



**GWS'** / exklusiv

Burgfriedweg  
Graz - Waltendorf

LEBENSRAUM  
MIT TERROIR



Wohnen und Wein beginnt mit demselben Buchstaben. Doch das ist nicht die einzige Gemeinsamkeit. Beim Wein bedeutet »Terroir« die im Geschmack verortbare Herkunft – beim Wohnprojekt »Burgfriedweg« die vollkommene Verschmelzung mit der exklusiven Lage am Ruckerlberg. Beides zeugt von charaktvoller Herkunft. Beides schmeichelt allen Sinnen. Warum sollten Sie sich mit weniger Niveau zufrieden geben?

Ihr persönlicher Ansprechpartner:  
**Bernd Stubenrauch**  
0316/8054 260  
0664/8054 260  
[wohnungsverkauf@gws-wohnen.at](mailto:wohnungsverkauf@gws-wohnen.at)

» Ästhetik, Funktionalität und  
Bodenhaftung auf einen Nenner zu  
bringen - das war hier unser Ziel! «

ARCHITEKT GERHARD WALLNER

» Ruhige Aussichtslage am Ruckerlberg mit Schöcklblick in LKH-Nähe – was will man da noch mehr! «

WOHN:FEE YVONNE WERGINZ



22

VERSCHIEDENE  
WOHNUNGSTYPEN

58

QUADRATMETER  
STARTGRÖSSE

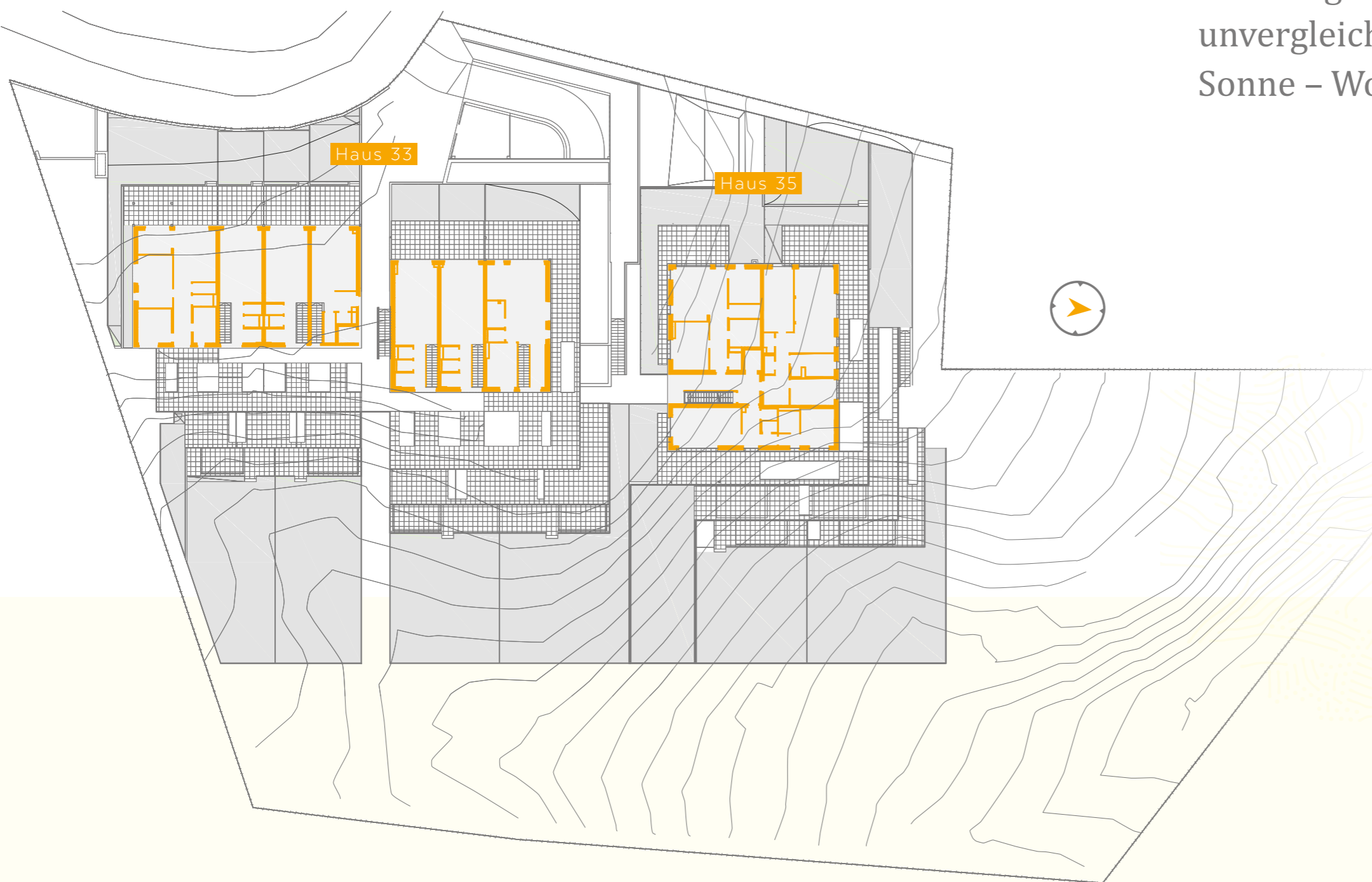
149

QUADRATMETER  
MAXIMALFLÄCHE

Es gibt sie noch ...

... die guten Lagen in Graz, wo alles stimmt. Der Burgfriedweg ist ein einzigartiges Projekt mit breiter Wohnungstypenvielfalt, das selbst Kenner durch sein hohes Potential begeistert. Dazu serviert bekommt man alle Vorteile modernsten Wohnens – teilweise zweigeschossig mit ansprechendem Maisonette-Charakter. Wer hier mit der Extraportion »Terroir« logiert, hat's gut. Denn hier kann man wurzeln, reifen und das Leben genießen – jetzt und noch in Generationen. Wann sagen auch Sie »Da gehöre ich hin«?

» Mit Hang zur Perfektion für einen unvergleichlichen Platz an der Sonne – Wohlfühlgarantie! «



## Überzeugend in jeder Hinsicht

Durch die terrassenartige Hangbebauung mit Wohnungsgrößen von 58 bis 149 m<sup>2</sup> und einer hellen Tiefgarage für 31 modernste PKW-Stellplätze bietet der Burgfriedweg Luxus von Anfang an. Auch sind ausreichend Stellplätze für einspurige Fahrzeuge (Fahrräder, Mopeds und Motorräder) sowie Besucherparkplätze vorhanden. Mit zwei Liften und Stiegenhäusern ist die flexible Zugänglichkeit gegeben bzw. stellt der Kinderwagenabstellraum zusätzlichen Komfort für Familien bereit.

Warmherzige Gemütlichkeit wird durch die Lärchenholzfassade garantiert, die Massivbauweise wiederum sorgt für wertbeständigen Wohnluxus: Außen- und Wohnungstrennwände bestehen aus Stahl- und Mantelbeton, während Innenwände mit 12-cm-Hochlochziegel ausgeführt sind. Das ist noch nicht alles: Gepflasterte Zugänge, der absperzbare Hauszugang mit Gegensprechanlage inklusive Monitor und Kellerabteile von 6 bis 13 m<sup>2</sup> komplettieren das Spektrum.

Auch energetisch vermisst man nichts: Ferngasheizung, Photovoltaikanlage für die Allgemeinstromversorgung, SAT-Empfangsanlage (Astra und Hotbird) sowie die Wasserenthärtungsanlage auf Salzbasis erfüllen nachhaltig alle Energiebedürfnisse.

Damit auch die Gemeinschaft wächst, gibt's eine allgemeine Grünfläche mit Blumenwiese.



» Das Projekt besticht durch seine Haltung, aus den Vorzügen und Gegebenheiten eines Bauplatzes die bestmögliche Lösung zu entwickeln und so Einzigartigkeit zu schaffen «

ARCHITEKT GERHARD WALLNER



Im Gegensatz zur fast monotonen Besetzung der Umgebung durch Häuschen und Häuser umgeben von Grün ist die Strategie des Architekten hier eine andere, nämlich eine der Dualität: indem klar zwei Bereiche unterschiedlicher Qualität, unterschiedlicher Identitäten, nämlich das Bebaute, das Harte und das Unbebaute, das Weiche, voneinander geschieden werden, wird ein spannungsvolles Miteinander erzeugt. Durch die dicht angelegten Wohneinheiten gleichen diese einem Park, einer Villa, einem weiten Vorfeld. Das Wohnungsangebot ist vielfältig. Trotz der verdichtet angelegten Komposition verfügt jede der vielen unterschiedlichen Wohneinheiten über großzügige und vor allem auch private Freiräume. Dieses Projekt ist nicht nur in sich stimmig, es ist exzeptionell, denn es legt die Basis für ein besonderes Wohnmilieu, weil es – projektgemäß zwanglos nebeneinander bereitstellt.

ARCHITEKTEN DOMENIG & WALLNER ZT GmbH  
ARCHITEKT G. WALLNER ZT GmbH

Jahngasse 9, 8010 Graz  
[www.domenig-wallner.at](http://www.domenig-wallner.at)

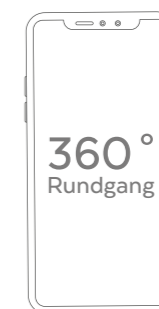


» So erwacht der eigene Wohnraum bereits lange vor Fertigstellung – da wächst die Vorfreude enorm! «

PETER KLETZENBAUER, TISCHLEREI KLETZENBAUER

#### Virtueller Rundgang in 360°

Machen Sie sich selbst ein Bild – und das Ganze bewegt und nahezu ohne Grenzen. Spüren Sie bereits, dass es sich nach »zu Hause« anfühlt? Dass Sie im Geiste schon mit dem Einrichten beginnen? Dass Sie bereits barfuß auf die Terrasse hinausgehen und beim Morgenkaffee den Ausblick genießen? All das liegt in erreichbarer Nähe – gustieren Sie schon mal.



## Wohne lieber exklusiver

Seit fast 20 Jahren schon setzt das GWS-Tochterunternehmen GWS exklusiv zahlreiche Benchmarks am gehobenen Wohnungsmarkt. Die Mission: ein attraktives Angebot an freifinanzierten Eigentumswohnungen in absoluten Bestlagen für anspruchsvolle Kunden zu schaffen. Die Zusammenarbeit mit namhaften Architekten und der Blick für aussichtsreiche Lagen lässt durchwegs außergewöhnliche Kreationen entstehen. All diese Projekte sind gekennzeichnet durch progressive Raumkonzepte und gediegene Ausführung für exklusives Wohnen, das weiter geht.

#### REFERENZOBJEKTE

Eine repräsentative Auswahl für unser bisheriges Wirken in Sachen Wohnraum-Realisierung finden Sie auf [gws-exklusiv.at](https://gws-exklusiv.at)



» Selten sind bei einem Projekt alle Parameter so harmonisch - einzigartiges Wohnen garantiert. «

### 0 Minuten

ins Naherholungsgebiet. Natur vor der Haustüre!

### 2 Minuten

zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr.

### 2 Minuten

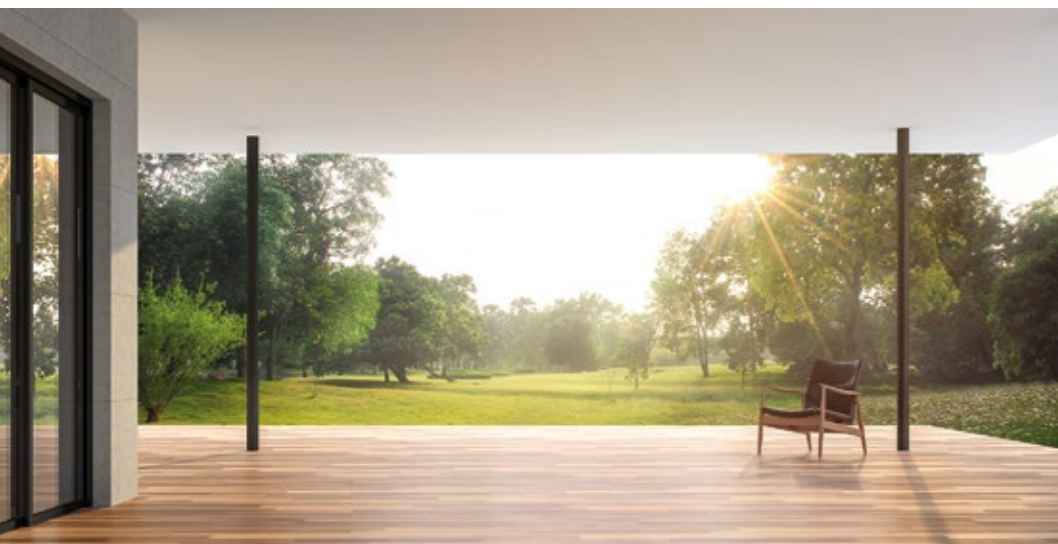
zu bester medizinischer Versorgung im LKH Graz.

### 5 Minuten

in die Grazer Innenstadt zu Einkaufsmöglichkeiten und Kulturprogramm.

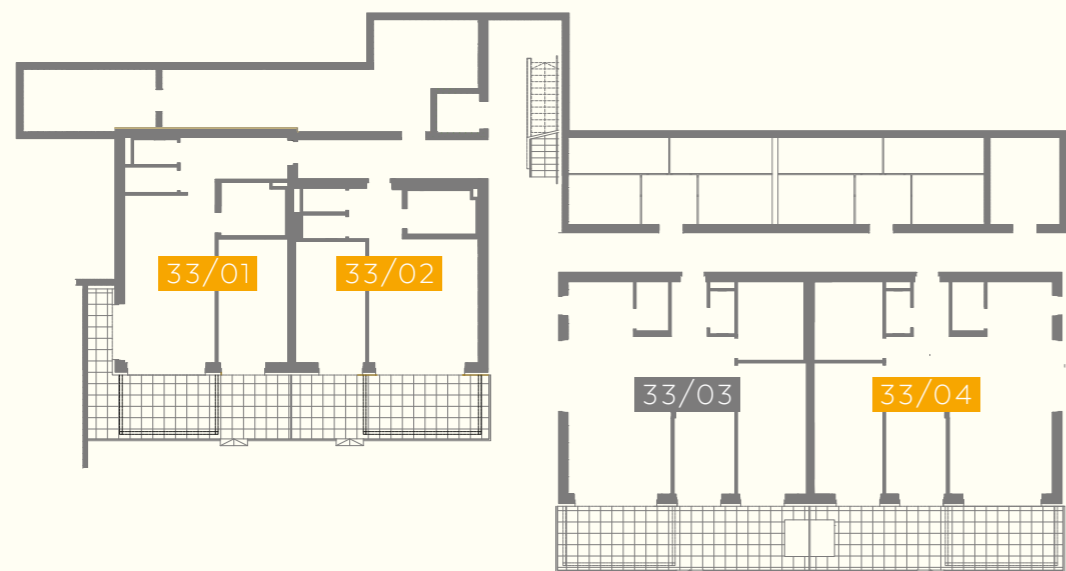
### 35 Minuten

in die Ost- oder Südsteiermark zu Natur- und Kulinarikerlebnissen.

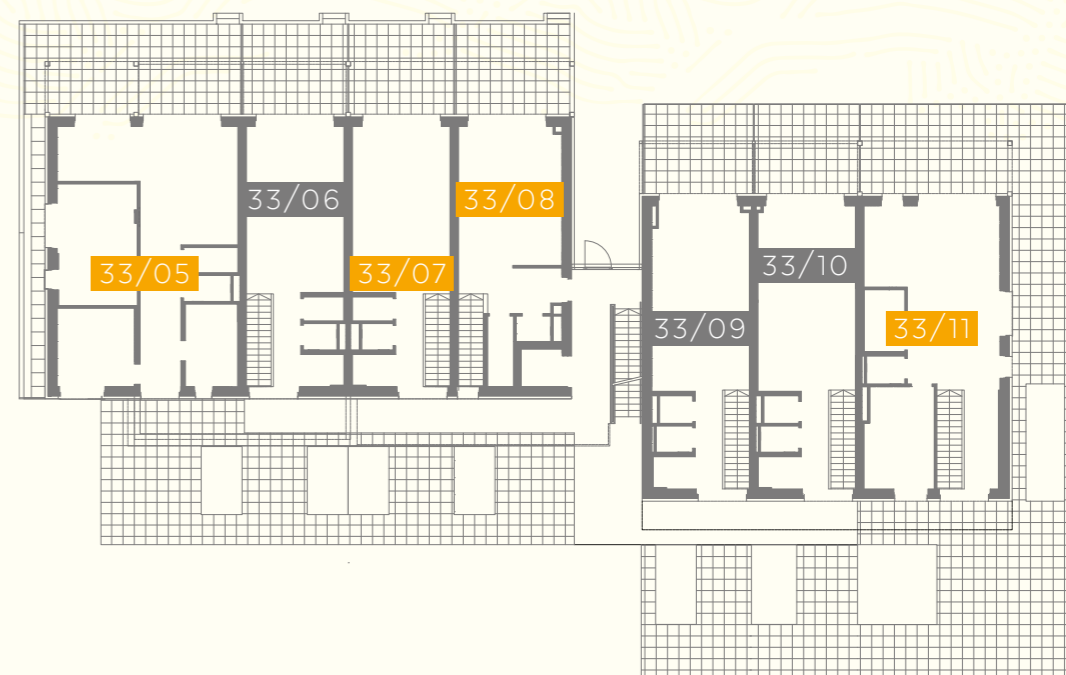


# Geschosspläne Haus 33

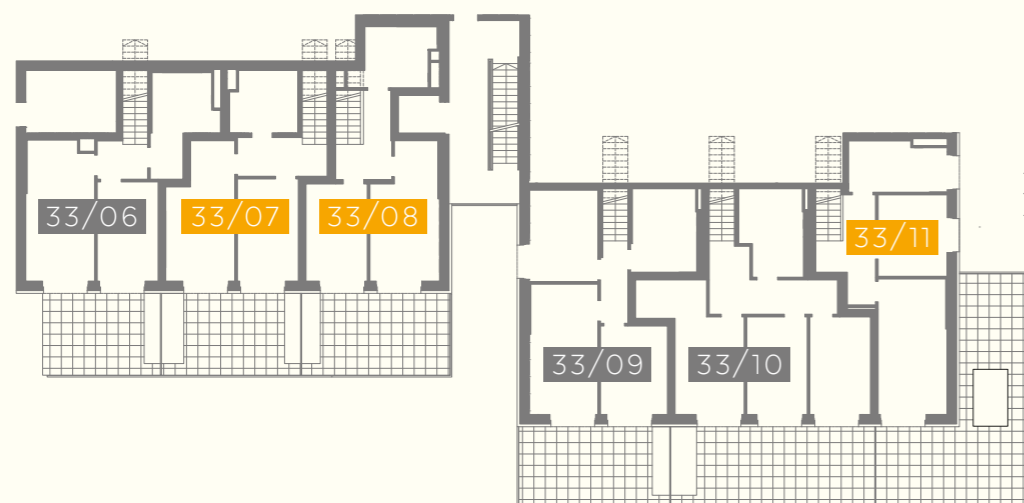
EBENE 03



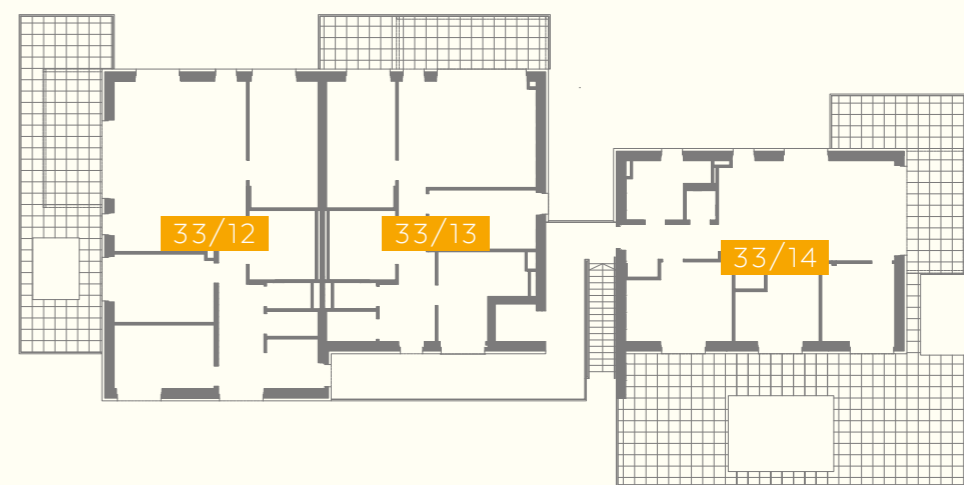
EBENE 05



EBENE 04



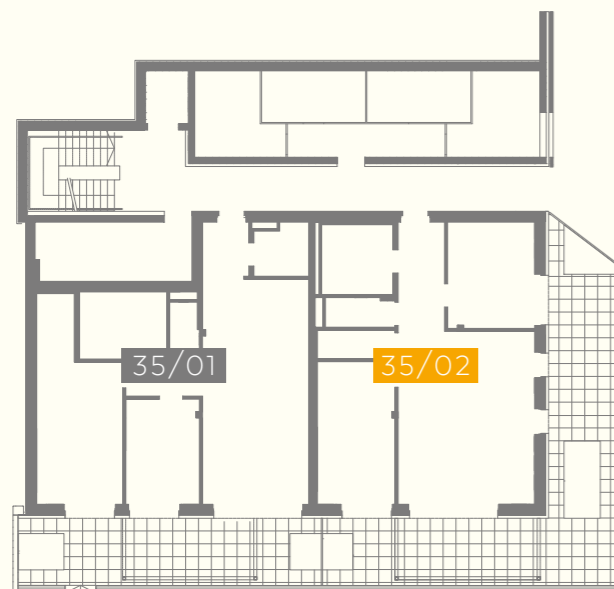
EBENE 06



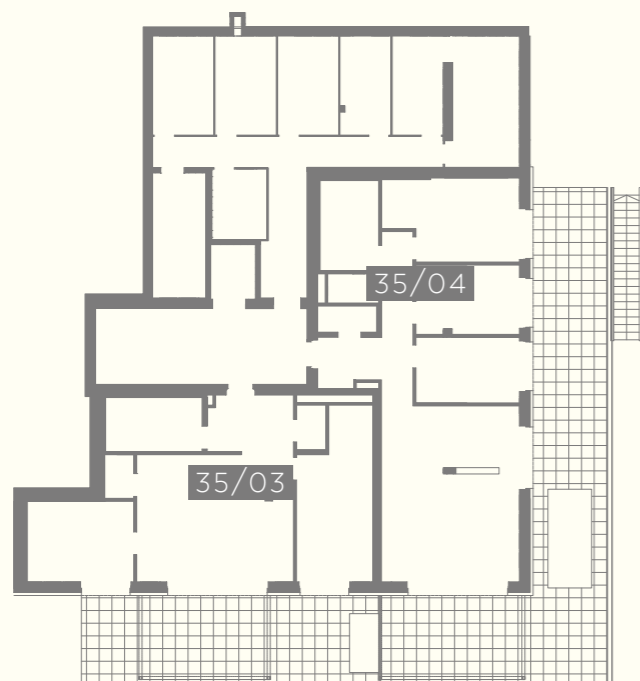


# Geschosspläne Haus 35

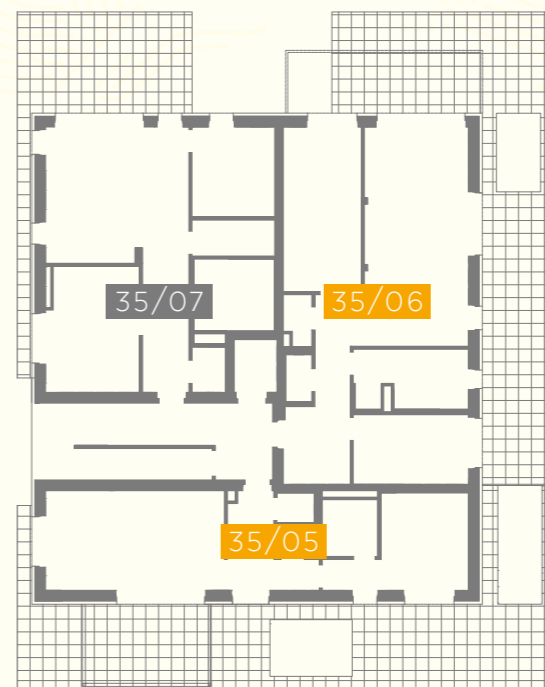
EBENE 01



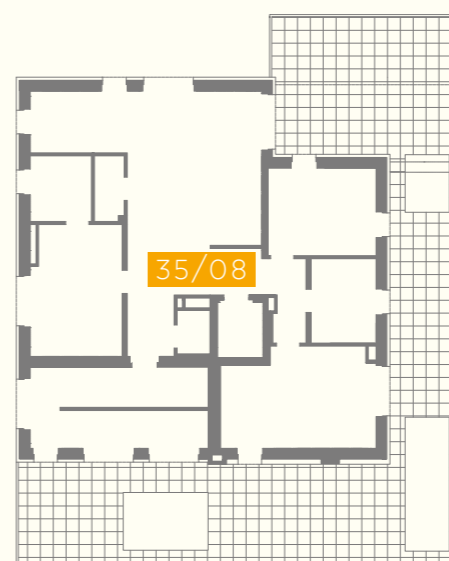
EBENE 02



EBENE 03



EBENE 04



## 33/01 » Gravitas «

**EBENE 3**  
68,54 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer  
Terrasse, Garten

LAGE:



## WOHNFLÄCHE

01	Vorraum	9,83 m <sup>2</sup>
02	Bad	6,68 m <sup>2</sup>
03	WC	2,12 m <sup>2</sup>
04	Schlafen/Schrankraum	17,13 m <sup>2</sup>
05	Wohnküche	30,22 m <sup>2</sup>
06	Abstellraum	2,56 m <sup>2</sup>

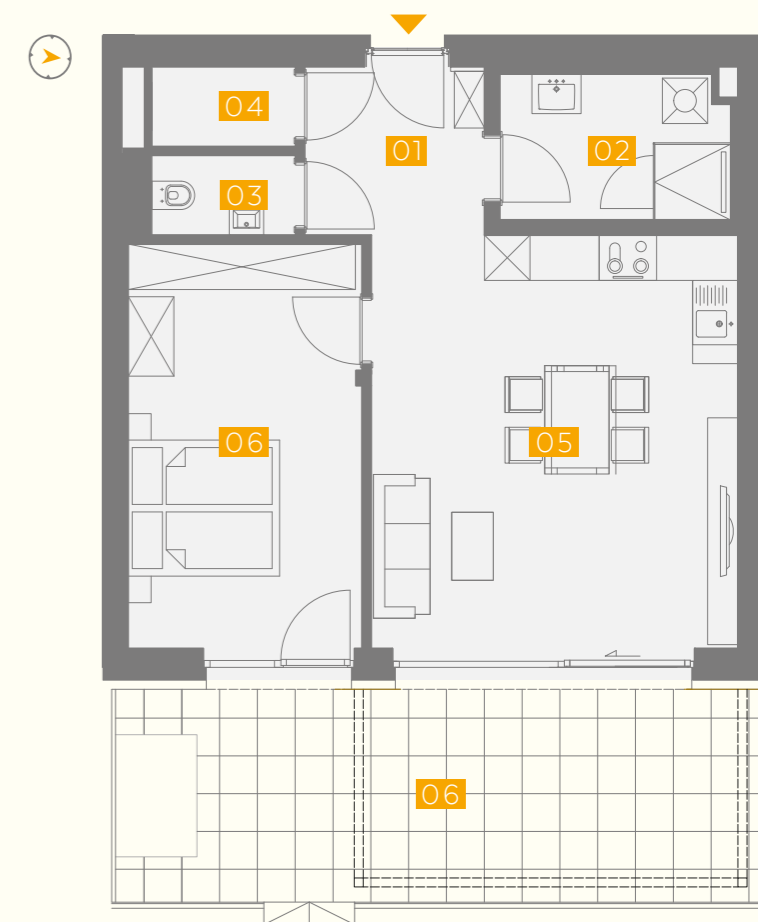
## NEBENFLÄCHEN

07	Terrasse	29,32 m <sup>2</sup>
	Garten	152,54 m <sup>2</sup>

## 33/02 » Tannin «

**EBENE 3**  
59,02 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer  
Terrasse

LAGE:



## WOHNFLÄCHE

01	Vorraum	5,27 m <sup>2</sup>
02	Bad	5,77 m <sup>2</sup>
03	WC	1,99 m <sup>2</sup>
04	Abstellraum	2,34 m <sup>2</sup>
05	Wohnküche	26,83 m <sup>2</sup>
06	Schrankraum/Schlafen	16,82 m <sup>2</sup>

## NEBENFLÄCHEN

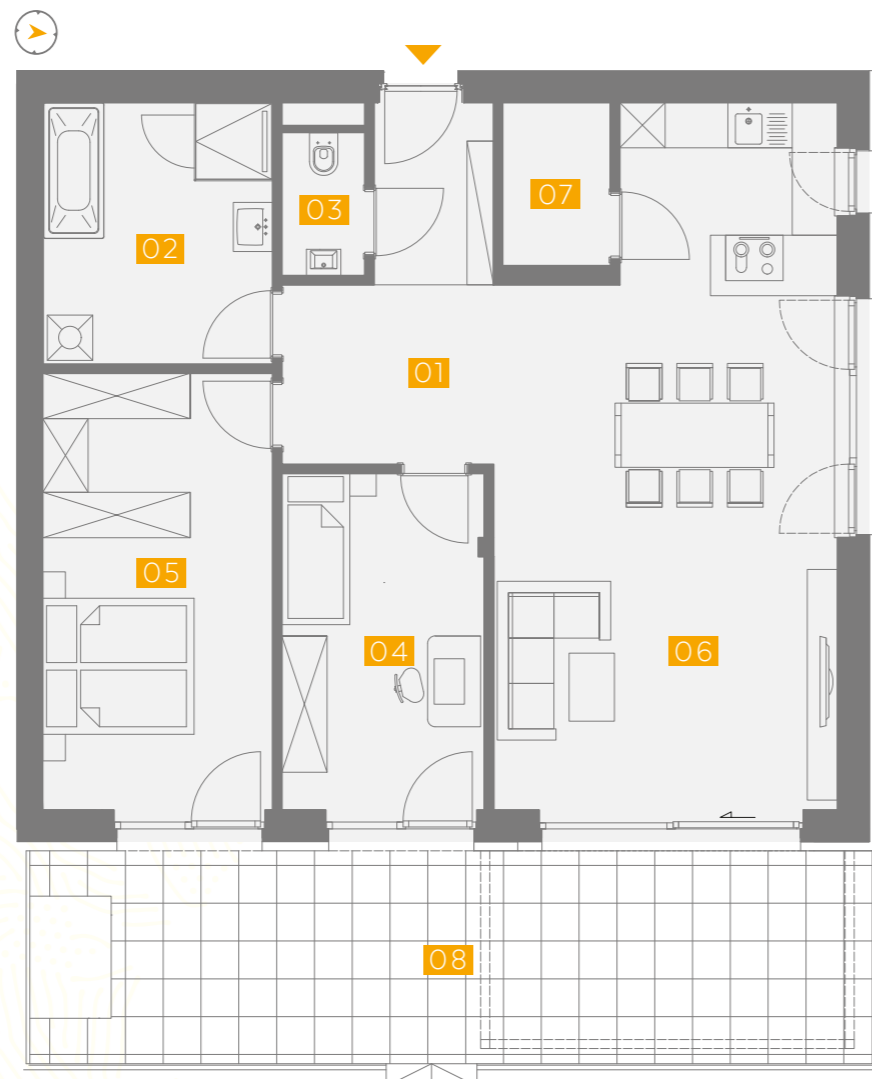
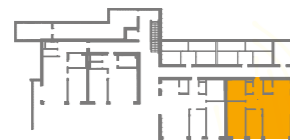
07	Terrasse	24,46 m <sup>2</sup>
	Garten	165,85 m <sup>2</sup>

## 33/04 » Tactus «

## EBENE 3

95,10 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer  
Terrasse, Garten

## LAGE:



## WOHNFLÄCHE

01	Vorraum	10,46 m <sup>2</sup>
02	Bad	10,48 m <sup>2</sup>
03	WC	2,08 m <sup>2</sup>
04	Zimmer	12,23 m <sup>2</sup>
05	Schlafen/Schrankraum	17,87 m <sup>2</sup>
06	Wohnküche	38,82 m <sup>2</sup>
07	Abstellraum	3,16 m <sup>2</sup>

## NEBENFLÄCHEN

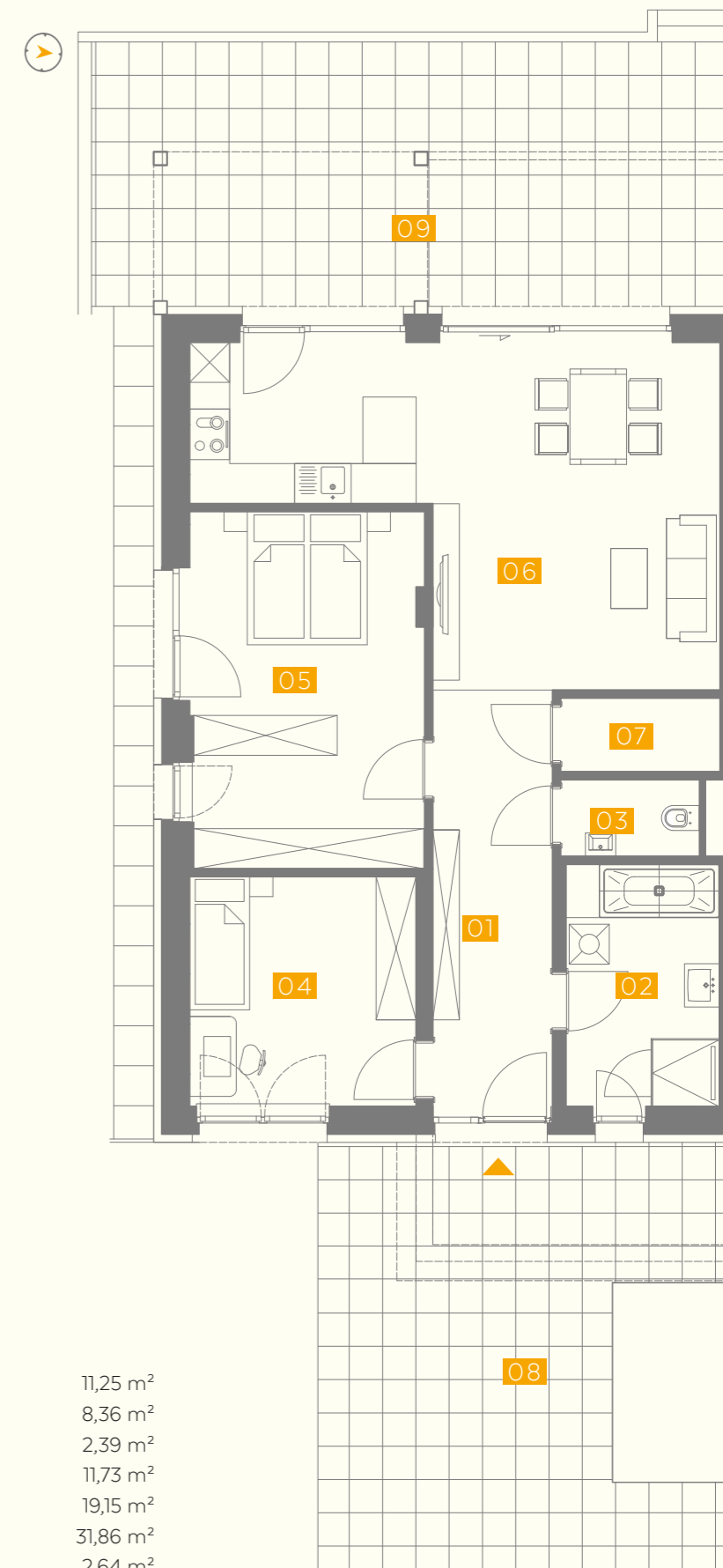
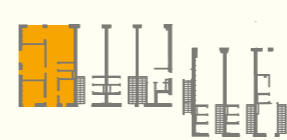
08	Terrasse Garten	31,36 m <sup>2</sup> 199,70 m <sup>2</sup>
----	--------------------	---

## 33/05 » Textur «

## EBENE 5

87,38 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer  
Terrasse, Garten

## LAGE:



## WOHNFLÄCHE

01	Vorraum	11,25 m <sup>2</sup>
02	Bad	8,36 m <sup>2</sup>
03	WC	2,39 m <sup>2</sup>
04	Zimmer	11,73 m <sup>2</sup>
05	Schlafen/Schrankraum	19,15 m <sup>2</sup>
06	Wohnküche	31,86 m <sup>2</sup>
07	Abstellraum	2,64 m <sup>2</sup>

## NEBENFLÄCHEN

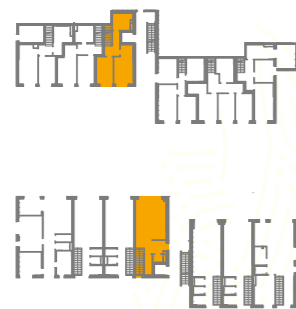
08	Vorplatz	40,00 m <sup>2</sup>
09	Terrasse Garten	38,08 m <sup>2</sup> 99,72 m <sup>2</sup>

## 33/08 » Bukett «



**EBENE 4,5**  
85,17 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer  
Terrasse, Garten, Vorplatz

LAGE:



### WOHNFLÄCHE

01 Vorraum	5,31 m <sup>2</sup>	07 Gang	6,80 m <sup>2</sup>
02 Abstellraum	3,37 m <sup>2</sup>	08 Bad	8,65 m <sup>2</sup>
03 WC	1,59 m <sup>2</sup>	09 Zimmer	11,79 m <sup>2</sup>
04 Wohnküche	30,71 m <sup>2</sup>	10 Schlafen/Schrankraum	16,95 m <sup>2</sup>

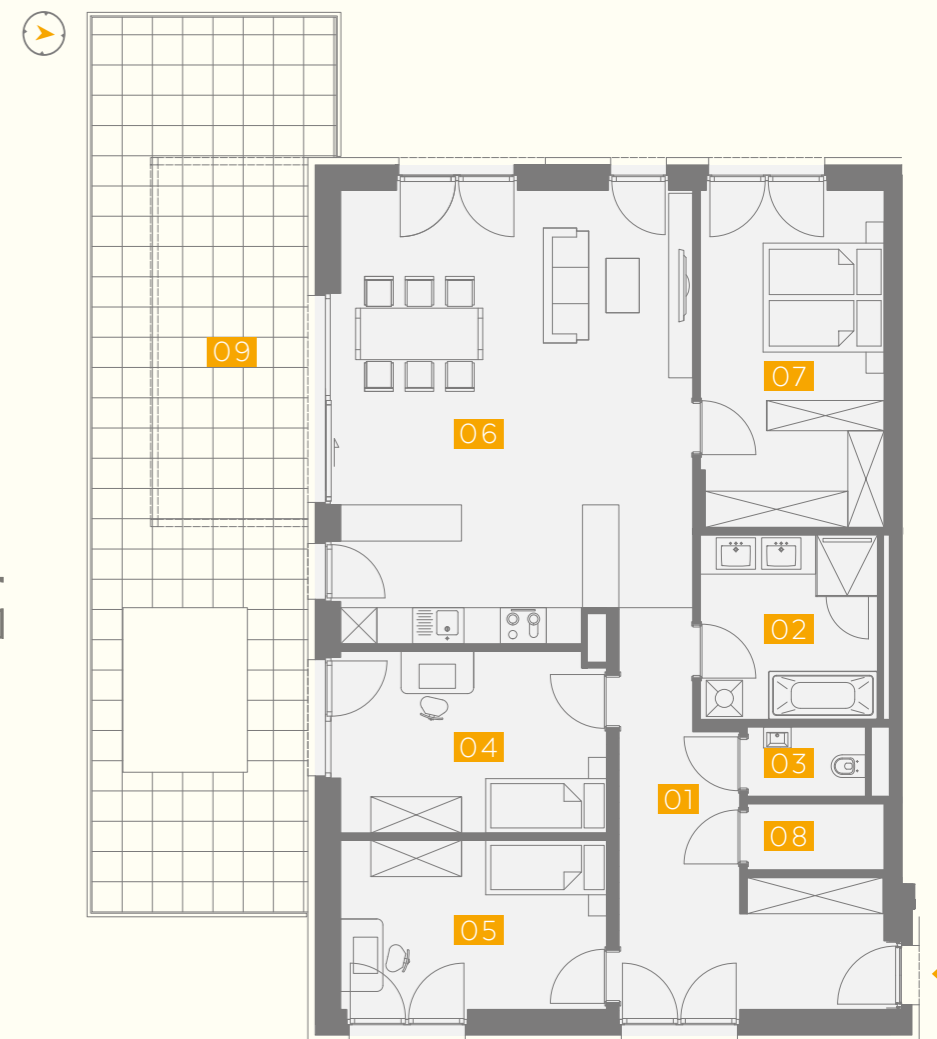
### NEBENFLÄCHEN

05 Terrasse	20,11 m <sup>2</sup>	11 Terrasse	23,42 m <sup>2</sup>
06 Vorplatz Garten	26,05 m <sup>2</sup> 34,09 m <sup>2</sup>		

## 33/12 » Primeur «

**EBENE 6**  
117,84 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer  
Terrasse, Balkon

LAGE:



### WOHNFLÄCHE

01 Vorraum	17,26 m <sup>2</sup>
02 Bad	8,95 m <sup>2</sup>
03 WC	2,25 m <sup>2</sup>
04 Zimmer 1	13,44 m <sup>2</sup>
05 Zimmer 2	12,64 m <sup>2</sup>
06 Wohnküche	43,62 m <sup>2</sup>
07 Schlafen/Schrankraum	17,19 m <sup>2</sup>
08 Abstellraum	2,49 m <sup>2</sup>

### NEBENFLÄCHEN

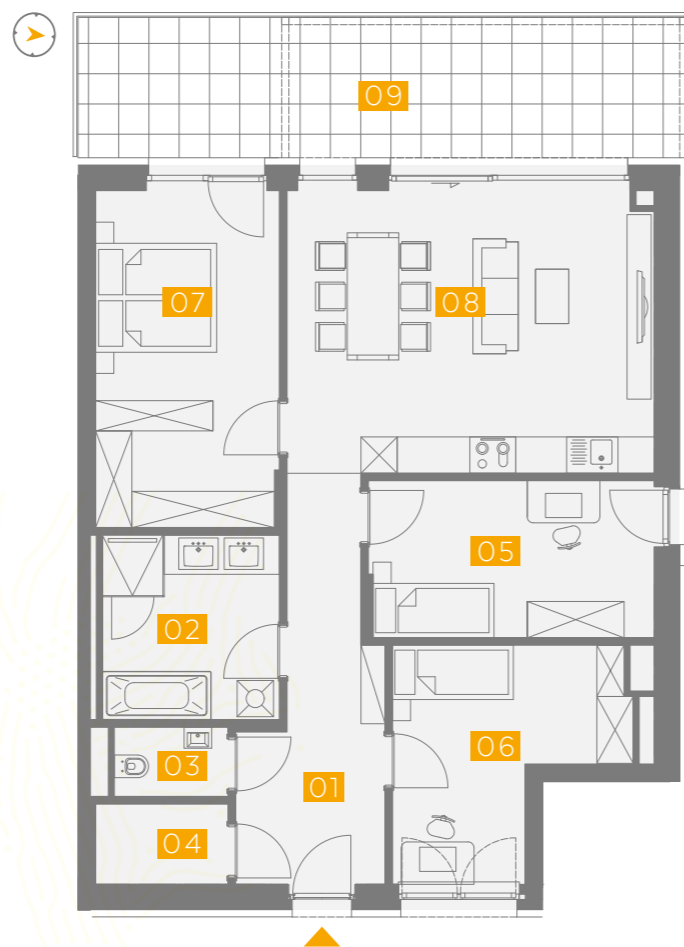
09 Terrasse/Balkon	53,88 m <sup>2</sup>
--------------------	----------------------

### 33/13 » Malvasier «

**EBENE 6**

96,15 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer  
Balkon

**LAGE:**



**WOHNFLÄCHE**

01	Vorraum	12,05 m <sup>2</sup>
02	Bad	8,95 m <sup>2</sup>
03	WC	2,16 m <sup>2</sup>
04	Abstellraum	2,91 m <sup>2</sup>
05	Zimmer 1	12,37 m <sup>2</sup>
06	Zimmer 2	11,78 m <sup>2</sup>
07	Schlafen/Schrankraum	17,19 m <sup>2</sup>
08	Wohnküche	28,74 m <sup>2</sup>

**NEBENFLÄCHEN**

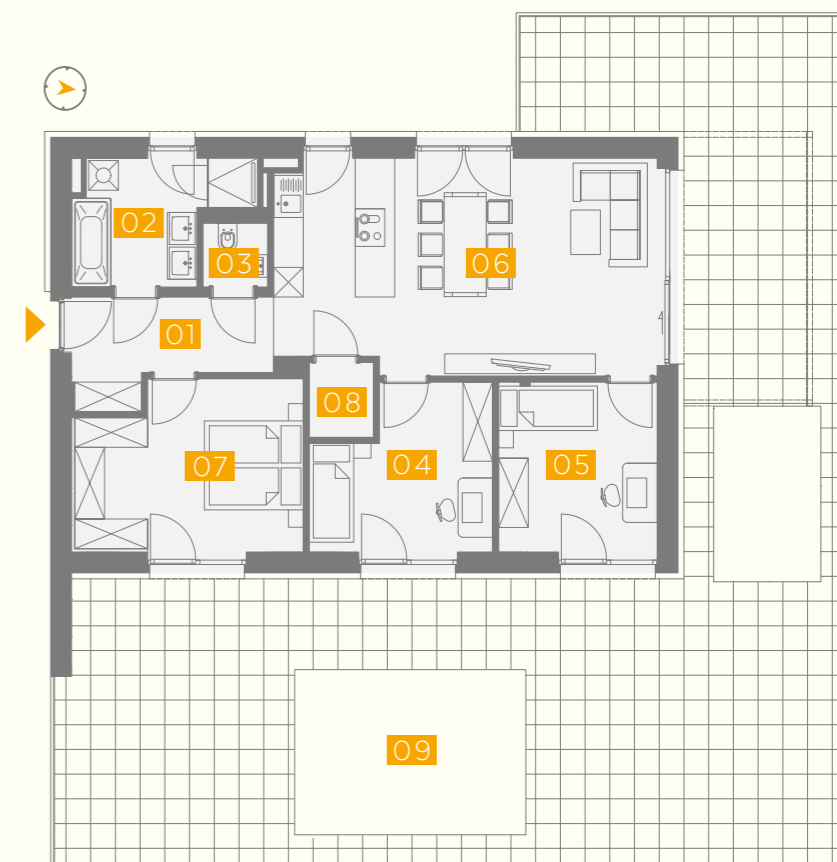
09	Balkon	23,35 m <sup>2</sup>
----	--------	----------------------

### 33/14 » Balsam «

**EBENE 6**

90,75 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer  
Terrasse, Balkon

**LAGE:**



**WOHNFLÄCHE**

01	Vorraum	7,34 m <sup>2</sup>
02	Bad	7,78 m <sup>2</sup>
03	WC	1,69 m <sup>2</sup>
04	Zimmer 1	11,32 m <sup>2</sup>
05	Zimmer 2	11,35 m <sup>2</sup>
06	Wohnküche	33,99 m <sup>2</sup>
07	Schlafen/Schrankraum	15,30 m <sup>2</sup>
08	Abstellraum	1,98 m <sup>2</sup>

**NEBENFLÄCHEN**

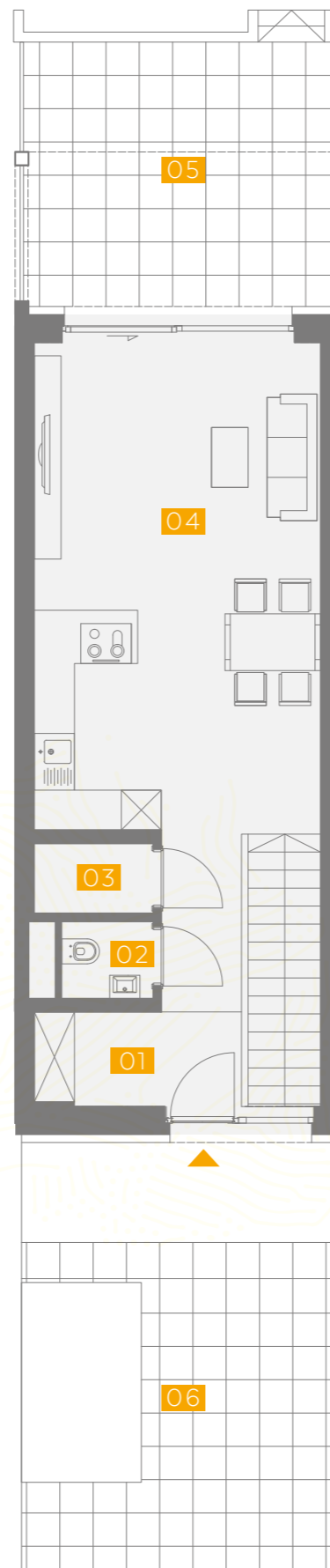
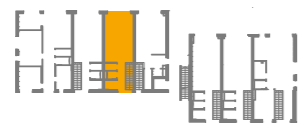
09	Dachterrasse/Balkon	138,94 m <sup>2</sup>
----	---------------------	-----------------------

## 33/07 » Salmanazar «



**OBERGESCHOSS  
EBENE 5**  
86,23 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer  
Terrasse, Garten

LAGE:



**WOHNFLÄCHE OBERGESCHOSS**

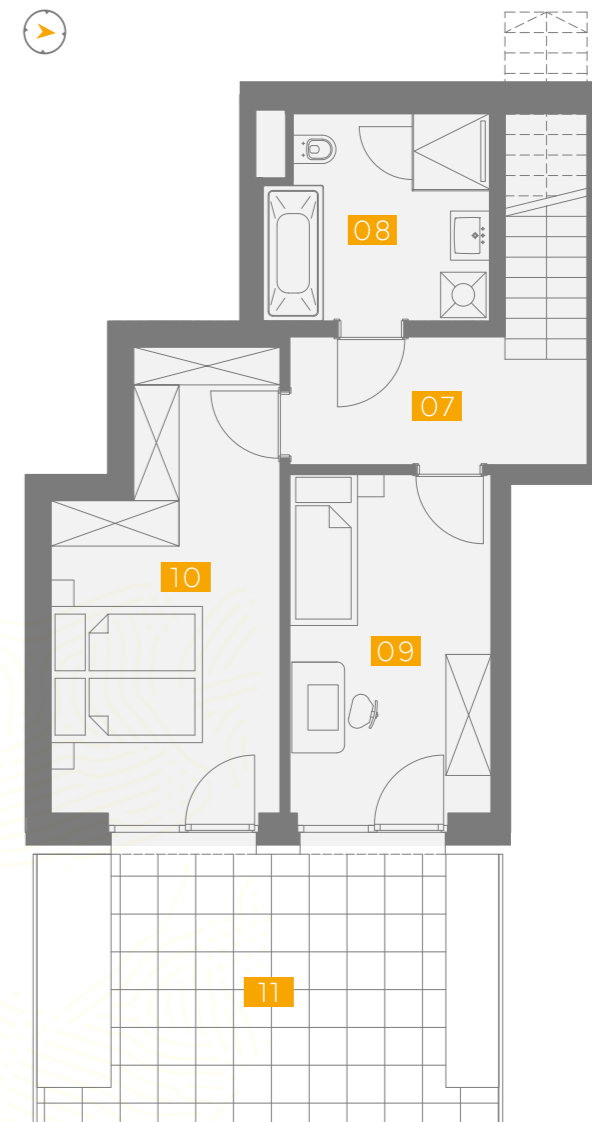
01	Vorraum	7,67 m <sup>2</sup>
02	WC	1,60 m <sup>2</sup>
03	Abstellraum	1,87 m <sup>2</sup>
04	Wohnküche	31,61 m <sup>2</sup>

**NEBENFLÄCHEN**

05	Terrasse	18,34 m <sup>2</sup>
06	Vorplatz Garten	23,02 m <sup>2</sup> 25,64 m <sup>2</sup>

**UNTERGESCHOSS  
EBENE 4**  
86,23 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer  
Terrasse, Garten

LAGE:



**WOHNFLÄCHE UNTERGESCHOSS**

07	Gang	6,77 m <sup>2</sup>
08	Bad	7,87 m <sup>2</sup>
09	Zimmer	12,05 m <sup>2</sup>
10	Schlafen/Schrankraum	16,79 m <sup>2</sup>

**NEBENFLÄCHEN**

11	Terrasse	21,97 m <sup>2</sup>
----	----------	----------------------

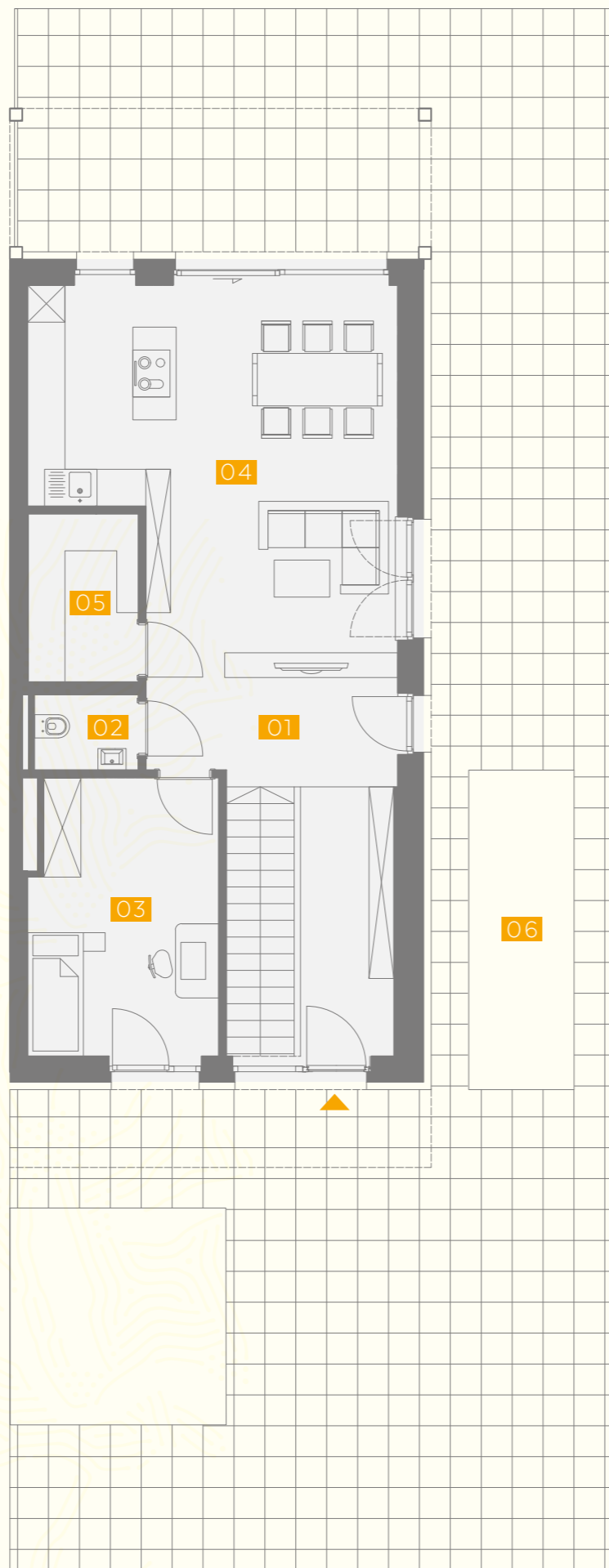


# 33/11 » Grand Cru «



**OBERGESCHOSS  
EBENE 5**  
113,93 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer  
Terrasse, Garten

LAGE:



**WOHNFLÄCHE  
OBERGESCHOSS**

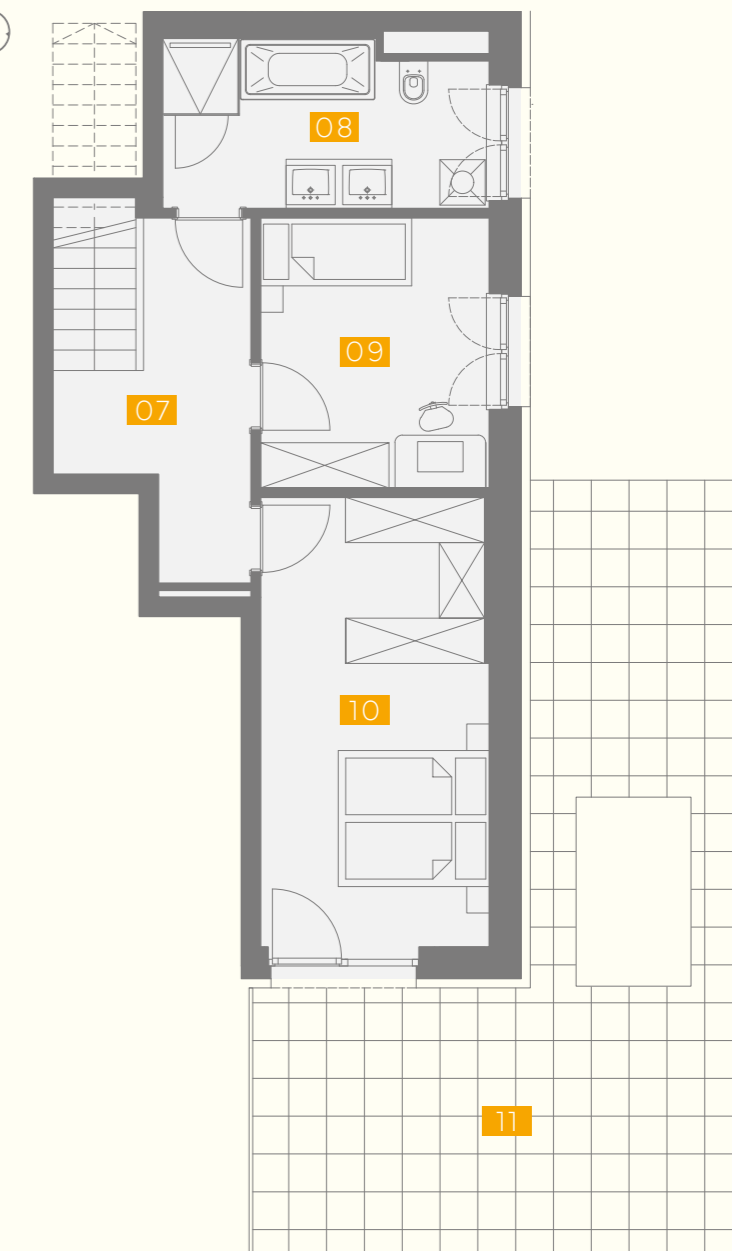
01	Vorraum	13,61 m <sup>2</sup>
02	WC	2,06 m <sup>2</sup>
03	Zimmer	13,76 m <sup>2</sup>
04	Wohnküche	33,15 m <sup>2</sup>
05	Abstellraum	4,79 m <sup>2</sup>

**NEBENFLÄCHEN**

06	Terrasse/ Dachterrasse	152,29 m <sup>2</sup>
	Garten	35,99 m <sup>2</sup>

**UNTERGESCHOSS  
EBENE 4**  
113,93 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer  
Terrasse, Garten

LAGE:



**WOHNFLÄCHE UNTERGESCHOSS**

07	Gang	8,25 m <sup>2</sup>
08	Bad	9,28 m <sup>2</sup>
09	Zimmer	10,83 m <sup>2</sup>
10	Schlafen/Schrankraum	18,20 m <sup>2</sup>

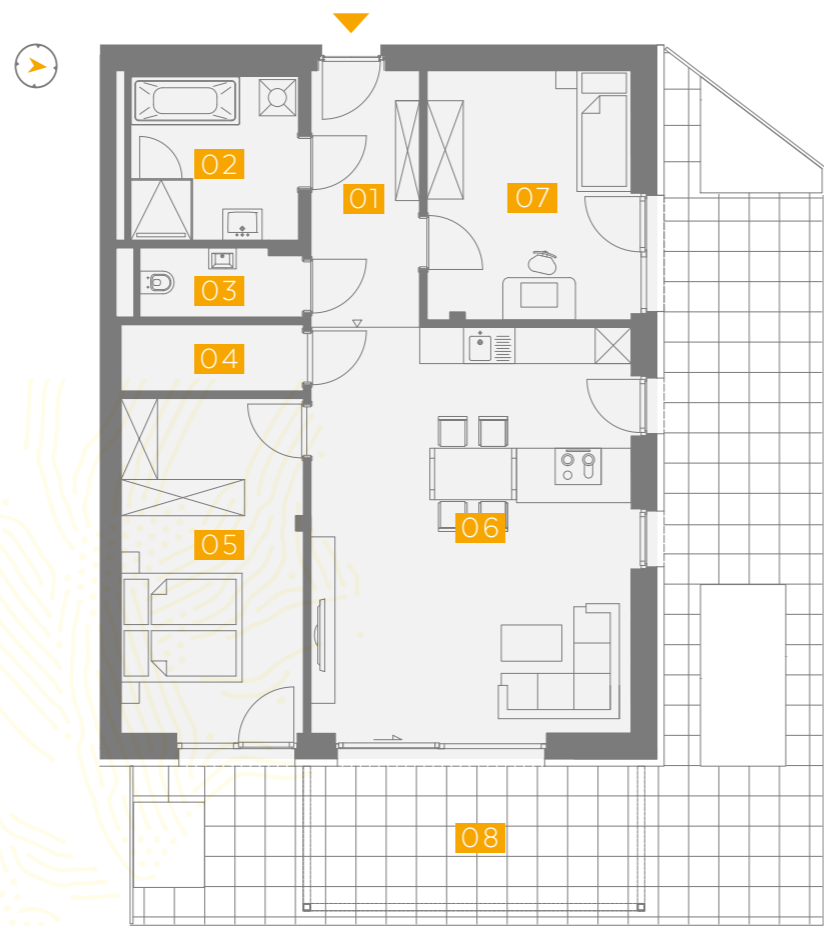
**NEBENFLÄCHEN**

11	Dachterrasse	42,80 m <sup>2</sup>
----	--------------	----------------------

## 35/02 » Optime «

**EBENE 1**  
89,07 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer  
Terrasse, Garten

LAGE:



### WOHNFLÄCHE

01	Vorraum	7,64 m <sup>2</sup>
02	Bad	7,66 m <sup>2</sup>
03	WC	3,04 m <sup>2</sup>
04	Abstellraum	3,32 m <sup>2</sup>
05	Schlafen/Schrankraum	16,99 m <sup>2</sup>
06	Wohnküche	36,19 m <sup>2</sup>
07	Zimmer	14,23 m <sup>2</sup>

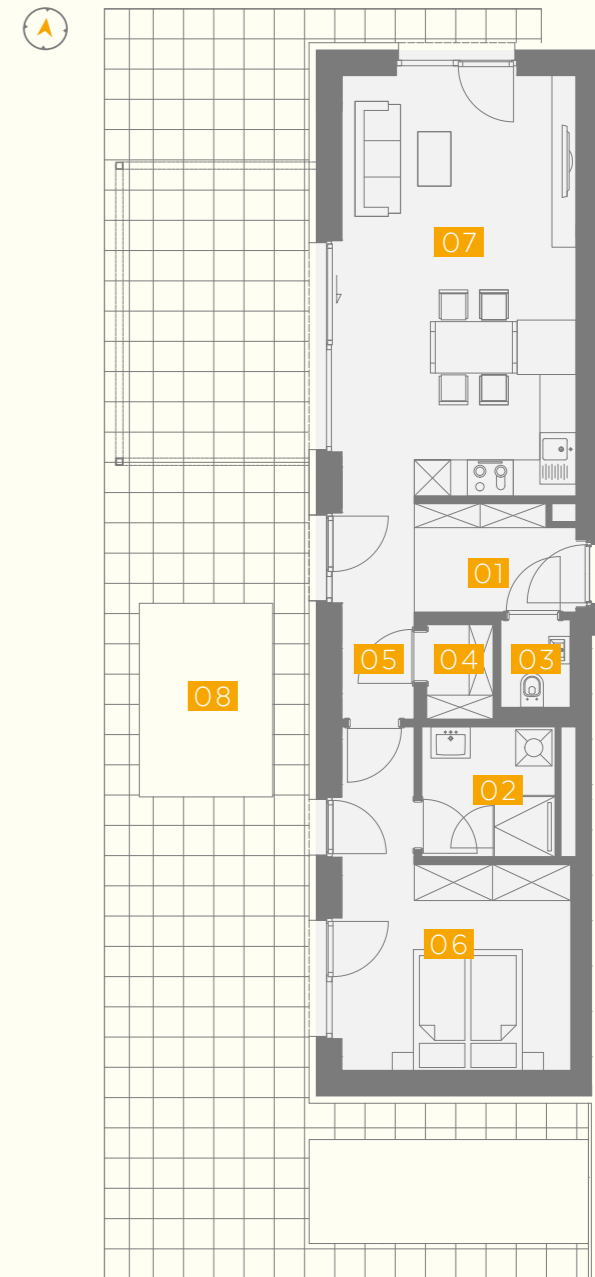
### NEBENFLÄCHEN

08	Terrasse	58,08 m <sup>2</sup>
	Garten	180,72 m <sup>2</sup>

## 35/05 » Smaragd «

**EBENE 3**  
61,11 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer  
Terrasse, Garten

LAGE:



### WOHNFLÄCHE

01	Vorraum	4,62 m <sup>2</sup>
02	Bad	4,75 m <sup>2</sup>
03	WC	1,67 m <sup>2</sup>
04	Abstellraum	1,73 m <sup>2</sup>
05	Flur	4,67 m <sup>2</sup>
06	Schlafen	16,12 m <sup>2</sup>
07	Wohnküche	27,55 m <sup>2</sup>

### NEBENFLÄCHEN

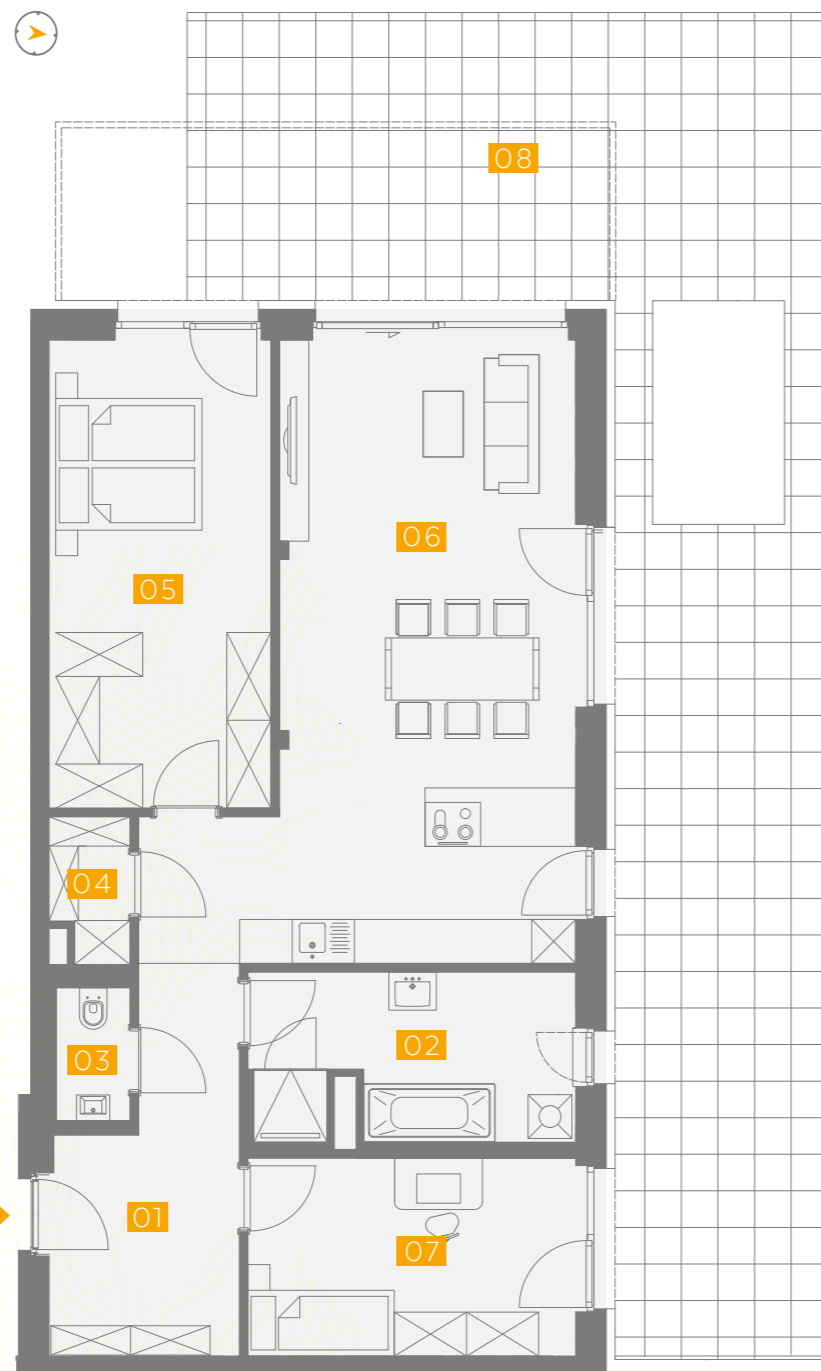
08	Dachterrasse	88,02 m <sup>2</sup>
	Garten	25,95 m <sup>2</sup>



## 35/06 » Odessa «

**EBENE 3**  
95,99 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer  
Terrasse, Garten

LAGE:



### WOHNFLÄCHE

01	Vorraum	11,08 m <sup>2</sup>
02	Bad	9,84 m <sup>2</sup>
03	WC	1,82 m <sup>2</sup>
04	Abstellraum	1,94 m <sup>2</sup>
05	Schlafen/Schrankraum	19,71 m <sup>2</sup>
06	Wohnküche	39,16 m <sup>2</sup>
07	Zimmer	12,44 m <sup>2</sup>

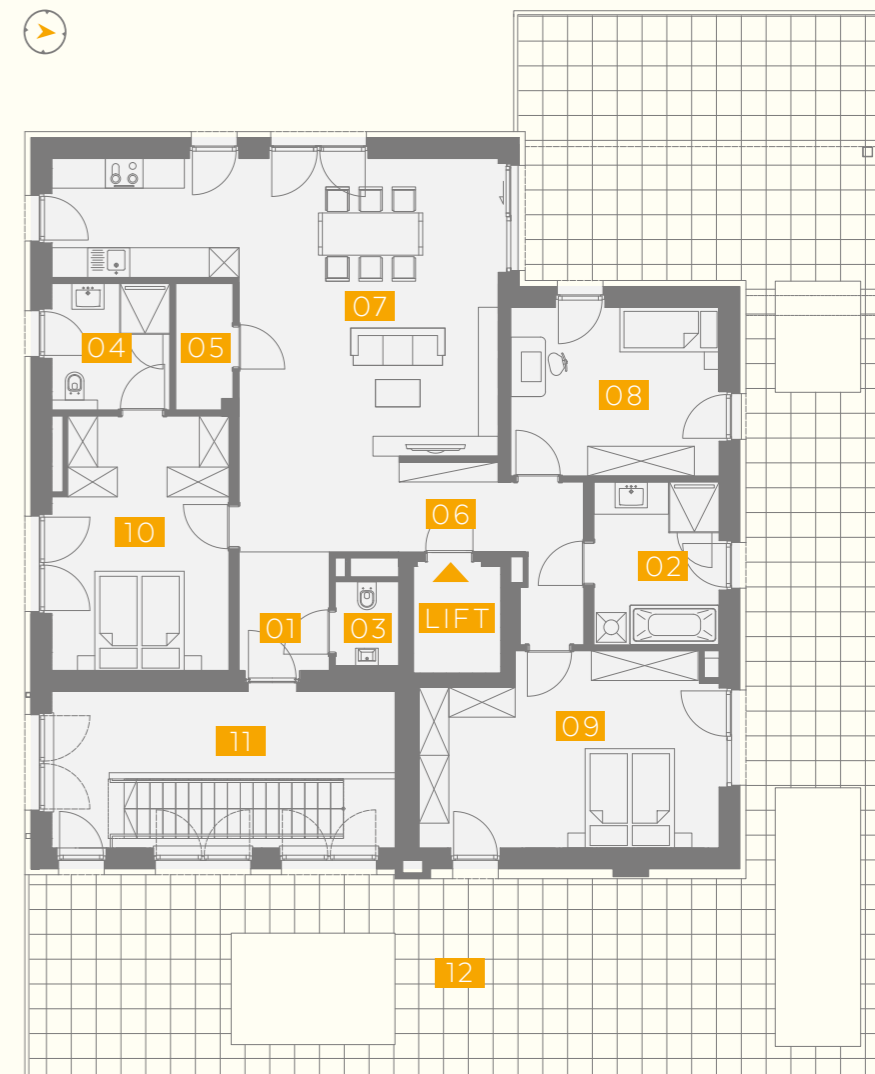
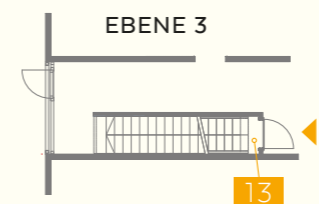
### NEBENFLÄCHEN

08	Terrasse/Dachterrasse	76,68 m <sup>2</sup>
	Garten	107,54 m <sup>2</sup>

## 35/08 » Nobre «

**EBENE 4**  
Eingang über Ebene 3  
149,37 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer  
Terrasse, Balkon

LAGE:



### WOHNFLÄCHE

01	Vorraum	4,30 m <sup>2</sup>
02	Bad	8,44 m <sup>2</sup>
03	WC	2,03 m <sup>2</sup>
04	Bad/WC	6,04 m <sup>2</sup>
05	Abstellraum	2,89 m <sup>2</sup>
06	Flur	14,16 m <sup>2</sup>
07	Wohnküche	41,71 m <sup>2</sup>
08	Zimmer	14,60 m <sup>2</sup>
09	Schlafen/Schrankraum	22,82 m <sup>2</sup>
10	Schlafen/Schrankraum	18,13 m <sup>2</sup>

### NEBENFLÄCHEN

11	Wintergarten	13,52 m <sup>2</sup>
12	Balkon/Dachterrasse	144,39 m <sup>2</sup>
13	Stiegenvorplatz	0,73 m <sup>2</sup>



## Hochwertige Ausstattung

- Wohnungseingangstüre mit Mehrfachverriegelung WK2
- Holzzargen und stumpfeinschlagende Innentürblätter mit Röhrenspaneinlage
- Glasierte Steingutfliesen als Wandfliesen 30 x 60 cm, Feinsteinzeugfliesen als Bodenfliesen 60 x 60 cm
- Weitzer-Fertigparkett in Eiche
- Maisonette-Stiegen mit Holz in Eiche belegt

### BÄDER:

- Doppelwaschbecken in 4-Zimmer-Wohnungen
- Einzelwaschbecken für 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- Badewanne 180 x 80 cm und bodenebene Dusche 100 x 100 cm (in 2-Zimmer-Wohnungen nur bodenebene Dusche)
- Duschtrennwände mit Drehtüre in Echtglas
- Kopfbrausesystem und Thermostatbatterie
- Sprossenradiator
- Abgehängte Gipskartondecke mit Einbauspots

### WC:

- Handwaschbecken
- Hänge-WC (Tiefspüler) mit 2 Mengen-Drückerplatte und WC-Sitz-Absenkautomatik

Sanitärausstattung mit Markenprodukten der Firmen Hansa, Kermi, Polypex, Villeroy & Boch



## Traumhafte Ausführung

- Teilweise Wohnungen mit Außenflächen in mehrere Himmelsrichtungen
- Teilweise Maisonette-Wohnungen mit ost- und westseitiger Terrasse
- Raumhöhen von 256 cm bis 275 cm
- 1 Penthouse mit direktem Liftzugang im Wohnungsverband
- Großflächige Terrassen- und Dachterrassenflächen und Balkone
- Große Terrassenglasüberdachungen
- Teilweise Rasenflächen auf Dachterrassen
- Terrassenböden mit aufgeständerten Fliesenplatten 60 x 60 cm



- Zugeteilte, eingezäunte Gärten mit Gehrten, die sich dem Geländeverlauf anpassen
- Kunststofffensterelemente mit Alu-Beklipung und 3-Scheibenisolierverglasung
- Große Verglasungsflächen in den Fassaden, teils mit Terrassenschiebetürelementen
- Fenster, Terrassentüren und Terrassenschiebetüren mit RC2 Beschlägen
- Sonnenschutz mit Außenraffstores mit windstabilen Z-Lamellen, für optimalen Sicht- und Lichtschutz - elektrisch bedienbar
- Warmwasseraufbereitung mittels Wohnungsstationen (Durchlaufprinzip)
- Warmwasser-Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Gartenwasseranschluss (frostsicher)

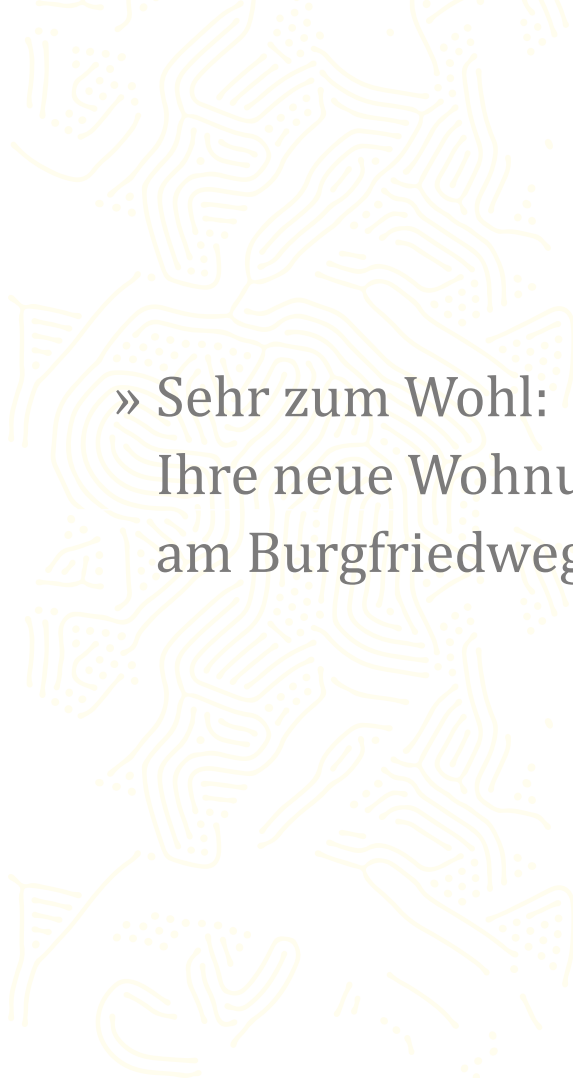
Eine detaillierte Ausstattungsbeschreibung erhalten Sie auf Anfrage.

### ENERGIEAUSWEIS HAUS 33:

HWB Ref, SK: 42,59 kWh/m<sup>2</sup>a  
 HWB Energieklasse: B  
 fGEE: 0,716

### ENERGIEAUSWEIS HAUS 35:

HWB Ref, SK: 42,38 kWh/m<sup>2</sup>a  
 HWB Energieklasse: B  
 fGEE 0,736



» Sehr zum Wohl:  
Ihre neue Wohnung  
am Burgfriedweg! «

**GWS**/exklusiv

GWS  
Bau- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.  
Plüddemanngasse 107  
8042 Graz

Kontakt: 0316 / 8054  
wohnungverkauf@gws-wohnen.at  
www.gws-exklusiv.at