

# Messen- dorfberg



8042



GRAZ

**GWS** / exklusiv

WOHNGEFÜHL  
MIT WEITBLICK





**Architektur. Qualität. Lage.**

# Wohnen mit dem gewissen Extra.

**D**ie 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 m<sup>2</sup>**  
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.

**D**ie 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](mailto:wohnungsverkauf@gws-wohnen.at)



# Grünen

# Das Projekt im Überblick

- 2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen
- Wohnungsgrößen von 66 bis 149 m<sup>2</sup>
- 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 Echtglastreiwand 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.***

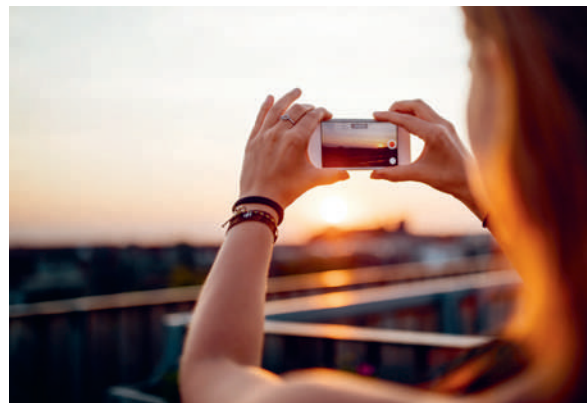






Die schlafende Stadt  
in helles Morgenlicht getaucht.  
Am Horizont majestätisch  
die Koralm.

*Fernblick.*  
*Freiheit.*



# 5 Min.

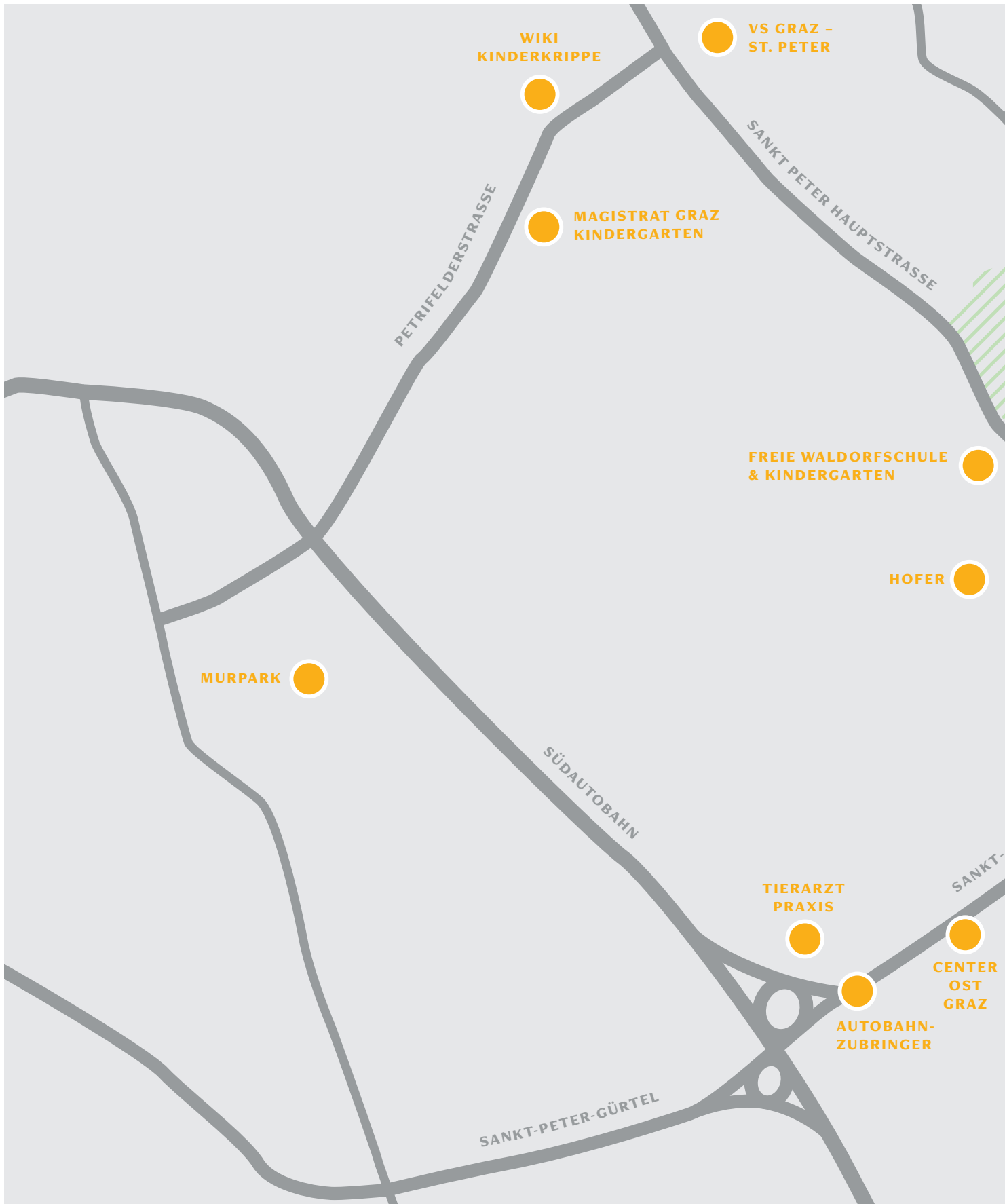
ZU FUSS ZUR NÄCHSTEN  
BUSSTATION

# 9 Min.

ZU FUSS ZUM NÄCHSTEN  
SUPERMARKT

# 21 Min.

MIT DEM FAHRRAD ZUM  
GRAZER HAUPTPLATZ





# 11 Min.

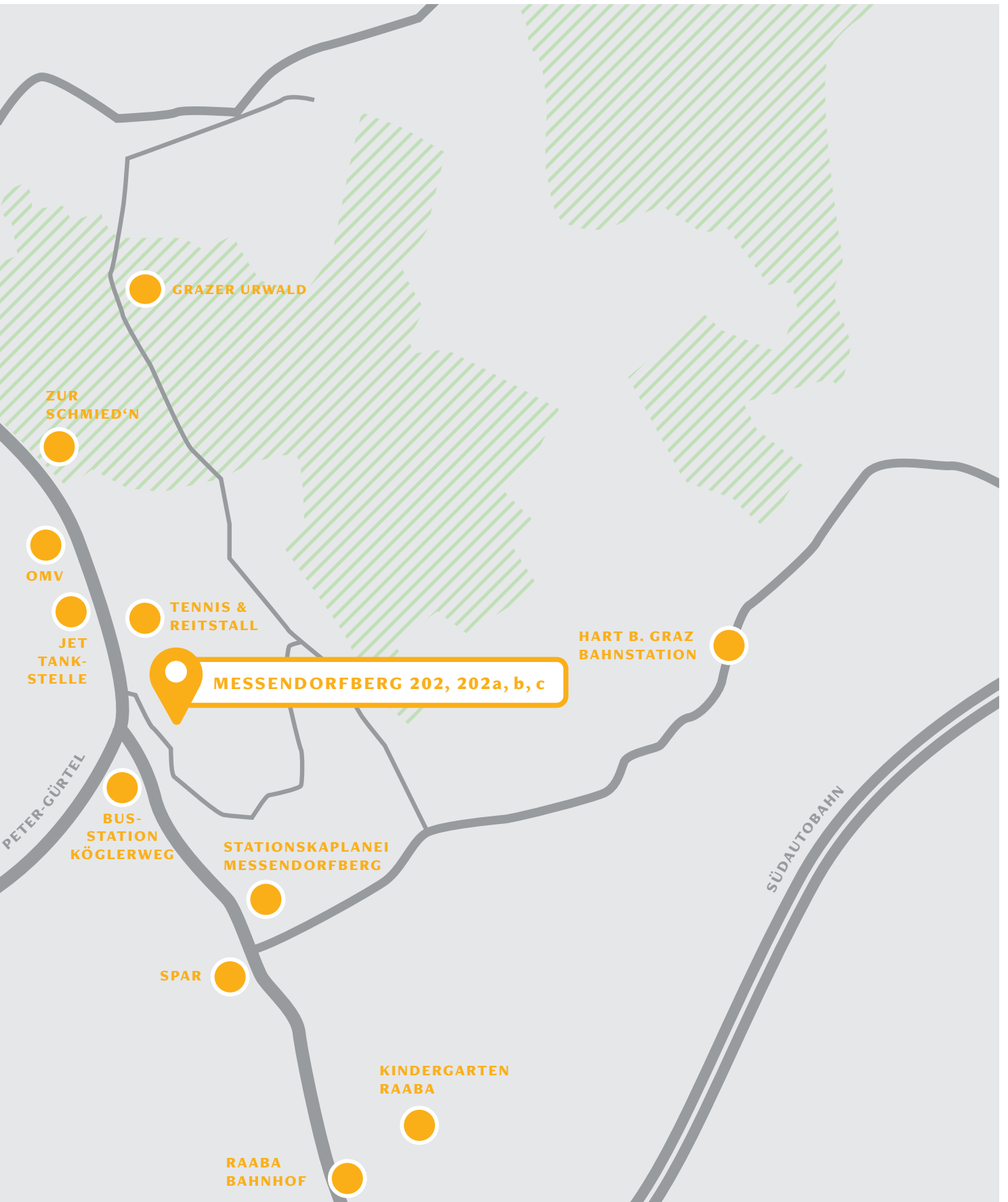
MIT DEM FAHRRAD IN  
DEN GRAZER URWALD

# 7 Min.

MIT DEM FAHRRAD ZUM  
RAABA BAHNHOF

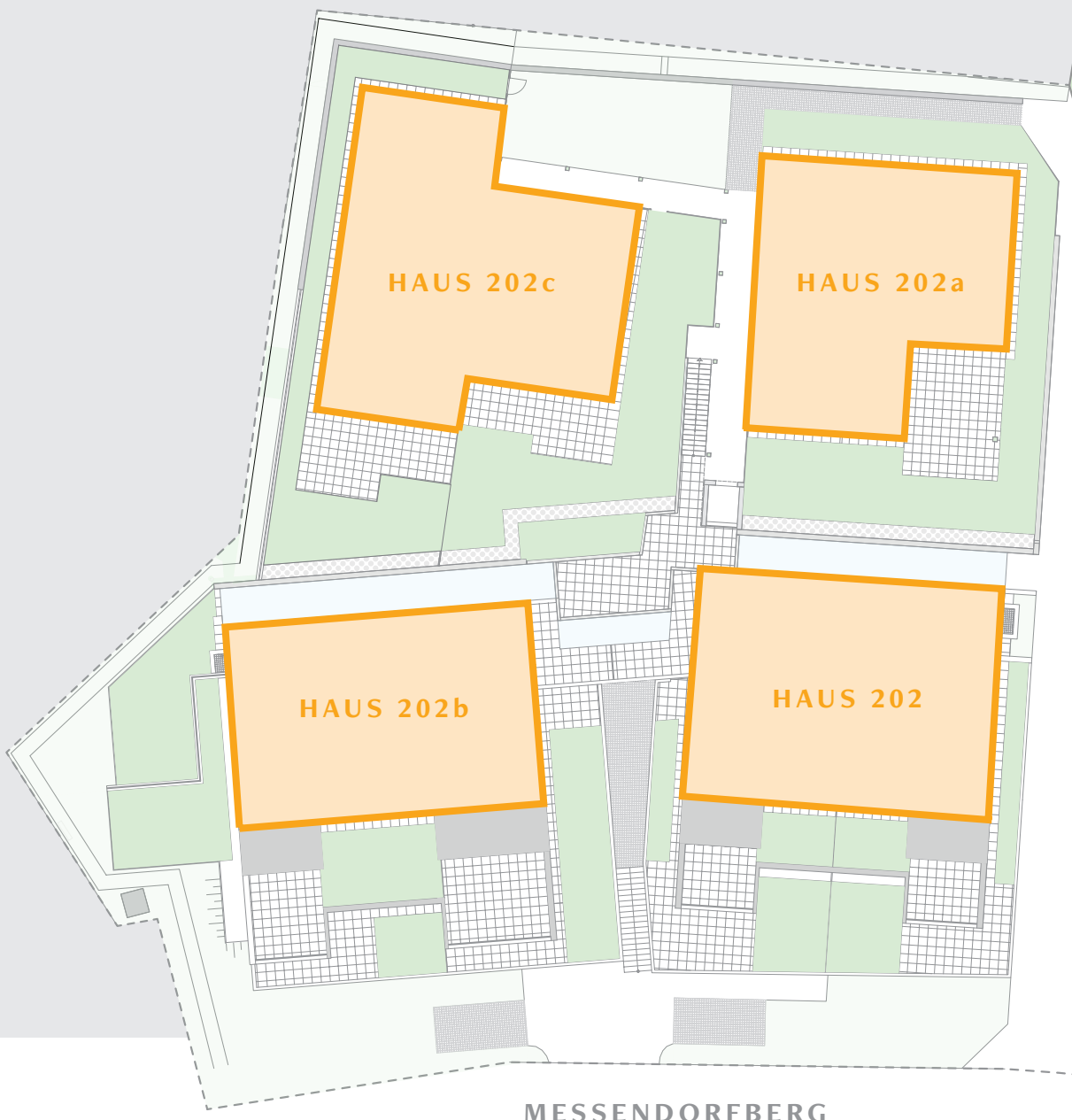
# 12 Min.

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 m<sup>2</sup>

## HAUS 202 / 4 WE / 310,00 m<sup>2</sup>

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

HWB<sub>Ref,SK:</sub> 42,05 kWh/m<sup>2</sup>a    f<sub>GEE,SK</sub> 0,674

## HAUS 202b / 4 WE / 304,52 m<sup>2</sup>

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

HWB<sub>Ref,SK:</sub> 40,19 kWh/m<sup>2</sup>a    f<sub>GEE,SK</sub> 0,657

## HAUS 202a / 2 WE / 296,82 m<sup>2</sup>

2.OG	TOP 01	148,47 m <sup>2</sup>	Barrierefrei
3.OG	TOP 02	148,35 m <sup>2</sup>	

HWB<sub>Ref,SK:</sub> 36,20 kWh/m<sup>2</sup>a    f<sub>GEE,SK</sub> 0,648

## HAUS 202c / 3 WE / 328,16 m<sup>2</sup>

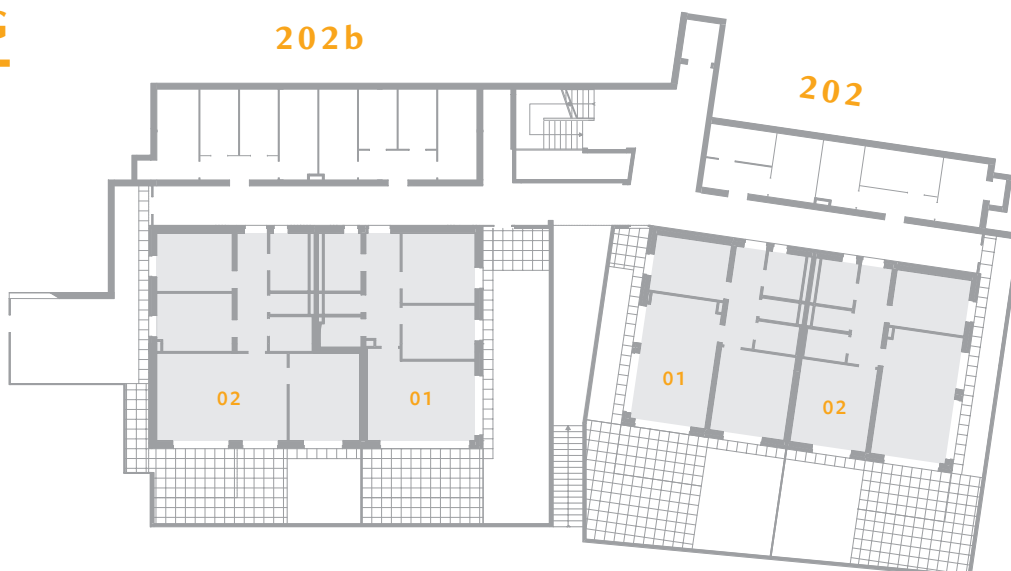
2.OG	TOP 01	71,48 m <sup>2</sup>	Barrierefrei
	TOP 02	111,65 m <sup>2</sup>	
3.OG	TOP 03	145,03 m <sup>2</sup>	

HWB<sub>Ref,SK:</sub> 38,80 kWh/m<sup>2</sup>a    f<sub>GEE,SK</sub> 0,662

**EG**

**202b**

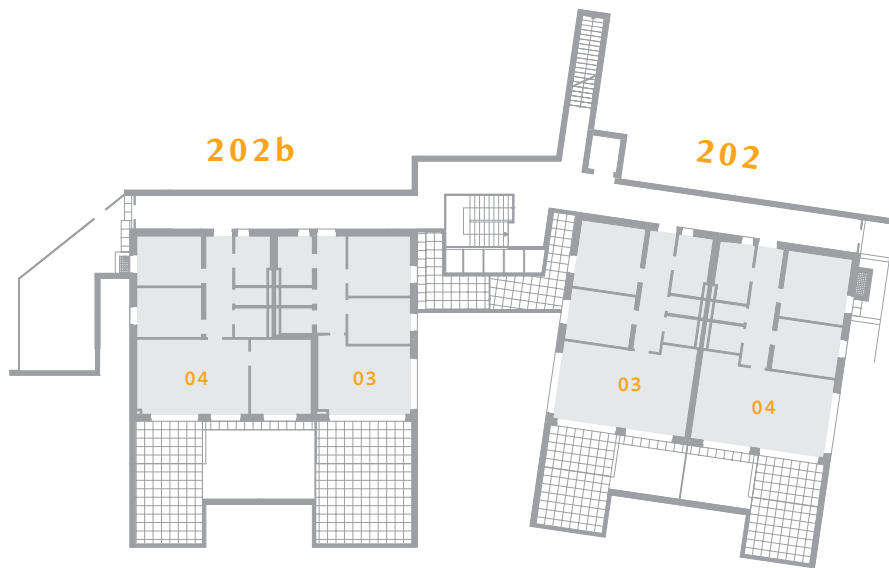
**202**





// DIE WOHNUNGSÜBERSICHT //

1.OG



2.OG



3.OG



# TOP 01 EG

67,69 m<sup>2</sup> WOHNRAUM / 3 ZIMMER / TERRASSE MIT GRÜNFLÄCHEN



Lage im Objekt



# TOP 02 EG

68,28 m<sup>2</sup> WOHNRAUM / 3 ZIMMER / TERRASSE MIT GRÜNFLÄCHEN



# TOP 03 1.OG

86,62 m<sup>2</sup> WOHNRAUM / 3 ZIMMER / 2 TERRASSEN MIT GRÜNFLÄCHE



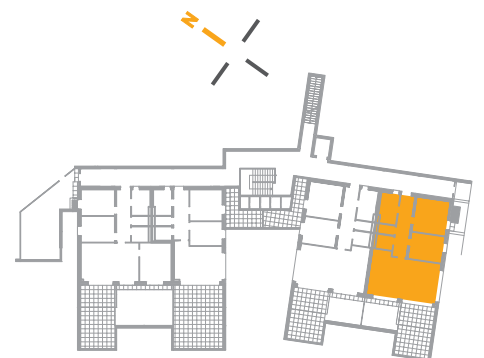


# TOP 04 1.OG

87,41 m<sup>2</sup> WOHNRAUM / 3 ZIMMER / TERRASSE MIT GRÜNFLÄCHE



KELLERABTEIL  
7,56 m<sup>2</sup>



Lage im Objekt

# TOP 01 2.OG

148,47 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE / 5 ZIMMER / TERRASSE / GARTENFLÄCHE



KELLERABTEIL  
9,05 m<sup>2</sup>



Lage im Objekt

# TOP 02 3.OG

148,35 m<sup>2</sup> WOHNRAUM / 5 ZIMMER / BALKON

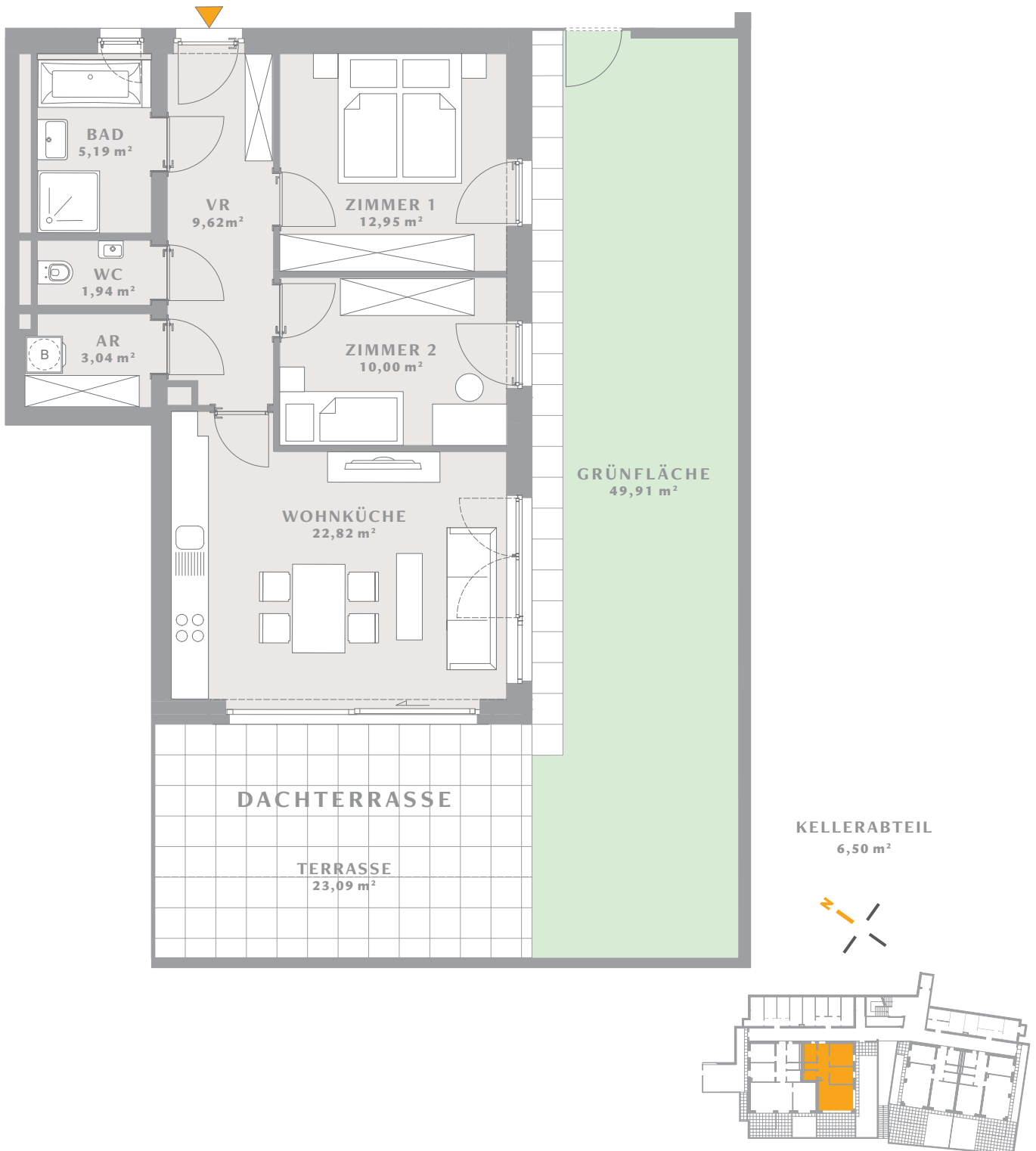


Lage im Objekt



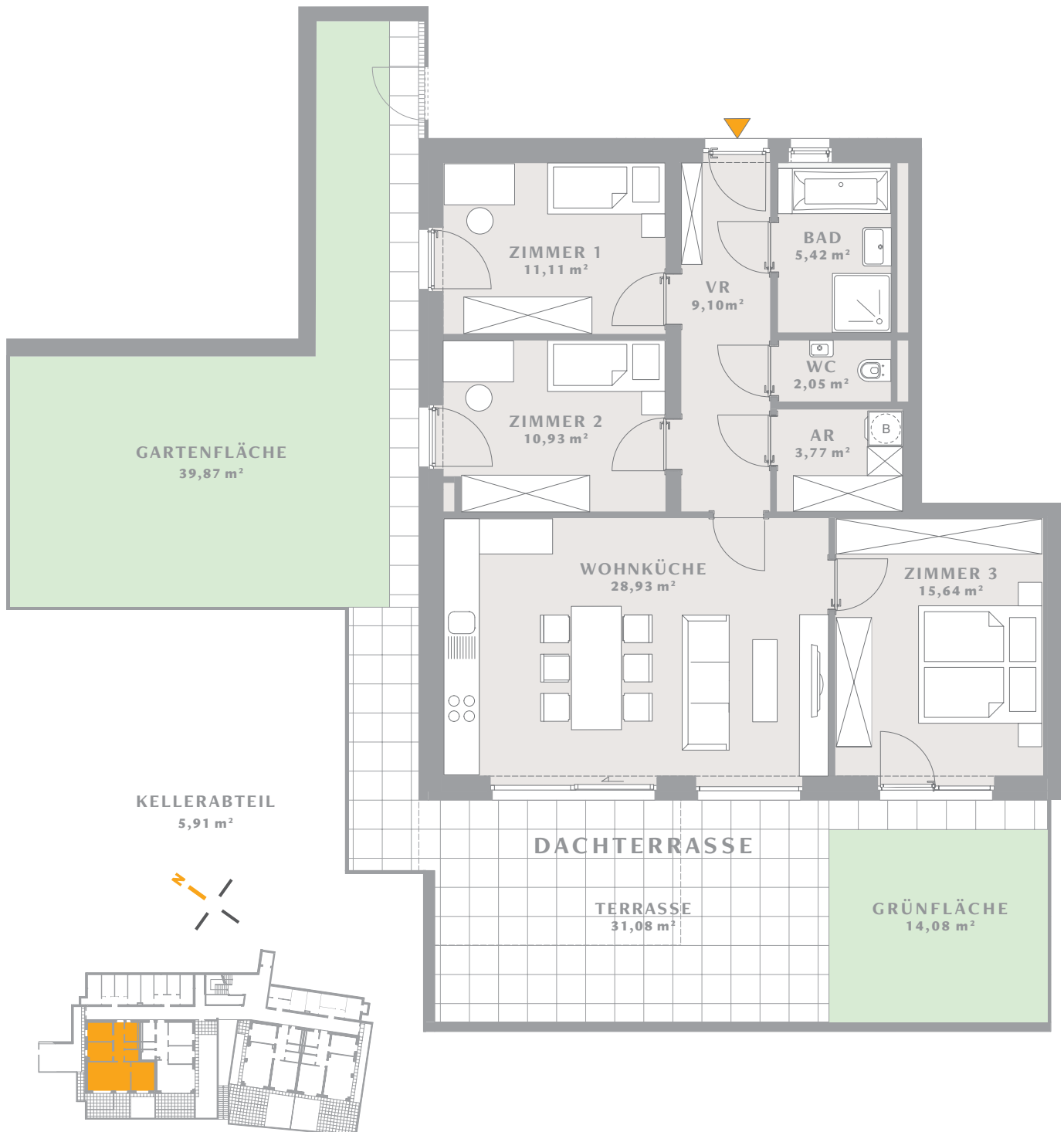
# TOP 01 EG

65,56 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE / 3 ZIMMER / TERRASSE MIT GRÜNFLÄCHE



# TOP 02 EG

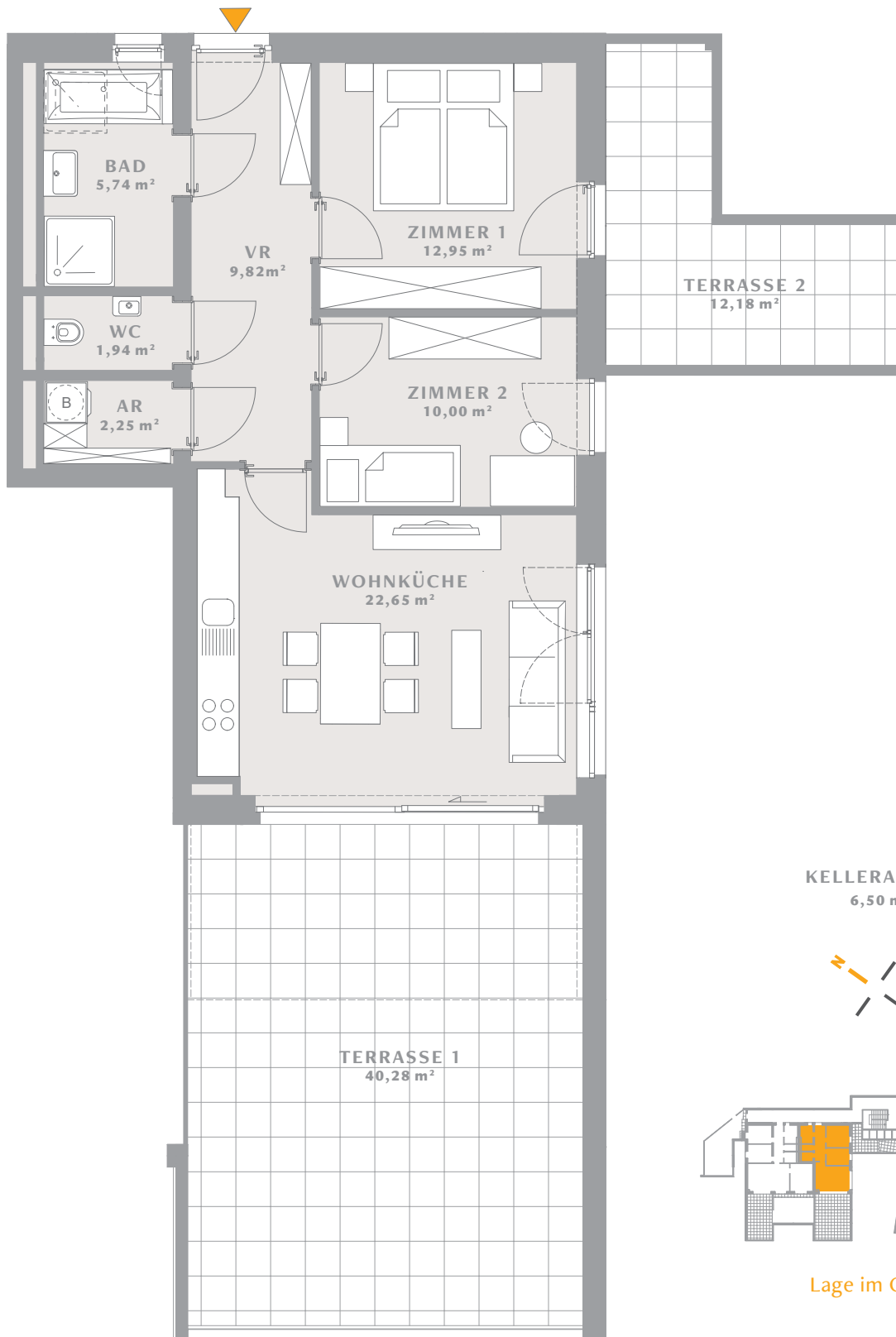
86,95 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE / 4 ZIMMER /  
TERRASSE MIT GRÜNFLÄCHE / GARTENFLÄCHE



Lage im Objekt

# TOP 03 1.OG

65,35 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE / 3 ZIMMER / 2 TERRASSEN





# TOP 04 1.OG

86,66 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE / 4 ZIMMER /  
TERRASSE MIT GRÜNFLÄCHE / GARTENFLÄCHE



# TOP 01 2.OG

71,48 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE / 3 ZIMMER / TERRASSE / GARTENFLÄCHE



# TOP 02 2.OG

111,65 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE /  
4 ZIMMER / TERRASSE /  
GARTENFLÄCHE

KELLERABTEIL  
8,78 m<sup>2</sup>

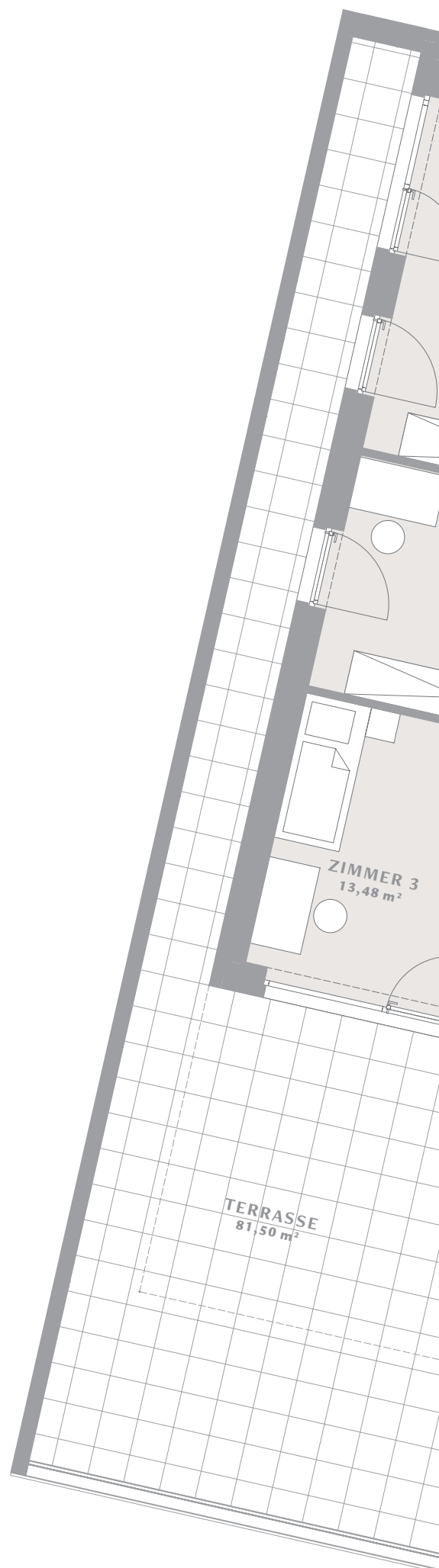
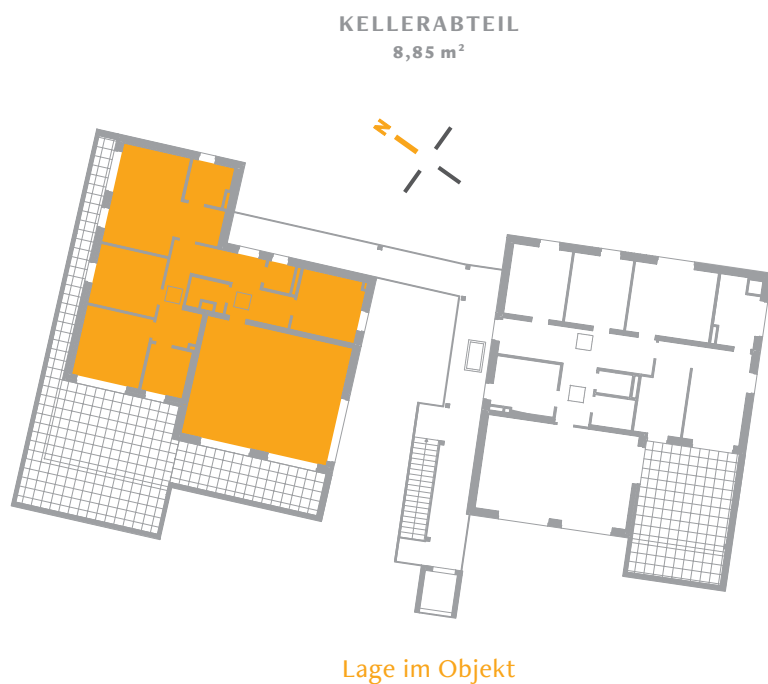


Lage im Objekt





# 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 m<sup>2</sup> 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](http://www.gws-exklusiv.at)**