

**Bauen mit Weitblick: Perfekte Lage, kluge Planung,
ertragreiche Rendite!**



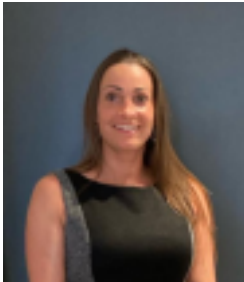
Objektnummer: 8257/266

Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kasernstraße 14
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8472 Straß in Steiermark
Nutzfläche:	1.886,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	1.400.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Anita Pavic

Wohnimpuls Immostudio e.U.
Sternäckerweg 44b/2/4
8041 Graz

T +43 664 452 07 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO















Ein Zuhause
in der Südsteiermark

GENERATIONEN ZUHAUSE

Wohnen. Leben. Genießen.
In Straß in der Südsteiermark.

30 WOHNUNGEN
1 ARZTPRAXIS
20 MIN. NACH GRAZ



KEY-FACTS



Ihr neues Zuhause IM HERZEN DER NATUR- PARK-GEMEINDESTRASS IN DER SÜDSTEIERMARK

„Generationen Zuhause“ ist ein einzigartiges Immobilienprojekt, das unterschiedlichen Lebensphasen gerecht wird: Von Starterwohnungen über Familiendomizile bis hin zu komfortablem Senior-Living. Zudem bieten unsere Wohnungen die Möglichkeit als Zweitwohnsitz genutzt zu werden und für Erholungszeit zu nutzen. Dank der hervorragenden Infrastruktur (Autobahn & Zug) sind Sie in nur 20 Minuten in Graz & Maribor – und in 5 Minuten inmitten der malerischen Weinberge der Südsteiermark.

30 Wohnungen, mit großzügigen Freiflächen (Balkone/Terrassen)

1 Arztpraxis oder Praxisgemeinschaft im Haus für beste medizinische Versorgung

Energieeffizient: Luftwärmepumpe oder Nahwärme

Infrastruktur: Kindergarten, Schulen, Geschäfte fußläufig

Nachhaltiger Holzbau – lebendig, warm und ökologisch

Klimafit & zukunftssicher:
Die Liegenschaft liegt außerhalb der Hochwasserzonen – ist daher sicher und wertbeständig.

MEHRGENERATIONEN & NACHHALTIGKEIT

Bei Generationen Zuhause treffen Familien, Singles und Senioren in einer inspirierenden Nachbarschaft aufeinander. Durchdachte Wohnlösungen, barrierearme Zugänge und zusätzliche Dienstleistungen z.B. Essensservice, mobiles Bürgerservice, Arzttermine ermöglichen ein sorgenfreies Leben in jedem Alter.

Durch die ökologische Holzbauweise schaffen wir ein gesundes Wohnklima und schonen zugleich die Umwelt. Nachhaltig und modern – das ist unsere Vision eines lebendigen, generationenübergreifenden Zuhauses in der idyllischen Südsteiermark.



Mediterranes Klima: Sonniges, mildes Südsteiermark-Feeling

Lebendige Nachbarschaft:
Gemeinschaftsflächen &
Services für Jung und Alt

Naturnahe Gemeinde:
Teil der Naturparkgemeinde

Beständigkeit: Wertvoller
Holzbau & zeitlose Architektur

Hochwertig & Leistbar:
Qualität, die man sich
leisten kann



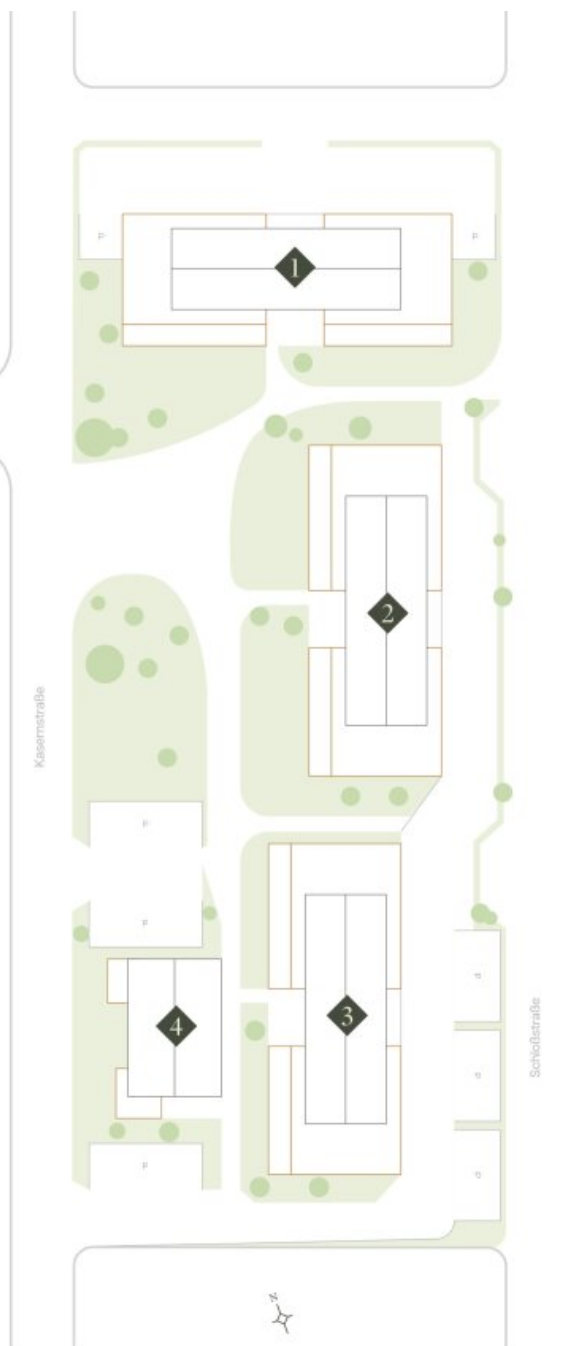
*Nah an der Natur:
Balkone und Terrassen
mit Blick in die Weingärten
der Südsteiermark.*

FÜR JEDE LEBENSPHASE DIE PASSENDE WOHNUNG

Ob Single, Paar, Familie oder Best-Ager:
Die 30 Wohnungen variieren zwischen 47 m²
und 65+ m² und sind alle mit Balkon, Loggia
oder Gartenfläche ausgestattet. Hochwertige
Ausstattung und flexible Grundrisse machen
das Generationen Zuhause zu einem Ort, der
individuell begeistert.

*30 Wohnungen
von 40 m² bis
zu über 65 m²*





*Modernes Design trifft auf
traditionelle Materialien:
Großzügige Freiflächen
für jede Wohnung.*

Wohnung	Fläche in m ²	Geschoss
BAUKÖRPER 1		
Top 01	47,40	EG
Top 02	65,85	EG
Top 03	55,42	EG
Top 04	47,40	EG
Top 05	47,40	1. OG
Top 06	65,85	1. OG
Top 07	55,42	1. OG
Top 08	47,40	1. OG
Top 09	65,63	DG
Top 10	55,56	DG
BAUKÖRPER 2		
Top 01	47,40	EG
Top 02	65,85	EG
Top 03	55,42	EG
Top 04	47,40	EG
Top 05	47,40	1. OG
Top 06	65,85	1. OG
Top 07	55,42	1. OG
Top 08	47,40	1. OG
Top 09	65,63	DG
Top 10	55,56	DG
BAUKÖRPER 3		
Top 01	47,40	EG
Top 02	65,85	EG
Top 03	55,42	EG
Top 04	47,40	EG
Top 05	47,40	1. OG
Top 06	65,85	1. OG
Top 07	55,42	1. OG
Top 08	47,40	1. OG
Top 09	65,63	DG
Top 10	55,56	DG
BAUKÖRPER 4		
Arztpraxis	226,43	EG + 1. OG

Hard-Facts

BAUBEWILLIGUNG
vorhanden

KONSTRUKTION
Holz-Riegel-Bau &
Holz-Massivbau

HEIZSYSTEM
Luftwärmepumpe
oder Nahwärme,
PV-Anlage für Strom

PARKPLÄTZE
1 Pkw-Stellplatz pro Wohnung
(TG oder Außen),
E-Ladestationen geplant

**ARZTPRAXIS /
GEMEINSCHAFTSPRAXIS**
Intern oder separat
zugänglich, barrierefrei



Standort

TOP-ANBINDUNG
Autobahn A9, Zug und Bus –
nur 20 Minuten nach Graz
und Maribor

FAMILIENFREUNDLICH
Kindergarten, Schulen,
Sport- & Freizeiteinrichtungen
in Gehweite

NAHVERSORGUNG
Geschäfte, Apotheke, Ärzte,
Cafés im Ortszentrum

NATUR & WEINSTRASSE
5 Autominuten in die
bekanntesten Weinanbau-
gebiete der Südsteiermark

FÜR INVESTOREN

Nachhaltige Rendite

Die Südsteiermark boomt,
Immobilienwerte steigen.

Attraktive Lage

Beliebte Wohnregion dank
mediterranem Klima und
Nähe zu Graz und Maribor.

Breite Zielgruppe

Familien, Senioren, Zweit-
wohnsitznutzer – konstante
Nachfrage.

Langfristige Wertsteigerung

Hochwertige Bauweise,
moderne Energieversorgung.



FÜR BEWOHNER

Alles in Reichweite:

Einkauf, Apotheke, Arzt im Ort –
kurze Wege, stressfreies Leben.

Gemeinschaft & Services

Generationenübergreifendes
Konzept, z. B. gemeinschaftliche
Treffpunkte, optionale Service-
leistungen (Essen, Arzttermine).

Naturnah Wohnen

Weinberge, Radwege,
mediterranes Flair.

Hoher Erholungswert

Freizeitangebot vor Ort –
Naturpark, Buschenschanken,
Kulturveranstaltungen.

Jetzt mehr erfahren

WIR BERATEN SIE GERNE!

Kontakt: office@wohnimpuls-immostudio.at

Ansprechperson: **Anita Pavic**

Projektpartner: s² Realitäten & Projektentwicklung GmbH
Leitner Holzbau GmbH
S.N.O.W. Planungs und Projektmanagement GmbH

Impressum: Wohnimpuls Immostudio e.U., Sternäckerweg 44b/2/4, 8041 Graz-St. Peter, FN 620233 h

© Alle Rechte vorbehalten.

Sämtliche Inhalte dieser Broschüre (Texte, Bilder, Grafiken und Illustrationen) sind urheberrechtlich geschützt. Die Projektpartner und Wohnimpuls Immostudio e.U. verfügen über das ausschließliche Nutzungsrecht.

Vervielfältigungen oder sonstige Verwendungen sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung zulässig. Jede unrechtmäßige Nutzung wird rechtlich verfolgt. Renderings: Robert Dziabel | Fotos: iStock

Objektbeschreibung

In einer idyllischen, beliebten und angesehenen Wohngegend im südsteirischen Straß, eingebettet in eine ruhige und zugleich sehr zentrale Lage, wurde auf einem großzügigen Grundstück von rund **6.073 m²** (im Gebiet **WA 0,2-0,4**) ein ganz besonderes Bauprojekt entwickelt.

Mit viel Liebe zum Detail, **nachhaltiger Planung** und einer ansprechenden Architektur bietet dieses Projekt ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung.

Das Bauprojekt wurde in **ökologischer und nachhaltiger Bauweise** konzipiert und überzeugt neben der hochwertigen Planung durch eine **breite Zielgruppenvielfalt**. Dank **barrierefreier Ausführung** sowie der exklusiven und zugleich naturnahen Lage eignet sich die Anlage sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren mit Blick auf attraktive Mietrenditen. Durch die hervorragende Planung bietet sich das Projekt auch ideal für die Nutzung als betreutes Wohnen oder Seniorenresidenz an.

Die Bauplanung umfasst insgesamt **vier Baukörper**, die optimal auf dem Grundstück angeordnet sind.

Geplant wurden:

- **30 moderne Wohneinheiten** mit Größen zwischen ca. **40 m² und 65 m²** – kompakt, erschwinglich und dennoch mit großzügigen Freiflächen ausgestattet.
- eine **Arztpraxis mit rund 226 m² Nutzfläche**, die das Angebot perfekt ergänzt und zusätzliche Frequenz sowie Versorgungsqualität für die Bewohner schafft.

Insgesamt entsteht eine **Nutzfläche von rund 1.860 m²**, die auf intelligente Weise Flächenökonomie mit hoher Lebensqualität verbindet.

Das Projekt steht ab sofort **inklusive Baubewilligung** zum Verkauf bereit und bietet eine

einzigartige Gelegenheit, in einer der gefragtesten Wohngegenden von Straß in der Steiermark, ein zukunftsweisendes Wohnkonzept zu realisieren.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihren Traum vom eigenen Projekt zu verwirklichen, und kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und einen persönlichen Beratungs- und Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <575m

Apotheke <450m

Krankenhaus <6.825m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <2.275m

Höhere Schule <9.275m

Nahversorgung

Supermarkt <725m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <4.875m

Sonstige

Bank <225m

Geldautomat <225m

Post <200m

Polizei <575m

Verkehr

Bus <200m

Autobahnanschluss <1.175m

Bahnhof <2.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap