TERRASSENWOHNUNGEN

im heilklimatischen Luftkurort **LASSNITZHÖHE**

Komfortables Wohnen im Grünen
100% barrierefrei

KONTAKT

MAG. DR. ANDREAS FILIPANCIC
0664 1851966
a.filipancic@gmx.at
www.genekult.com

ARCH. DI MARTINA LEGAT
0664 6426684
office@legat-architektur.com
www.legat-architektur.com

LEGAT
architektur ZT

LAßNITZHÖHE

Heilklimatischer Luftkurort

Am Ortseingang Richtung Graz/Ries des Luftkurortes Laßnitzhöhe entstehen 12 barrierefreie komfortable Terrassenwohnungen. Sie bieten einen wunderschönen Ausblick in das Laßnitztal und das oststeirische Hügelland. Entspannen Sie auf den großzügigen Terrassen und im siedlungseigenen Wildobstgarten.

Die Wohnungen sind zum Wald ausgerichtet und werden vom Hang und Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm abgeschirmt. So wird eine Ruhelage erreicht, die einen größtmöglichen Wohnkomfort bietet.

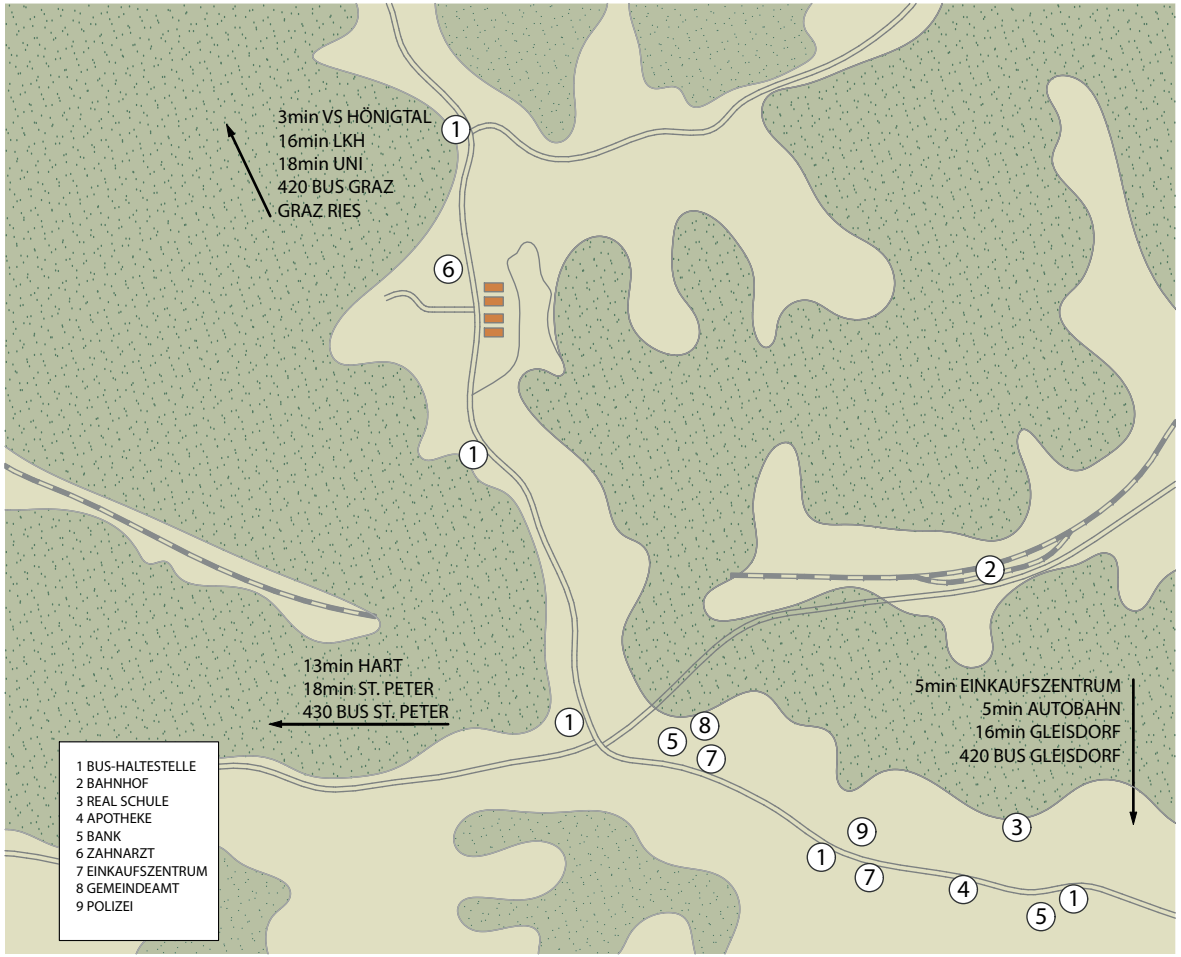
Seit 1901 Tourismusgemeinde, seit 1928 heilklimatischer Luftkurort, deswegen ein einzigartiges Flair und gesundes Klima und gut ausgebaute Wanderwege.
Sehr wenige Nebeltage und wenig Wind, sehr viele Sonnenstunden.

TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE

INFRASTRUKTUR

Standort in ruhiger Lage und guter Infrastruktur

Exzellente Anbindung an den Individualverkehr über Riesbundesstraße, Ragnitz und Autal, Autobahn nach Graz und Gleisdorf.
Gute öffentliche Anbindung über 2 Buslinien und die Regionalbahn.
Medizinische Versorgung: 2 Kliniken, Ärztezentrum, 2 Zahnärzte, mehrere praktische und Fachärzte.
Für Kinder: 2 Kindergärten, Volksschulen in 2 Nachbarorten, NMS im Ort, alles auch über lokale Schulbusunternehmen erreichbar.
Zentrales Ortszentrum mit vielen Funktionen: z.B. Ärzte, BIPA, Gemeindeamt, Friseur, Bauernladen, Kaufhaus usw.
7 min zu Fuß zum Ortskern und 10 min zum Bahnhof.
Direkter Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel.
16 min mit PKW zum LKH-Graz-Ost, 18 min zur Karl-Franzens-Universität .



BESCHREIBUNG

des Wohnbaues

Terrassenwohnungen im **heilklimatischen Luftkurort** Marktgemeinde Laßnitzhöhe

12 Wohneinheiten **im Grünen in Ruhelage**
100 % BARRIEREFREI

Vier Punkthäuser mit je 3 Wohnungen pro Baukörper bilden das Ensemble der klar und komfortabel geplanten Wohnbaustruktur. Jede Wohnung bekommt Sonnenlicht von 4 Himmelsrichtungen.
Über die geschoßhohen Verglasungen erhält man den ganzen Tag über konstante Belichtung im Wohnbereich. Durch die überdachte Terrasse ist die Raumatmosphäre sehr angenehm und somit keine Überhitzung möglich.

Zu den 95,09m² bis 119,08m² großen barrierefreien Wohnungen ist es möglich einen Tiefgaragen-Abstellplatz und/oder einen Abstellplatz auf Straßenniveau zu erwerben. Außerdem befinden sich Stauräume zu je 9,45m² in der Tiefgarage, die über 2 Stiegenhäuser mit jeweils einem Lift erreichbar sind. Die Erdgeschoßwohnungen haben zusätzlich zu den großzügigen Terrassen Gartenanteile.

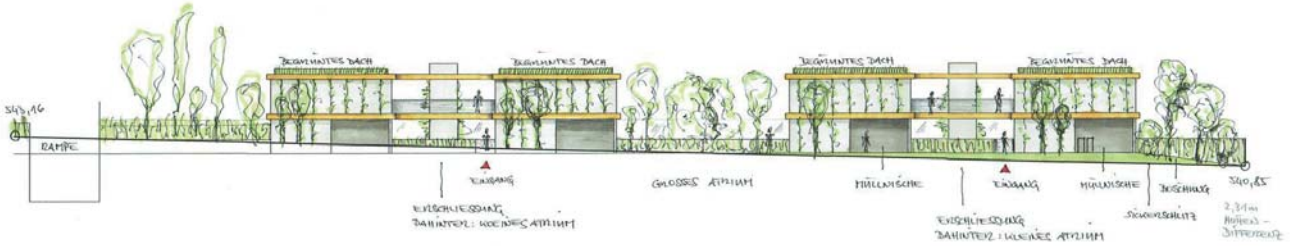
Die Außenanlagen bestehen aus einem großen Naherholungsbereich mit Wildobstgarten und einem Kinderspielplatz. Alternativ sind Büros und Ordinationen möglich, für die zusätzliche Parkplätze erworben werden können.

TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE

VORTEILE

des Wohnbaus

Komfortable, kompakte Baukörper, kurze Wege, große Glasfassaden nach Süd-Osten: Viel Licht und gleichmäßig konstante Verteilung über den ganzen Tag im Wohnbereich (Kochen, Essen, Wohnen). Jede Wohnung hat Penthouse Qualitäten - durch die Orientierung der Glasfassaden nach Süd-Osten kommt es zu keiner Überhitzung, man spart sich zusätzlichen Sonnenschutz und nicht jeder Schmutz ist sofort ersichtlich (innenliegende Vorhänge reichen vollkommen aus).
Erschließung über Garage und über L326 (kurze Wege) - Lagerraum (Kellerersatzraum) auf der Wohnebene möglich - 100 % barrierefrei (2 Stiegenhäuser mit Liften) - Spezielles Entwässerungssystem, damit bei Reinigung der Terrasse oder beim Blumengießen der Nachbar unterhalb vor Nässe geschützt ist - Spezielle Lärmschutzmaßnahmen zur L326 - Rampe auch bei Schneefall und Eis für Zustellungen tauglich - Möbeltransport sehr angenehm - Keine dazwischenliegenden Wohnungen, alle Wohnungen werden von 4 Himmelsrichtungen belichtet - Direkte Anbindung an großzügigen, privaten Naherholungsbereich und großflächigen Kinderspielplatz - Flexible Anordnung der Räume möglich (Rastersystem) - Ordinationen und Büros oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten möglich - Parkplätze in der Tiefgarage haben einen größeren Achsabstand.
Im Vorbereich auf Landesstraßenebene, befinden sich zwischen den zwei Hauptbaukörpern Fahrradständer mit Platz für 24 Fahrräder.



Handskizze mit Ansicht von der Landesstraße L326

ALLGEMEINE BEREICHE

für alle Bewohner frei zugänglich

Vorbereich
In diesem Bereich ist der direkte Zugang zu den Liften möglich. Hier befinden sich auch die Müllinseln, d.h. dass Müllabfuhr und Zulieferer nicht in die Siedlungszufahrt einfahren müssen, was zusätzlich zur Ruhelage beiträgt.

Grünkurve
In der Kurve der Zufahrt, abgeschirmt durch eine Lärmschutzmauer von der Landesstraße L326, befindet sich ein zusätzliches, mit Wildobst bestandenes Areal, das ebenfalls Erholungsmöglichkeiten bietet.

Kinderspielplatz
Der Kinderspielplatz grenzt an den Wildobstgarten und ist ebenso zum Schutz der Privatsphäre komplett umzäunt. Direkt unterhalb der Siedlung gelegen ist er durch ein Tor zu erreichen und mit zahlreichen Wildobststräuchern und -bäumen bestanden. Diese spenden Schatten und bieten ein abwechslungsreiches Gelände. Der Spielplatz wird durch einen S-förmigen Weg erschlossen, an dem sich die Spielgeräte befinden. Von mehreren im Bereich verteilten Bänken lässt sich gut ein Überblick über spielende Kinder bewahren. Im Eingangsbereich sind 2 Bänke aufgestellt, die einen herrlichen Blick ins Laßnitztal bieten. Durch die Kombination von Natur und Spielgeräten wird ein einzigartiges Spielerlebnis für Kinder möglich.

WILDOBSTGARTEN

Naherholung vor der Haustüre

Der 1890 m² große Wildobstgarten steht allen Bewohnern zum Entspannen, zur Erholung und zur Nutzung des Wildobstes zur Verfügung. Durch ihn führt auch der Fußweg zum Terrainweg "sebastian RELOADED" , über diesen man in 10 Minuten den Bahnhof Laßnitzhöhe erreichen kann.

Wildobst ist natürlich gewachsenes oder vom Menschen nur geringfügig verändertes Obst. Neben dem Sanddorn mit seinem Reichtum an Vitamin C, Beta-Karotin und Vitamin B12 und der Apfelbeere (Aronia) Vitamin B2, K und C, gibt es noch zahlreiche andere Wildobstsorten.

Im Rahmen des integrativen Ansatzes des Wohnprojektes werden wir die heimischen und über die Jahrtausende eingebürgerten Wildobstsorten unter anderem auch zur Heckenbildung, als Verbesserung des Mikroklimas, als Schattenspender und Sichtschutz einsetzen.

Selbstverständlich sind sie als Naschobst und zum Würzen und zur Verarbeitung verwendbar!

Sanddorn

Quitte

TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE

TIEFGARAGE

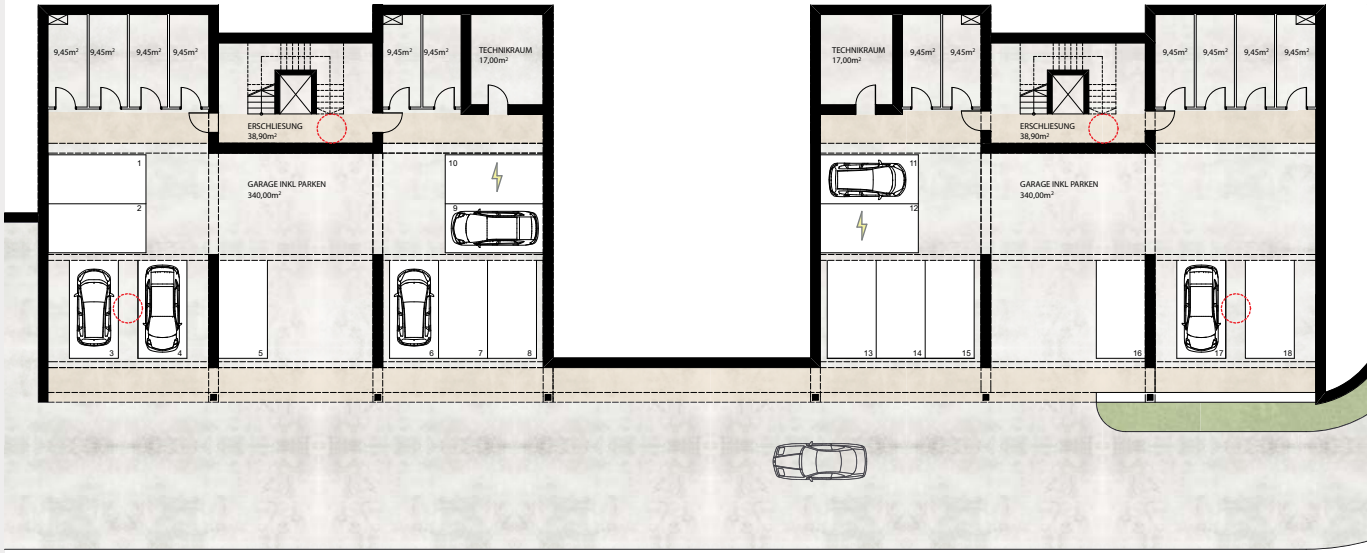
kurze Wege zu den Autos

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die L326 Rampenzufahrt von der man am Fuße der Wohnanlage ebenerdig in die Tiefgarage fährt.
Die Anordnung der unterschiedlichen Funktionen ist sehr klar strukturiert, somit ist eine gute Orientierung und Übersichtlichkeit gegeben. Die Belichtung und Belüftung erfolgt zum großen Teil über natürliche, große vertikale Öffnungen in der Fassade, um sich sicher zu fühlen. Die hinteren Bereiche, so wie Technikräume, die Abstellräume und der Eingang zum Stiegenhaus werden mit einer optimalen, künstlichen Beleuchtung ausgestattet.

Unter anderem verfügt die Garage über 2 Parkplätze mit Ladestationen für E-Autos und 4 barrierefreien Parkplätzen.

Eine Fläche von 680,00 m² ist rein für die Park- und Erschließung in der Tiefgarage vorgesehen.

Die Tiefgarage umfasst 18 PKW-Abstellplätze, diese sind von allen Etagen über die 2 barrierefreie Treppenhäuser erreichbar. Direkt von den Liften erreicht man auch die 12 Abstellräume. Jeder Raum ist 9,45 m² groß und individuell verschließbar.



WOHNUNGEN

EG, OG1, OG2 / TOP1 - TOP12

TOP 1 TOP 2 TOP 7 TOP 8

EG

TOP 3 TOP 4 TOP 9 TOP 10

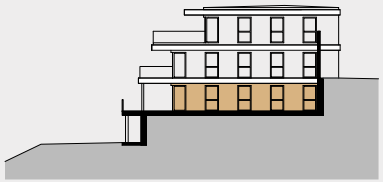
OG1

TOP 5 TOP 6 TOP 11 TOP 12

OG2

TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE

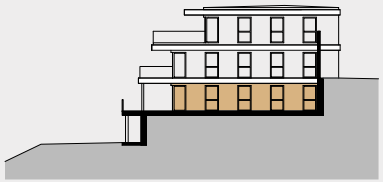
TOP ° 1 / EG



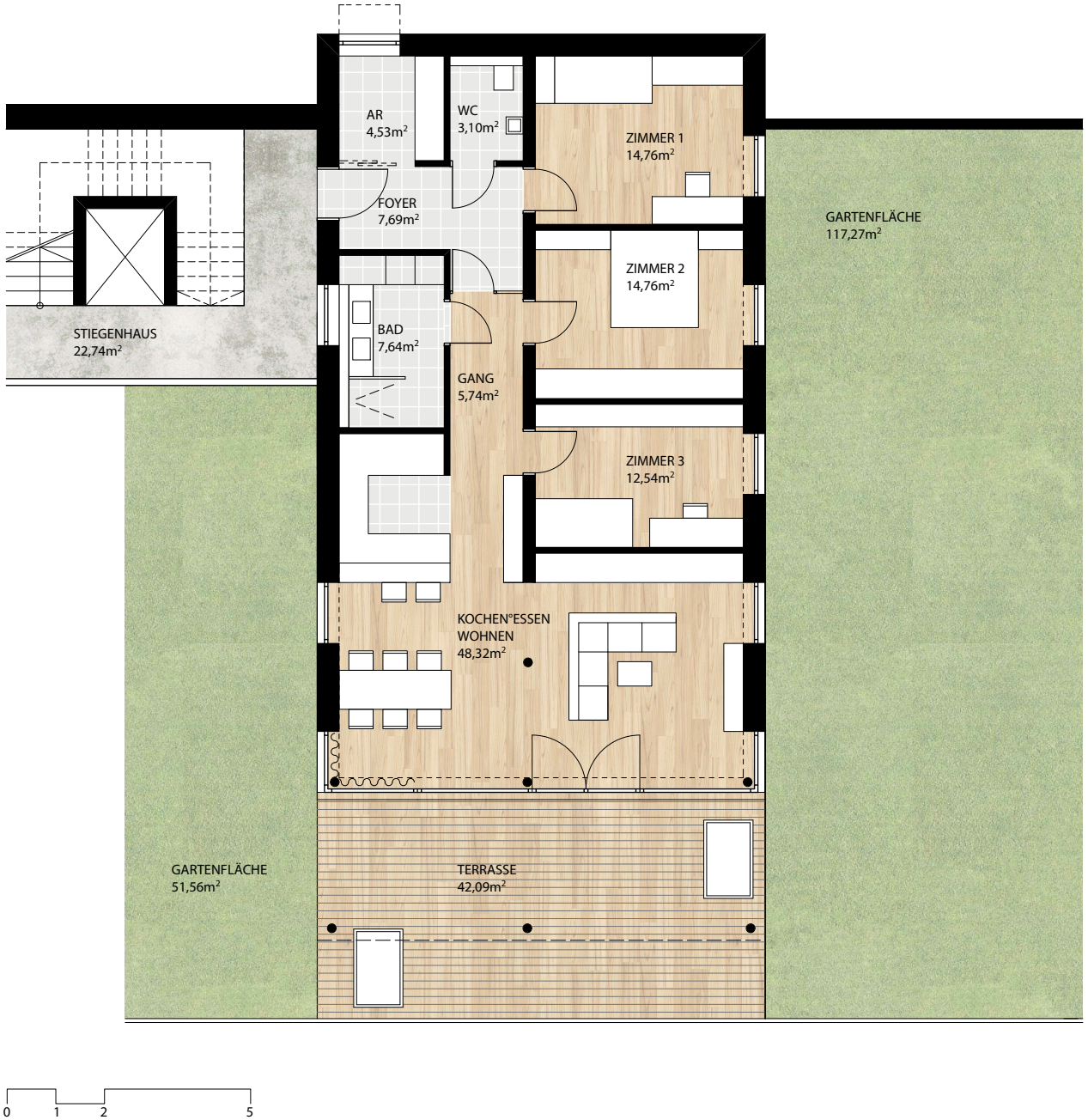
SUMME WOHNFLÄCHE	119,08 m²
INKL. KELLERABTEIL	9,45 m²
INKL. TERRASSE	42,09 m²
INKL. GARTENANTEIL	129,93 m²
PREIS WOHNUNG	387.536,00 €
ABSTELLPLATZ / TIEFGARAGE	17.500,00 €
ABSTELLPLATZ / STRASSENNIVEAU	4.000,00 €

TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE

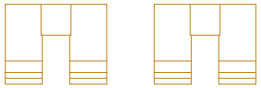
TOP ° 2 / EG



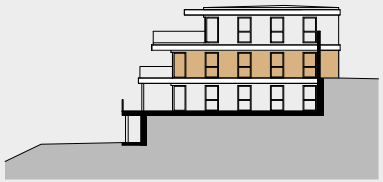
SUMME WOHNFLÄCHE	119,08 m²
INKL. KELLERABTEIL	9,45 m²
INKL. TERRASSE	42,09 m²
INKL. GARTENANTEIL	168,83 m²
PREIS WOHNUNG	363.900,00 €
ABSTELLPLATZ / TIEFGARAGE	17.500,00 €
ABSTELLPLATZ / STRASSENNIVEAU	4.000,00 €



TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE



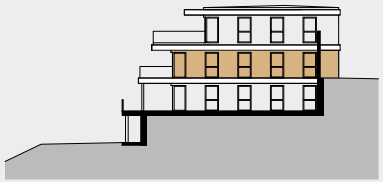
TOP ° 3 / OG 1



SUMME WOHNFLÄCHE	119,08 m²
INKL. KELLERABTEIL	9,45 m²
INKL. TERRASSE	25,27 m²
PREIS WOHNUNG	374.220,00 €
ABSTELLPLATZ / TIEFGARAGE	17.500,00 €
ABSTELLPLATZ / STRASSENNIVEAU	4.000,00 €

TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE

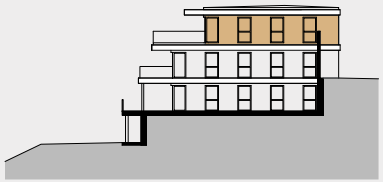
TOP ° 4 / OG 1



SUMME WOHNFLÄCHE	119,08 m²
INKL. KELLERABTEIL	9,45 m²
INKL. TERRASSE	25,27 m²
PREIS WOHNUNG	362.340,00 €
ABSTELLPLATZ / TIEFGARAGE	17.500,00 €
ABSTELLPLATZ / STRASSENNIVEAU	4.000,00 €

TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE

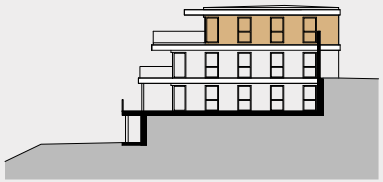
TOP ° 5 / OG 2



SUMME WOHNFLÄCHE	95,09 m²
INKL. KELLERABTEIL	9,45 m²
INKL. TERRASSE	41,97 m²
PREIS WOHNUNG	326.658,00 €
ABSTELLPLATZ / TIEFGARAGE	17.500,00 €
ABSTELLPLATZ / STRASSENNIVEAU	4.000,00 €

TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE

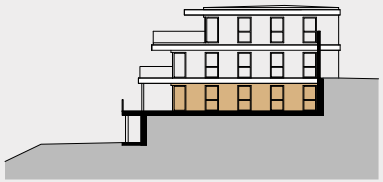
TOP ° 6 / OG 2



SUMME WOHNFLÄCHE	95,09 m²
INKL. KELLERABTEIL	9,45 m²
INKL. TERRASSE	41,97 m²
PREIS WOHNUNG	322.882,00 €
ABSTELLPLATZ / TIEFGARAGE	17.500,00 €
ABSTELLPLATZ / STRASSENNIVEAU	4.000,00 €

TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE

TOP ° 7 / EG



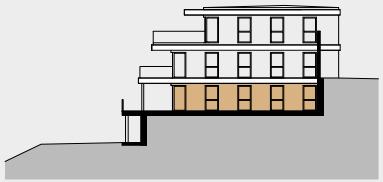
SUMME WOHNFLÄCHE	119,08 m²
INKL. KELLERABTEIL	9,45 m²
INKL. TERRASSE	42,09 m²
INKL. GARTENANTEIL	168,83 m²

PREIS WOHNUNG	389.160,00 €

ABSTELLPLATZ / TIEFGARAGE	17.500,00 €
ABSTELLPLATZ / STRASSENNIVEAU	4.000,00 €

TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE

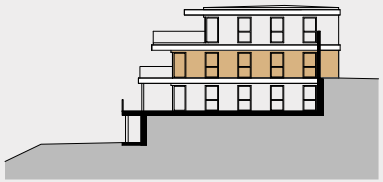
TOP ° 8 / EG



SUMME WOHNFLÄCHE	119,08 m²
INKL. KELLERABTEIL	9,45 m²
INKL. TERRASSE	42,09 m²
INKL. GARTENANTEIL	134,01 m²
PREIS WOHNUNG	365.400,00 €
ABSTELLPLATZ / TIEFGARAGE	17.500,00 €
ABSTELLPLATZ / STRASSENNIVEAU	4.000,00 €

TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE

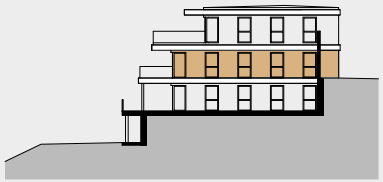
TOP ° 9 / OG 1



SUMME WOHNFLÄCHE	119,08 m²
INKL. KELLERABTEIL	9,45 m²
INKL. TERRASSE	25,27 m²
PREIS WOHNUNG	374.220,00 €
ABSTELLPLATZ / TIEFGARAGE	17.500,00 €
ABSTELLPLATZ / STRASSENNIVEAU	4.000,00 €

TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE

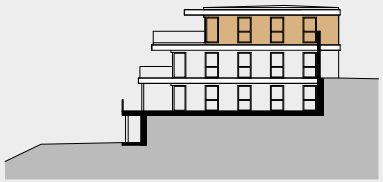
TOP ° 10 / OG 1



SUMME WOHNFLÄCHE	119,08 m²
INKL. KELLERABTEIL	9,45 m²
INKL. TERRASSE	25,27 m²
PREIS WOHNUNG	362.340,00 €
ABSTELLPLATZ / TIEFGARAGE	17.500,00 €
ABSTELLPLATZ / STRASSENNIVEAU	4.000,00 €

TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE

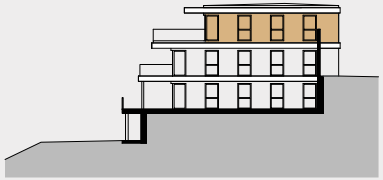
TOP ° 11 / OG 2



SUMME WOHNFLÄCHE	95,09 m²
INKL. KELLERABTEIL	9,45 m²
INKL. TERRASSE	41,97 m²
PREIS WOHNUNG	326.658,00 €
ABSTELLPLATZ / TIEFGARAGE	17.500,00 €
ABSTELLPLATZ / STRASSENNIVEAU	4.000,00 €

TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE

TOP ° 12 / OG 2



SUMME WOHNFLÄCHE	95,09 m²
INKL. KELLERABTEIL	9,45 m²
INKL. TERRASSE	41,97 m²
PREIS WOHNUNG	322.882,00 €
ABSTELLPLATZ / TIEFGARAGE	17.500,00 €
ABSTELLPLATZ / STRASSENNIVEAU	4.000,00 €

TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE

KONTAKTE

alle Beteiligten

Mit diesem Wohnbauprojekt möchten wir Menschen ansprechen, die eine große Wertschätzung für Baukultur und komfortabel geplante Wohnungen haben und sich das auch leisten können.
Mit diesem Wohnbau sind wir auf den konkreten Ort eingegangen und haben versucht, die Wünsche der Bauherren und der Interessenten zu erfüllen, um optimale Wohnverhältnisse zu schaffen und die Zufriedenheit und das Wohlfühlvermögen aller zu erreichen.

Alle Schaubilder und Pläne sind Symboldarstellungen. Angabe vorbehaltlich Änderungen und Druckfehler. Die Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzung sind lediglich symbolhafte Einrichtungs- bzw. Situierungsvorschläge. Technische und gestalterische Änderungen sowie durch behördliche Vorschriften hervorgerufene Änderungen bleiben vorbehalten. Pläne und Schaubilder sind nicht Vertragsgrundlage.

GENEKULT GmbH
GESCHÄFTSFÜHRER
MAG. DR. ANDREAS FILIPANCIC
0664 1851966
a.filipancic@gmx.at
www.genekult.com
ING. MARKUS FEICHTINGER
MICHAEL RUDERSTALLER

ARCH. DI MARTINA LEGAT
0664 6426684
office@legat-architektur.com
www.legat-architektur.com
LEGAT architektur ZT

SAXINGER CHALUPSKY & PARTNER
MAG. ERICH HIERZ
+ 43 316 822280
e.hierz@scwp.com
at.schindhelm.com
SCWP SCHINDHELM

BAU KOORD
Dipl.-Ing. Dieter Eigner GesmbH
+43 316 582483-21
andreas.schimmel@baukoord.com
www.baukoord.com
BAUKOORD® Dipl.-Ing. Dieter Eigner Ges.m.b.H.

WOHN TRAUM CENTER
Thomas Ulrich
+43 3133/2202 330
thomas.ulrich@rb-38252.raiffeisen.at
www.raiffeisen.at
Wohn Traum Center Raiffeisenbank Nestelbach-Eggersdorf