

Messen- dorfberg



8042



GRAZ

GWS / exklusiv

WOHNGEFÜHL
MIT WEITBLICK



Architektur. Qualität. Lage.

Wohnen mit dem gewissen Extra.

Die GWS ist seit über 65 Jahren einer der traditionsreichsten Betriebe in der steirischen Wohnbaulandschaft. Die im Jahre 2002 gegründete GWS Bau- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. mit der Marke **GWS exklusiv** ist das Tochterunternehmen der GWS. Die Idee hinter dem Namen GWS exklusiv ist, in Grazer Top-Wohnanlagen freifinanzierte Eigentumswohnungen im gehobenen Segment anzubieten.

Mit der langjährigen Erfahrung und Kompetenz sowie der guten Bonität sorgt die GWS laufend für anspruchsvollen und gleichzeitig leistbaren Wohnraum. Der beste Beweis dafür sind über 16.000 zufriedene Kunden – und zahlreiche Auszeichnungen: So erhielt die GWS das Austria Gütezeichen für Hausverwaltungen sowie

den Anerkennungspreis für beispielhaften Wohnbau. Weiters wurde sie für den österreichischen Klimaschutzpreis nominiert und mit der Gold- bzw. Silberurkunde für nachhaltige Wohngebäude (z.B. Graz Zepelinstraße 10–16) ausgezeichnet.

Exklusive Immobilien

Zum qualitativ hochwertigen Standard kommt noch das “kleine bisschen Exklusivität” dazu. Genau so viel, wie man sich leisten möchte. Geplant werden die Wohnungen von namhaften Grazer Architekten, wie in diesem Fall von **Gerhard Wallner**.

ca. 500
neue Wohnungen in Bau

1.210.000 m²
verwaltete Fläche

über 19.000
verwaltete Einheiten

16.000
zufriedene Kunden



Individuelles Wohngefühl



im

IDYLLISCHEN

In Graz Messendorfberg, umgeben von viel Grün, errichtet die GWS exklusiv in Kürze eine kleine, feine Wohnanlage mit nur 13 freifinanzierten Eigentumswohnungen.

Die Vorstellungen und Wünsche an das perfekte Zuhause sind so unterschiedlich wie die Menschen selbst. Für alle Individualisten, die daher auch beim Wohnen nicht auf eine persönliche Note verzichten wollen, bietet dieses architektonisch anspruchsvolle Projekt am Grazer Messendorfberg das ideale Wohnungsangebot.

Fernblick bis zur Koralmbahn

Die perfekte Hanglage bietet einen herrlichen Blick auf Graz und eine beeindruckende Fernsicht bis zur Koralmbahn bei gleichzeitiger Uneinsichtigkeit der Wohnungen. Wohnflächen von 66 bis 149 Quadratmetern decken jede Lebenssituation ab – vom Single bis zur Familie mit mehreren Kindern. Die hochwertige Bauweise orientiert sich am GWS exklusiv-Standard.

Wohnen mit persönlicher Note

Durch seine kompakte Größe bietet das Wohnprojekt ein persönliches und besonders behagliches Zuhause. Großzügige Raumkonzepte und moderne, lichtdurchflutete Zimmer sorgen für ein luxuriöses Wohngefühl.

Teilüberdachte Dachterrassen, großflächige Balkone und uneinsichtige Gärten erweitern den Wohnraum und lockern die Anlage optisch auf. Nordseitig schmiegt sich ein für alle Bewohner zugänglicher Obstgarten in den Hang.

Gut gelegen – gut gewohnt

Die Lage im Grazer Grüngürtel eröffnet eine Vielzahl von Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten rund um die Wohnanlage und die gute Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, aber auch an den Individualverkehr erweitern das Angebot zusätzlich.

IHR PERSÖNLICHER
ANSPRECHPARTNER:

Bernd Stubenrauch

0316/8054 260

0664/8054 260

wohnungsverkauf@gws-wohnen.at



Grünen

Das Projekt im Überblick

- 2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen
- Wohnungsgrößen von 66 bis 149 m²
- Alle Wohnungen mit großzügigen Terrassen-, Dachterrassen-, Gartenflächen oder Balkonen zur Süd- und Westseite mit Koralmblick
- Raumhöhen von 260 bis 280 cm
- Große Terrassenüberdachungen und teilweise Grünflächen auf Dachterrassen
- Zugeteilte, eingezäunte Gärten mit Gehrten, die sich dem Gelände-
verlauf anpassen
- Haushaltsstromversorgung durch Photovoltaikanlage
- Lift, Tiefgaragenplätze mit Kraft-
steckdosen für E-Cars (optional)
- Obstgarten für alle

BEZUG VORAUSSICHTLICH WINTER 2021/2022



// MESSENDORFBERG 202, 202a, b, c //

13 freifinanzierte Eigentumswohnungen





Großzügiges Raumgefühl

Der Ausblick auf die Koralm vermittelt ein Gefühl von Freiheit. Große Terrassenschiebetürelemente aus Glas mit elektrischen Außenraffstores machen die Weite spürbar – die windstabilen Z-Lamellen für optimalen Sicht- und Lichtschutz garantieren dennoch die nötige Privatsphäre. Noch mehr Raum zum Wohlfühlen schaffen die für Neubauten ungewöhnlich hohen Wände.

Terrassen, Balkone, Gärten

Die terrassenartige Hangbebauung bietet uneingeschränkten Fernblick. Die großzügige Freifläche, westseitig ausgerichtet, schafft zusätzlichen Wohnraum und Lebensqualität. Einige Dachterrassen weisen Grünflächen auf, die dank Wasseranschluss bequem gepflegt werden können.



Moderner Wohnkomfort



Bei sämtlichen Bildern handelt es sich um Symbolbilder. Dargestellte Möbel und Gegenstände sind nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dienen nur als Einrichtungsvorschlag.



Exklusive Ausstattung

Die Ausstattung des gesamten Wohnbereichs ist auf maximalen Komfort ausgerichtet. Das reicht von einer Warmwasser-Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung über edle Parkette in Eiche bis hin zur durchdachten Infrastruktur, wie die elektrische Versorgung durch die Photovoltaikanlage.

Wohlfühlzone Bad

Die sanitären Einrichtungen vereinen Komfort mit Qualität. Hochwertige Markenprodukte wie die bodenebene Dusche mit Echtglastrenewand und Kopfbrausesystem sowie ein elektrisch betriebener Sprosseradiator sorgen dafür, dass der alltägliche Gang ins Bad zur Wohlfühlroutine wird.



WOHLFÜHLERLEBNIS FÜR ALLE:
Durchdachte Grundrisse und 5-Zimmer-Wohnungen mit zwei Bädern bieten Raum fürs Homeoffice oder für größere Familien.

// DAS GEFÜHL VON ZUHAUSE //

Am Dach der Welt.

Aufwachen.

**Sich noch verschlafen
die Augen reiben.**

Aufsetzen, langsam, bedächtig.

**Kalte Füße auf warmem Boden.
Durch die Tür ins Wohnzimmer.**

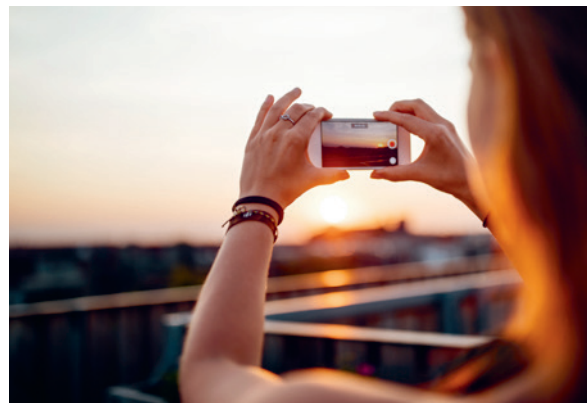
**Ein Klick, die Jalousien
öffnen sich. Und mit ihnen:
*der Blick weit über die Stadt.***





Die schlafende Stadt
in helles Morgenlicht getaucht.
Am Horizont majestätisch
die Koralm.

Fernblick.
Freiheit.



5 Min.

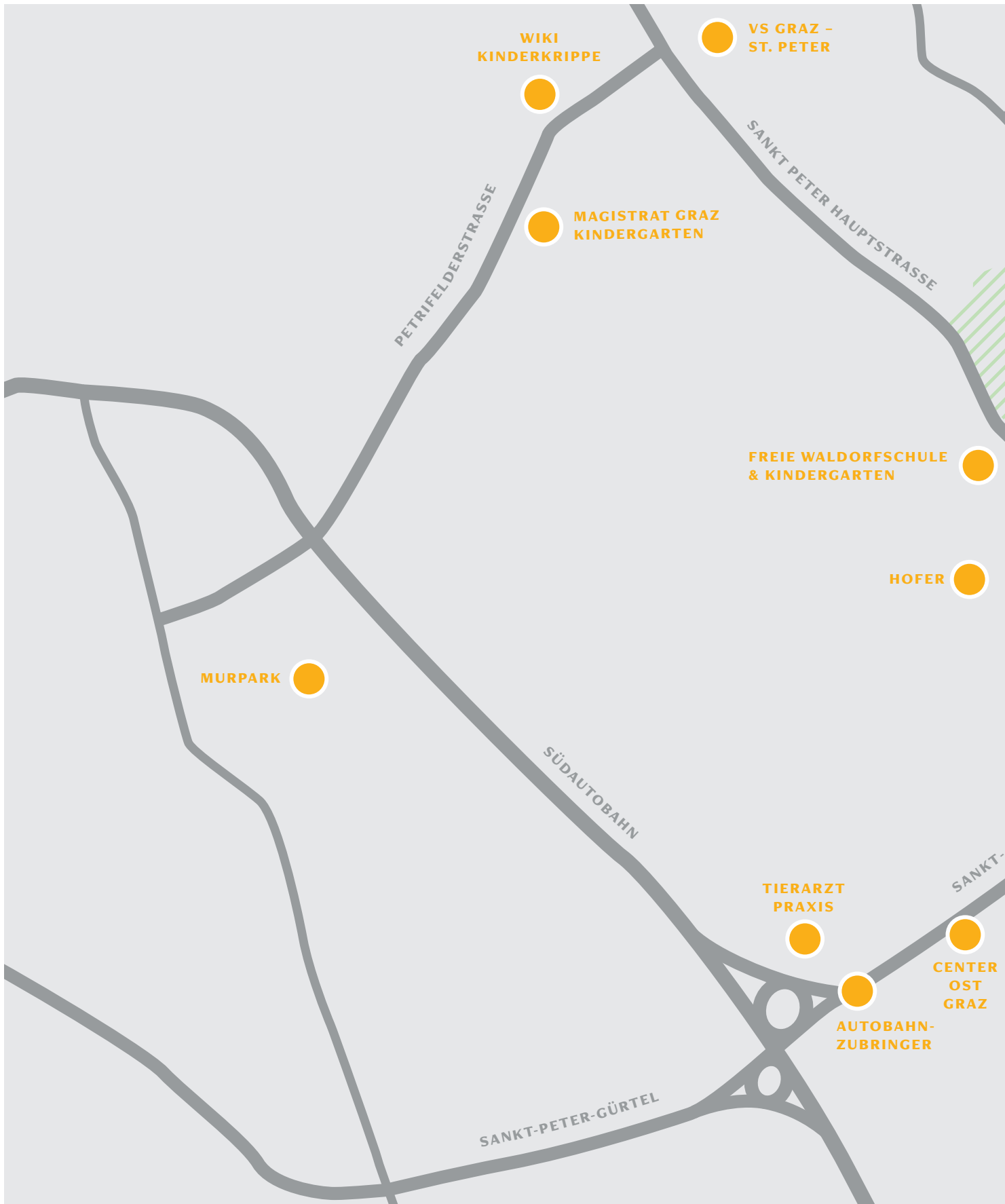
ZU FUSS ZUR NÄCHSTEN
BUSSTATION

9 Min.

ZU FUSS ZUM NÄCHSTEN
SUPERMARKT

21 Min.

MIT DEM FAHRRAD ZUM
GRAZER HAUPTPLATZ



11 Min.

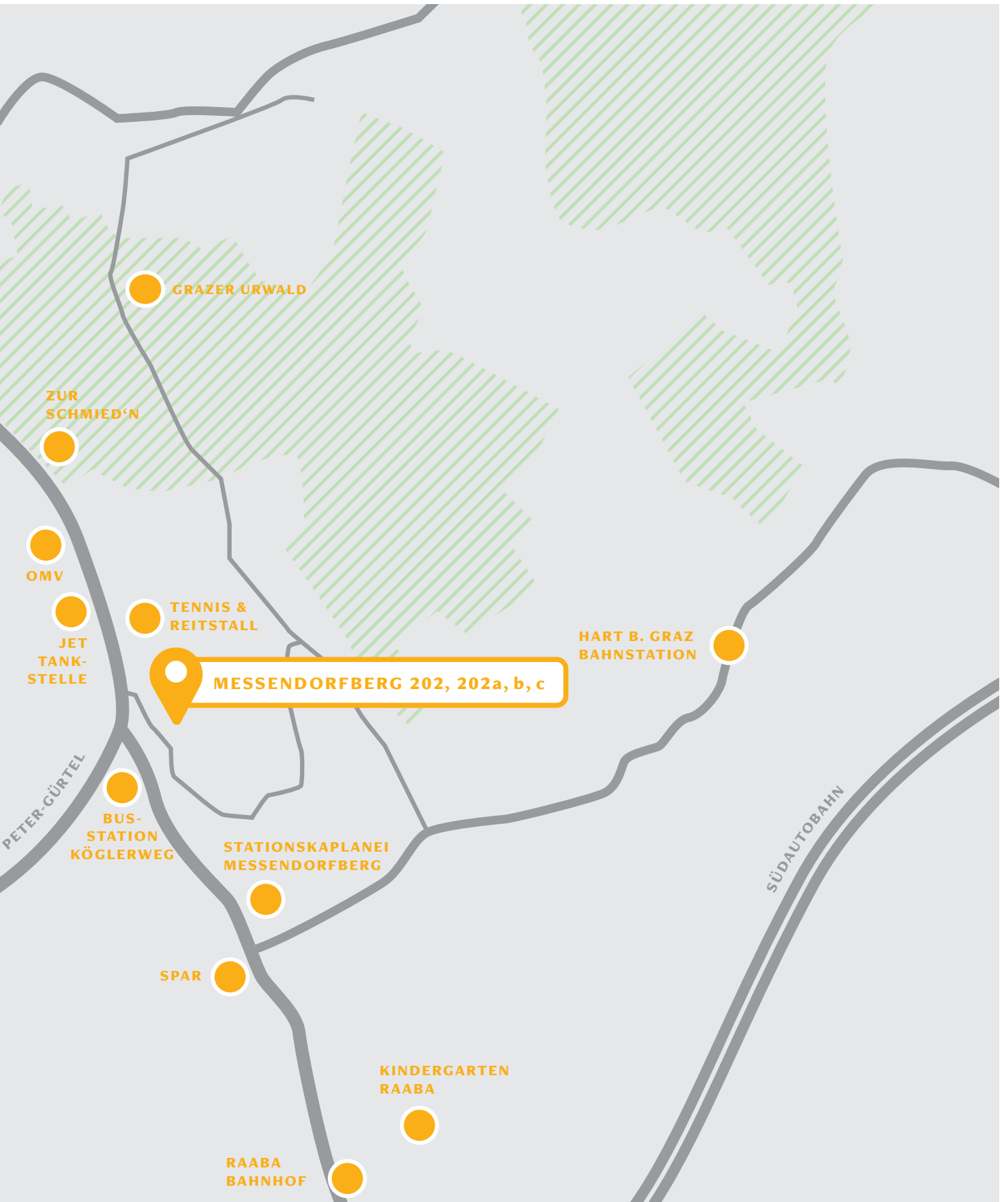
MIT DEM FAHRRAD IN
DEN GRAZER URWALD

7 Min.

MIT DEM FAHRRAD ZUM
RAABA BAHNHOF

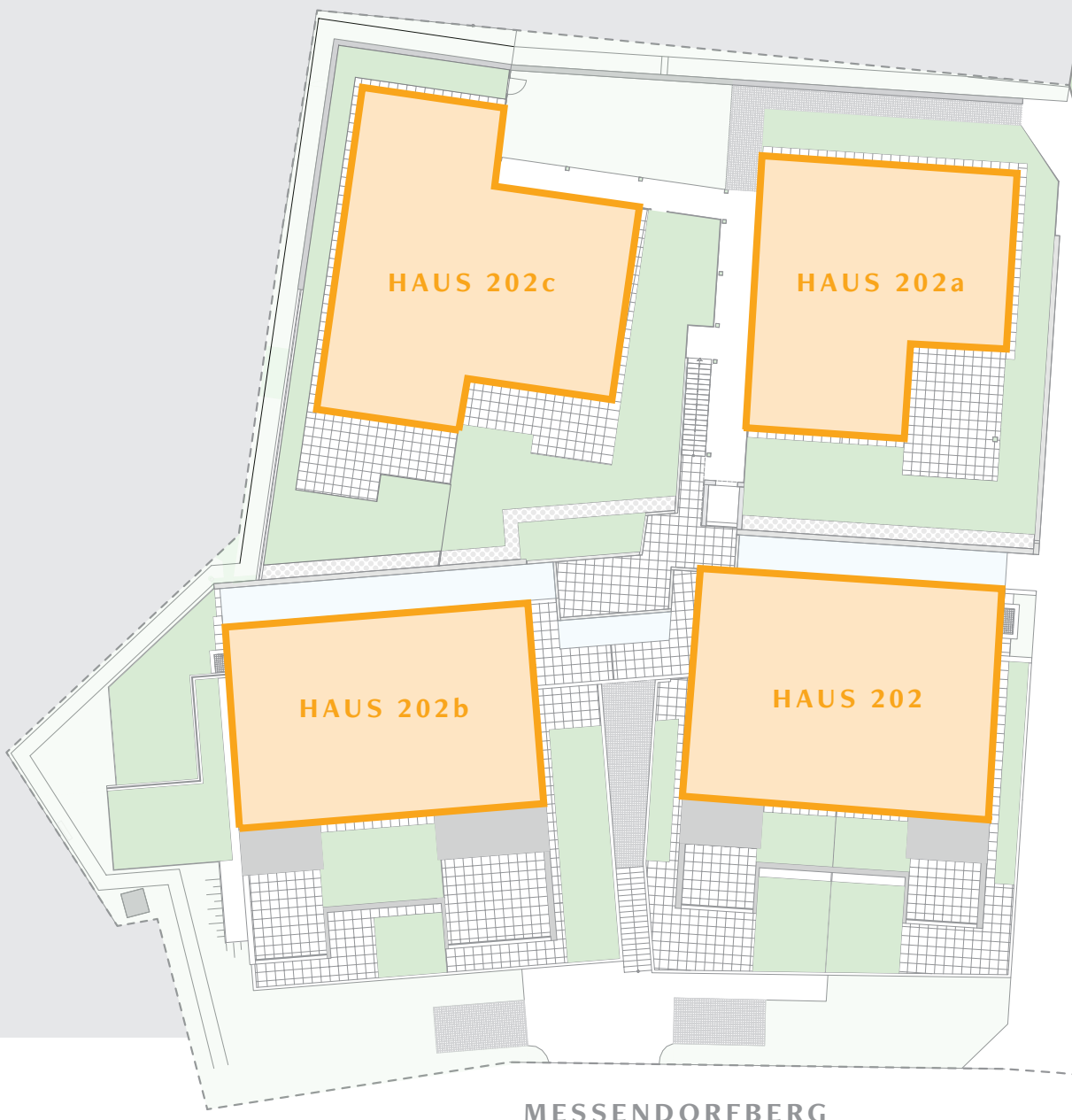
12 Min.

ZU FUSS ZUR NÄCHSTEN SCHULE/
ZUM NÄCHSTEN KINDERGARTEN



Projekt- übersicht

Der eigene kleine Garten:
Die begrünten Dachterrassen bieten
besonderen Wohlgefühlcharakter.



OBSTGARTEN

Tief durchatmen und zur Ruhe kommen, umgeben von frischem Grün: Der anschließende Obstgarten lädt zum Verweilen ein.



Wohnungs- übersicht

13 FREI FINANZIERTE WOHNUNGEN AUF 1.239,50 m²

HAUS 202 / 4 WE / 310,00 m²

EG	TOP 01	67,69 m ²	Barrierefrei
	TOP 02	68,28 m ²	
1.OG	TOP 03	86,62 m ²	
	TOP 04	87,41 m ²	

HWB_{Ref,SK:} 42,05 kWh/m²a f_{GEE,SK} 0,674

HAUS 202b / 4 WE / 304,52 m²

EG	TOP 01	65,56 m ²	
	TOP 02	86,95 m ²	Barrierefrei
1.OG	TOP 03	65,35 m ²	
	TOP 04	86,66 m ²	

HWB_{Ref,SK:} 40,19 kWh/m²a f_{GEE,SK} 0,657

HAUS 202a / 2 WE / 296,82 m²

2.OG	TOP 01	148,47 m ²	Barrierefrei
3.OG	TOP 02	148,35 m ²	

HWB_{Ref,SK:} 36,20 kWh/m²a f_{GEE,SK} 0,648

HAUS 202c / 3 WE / 328,16 m²

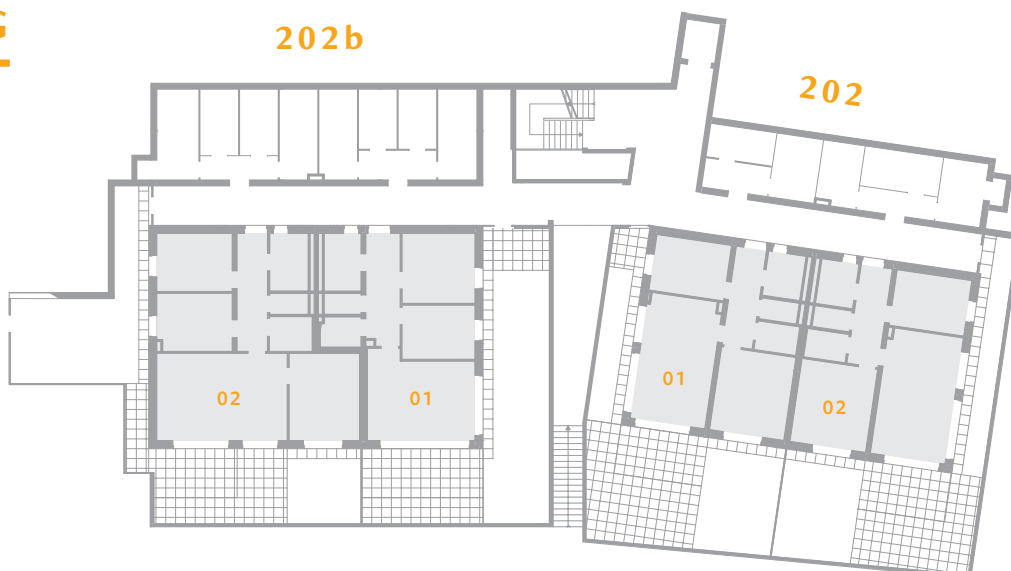
2.OG	TOP 01	71,48 m ²	Barrierefrei
	TOP 02	111,65 m ²	
3.OG	TOP 03	145,03 m ²	

HWB_{Ref,SK:} 38,80 kWh/m²a f_{GEE,SK} 0,662

EG

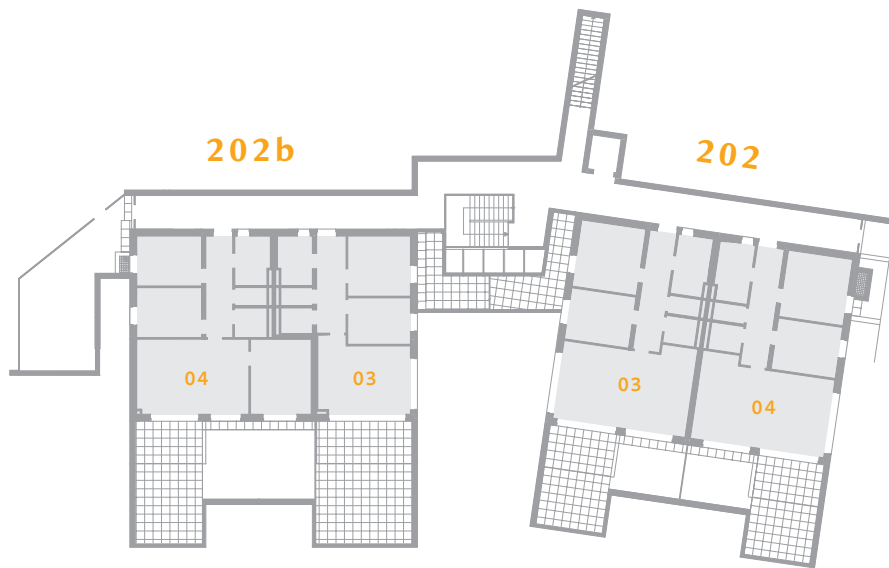
202b

202



// DIE WOHNUNGSÜBERSICHT //

1.OG



2.OG



3.OG



TOP 01 EG

67,69 m² WOHNRAUM / 3 ZIMMER / TERRASSE MIT GRÜNFLÄCHEN



TOP 02 EG

68,28 m² WOHNRAUM / 3 ZIMMER / TERRASSE MIT GRÜNFLÄCHEN



TOP 03 1.OG

86,62 m² WOHNRAUM / 3 ZIMMER / 2 TERRASSEN MIT GRÜNFLÄCHE

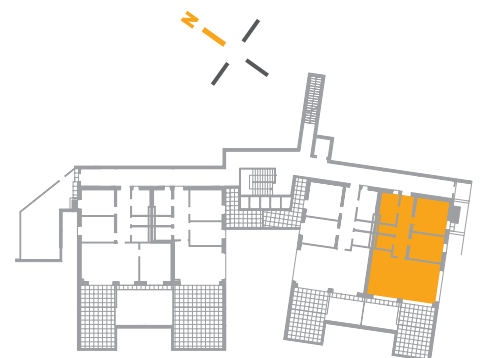


TOP 04 1.OG

87,41 m² WOHNRAUM / 3 ZIMMER / TERRASSE MIT GRÜNFLÄCHE



KELLERABTEIL
7,56 m²



Lage im Objekt

TOP 01 2.OG

148,47 m² WOHNFLÄCHE / 5 ZIMMER / TERRASSE / GARTENFLÄCHE



TOP 02 3.OG

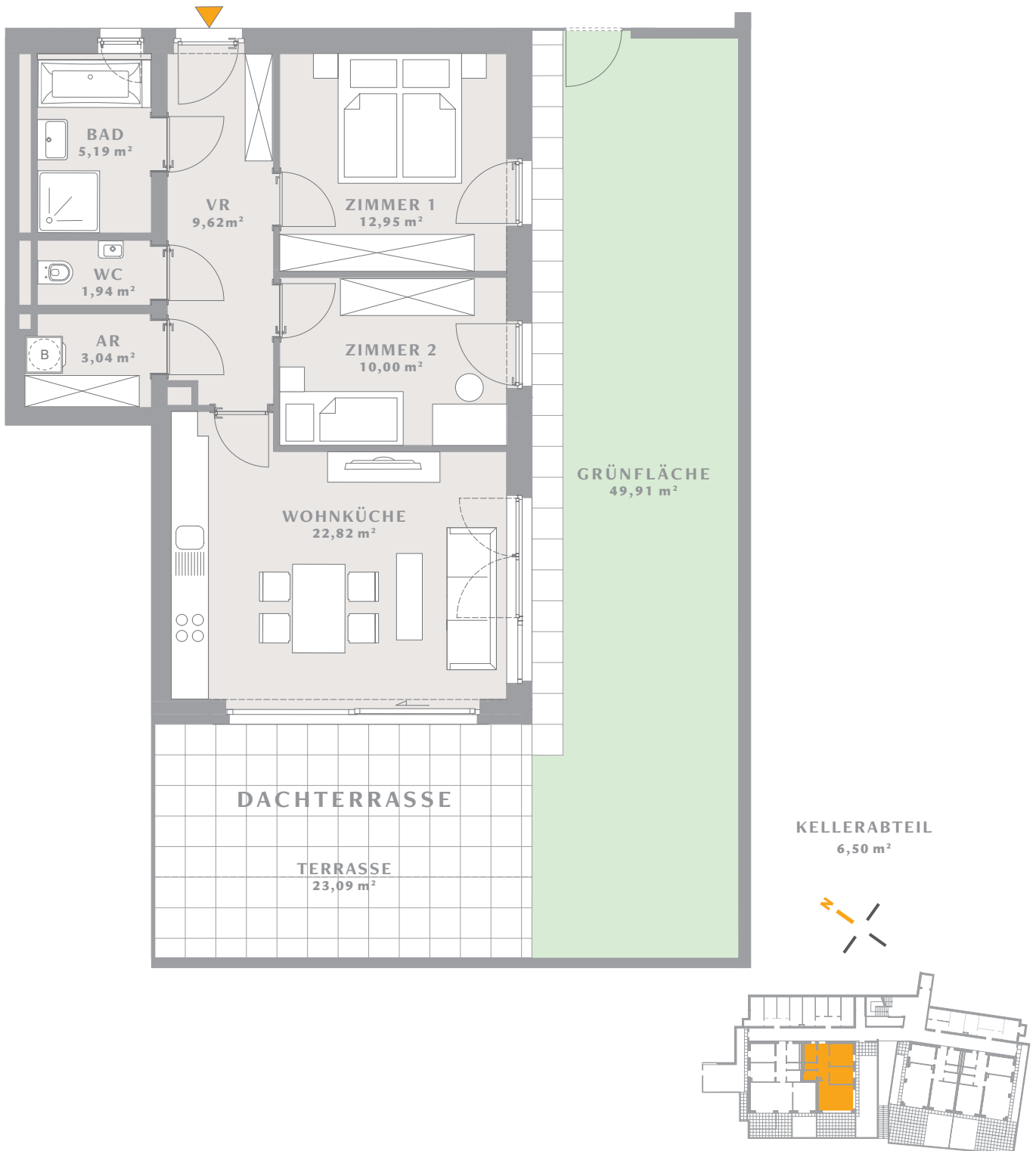
148,35 m² WOHNRAUM / 5 ZIMMER / BALKON



Lage im Objekt

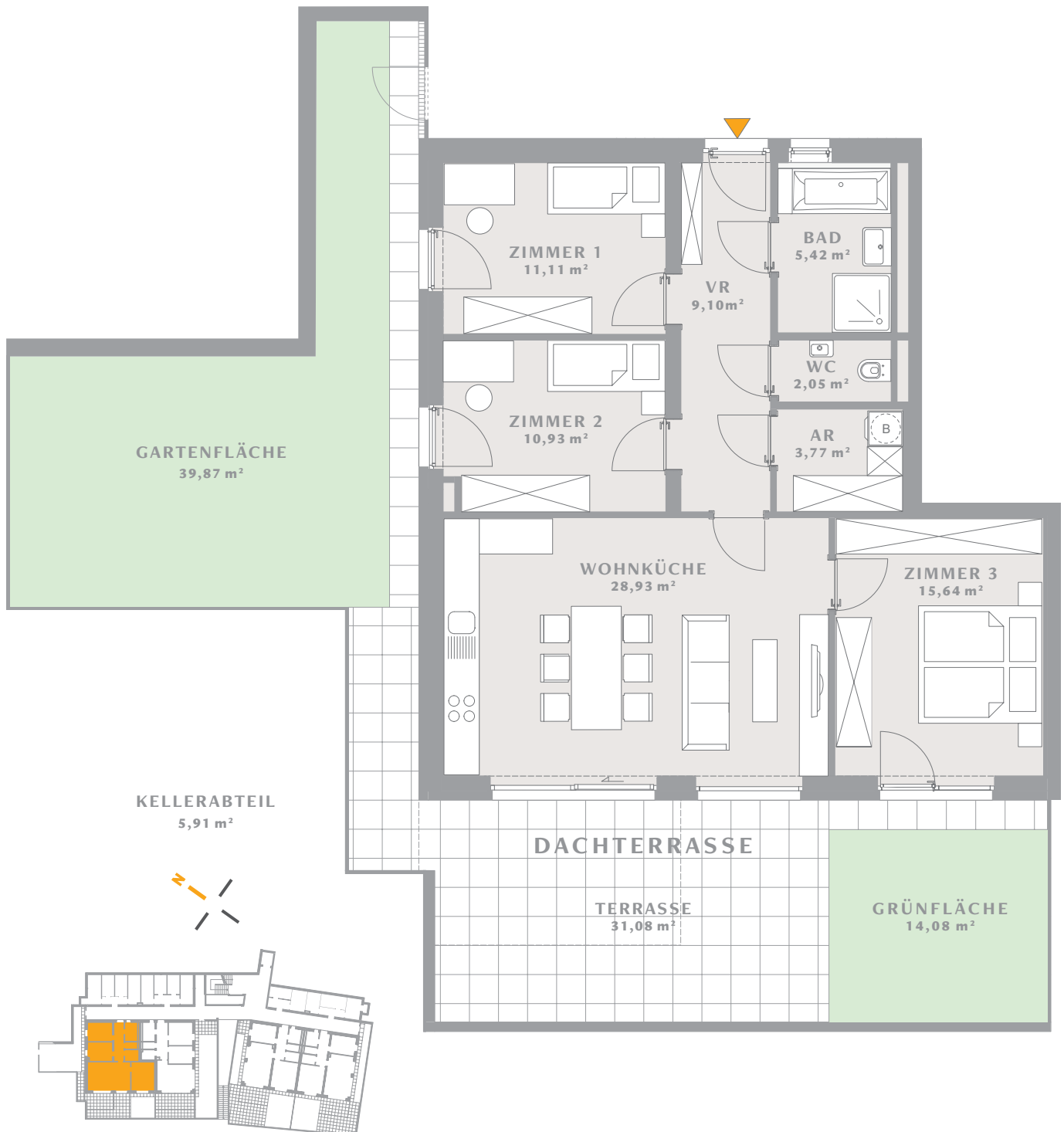
TOP 01 EG

65,56 m² WOHNFLÄCHE / 3 ZIMMER / TERRASSE MIT GRÜNFLÄCHE



TOP 02 EG

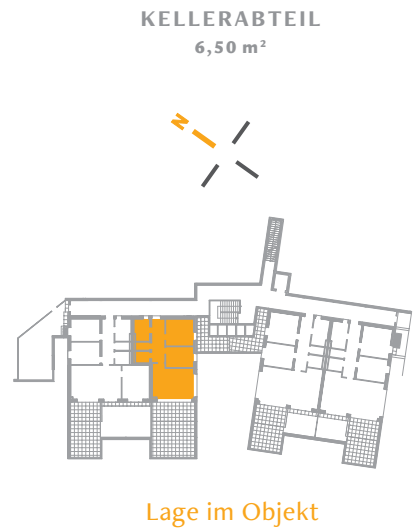
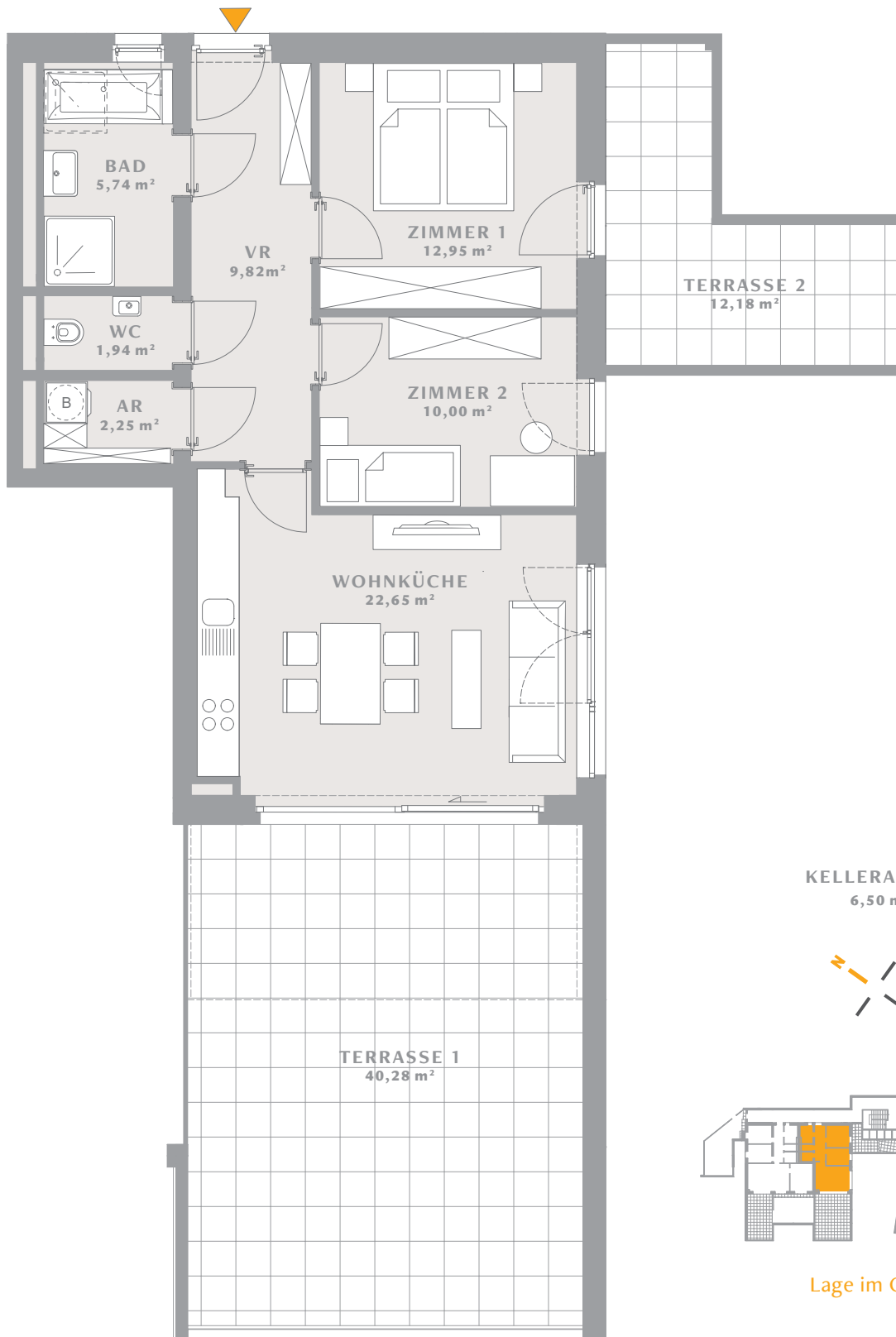
86,95 m² WOHNFLÄCHE / 4 ZIMMER /
TERRASSE MIT GRÜNFLÄCHE / GARTENFLÄCHE



Lage im Objekt

TOP 03 1.OG

65,35 m² WOHNFLÄCHE / 3 ZIMMER / 2 TERRASSEN



TOP 04 1.OG

86,66 m² WOHNFLÄCHE / 4 ZIMMER /
TERRASSE MIT GRÜNFLÄCHE / GARTENFLÄCHE



TOP 01 2.OG

71,48 m² WOHNFLÄCHE / 3 ZIMMER / TERRASSE / GARTENFLÄCHE



TOP 02 2.OG

111,65 m² WOHNFLÄCHE /
4 ZIMMER / TERRASSE /
GARTENFLÄCHE

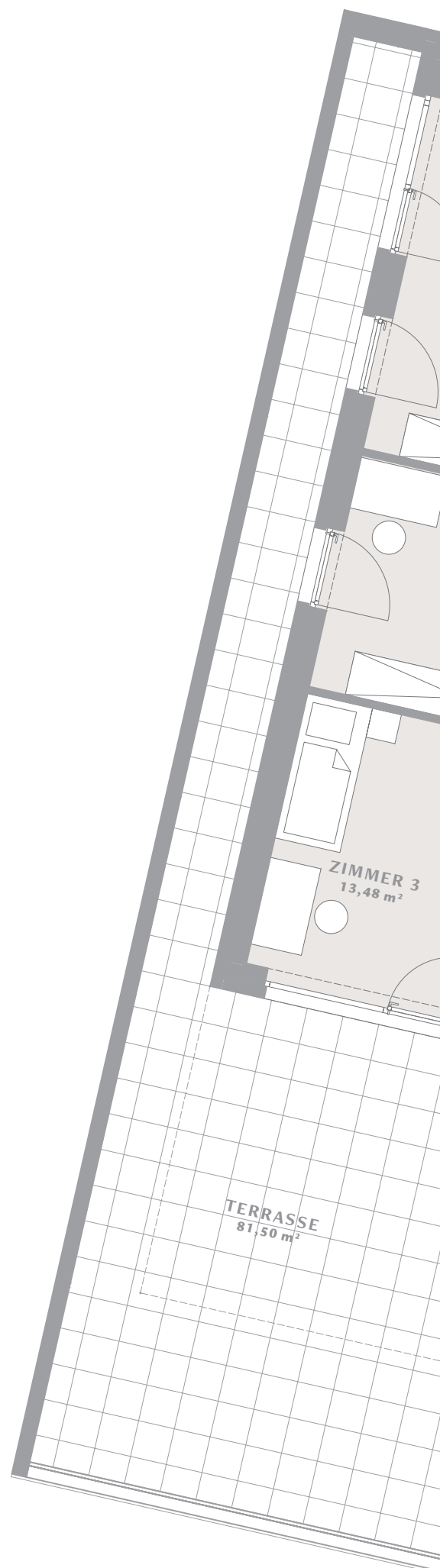
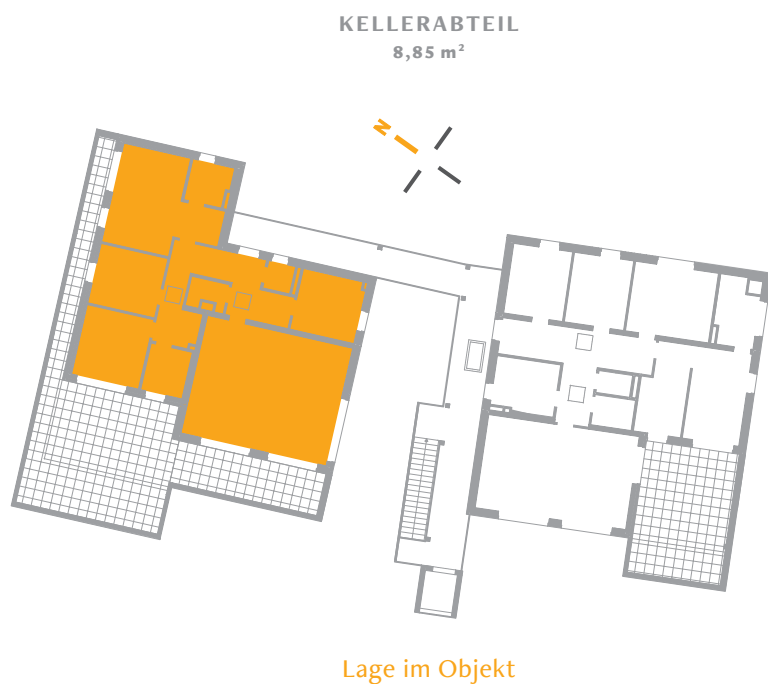
KELLERABTEIL
8,78 m²



Lage im Objekt



TOP 03 3.OG



Die inhaltlichen Informationen wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Dennoch wird keinerlei Haftung für Vollständigkeit und Aktualität übernommen. Auch technische Änderungen sind vorbehalten.

Bei sämtlichen Bildern handelt es sich um Symbolbilder. Dargestellte Möbel und Gegenstände sind nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dienen nur als Einrichtungsvorschlag.

Stand Juli 2020

Fotocredits:
freeDIMENSIONS OG Architekturvisualisierung
Golem Digital - 3D Visualisierungen
Unsplash.com: Clay Banks (S. 11)
iStock.com: Liderina (S. 10), alvarez (S. 11), golero (S. 15)

Design und Umsetzung:
En Garde GmbH

145,03 m² WOHNFLÄCHE /
5 ZIMMER / TERRASSE





GWS'/exklusiv

GWS Bau- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.

Plüddemangasse 107, 8042 Graz

0316 / 8054

wohnungsverkauf@gws-wohnen.at

www.gws-exklusiv.at