

# LebensWert

— Münzgrabenstraße —



**VENTA** REAL ESTATE  
GROUP



**VENTA** REAL ESTATE  
GROUP



# LebensWert

— Münzgrabenstraße —



Münzgrabenstraße 173c  
8010 Graz



Bushaltestelle	20 m
Straßenbahn	700 m
Bahnhof	600 m
Lebensmittel	700 m
Kinderbetreuung	130 m
Volksschule	650 m
Sportplatz	240 m
Kinderspielplatz	450 m
Postpartner	500 m

Zuhause im  
Herzen von Graz.

Das Wohnbauprojekt **LebensWert** bietet moderne Eigentumswohnungen in hochwertiger Ausführung im Herzen von Graz Jakomini. Der moderne Neubau entsteht in einem grünen Innenhof zwischen der Innenstadt und dem Murpark, wo sich der Trubel der Stadt ganz einfach vergessen lässt.

Das gesamte Projekt wurde von Grund auf so entwickelt und geplant, dass es sich harmonisch in seinen Standort einfügt und gleichzeitig den perfekten Ort zum Wohnen und Leben bietet. Mit Wohnflächen ab 44 m<sup>2</sup> bilden die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen das ideale Zuhause, in dem Sie sich von Anfang an wohlfühlen. Alle Wohnungen, unabhängig von deren Wohnfläche, verfügen über Außenflächen, damit Sie jede freie Minute in Ihrem Zuhause voll und ganz genießen können.

Der Blick ins Grüne sowie eine optimale Infrastruktur und beste öffentliche Verkehrsanbindung sorgen für höchste Wohnqualität und beste Mobilität – auch ganz ohne Auto. **LebensWert** bietet die Möglichkeit das Beste der Stadt in nur wenigen Minuten erreichen zu können.

Flexibilität und Individualität sind zwei wesentliche Aspekte bei der Auswahl der richtigen Immobilie. Aus diesem Grund ist es uns ein großes Anliegen, dass Sie Ihre Wohnfläche an Ihre persönlichen Wünsche anpassen können. Abhängig vom Baufortschritt und technischen Möglichkeiten erarbeiten wir gerne eine individuelle Lösung für Ihr neues Zuhause.



# LebensWert

— Münzgrabenstraße —





**ERDGESCHOSS**  
TOP 01 - TOP 04



# LebensWert

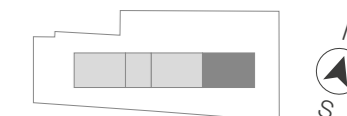
Münzgrabenstraße

## TOP 01 89,72 m<sup>2</sup>

### Erdgeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	30,16 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,79 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,25 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,25 m <sup>2</sup>
Bad	8,26 m <sup>2</sup>
Gang	7,40 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,90 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,52 m <sup>2</sup>
WC	2,19 m <sup>2</sup>
Terrasse	25,39 m <sup>2</sup>
Garten	291,09 m <sup>2</sup>

HWB 35,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75



# LebensWert

Münzgrabenstraße

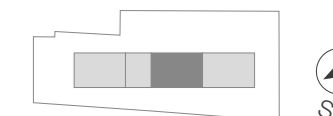
## TOP 02 89,67 m<sup>2</sup>

### Erdgeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	30,11 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,92 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,25 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,25 m <sup>2</sup>
Bad	8,35 m <sup>2</sup>
Gang	7,32 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,92 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,34 m <sup>2</sup>
WC	2,21 m <sup>2</sup>
Terrasse	24,01 m <sup>2</sup>
Garten	54,22 m <sup>2</sup>



HWB 35,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75



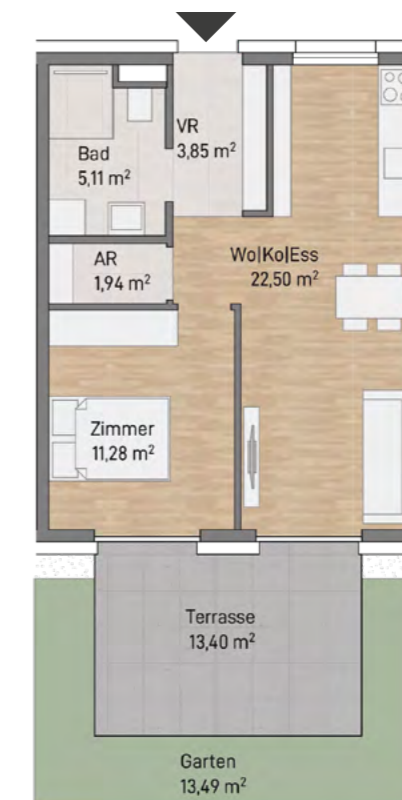
# LebensWert

Münzgrabenstraße

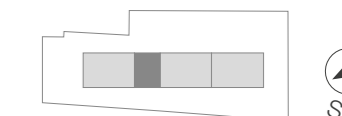
## TOP 03 44,68 m<sup>2</sup>

### Erdgeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	22,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,28 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5,11 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,85 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,94 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,40 m <sup>2</sup>
Garten	13,49 m <sup>2</sup>



HWB 35,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75



# LebensWert

Münzgrabenstraße

## TOP 04 88,74 m<sup>2</sup>

### Erdgeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	39,97 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,24 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,25 m <sup>2</sup>
Bad	7,76 m <sup>2</sup>
Gang	6,92 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,06 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,66 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
Terrasse	25,17 m <sup>2</sup>
Garten	153,43 m <sup>2</sup>



HWB 35,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75





# 1. OBERGESCHOSS

TOP 05 - TOP 08

# LebensWert

Münzgrabenstraße

## TOP 05 89,91 m<sup>2</sup>

### 1. Obergeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	40,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,79 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,26 m <sup>2</sup>
Bad	8,26 m <sup>2</sup>
Gang	7,40 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,90 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,52 m <sup>2</sup>
WC	2,19 m <sup>2</sup>
Balkon	13,18 m <sup>2</sup>



HWB 35,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75



# LebensWert

Münzgrabenstraße

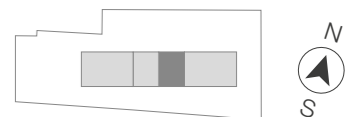
## TOP 06 44,72 m<sup>2</sup>

### 1. Obergeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	22,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,34 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5,11 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,85 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,95 m <sup>2</sup>
Balkon	9,80 m <sup>2</sup>



HWB 35,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75



# LebensWert

Münzgrabenstraße

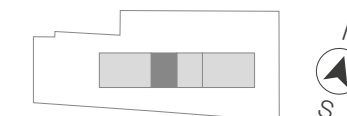
## TOP 07 44,59 m<sup>2</sup>

### 1. Obergeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	22,31 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,37 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5,09 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,85 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,97 m <sup>2</sup>
Balkon	7,73 m <sup>2</sup>



HWB 35,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75





# LebensWert

Münzgrabenstraße

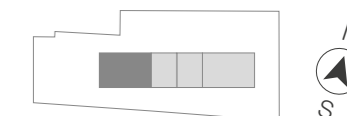
## TOP 08 89,26 m<sup>2</sup>

### 1. Obergeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	39,56 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,81 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,25 m <sup>2</sup>
Bad	8,37 m <sup>2</sup>
Gang	7,41 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,92 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,69 m <sup>2</sup>
WC	2,25 m <sup>2</sup>
Terrasse	47,71 m <sup>2</sup>



HWB 35,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75





## 2. OBERGESCHOSS

TOP 09 - TOP 11

# LebensWert

Münzgrabenstraße

## TOP 09 66,84 m<sup>2</sup>

### 2. Obergeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	26,93 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,53 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,32 m <sup>2</sup>
Bad	5,90 m <sup>2</sup>
Gang	4,60 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,68 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,07 m <sup>2</sup>
WC	1,81 m <sup>2</sup>
Balkon	13,18 m <sup>2</sup>



HWB 35,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75



# LebensWert

Münzgrabenstraße

TOP 10  
66,52 m<sup>2</sup>

## 2. Obergeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	24,29 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,62 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,29 m <sup>2</sup>
Bad	5,84 m <sup>2</sup>
Gang	5,07 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,61 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,93 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
Balkon	6,82 m <sup>2</sup>



HWB 35,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75



# LebensWert

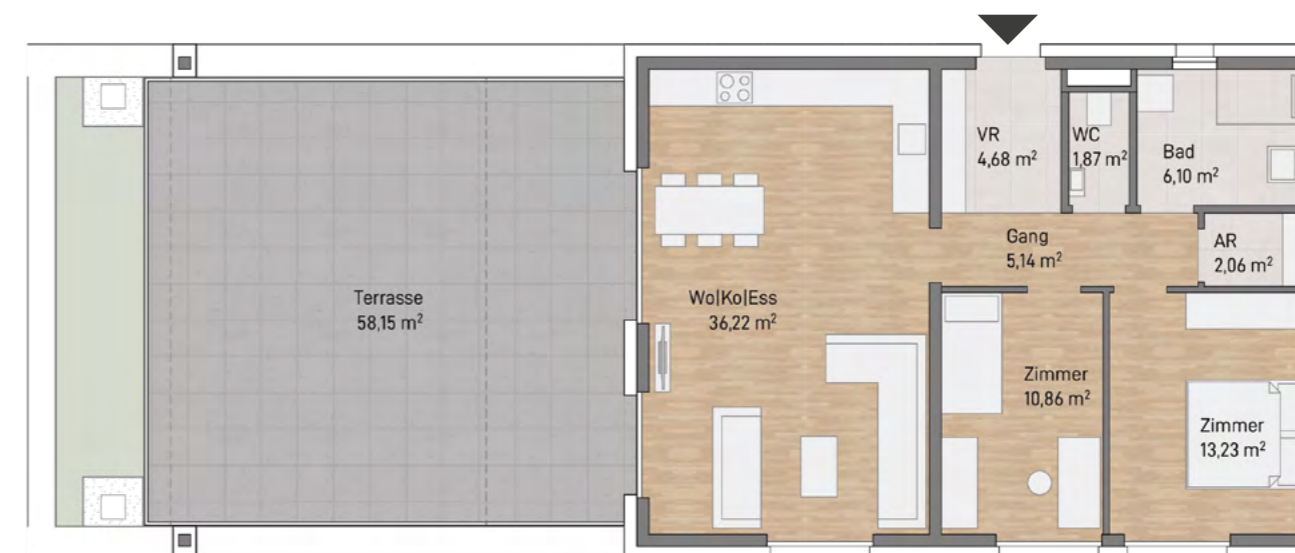
Münzgrabenstraße

## TOP 11

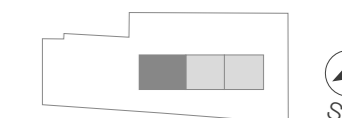
### 80,16 m<sup>2</sup>

#### 2. Obergeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	36,22 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,23 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,86 m <sup>2</sup>
Bad	6,10 m <sup>2</sup>
Gang	5,14 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,68 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,06 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
Terrasse	58,15m <sup>2</sup>



HWB 35,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75



Mein Wohnraum.  
Mein Zuhause.





### 3. OBERGESCHOSS

TOP 12 - TOP 13

# LebensWert

Münzgrabenstraße

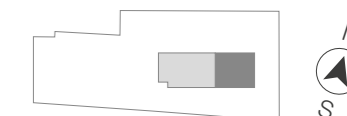
## TOP 12 50,01 m<sup>2</sup>

### 3. Obergeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	22,11 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,39 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,54 m <sup>2</sup>
Bad	5,42 m <sup>2</sup>
WC	1,89 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,65 m <sup>2</sup>
Terrasse	22,64 m <sup>2</sup>



HWB 35,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75





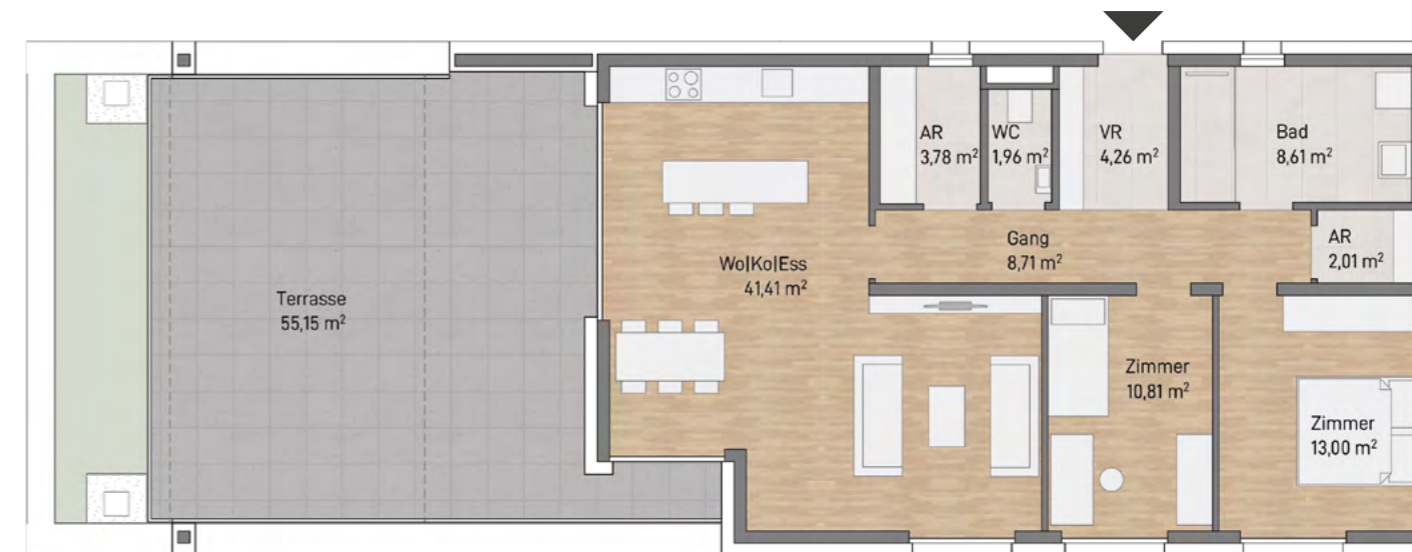
# LebensWert

Münzgrabenstraße

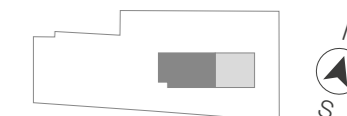
## TOP 13 94,54 m<sup>2</sup>

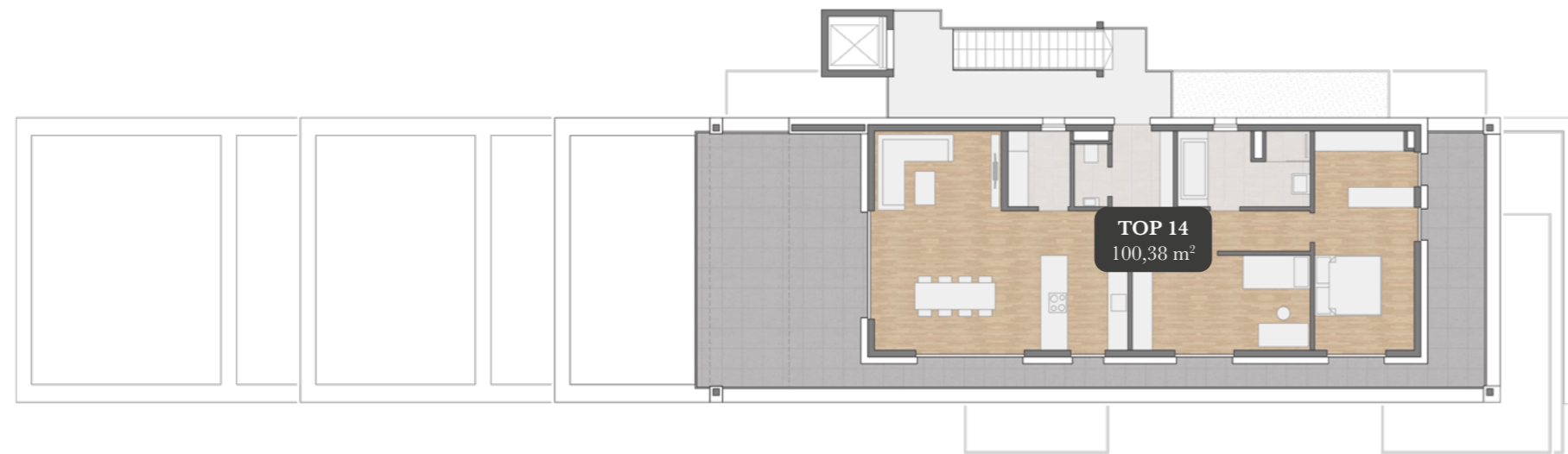
### 3. Obergeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	41,41 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,81 m <sup>2</sup>
Gang	8,71 m <sup>2</sup>
Bad	8,61 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,26 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,78 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,01 m <sup>2</sup>
WC	1,96 m <sup>2</sup>
Terrasse	55,15 m <sup>2</sup>



HWB 35,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75





**4. OBERGESCHOSS**  
TOP 14

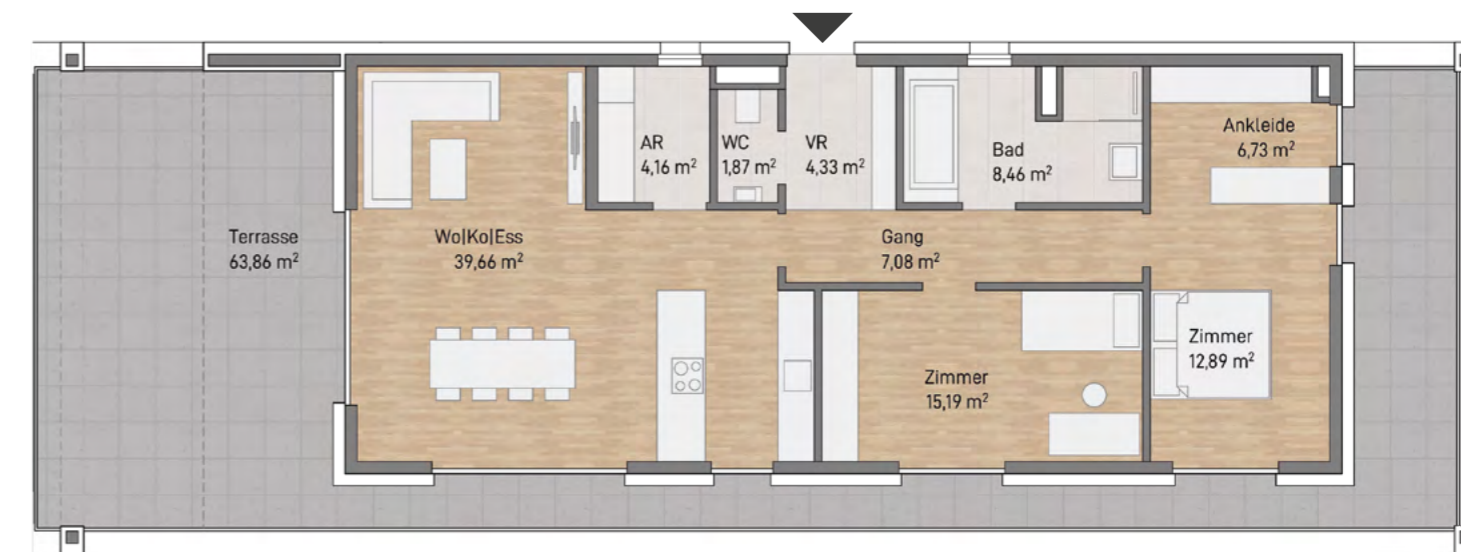
# LebensWert

Münzgrabenstraße

## TOP 14 100,38 m<sup>2</sup>

### 4. Obergeschoss

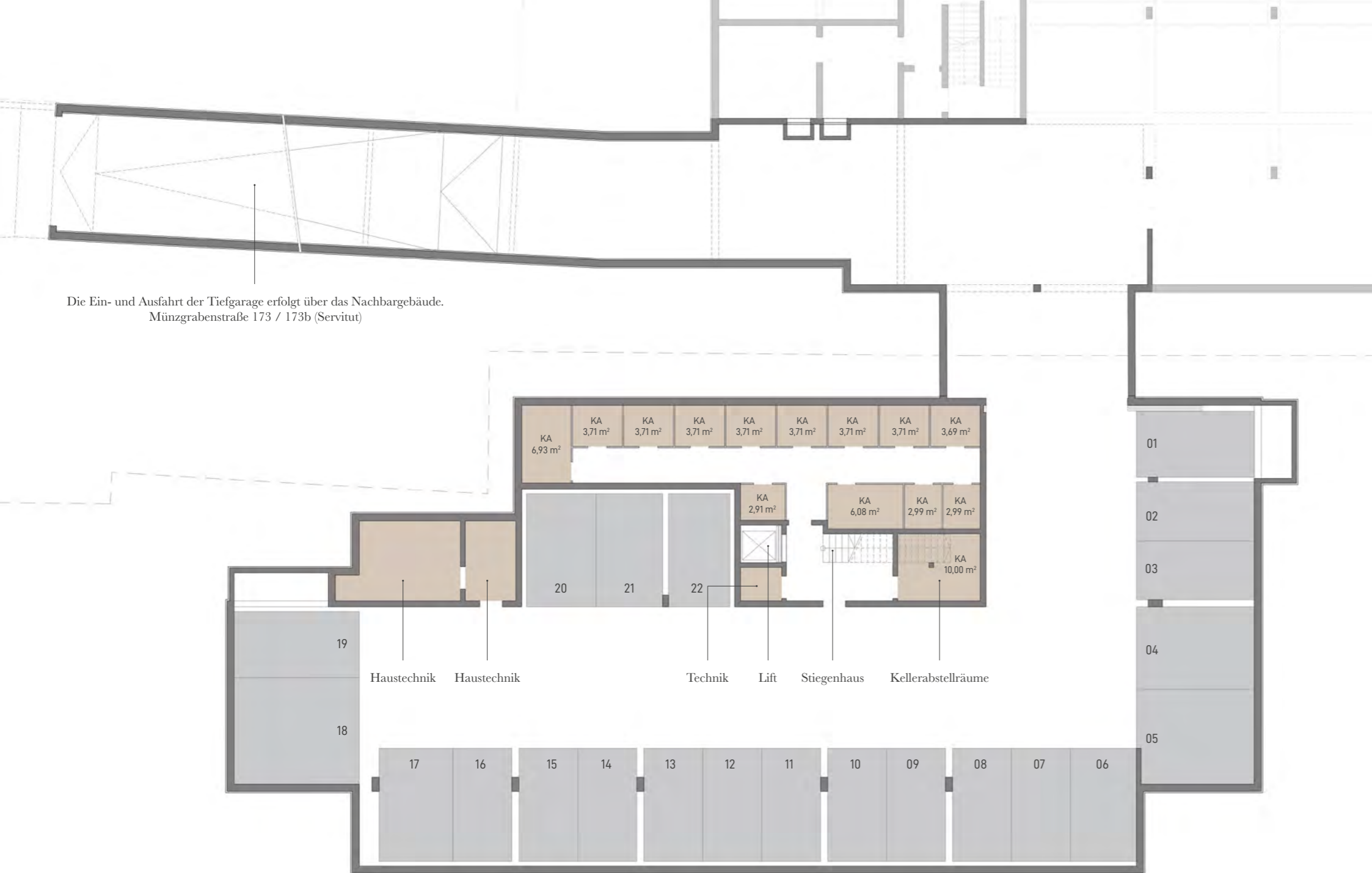
Wohnen / Kochen / Essen	39,66 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,19 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,89 m <sup>2</sup>
Bad	8,46 m <sup>2</sup>
Gang	7,08 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,73 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,33 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,16 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
Terrasse	63,86 m <sup>2</sup>



HWB 35,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75







Voller Freude  
nach Hause kommen.



## Werden Sie Wohntraumbesitzer!



**VENTA Consulting GmbH**  
Jakominiplatz 12, 8010 Graz  
+43 316 / 69 82 20  
verkauf@ventagroup.com  
ventagroup.com

# LebensWert

— Münzgrabenstraße —