

## **Premium-Standort & nachhaltige Rendite – Ein Projekt mit Weitblick!**



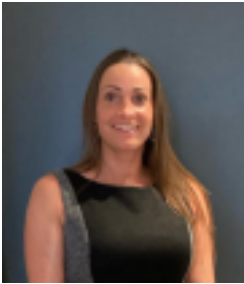
**Objektnummer: 8257/372**

**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 <sup>2</sup>          |
| Heizwärmebedarf:              | B 38,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,62                          |
| Kaufpreis:                    | 1.300.000,00 €                   |

## 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

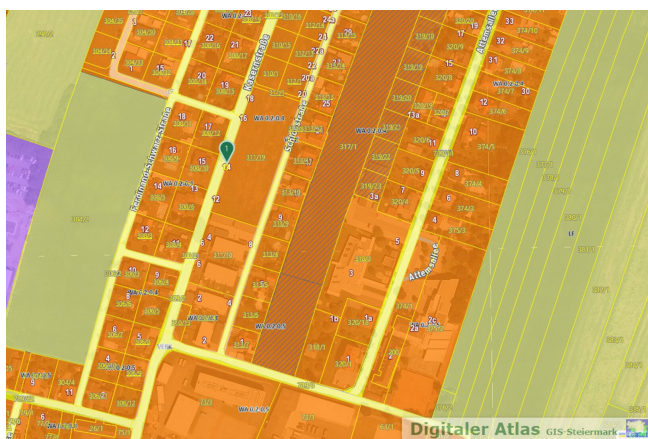













The image shows a modern, multi-story residential building with a mix of white and light wood cladding. The building features balconies with glass railings and some greenery. In the foreground, there is a paved walkway that curves to the right, bordered by a low metal fence and lush landscaping including purple flowers and green shrubs. A few people are visible: one person is pushing a stroller, and another is sitting on a bench under a white umbrella. The sky is blue with scattered white clouds. In the top right corner, there is a small logo consisting of a four-pointed star with a central dot, followed by the text 'Ein Zuhause in der Südsteiermark'.

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



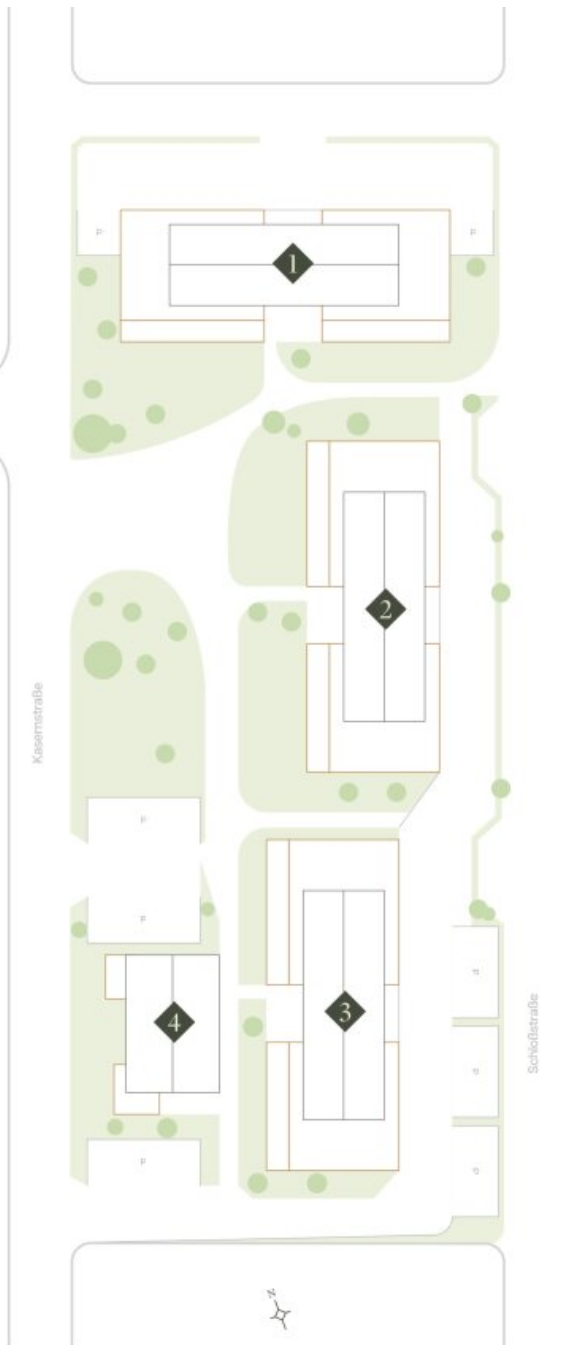
*Nah an der Natur:  
Balkone und Terrassen  
mit Blick in die Weingärten  
der Südsteiermark.*

## FÜR JEDE LEBENSPHASE DIE PASSENDE WOHNUNG

Ob Single, Paar, Familie oder Best-Ager:  
Die 30 Wohnungen variieren zwischen 47 m<sup>2</sup>  
und 65+ m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bis  
zu über 65 m<sup>2</sup>*





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

| Wohnung            | Fläche in m <sup>2</sup> | Geschoss   |
|--------------------|--------------------------|------------|
| <b>BAUKÖRPER 1</b> |                          |            |
| 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         |
| <b>BAUKÖRPER 2</b> |                          |            |
| 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         |
| <b>BAUKÖRPER 3</b> |                          |            |
| 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         |
| <b>BAUKÖRPER 4</b> |                          |            |
| 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](mailto:office@wohnimpuls-immostudio.at)

*Ansprechperson:* *Anita Pavic*

---

*Projektpartner:*    s<sup>2</sup> 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

Heute investieren, langfristig profitieren!

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 m<sup>2</sup>** (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 m<sup>2</sup> und 65 m<sup>2</sup>** – kompakt, erschwinglich und dennoch mit großzügigen Freiflächen ausgestattet.
- eine **Arztpraxis mit rund 226 m<sup>2</sup> Nutzfläche**, die das Angebot perfekt ergänzt und zusätzliche Frequenz sowie Versorgungsqualität für die Bewohner schafft.

Insgesamt entsteht eine **Nutzfläche von rund 1.860 m<sup>2</sup>**, 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.

Auch eine Teilung des Projekts wäre denkbar.

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