

SMARTE,
GEFÖRDERTE,
UNBEFRISTETE
ERSTBEZUGS-
MIETWOHNUNGEN



SMART CORNER



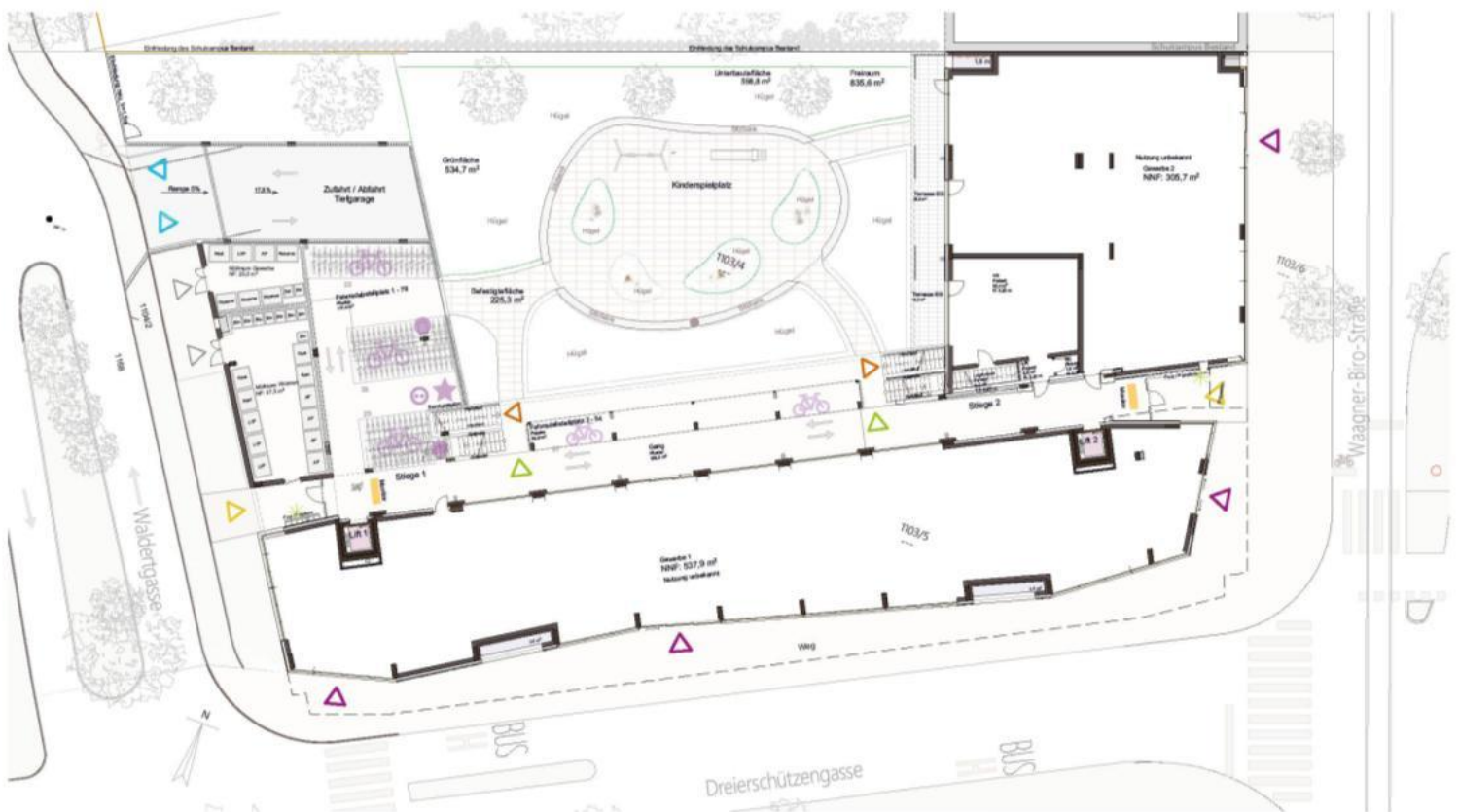
Die obersten Prinzipien der neuen Smart City Graz sind zukunftsorientiertes, nachhaltiges Planen und Bauen. Das Ergebnis hierbei wird ein energieeffizienter, ressourcenschonender und emissionsarmer neuer Stadtteil für die Stadt Graz und ihre Bewohner sein. Alles an einem Ort: kurze Distanzen zwischen den Stationen des täglichen Lebens, dem Zuhause und der Arbeit. Nahversorger sorgen dafür, dass die Wege zu Fuß oder mit dem Rad in Kürze und unkompliziert zu erledigen sind. Das trägt zu niedrigen Emissionen bei, erleichtert den Alltag und verspricht bemerkenswerte Lebensqualität.

Nicht nur die Erreichbarkeit der direkten Umgebung, sondern auch die Anbindung an andere Teile der Stadt, insbesondere an das Stadtzentrum sind ein Kernpunkt der Planung der Smart City Graz. Die perfekte Infrastruktur ist mit Straßenbahn, Bus und Bahn in unmittelbarer Umgebung gegeben. Abgesehen von Mobilität im gebräuchlichen Sinne wird im neuen Stadtteil der Fokus auf E-Mobilität, Rad- und Fußverkehr sowie Car-, E-Bike- und Lastenrad-Sharing gesetzt. So lässt sich der Individualverkehr durch Autos drastisch und wirksam reduzieren, um das Klima und die Wohnumgebung lebendig und gleichzeitig angenehm ruhig zu gestalten.

**DRAUSSEN
WELT,
DRINNEN
MEINE
WELT**



EIN SMARTES PROJEKT DAS LEBENSQUALITÄT SCHAFFT



LEGENDE:

- | | | | | | |
|--|-------------------------|--|------------------------|--|----------------------|
| | Zugang Haus | | Fahrrad-Abstellplatz | | Ladesäule für E-Auto |
| | Zugang Gewerbe | | Lastenrad-Abstellplatz | | Ladesäule für E-Bike |
| | Zu- Ausfahrt Tiefgarage | | Fahrradserviceschrank | | Monitor |
| | Zugang Tiefgarage | | Anhänger-Abstellplatz | | |





SMART CORNER – EIN PROJEKT FÜR IHRE ZUKUNFT

KOMMEN SIE IN DEN GENUSS DER PERFEKTEN IMMOBILIE

Das Projekt **Smart Corner** bietet **zukünftig Platz für Gewerbe und Wohnen** sowie einen Gemeinschaftsraum für variable Nutzungen. Die Wohnungen sind **ost-, west- und südseitig** ausgerichtet, wobei sich der Großteil südseitig orientiert. Alle Einheiten verfügen über **Balkone, Loggien** und im obersten Geschöß über **Dachterrassen**. Großzügige Wohn-Essbereiche mit offener Küche und einem fließenden Raumkonzept erzeugen ein **angenehmes**, heimeliges Wohnklima. Alle Badezimmer sind **optimiert geplant** und verfügen über eine **bodenebene Dusche**. Die **modernen Grundrisse** mit der funktionalen Anordnung der Wohnräume fördern das zuträgliche Wohnklima und das Wohlbefinden der zukünftigen Bewohner. Im Hof ist ein großer Garten für alle Bewohner.

HWB: 42,49 kWh/m²a

- Ca. 30 m² - 90 m² Wohnfläche
- Großzügige Dachterrassen
- Wirklich nutzbare Balkone und Loggien
- Kellerabteile
- Straßenbahn & Nahversorger vor der Türe
- Gewerbefläche im Erdgeschoss
- Lift- & Tiefgaragenkomfort
- Hochwertige und geförderte Erstbezugswohnungen
- Unbefristete Mietverträge
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten
- Honorar: 1 Bruttomonatsmiete + USt.



LEBT MAN IN LEND, IST MAN IM TREND

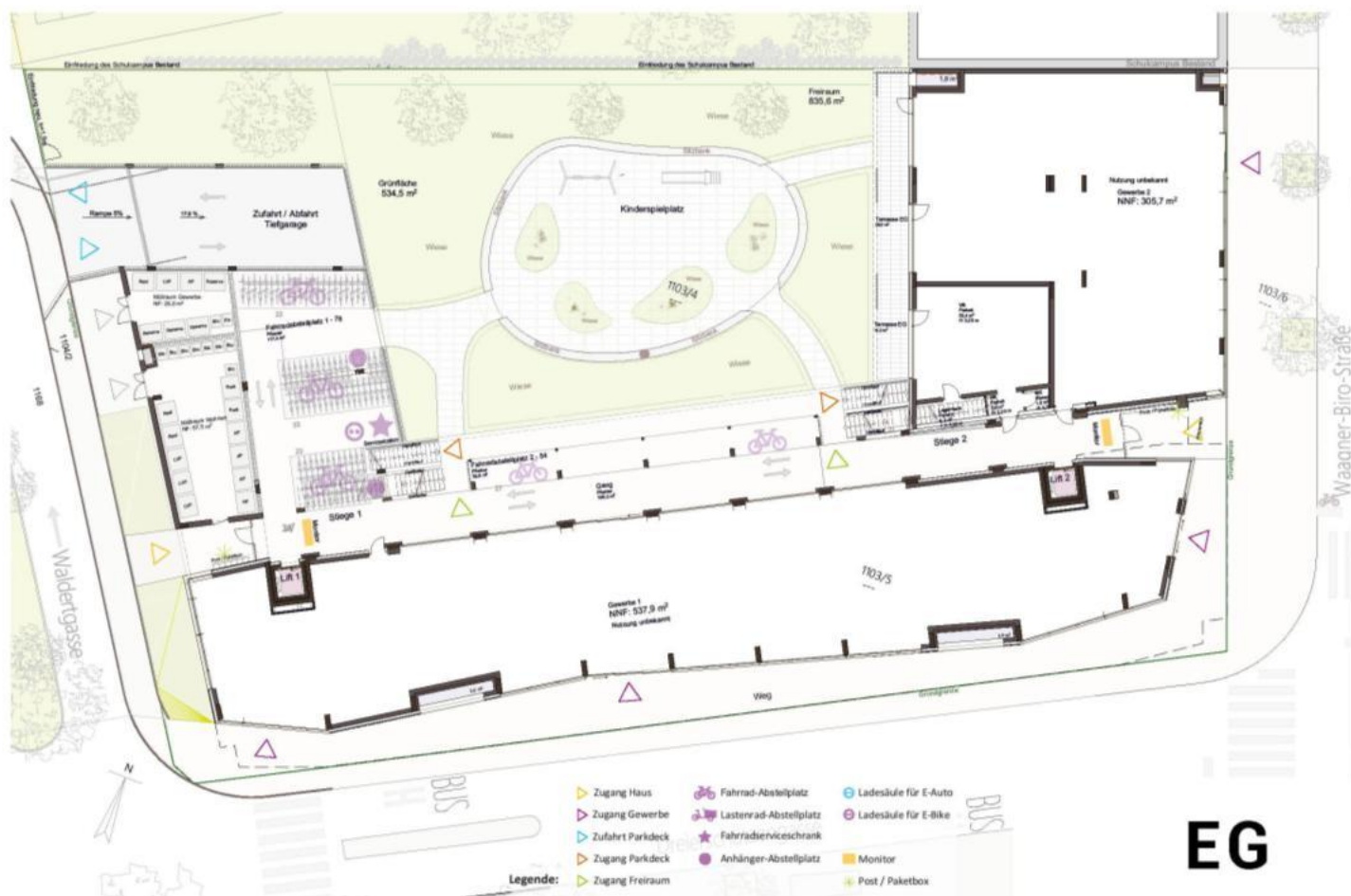
DAS GEHEIMNIS DIESER IMMOBILIE HEISST LAGE, LAGE, LAGE: DER PLATZ ZUM WOHN- UND WOHLFÜHLEN

In urbaner Lage von **Graz** wird gerade das **Projekt Smart Corner** realisiert. Die Lage im ehemaligen Industriegebiet rund um die Waagner-Biro-Straße und die Helmut-List-Halle entwickelt sich zu einem **pulsierenden, lebendigen Stadtteil**. Die **Straßenbahnlinie 6** führt von St. Peter über die Innenstadt mit Jakominiplatz, Hauptplatz und Kunsthaus bis zur neuen Endstation Peter-Tunner-Straße und bindet somit den **neunen Stadtteil optimal** in allen **Richtungen** an. **Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants** sowie Fitnesscenter, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten finden sich hier in unmittelbarer Umgebung und **fußläufig** unweit der Projektstandortes entfernt. Für größere Distanzen und Reiseziele, die weit entfernt sind, befindet sich der **Grazer Hauptbahnhof** mit Verbindungen in alle Richtungen Österreichs und Europas zu Fuß nur ca. 13 Gehminuten entfernt. Das Krankenhaus der **Barmherzigen Brüder** sowie das **UKH** und das **LKH-West** befinden sich in der Umgebung des Smart Corner.

Um schnell ins **Grüne und an die frische Luft** zu kommen, eignen sich die **Naherholungsgebiete Plabutsch und Thal** wunderbar: nur eine kurze Rad- oder Autofahrt entfernt und schon kann man einen schönen Spaziergang im Wald oder am See machen.



SMART CORNER – EIN PROJEKT FÜR IHRE ZUKUNFT



EG



10317

Grundriss



1.0G



2.0G



3.0G

Wagner Büro-Studi



4.0G





5.0G



- Legende:**
- Fahrrad-Abstellplatz
 - Lastenrad-Abstellplatz
 - Anhänger-Abstellplatz
 - Ladesäule für E-Auto
 - Ladesäule für E-Bike

TG



**WER SICH SAGT,
DASS ER SEINE
ZIELE ERREICHEN
KANN, WIRD
UNWEIGERLICH
ERFOLG HABEN!**

WIEN | NIEDERÖSTERREICH | STEIERMARK | SALZBURG | KÄRNTEN | TIROL

TOP Living GmbH | 1030 Wien | Salesianergasse 23/19 | T: +43 1 714 38 320

TOP Living GmbH | 8020 Graz | Lazarettgürtel 54 | T: +43 1 714 38 320

Karoline Mihelic: karoline.mihelic@top-living.at | M: +43 664 61 47 047

Chantal Kuhn: chantal.kuhn@top-living.at | M: +43 664 12 75 180

Petra Nemezc: petra.nemezc@top-living.at | M: +43 664 15 60 931

www.top-living.at/smartcorner