VENTA REAL ESTATE GROUP

ALLEE 10

Graz | Eggenberg

Präsentiert von EHL

Zuhause fühlen leicht gemacht.

ALLEE 10 ist die Vereinigung von Grazer Lebensgefühl und stylischer Wohnkultur. 113 Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung oder als attraktive Kapitalanlage bieten individuellen Gestaltungsraum für unterschiedliche Lebenssituationen. Ob Familien, Paare oder Singles – mit Wohnflächen ab ca. 30 m² bilden die 1- bis 4-Zimmer- Wohnungen das Fundament für Menschen mit verschiedensten Bedürfnissen. Intelligente Grundrisse vermitteln ein ideales Raumgefühl, erlesene Materialien und die ausgewählte Ausstattung ergeben ein stilsicheres Gesamtbild.

Das Highlight ist und bleibt immer die zentrale Stadtlage im hippen Wohnbezirk Eggenberg. Inmitten einer bemerkenswerten Nachbarschaft entsteht der nachhaltig konzipierte Neubau ALLEE 10. Zur Straße hin fängt die außergewöhnliche, helle Fassade mit kreativ positionierten Fenstern und Balkonen die Blicke. Auf der zu den Gärten ausgerichteten Seite wiederum verfügen die Wohnungen über bodentiefe Fenster, sodass Sie viel Licht genießen. Zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss ergänzen den Komplex ideal.

ALLEE 10

Die zweitgrößte Stadt in Österreich mit 292.269 Einwohnern (01.01.2019) vereint urbane Lebensqualität mit rascher Rückzugsmöglichkeit ins Grüne. Der Wissenschaftsstandort Graz hat sich mit rund 60.000 Studierenden zu einer beliebten Universitätsstadt entwickelt, in der sich vier Universitäten und 3 Hochschulen befinden. Die Wirtschaftskraft der steirischen Landeshauptstadt wächst stetig, der Zuzug ist enorm und das Wohnungsangebot hinkt der Nachfrage deutlich hinterher. Daraus resultiert ein großes Potenzial für Kapitalanleger!

Graz - immer eine Investition wert.

28%

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM
Die Stadt Graz weist mit einem Bevölkerungswachstum von 28% zwischen 2001 und 2019 eine enorme Entwicklung auf. Prognosen sagen einen weiteren enormen Anstieg voraus und damit ist Graz die prozentuell am stärksten wachsende Stadt Österreichs.

1,7

PERSONEN PRO HAUSHALT
Nur 1,7 Personen leben durchschnittlich in einer Wohnung in Graz. Dies ist generell ein sehr niedriger Wert, daher ist auch eine hohe Anzahl an Wohnungen gefragt.

26%

ALLER STEIRER
Die Landeshauptstadt Graz ist die größte Gemeinde des Bundeslandes und mehr als ein Viertel aller Steirer lebt hier. Auch das Kaufkraftniveau dieser Steirer liegt über dem österreichischen Durchschnitt.

4%

WOHNUNGSZUWACHS
Die Wohnungsanzahl zwischen 2014 und 2017 ist um 4% gestiegen, was allerdings einem Bevölkerungsanstieg von 5% in diesem Zeitraum gegenüber steht. Die Nachfrage an Wohnungen übersteigt also das Angebot.

Quelle: https://www.ehl.at/publikationen/grazer_wohnungsmarktbericht_2019/

ALLEE 10

Wohnen, im Westen von Graz

Ganz entspannt ohne Trubel wohnen und jederzeit die vielfältigen Angebote der Stadt nutzen können – viele Grazer suchen nach genau dieser Kombination. Die Bezirke westlich der Mur entwickeln sich zunehmend zu Trendvierteln, da hier entsprechendes Entwicklungspotenzial für neue Stadtteilentwicklungen liegt. Einen gemütlichen Ausflug in den Park des UNESCO Weltkulturerbes Schloss Eggenberg unternehmen, dort die berühmten Pfaue besuchen oder einen actionreichen Tag im Auster Sport- und Wellnesbad verbringen - Eggenberg bietet alles, was für hohe Lebens- und Wohnqualität steht. Diese Vorteile lieben auch die Bewohner - der Zuzug mit fast 8% in den letzten 4 Jahren ist hier enorm.

ALLEE 10

FH | JOANNEUM
University of Applied Sciences

4.417
Studierende

1.658
MitarbeiterInnen
bzw. Lehrbeauftragte

6.075
PERSONEN GESAMT

PROFITIEREN VON EINEM ZUHAUSE
DIREKT GEGENÜBER DER FH!
JEDES JAHR KOMMEN RUND
1.700 STUDIENANFÄNGER HINZU.

Quelle: https://cdn.fh-joanneum.at/media/2019/03/GBWB_2017_2018_web.pdf

FH | JOANNEUM
University of Applied Sciences

Bildungshotspot direkt vor der Tür

Die FH Joanneum ist eine der drei Hochschulen in Graz und befindet sich in Eggenberg direkt gegenüber vom Projekt ALLEE 10. Die Fachhochschule bietet Studierenden neben 47 Studiengänge in den Bereichen Angewandte Informatik, Bauen, Energie & Gesellschaft, Engineering, Gesundheitswesen, Management und Medien & Design, 7 Masterlehrgänge und 715 Weiterbildungsveranstaltungen. Für Studierende und Mitarbeiter der FH wäre also ALLEE 10 das ideale Zuhause. Direkt vor der Haustür befindet sich die Bildungsstätte oder der Arbeitsplatz - ein Luxus den nicht jeder vorweisen kann. Diese einzigartige Lage macht das Projekt zu etwas ganz Besonderem, vor allem auch für Investoren.

© Stefan Haller

© Syda Productions - stock.adobe.com

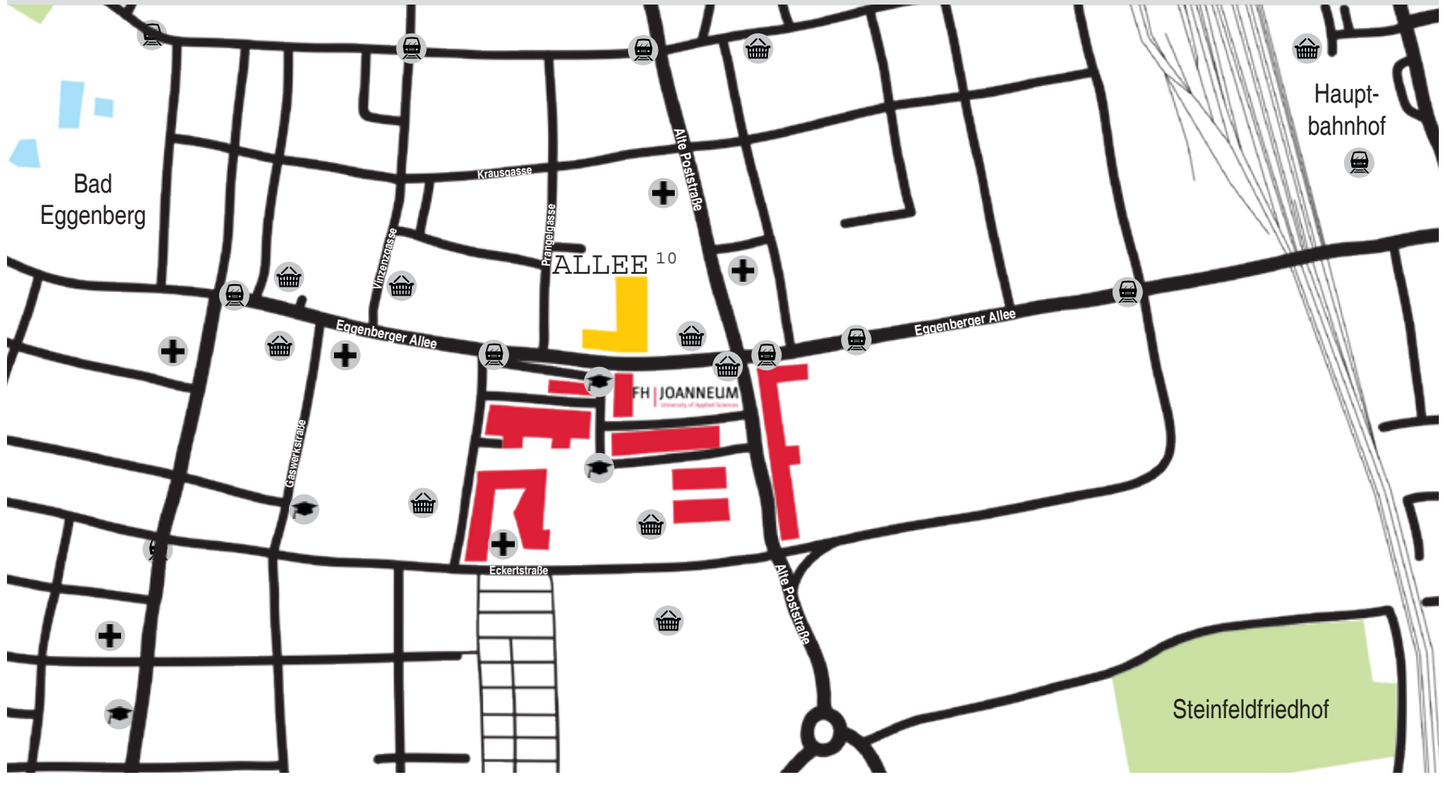
ALLEE 10

© moostnv - stock.adobe.com

Unbegrenzte Möglichkeiten erleben

Auch ohne Auto im Handumdrehen in der Stadt sein - für die Bewohner von ALLEE 10 kein Problem. Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich direkt vor der Tür. Darüber hinaus erreichen Sie den Hauptbahnhof ebenfalls in wenigen Minuten. Die zentrumsnahe Lage ist zudem perfekt für Sportbegeisterte. Mit dem Fahrrad brauchen Sie nur etwa 10 Minuten bis zum belebten Hauptplatz von Graz. Besonders für Studierende der FH Joanneum ist der Standort direkt gegenüber der Fachhochschule perfekt!

Öffentliche Verkehrsmittel	**2** Gehminuten	Bildung & Kinderbetreuung	**1** Gehminute
Einkaufsmöglichkeiten	**1** Gehminute	Medizinische Versorgung	**3** Gehminuten



ALLEE 10

Nachhaltig & bewusst ins neue Zuhause

Für ALLEE 10 ist Nachhaltigkeit eine Selbstverständlichkeit. Den Bewohnern wird unter anderem eine Wohnraumlüftung geboten, welche ein angenehmes Raumklima schafft und sich durch die niedrigeren Schadstoffkonzetrationen langfristig positiv auf Gesundheit und Wohlbefinden auswirkt. Eine umweltfreundliche Heizung mit Fernwärme und eine zentrale Warmwasseraufbereitung sind ebenso garantiert wie eine hochwertige Wärmedämmung. Zusätzlich bietet eine Vorrichtung auf dem Dach die Möglichkeit eine Photovoltaikanlage zu betreiben. Ein weiterer wesentlicher Faktor für Nachhaltigkeit ist Digitalisierung. Es besteht die Option smarte Türschließsysteme oder auch eine digitale Hausverwaltungstechnologie zu verwenden, welche für eine nachhaltige Kommunikation sorgt. Ein grünes Wohngefühl wird in ALLEE 10 spürbar. Das Projekt erhält eine vollständige Dachbegrünung und der Innenhof wird mit Grünflächen und zahlreichen Bäumen und Büschen landwirtschaftlich gestaltet. Die verkehrseffiziente Lage ermöglicht den Bewohnern ein autofreies Leben vollkommen ohne Einschränkungen.

VENTA NACHHALTIG BEWUSST

ALLEE 10

Kapitalanlage auf festem Fundament

Nach wie vor gelten Immobilien als renditeträchtige Anlage. Lage, Kaufpreis, Nachfrage und weitere Faktoren machen den Wert einer Eigentumswohnung als Renditeobjekt aus. Wohneigentum kann sich unter weiß-blauem Himmel nicht nur für scharf kalkulierende Investoren im großen Stil auszahlen, sondern verspricht auch als Mietobjekt in privater Hand regelmäßige, monatliche Einnahmen. Investieren Sie wertrentabel und nachhaltig in eine Vorsorgewohnung als Absicherung für die Zukunft, zur Deckung von Pensionslücken oder als Startwohnung für Ihre Kinder oder Verwandten für einen späteren Eigenbedarf. Oder einfach als klassische Kapitalanlage in einer attraktiven Stadt in der Steiermark.

Stylischer Lebensraum mit Qualität

Edle Materialien, langlebige Markenprodukte, klares Design und kompromisslose Qualität: ALLEE 10 bietet Ihnen langanhaltenden Wohnkomfort und zeitlose Eleganz.

Ob geradlinig oder geschwungen – die hochwertigen Armaturen treffen den Geschmack der jungen Zielgruppe. Kombiniert mit den schlichten Wand- und Bodenfliesen in gedeckten Farbtönen ergeben sie ein stimmiges Bild und erzeugen Wohlfühlatmosphäre.

Mit Liebe zum Detail und ausgewählten Ausstattungsprodukten renommierter Hersteller hat jede der ALLEE 10 Wohnungen das Zeug zum persönlichen Wohlfühl-paradies. Edles Parkett sorgt für ein angenehmes Laufgefühl, exakt temperiert durch die Fußbodenheizung. Dazu hochwertige Griffe und Schalter und das Ambiente ist perfekt!

Weitere Details zur Ausstattung und Bemusterung finden Sie in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

ENERGIEAUSWEIS
HWB 36,89 kWh/m²/a Klasse B f_{GEE} 0,839

ALLEE 10

AUSSEN

6 hochwertige Wohngeschosse
Geschäftsflächen im Erdgeschoss
Großzügige Terrassen & Balkone
Ruhige Eigengärten

INNEN

113 individuelle Eigentumswohnungen
Wohnkomfort für unterschiedliche Ansprüche
Durchdachte Raumkonzepte
Moderne Ausstattung

LAGE

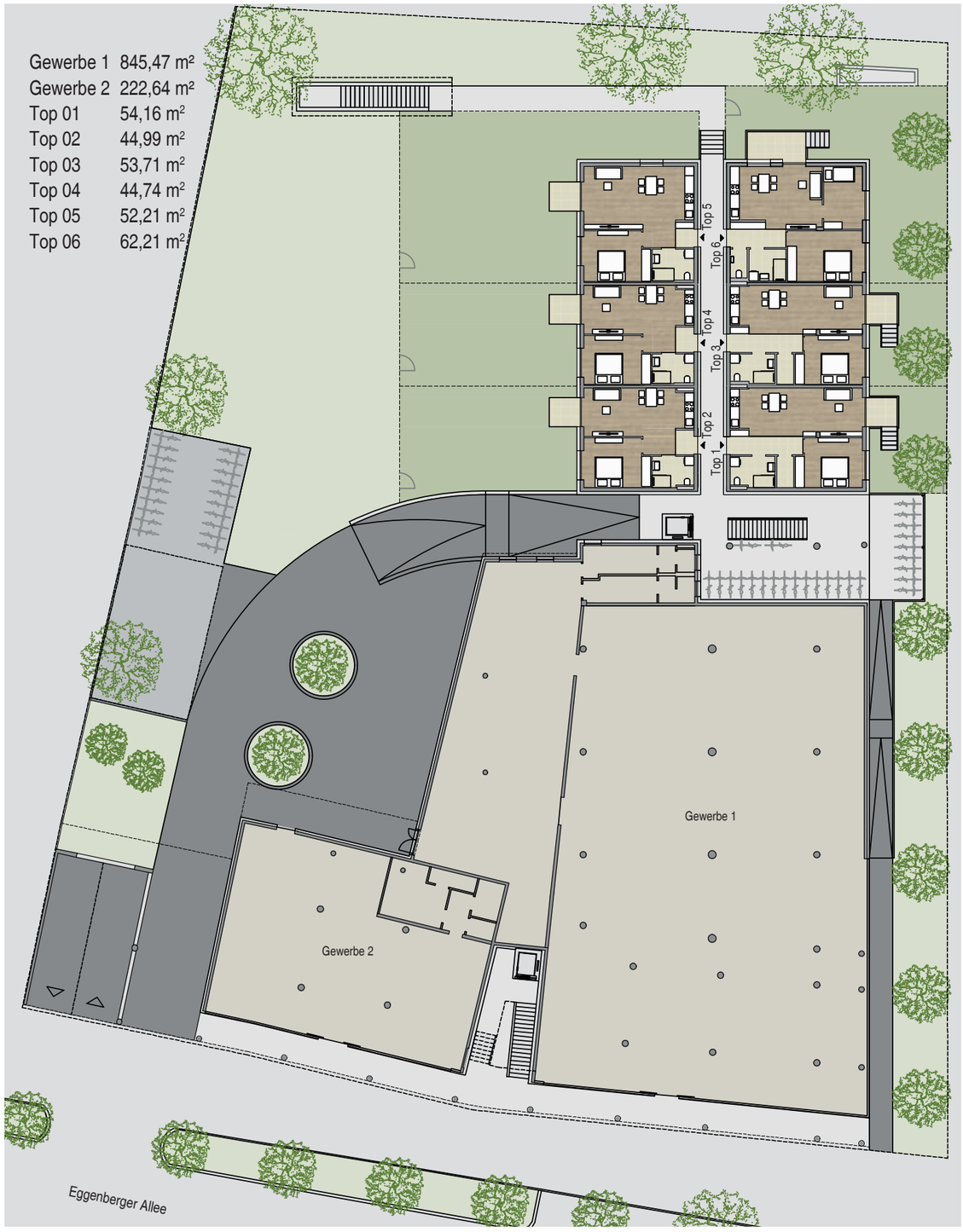
Eggenberger Allee 10
Innenstadtnah und rasch im Grünen
Einzigartige Infrastruktur
Verkehrsanbindung vor der Tür

PARK- & LIFTKOMFORT

Tiefgarage
Kellerabteile
Liftanlage
Barrierefrei

Erdgeschoss

Gewerbe 1	845,47 m²
Gewerbe 2	222,64 m²
Top 01	54,16 m²
Top 02	44,99 m²
Top 03	53,71 m²
Top 04	44,74 m²
Top 05	52,21 m²
Top 06	62,21 m²



ALLEE 10

1. Obergeschoss

Top 07	52,23 m²
Top 08	52,23 m²
Top 09	53,28 m²
Top 10	52,23 m²
Top 11	52,62 m²
Top 12	52,23 m²
Top 13	52,23 m²
Top 14	63,52 m²
Top 15	31,41 m²
Top 16	35,28 m²
Top 17	45,24 m²
Top 18	35,28 m²
Top 19	44,74 m²
Top 20	35,22 m²
Top 21	45,22 m²
Top 22	35,23 m²
Top 23	44,99 m²
Top 24	35,28 m²
Top 25	44,74 m²
Top 26	34,88 m²
Top 27	45,08 m²

2. Obergeschoss

Top 28	52,23 m²
Top 29	52,23 m²
Top 30	53,28 m²
Top 31	52,23 m²
Top 32	52,62 m²
Top 33	52,23 m²
Top 34	52,23 m²
Top 35	63,52 m²
Top 36	31,24 m²
Top 37	35,27 m²
Top 38	45,20 m²
Top 39	35,27 m²
Top 40	44,71 m²
Top 41	35,21 m²
Top 42	45,12 m²
Top 43	35,21 m²
Top 44	44,82 m²
Top 45	35,27 m²
Top 46	44,71 m²
Top 47	30,02 m²
Top 48	38,25 m²

ALLEE 10

3. Obergeschoss

Top 49	52,23 m²
Top 50	52,23 m²
Top 51	53,28 m²
Top 52	52,23 m²
Top 53	52,62 m²
Top 54	52,23 m²
Top 55	52,23 m²
Top 56	63,32 m²
Top 57	31,24 m²
Top 58	33,36 m²
Top 59	35,27 m²
Top 60	45,24 m²
Top 61	35,27 m²
Top 62	44,74 m²
Top 63	35,21 m²
Top 64	45,22 m²
Top 65	35,21 m²
Top 66	44,99 m²
Top 67	60,30 m²
Top 68	77,52 m²

4. Obergeschoss

Top 69	52,23 m²
Top 70	52,23 m²
Top 71	53,28 m²
Top 72	52,23 m²
Top 73	52,62 m²
Top 74	52,23 m²
Top 75	52,23 m²
Top 76	63,32 m²
Top 77	31,24 m²
Top 78	33,36 m²
Top 79	35,27 m²
Top 80	45,20 m²
Top 81	35,27 m²
Top 82	44,71 m²
Top 83	35,21 m²
Top 84	45,12 m²
Top 85	35,21 m²
Top 86	44,82 m²
Top 87	54,75 m²
Top 88	70,45 m²

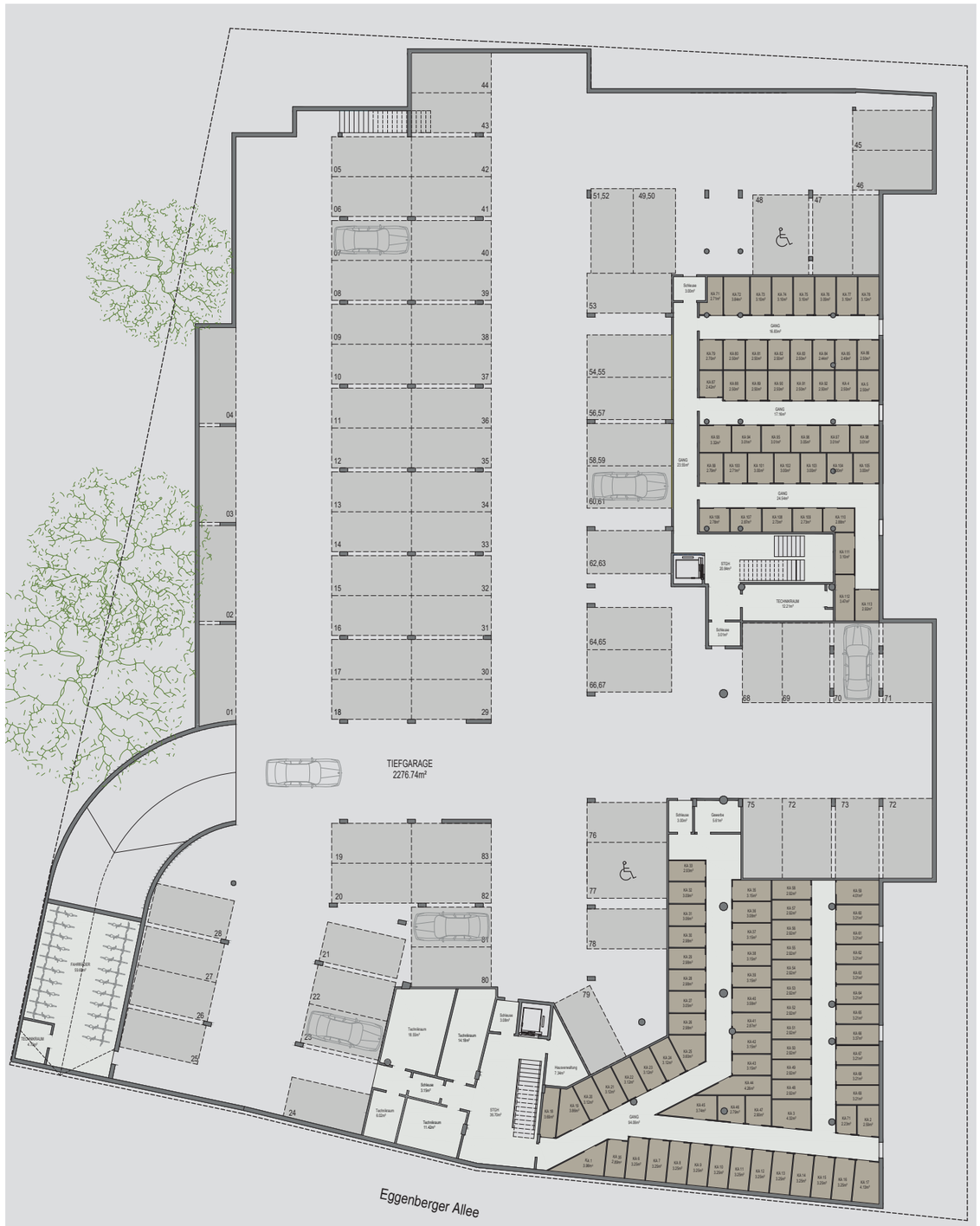
5. Obergeschoss

Top 89	44,31 m²
Top 90	44,31 m²
Top 91	45,23 m²
Top 92	44,31 m²
Top 93	44,90 m²
Top 94	44,31 m²
Top 95	44,31 m²
Top 96	53,40 m²
Top 97	31,24 m²
Top 98	33,36 m²
Top 99	35,27 m²
Top 100	45,24 m²
Top 101	35,27 m²
Top 102	44,74 m²
Top 103	35,21 m²
Top 104	45,22 m²
Top 105	35,21 m²
Top 106	44,99 m²
Top 107	49,68 m²
Top 108	63,33 m²

6. Obergeschoss

Top 109	135,44 m²
Top 110	100,09 m²
Top 111	83,67 m²
Top 112	82,39 m²
Top 113	82,39 m²

Tiefgarage



ALLEE 10

Keyfacts

Geplanter Baubeginn	Frühjahr 2020
Fertigstellung	Herbst 2021
Nutzfläche gesamt	ca. 6.640 m²
Nutzfläche Wohnungen	ca. 5.571 m²
Nutzfläche Gewerbe	ca. 1.068 m²
Anzahl Wohneinheiten	113
Anzahl Stellplätze	83
Soll-Jahresnettomietertrag	ca. EUR 967.360,- p.a.

Grundbuch	KG 63107, EZ 945
Grundstücksnummer	249/8
Bezirksgericht	Graz-West
Grundstücksfläche	3.847 m²
Transaktionsstruktur	Asset Deal (zzgl. 20% Ust.) / Share Deal (GmbH) Forward Purchase inkl. Forward Funding
Vermietung	Die Vermietung im Wohnbereich ist käuferseitig durchzuführen. Die Vermietung im Gewerbebereich wird von der Verkäuferseite abgewickelt.

Verkauf und Projektinformationen

VENTA REAL ESTATE GROUP

EIN PROJEKT DER

VENTA CONSULTING GMBH
A Jakominiplatz 12, 8010 Graz
T +43 / 316 / 69 82 20 - 0
I www.ventagroup.com

EHL

VERKAUF - PROVISIONSFREI

EHL INVESTMENT CONSULTING GMBH
Herwig M. PEHAM, MRICS
A Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien
T +43 / 1 / 512 76 90 - 303
F +43 / 699 / 16 07 07 60
E allee10@ehl.at
I www.ehl.at

DISCLAIMER

Alle Angaben, Berechnungen und Darstellungen in diesem Prospekt wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Pläne und Visualisierungen in dieser Unterlage dienen zur Orientierung und sind auf dem aktuellen Stand der Planung. Die im Prospekt gezeigten Grundrisse und Pläne sind zur Maßabnahme nicht geeignet. Die eingezeichneten Möbel, Bepflanzungen, sowie die dargestellten Bilder dienen nur zur Veranschaulichung und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Änderungen von Grundrissen und Aussehen sind aufgrund von statischen oder technischen Änderungen möglich, für die Richtigkeit von Inhalt wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Druck- und Satzfehler vorbehalten.

Der Bauträger behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse, behördlicher Auflagen oder einer optimierten Bauweise Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor, wobei die beschriebene Qualität jedenfalls gewährleistet wird. Änderungswünsche zu beschriebener Ausstattung sowie weitere individuelle Sonderausstattungen sind – soweit technisch und baurechtlich zulässig und soweit schutzwürdige Interessen anderer Eigentümer nicht beeinträchtigt werden – in Abhängigkeit des jeweiligen Baufortschrittes – mit Zustimmung des Bauträgers möglich. Diesbezügliche Information und Beratung erhalten Sie direkt beim Bauträger. Version 1.0 - 02.10.2019

VENTA REAL ESTATE GROUP

Jakominiplatz 12
8010 Graz, Austria
+43 / 316 / 69 82 20 - 0
verkauf@ventagroup.com
www.ventagroup.com

VENTA