

# TERRASSENWOHNUNGEN

im heilklimatischen Luftkurort LASSNITZHÖHE

**Komfortables Wohnen im Grünen**  
**100% barrierefrei**

## KONTAKT

**GENEKULT GmbH**  
**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 Aotal, 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.

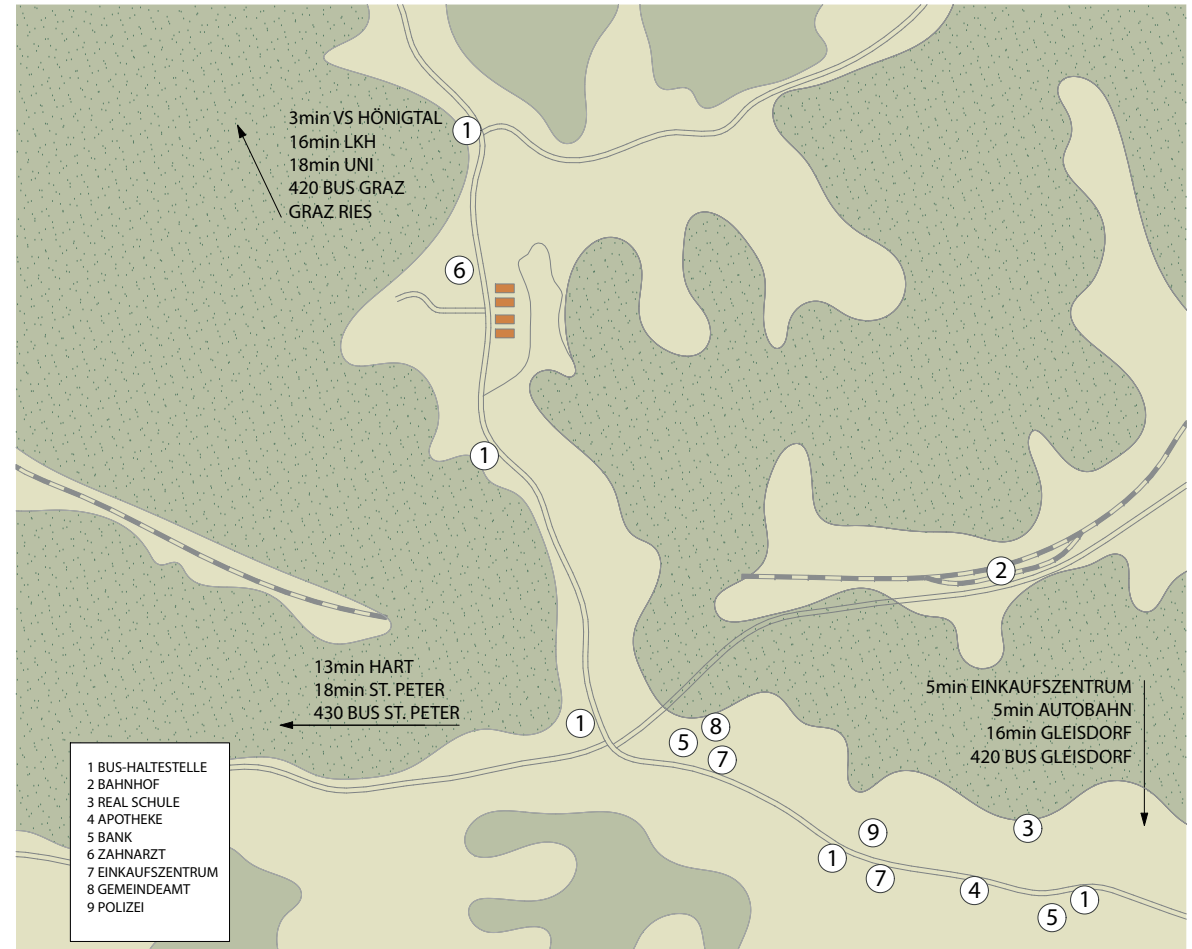
Für Kinder: 2 Kindergärten, Volksschulen in 2 Nachbarorten, NMS im Ort, alles auch über lokale Schulbusunternehmen erreichbar.

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.



TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE



# BESCHREIBUNG

des Wohnbaues

Terrassenwohnungen im **heil klimatischen 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 3 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 ca. 95m<sup>2</sup> bis ca. 120m<sup>2</sup> großen barrierefreien Wohnungen sind zwei Pkw - Abstellplätze zu erwerben, optional überdacht und unüberdacht. Die Parkplätze liegen auf Landesstraßen-Ebene und bieten kurze Wege in die jeweiligen Wohnungen. Außerdem befinden sich Stauräume zu je ca. 10m<sup>2</sup> im Kellergeschoß, 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.



TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE



# VORTEILE

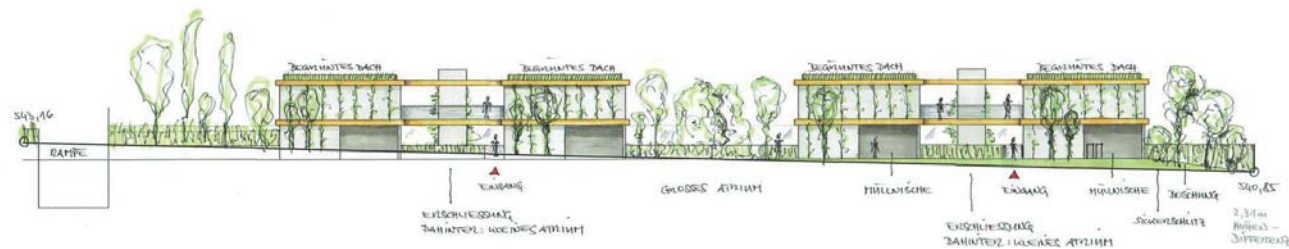
## des Wohnbaus

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 der Pkw-Abstellplätze über L326 (kurze Wege)  
- 100 % barrierefrei (2 Stiegenhäuser mit Liften) - Spezielles Entwässerungssystem, damit bei Reinigung der Terrasse oder beim Blumengießen der Nachbar unterhalb vor Nässe geschützt ist

- Keine dazwischenliegenden Wohnungen, alle Wohnungen werden von 3 Himmelsrichtungen belichtet - Direkte Anbindung an großzügigen, privaten Naherholungsbereich und großflächigen Kinderspielplatz

In der Tiefebene, befinden sich Fahrradständer mit Platz für min. 30 Fahrräder welche über den Rasenweg oder den Lift erreichbar sind.



Handskizze mit Ansicht von der Landesstraße L326

## TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE



# 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 und die Pkw-Abstellplätze.

## 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 mehrere Bänke aufgestellt, die einen herrlichen Blick ins Laßnitztal bieten. Durch die Kombination von Natur und Spielgeräten wird ein einzigartiges Spielerlebnis für Kinder möglich.



TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE



# WILDOBSTGARTEN

Naherholung vor der Haustüre

Der 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 den 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



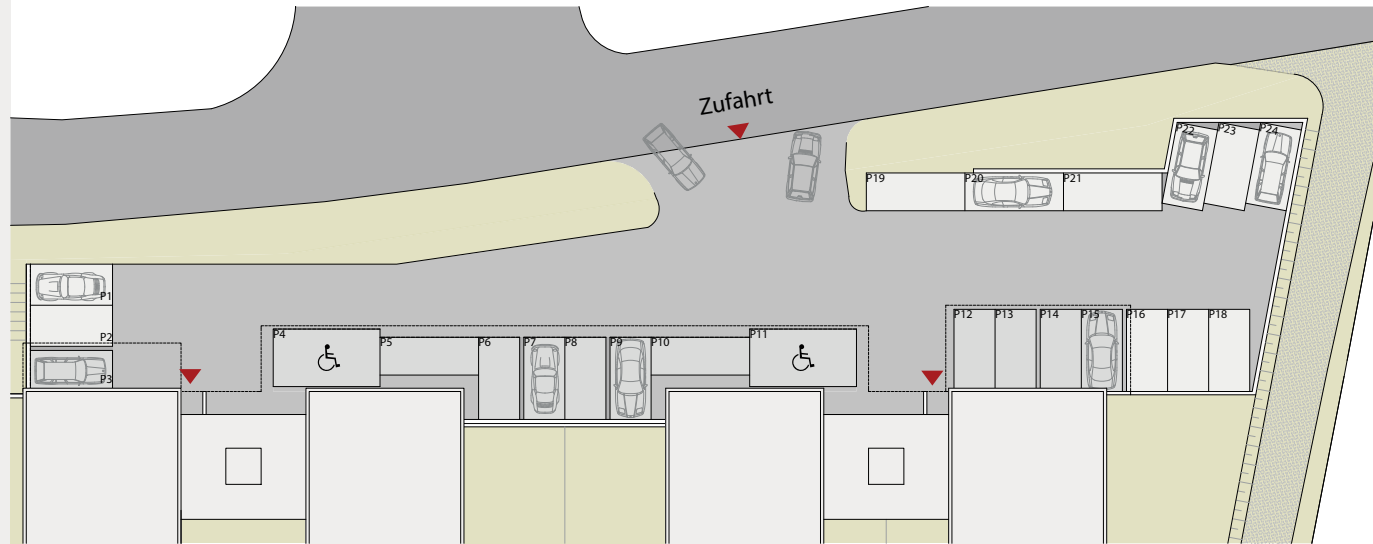
# PARKEN

kurze Wege zu den Autos

Die Erschließung der Parkplätze erfolgt über die L326. Jeder Wohnung sind 2 Parkplätze zugeordnet, von den 24 Parkplätzen sind 13 Plätze überdacht. Es befinden sich zwei barrierefreie Parkplätze direkt vor den Haupteingängen. Alle überdachten Parkplätze können optional mit Starkstromanschlüssen für E-Autos ausgerüstet werden.

Überdacht: P3 bis P15

Barrierefrei: P4 u. P11



TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE





# WOHNUNGEN

EG, OG1, OG2 / TOP1 - TOP12



TOP 1 TOP 2 EG TOP 7 TOP 8



TOP 3 TOP 4 OG1 TOP 9 TOP 10



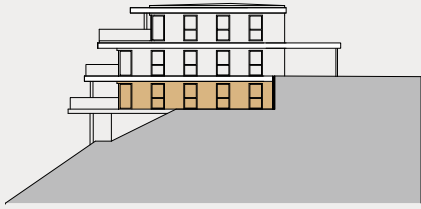
TOP 5 TOP 6 OG2 TOP 11 TOP 12



TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE



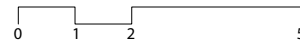
# TOP ° 1 / EG



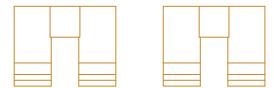
SUMME WOHNFLÄCHE	119,00 m <sup>2</sup>
INKL. KELLERABTEIL	10,80 m <sup>2</sup>
INKL. TERRASSE	47,75 m <sup>2</sup>
INKL. GARTENANTEIL	176,00 m <sup>2</sup>

PREIS WOHNUNG 397.260,00 €

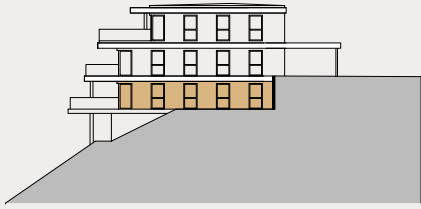
ABSTELLPLATZ / Carport	7.700,00 €
ABSTELLPLATZ / Unüberdacht	4.000,00 €



## TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE



# TOP ° 2 / EG



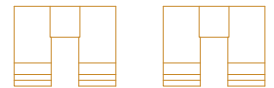
SUMME WOHNFLÄCHE	119,00 m <sup>2</sup>
INKL. KELLERABTEIL	10,54 m <sup>2</sup>
INKL. TERRASSE	47,75 m <sup>2</sup>
INKL. GARTENANTEIL	113,00 m <sup>2</sup>

PREIS WOHNUNG 361.280,00 €

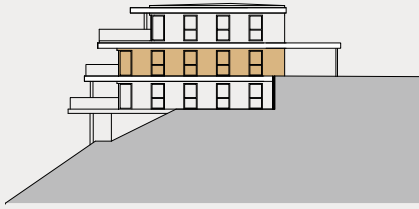
ABSTELLPLATZ / Carport 7.700,00 €  
 ABSTELLPLATZ / Unüberdacht 4.000,00 €



## TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE



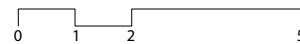
# TOP ° 3 / OG 1



SUMME WOHNFLÄCHE 119,00 m<sup>2</sup>  
 INKL. KELLERABTEIL 10,47 m<sup>2</sup>  
 INKL. TERRASSE 28,58 m<sup>2</sup>

PREIS WOHNUNG 380.800,00 €

ABSTELLPLATZ / Carport 7.700,00 €  
 ABSTELLPLATZ / Unüberdacht 4.000,00 €



TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE



# TOP ° 4 / OG 1



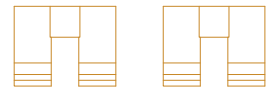
SUMME WOHNFLÄCHE 119,00 m<sup>2</sup>  
 INKL. KELLERABTEIL 10,54 m<sup>2</sup>  
 INKL. TERRASSE 28,58 m<sup>2</sup>

PREIS WOHNUNG 362.950,00 €

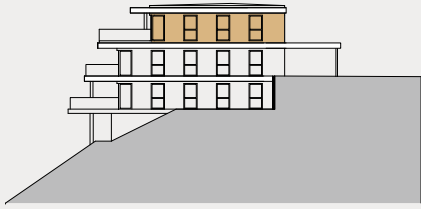
ABSTELLPLATZ / Carport 7.700,00 €  
 ABSTELLPLATZ / Unüberdacht 4.000,00 €



## TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE



# TOP ° 5 / OG 2



SUMME WOHNFLÄCHE 95,00 m<sup>2</sup>  
 INKL. KELLERABTEIL 9,71 m<sup>2</sup>  
 INKL. TERRASSE 40,93 m<sup>2</sup>

PREIS WOHNUNG 329.392,00 €

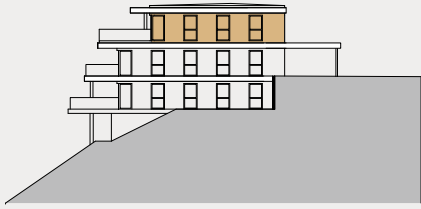
ABSTELLPLATZ / Carport 7.700,00 €  
 ABSTELLPLATZ / Unüberdacht 4.000,00 €



TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE



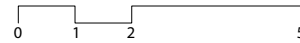
# TOP ° 6 / OG 2



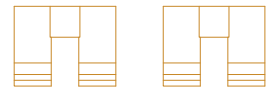
SUMME WOHNFLÄCHE 95,00 m<sup>2</sup>  
 INKL. KELLERABTEIL 9,71 m<sup>2</sup>  
 INKL. TERRASSE 40,93 m<sup>2</sup>

PREIS WOHNUNG 325.584,00 €

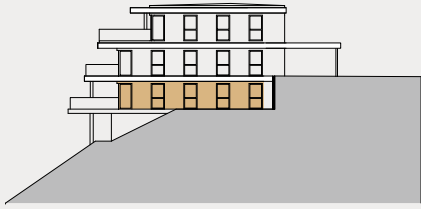
ABSTELLPLATZ / Carport 7.700,00 €  
 ABSTELLPLATZ / Unüberdacht 4.000,00 €



TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE



# TOP ° 7 / EG



SUMME WOHNFLÄCHE	119,00 m <sup>2</sup>
INKL. KELLERABTEIL	10,80 m <sup>2</sup>
INKL. TERRASSE	47,75 m <sup>2</sup>
INKL. GARTENANTEIL	113,00 m <sup>2</sup>

PREIS WOHNUNG 377.940,00 €

ABSTELLPLATZ / Carport 7.700,00 €  
 ABSTELLPLATZ / Unüberdacht 4.000,00 €

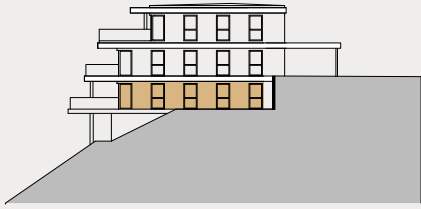


## TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE





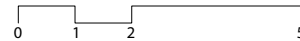
# TOP ° 8 / EG



SUMME WOHNFLÄCHE	119,00 m <sup>2</sup>
INKL. KELLERABTEIL	10,54 m <sup>2</sup>
INKL. TERRASSE	47,75 m <sup>2</sup>
INKL. GARTENANTEIL	141,00 m <sup>2</sup>

PREIS WOHNUNG 363.520,00 €

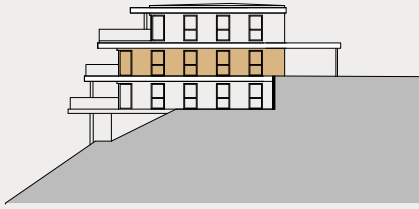
ABSTELLPLATZ / Carport	7.700,00 €
ABSTELLPLATZ / Unüberdacht	4.000,00 €



## TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE



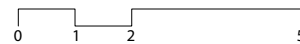
# TOP ° 9 / OG 1



SUMME WOHNFLÄCHE 119,00 m<sup>2</sup>  
 INKL. KELLERABTEIL 10,47 m<sup>2</sup>  
 INKL. TERRASSE 28,58 m<sup>2</sup>

PREIS WOHNUNG 380.800,00 €

ABSTELLPLATZ / Carport 7.700,00 €  
 ABSTELLPLATZ / Unüberdacht 4.000,00 €



## TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE



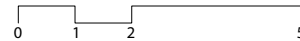
# TOP ° 10 / OG 1



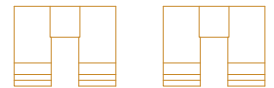
SUMME WOHNFLÄCHE	119,00 m <sup>2</sup>
INKL. KELLERABTEIL	10,54 m <sup>2</sup>
INKL. TERRASSE	28,58 m <sup>2</sup>

PREIS WOHNUNG 362.950,00 €

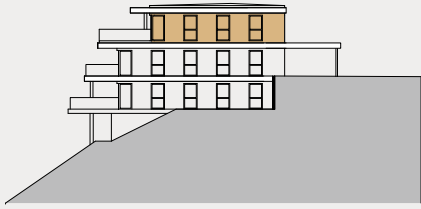
ABSTELLPLATZ / Carport	7.700,00 €
ABSTELLPLATZ / Unüberdacht	4.000,00 €



TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE



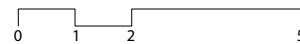
# TOP ° 11 / OG 2



SUMME WOHNFLÄCHE 95,00 m<sup>2</sup>  
 INKL. KELLERABTEIL 9,71 m<sup>2</sup>  
 INKL. TERRASSE 40,93 m<sup>2</sup>

PREIS WOHNUNG 329.392,00 €

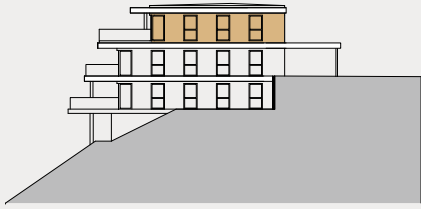
ABSTELLPLATZ / Carport 7.700,00 €  
 ABSTELLPLATZ / Unüberdacht 4.000,00 €



TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE



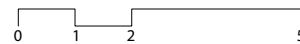
# TOP ° 12 / OG 2



SUMME WOHNFLÄCHE 95,00 m<sup>2</sup>  
 INKL. KELLERABTEIL 9,71 m<sup>2</sup>  
 INKL. TERRASSE 40,93 m<sup>2</sup>

PREIS WOHNUNG 325.584,00 €

ABSTELLPLATZ / Carport 7.700,00 €  
 ABSTELLPLATZ / Unüberdacht 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

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



**WOHN TRAUM CENTER**  
Thomas Ulrich  
+43 3133/2202 330  
thomas.ulrich@rb-38252.raiffeisen.at  
www.raiffeisen.at



**Raiffeisenbank**  
Nestelbach-Eggersdorf



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

**LEGAT**  
architektur ZT

**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.

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

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



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

**LEGAT**  
architektur ZT

**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.

TERRASSENWOHNUNGEN LASSNITZHÖHE

