JLB

Werte, die bleiben.



Stadt.Land.Thal

Thalstraße 87–89 · Graz

Von der Idee zum Zuhause.

Ein Projekt wird zum Wohnort.

39 Wohnungen in zwei Haupthäusern: Stadt.Land.Thal verbindet unterschiedliche Grundrisse mit Balkonen, Terrassen und Gärten. Die folgenden Seiten zeigen zuerst die Planung und anschließend Fotografien des ausgeführten Projekts. Welche Einheit aktuell verfügbar ist, erfahren Sie im persönlichen Angebot.



Die Idee: Wohnen im grünen Umfeld.

Die Visualisierung zeigt den architektonischen Entwurf mit gegliederten Baukörpern und privaten Außenbereichen. Sie veranschaulicht die Planung; die anschließenden Fotografien zeigen die Umsetzung.



Visualisierung · Planungsdarstellung

Die Umsetzung: heute sichtbar.

Klare Fassaden, vorspringende Balkone und der Übergang zu den Grünflächen prägen das gebaute Ensemble. Diese Aufnahme zeigt das ausgeführte Projekt.



Licht und Raum im Original.

Große Fensterflächen und der Holzfußboden geben dem Wohnraum seinen Charakter. Die unmöblierte Aufnahme zeigt den Raum ohne Einrichtung – als Ausgangspunkt für Ihre eigenen Ideen.



Ein Grundriss für Ihren Alltag.

Wohnen, Essen und persönliche Rückzugsräume lassen sich je nach Wohnung unterschiedlich organisieren. Die konkrete Aufteilung und die Abmessungen zeigt der jeweilige Verkaufsplan.



Auch die Details zählen.

Die Fotografie zeigt ein ausgeführtes Badezimmer. Die konkrete Ausstattung Ihrer Einheit ergibt sich aus der zugehörigen Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den Vertragsunterlagen.



Der Wohnraum geht nach draußen.

Balkone, Terrassen oder Gärten ergänzen die Wohnungen. Welche Außenfläche zu Ihrer Einheit gehört, wird im Verkaufsplan und im Einzelangebot ausgewiesen.



Aus einem Raum wird Ihr Zuhause.

Die Planung gibt den Rahmen. Wie Sie wohnen, bestimmen Sie selbst: Die Aufnahme des ausgeführten Raums zeigt Fenster, Boden und Zuschnitt als Ausgangspunkt für Ihre Einrichtung.



Platz für den Rückzug.

Ein weiteres Zimmer des Projekts zeigt, wie Tageslicht und der Blick ins Grüne den Raum prägen. Die Nutzung richtet sich nach dem Grundriss der gewählten Wohnung und Ihrem Bedarf.



Das Ensemble kennenlernen.

Zwischen den gegliederten Gebäuden entstehen unterschiedliche Perspektiven auf Balkone, Fassaden und Außenräume. Bei einer Besichtigung erleben Sie die Wege und die konkrete Lage Ihrer Wohnung.



Graz-Gösting aus einer neuen Perspektive.

Die Luftaufnahme zeigt das gebaute Projekt in seinem Umfeld. Stadt.Land.Thal liegt an der Thalstraße in Graz-Gösting; die Erreichbarkeit Ihrer Alltagsziele lässt sich am besten für Ihre persönlichen Wege beurteilen.

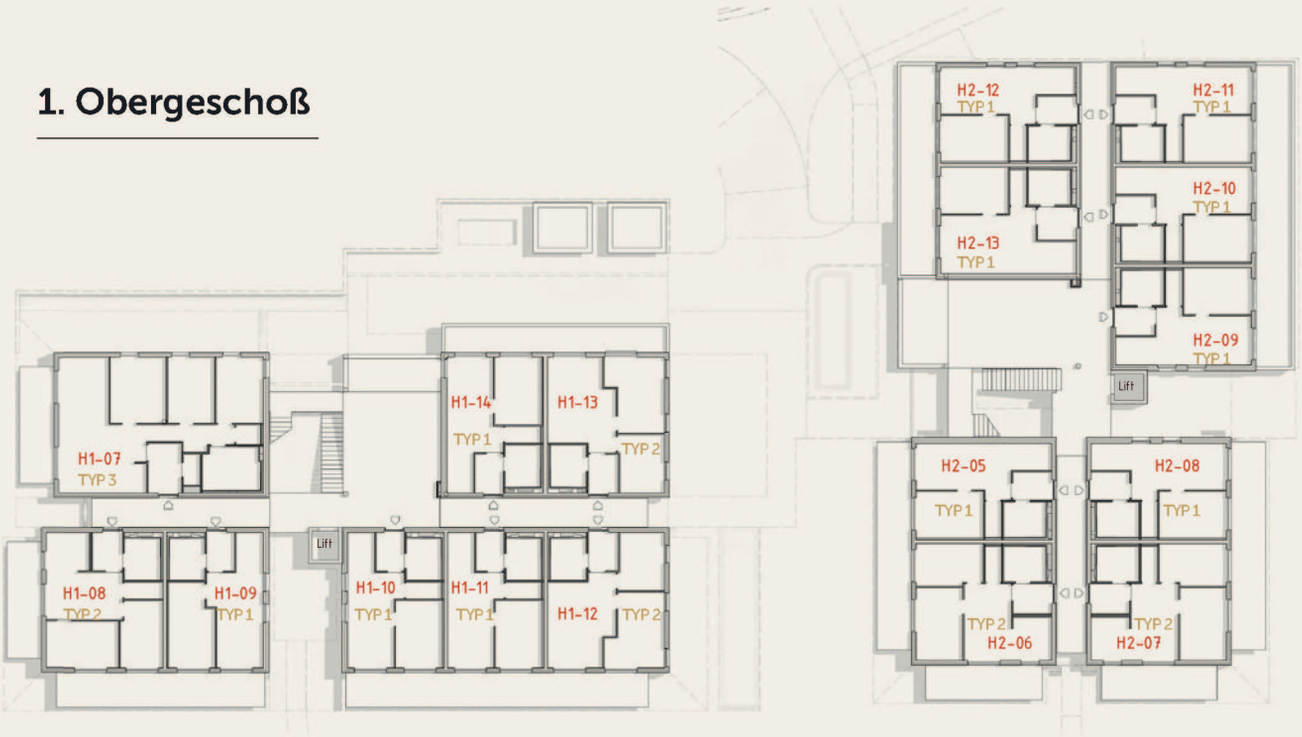


Die Lage der Wohnungen

Erdgeschoß



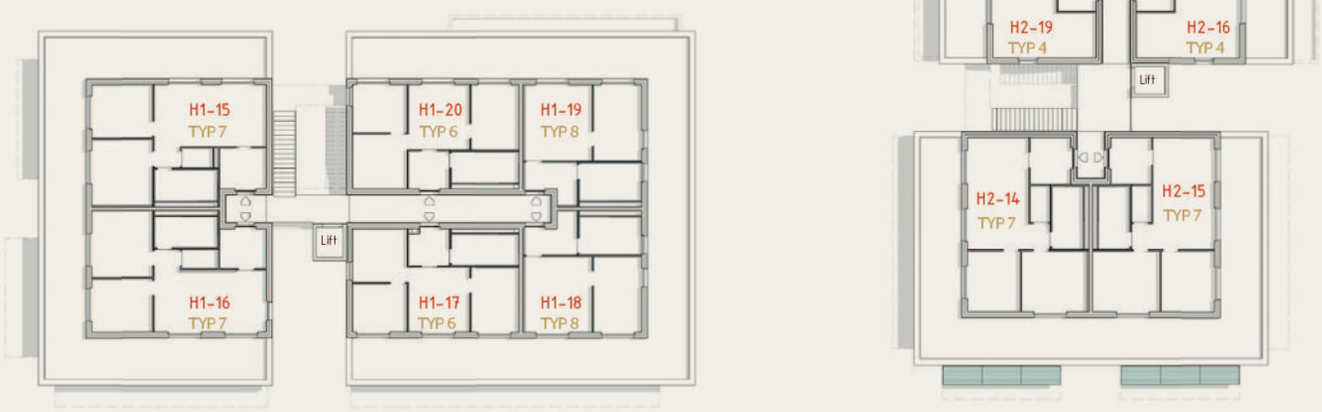
1. Obergeschoß



HAUS 1

HAUS 2

2. Obergeschoß



HAUS 1

HAUS 2

Kellerabteile und Stellplätze

Kellerabteile befinden sich gemäß BAB in Haus 2. Die Zuordnung von Kellerabteil und Stellplatz wird für die konkrete Wohnung im Einzelangebot ausgewiesen.

Technische Anschlussmöglichkeiten an Stellplätzen sind anhand der aktuellen Ausführung und Vertragsunterlagen zu klären.

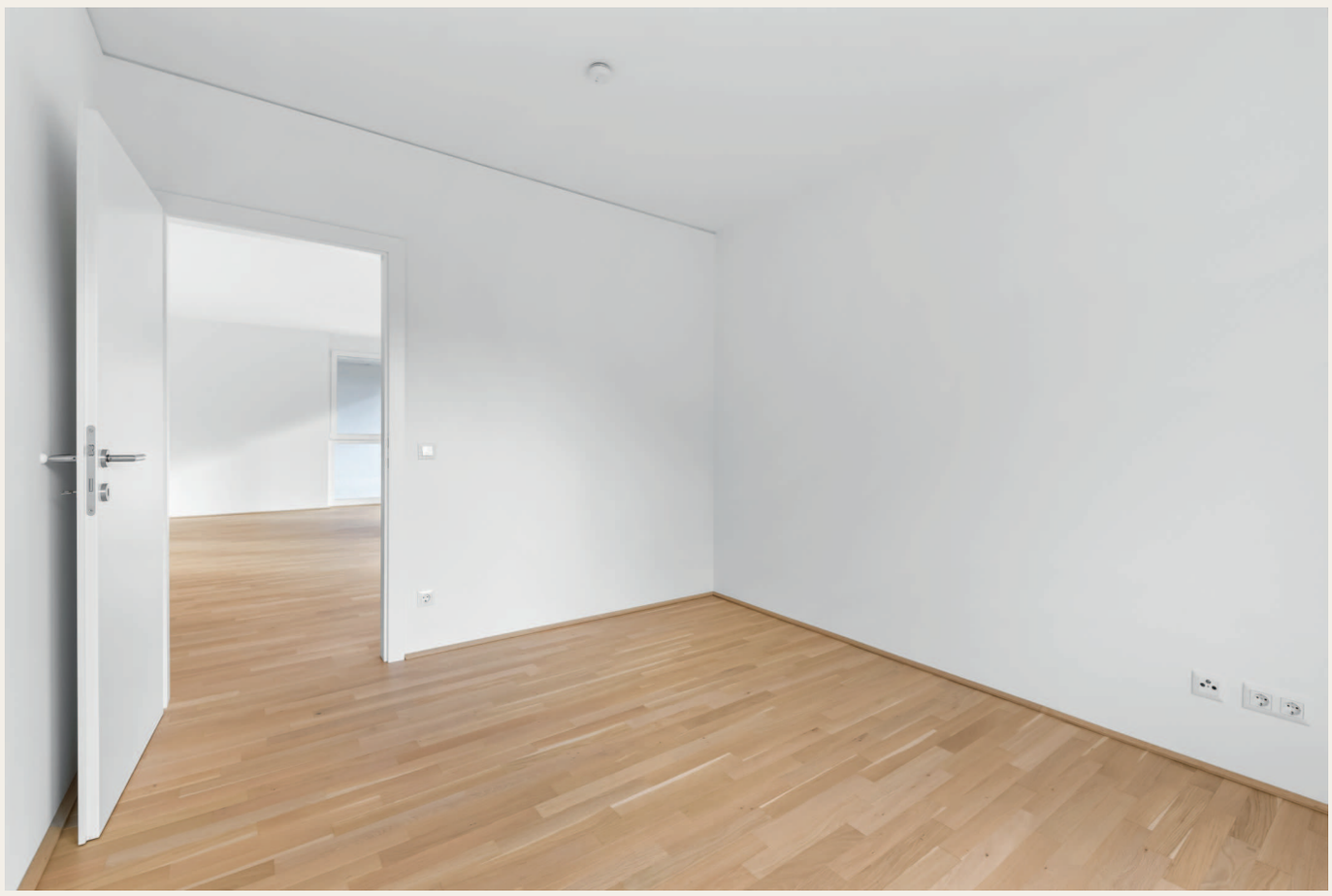


Ihre Wohnung im Detail.

Die Unterlagen beschreiben Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit rund 44 bis 96 m². Aktuelle Verfügbarkeit, genaue Flächen und Kaufumfang erhalten Sie für die konkrete Einheit.

Eichenparkett, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster, Sanitärausstattung und außenliegender Sonnenschutz sind in den Projektunterlagen beschrieben. Maßgeblich bleibt die zu Ihrer Einheit gehörende Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Bei einer Besichtigung vergleichen wir Ihre Anforderungen mit dem Grundriss, den Außenflächen und dem tatsächlichen Ausstattungsstand.



Energiekennzahlen nach Gebäudeteil

HWBRef,SK / fGEE,SK
Thalstraße 87, Top 01–08 und 14–15: 48,3 kWh/m²a / 0,77
Thalstraße 87, Top 09–13 und 16–18: 54,9 kWh/m²a / 0,78
Thalstraße 89, Top 01–03, 07–09, 15–16: 48,8 kWh/m²a / 0,78
Thalstraße 89, Top 04–06, 10–14, 17–20: 50,2 kWh/m²a / 0,78

Quelle: abgelegte Ist-Zustands-Energieausweise von Madritsch Bauphysik, 23./29.11.2023. Vollständige Zuordnung im jeweiligen Einzelangebot.

Die Top-Nummerierung der Energieausweise ist vor konkreter Ausgabe mit dem Einzelplan abzugleichen; sie darf nicht aus einer abweichenden Marketingnummerierung abgeleitet werden.

JLB

Werte, die bleiben.

Immobilien. Mit Perspektive.

JLB Projects begleitet den Ankauf, die Entwicklung und den Verkauf von Immobilien. Wir verbinden den Blick auf das Potenzial eines Objekts mit klaren Unterlagen und persönlicher Begleitung.

Ankauf verstehen

Wir besprechen Ihre Ziele und prüfen, welche Immobilie und welche nächsten Schritte zu Ihrem Vorhaben passen.

Potenziale entwickeln

Von der bestehenden Wohnung bis zum Entwicklungsprojekt: Wir beschäftigen uns mit Grundriss, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeiten.

Verkauf persönlich begleiten

Wir präsentieren Immobilien, organisieren Besichtigungen und erläutern die vorhandenen Objektunterlagen – für Käufer und Verkäufer.

JLB Projects GmbH · Marc-Aurel-Straße 4/16 · 1010 Wien
office@jlb-immo.at · +43 1 435 10 11 · jlb-immo.at

Kontakt und Objektunterlagen

Verkäuferseite

Thalstraße 87-89 Projekt GmbH

Immobilienvermittlung

JLB Projects GmbH · Marc-Aurel-Straße 4/16 · 1010 Wien. FN 631126 b, Handelsgericht Wien. Zwischen der JLB Projects GmbH und der Verkäuferseite besteht ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis.

Besichtigung und Beratung

vertrieb@jlb-immo.at · +43 1 435 10 11 · www.jlb-immo.at

Ihr Angebot

Aktuelle Verfügbarkeit, Kaufpreis und der konkrete Kaufumfang werden im persönlichen Einzelangebot ausgewiesen. Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Verbindliche Grundlage

Für den Erwerb sind die wirksam vereinbarten Vertragsunterlagen und die Zuordnung zur konkreten Einheit maßgeblich. Gesetzliche Rechte und ausdrücklich zugesagte Eigenschaften bleiben unberührt.

JLB

Werte, die bleiben.

Stadt.Land.Thal

Immobilienvermittlung: JLB Projects GmbH

Marc-Aurel-Straße 4/16 · 1010 Wien

vertrieb@jlb-immo.at · +43 1 435 10 11

www.jlb-immo.at

Verkäuferseite: Thalstraße 87-89 Projekt GmbH

Wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis zur Verkäuferseite.

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises

zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.