

# KÜBLBL

## IMMOBILIEN GMBH

WIR GEBEN  
IHREM ZUHAUSE  
EINEN NAMEN.



DOPPELHAUS  
GRASCHUH

# FÜR DAS BESONDERE WOHNGEFÜHL

Sie sind eine junge Familie und auf der Suche nach dem perfekten Zuhause in Graz Umgebung?

Zentral aber dennoch im Grünen wohnen – diesem Wunsch folgend, zieht es immer mehr Menschen in ländliche Gebiete. Das moderne Wohnprojekt in Graschuh bei Stainz erfüllt diesen Traum und vereint das Leben im Grünen mit perfekter Infrastruktur.

Kindergärten, Schulen, Ärzte und verschiedene Einkaufsmärkte befinden sich unweit der Anlage. Auch Kurzbesuche in der steirischen Landeshauptstadt Graz sind einfach möglich – denn sie ist nur 30 Autominuten entfernt.

Einen Ort zum Verweilen und einen Platz zum Spielen für die Kleinsten bieten die großzügigen Terrassen und Freiflächen der Anlage.



Verschiedene Wanderwege in den umliegenden Wäldern laden zu langen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.

Ein wahrhaftig besonderes Plätzchen für WeinliebhaberInnen ist zudem die nahegelegene Schilcherweinstraße, wo Sie laue Sommerabende ausklingen lassen können.

All diese Aspekte runden das Gesamtpaket des gut durchdachten Projekts ab und sorgen für ein besonderes Wohngefühl, das dem Zeitgeist entsprechend.



# LAGE & INFRASTRUKTUR

## NAHVER-SORGER

Spar	3.500 m
Kaufhaus Hubmann	1.600 m
Hofer	2.200 m

## KINDER & SCHULE

Volksschule Stainz	1.800 m
Neue Mittelschule Stainz	1.800 m
Erzherzog-Johann-Kindergarten Stainz	2.000 m

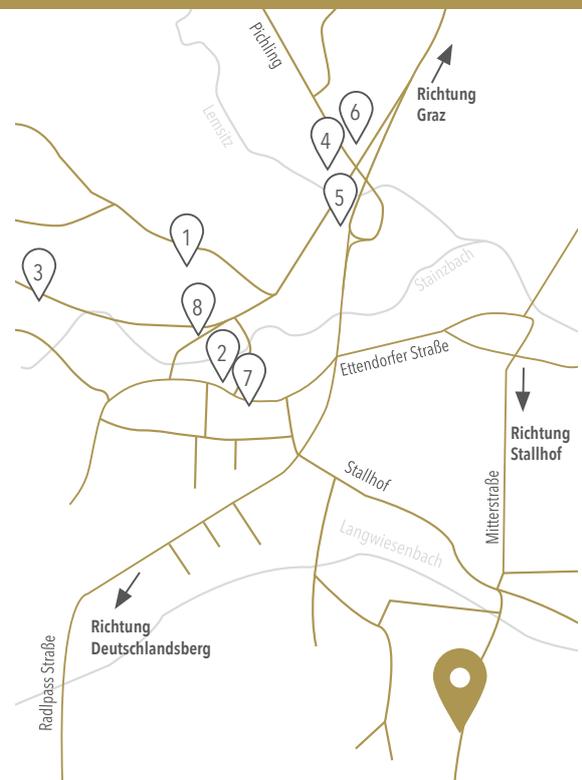
## FREIZEIT

Hauptplatz Stainz	1.300 m
Freibad Stainz	2.000 m

## VERKEHRS-ANBINDUNG

Bushaltestelle	600 m
Autobahnauffahrt Lieboch	11 km / 12 min
SCS Seiersberg	21 km / 18 min
Graz Webling	24 km / 20 min
Flughafen Graz	24 km / 20 min

- 1 Schloss Stainz
- 2 Hauptplatz Stainz
- 3 Volksschule Stainz
- 4 Spar
- 5 Turmöl Tankstelle
- 6 Bäckerei Pacher
- 7 Bipa
- 8 Kaufhaus Hubmann



## TOP 1



## TOP 2



Wohnfläche	100,11 m <sup>2</sup>
Terrasse	25,02 m <sup>2</sup>
Balkon	13,25 m <sup>2</sup>
Garten	279,49 m <sup>2</sup>
Fahrradabstellplatz (geschlossen)	6,50 m <sup>2</sup>
Carport	2 Stpl.

Preis auf Anfrage

Wohnfläche	102,69 m <sup>2</sup>
Terrasse	23,67 m <sup>2</sup>
Balkon	16,59 m <sup>2</sup>
Garten	253,97 m <sup>2</sup>
Fahrradabstellplatz (geschlossen)	6,50 m <sup>2</sup>
Carport	2 Stpl.

Preis auf Anfrage

# ECKDATEN UND ZEITLICHER ABLAUF

## STANDORT

Graschuh

1 DOPPELHAUS

## WOHNNUTZFLÄCHEN

100–102 m<sup>2</sup>

## STELLPLÄTZE

Doppelcarport und  
Kellerersatzraum pro

Wohneinheit

## AUSSENANLAGEN

großzügige Terrassen  
und Balkon bzw. 250 m<sup>2</sup>  
Eigengarten

**Baustart: Q3, 2021**

**Bezugsfertig voraussichtlich: Q2, 2022**

Damit Sie sich in Ihrem neuen Zuhause rundum wohlfühlen, haben Sie die Möglichkeit, unter vielen exklusiven und auf Sie maßgeschneiderten Ausstattungsvarianten zu wählen. Bereits die asis-Ausstattung besticht mit edlen Böden, hochwertig ausgestatteten Bädern – wahlweise mit Badewanne oder Dusche, österreichischen Qualitätsfenstern und elektrischen Jalousien an den großen Fensterfronten im Wohnbereich.

**KÖLBL**  
IMMOBILIEN GMBH



Kirchberg 42a  
8511 St. Stefan ob Stainz



office@koelbl-immobilien.at



www.koelbl-immobilien.at



VERKAUF/  
VERWALTUNG

**Mathias Kölbl**  
Geschäftsführung

0676 412 54 52