

## STADT. LAND. KUSS.

📍 Andreas Hofer Straße 6, 8020 Graz

**13 EIGENTUMS-  
WOHNUNGEN**  
von 45 – 73 m<sup>2</sup>



# GRÜN KÜSST

---

# URBAN

---



**Stadt. Land. Kuss.** verbindet die Annehmlichkeiten von urbanem Wohnen mit viel Grün vor der Haustüre. 13 moderne Wohnungen mit idealen Grundrissen und attraktiven Freiräumen entstehen im Westen von Graz.



**Spielen, entspannen & beim Blick  
ins Grüne zur Ruhe kommen –  
so lautet hier die Devise!**

**Stadt. Land. Kuss.** ist in verkehrsberuhigter Lage im Grazer Stadtteil Eggenberg gelegen. Mit Wohnungsgrößen von 45-73 m<sup>2</sup> richten sich die 13 klimafreundlichen Neubauwohnungen vor allem an Paare, Kleinfamilien und naturverbundene Singles jeden Alters.

In hochwertiger Ausführung und moderner, geradliniger Architektur lässt es sich hier lebenswert wohnen. Durchdacht konzipierte Grundrisse und die raumhohe Verglasung der Fenster und Türen ermöglichen viel Tageslicht in den Wohnräumen. Zudem bieten attraktive Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Eigengärten genug Platz für die Gestaltung einer ganz persönlichen Wohlfühloase.



# LEBENSRAÜME ZUM ANKOMMEN



**Stadt. Land. Kuss.  
lässt den Traum vom grünen  
Wohnen in unmittelbarer  
Stadt Nähe wahr werden.**

Perfekt für Unternehmenslustige und Genießer, die vom stadtnahen, grünen Standort ihres Zuhauses aus ein neues Kapitel aufschlagen und hohe Lebensqualität erleben wollen.

Jede Wohnung besticht durch modernes Design und eine Ausstattung nach zeitgemäßen Standards. So kommen in den Bädern ausnahmslos Markenprodukte zur Anwendung, es werden Vollholzböden und Feinsteinzeug verlegt, alle Räume verfügen über eine elektrisch ansteuerbare Beschattung. Das durchgängige Architekturkonzept zieht sich konsequent und stimmig durch alle Innen- wie Außenräume, und stellt dabei die Bedürfnisse der Menschen immer in den Vordergrund.



# AUF EINEN BLICK

## Hochwertiges Wohnen, zentral im Grünen.

Ideal für Eigennutzer wie Anleger

1.158 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

439 m<sup>2</sup> Bebaute Fläche

Frei finanziertes Projekt mit 13 Einheiten in einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit Lift  
Optisch ansprechende Besenstrich-Fassade  
Barrierefreiheit der kompletten Anlage  
2- bis 4-Zimmerwohnungen mit Wohnungsgrößen von 45 bis 73 m<sup>2</sup>

Alle Einheiten verfügen über private Freiflächen (Eigengärten/Terrassen im EG, Balkone in den OGs)  
E-Mobilität durch Leerverrohrungen bei Parkplätzen berücksichtigt

HWB lt. Energieausweis: 28,8 kWh/m<sup>2</sup>a

Heizung & Kühlung: Grundwasserwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikanlage  
Fußbodenheizung und -kühlung mit Einzelraumregelung in den Aufenthaltsräumen

Ideale Grundrisse bieten Platz für alle Lebenslagen. Ob Singles, Paare oder Kleinfamilien – hier findet jeder sein perfektes Zuhause zum Leben, Genießen und Bleiben.



## MIT GUTEM GEWISSEN WOHNEN

### Umweltbewusst & energieeffizient.

Die fünf überdachten KFZ-Abstellplätze auf Eigengrund sind genauso wie die ebenerdigen Einlagerungsräume dezent in den Baukörper integriert, um die Einheitlichkeit der Architektur zu bewahren.

Geschützte Fahrradabstellplätze befinden sich in der grünen Vorgartenzone des Hauses. Der Kinderspielplatz im Bereich des Gemeinschaftsgartens dient als nachbarschaftliche Begegnungszone.

Die umweltbewusste und energieeffiziente Bauweise sowie die Einhaltung höchster Qualitätsanforderungen nach Klimaaktiv-Kriterien stehen bei der Planung und Errichtung im Vordergrund. So wird beispielsweise nicht mit herkömmlichen EPS-Platten gedämmt, sondern es kommen für den Bau nachhaltige, hochdämmende und innovative W.I.-Ziegel mit integrierter Wärmedämmung zur Anwendung.

Auch die CO<sub>2</sub>-Bilanz wird berücksichtigt, daher lässt es sich hier nicht nur gut, sondern mit gutem Gewissen wohnen.

**klimaaktiv**



Bauen in Bronze



# NATURNAH & ZENTRAL



**Wohnen am Fuße des Naherholungsgebiets  
Plabutsch in einer verkehrsberuhigten Zone mit fast  
dörflichem Charakter und einem funktionierenden  
Nachbarschaftsgefüge.**

Infrastrukturell ist Eggenberg bestens ausgestattet. Alte Gewerbebetriebe, kleiner Einzelhandel und größere Einkaufsmärkte bieten in nächster Umgebung alles für den täglichen Bedarf.

In zehn Gehminuten ist man bei der Auster, der großen Sport- und Wellness-Anlage für das Badevergnügen. Nach 15 Fußminuten erreicht man den Schlosspark, der mit seinen historischen Gärten zum Flanieren oder Joggen einlädt. Gleich angrenzend ist das ASKÖ-Center, wo Sportsgeister sich bei American Football, Badminton, Volleyball u.v.m. austoben können.

Wer nach purer Natur lechzt: auf zum Plabutsch, dem Hausberg der Grazer. Das Naherholungsgebiet bietet Picknickwiesen, einen tollen Blick auf Graz, zahlreiche Wege zum Wandern, Laufen und Radfahren und natürlich mehrere Einkehrmöglichkeiten. Die nur sieben Gehminuten entfernte Helmut List Halle lädt zu Kulturveranstaltungen quer durch alle Stilrichtungen.

Mit der Linie 1 ist der Grazer Hauptbahnhof in nur 3 Straßenbahnstationen zu erreichen, der Hauptplatz ist 7 Stationen entfernt. Und natürlich führen von **Stadt. Land. Kuss.** auch jede Menge Radwege Richtung Innenstadt und ins Umland. Mit der A2 und der A9 ist man bestens an die nationalen Autobahnen angebunden.



**NOCH MEHR  
INFOS ZUM  
PROJEKT AUF**  
[avoris.at/stadt-land-kuss](https://www.avoris.at/stadt-land-kuss)



# AVORIS

---

# SCHAFFT RAUM

---

# ZUM LEBEN

---

**Wir sind ein erfahrenes Team von Spezialisten aus den Bereichen Architektur, Projektsteuerung und Vertrieb.**

Gemeinsam mit langjährigen Partnern realisieren wir frei finanzierte Immobilien mit hohem Entwicklungspotential – charakterstark, zeitgemäß und lebenswert.

In den letzten 7 Jahren haben wir unsere Erfahrung in 23 fertig gestellte Projekte eingebracht und mehr als 32.500 m<sup>2</sup> urbanen Lebensraum entwickelt.



### Seit 2014 wächst AVORIS gesund und beständig.

Vor allem, weil wir uns nicht von kurzfristigen Lösungen mitreißen lassen, sondern konsequent und mit Weitblick planen. Kommend vom Wohnbau liegt der Schwerpunkt von AVORIS heute auf gemischt genutzten Projekten. Das Zusammenspiel von Wohnen, Arbeiten, Infrastruktur, Mobilität und Ressourcen steht dabei im Fokus, um urbane Lebensqualität in all ihren Facetten zu schaffen.

### Wir 4 Gründer und Gesellschafter

**Dominik Peherstorfer** Finanzen

**Christian Sageder** Kommunikation

**Hermann Neuburger** Unternehmensentwicklung

**Peter Wiesinger** Architektur



# AVORIS

AVORIS purple GmbH  
Mariahilferstraße 1/Top 4, 8020 Graz  
office@avoris.at | www.avoris.at

Diese Broschüre bildet keine Vertragsgrundlage. Dargestellte Grundrisse, Ansichten und Oberflächen sowie sonstige Materialien dienen lediglich der Veranschaulichung und können im Zuge der weiteren Planungs- sowie Ausführungsphase variieren. Die AVORIS purple GmbH behält sich ausdrücklich jegliche Änderung vor, die im Zuge der Bauausführung notwendig und/oder zweckmäßig erscheint. Das abgebildete Mobiliar ist beispielhaft und nicht Gegenstand des Verkaufsobjekts. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Wien, am 10. August 2021, 1. Auflage.