



DAS FLORIANI

living on top



IMMOBILIEN
HOLDING

Im Herzen von
Gleisdorf leben.

Florianiplatz 1
8200 Gleisdorf

das-floriani.at



RATHAUS



DAS FLORIANI

living on top

Ländlich leben in urbanem Komfort, so könnte man das Leben am Florianiplatz in Gleisdorf, im Bezirk Weiz in der Oststeiermark, wohl am besten zusammenfassen.

Denn der Vorzug dieses anspruchsvollen Wohnbauprojektes ist die einzigartige Lage direkt am malerischen Hauptplatz von Gleisdorf.

Eine charmante Kleinstadt-Wohngegend mit gut ausgebauter Infrastruktur.

Genießen Sie die Vorzüge innerstädtischen Wohnens mit Barrierefreiheit und hohem Wohnkomfort.

- ◆ Dachbodenausbau inkl. Revitalisierung des Bestandsgebäudes, in dem sich die Volksbank befindet
- ◆ 5 hochwertige Eigentumswohnungen teilweise mit Terrasse oder Loggia
- ◆ 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen von ca. 63 bis 86 m²
- ◆ hochwertige Ausstattung und Oberflächen
- ◆ niedrige Betriebs- & Heizkosten
- ◆ überdachte Pkw-Stellplätze
- ◆ Kellerersatzflächen
- ◆ barrierefreier Lift
- ◆ honorarfrei für Käufer:innen

Einzigartig komfortabel

Die Wohnungen am Florianiplatz entstehen in einem Gebäude mit Geschichte, das unbestritten zu den Schmuckstücken des Stadtzentrums zählt. Im Zuge des Umbaus des traditionsträchtigen Hauses wird die hier untergebrachte Volksbank-Filiale zu einem Exklusivstandort ausgebaut und der Dachbereich komplett neu entwickelt. Beim Umbau sind wir darauf bedacht, Wohnungen entstehen zu lassen, die dem exklusiven Charme des Gebäudes und der besonderen Lage gerecht werden. Von den fünf Wohnungen befindet sich eine im ersten Stock, die vier weiteren im neu ausgebauten Dachgeschoß.

Schön wohnen bedeutet, frei zu sein

Ein Schwerpunkt bei der Planung war es, ein offenes, freies Wohngefühl zu schaffen. Den Freiräumen wurde deswegen hohe Bedeutung beigemessen. Zwei der fünf Wohnungen bieten eine Terrasse, die, getrennt durch einen überdachten Zugang, auf den zentralen Innenhof führt. Die im Innenhof gelegenen Wohnungen verfügen jeweils über eine Loggia und die Glaserker-Wohnung punktet durch eine großzügige Glasfront, die einen Panoramablick auf den malerischen Gleisdorfer Hauptplatz bietet.

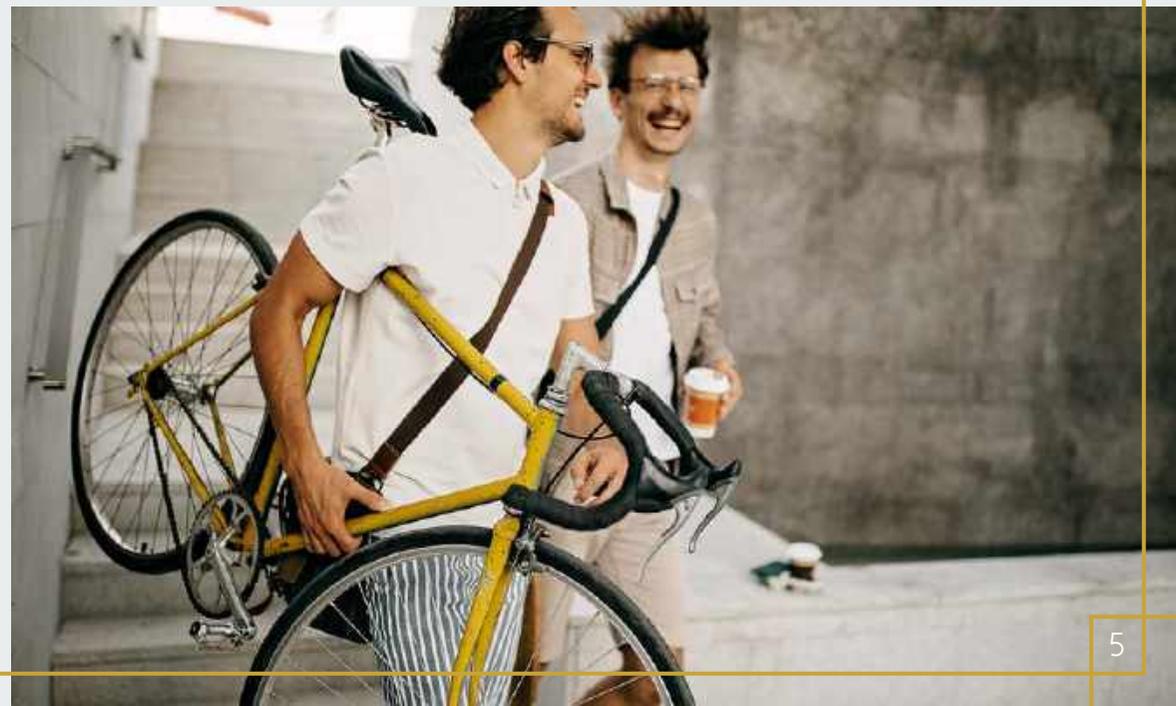




Raum zur Entfaltung

Es macht das Leben bedeutend einfacher, wenn man reichlich Raum zur Verfügung hat, um alles Notwendige unterzubringen. Deswegen verfügen alle Wohnungen über geräumige Kellerersatzflächen. Auch für Kinderwagen und Fahrräder gibt es einen separaten, absperrbaren Raum.

Ein wichtiges Plus sind die überdachten Pkw-Stellplätze des Hauses. Die Installation eines Ladeanschlusses für E-Autos wurde von uns bereits entsprechend vorbereitet.





Wohnen auf der Sonnenseite

Hohe Lebensqualität und moderner Wohnkomfort ziehen sich wie ein roter Faden durch das gesamte Projekt. Die hochwertige, energieeffiziente Bauweise macht diese Wohnungen zu einem Zuhause, auf das Sie sich für viele Jahre verlassen können.

Mein Zuhause

Ankommen, loslassen, Sehnsucht, die zur Ruhe kommt – diese Emotionen weckt ein wahres Zuhause. Doch wie wird eine Wohnung zu einem Heim, das Wärme und Sicherheit ausstrahlt?

Für uns liegt die Antwort in zahllosen Details und einzelnen Entscheidungen, die wir bei der Auswahl der Ausstattung dieser Eigentumswohnungen getroffen haben. Natürliche, wertige Baustoffe stehen dabei im Mittelpunkt und legen das Fundament für hohen Wohnkomfort und Gemütlichkeit. Feinsteinzeug, Eichenparkett und Naturstein sind nur einige der eingesetzten Materialien, die durch ihre Ästhetik, Haptik und Langlebigkeit den hohen Anspruch der Wohnungen und ihrer Architektur unterstreichen.

Highlights

- ◆ Fußbodenheizung
- ◆ Klimaanlage
- ◆ elektrischer Sonnenschutz durch Raffstores
- ◆ großzügige Belichtungsflächen
- ◆ geschmackvolle Oberflächen
- ◆ barrierefreier Lift
- ◆ Fernwärme

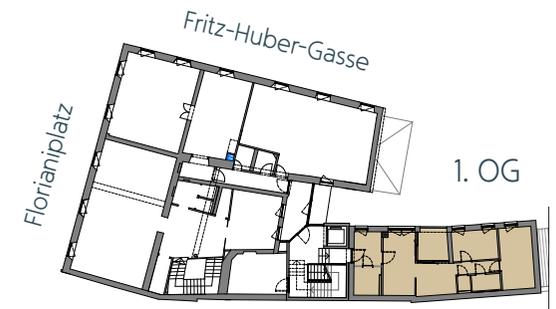


Energiekennzahlen:

$HWB_{Ref,Rk} = 38,2 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

$CO_{2eq,SK} = 8,9 \text{ kg/m}^2\text{a}$

$F_{GEE,SK} = 0,75$



Top 1

Loggia-Wohnung

Im ersten Obergeschoß befindet sich der Zugang zu dieser 3-Zimmer-Wohnung, die ein wahres Raumwunder ist und über 2 Schlafzimmer sowie 2 Badezimmer verfügt. Beim Betreten des Wohnraums werden Sie gleich von einem Blick in den sehr hellen Vorraum begrüßt. Hinter der Küche mit Essplatz und dem offenen Wohnbereich liegt das zweite Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Walk-in-Dusche. Highlight der Wohnung ist die in den Hof ausgerichtete Loggia.

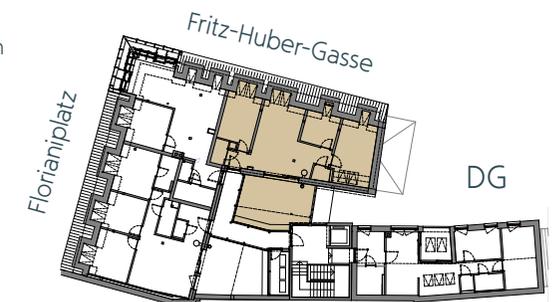
Kochen/Essen/Wohnen:	28,43 m ²	Wohnfläche:	70,16 m ²
Zimmer 1:	14,82 m ²	Loggia:	6,79 m ²
Zimmer 2:	10,06 m ²		
Bad/WC:	5,34 m ²		
Bad 2:	3,38 m ²		
WC:	1,39 m ²		
Vorraum:	6,79 m ²		

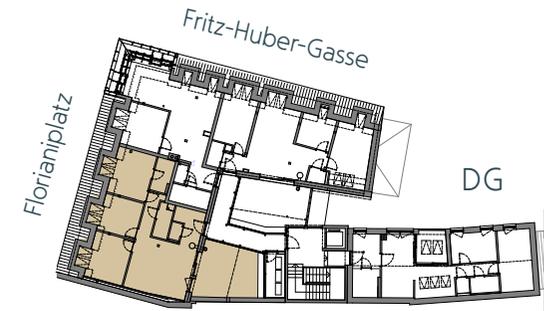
Top 2

Dachterrassen-Wohnung

Diese 3-Zimmer-Wohnung im nordöstlichen Teil des Gebäudes hat eines der Schlafzimmer Richtung Hof ausgerichtet und ist damit besonders ruhig gelegen. Eine Besonderheit ist die 27 m² große Terrasse mit Blick in den Innenhof. Die Terrasse ist durch eine Glasschiebetür direkt über den Wohnküchenbereich zugänglich und bietet die Möglichkeit, den Wohnraum so einfach nach außen hin zu erweitern. Zusätzlich besteht noch die Möglichkeit, einen Kamin einzubauen.

Kochen/Essen/Wohnen:	30,22 m ²	Wohnfläche:	77,40 m ²
Zimmer 1:	14,88 m ²	Terrasse:	26,33 m ²
Zimmer 2:	16,83 m ²		
Bad:	8,58 m ²		
WC:	1,76 m ²		
Vorraum:	2,71 m ²		
Abstellraum:	2,42 m ²		





Top 3

Dachterrassen-Wohnung

Über den überdachten Zugang erreichen Sie die größte Wohnung, die über 4 Zimmer und eine großzügige und teils überdachte Terrasse verfügt. Kernstück der Wohnung ist der zentrale Wohnbereich, der sich in Kombination mit der Terrasse perfekt eignet, um laue Sommernächte gemeinsam zu genießen, da diese durch die praktische Schiebetür quasi den Wohnbereich vergrößert. Ein weiterer Pluspunkt sind ganz klar die bereits eingeplanten Anschlüsse für eine Outdoor-Küche sowie der optionale Kamin.

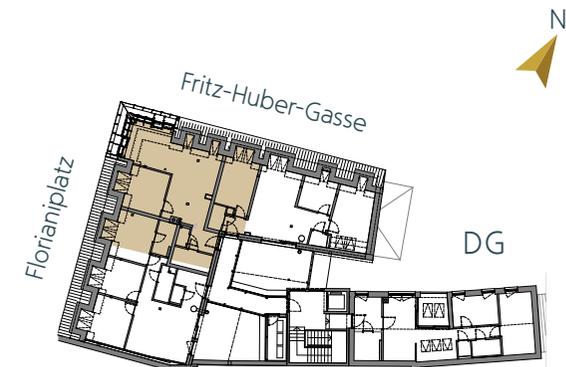
Kochen/Essen/Wohnen:	24,79 m ²	Wohnfläche:	87,63 m ²
Zimmer 1:	15,29 m ²	Terrasse:	24,87 m ²
Zimmer 2:	12,38 m ²		
Zimmer 3:	15,16 m ²		
Bad 1:	3,54 m ²		
Bad 2:	4,25 m ²		
WC:	1,37 m ²		
Diele:	4,43 m ²		
Vorraum:	6,42 m ²		

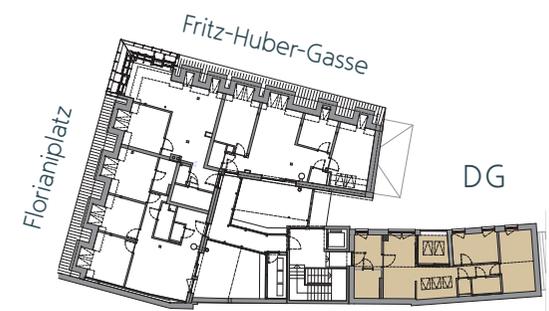
Top 4

Glaserker-Wohnung

Über den barrierefreien und überdachten Zugang erreichen Sie diese Glaserker-Wohnung, die einen einmaligen Panoramablick auf den Gleisdorfer Hauptplatz bietet. Die Kombination aus den hellen Fensterfronten und der durchdachten Raumaufteilung, machen diese Wohnung zum optischen Herzstück des Projektes. Auch im Badezimmer mit dem separaten WC wurde auf Praktikabilität und Ästhetik geachtet.

Kochen/Essen/Wohnen:	36,50 m ²	Wohnfläche:	61,69 m ²
Zimmer 1:	14,14 m ²		
Bad:	5,20 m ²		
WC:	1,46 m ²		
Vorraum:	4,39 m ²		





Top 5

Loggia-Wohnung

Auch im Dachgeschoss gestaltet sich die Loggia-Wohnung als wahres Raumwunder. Alles wurde rund um den zentralen und lichtdurchfluteten Wohnbereich geplant. Die gemütliche und überdachte Loggia ist bequem via Schiebetür erreichbar und bietet einen Blick in den ruhigen und lauschigen Innenhof.

Kochen/Essen/Wohnen:	28,43 m ²	Wohnfläche:	70,16 m ²
Zimmer 1:	14,82 m ²	Loggia:	6,79 m ²
Zimmer 2:	10,06 m ²		
Bad/WC:	5,34 m ²		
Bad 2:	3,38 m ²		
WC:	1,39 m ²		
Vorraum:	6,74 m ²		



54



Sonnenpark



Grazer Straße

Raab

Bahnhofstraße

Schillerstraße

Hauptplatz

Franz-Josef-Straße

EUROSPAR



Postfiliale 8200



65

← Graz

Gleisdorf Bahnhof A2
IC, REX, REX 92, S3, S31



Stadtpark



Neugasse



68



Wien →





Leben im Mittelpunkt

Das Wohnhaus befindet sich am Hauptplatz von Gleisdorf, Rathaus und Kirche liegen in direkter Nachbarschaft. Mit nur wenigen Schritten erreichen Sie hier alles, was Sie im täglichen Leben benötigen. In einem Umkreis von 200 Metern finden Sie unter anderem zwei Bäckereien, eine Buchhandlung,

einen Drogeriemarkt, das Kaufhaus Mörath und das Wirtshaus Lorenzibrau. Am Bauernmarkt können Sie regionale Köstlichkeiten erwerben. Auch das überregional bekannte Kulturzentrum forumKloster und sein vielfältiges Angebot an Veranstaltungen ist in nur drei Minuten zu Fuß zu erreichen.

Nah an der Stadt, nah an der Natur

Nur rund 20 Kilometer trennen diesen malerischen Ort, mit seiner sehr ruhigen Atmosphäre, von der steirischen Landeshauptstadt Graz – in etwas mehr als einer Viertelstunde erreichen Sie mit dem Auto den Grazer Flughafen.

Gleisdorf ist umgeben von einer sanften Hügellandschaft und weitläufigen Feldern. Gerade für Hobbysportler ist die idyllische Umgebung ein wahres Paradies, um von hier aus zu Fahrradtouren, einer Joggingrunde oder einer Wanderung aufzubrechen.



Steirisches Lebensgefühl pur

Natur, Wein, Kunst und eine Vielfalt kulinarischer Schmankerln – vom Backendl bis zu den Kulturhighlights des Steirischen Herbstes hat die Steiermark ihren Besuchern einiges zu bieten. Gleisdorf in der Oststeiermark ist der wohl beste Ausgangspunkt, um eben diese Vielfalt in vollen Zügen zu genießen. Die Kleinstadt mit rund 11.000 Einwohnern bringt viele Faktoren, die zu einem entspannten, glücklichen Leben beitragen, in Einklang.

aktuelles Projekt, 14. Bezirk, Penzing, Wien

Lifestyle-Villen am Wolfersberg



Visionärer Projektentwickler

Im Januar 2021 wurde die T.T. Immobilien Holding GmbH von Oliver Werinos, dem Geschäftsführer der Teubl Gruppe, und Alexander Török gegründet. Unser Firmensitz befindet sich in St. Johann in der Haide bei Hartberg.

Nachhaltiger Qualitätsanspruch

In unserer Unternehmensphilosophie nimmt Nachhaltigkeit einen zentralen Stellenwert ein: Unser unternehmerisches Handeln basiert auf durchgehend hohen Qualitätsstandards, einer weitblickenden Planung und einem zukunftsorientierten Ansatz.

Referenzprojekt

Cetiri Sea View Kroatien



Parkview



Innovation und Kundenzufriedenheit

Durch unsere gebündelte langjährige Erfahrung und unser gemeinsames Bekenntnis zur Präzision und Zuverlässigkeit bieten wir unseren Kunden und Auftraggebern erstklassige Qualität und beeindruckende Ergebnisse. Dennoch setzen wir uns noch ehrgeizigere Ziele: Wir streben danach, Vorreiter zu sein und durch innovative Architekturprojekte neue Maßstäbe auf dem Markt zu setzen. Hierbei sind Offenheit und Kreativität von höchster Bedeutung – wir verlieren die Bedürfnisse, Wünsche und Vorstellungen der Menschen, für die wir unsere Projekte gestalten und realisieren, nie aus den Augen.

Vertrauen in Erfahrung

Es sind die Feinheiten, die ein gewöhnliches Bauwerk in ein Meisterwerk verwandeln. Um sicherzustellen, dass diese Feinheiten optimal umgesetzt werden und ein harmonisches Gesamtbild ergeben, begleiten wir unsere Projekte von der ersten Skizze bis zum letzten Schliff persönlich. Bei der Auswahl unserer Partner legen wir besonderen Wert auf Sorgfalt und ein ausgeprägtes Gespür für Ästhetik. Doch noch wichtiger ist, dass sie unsere unermüdlichen Qualitätsansprüche teilen. Manche mögen uns als Perfektionisten bezeichnen, aber unser einfaches Ziel ist es, stolz auf unsere Arbeit sein zu können.

aktuelles Projekt, 1130 Wien, Hietzing, Volksgasse 16

Villa Schönbrunn





T.T. Immobilien Holding GmbH
A-8295 St. Johann/Haide 111
www.tt-immobilienholding.at

Beratung und Verkauf

Karo Mihelic
karo.mihelic@top-living.at
+43 (0) 664 / 614 70 47

Petra Nemezc
petra.nemezc@top-living.at
+43 (0) 664 / 156 09 31

Honorarfrei für Käufer:innen

Haftungsausschluss: Die T.T. Immobilien Holding GmbH übernimmt keine Garantie dafür, dass die in diesem Folder bereitgestellten Informationen und Daten vollständig, richtig und in jedem Fall aktuell sind. Die dargestellten Informationen stellen kein Verkaufsangebot dar, sondern haben rein informativen Charakter. Änderungen sowie Satz- und Druckfehler vorbehalten. Stand Juli 2024

Copyright Visualisierungen: JamJam

Konzept, Text und Design: Die Wölfe Immobilienmarketing GmbH



