

# h 2

Architektur  
Bauwesen

## Wohnen im Park

Liebenauer Hauptstraße 163  
8041 Graz

24 Wohnungen zwischen  
45 und 130m<sup>2</sup> Wohnfläche



# Architektur Bauwesen

## h 2

Eingebettet in eine Parklandschaft werden vier Häuser mit exklusiven Wohnungen errichtet.

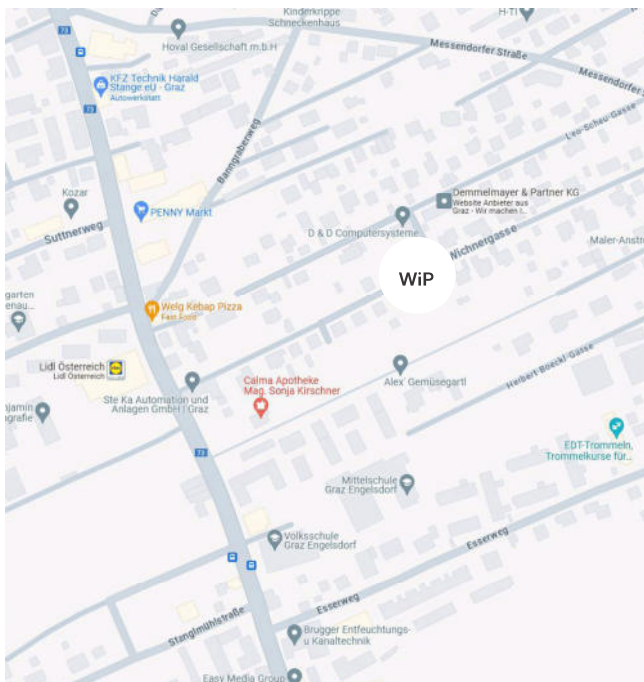
In der Liebenauer Hauptstraße in Graz errichtet h2 ein kleines feines Bauprojekt mit 24 freifinanzierten Wohnungen aufgeteilt auf vier Häuser. Es werden Wohnungsgrößen zwischen 45 und 130m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten. Das Projekt verfügt über ein großzügig geplantes Grünraumkonzept, das Ihnen viel Platz und Natur bietet.

h2 zeichnet sich von der Planung, über die Ausführung bis zur Schlüsselübergabe verantwortlich.

Das Projekt besteht mit hochwertiger Markenausstattung in Ziegelmassivbauweise (innen wie außen). Die Wohnungen sind nach Süden und Westen ausgerichtet und verfügen über Eigengärten, großzügige Balkone oder über eine Dachterrasse.

Aufzug und Barrierefreiheit sind selbstverständlich. Für jede Wohnung sind ein Kellerabteil sowie Tiefgaragenplätze vorgesehen.

Die ruhige Lage und trotzdem sehr gute Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung, Schulen, Bus, S-Bahn, usw. runden das Angebot ab.



- Ziegelmassiv (innen wie außen)
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Barrierefrei
- Parkettböden in Eiche
- Feinsteinzeugfliesen
- Fußbodenheizung
- Zentrale Warmwasserversorgung
- Fernwärme
- gr. Balkone und Eigengärten
- Außenraffstores
- Tiefgarage
- Markenausstattung(LAUFEN, HANS GROHE, SCHEUCHER, DANA, MA-RAZZI,...)

### Energieausweis:

HWB: 26,4 kWh/(m<sup>2</sup>a) Klasse B

fGEE: 0,74 Klasse A

### Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragung

1,5 % zzgl. Mwst. Kaufvertrag, Notar, Treuhandabwicklung

Südostansicht Haus 4



Südwestansicht Haus 4



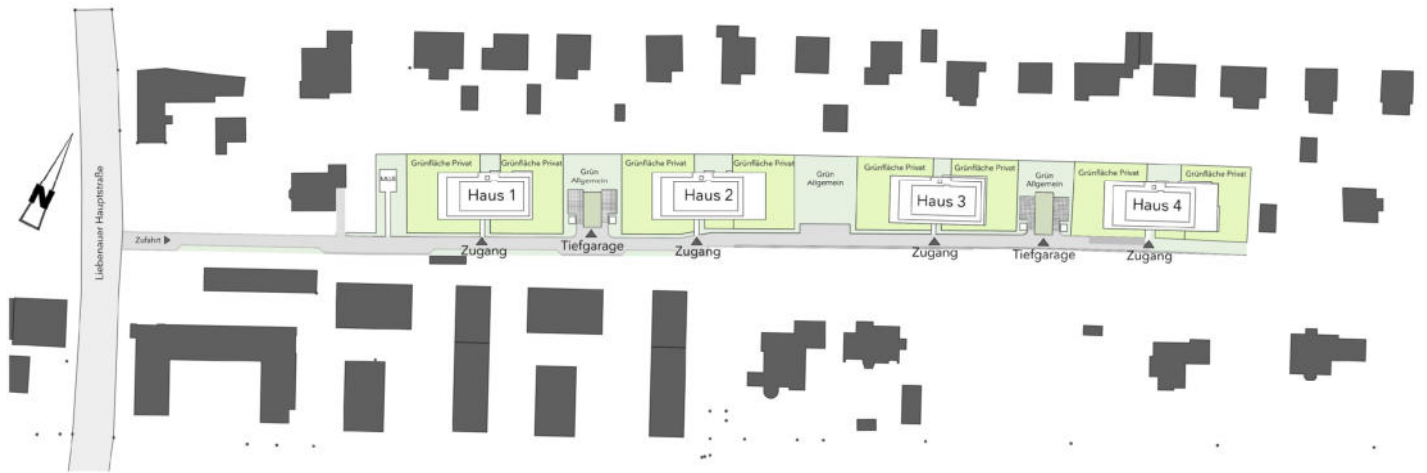
## Innenansicht Penthouse



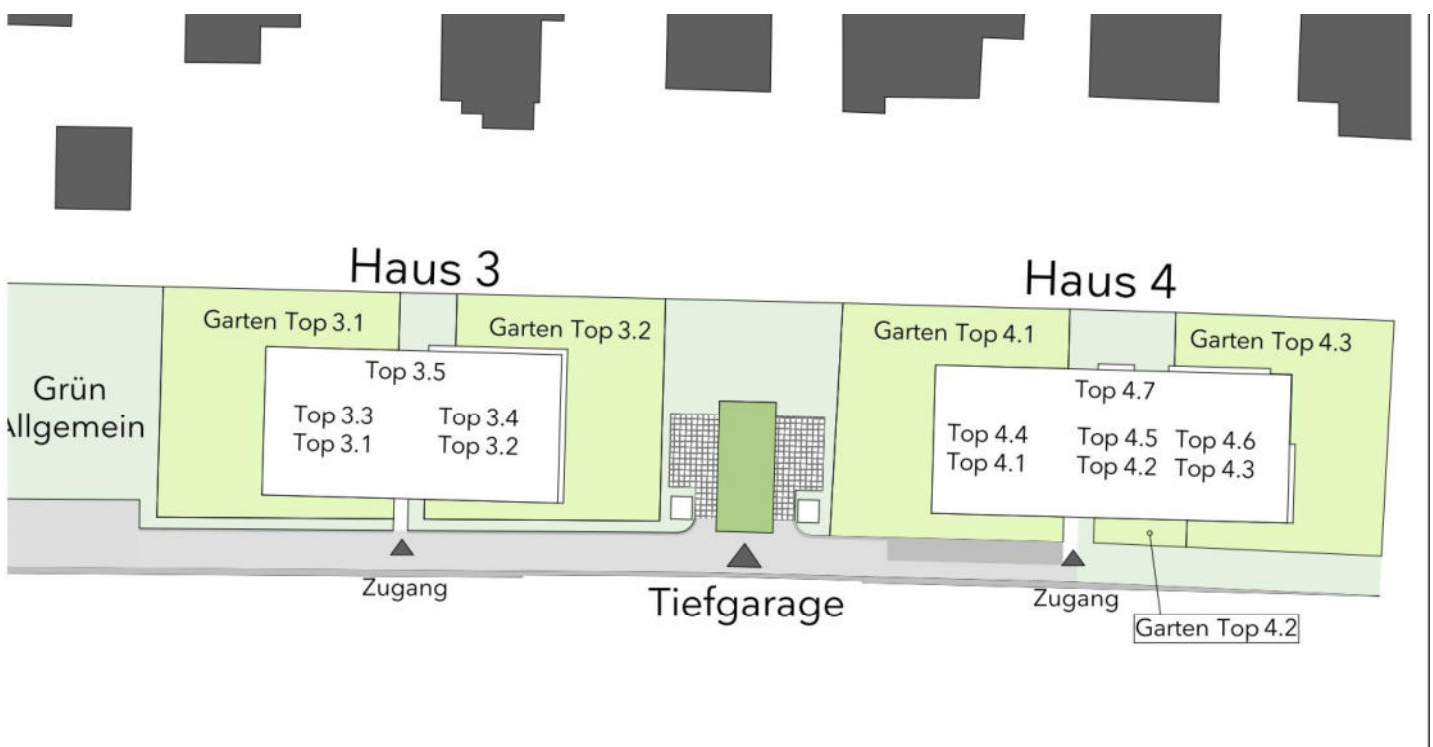
## Allgemeinflächen



# Lageplan Gesamtprojekt



# Lageplan Haus3 und Haus4



## 2-Zimmer-Gartenwohnung, Top 4.2

45m<sup>2</sup> Wohnfläche, 16m<sup>2</sup> Terrasse, 21m<sup>2</sup> Eigengarten



### 3-Zimmer-Gartenwohnung, Top 4.3

67m<sup>2</sup> Wohnfläche, 20 und 11m<sup>2</sup> Terrasse, 244m<sup>2</sup> Eigengarten



### 3-Zimmer-Gartenwohnung, Top 3.2

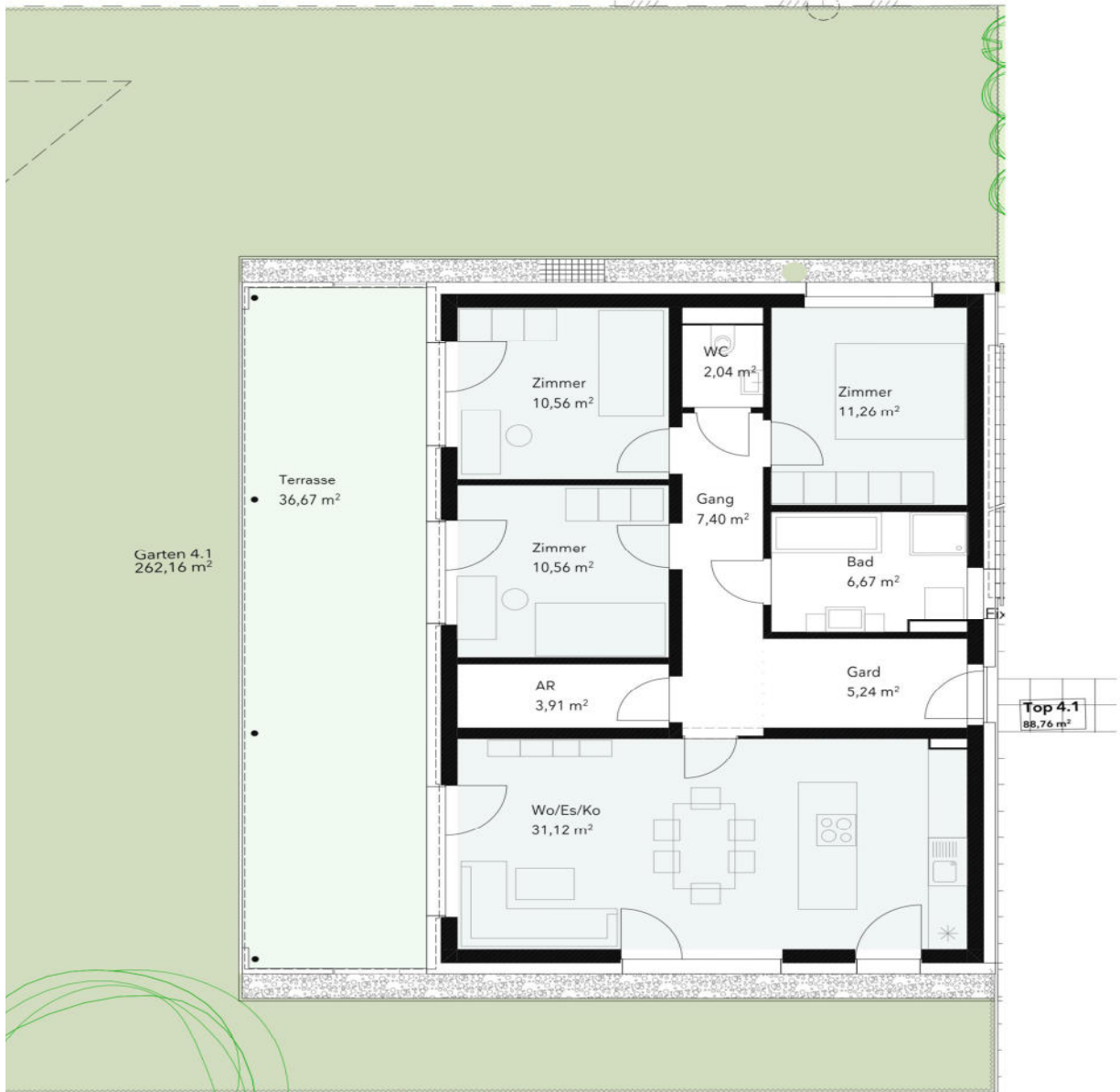
83m<sup>2</sup> Wohnfläche, 28 und 15m<sup>2</sup> Terrasse, 231m<sup>2</sup> Eigengarten





## 4-Zimmer-Gartenwohnung, Top 3.1 und 4.1

89m<sup>2</sup> Wohnfläche, 37m<sup>2</sup> Terrasse, 262 bzw. 266m<sup>2</sup> Eigengarten

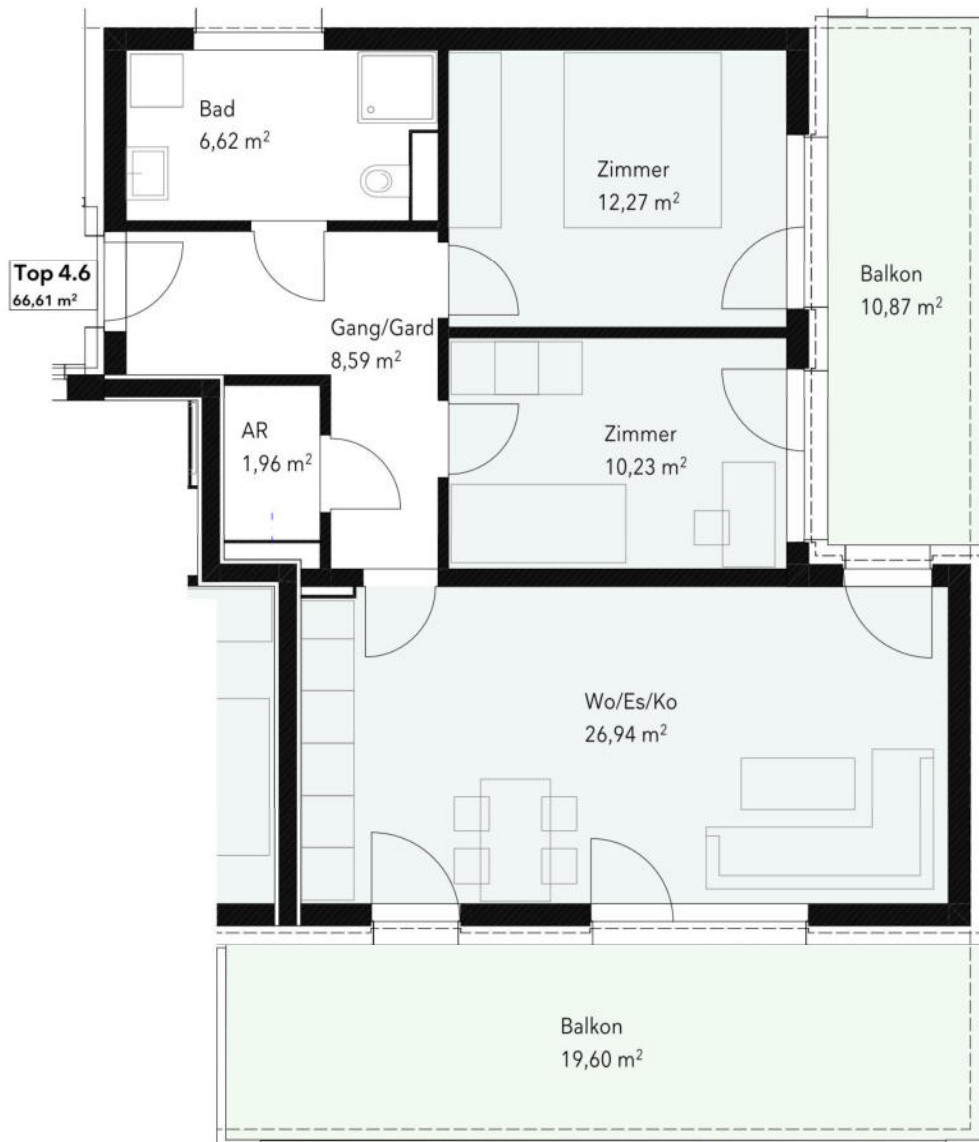


**2-Zimmer-Wohnung, 1. Obergeschoß, Top 4.5**  
45m<sup>2</sup> Wohnfläche, 16m<sup>2</sup>-Balkon



### 3-Zimmer-Wohnung, 1. Obergeschoß, Top 4.6

67m<sup>2</sup> Wohnfläche, 20 und 11m<sup>2</sup>-Balkon



### 3-Zimmer-Wohnung, 1. Obergeschoß, Top 3.4

83m<sup>2</sup> Wohnfläche, 29 und 11m<sup>2</sup>-Balkon

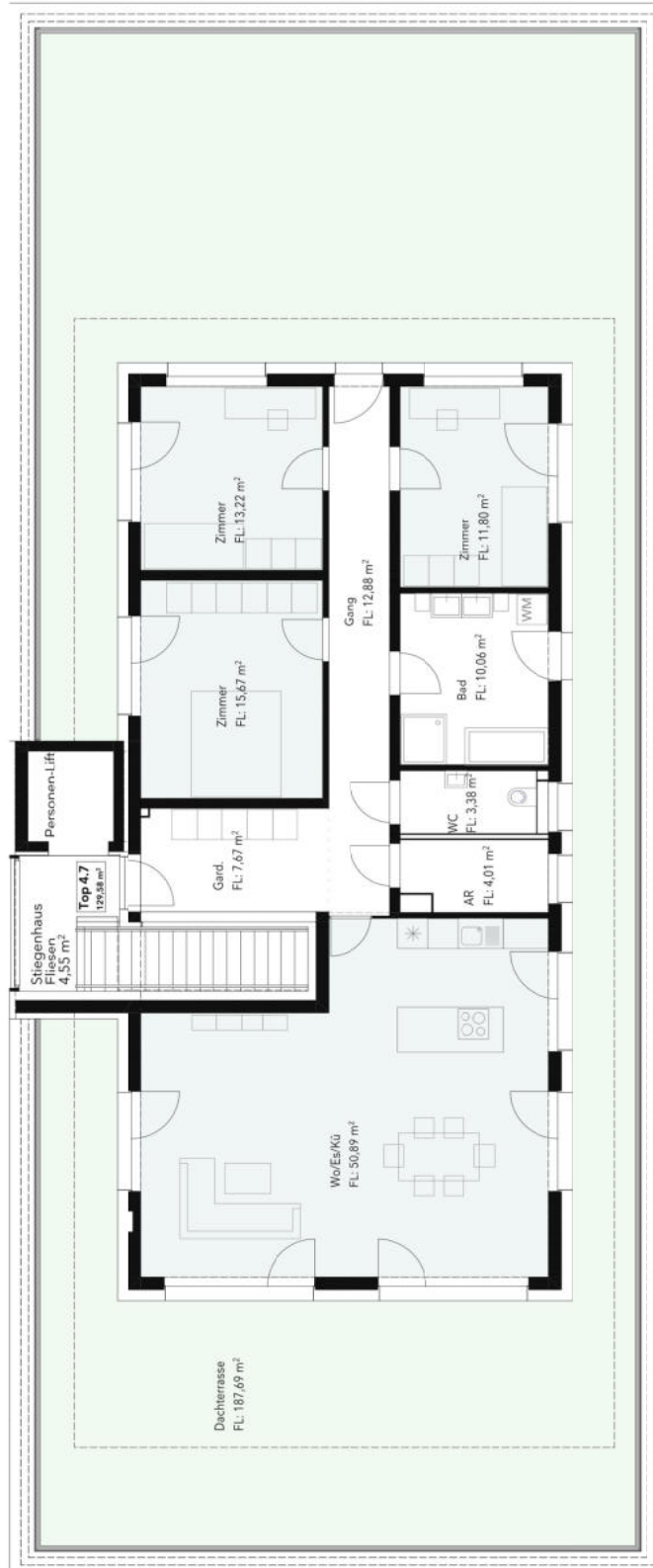


**4-Zimmer-Wohnung, 1. Obergeschoß, Top 3.3 und Top 4.4**  
89m<sup>2</sup> Wohnfläche, 36m<sup>2</sup>-Balkon




# 4-Zimmer-Penthouse, Top 3.5 und Top 4.7

130m<sup>2</sup> Wohnfläche, 124 bzw. 188m<sup>2</sup>-Dachterrasse



# h 2

Gut gedacht.  Gut gemacht.



**Für eine Terminvereinbarung  
kontaktieren Sie bitte**

h2 Architektur und Bauwesen  
+43 (0)316 / 83 21 98  
immobilien@h2.co.at

Bei einem persönlichen Beratungstermin in unseren Büro-  
räumlichkeiten informieren wir Sie gerne ausführlich über  
die noch verfügbaren Wohneinheiten. Weiters stehen aus-  
führliche Detailpläne der einzelnen Wohnungen sowie die  
Bau- und Ausstattungsbeschreibung für Sie zur Verfügung.