



ROTTAL
MÜHLE





ROTTAL
MÜHLE

ROTTALMÜHLE

Inhalt

9	Geschichte
11	Architektur
14	Umgebung
19	Wohnen in Geldorf
25	Kleines Bauherrenmodell
27	Wohnungsübersicht
81	Ausstattung
91	Kontakt



Außendarstellung
historischer Bestand an der Körösisstraße
Wohnhaus im Hintergrund

Die neue Bebauung versteht sich nicht als Kontrast, sondern als Weiterentwicklung – eine respektvolle Transformation des Bestands zu einem hochwertigen, identitätsstiftenden Wohn- und Lebensraum.



Zentral gelegen

Das Stadtzentrum ist in rund
sieben Minuten bequem zu erreichen.



Auto-Anbindung

A9 Pyhrn Autobahn Gratkorn 6,6 km
A2 Süd Autobahn Liebenauer Tangente 5,6 km
Verteilerkreis Webling 6,8 km

Öffentlicher Verkehr

Linie 3, 5: Senior:innenzentrum 250 m
Linie 41, 62: Carnerigasse 350 m

Mur
300 m



ROTTAL
MÜHLE

Hasnerplatz
600 m

Rosenhain
2.400 m

Margaretenbad
1.500 m

Geidorfplatz
1.600 m

Karl-Franzens-Universität
2.100 m

Schlossberg
1.900 m

Lendplatz
1.400 m

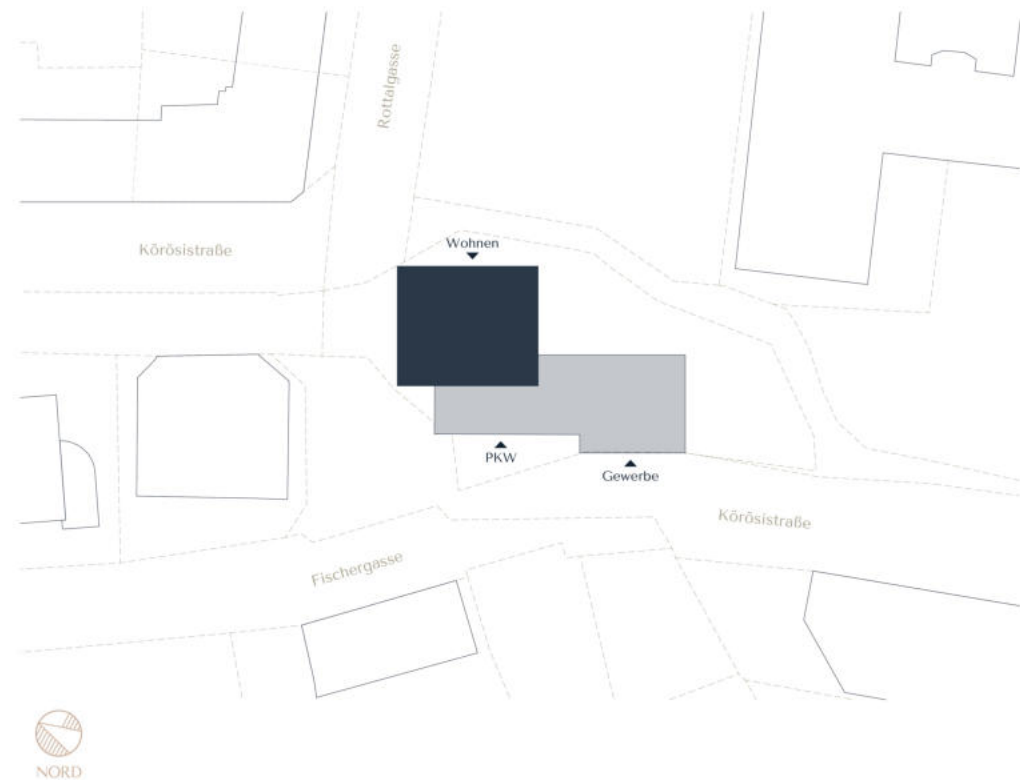
Stadtpark
1.300 m

Kunsthhaus
1.700 m

Stadtzentrum
Hauptplatz, Jakominiplatz,
Herrengasse, Sackstraße
1.800 m

Hasnerplatz 600 m
WKO Steiermark 750 m
Landessportzentrum 1.300 m
Lendplatz 1.400 m
Hauptplatz/Herrengasse 1.800 m

Lageplan



Kleines Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung

Das kleine Bauherrenmodell bietet Anleger:innen eine hervorragende Möglichkeit, in erstklassige Sanierungsprojekte zu investieren und dabei von attraktiven Steuervorteilen zu profitieren. Als Investor:in werden Sie Teil eines Immobilienprojektes und genießen dabei die Vorteile der Bauherreneigenschaft, denn die Herstellungs- und Sanierungskosten sind vorsteuerabzugsberechtigt, dies erhöht Ihre Liquidität. Zudem werden diese Kosten über einen Zeitraum von nur 15 Jahren abgeschrieben, sodass Sie von erheblichen Steuerentlastungen profitieren. Ein besonderes Highlight ist das Assanierung-Landesdarlehen, das

als Annuitätenzuschuss gewährt wird und davon bis zu 30 Prozent nicht zurückgezahlt werden müssen. Dadurch sinkt die Eigenkapitalbelastung erheblich. Gleichzeitig erhalten Sie direktes Wohnungseigentum und partizipieren an möglichen Wertsteigerungen. Mit dieser Investition schaffen Sie nicht nur nachhaltigen und leistbaren Wohnraum, sondern nutzen auch eine clever kombinierte Steuer- und Förderungsstrategie für maximale Rendite und Sicherheit. Das kleine Bauherrenmodell ist die smarte Lösung für alle, die Immobilieninvestment und Steuervorteile optimal verbinden möchten.

Wohnungsübersicht

Die Rottalmühle verfügt über sieben Wohn-
geschosse und beherbergt insgesamt 18
hochwertig ausgestattete Wohnungen. Zwei
exklusive Penthouse-Wohnungen mit direktem
Liftzugang befinden sich in den beiden
obersten Etagen und bieten höchsten Wohn-
komfort sowie ein besonderes Maß an Privat-
sphäre.

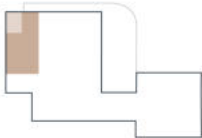
Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen
großzügig überdachten Eingangsbereich im 1.
Obergeschoss, der direkt in das Foyer und das
zentral gelegene Stiegenhaus überleitet. In
unmittelbarer Nähe des Eingangsbereichs be-
finden sich zudem zweckmäßige Nebenräume,
darunter ein hausinterner Fahrradraum.

Die Garage im Erdgeschoss bietet Platz für 13
PKW-Stellplätze. Für zusätzlichen Stauraum
steht jeder Wohnung ein großzügiger,
individuell zugeordneter Einlagerungsraum zur
Verfügung.

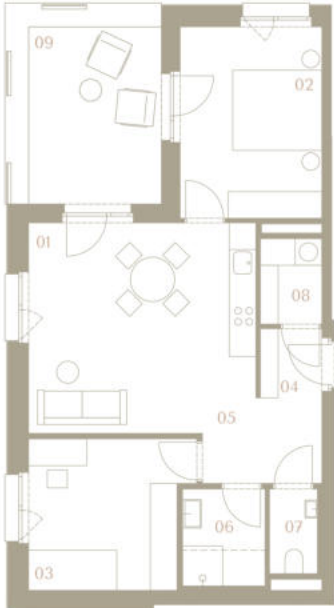
		Wohnen	Freifl.
1. Obergeschoss	Wohnung 01	107	55
	Wohnung 02	71	9
		178 m ²	
2. Obergeschoss	Wohnung 03	65	12
	Wohnung 04	66	12
	Wohnung 05	120	23
	Wohnung 06	79	9
		330 m ²	
3. Obergeschoss	Wohnung 07	65	12
	Wohnung 08	66	12
	Wohnung 09	126	15
	Wohnung 10	74	9
		331 m ²	
4. Obergeschoss	Wohnung 11	65	12
	Wohnung 12	66	12
	Wohnung 13	51	10
	Wohnung 14	70	9
		252 m ²	
5. Obergeschoss	Wohnung 15	98	19
	Wohnung 16	99	20
		197 m ²	
6. Obergeschoss	Wohnung 17	149	21
		149 m ²	
7. Obergeschoss	Wohnung 18	108	17
		108 m ²	

Übersicht 1. Obergeschoss





Körösistraße 92
2. Obergeschoss



Wohnung 03

3 Zimmer
2. Obergeschoss



01	Wohnen	24
02	Zimmer	14
03	Zimmer	12
04	VR	2
05	Gang	4
06	Bad	4
07	WC	2
08	AR	3
		65 m²

09	Balkon	12
	Kellerabteil	3





Körösistraße 92
2. Obergeschoss



Wohnung 04

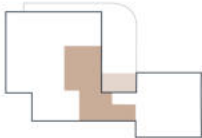
3 Zimmer
2. Obergeschoss



01	Wohnen	25
02	Zimmer	14
03	Zimmer	12
04	VR	7
05	Bad	4
06	AR	2
07	WC	2
		66 m ²

08	Balkon	12
	Kellerabteil	3





Körösistraße 92
2. Obergeschoss



Wohnung 05

4 Zimmer
2. Obergeschoss



01	Wohnen	52
02	Zimmer	16
03	Zimmer	12
04	Zimmer	12
05	VR	4
06	Gang	7
07	Bad	7
08	WC	2
09	AR	3
10	Bad	5

120 m²

11	Loggia	23
	Kellerabteil	3





Körösstraße 92
3. Obergeschoss



Wohnung 08

3 Zimmer
3. Obergeschoss



01	Wohnen	25
02	Zimmer	14
03	Zimmer	12
04	VR	7
05	Bad	4
06	AR	2
07	WC	2
		66 m ²

08	Balkon	12
	Kellerabteil	3





Körösstraße 92
3. Obergeschoss



Wohnung 09

4 Zimmer
3. Obergeschoss



01	Wohnen	54
02	Zimmer	14
03	Zimmer	12
04	Zimmer	12
05	Gang	7
06	VR	4
07	Bad	7
08	WC	2
09	AN	3
10	Bad	5
11	SR	6

126 m²

12	Loggia	15
	Kellerabteil	3





Körösistraße 92
3. Obergeschoss



Wohnung 10

3,5 Zimmer
3. Obergeschoss

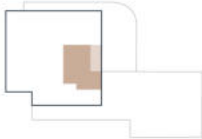


01	Wohnen	16
02	Küche	13
03	Zimmer	13
04	Zimmer	13
05	VR	4
06	Gang	7
07	Bad	4
08	WC	2
09	AR	2

74 m²

10	Balkon	9
	Kellerabteil	3





Körösistraße 92
4. Obergeschoss



Wohnung 13

2 Zimmer
4. Obergeschoss

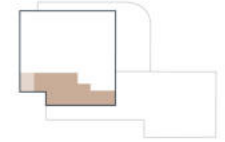


01	Wohnen	27
02	Zimmer	13
03	VR	5
04	Bad	5
05	AN	1

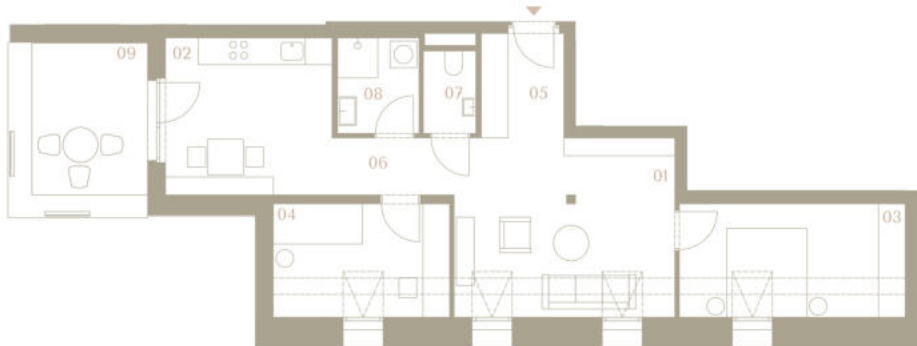
51 m²

06	Loggia	10
	Kellerabteil	3





Körösistraße 92
4. Obergeschoss



Wohnung 14

3 Zimmer
4. Obergeschoss



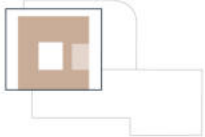
01	Wohnen	20
02	Küche	13
03	Zimmer	13
04	Zimmer	10
05	VR	4
06	Gang	4
07	WC	2
08	Bad	4

70 m²

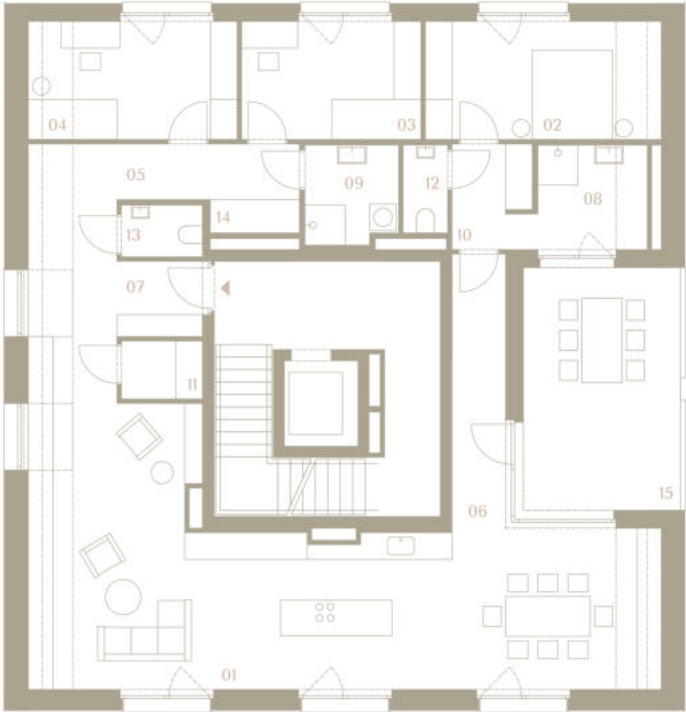
09	Balkon	9
	Kellerabteil	3

Übersicht
5. Obergeschoss





Körösstraße 92
6. Obergeschoss



Wohnung 17

4 Zimmer
6. Obergeschoss

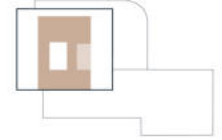


01	Wohnen	65
02	Zimmer	14
03	Zimmer	11
04	Zimmer	13
05	Gang	14
06	Gang	7
07	VR	3
08	Bad	6
09	Bad	5
10	AN	4
11	AR	2
12	WC	2
13	WC	2
14	AN	1
		149 m²
15	Loggia	21
	Kellerabteil	4

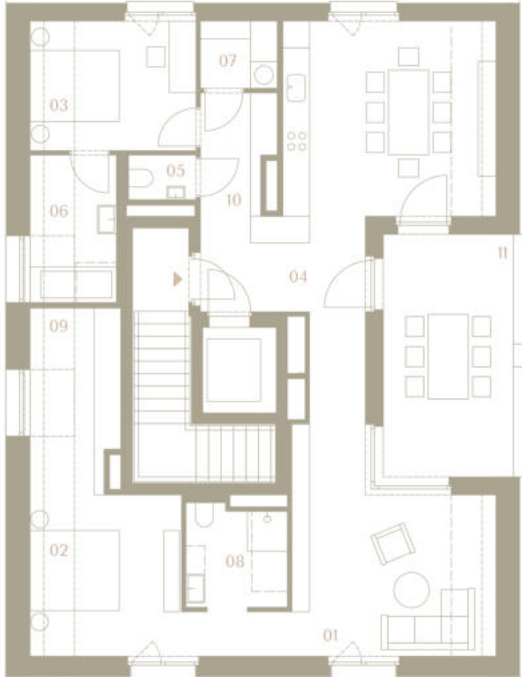


Übersicht
7. Obergeschoss





Körösistraße 92
7. Obergeschoss



Wohnung 18

3 Zimmer
7. Obergeschoss

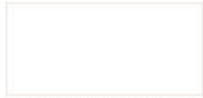


01	Wohnen	48
02	Zimmer	15
03	Zimmer	11
04	VR	4
05	WC	2
06	Bad	7
07	AR	3
08	Bad	5
09	SR	9
10	Gang	4

108 m²

11	Loggia	17
	Kellerabteil	4

Wohnung | allgemein

Farbe Oberfläche	Bereich Einsatz	Baustoff Material Produkt
Variante 1 Variante 2  Eiche Fischgrät	Parkettboden	Eiche in Fischgrätmuster verlegt 2-schicht Klebeparkett, 11 mm stark, Staboptik, Oberfläche versiegelt, für Fußbodenheizung geeignet
	Sockelleisten	rechteckiger Querschnitt ca. 1,0 cm x 6,0 cm in Wand- bzw. Bodenfarbe
	Wände Decken	mit einlagigem Fertigputz bzw. mit malerfertiger Spachtelung, darauf Anstrich auf Dispersionsbasis
  Fichte weiß deckend RAL 9016 Verkehrsweiß	Fensterfarbe innen	Holz-Alu-Fenster 3-fach Isolierverglasung mit großteils außenliegendem Sonnenschutz
 Chrom matt	Beschlag Fenstertüren	Fenster Drehgriff Chrom
	Sonnenschutz	Außenjalousie mit Führungsschiene elektrisch betrieben Lamellenbreite 80 mm in Unterputz-Jalousiekasten

Farbe Oberfläche	Bereich Einsatz	Baustoff Material Produkt
 cremeweiß	Innentüren	Holzinnentür mit Holzumfassungszarge und stumpfem Einschlag
 Chrom matt	Beschlag Tür	bei WC- und Badezimmertür WC- Beschlag mit äußerem Notöffner
 weiß	Lichtschalter Steckdosen etc.	

Wohnung | Sanitärräume



Variante 1



Sanitärräume Boden und Wände
teilweise bis Unterkante Decke gefliest
Keramik, Großformat

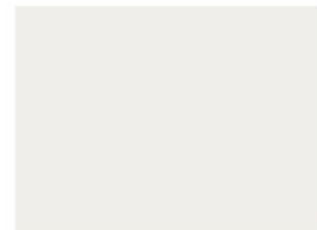
Variante 2



Sanitärräume Boden und Wände
teilweise bis Unterkante Decke gefliest
Keramik, Großformat



Armaturen
Chrom



Wandfarbe
getöntes Weiß

Wohnung | Sanitärräume

Farbe Oberfläche	Bereich Einsatz	Baustoff Material Produkt
Variante 1 Variante 2  Natursteinoptik	Boden	Keramik Großformat 60x60 bzw. 60x120
Variante 1 Variante 2  Natursteinoptik	Wände gefliest bis Deckenunterkante	Keramik Großformat 60x60 bzw. 60x120
	Wände Decken verputzt	mit einlagigem Fertigputz bzw. mit malerfertiger Spachtelung, darauf Anstrich auf Dispersionsbasis
	Waschtisch Bäder Einzel	VILLEROY & BOCH Keramikbecken Subway 2.0 80x47
	Waschtisch WC Einzel	VILLEROY & BOCH Gästewaschtisch O.novo 36x25
	Armaturen	VILLEROY & BOCH Waschtischmischer O.novo

Chrom

Farbe Oberfläche	Bereich Einsatz	Baustoff Material Produkt
	Waschtischunterschrank	VILLEROY & BOCH Waschtischunterschrank Pellipal Farbe nach Wahl
	Brausegarnitur	VILLEROY & BOCH Wandanschluss mit LIN Lana Stabhandbrause und 2-Wege Mischer O.novo
	Regenbrause	VILLEROY & BOCH Regenbrause inkl. Brausearm
	WC	VILLEROY & BOCH Tiefspül-Wand-WC-Set Modern inkl. VILLEROY & BOCH Drückerplatte 2005
	Badewanne	VILLEROY & BOCH Badewanne O.novo 180x80
	Badezimmerzubehör	LED-Flächenspiegel P17 LAZZARINI Badheizkörper Bolzano

Zubehör

Kontakt



QR-Code scannen
und mehr erfahren!

Diese Broschüre bietet allgemeine Informationen zum Projekt Rottalmühle und bildet keine Vertragsgrundlage. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen des Projekts bleiben dem Bauträger vorbehalten. Alle Flächenangaben sind gerundet.

Stand: Oktober 2025
Fotos: Stadterchiv Graz
Renderings: Nikolas Keuschnig, pixlab studio

Ein Projekt der
K92 GmbH & Co KG
Stubenberggasse 5
8010 Graz

mehr erfahren und honorarfrei
für Käufer:innen

Vermarktung durch:

TOP living.at

TOP Living Vermarktung GmbH & Co KG
Lazarettgürtel 54
8020 Graz

www.top-living.at
Karoline Mihalic
karo.mihalic@top-living.at
+43 664 6147047

Ob als Lebensmittelpunkt oder
wertbeständige Investition: Die Wohnungen
in der Rottalmühle verbinden Tradition mit
neuen Möglichkeiten des Wohnens.



ROTTAL
MÜHLE

ROTTALMÜHLE

Architektur und Planung

**Gangoly
& Kristiner
Architekten**

Gangoly & Kristiner Architekten
Am Kai | Körösistraße 9
8010 Graz

www.gangoly.com
office@gangoly.com

