

villen
APPARTEMENTS
MIT FLAIR
LENAUGASSE 1
8010 GRAZ





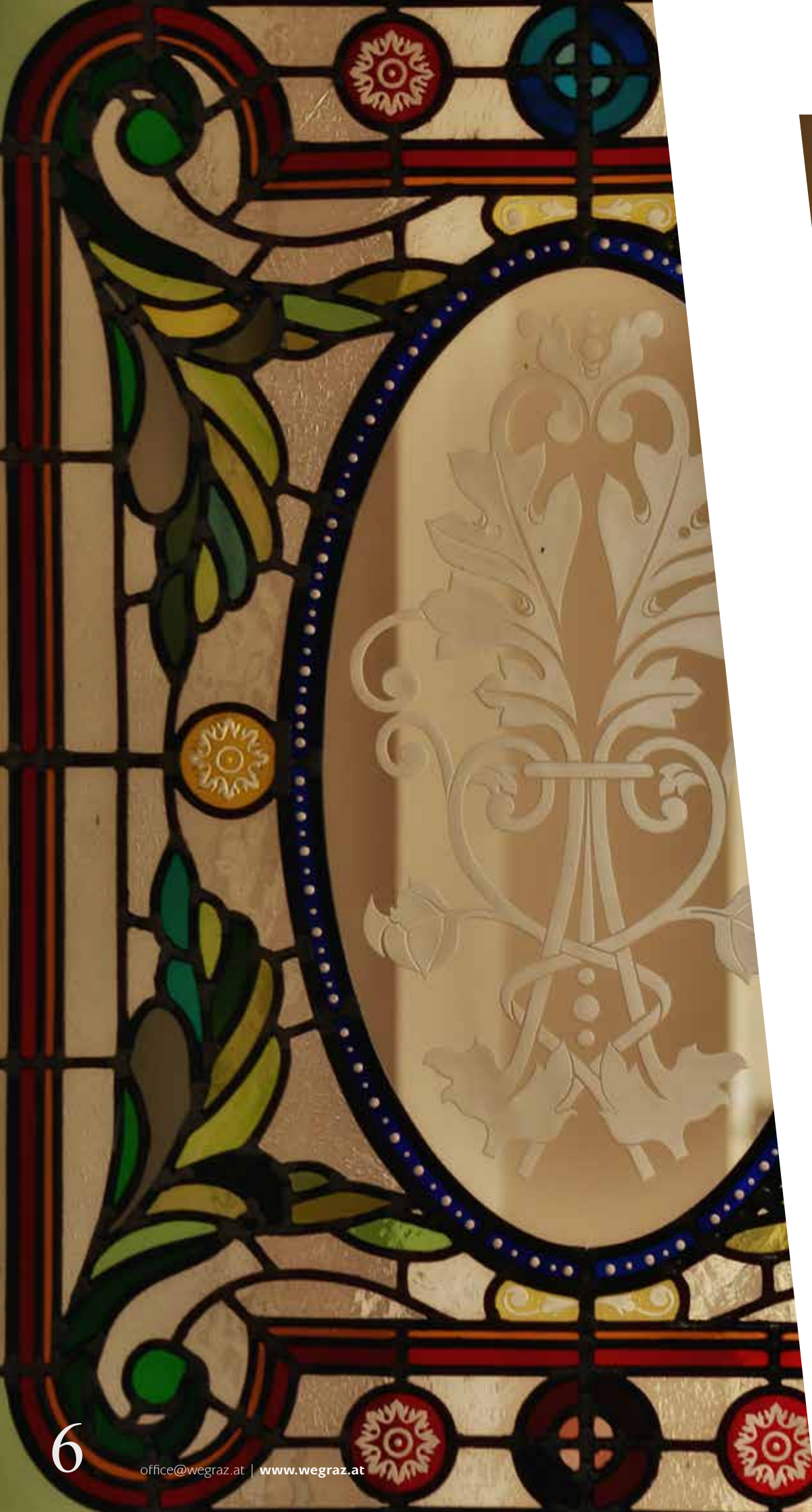
villen
APPARTEMENTS
MIT FLAIR
LENAUGASSE 1
8010 GRAZ



stilechtes
leben
& elegantes
wohnen

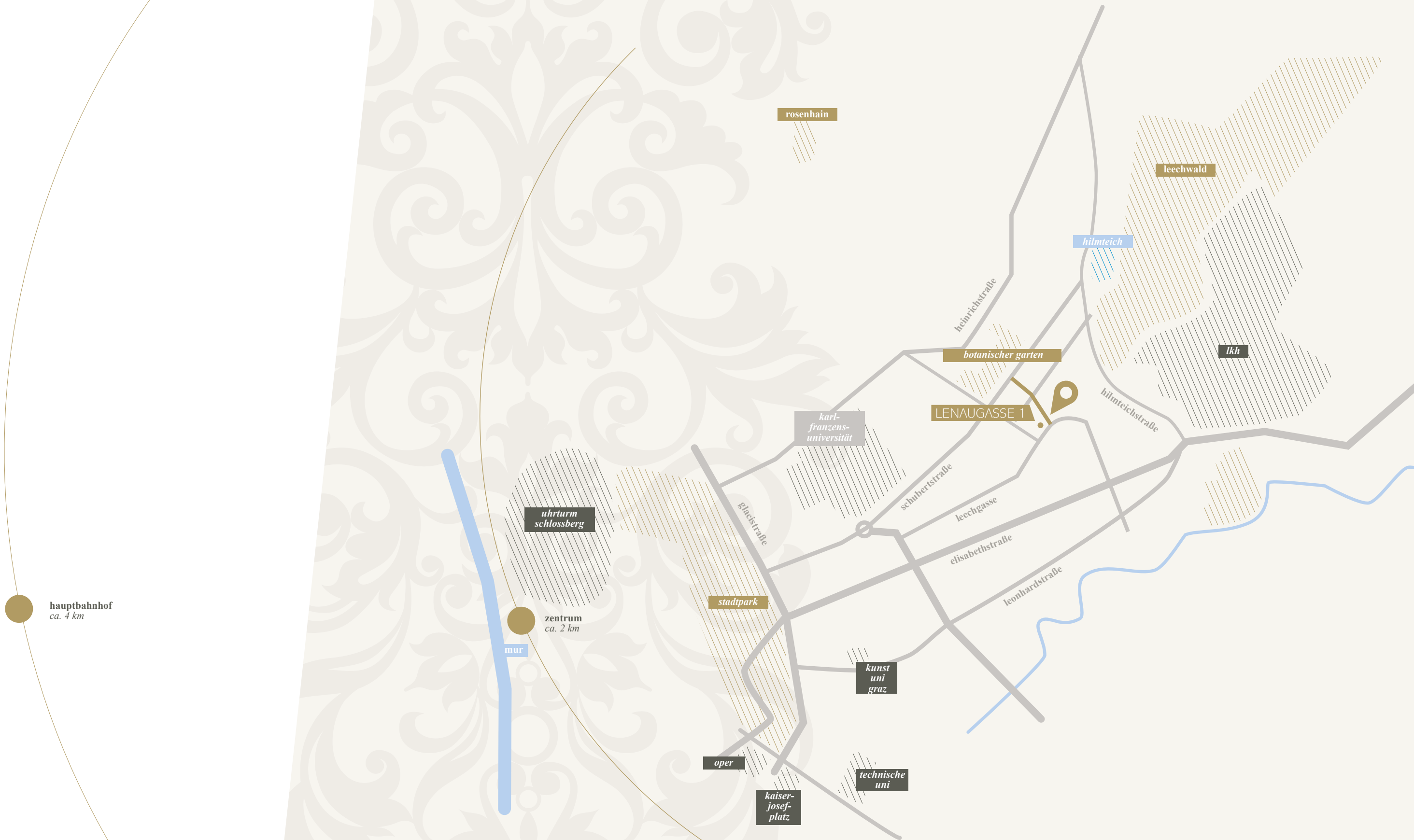
 *villa*

in bester Grazer Wohnlage.
Klassische Gründerzeitvilla,
Geidorf.



3 *appartements*

- > rund 90 m²
- > hochwertig saniert
- > Autoabstellplatz verfügbar
- > ausgezeichnete Infrastruktur
- > provisionsfrei



Tragende Bauteile

Außenwandkonstruktion	Mauerwerk
Innenwandkonstruktion	Mauerwerk
Deckenkonstruktion	Holzdecken

Nichttragende Bauteile

Innenwandkonstruktion	Mauerwerk bzw. Gipskarton- Trennwände
Hauptstiegenhaus	bis 1,25 m höhe Latexanstrich

Aussenoberflächen

Dachkonstruktion / Entwässerung	Ziegeldach
Fassade	Putzfassade
Fenster / Fenstertüren	Bestand: Holz oder Kunststoff, Fenstertür zum Balkon: neu, Holz, 3 teilig
Sonnenschutz / Sichtschutz	Bestand: Rollläden, neue Fenstertür zum Balkon: Jalousie
Aussenanlagen / Oberflächenwässer	Zugang Asphaltbelag

Innenoberflächen

Fussbodenoberfläche	In allen Wohnräumen: Parkett 3-Schicht, Eiche auf Bestandskonstruktion mit Trittschalldämmung Bäder: Fliesen Granitogres, Padana, 30/60 auf Estrich Keller: Betonboden
Wandoberfläche	weiß gestrichen Sanitär: teilweise Fliesen, Höhe ca. 2,00 m, bzw. weiß gestrichen Keller: teilw. Sanovaputz, ohne Farbanstrich, restliche Fläche , Kalkfarbe

Komplettierung Ausstattung

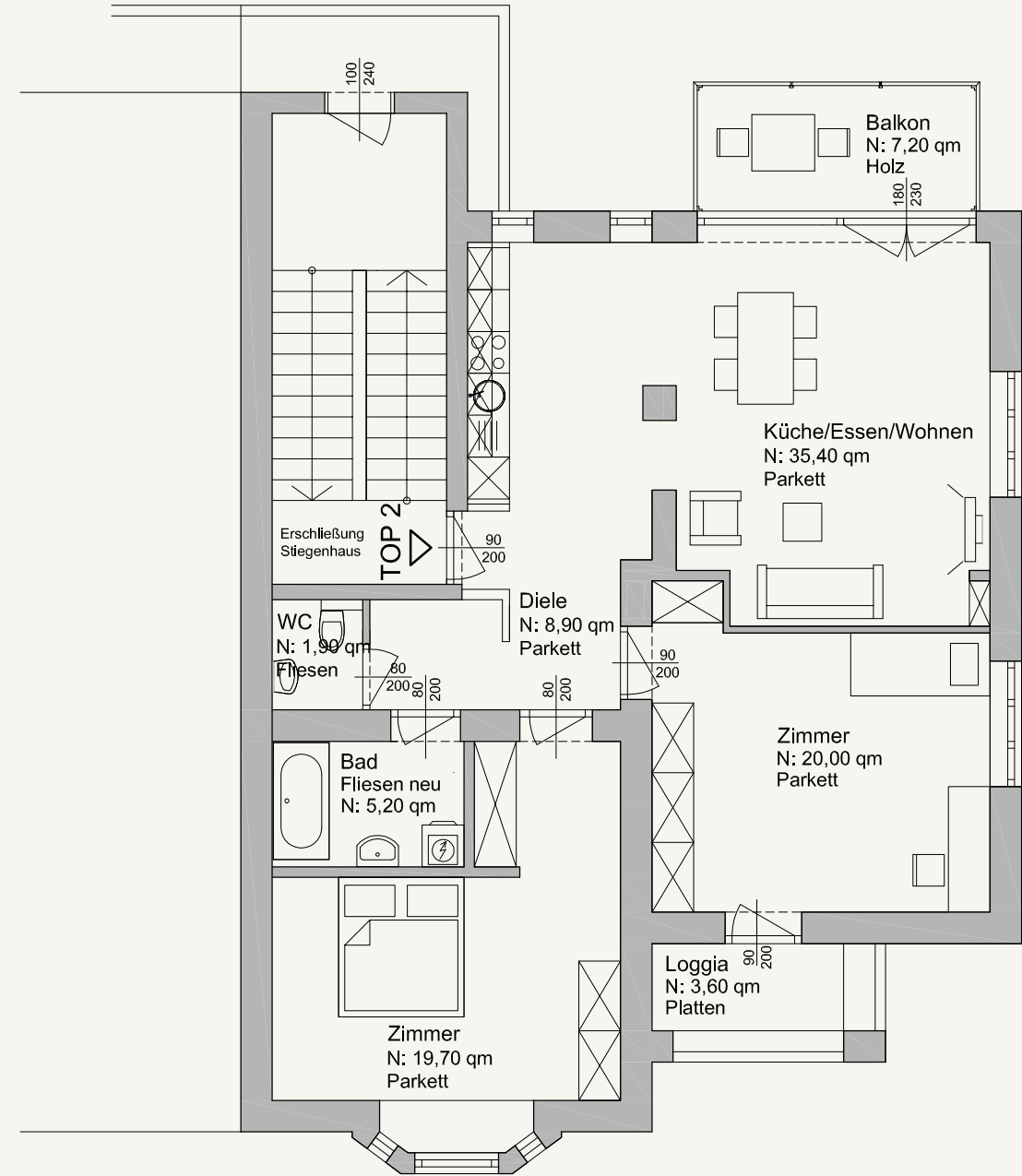
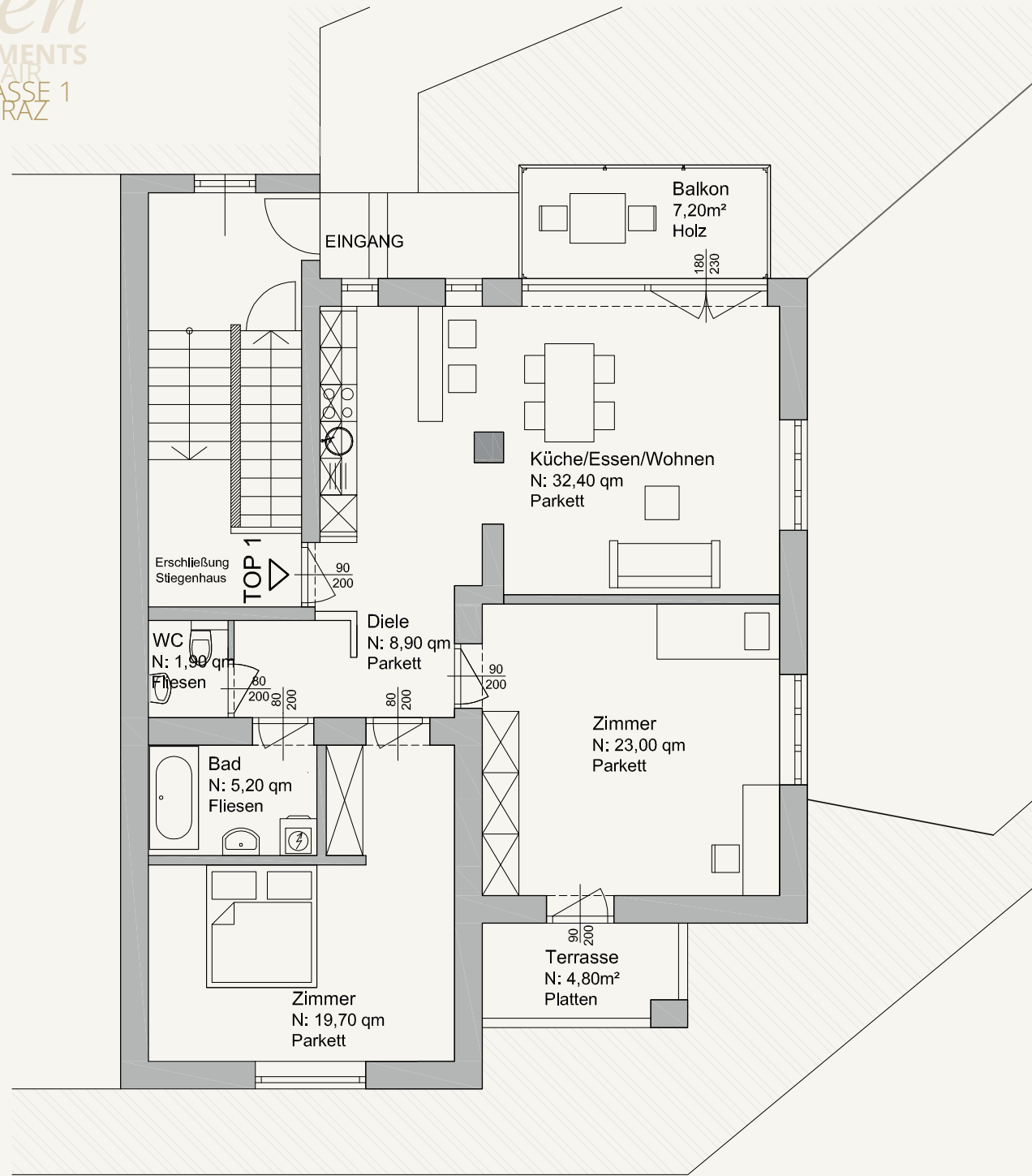
Zargen / Stockverkleidungen	Bestand: Holz Neu: Stahlzargen, weiß gestrichen
Innentüren / Türblätter	Bestand: Altbautüren, Holz bzw. neu: Türblätter Vollbautüre weiß
Portale EI230-C	Wohnungseingangstüren Holzwerkstoff KK3 mit Türspion
Brüstungen / Geländerkonstruktionen	Balkone neu 7,20 m ² – ca. 1,70 m tief: Stahlrahmen abgehängt, Holzbohlen, bedrucktes Glas als Brüstung

Elektrotechnik

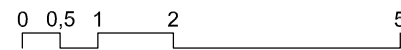
E-Installation allgemein	2 TV Anschlüsse/ Wohnung Gegensprechanlage SAT Hausanlage
Innenleuchten	Stiegenhausbeleuchtung
Schalter	System: Jung

HKLS

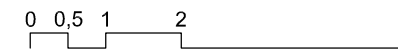
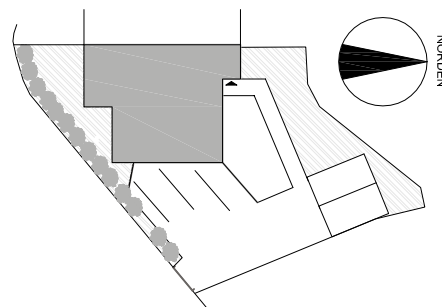
Beheizung / Kühlung	Ölheizung Wohnung: Radiatoren Keller: teilw. Begleitheizung
Küchenausstattung	Küchenzeile
Sanitärausstattung	Waschtisch: Laufen Pro Einhandmischer: Hansa WC: Laufen Pro Badewanne: Concept
Gemeinschaftsanlage	Sauna im Kellergeschoß



top 1

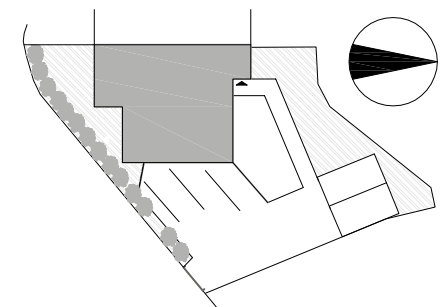


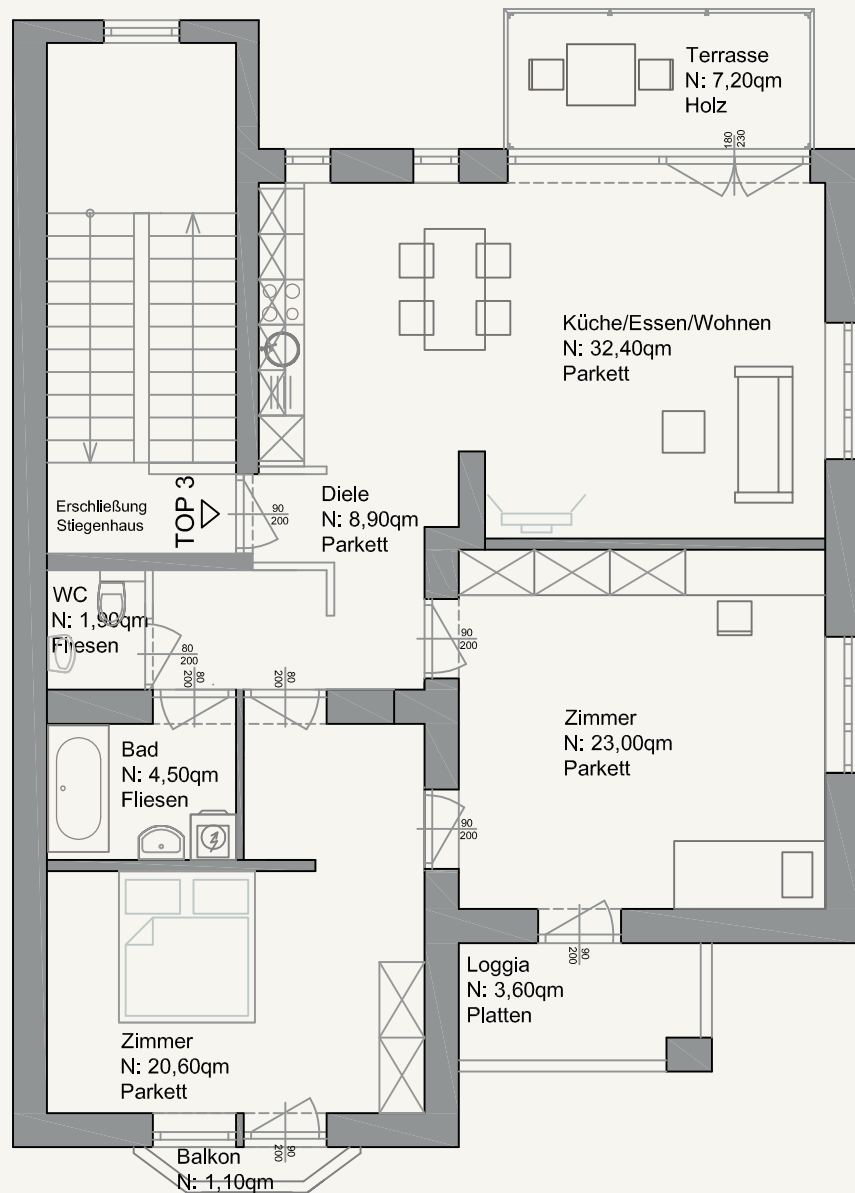
Erdgeschoß
 Nutzfläche **91,10 m²**
 Balkon **7,20 m²**
 Terrasse **4,80 m²**



top 2

1. Geschoß
 Nutzfläche **92,60 m²**
 Balkon **7,20 m²**
 Terrasse **3,60 m²**





we realize visions

KREATIVE LÖSUNGEN UND WIRTSCHAFTLICHER ERFOLG
 Seit 1980 ist die WEGRAZ erfolgreich in der Projektentwicklung tätig. Zur Leistungspalette des Unternehmens zählen herausragende Revitalisierungsprojekte und Neubauten in den Bereichen Wohnen, Handel, Gewerbe und Industrie.

KOMPETENZ AUF ALLEN EBENEN

Die Entwicklung und Realisierung von Immobilienprojekten ist das Kerngeschäft der WEGRAZ. Erfahrung, kreative Energie und Einsatzbereitschaft bestimmen dabei das Tun. Die WEGRAZ ist Ihr kompetenter Partner – vom Ankauf eines Projektes, über die Entwicklung und Planung bis hin zur Errichtung und Verwertung.

INDIVIDUALITÄT STATT MASSENWARE

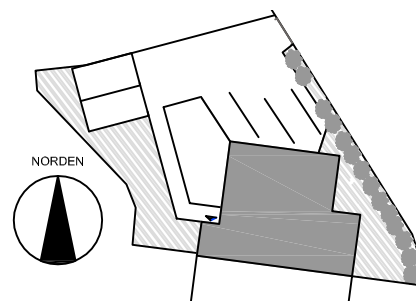
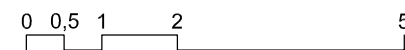
Die WEGRAZ verfolgt eine standortbezogene Entwicklungsstrategie, da jeder Standort seine besonderen Anforderungen hat. Klar definierte Kundenbedürfnisse gilt es zu erfüllen – dazu bedarf es einer gewissenhaften Projektplanung und Projektentwicklung.

NEUE WEGE

Die Sanierung alter Gebäude verlangt viel Fingerspitzengefühl. Die Integration zeitgenössischer Architektur in historisch bedeutende Bausubstanz ist dabei die Herausforderung. Bei allen Projekten arbeitet die WEGRAZ mit renommierten Fachleuten und Kompetenzträgern aus Recht, Steuer und Architektur zusammen – auf die Perspektive der Nutzer und Anleger wird dabei immer besonderes Augenmerk gelegt.

top 3

Dachgeschoß
 Nutzfläche **91,30 m²**
 Balkon **7,20 m² | 1,10 m²**
 Loggia **3,60 m²**



villen
APPARTEMENTS
MIT FLAIR
LENAUGASSE 1
8010 GRAZ

WEGRAZ Gesellschaft für Stadterneuerung und Assanierung m.b.H.
A-8010 Graz, Hartenaugasse 6a | T 0316 / 38 49 09 - 00, F 0316 / 38 49 57 - 17

office@wegraz.at | www.wegraz.at