

PURE NATUR IN STADTNÄHE

# WOHNOASE AM DÜRRGRABEN ANDRITZ



 | STILVOLL  
WOHNEN

DIE TRAUMHAFTE RUHELAGE  
DER WOHN-OASE AM DÜRRGRABEN  
IN ANDRITZ BIETET LUXURIÖSEN  
WOHNKOMFORT UND  
VEREINT DABEI EIN LEBEN  
MITTEN IN DER NATUR  
IN ABSOLUTER STADTNÄHE.



MEIN  
DAHEIM.

# RUHE & LUXUS AM LAND IN STADTNÄHE.

Die Wohnoase Am Dürrgraben ist der ideale Wohlfühlort für all jene, die Ruhe im Grünen der Natur suchen, jedoch nicht auf die Vorteile der Stadt verzichten wollen. Moderne Architektur trifft hier auf pure Freiheit. Das von Wald umgebene Grundstück, etwas außerhalb des Andritzer Stadtzentrums, besticht durch seine absolute Ruhelage und zeichnet sich gleichzeitig durch eine großartige Infrastruktur aus. Durch großzügige Terrassen wird der Wohnraum erweitert und ein atemberaubender Ausblick geboten. Alle Wohnungen sind sowohl für Eigentümer als auch für Anleger erwerbbar.



9 WOHNUNGEN

67–88 M<sup>2</sup>

14 ÜBERDACHTE  
STELLPLÄTZE

BAUBEGINN Q4 | 2025

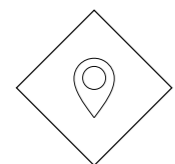
FERTIGSTELLUNG Q4 | 2026

Über die drei Baukörper ergeben sich neun Wohnungen mit einem Wohnraum zwischen 67 und 88 m<sup>2</sup> – angepasst an die Hanglage auf vier Ebenen. Jede Wohnung verfügt über eine durchschnittlich 60 m<sup>2</sup> große Terrasse oder Dachterrasse, die den Wohnraum für noch mehr Lebensqualität erweitert. Die vorhandenen 14 überdachten Stellplätze bieten ausreichend Platz für Parkmöglichkeiten.



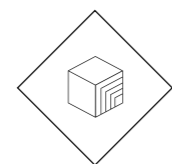
ZEITLOSES  
DESIGN &  
MODERNE  
ARCHITEKTUR.

# DER IDEAL ANGEBUNDENE WOHLFÜHLORT MITTEN IM GRÜNEN.



## Ruhelage bei Top- Infrastruktur

Die Wohnoase ist durch die Nähe zum Andritzer Ortskern bestens angebunden. Vom Nahversorger bis hin zu Ausbildungsstätten und Freizeitmöglichkeiten finden Sie alles, was Sie zum Leben brauchen – mitten im Grünen.



## Modernität & erweiterter Wohnraum

Der elegante Stil der Wohnoase entsteht durch modernste Ausstattung in hellem, einladenden Design und einer idealen Raumplanung, die mittels großzügigen Terrassen den Wohnraum bereichert.



## Pure Freiheit am Land in Stadtnähe

Nur wenige Autominuten vom Zentrum entfernt, bietet die Wohnoase das Beste aus Stadt und Land. Ob zum Mountainbiken am Enzi Trail oder zum Shoppen in die Innenstadt – Sie haben jeden Tag die Wahl.





GROSSZÜGIGE  
TERRASSEN  
FÜR MEHR  
LEBENSQUALITÄT &  
KOMFORT.



## EINE TERRASSE GANZ NACH IHREN VORSTELLUNGEN

Fast jede Terrasse ist nach demselben Prinzip aufgebaut und liefert einen perfekten Mix aus natürlichen Rohstoffen: Feinsteinzeug, vorgehängte Holzfassaden und Begrünung ergänzen Ihren Wohnraum mitten im Grünen. Gestalten Sie Ihre Terrasse nach Ihren individuellen Ansprüchen und verleihen Sie ihr den Look, der am besten zu Ihnen passt.



DURCHDACHTE  
RAUMKONZEPTE  
FÜR VIELFÄLTIGE  
BEDÜRFNISSE  
OPTIMIERT.



# DIE WOHN-OASE FÜR NATUR- UND STADTLIEBHABER.



## KAUFOPTIONEN FÜR ANLEGER UND EIGENTÜMER

Egal, ob Sie eine Immobilienanschaffung als Anleger oder Eigentümer andenken – alle Wohnungen der Wohn-Oase Am Dürrgraben können sowohl zur weiteren Vermietung als auch für Sie zur Eigennutzung erworben werden.

Die Kaufabwicklung erfolgt dabei unter Berücksichtigung des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG). Dies bietet unseren Kunden die maximale Sicherheit.

## STILVOLL WOHNEN – DER BAUTRÄGER IHRES VERTRAUENS

Seit 2015 arbeitet das Stilvoll-Wohnen-Team unter der Führung des Gründers Oliver Pein tagtäglich mit der Ambition, einzigartige Wohnräume zu erschaffen. Unsere Motivation ist die Zufriedenheit unserer Kunden, die wir durch die Umsetzung aller Besonderheiten und Wünsche zur Erfüllung des individuellen Wohntraumes erreichen.

# HAUS 17d

Am Dürrgraben 17

HAUS	TOP	GESCHOSS	FLÄCHE	TERRASSE	GARTEN
17d	Top 17 d/1	E4	72,60 m <sup>2</sup>	43,76 m <sup>2</sup>	--
	Top 17 d/2	E3	72,60 m <sup>2</sup>	68,15 m <sup>2</sup>	--
	Top 17 d/3	E2	72,60 m <sup>2</sup>	37,13 m <sup>2</sup>	325,48 m <sup>2</sup>



Preise für Eigentümer und Anleger unter: [stilvollwohnen.at/projekte/wohnoase-amduerrgraben](http://stilvollwohnen.at/projekte/wohnoase-amduerrgraben)

# HAUS 17e

Am Dürrgraben 17

HAUS	TOP	GESCHOSS	FLÄCHE	TERRASSE	GARTEN
17e	Top 17 e/1	E3	66,68 m <sup>2</sup>	80,26 m <sup>2</sup>	--
	Top 17 e/2	E2	66,68 m <sup>2</sup>	61,35 m <sup>2</sup>	--
	Top 17 e/3	E1	66,68 m <sup>2</sup>	33,77 m <sup>2</sup>	323,35m <sup>2</sup>



Preise für Eigentümer und Anleger unter: [stilvollwohnen.at/projekte/wohnoase-amduerrgraben](http://stilvollwohnen.at/projekte/wohnoase-amduerrgraben)

# HAUS 17f

Am Dürrgraben 17

HAUS	TOP	GESCHOSS	FLÄCHE	TERRASSE	GARTEN
17f	Top 17 f/1	E3	70,85 m <sup>2</sup>	91,43 m <sup>2</sup>	--
	Top 17 f/2	E2	87,98 m <sup>2</sup>	94,66 m <sup>2</sup>	--
	Top 17 f/3	E1	87,98 m <sup>2</sup>	42,43 m <sup>2</sup>	203,20 m <sup>2</sup>

E4

E3

E2

E1



Preise für Eigentümer und Anleger unter: [stilvollwohnen.at/projekte/wohnoase-amduerrgraben](http://stilvollwohnen.at/projekte/wohnoase-amduerrgraben)



FÜHLEN SIE SICH  
EINFACH ZU HAUSE.





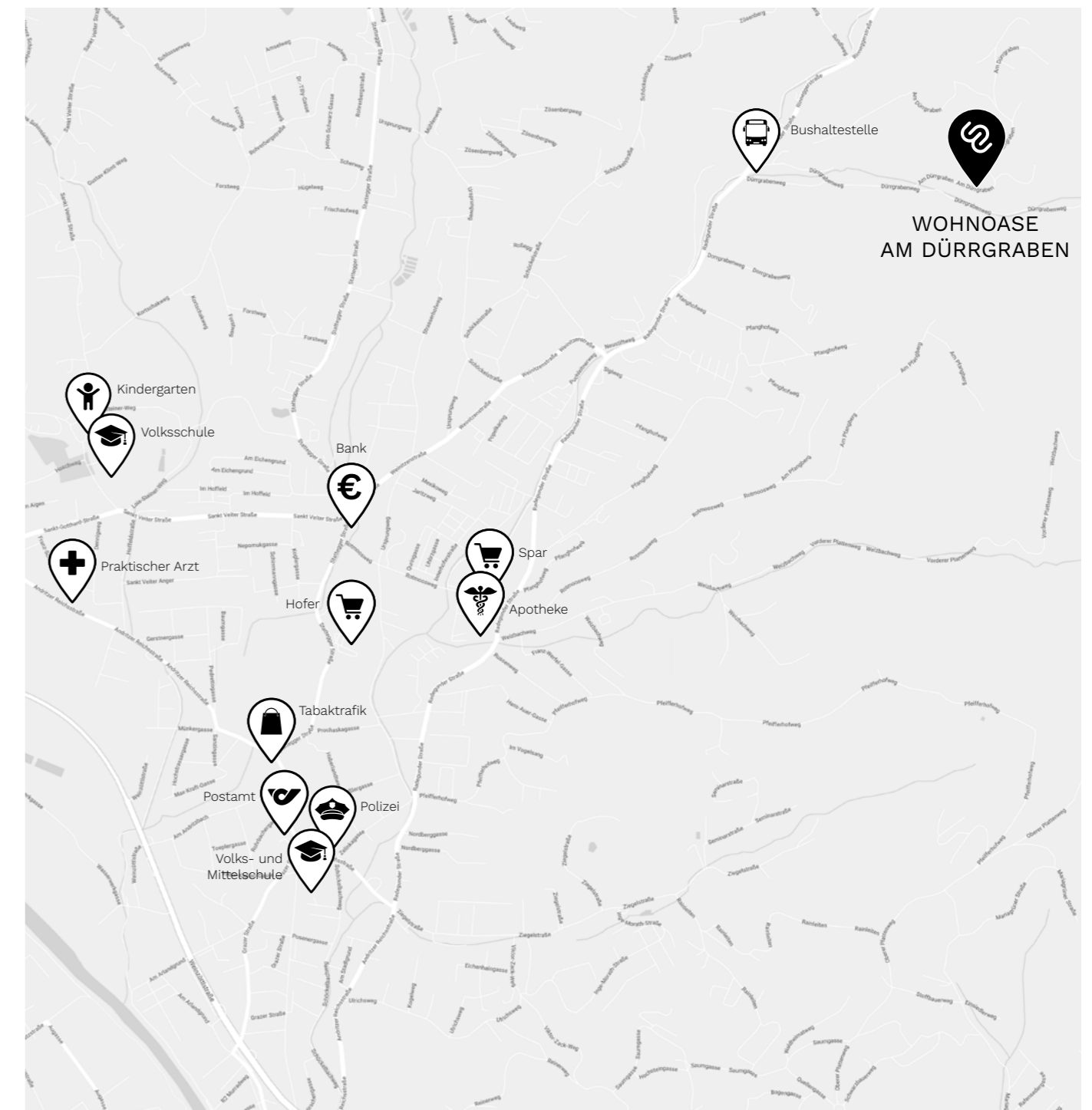
# EIN GUTER ÜBERBLICK

**ANBINDUNG**  
 Bushaltestelle: 850 m  
 Hauptbahnhof Graz: 7,7km  
 Auffahrt Autobahn A9 Graz Nord: 7,7km  
 Zentrum Graz/Hauptplatz: 9,8 km

**NAHVERSORGER**  
 Spar: 2,7km  
 Hofer: 3,4 km  
 Apotheke: 2,7km  
 Praktischer Arzt: 4,2km  
 Tabaktrafik 3,9km

**BILDUNG/KINDERBETREUUNG**  
 Nächster Kindergarten: 3,9 km  
 Nächste Volksschule: 3,8 km  
 Volks- und Mittelschule: 4,4 km

**AUSSERDEM**  
 Postamt: 4,1km  
 Polizei: 4,1km  
 Bank: 2,9 km

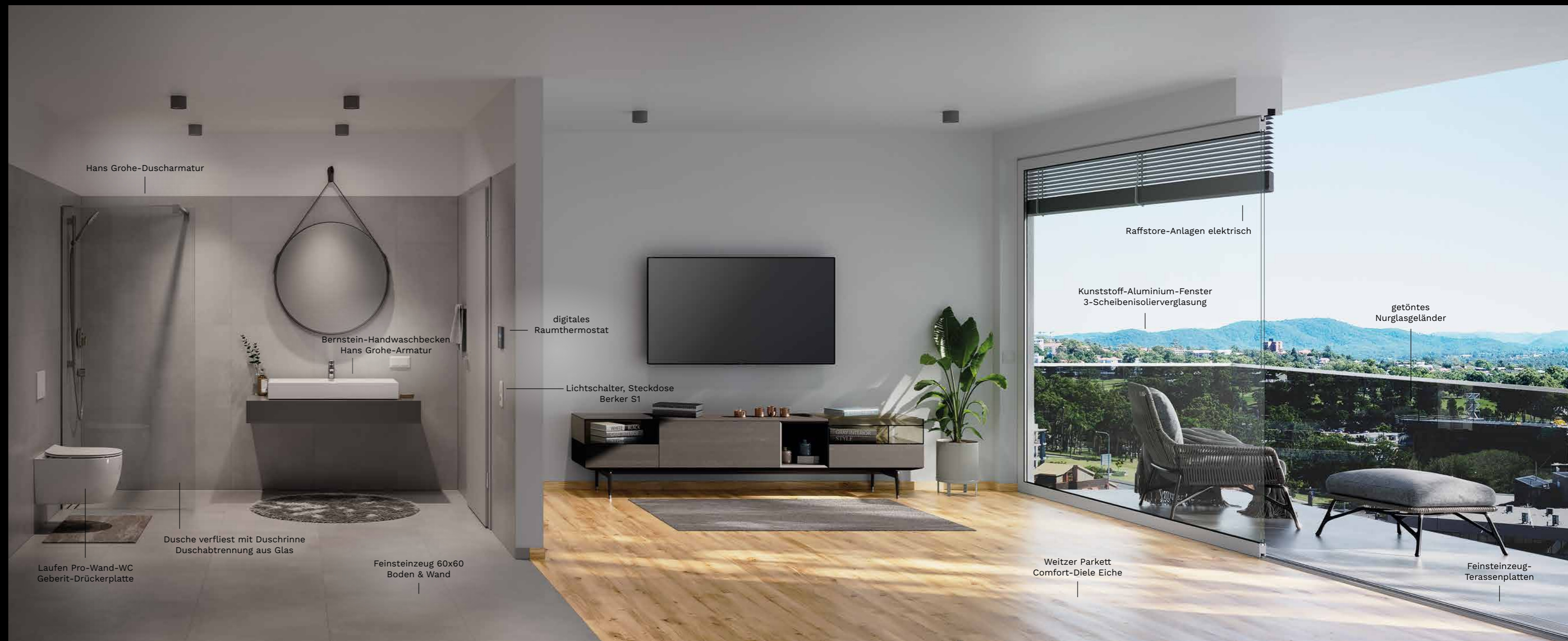


# STILVOLL WOHNEN: WIR LASSEN IHRE WOHNTRÄUME WAHR WERDEN.

Wer heute nach Wohnungseigentum sucht, sucht ebenso nach einem Ort, an dem man sich von Beginn an wohlfühlt. Genau deshalb haben wir es uns bei Stilvoll Wohnen zum Ziel gesetzt, Ihnen einen Raum zu schaffen, wo Sie sich zu Hause fühlen können.

Hochwertiges Eichenparkett für einen einladenden und offenen Wohnbereich, ein Badezimmer mit edler Feinstein-Verkleidung, darüber hinaus dreifachverglaste Fenster, elektrische Raffstore-Anlagen und ein einladender Garten oder eine Dachterrasse/Terrasse – bei uns erfüllen sich Ihre Wohnträume. Von der Planung bis hin zum Einzug bieten wir Ihnen höchste Qualität, Kompetenz, Beratung und Antworten auf all Ihre Wohnfragen.

Wir sorgen dafür, dass Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden – denn Ihr Zuhause ist unsere Herzensangelegenheit.



Die hier abgebildete Einrichtung ist ein Beispiel für unsere Standardausstattung.



PROJEKT AM DÜRRGRABEN DER  
STW IMMOBILIEN GMBH  
+43 664 882 642 73  
OFFICE@STILVOLLWOHNEN.AT  
KÄRNTNER STRASSE 538, 8054 SEIERSBERG  
STILVOLLWOHNEN.AT