offen gestaltete Ess- und Wohnbereich beeindruckt mit großzügigen Lufträumen, die für ein außergewöhnliches Raumgefühl sorgen. Von der Galerie aus gelangt man auf eine ruhige, südorientierte Dachterrasse – ein geschützter Rückzugsort inmitten der historischen Altstadt-Dachlandschaft.

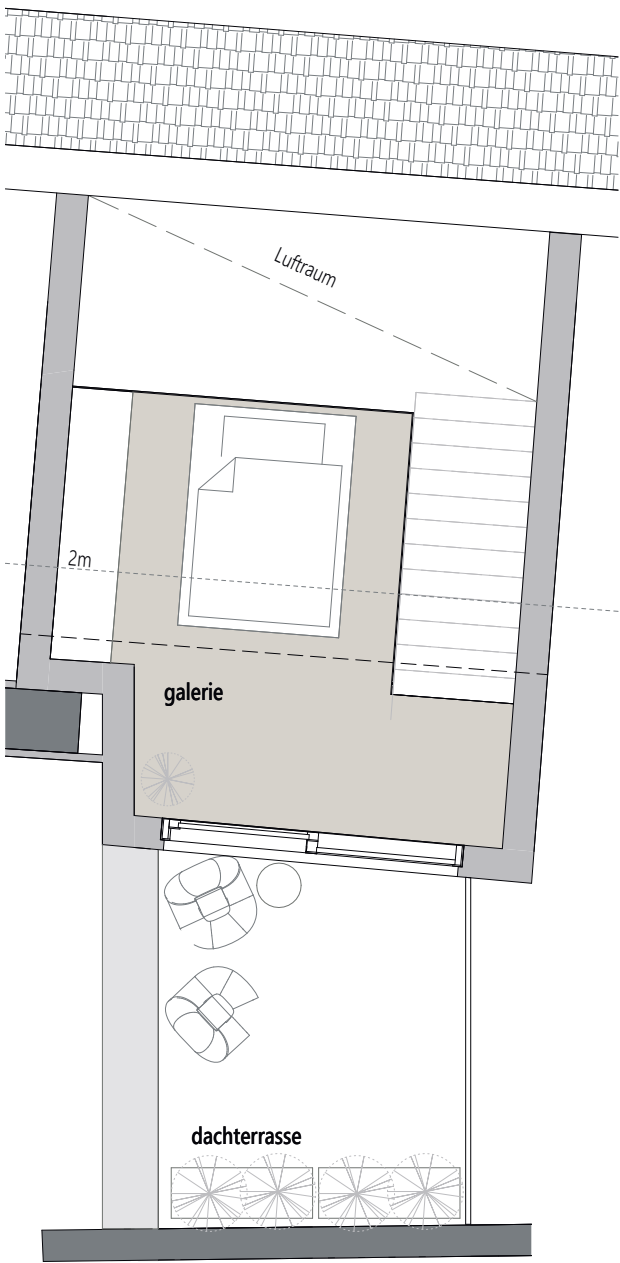
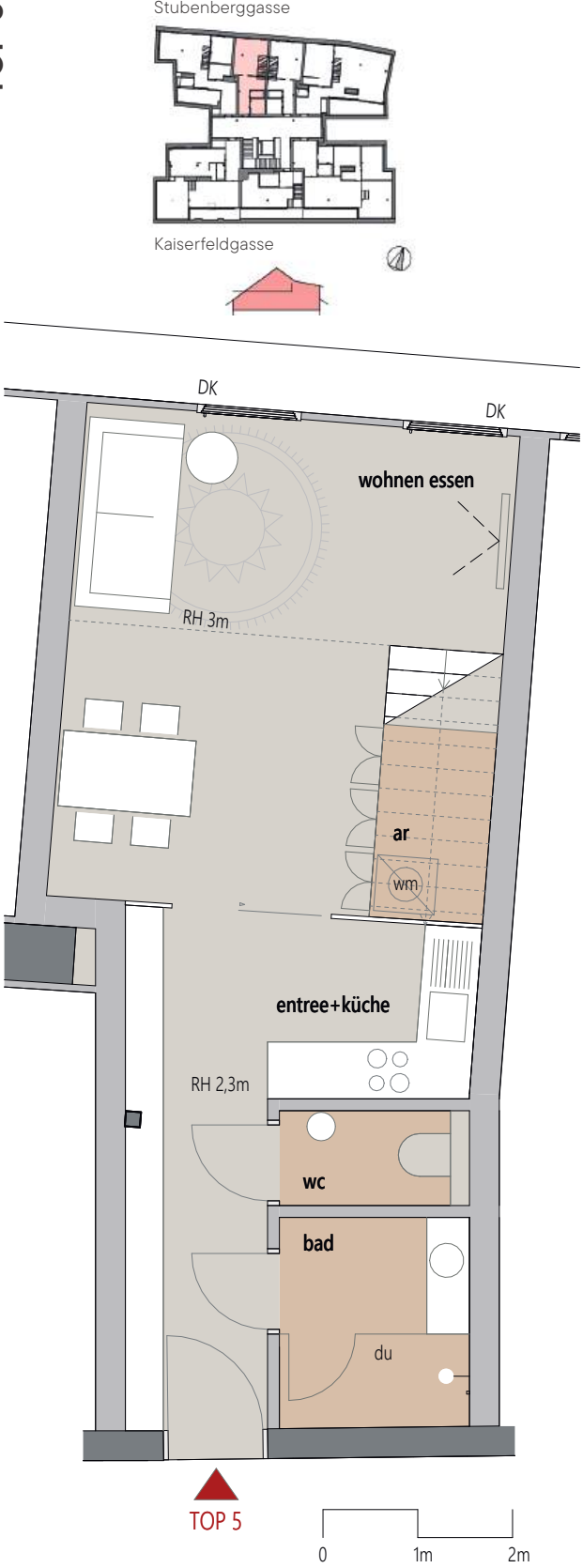
|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| entrée und küche | 12 m <sup>2</sup>       |
| wohnen / essen   | 20 m <sup>2</sup>       |
| galerie          | 16 m <sup>2</sup>       |
| ar               | 2 m <sup>2</sup>        |
| bad              | 4 m <sup>2</sup>        |
| wc               | 2 m <sup>2</sup>        |
| <b>gesamt</b>    | <b>56 m<sup>2</sup></b> |
| terrasse         | 12 m <sup>2</sup>       |

- + NATURSTEINBÖDEN IN DEN ENTREES & WOHNKÜCHEN, SOWIE TERRASSEN
- + HOCHWERTIGE PARKETTBÖDEN AUF DER GALERIE
- + SMART HOME

- + KLIMATISIERUNG ALLER AUFENTHALTSRÄUME
- + GROSSZÜGIGE HEBESCHIEBETÜRE ZUR TERRASSE ERWEITERT DEN WOHNRAUM
- + RAUMHÖHEN BIS ZU 5M

- + FUSSBODENHEIZUNG & ELEKTRONISCHE BESCHATTUNG
- + HOCHWERTIGES FEINSTEINZEUG IN DEN SANITÄRBEREICHEN

### TOP 5



# TOP 6

## RÄUMLICHE BESCHREIBUNG.



TOP 6 beeindruckt als Galeriewohnung mit besonderem Altstadtflair. Schon beim Eintreten fällt der Blick durch das Entrée direkt auf den Grazer Schlossberg. Die Küche lässt sich bei Bedarf vom Wohnraum separieren und ermöglicht so eine flexible Nutzung. Die innenliegende Treppe zur Galerie ist funktional gestaltet und bietet zusätzlichen Stauraum. Der offene Ess- und Wohnbereich verbindet sich harmonisch mit der oberen Ebene, von der aus man eine ruhige, südseitige Dachterrasse betritt – ein geschützter Rückzugsort hoch über den Dächern der historischen Altstadt.

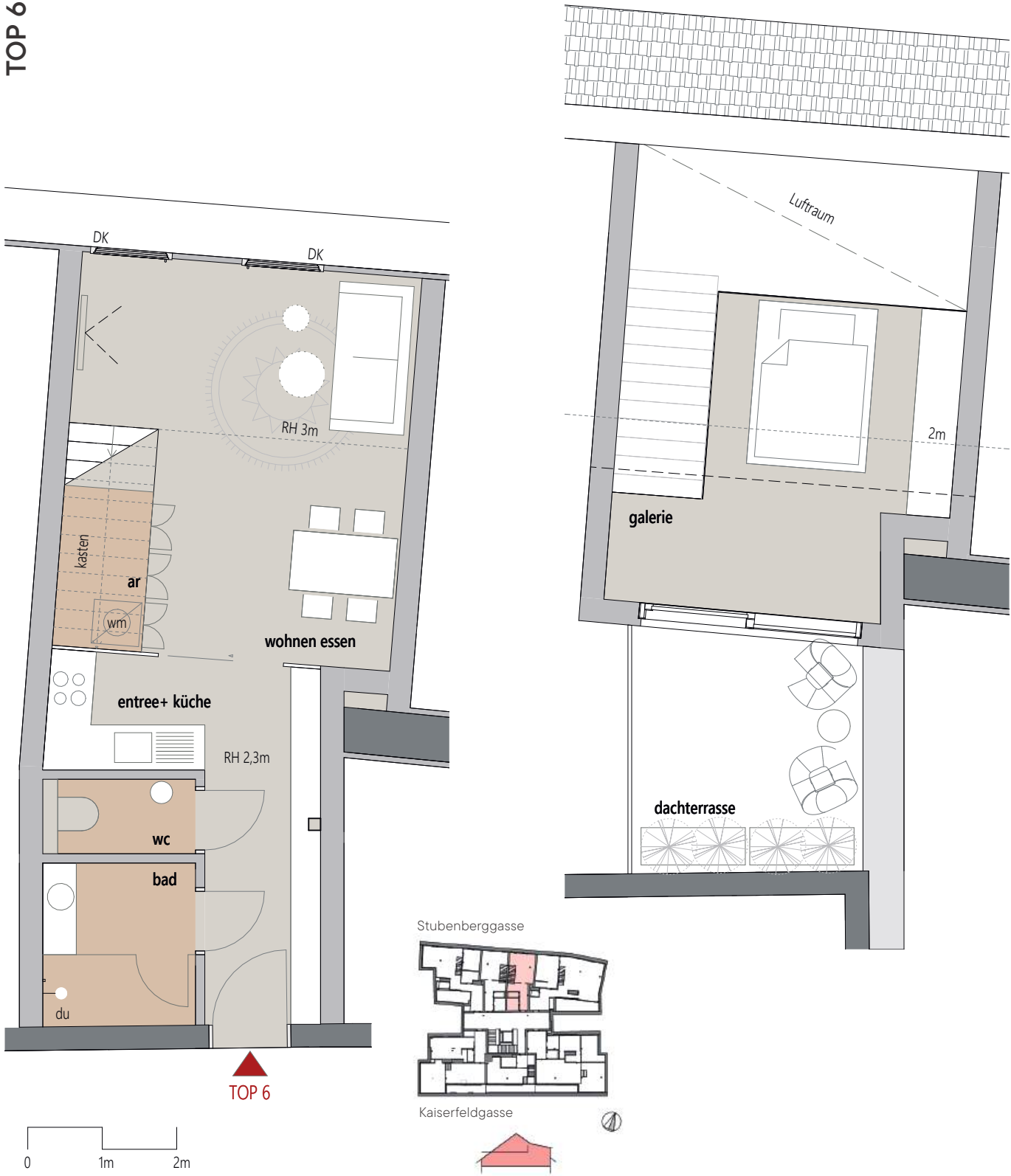
|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| entrée und küche | 10 m <sup>2</sup>       |
| wohnen / essen   | 21 m <sup>2</sup>       |
| galerie          | 16 m <sup>2</sup>       |
| ar               | 2 m <sup>2</sup>        |
| bad              | 4 m <sup>2</sup>        |
| wc               | 2 m <sup>2</sup>        |
| <b>gesamt</b>    | <b>55 m<sup>2</sup></b> |
| terrasse         | 11 m <sup>2</sup>       |

- + NATURSTEINBÖDEN IN DEN ENTREES & WOHNKÜCHEN, SOWIE TERRASSEN
- + HOCHWERTIGE PARKETTBÖDEN AUF DER GALERIE
- + SMART HOME

- + KLIMATISIERUNG ALLER AUFENTHALTSRÄUME
- + GROSSZÜGIGE HEBESCHIEBETÜRE ZUR TERRASSE ERWEITERT DEN WOHNRAUM
- + RAUMHÖHEN BIS ZU 5M

- + FUSSBODENHEIZUNG & ELEKTRONISCHE BESCHATTUNG
- + HOCHWERTIGES FEINSTEINZEUG IN DEN SANITÄRBEREICHEN

## TOP 6





# TOP 7

## RÄUMLICHE BESCHREIBUNG.



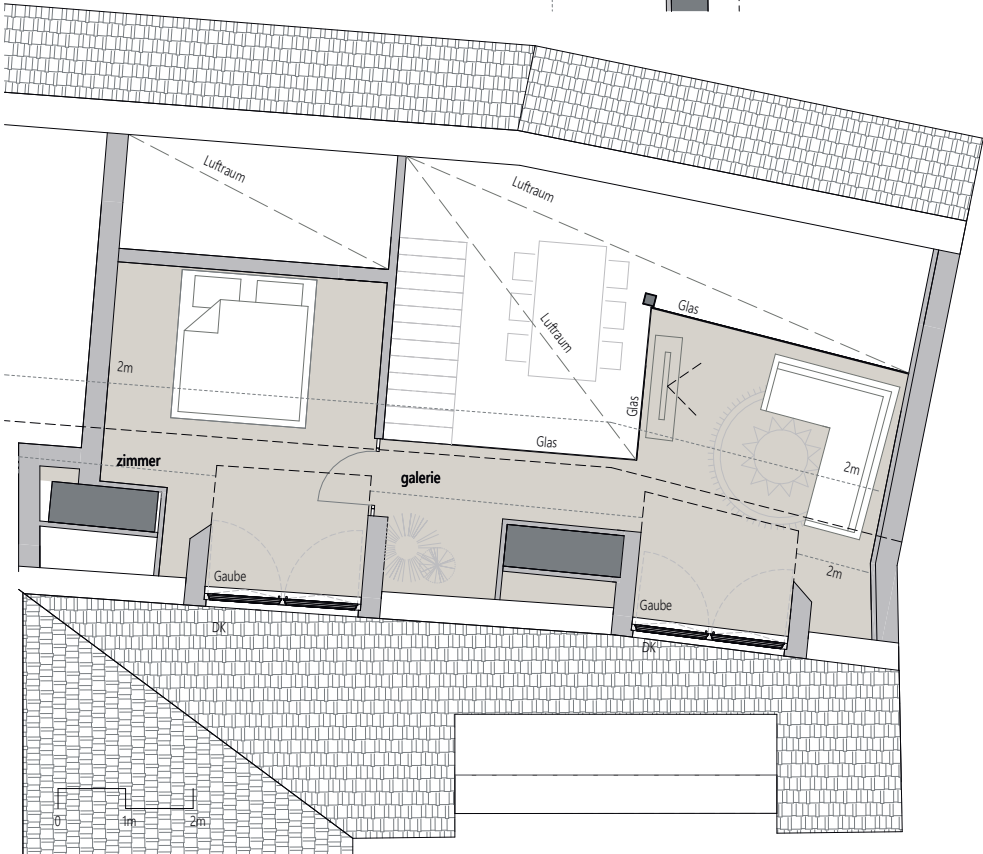
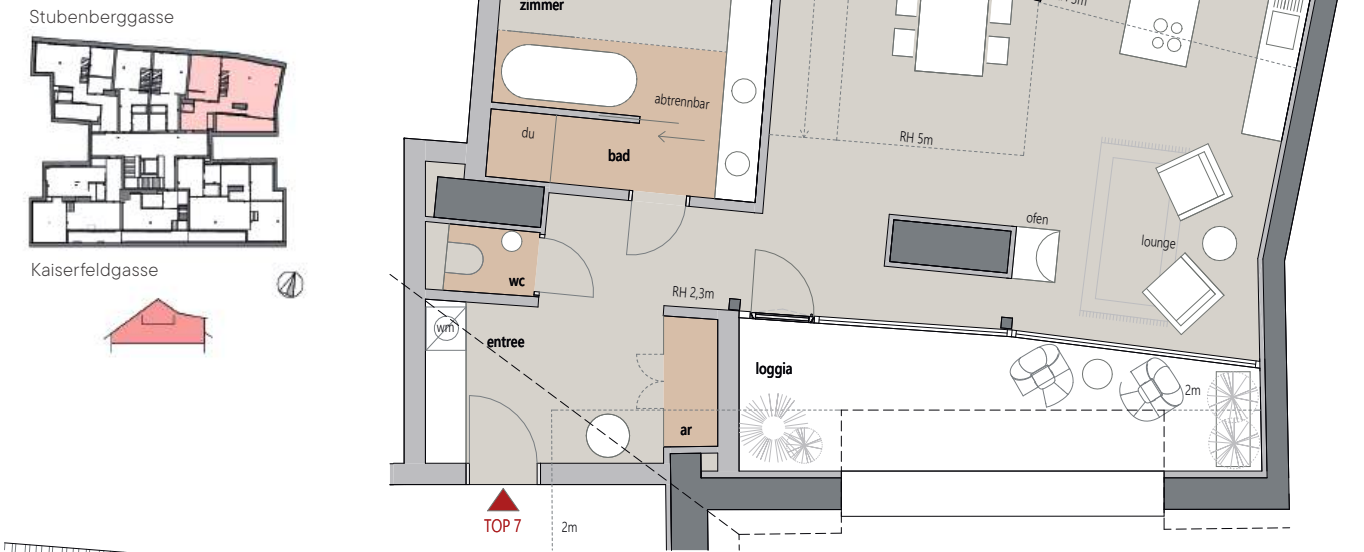
Charakter und Großzügigkeit prägen TOP 7: eine Wohnung mit Galerie, Weitblick und Loftgefühl. Raumhöhen bis fünf Meter, ein offener Luftraum über dem Wohnbereich und eine südseitige Loggia verleihen der Einheit besondere räumliche Qualität. Vom Wohn- und Schlafzimmer bietet sich ein herrlicher Blick über die Dächer der Grazer Altstadt – ein täglicher Luxus. Die Wohnküche erstreckt sich über die gesamte Tiefe der Wohnung, mit einem Fensterband im Norden, das viel Licht bringt. Ein vorbereiteter Kaminanschluss ermöglicht zusätzliche Wohnatmosphäre. Über die Treppe gelangt man zur Galerieebene, von der aus ein weiteres Zimmer erschlossen wird – ideal als Arbeits-, Gästezimmer oder Atelier, belichtet durch eine südseitige Gaube.

- + NATURSTEINBÖDEN IN DEN ENTREES & WOHNKÜCHEN, SOWIE TERRASSEN
- + HOCHWERTIGE PARKETTBÖDEN (ZIMMER, GALERIEN)
- + HOCHWERTIGES FEINSTEINZEUG IN DEN SANITÄRBEREICHEN
- + SMART HOME

- + KLIMATISIERUNG ALLER AUFENTHALTSRÄUME
- + GROSSZÜGIGE HEBESCHIEBETÜRE ZUR LOGGIA ERWEITERT DEN WOHNRAUM
- + RAUMHÖHEN BIS ZU 5M
- + FUSSBODENHEIZUNG & ELEKTRONISCHE BESCHATTUNG

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| entrée        | 13 m <sup>2</sup>        |
| wohnküche     | 53 m <sup>2</sup>        |
| zimmer        | 14 m <sup>2</sup>        |
| bad           | 8 m <sup>2</sup>         |
| zimmer        | 18 m <sup>2</sup>        |
| galerie       | 21 m <sup>2</sup>        |
| ar            | 2 m <sup>2</sup>         |
| wc            | 1 m <sup>2</sup>         |
| <b>gesamt</b> | <b>130 m<sup>2</sup></b> |
| loggia        | 15 m <sup>2</sup>        |

TOP 7  
Darstellung im Maßstab 1:110  
(verkleinert)



# AUS STATTUNG.

Die neuen Apartments verbinden architektonische Raffinesse mit funktionaler Klarheit. Ein durchgängiger Allgemeinbereich im Gebäudekern erschließt die Einheiten auf elegante Weise – ein moderner Aufzug bringt Sie komfortabel bis ins erste Dachgeschoss. Die Eingangsbereiche der Wohnungen sind mit feinen Holzverkleidungen eingefasst, die den zurückhaltend-edlen Charakter des Hauses unterstreichen und eine warme Willkommensgeste vermitteln.

## IM INNEREN OFFENBART SICH EIN WOHNAMBIENTE DER SPITZENKLASSE:

Zum Einsatz kommen ausschließlich erlesene Materialien – edle Natursteinböden, handverlesene Oberflächen und fein abgestimmte Texturen.

Das Farb- und Materialkonzept besticht durch zeitlose Eleganz: ruhige Maserungen in kerngeräucherter Eiche treffen auf seidenglänzende Nuancen in Perlbeige und Anthrazit. Akzentuiert wird dieses harmonische Zusammenspiel durch geschliffenen Muschelkalk Siena – eine Komposition, die zurückhaltende Modernität mit gediegener Wertigkeit vereint.

## NIEDRIGE BETRIEBSKOSTEN – DAUERHAFT EFFIZIENT.

Die Liegenschaft überzeugt nicht nur gestalterisch, sondern auch wirtschaftlich: Dank geplanter Sanierungs-

maßnahmen sind dauerhaft geringe Erhaltungs- und Betriebskosten zu erwarten.

## TECHNISCHER KOMFORT – INTELLIGENT GELÖST.

Für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit sorgt eine moderne Fußbodenheizung, gespeist aus einem nachhaltigen Fernwärmesystem – effizient, zuverlässig und umweltschonend. Auch die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über das Fernwärmeheizsystem, was einen besonders ressourcenschonenden Betrieb ermöglicht. Ergänzt wird der technische Ausbau durch eine dezente Klimatisierung, elektrisch steuerbare Beschattungssysteme, eine erweiterbare Smart-Home-Steuerung sowie einen Glasfaseranschluss, der höchste Internetgeschwindigkeiten und eine zukunftssichere digitale Infrastruktur gewährleistet.

STIL.  
SUBSTANZ.  
WOHNQUALITÄT.

„Wertigkeit, die man spürt. Komfort, der bleibt – getragen von edlen Materialien, intelligenter Technik und einer Gestaltung, die Ruhe, Eleganz und Nachhaltigkeit vereint.“

## LOOK & FEEL

### ALLGEMEINFLÄCHEN DACHGESCHOSS

- 01 Wandverkleidung und Türen Eiche gebeizt
- 02 Spachtelung mineralisch (z. B. Brillux Setimento oder Ähnliches)
- 03 Böden Terrazzo / T. Fliese
- 04 Beleuchtung Gallotti Radice Epsilon (EG Entrée) sowie Gallotti Radice Bolle Orizontale (DG) (Arch. Vorschlag\*)
- 05 Metallgeländer perlbeige
- 06 Entre' Dachgeschoss
- 07 Aufzugsanlage mit Spiegel und digitalem Bedienelement (z. B. Kone mono space 300dx, white ash oder Ähnliches)

\*Die Architekturvorschläge gelten für Elemente, die nicht im Rahmen des Projektes standardmäßig ausgeführt werden.

01



02



03



04



05



06



07





LOOK & FEEL

MATERIALIEN WOHN-  
KÜCHEN & ENTREES

- 01 Muschelkalk „Siena“ fein marmoriert, feinschliff 400-600 innen und außen
- 02 Eichenfurnierplatten stehend, ruhige Maserung dunkel geölt (Arch. Vorschlag)
- 03 Dekortapete (z.B. allure von wall&deco oder Ähnliches) (Arch. Vorschlag\*)
- 04 Wandfarbe RAL 9002 grauweiß
- 05 Deckenfarbe RAL 9010 reinweiß
- 06 Beleuchtung: (z. B. XAL move it, Sasso Wandleuchten weiß, schwarz oder Ähnliches)

01



02



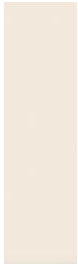
03



04



05



06

\*Die Architekturvorschläge gelten für Elemente, die nicht im Rahmen des Projektes standardmäßig ausgeführt werden.



LOOK & FEEL

WOHNUNGSTREPPE

- 01 Holzwangen-Einstemmtreppen; Massivholz mit Möbelbauverkleidung; eingespannte Glasgeländer
- 02 Holzwangen- Einstemmtreppen; Massivholz mit eingespannte Glasgeländer; ohne Setzstufe; wahlweise Holzwange Holzwanne lackiert; Farbwahl lt. Arch.

01



02



FENSTER & TÜREN

- 01 Terrassentüren Holz-Alu Hebeschiebetüren; 3-fach Verglast; Fichte weiß lasiert oder Eiche gegen Aufpreis; Farbwahl Aludeckschale lt. Arch. (z.B. Internorm HS 330 oder Ähnliches) comfort drive (elektrisch) (Arch. Vorschlag\*)
- 02 Holz-Alufenster mit Fixverglasungsoptik bei Fenstertüren; Griffe chorm; 3-fach Verglast; Farbwahl Aludeckschale lt. Arch. (z.B. Internorm HF520 oder HF 410 bei Fensterbändern oder Ähnliches)
- 03 flächenbündige Innentüren (z. B. Josko met40 oder Ähnliches)
- 04 Drückergarnitur schwarz matt
- 05 chamäleon Drückergarnitur weiß bei weißen Wänden; Eiche stehend bei Wandverkleidungen aus Eiche (z. B. Josko met40 oder Ähnliches) (Arch. Vorschlag\*)

\*Die Architekturvorschläge gelten für Elemente, die nicht im Rahmen des Projektes standardmäßig ausgeführt werden.

01



02



03

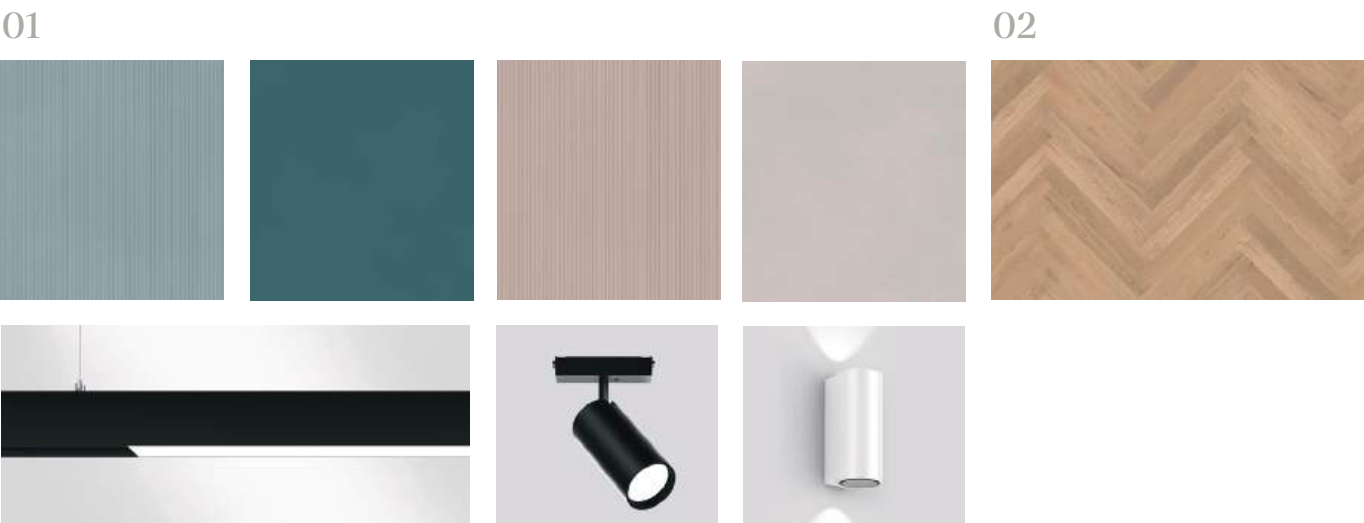
04

05

LOOK & FEEL

MATERIALIEN ZIMMER,  
EN-SUITE BÄDER & BÄDER

- 01 Wand- und Bodenfliesen aus Feinsteinzeug mit leichtem Relief;  
mittel bis großformatig (z. B. Atlas Concorde Boost oder Ähnliches)
- 02 Eichenparkett Fischgrät; ruhige Maserung (z. B. Weitzer oder Ähnliches)
- 03 Beleuchtung (z.B. XAL move it, Sasso Wandleuchten weiß, schwarz oder  
Ähnliches) (Arch. Vorschlag\*)



03

SANITÄRKERAMIKEN

- 01 Villeroy & Boch Duschsystem
- 02 Waschkeramik alpin weiß (z. B Villeroy  
Boch Subway 2.0 oder Ähnliches) mit  
aufgesetzter Armatur inkl. Waschtisch  
aus Compactplatte (z. B. Egger  
oder Ähnliches)
- 03 Duschwand Grauglas

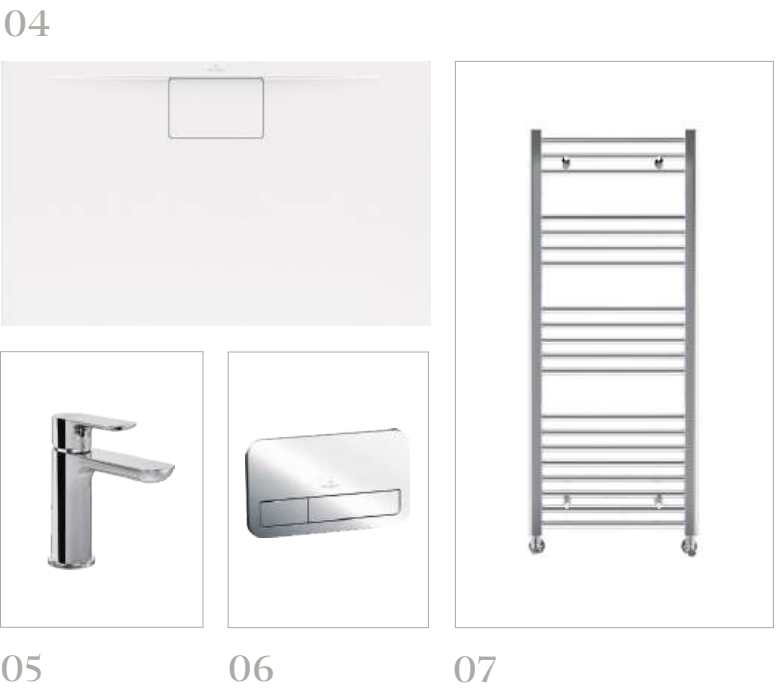
\* Die Architekturvorschläge gelten für Elemente, die nicht im  
Rahmen des Projektes standardmäßig ausgeführt werden.



LOOK & FEEL

SANITÄRKERAMIKEN

- 04 Duschwanne flächenbündig alpin weiß  
(z. B. VB architecture)
- 05 Einhebel Waaschtischarmatur chrom  
(z. B. VB o.novo oder Ähnliches)
- 06 WC-Betätigungsplatte chrom (z. B. VB  
ViConnect oder Ähnliches)
- 07 wassergeführte Badeheizkörper chrom  
(z. B. Lazzarini Bolzano oder Ähnliches)



SANITÄRKERAMIKEN  
(ARCHITEKTENVORSCHLAG\*)

- 01 Waschkeramik almond (z. B  
Villeroy Boch Antao oder loop  
and friends (Größenabhängig)  
oder Ähnliches) mit aufgesetzter  
Armatur inkl. Waschtisch aus  
Compactplatte (z. B. Egger oder  
Ähnliches)
- 02 Duschwanne flächenbündig  
almond (z. B. VB architecture  
oder Ähnliches)
- 03 Duschwand Glas bronziert
- 04 Aufsatz-Einhebel Armatur  
Waschtisch schwarz matt  
(z. B. VB Conum oder Ähnliches)
- 05 Duschsystem schwarz matt  
(z. B. VB Verve oder Ähnliches)



\*Die Sanitärkeramiken (Architekturvorschlag) sind nicht standardmäßig vorgesehen. Die schwarzen Armaturen mit mandelfärbigen  
Keramiken stellen somit einen Alternativvorschlag dar.



LOOK & FEEL

MATERIALIEN TERRASSEN  
UND LOGGIEN

Alle Loggien und Terrassen verfügen über einen Wasser- als auch Stromanschluss.

- 01 Beleuchtung (z. B. Oris 2.0 von Wever & Ducre oder Ähnliches) (Arch. Vorschlag\*)
- 02 Bodenbelag Muschelkalk „Siena“ fein marmoriert, feinschliff 400–600 innen und außen
- 03 Deckenunterkante Mehrschichtplatte lackiert; warmer Beigeton
- 04 Balkonangrenzung mit integreitem Pflanzentrog selbstbewässernd (z. B. squarely copenhagen oder Ähnliches)
- 05 Beleuchtung: (z. B. Sasso 60 square trimless von XAL oder Ähnliches)



MATERIALIEN  
DACHLANDSCHAFT

- 01 elektrische um Wetterwächter ergänzte Kasettenmarkise auf den Terrassen mit einfarbiger heller Textilbespannung (z. B. markilux MX-2 oder Ähnliches)
- 02 Dachflächenfenster Holz-Alu mit automatischer Schließfunktion, außenliegendem, elektrischen Sonnenschutz (Textil oder Rollo), 3-Fach verglast (Velux oder Ähnliches)
- 03 Holzdielen auf Terrassen: geölt; aufgeständert; verdeckt befestigt (z. B. Accoya oder Ähnliches)
- 04 Dachdeckungen Ziegel Biberschwanz und Wienertasche ca. 30% gemischt; Bleche, Blechdächer und Gauben rotbraun integrierend Stehfalz; Farbgebung lt. Grazer Altstadt- Erhaltungsgesetz
- 05 Gitter für Rigole Edelstahl; barfußgeeignet (z. B. ACO Profilrinne oder Ähnliches)



\* Die Architekturvorschläge gelten für Elemente, die nicht im Rahmen des Projektes standardmäßig ausgeführt werden.

LOOK & FEEL



VISUALISIERUNGEN MIT BLICK FÜRS WESENTLICHE

Die in diesem Exposé gezeigten Darstellungen basieren auf den baugenehmigten Plänen und wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Sie verstehen sich als architektonische Visualisierungen, die die gestalterische Idee, Raumwirkung und Atmosphäre des Projekts veranschaulichen.

Möbliering und Ausstattung sind beispielhaft und dienen dazu, Ihnen ein

stimmiges Gesamtbild der geplanten Ästhetik und Wohnqualität zu vermitteln.

**Für Rückfragen steht Ihnen Herr Mag. Timur Jelinek gerne zur Verfügung:**  
**Tel.: +43 660 55 05 740**  
**E-Mail: timur.jelinek@wesiak.com**

Die Kosten für die vertraglichen Nebengebühren (Grunderwerbssteuer von 3,5 % des Kaufpreises und gerichtliche

Eintragungsgebühr von 1,1 % des Kaufpreises) sowie Kaufvertragserrichtungskosten von 1,5 % des Kaufpreises zzgl. USt werden vom Käufer getragen. Die Wesiak Group ist derzeit mit der Hausverwaltung der Liegenschaft betraut und steht auch künftigen Eigentümer:innen mit langjähriger Erfahrung, einem verlässlichen Netzwerk und fachlicher Kompetenz in allen Belangen rund um die Verwaltung gerne zur Seite.

# KAISER ESTATE

GRAZ ALTSTADT  
RESIDENCES

Ein Immobilienprojekt der WESIAK Group  
[www.wesiak.com](http://www.wesiak.com)

WESIAK  
Group

Graz | Klagenfurt | Wien

Exklusiv Vertrieb

DAHLER

**Finest Real Estate**

**Ing. Roman Streicher**

**T** +43 316 39 55 88

**M** +43 699 100 444 36

**E** [graz@dahler.com](mailto:graz@dahler.com)

