

EIN PROJEKT DER



GRUPPE



**C&P**  
**IMMOBILIEN AG**



**LAXENBURGER  
STRASSE 151F**

1100 Wien | Bauteil 8

## LAXENBURGER STRASSE 151F

1100 Wien

<b>04</b>	<i>Der Erfolg in Zahlen</i>	<b>26</b>	<i>Lage &amp; Umfeld</i>
<b>06</b>	<i>C&amp;P Anlegerwohnung</i>	<b>28</b>	<i>Michaela Kirchgasser</i>
<b>08</b>	<i>C&amp;P Rundum-Service</i>	<b>30</b>	<i>Lageplan</i>
<b>10</b>	<i>Wohntrends</i>	<b>32</b>	<i>Rendering</i>
<b>14</b>	<i>Die Stadt Wien</i>	<b>34</b>	<i>Projektstart</i>
<b>18</b>	<i>Der Bezirk Favoriten</i>	<b>36</b>	<i>Referenzprojekte André Heller</i>
<b>20</b>	<i>Fakten</i>	<b>38</b>	<i>Geschoßpläne</i>
<b>22</b>	<i>Naherholungsgebiet Wienerberg</i>	<b>50</b>	<i>Typenpläne</i>
<b>24</b>	<i>Mikro Lage</i>	<b>64</b>	<i>Referenzprojekte</i>

IMAGE © 2022

# DER ERFOLG IN ZAHLEN

Mit einem Entwicklungs- & Verkaufsvolumen von rund 265 Millionen Euro und einer Leerstandsquote von unter einem Prozent war das Jahr 2021 das bisher erfolgreichste Jahr in der Unternehmensgeschichte der C&P Immobilien AG.

**1.276.335.730 €**  
Entwicklungs- & Verkaufsvolumen

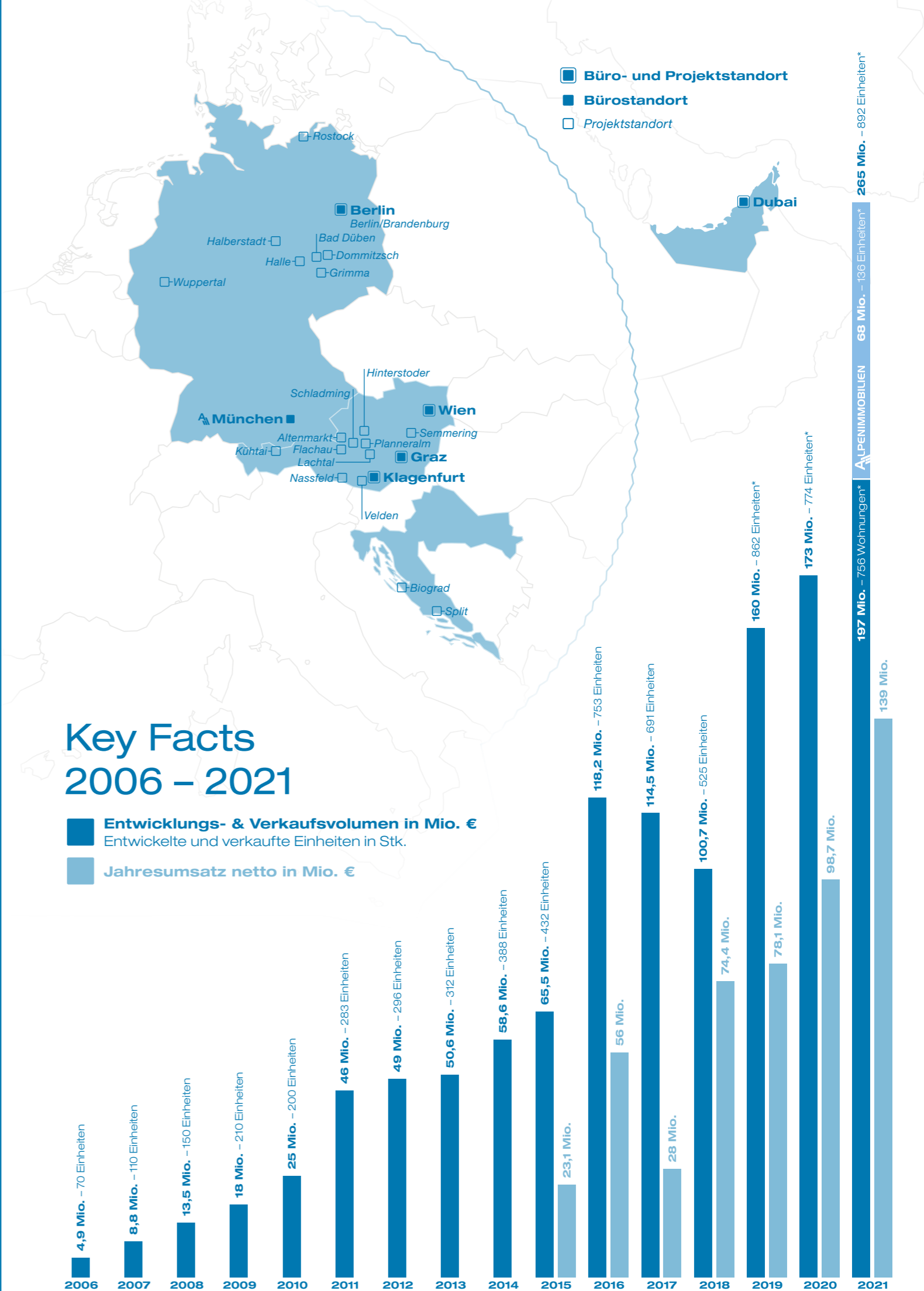
**6.972\*** entwickelte & verkaufte Einheiten  
**0,66%** Leerstandsquote

**61.515.509 €**  
Assets (490 Einheiten)

**1.605.000.000 €**  
Projektpipeline bis 2027

**2006** Am Markt seit  
**154** Mitarbeiterinnen & Mitarbeiter

\* integriert sind auch verkaufte Gewerbe-/Büroflächen, Stand: 31.12.2021



# C&P

# ANLEGER- WOHNUNG

## DIE KLASSISCHE ANLEGERWOHNUNG

Die Funktionsweise einer Anlegerwohnung ist einfach: Mit dem Wohnungskauf wird der Anleger grundbücherlicher Eigentümer einer Immobilie und lukriert monatliche Mieteinnahmen. Sofern sich der Anleger für eine Finanzierungsvariante entschieden hat, werden zukünftige Einkünfte zur Rückzahlung herangezogen. Danach – oder bei Barkauf sofort – steht dem Anleger eine monatliche Aufbesserung des Einkommens zur Verfügung. Eine Vorsorgewohnung, vor allem mit optimaler Grundrissplanung für eine leichtere

Vermietbarkeit, schafft somit eine dauerhafte und sichere Einnahmequelle.

Sowohl bei der Gestaltung einer individuellen Finanzierung als auch bei den Themen Vermietung und Management der Anlegerwohnung steht Ihnen die C&P Immobilien AG mit Rat und Tat zur Seite.

Die zahlreichen Vorteile sprechen für sich: Das Rundum-Service der C&P macht das Investment ins Grundbedürfnis „Wohnen“ kinderleicht und sorgenfrei.

# LEGEN SIE DIE FÜSSE HOCH – WIR KÜMMERN UNS UM DEN REST.

## DAS C&P RUNDUM-SERVICE

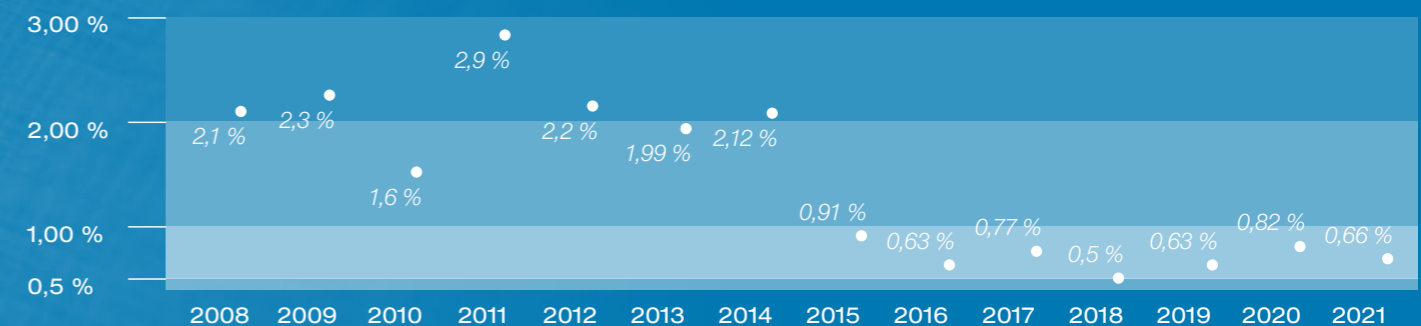
Der Aufwand, der mit dem Kauf einer Wohnung verbunden ist, lässt immobilieninteressierte Investoren vom Kauf einer Anlegerwohnung mitunter wieder abkommen. Aus diesem Grund schuf die C&P Immobilien AG das C&P Rundum-Service.

Ganz gleich, ob es um die Erstvermietung oder Neuvermietung nach der Kündigung durch Mieter geht, um das Inkasso der Mieten oder die Mahnung des Mieters bei Nichteinlangen der Miete: Die C&P kümmert sich um alle unangenehmen Dinge, die eine Immobilie mit sich bringen kann. Ein professionelles Management ist heutzutage auch notwendig, um die kaufmännischen und rechtlichen Anforderungen bewältigen zu können. Auch das nimmt Ihnen die C&P ab. Sie lehnen sich zurück und wir erledigen Ihre Aufgaben.

Die Leerstandsquote der C&P liegt zum Stichtag aktuell bei 0,66 Prozent aller von uns verwalteten Wohnungen.



## LEERSTANDSQUOTE\* 2008 – 2021



\*Quelle: C&P Management GmbH, Stand 31.12.2021

TRENDS

# ZUHAUSE IST MEHR ALS EINE WOHNUNG



Die Sehnsucht der Stadtbewohner nach Ländlichkeit und dem Natürlichen, nach Gemeinschaft und Nähe wächst.



**HORX-STRATHERN, OONA**

Homereport 2020, 2019, S. 15

→ Gesundes Leben, Nachhaltigkeit und Urban Living sind nur einige Themen, die immer wichtiger werden. Die aktuelle Generationenentwicklung zeigt, dass das Wohnen in Gemeinschaften mit entsprechendem Naturbezug wichtiger wird. Es werden Aktivitäten in Gemeinschaften gewünscht.



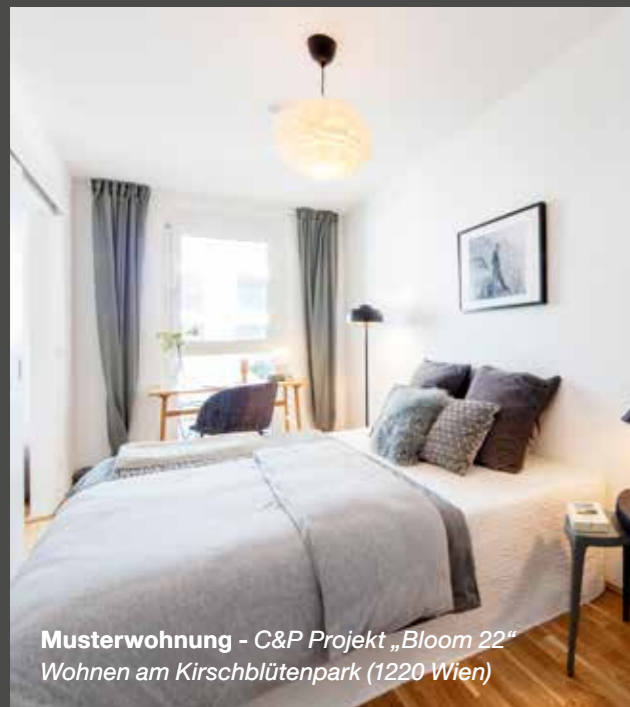
Wohnraum ist knapp – aus diesem Grund leben immer mehr Menschen in Micro Houses und modularen Wohnungen.



**HORX-STRATHERN, OONA**

Homereport 2020, 2019, S. 15

→ Das typische Wohnen wird sich auf kleineren Flächen abspielen. Leistbarkeit und Nutzen werden im Vordergrund stehen - aufgrund von häufigerem Gesellschaftsleben und gelebten Freizeitaktivitäten, stehen große Rückzugsorte nicht mehr im Vordergrund. Der Wohnraum steht voll im Wandel.



Musterwohnung - C&P Projekt „Bloom 22“  
Wohnen am Kirschblütenpark (1220 Wien)



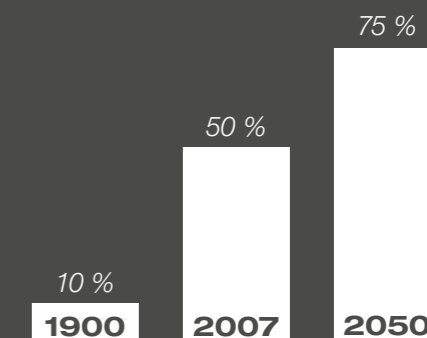
Besitz wird zunehmend als Ballast empfunden. Aufräumen, Ordnung schaffen, entrümpeln lautet die Devise – was für unser Zuhause gilt, hat auch befreiende Auswirkungen auf unsere Psyche.



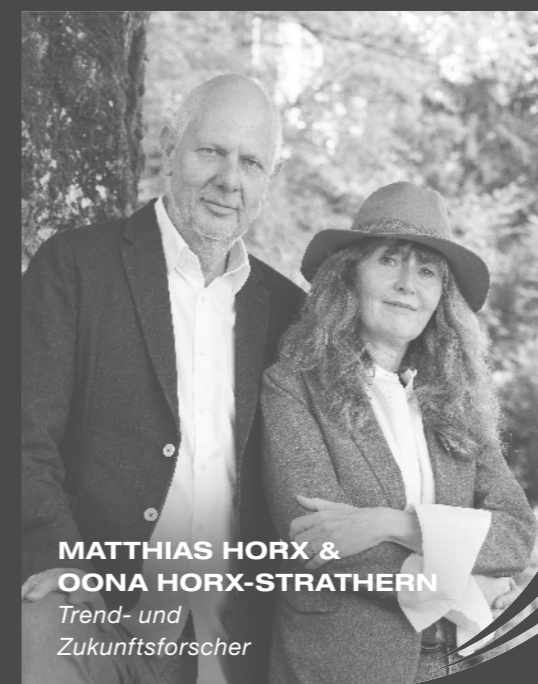
**HORX-STRATHERN, OONA**

Homereport 2020, 2019, S. 15

→ Unsere zukünftigen Generationen werden sich im Bereich Wohnen nicht mehr langfristig binden wollen, Wohnräume werden kurzfristiger gewechselt und Wohnungsausstattungen werden geringer. Nutzen statt besitzen steht im Vordergrund - Langfristige Anschaffungen werden geringer ausfallen und straffe Ordnung mit intelligenter Lagerungsmöglichkeit wird gelebt.



Anteil der städtischen Weltbevölkerung



**MATTHIAS HORX & OONA HORX-STRATHERN**  
Trend- und Zukunftsforscher



Das Zuhause geht mittlerweile über die vier Wände hinaus.



*Immer mehr wollen  
in eine der wichtigsten  
Metropolen Europas*

# Die Bundeshauptstadt

W I E N

ist beliebter  
denn je.



**1.920.949**

Einwohner

Stand: 2021



**12.000**

Einwohnerzuwachs

pro Jahr



**1.064.749**

Erwerbstätige

Stand: 2019



**17.604.573**

Nächtigungen

Stand: 2020



**35 m<sup>2</sup>**

Ø Wohnfläche  
pro Bewohner\*In



**79 %**

Anteil von  
Mietwohnungen



**127 %**

Preissteigerung  
Eigentumswohnungen

2000-2020



**193.298**

Studierende

Stand: 2021



**23**

Hochschulen

Quellen: Stadt Wien, Statistik Austria, OeNB, Stand: 01.01.2020, Statista.com, Stand: 2021

## WIEN IST ANDERS

Neben Wiens Eigenschaften als politischer und kultureller Mittelpunkt, es seien nur die über 20 mittleren und großen Theater mit rund 3.500 Vorstellungen pro Jahr genannt, seiner Rolle als Standort internationaler Organisationen wie z.B. der UNO oder der OPEC und als eine der beliebtesten internationalen Destinationen für Städtereisen ist Wien aber vor allem eines: anders.

Denn Wien ist Großstadt und grünes Bundesland in einem. Aber das ist noch lange nicht alles. Die rund 1,9 Millionen Wiener\*innen leben nicht nur in einer der lebenswertesten Städte der Welt<sup>1</sup>, nein, Wien wächst auch noch überdurchschnittlich. Steigen die Bevölkerungszahlen in Österreich seit 1990 gerade einmal um 15 %, so wuchs der Bevölkerungsstand in Wien im gleichen Zeitraum um 25 %. Wien ist auf dem Weg zurück zur Zwei-Millionen-Stadt, wie anno 1910.

Seit 1929 ist man in Wien im Rechtsverkehr auf einem rund 2.800 Kilometer langen Straßennetz unterwegs, was in etwa der Länge des Donaustroms von seiner Quelle bis zum Donaudelta entspricht. In Wien leben statistisch betrachtet mehr Akademiker als im restlichen Bundesgebiet (25 % zu 14 %)<sup>2</sup> und es werden innerhalb von 24 Stunden 18.487 Bücher in den öffentlichen Bibliotheken ausgeliehen. Eine erlesene und wahrlich belesene Stadt.

<sup>1</sup> Economist Intelligence Unit, <sup>2</sup> Statistik Austria





Michaela Kirchgasser im Kurpark Oberlaa



FH Campus Wien



Wien Hauptbahnhof

# FAVORITEN

## WOHNEN AM SCHÖNEN PLATZ

*Der mit rund 200.000 Einwohner\*innen bevölkerungsreichste Bezirk der Bundeshauptstadt verbindet die City mit der Natur. Als ‚Tor zum Süden‘ bietet Favoriten eine unvergleichliche Lebensqualität mit schon historisch bestens ausgebauter Infrastruktur. U-Bahn, Parks und Sportanlagen zählen hier zur Grundausrüstung.*

*Die 2015 abgeschlossene Umgestaltung des Wiener Hauptbahnhofes war der wesentliche Impulsgeber für die rasante Entwicklung Favoritens hin zu einem weiter modernisierten Lebensraum mit dem Quartier Belvedere und dem Sonnwendviertel als neuen Stadtteilen.*

*Favoriten, historisch als ‚Arbeiterbezirk‘ gewachsen beheimatet heute Wirtschaftsbetriebe und Technologie genauso wie klassische Handwerksbetriebe und Dienstleister. An die elterliche Zuckerfabrik André Hellers erinnert noch die Fassade, auf dem Gelände der ehemaligen Ankerbrot-Fabrik tummeln sich heute Künstler und Freischaffende, während im Hive des Business Park am Wienerberg einer der modernsten Bürostandorte Wiens entstanden ist.*

*Die Laxenburger Straße führt in ihrer Verlängerung vom Stadtzentrum, vorbei am historischen Arbeiterheim hinaus zum Schloss Laxenburg, gelegen im größten historischen Landschaftsgarten Österreichs. Hier verbrachten schon Kaiserin Elisabeth I. und Kaiser Franz Joseph I. ihre Flitterwochen, hierhin zieht es heute den Wochenendtouristen genauso wie radfahrende Familienausflügler.*

### Lebensqualität

Die Verbindung zu Naherholungsgebieten wie dem Laaer Wald, dem Böhmisches Prater, dem Kurpark Oberlaa oder dem Laaerbad sorgt für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung, üppiger Grünraum und moderne Sportanlagen befinden sich aber auch in der direkten Nachbarschaft. Mit rund 17 Millionen Euro p.a. an Aufwendungen für Kinder in Form von Kindergärten, Spielplätzen, Parks (usw.) ist Favoriten zudem der kinderfreundlichste Bezirk Wiens.

### Arbeit & Infrastruktur

Favoriten bietet Arbeit für derzeit rund 76.000 Menschen, welche vorrangig in den Bereichen Finanzen & Consulting sowie Bau und Handel beschäftigt sind. Das in der unmittelbaren Nähe des Projekts gelegene Schulzentrum, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und niedergelassene Ärzte sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur. Und es ist nicht weit zur SCS - für all jene, die gerne in der größten Shopping Mall Wiens unterwegs sind.

### Anbindung

Mit den Buslinien 15A und 65A gelangt man in wenigen Fahrminuten zur nahe gelegenen U-Bahn-Linie U1. Dadurch sind auch rasche Beförderungszeiten zum Hauptbahnhof sowie in die Innenstadt sichergestellt. Die Anbindung zur A2 in den Süden erfolgt über die A23, Verteilerkreis Favoriten bzw. zur A1 in den Westen über die A21, die Außenringautobahn.

FAKTEN

# LAXENBURGER STRASSE 151F

1100 Wien

**GB-DATEN**

KG Inzersdorf Stadt 01102  
EZ 4263  
GrSt.Nr.: 850/62

**GEBÄUDEDATEN**

Grundstücksfläche: ca. 1.663 m<sup>2</sup>

**WOHNUNGSTYPEN**

- » 19 Zweizimmerwohnungen
- » 17 Dreizimmerwohnungen

**FERTIGSTELLUNG**

4. Quartal 2023 (geplant)

**HEIZUNG &  
SOMMER-TEMPERIERUNG**

Fernwärme, Wärmepumpe und Photovoltaik

**PARKPLÄTZE**

14 PKW-Stellplätze

**VERTRAGSERRICHTER:**

Weinrauch Rechtsanwälte GmbH  
KANZLEI WIEN  
Stubenring 16/2  
1010 Wien  
T +43 1 533 64 99  
F +43 1 533 64 99-250  
sekretariat@anwaltei.at  
www.anwaltei.at

**EIN PROJEKT DER**



**ARCHITEKT**

uma architektur ZT GmbH  
A-1080 Wien, Trautsongasse 3  
Tel: +43 1 720 68 44 - 14  
Fax: +43 1 720 68 44 - 23  
www.uma-architekten.at

**GENERALPLANER**

S + B Plan & Bau GmbH  
A-1030 Wien, Löwengasse 47  
Tel: +43 1 713 06 50 - 0  
wien@sb-gruppe.at  
www.sb-gruppe.at

**BAUTRÄGER:**

S+B & C&P LAX151 Immobilienentwicklung  
GmbH & Co KG  
Löwengasse 47  
A-1030 Wien

**IMMOBILIENVERWALTUNG:**

C&P Management GmbH  
Brauquartier 2  
A-8055 Graz

**VERTRIEB:**

C&P Immobilien AG  
Brauquartier 2  
A-8055 Graz



Das Gebäude hat eine Klimaaktiv  
Bronze Planungsdeklaration  
und strebt eine Klimaaktiv Bronze  
Zertifizierung an.



**Disclaimer**

Der Bauträger behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen, sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann. Bei den dargestellten Einrichtungs- & Küchengrundrissen handelt es sich um Symboldarstellungen. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die dargestellten Visualisierungen ebenfalls symbolhaft zu betrachten sind und das Objekt in der Realität in Farbe, Oberfläche, Material sowie in der baulichen Ausführung abweichen kann.

Bei diesen Visualisierungen handelt es sich lediglich um eine symbolhafte Darstellung. Der Bauträger behält sich daher ausdrücklich das Recht vor, noch Anpassungen und Änderungen vorzunehmen.

# NAHERHOLUNGS- GEBIET

WIENERBERG



*Grünoase. Stadtökologisches Biotop. Naturschutzgebiet. Der Wienerberg ist das Schweizer Messer der Naherholung, denn er kann alles. Auf atemberaubenden 244 Metern über dem Meeresspiegel gelegen entdeckt man auf 117 Hektar Gesamtfläche eine vielfältige Flora und Fauna, wie man sie in einer Großstadt wie Wien nie vermutet hätte. Nein, man braucht hier keine Sauerstoffflasche, denn der Wienerberg liefert Sauerstoff pur. Ob man sich nun joggenderweise das rund 14 Kilometer lange Wegenetz inkl. der mittlerweile sogar digital unterstützten Laufstrecken (empfehlenswert ist z.B. die App ‚Wanderwege Wien‘) reinzieht oder sich auf die Suche nach seltenen und*

*geschützten Tierarten, wie dem Großen Feuerfalter oder der Europäischen Sumpfschildkröte macht – so viel Frischluft wie am Wienerberg bekommt man sonst nirgends. Außer in der Lobau vielleicht, aber das ist ein anderes Projekt der C&P Immobilien AG.*

*Waldspielplätze für Familien mit Kindern, Hundezonen für unsere vierbeinigen Gefährten, Liegewiesen für das chillige Sommerpicknick oder ein Heilkräutergarten für Anhänger der Naturheilkunst – am Wienerberg findet jeder etwas nach seinem Geschmack. Sportbegeisterte finden neben den bereits erwähnten Laufstrecken*



*aber auch einen Streetballplatz, mehrere Fußballplätze und sogar einen Beachvolleyballplatz. Und dass man am Wienerberg gut Radfahren kann, sei auch noch erwähnt.*

*Als Anwohner\*in des Wienerberges wird man einen Satz im Leben besonders oft hören: „Ich bin dann mal spazieren“. Und wenn es nur zur Bäckerei Groissböck an der Raxstraße ist, denn dort gibt es die besten Krapfen Wiens. Damit man wieder einen Grund zum Laufen hat.*



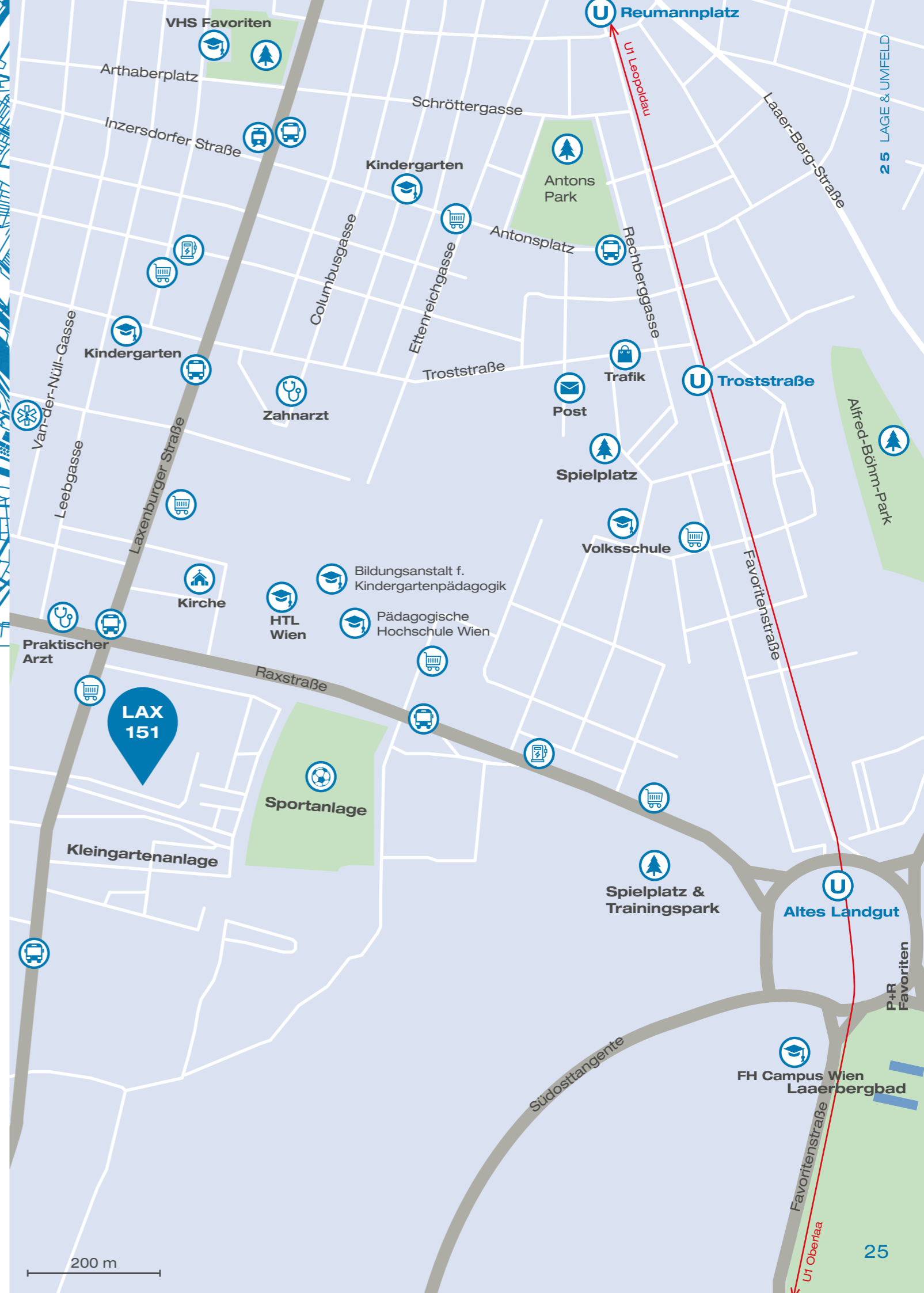


# MIKRO

# LAGE

## LAXENBURGER STRASSE 151

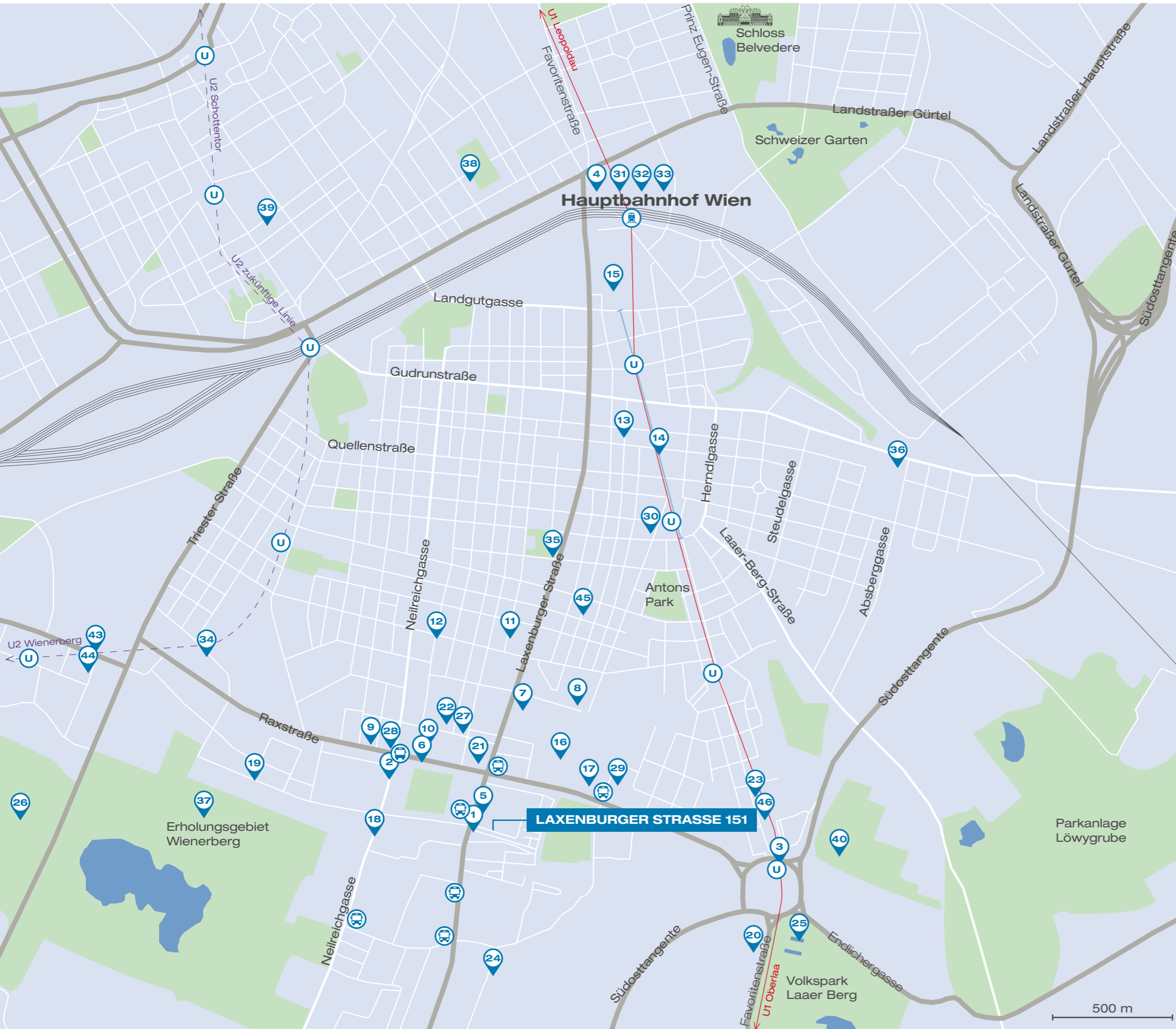
Das Projekt entsteht am ehemaligen Standort des Beiersdorf-Konzerns in Wien, das Grundstück hat eine ideale Positionierung am südlichen Stadtrand Wiens und liegt nahezu am höchsten Punkt der Laxenburger Straße. Die Raxstraße stellt die Ost-West-Verbindung zwischen Business Park Wienerberg und dem Laaberg mit seinen Freizeiteinrichtungen dar. Durch die umliegenden Kleingartensiedlungen mit ihrer kleinteiligen Baumstruktur fühlt man sich bereits ‚im Grünen‘ beheimatet.



# LAGE & UMFELD

## LAXENBURGER STRASSE 151F

### 1100 WIEN



#### MOBILITÄT

- |   |        |
|---|--------|
| 1. Bushaltestelle Laxenburger Str/Sahulkastraße | 50 m   |
| 2. Straßenbahn Raxstraße/Rudolfshügelgasse      | 600 m  |
| 3. U-Bahn Altes Landgut U1                      | 1,4 km |
| 4. Hauptbahnhof Wien                            | 2,7 km |

#### NAHVERSORGER

- |  |        |
|--|--------|
| 5. Lidl                                      | 50 m   |
| 6. Tankstelle JET                            | 400 m  |
| 7. Hofer                                     | 430 m  |
| 8. Tomak KG Metzger                          | 550 m  |
| 9. Bipa                                      | 650 m  |
| 10. Trafik Daniela Reiter                    | 700 m  |
| 11. Anker Snack & Coffe GmbH                 | 850 m  |
| 12. dm                                       | 1,0 km |
| 13. Viktor-Adler-Markt                       | 1,8 km |
| 14. Fußgängerzone Favoriten (Einkaufsstraße) | 1,9 km |
| 15. Columbus Center                          | 2,3 km |

#### BILDUNG

- |                             |        |
|-----------------------------|--------|
| 16. Bafep                   | 650 m  |
| 17. Pädagogische Hochschule | 750 m  |
| 18. Volksschule             | 850 m  |
| 19. Kindergarten            | 1,3 km |
| 20. FH Campus Wien          | 1,8 km |

#### GESUNDHEIT UND SPORT

- |  |        |
|--|--------|
| 21. MR Dr. Helmut Steingötter (Praktischer Arzt) | 260 m  |
| 22. Heilfried-Apotheke                           | 600 m  |
| 23. Kinderarzt Dr. Altenriederer Michael         | 1,5 km |
| 24. Enders Tierarztordination                    | 1,7 km |
| 25. MCFit Fitnessstudio                          | 1,8 km |
| 26. Golfplatz/Tennisplatz (C&C Wienerberg)       | 4,1 km |

#### GASTRONOMIE

- |                               |        |
|-------------------------------|--------|
| 27. Ristorante Ariana         | 450 m  |
| 28. Groissböck Café           | 550 m  |
| 29. Pizzeria Markova Koliba   | 750 m  |
| 30. Tichy                     | 1,7 km |
| 31. Akakiko (Hauptbahnhof)    | 2,7 km |
| 32. McDonald's (Hauptbahnhof) | 2,7 km |
| 33. L'Osteria (Hauptbahnhof)  | 2,7 km |

#### FREIZEIT

- |                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| 34. Wasserspielplatz Wasserturm | 1,5 km |
| 35. Laaerbergbad                | 1,7 km |
| 36. Familienbad Gudrunstraße    | 2,8 km |
| 37. Erholungsgebiet Wienerberg  | 2,8 km |
| 38. Moki Mobiles Kindertheater  | 3,1 km |
| 39. Kaffeemuseum Wien           | 3,2 km |
| 40. Generali-Arena              | 3,5 km |
| 41. Therme Wien*                | 3,9 km |
| 42. Kurpark Oberlaa*            | 4,4 km |

#### BÜROGEBÄUDE

- |                |        |
|----------------|--------|
| 43. Twin Tower | 2,0 km |
| 44. Euro Plaza | 2,0 km |

#### SONSTIGES

- |                              |        |
|------------------------------|--------|
| 45. Bezirksgericht Favoriten | 1,2 km |
| 46. MA37 SÜD (Baubehörde)    | 2,1 km |

\* nicht auf der Karte ersichtlich

”

Wenn es um Geldanlage geht, fahre ich auf Sicherheit und vertraue auf Anlegerwohnungen von C&P.

”



**MICHAELA KIRCHGASSER**  
Ehemaliger österreichischer Skistar  
Kundin und Partnerin der  
C&P Immobilien AG



# LAGEPLAN

# LAXENBURGER STRASSE 151F



Bei dieser Visualisierung handelt es sich lediglich um eine symbolhafte Darstellung.  
Der Bauträger behält sich daher ausdrücklich das Recht vor, noch Anpassungen und Änderungen vorzunehmen.



Bei dieser Visualisierung handelt es sich lediglich um eine symbolhafte Darstellung.  
Der Bauträger behält sich daher ausdrücklich das Recht vor, nach Eingabe von Änderungen vorzunehmen.



Die ganzheitliche Freiraumgestaltung wird speziell für diesen Ort und dieses Projekt entwickelt. Der zentrale Entwurfsgedanke bringt kräftiges Pflanzengrün ins Quartier und behandelt verschiedene Ebenen von Gartenbereichen: die Bambusallee am südlichen Rand als Erholungsbereich, den grünen bepflanzten Raum zwischen den Wohngebäuden als Duftgarten, den marokkanischen Platz mit den Glashäusern als Treffpunkt. Auch die Dachgärten, vertikale Fassadenbegrünungen, die waldigen Pflanzgruppen auf den Plätzen und Bauteile 10 und Alpha mit umlaufenden vertikal begrünten Fassadenstrukturen und intensiv gepflanzten Wäldern am Dach sind grüne Statements, begegnen so der dichten Wohnbebauung und bringen neue, sinnliche Qualitäten ins Quartier.

# PROJEKTSTART AM SCHÖNEN PLATZ

Um dem ursprünglichen Projekt der Wohnbebauung in der Laxenburgerstrasse 151, das die Nachnutzung der ehemaligen Beiersdorf-Gründe behandelt, einen ganz besonderen Charakter zu verleihen, wurde seitens der S+B die Möglichkeit einer Zusammenarbeit mit Herrn André Heller gesucht. Nach mehreren Überlegungen, wie man dieses Projekt künstlerisch betreuen kann, gelang es der S+B Herrn Heller und sein Team für eine begleitende Freiraumplanung zu gewinnen. Das entstehende Gartenkunstprojekt wird nun in der Gestaltung der Bauplätze Alpha und den

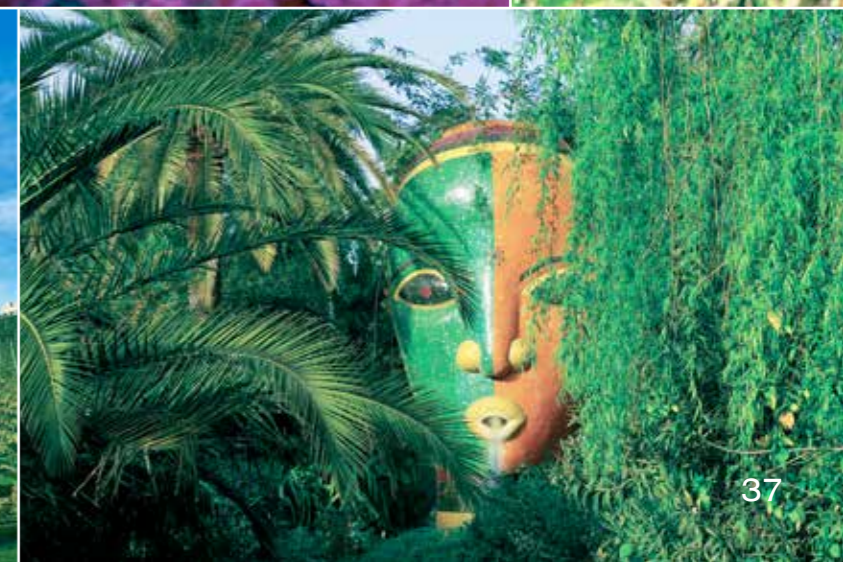
zusammenhängenden Bauplätzen 5, 6, 7, 8, 9, 10 sichtbar.

Die Freiraumgestaltung umfasst die Grünbereiche sowie die in der Hauptachse gelegenen „Dorf“-Plätze 1, 2, 3 welche als zentrale Erschließungen im Wohnprojekt fungieren. Das Team Heller schafft mit dem Grünraum und den einzelnen darin verteilten Räumen - Glashäuser, Meditationsräume und Grüne Räume in Bambusallee und im Wald am Dach - Orte mit besonderer Strahlkraft, welche mit ausgewählten Pflanzen, Bäumen, räumlichen Momenten und künstlerischen Interventionen gestaltet sind.





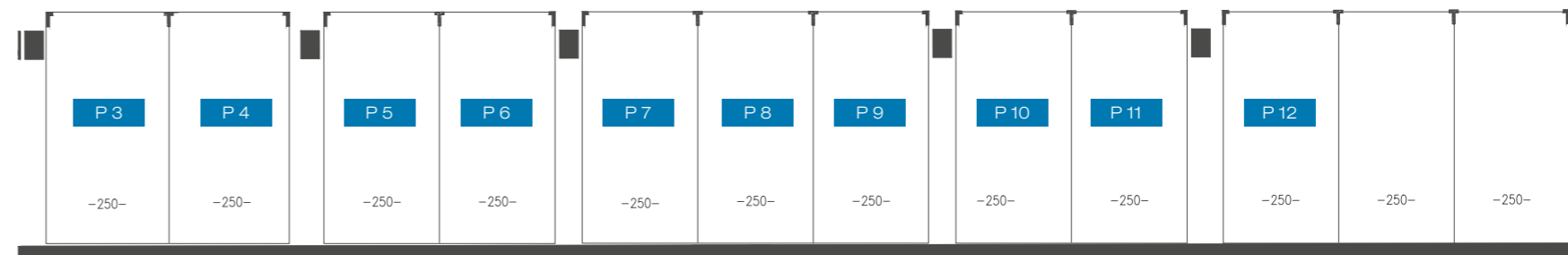
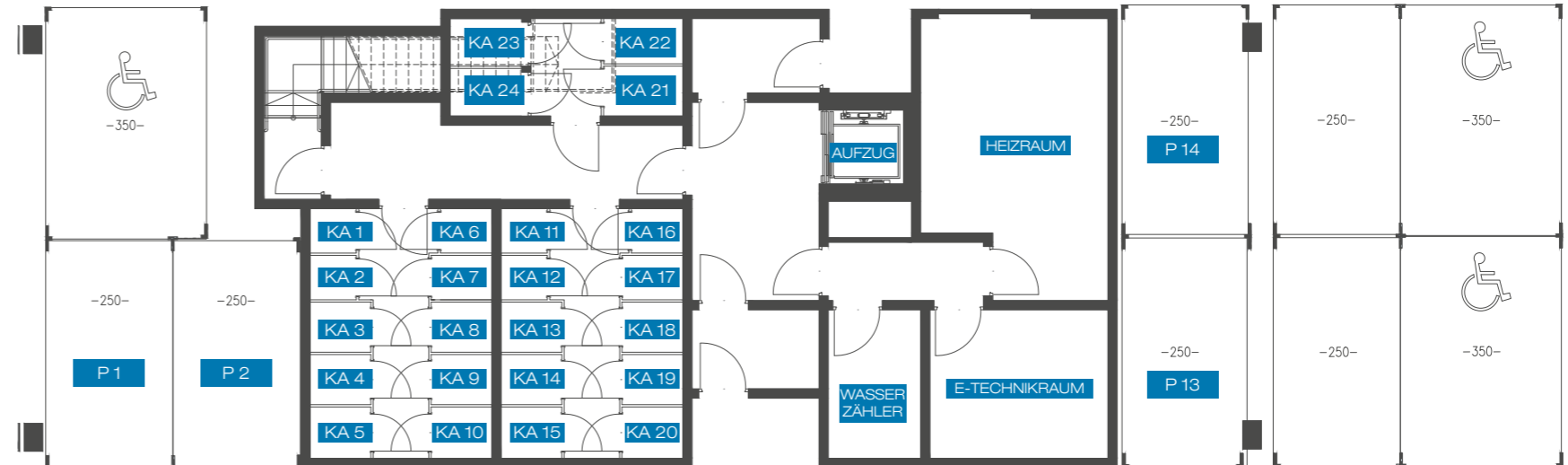
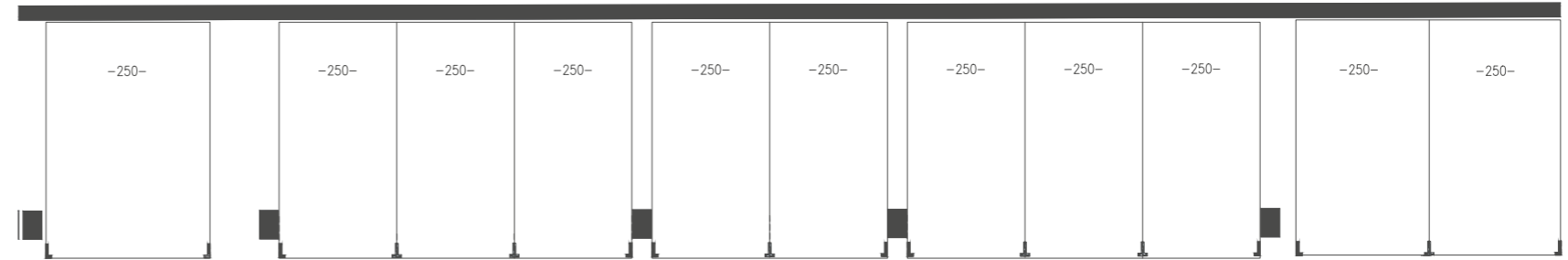
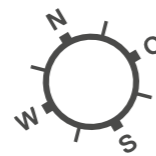
**Es ist uns gelungen  
André Heller  
als Ideengeber  
und Kurator  
für die gärtnerische  
Gestaltung  
unseres Projektes  
zu gewinnen.**



## GESCHOSSAUFBAU

### KELLERABTEILE & PARKPLÄTZE

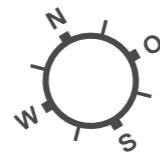
Die Geschosspläne können sich aufgrund Ausführungsplanung, Statik, Haustechnik, Elektrotechnik und Elektroversorgungsunternehmen ändern.



## GESCHOSSAUFBAU

- 1 WHG TYP B2
- 1 WHG TYP B9
- 1 WHG TYP C2
- 1 WHG TYP C2B
- 1 WHG TYP C7

1	C7	4	C2
2	C2B	5	B9
3	B2		



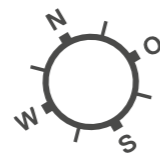
Die Geschosspläne können sich aufgrund Ausführungsplanung, Statik, Haustechnik, Elektrotechnik und Elektroversorgungsunternehmen ändern.



## GESCHOSSAUFBAU

- 1 WHG TYP B1
- 1 WHG TYP B3
- 1 WHG TYP B7
- 1 WHG TYP B10
- 1 WHG TYP B10B
- 1 WHG TYP C3
- 1 WHG TYP C3B
- 1 WHG TYP C5
- 1 WHG TYP C8

6	C5	11	C3
7	B3	12	B10B
8	B10	13	B7
9	C3B	14	C8
10	B1		



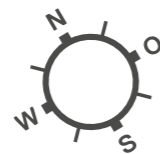
Die Geschosspläne können sich aufgrund Ausführungsplanung, Statik, Haustechnik, Elektrotechnik und Elektroversorgungsunternehmen ändern.



## GESCHOSSAUFBAU

- 1 WHG TYP B1
- 1 WHG TYP B4
- 1 WHG TYP B6
- 1 WHG TYP B8
- 1 WHG TYP B8B
- 1 WHG TYP C4
- 1 WHG TYP C4B
- 1 WHG TYP C6
- 1 WHG TYP C9

15	C6	20	C4
16	B4	21	B8
17	B8B	22	B6
18	C4B	23	C9
19	B1		



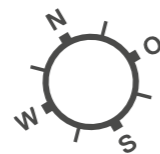
Die Geschosspläne können sich aufgrund Ausführungsplanung, Statik, Haustechnik, Elektrotechnik und Elektroversorgungsunternehmen ändern.



## GESCHOSSAUFBAU

- 1 WHG TYP B1
- 1 WHG TYP B3
- 1 WHG TYP B7
- 1 WHG TYP B10
- 1 WHG TYP B10B
- 1 WHG TYP C3
- 1 WHG TYP C3B
- 1 WHG TYP C5
- 1 WHG TYP C8

24	C5	29	C3
25	B3	30	B10B
26	B10	31	B7
27	C3B	32	C8
28	B1		



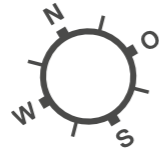
Die Geschosspläne können sich aufgrund Ausführungsplanung, Statik, Haustechnik, Elektrotechnik und Elektroversorgungsunternehmen ändern.



## GESCHOSSAUFBAU

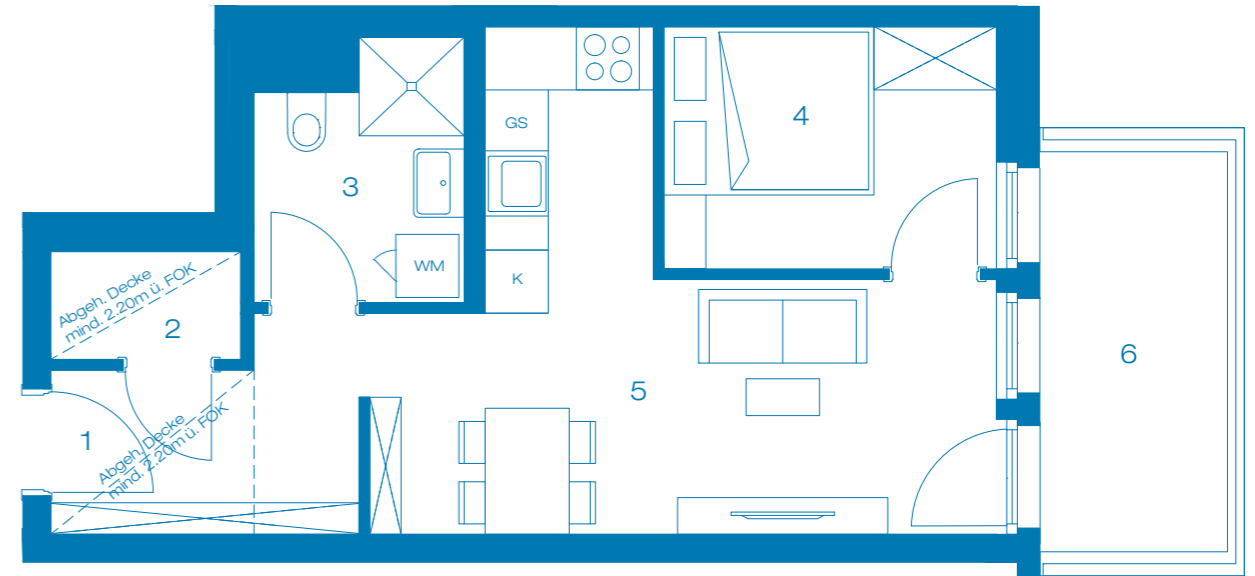
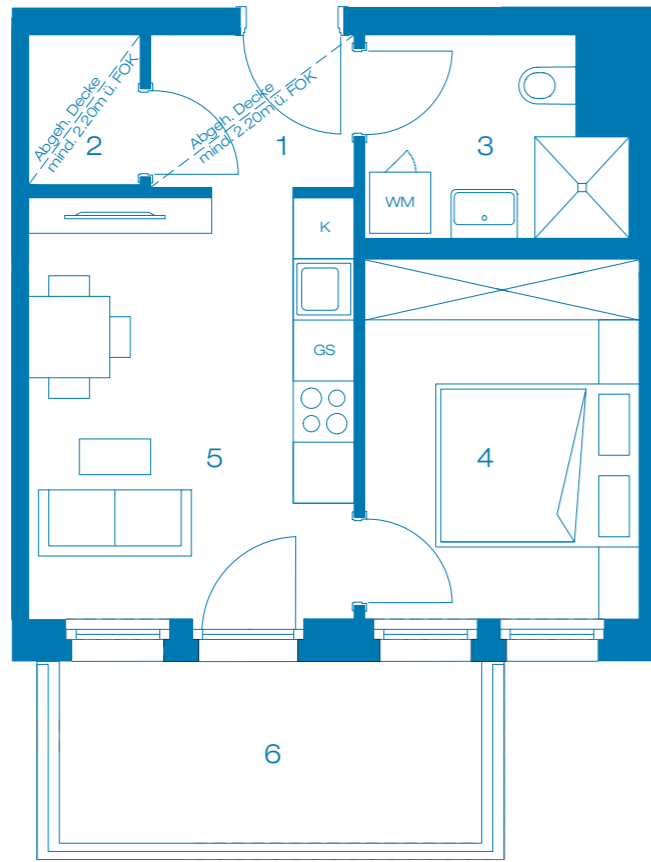
- 1 WHG TYP B5
- 1 WHG TYP B11
- 1 WHG TYP C1
- 1 WHG TYP C1B

33	B5
34	C1
35	C1B
36	B11



Die Geschosspläne können sich aufgrund Ausführungsplanung, Statik, Haustechnik, Elektrotechnik und Elektroversorgungsunternehmen ändern.



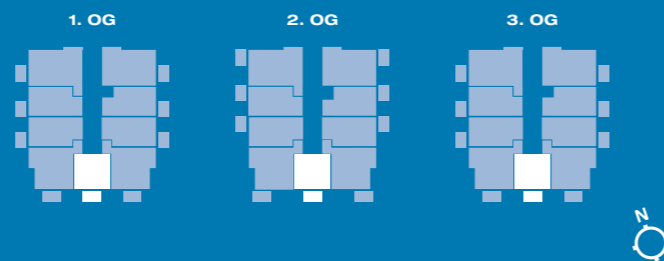


## WOHNUNGSTYP B1

RAUMAUFTEILUNG	
1. Vorraum	3,00 m <sup>2</sup>
2. Abstellraum	1,62 m <sup>2</sup>
3. Bad/WC	4,54 m <sup>2</sup>
4. Zimmer	9,55 m <sup>2</sup>
5. Wohnen/Kochen	13,32 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE *</b>	<b>32,03 m<sup>2</sup></b>
AUSSENBEREICHE	
6. OG 1,2,3 Balkon	8,95 m <sup>2</sup>

\*m<sup>2</sup> können abweichen

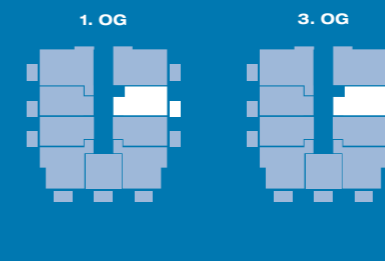
Vorhanden auf diesen Etagen:



Dieser Wohnungstyp ist mit unterschiedlichen Außenflächen verfügbar.

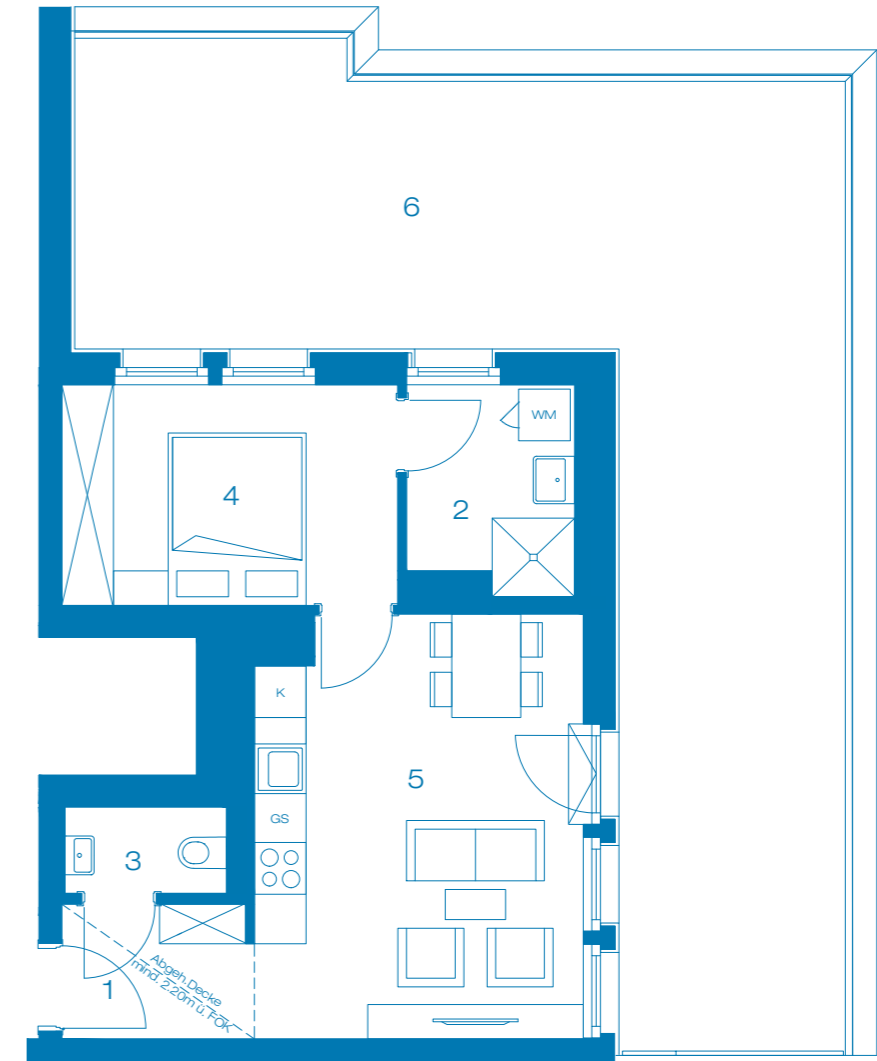
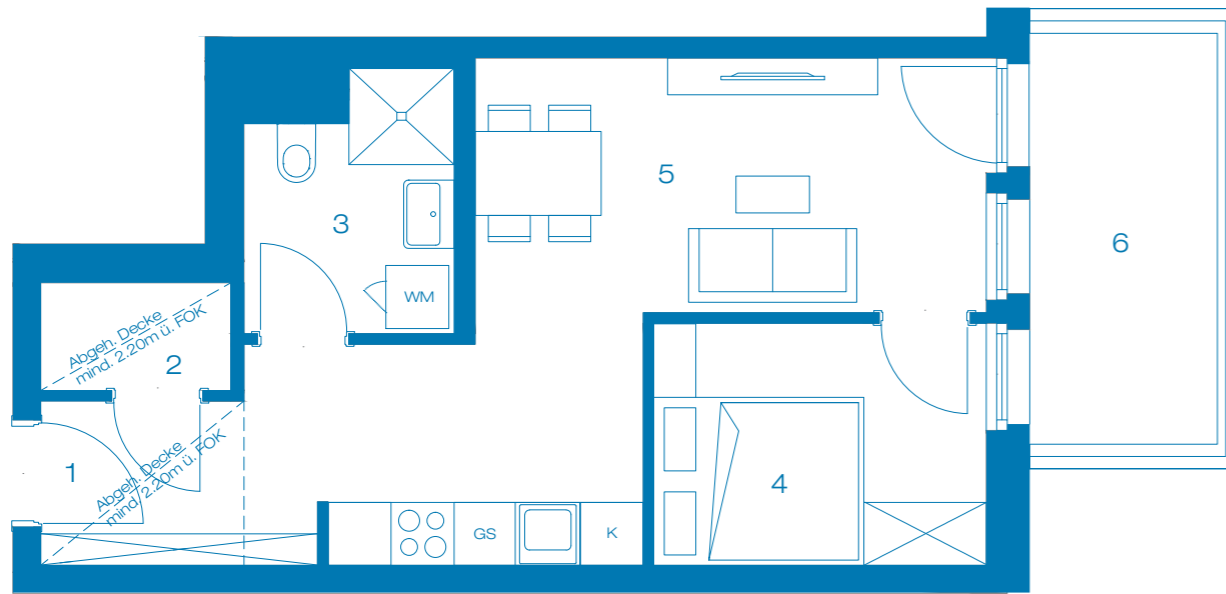
## WOHNUNGSTYP B3

Vorhanden auf diesen Etagen:



RAUMAUFTEILUNG	
1. Vorraum	5,11 m <sup>2</sup>
2. Abstellraum	1,80 m <sup>2</sup>
3. Bad/WC	4,29 m <sup>2</sup>
4. Zimmer	7,30 m <sup>2</sup>
5. Wohnen/Kochen	18,10 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE *</b>	<b>36,60 m<sup>2</sup></b>
AUSSENBEREICHE	
6. OG 1,3 Balkon	8,73 m <sup>2</sup>

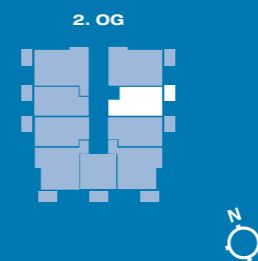
\*m<sup>2</sup> können abweichen



# WOHNUNGSTYP B4

RAUMAUFTeilUNG	
1. Vorraum	4,47 m <sup>2</sup>
2. Abstellraum	1,80 m <sup>2</sup>
3. Bad/WC	4,29 m <sup>2</sup>
4. Zimmer	7,30 m <sup>2</sup>
5. Wohnen/Kochen	18,77 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE *</b>	<b>36,63 m<sup>2</sup></b>
AUSSENBEREICHE	
6. OG 2 Balkon	8,73 m <sup>2</sup>

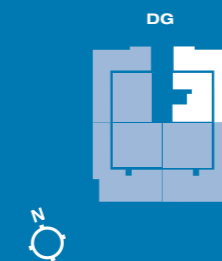
Vorhanden auf diesen Etagen:



\*m<sup>2</sup> können abweichen

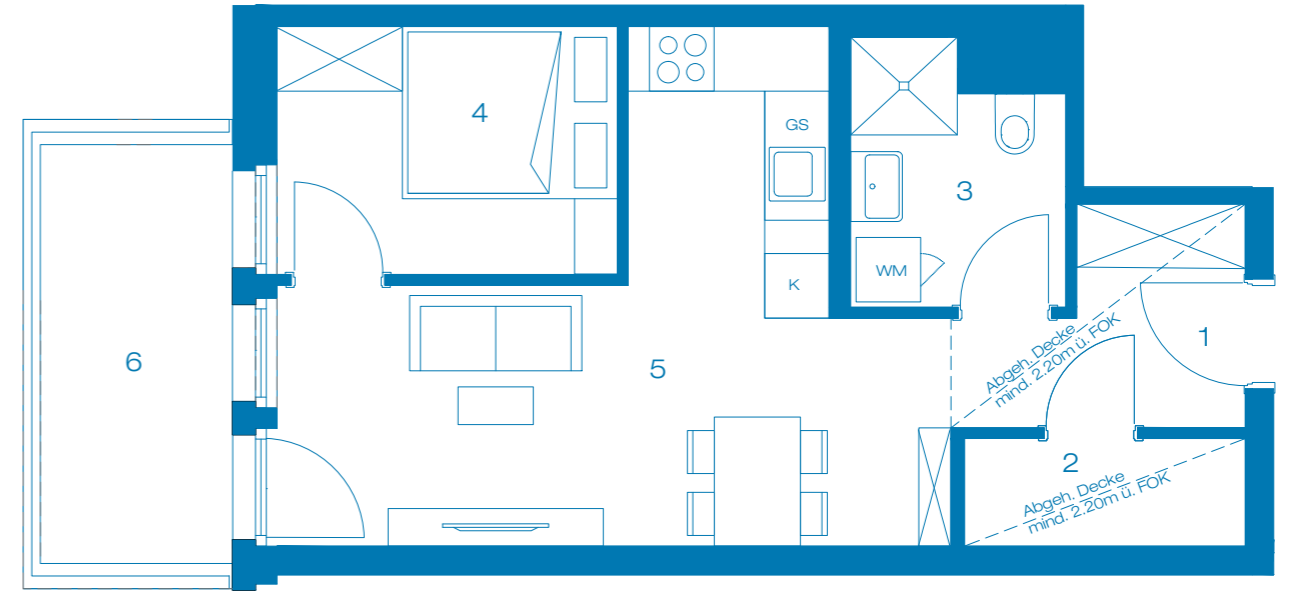
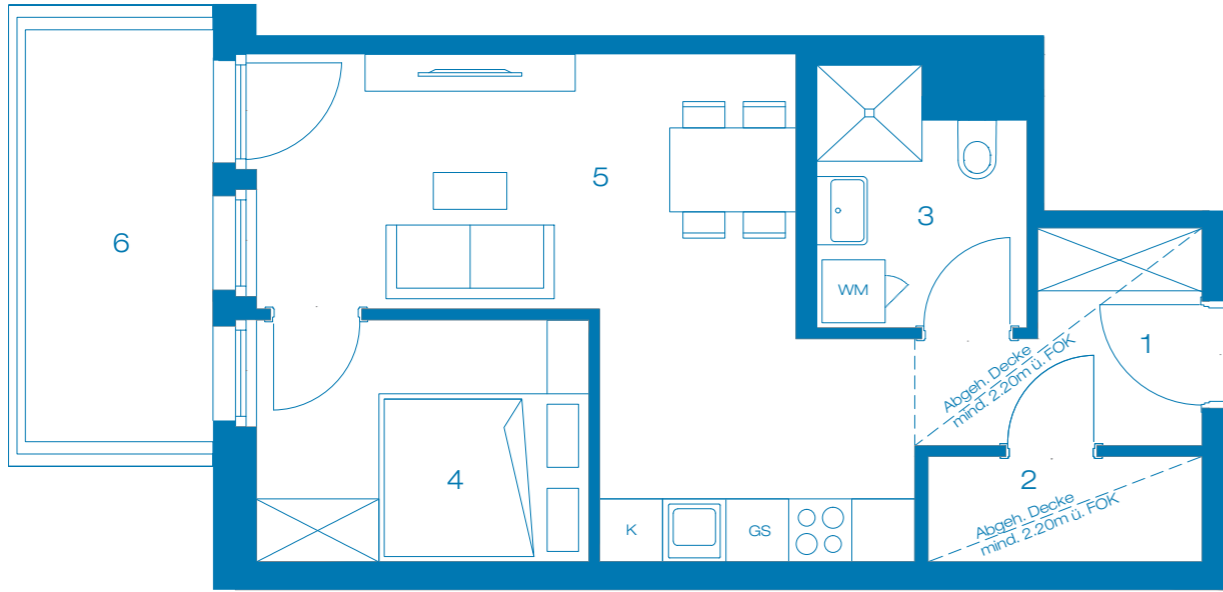
# WOHNUNGSTYP B5

Vorhanden auf diesen Etagen:



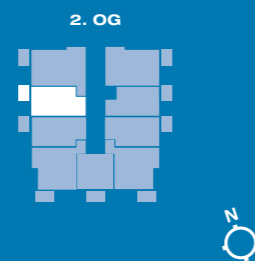
RAUMAUFTeilUNG	
1. Vorraum	3,31 m <sup>2</sup>
2. Bad	4,44 m <sup>2</sup>
3. WC	1,69 m <sup>2</sup>
4. Zimmer	9,74 m <sup>2</sup>
5. Wohnen/Kochen	18,73 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE *</b>	<b>37,91 m<sup>2</sup></b>
AUSSENBEREICHE	
6. DG Terrasse	52,02 m <sup>2</sup>

\*m<sup>2</sup> können abweichen



## WOHNUNGSTYP B6

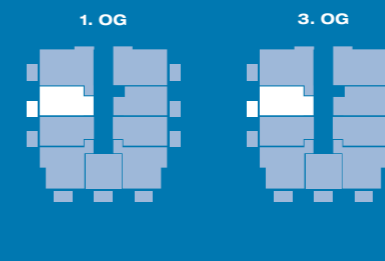
RAUMAUFTEILUNG	
1. Vorraum	4,44 m <sup>2</sup>
2. Abstellraum	2,61 m <sup>2</sup>
3. Bad/WC	4,44 m <sup>2</sup>
4. Zimmer	7,30 m <sup>2</sup>
5. Wohnen/Kochen	19,34 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE *</b>	<b>38,13 m<sup>2</sup></b>
AUSSENBEREICHE	
6. OG 2 Balkon	7,16 m <sup>2</sup>



\*m<sup>2</sup> können abweichen

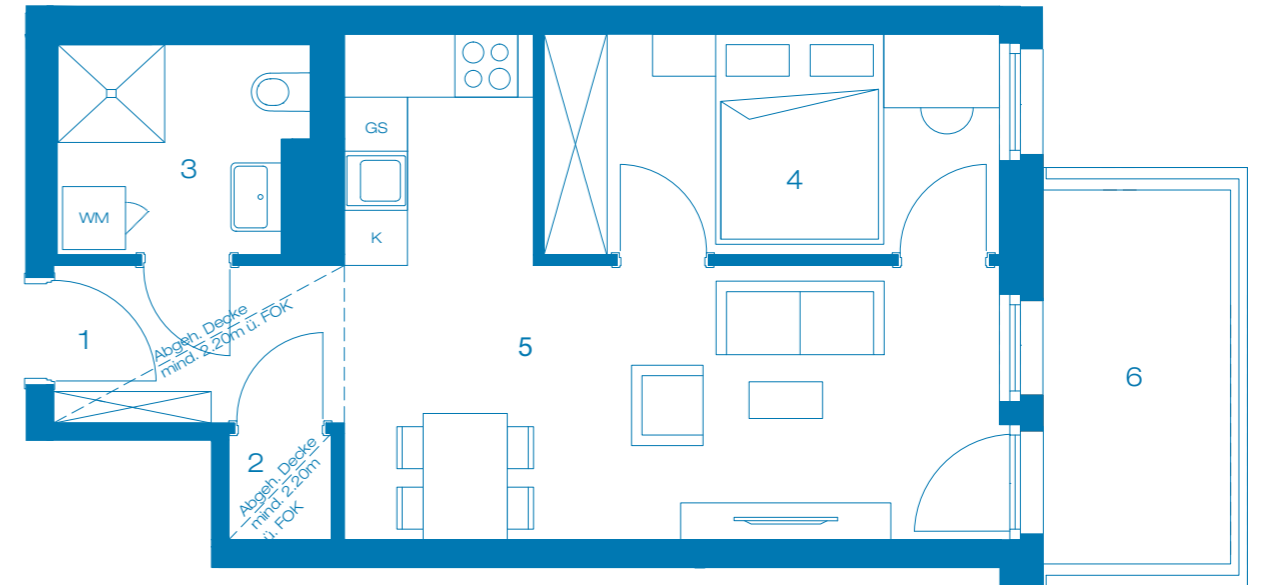
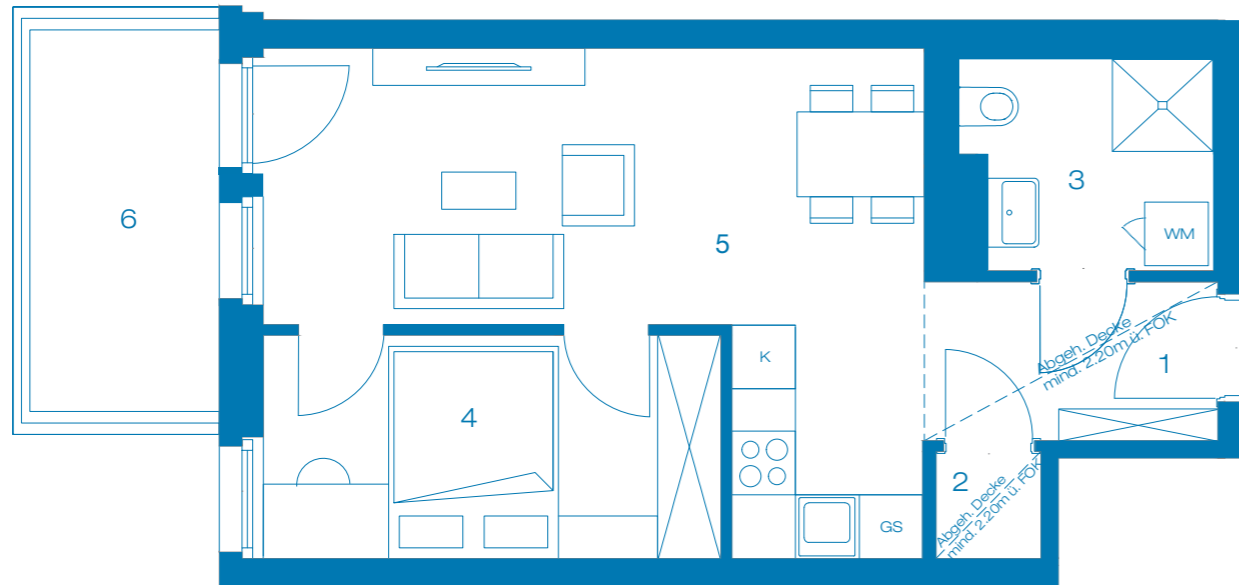
## WOHNUNGSTYP B7

Vorhanden auf diesen Etagen:



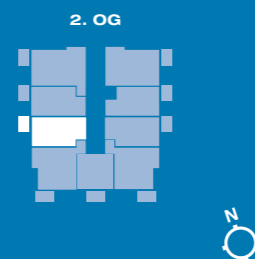
RAUMAUFTEILUNG	
1. Vorraum	4,44 m <sup>2</sup>
2. Abstellraum	2,61 m <sup>2</sup>
3. Bad/WC	4,44 m <sup>2</sup>
4. Zimmer	7,30 m <sup>2</sup>
5. Wohnen/Kochen	19,38 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE *</b>	<b>38,17 m<sup>2</sup></b>
AUSSENBEREICHE	
6. OG 1,3	7,16 m <sup>2</sup>

\*m<sup>2</sup> können abweichen



# WOHNUNGSTYP B8

RAUMAUFTEILUNG	
1. Vorraum	4,19 m <sup>2</sup>
2. Abstellraum	1,01 m <sup>2</sup>
3. Bad/WC	4,51 m <sup>2</sup>
4. Zimmer	9,07 m <sup>2</sup>
5. Wohnen/Kochen	20,14 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE *</b>	<b>38,92 m<sup>2</sup></b>
AUSSENBEREICHE	
6. OG 2 Balkon	6,81 m <sup>2</sup>

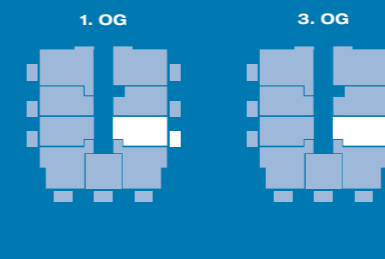


Dieser Wohnungstyp ist auch gespiegelt & mit unterschiedlichen Außenflächen verfügbar.

\* m<sup>2</sup> können abweichen

# WOHNUNGSTYP B10

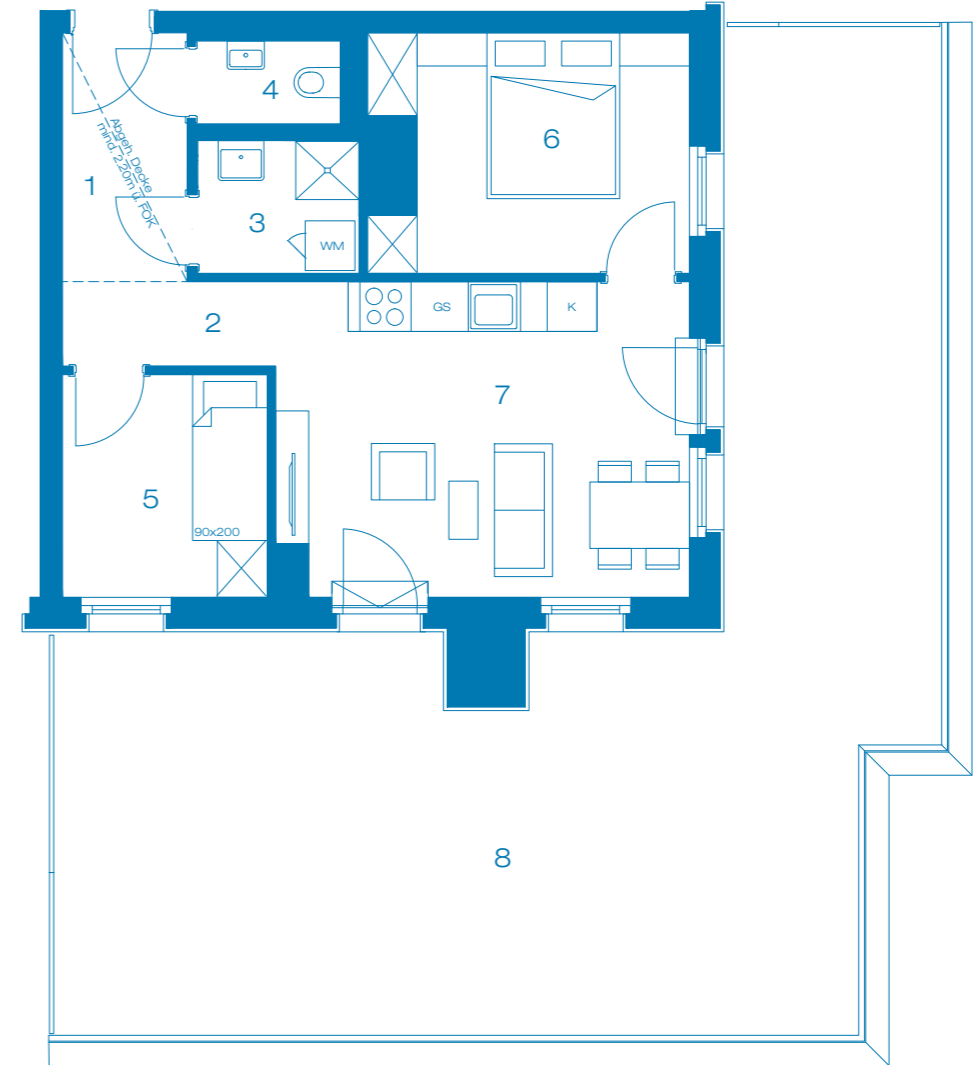
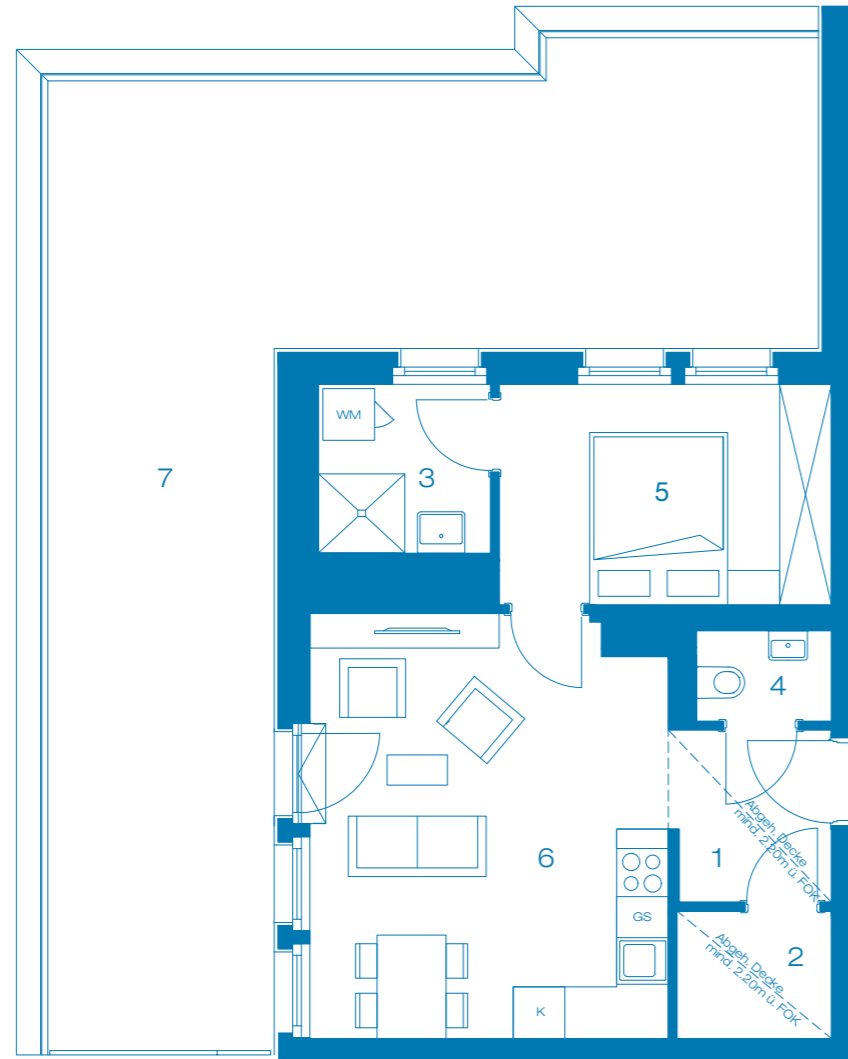
Vorhanden auf diesen Etagen:



Dieser Wohnungstyp ist auch gespiegelt verfügbar.

RAUMAUFTEILUNG	
1. Vorraum	4,19 m <sup>2</sup>
2. Abstellraum	1,01 m <sup>2</sup>
3. Bad/WC	4,51 m <sup>2</sup>
4. Zimmer	9,05 m <sup>2</sup>
5. Wohnen/Kochen	20,16 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE *</b>	<b>38,92 m<sup>2</sup></b>
AUSSENBEREICHE	
6. OG 1,3	8,30 m <sup>2</sup>

\* m<sup>2</sup> können abweichen



## WOHNUNGSTYP B11

### RAUMAUFTEILUNG

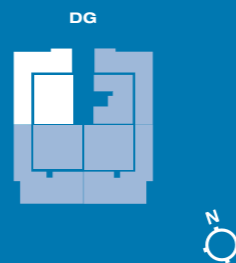
1. Vorraum	3,68 m <sup>2</sup>
2. Abstellraum	2,65 m <sup>2</sup>
3. Bad	3,79 m <sup>2</sup>
4. WC	1,62 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	9,87 m <sup>2</sup>
6. Wohnen/Kochen	20,25 m <sup>2</sup>

**GESAMTFLÄCHE \*** 41,86 m<sup>2</sup>

### AUSSENBEREICHE

7. DG Terrasse	52,02 m <sup>2</sup>
----------------	----------------------

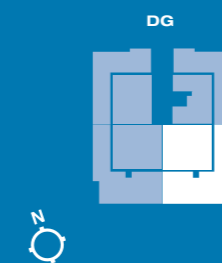
Vorhanden auf diesen Etagen:



\*m<sup>2</sup> können abweichen

## WOHNUNGSTYP C1

Vorhanden auf diesen Etagen:



Dieser Wohnungstyp ist auch gespiegelt verfügbar.

### RAUMAUFTEILUNG

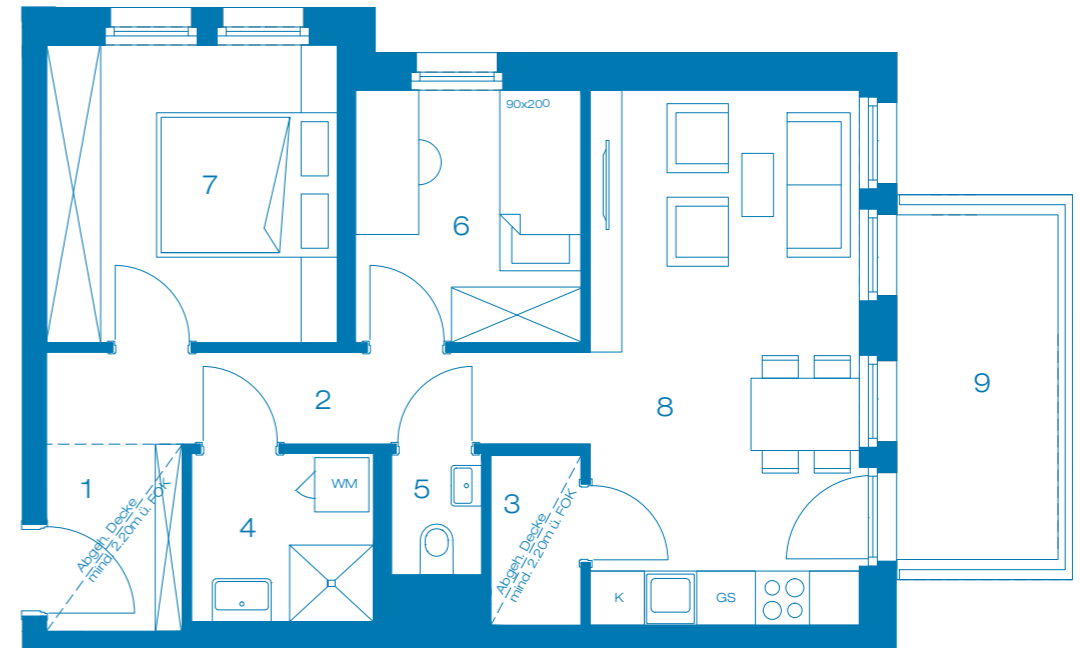
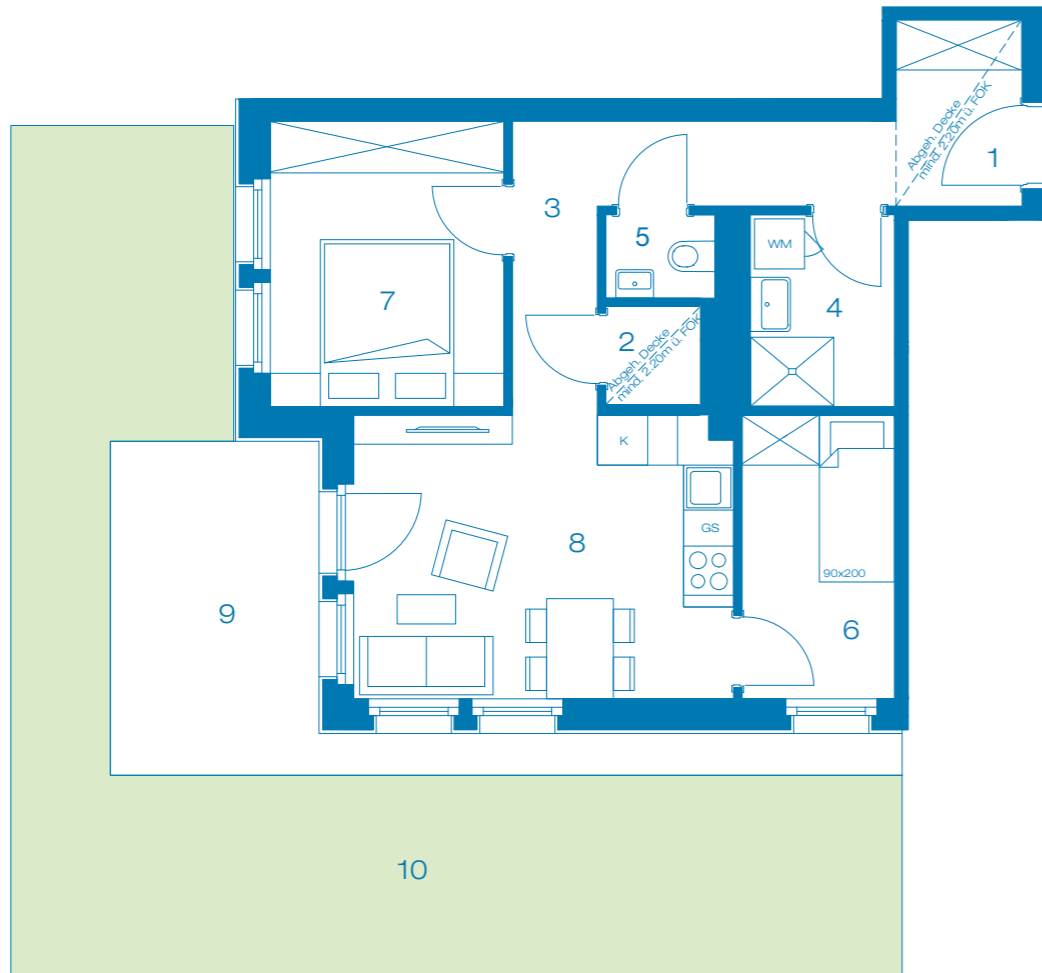
1. Vorraum	4,42 m <sup>2</sup>
2. Gang	2,62 m <sup>2</sup>
3. Bad	2,81 m <sup>2</sup>
4. WC	1,73 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	6,63 m <sup>2</sup>
6. Zimmer	10,54 m <sup>2</sup>
7. Wohnen/Kochen	19,03 m <sup>2</sup>

**GESAMTFLÄCHE \*** 47,78 m<sup>2</sup>

### AUSSENBEREICHE

8. DG Terrasse	67,28 m <sup>2</sup>
----------------	----------------------

\*m<sup>2</sup> können abweichen



# WOHNUNGSTYP C2

RAUMAUFTeilUNG	
1. Vorraum	3,36 m <sup>2</sup>
2. Abstellraum	1,20 m <sup>2</sup>
3. Gang	4,69 m <sup>2</sup>
4. Bad	3,87 m <sup>2</sup>
5. WC	1,28 m <sup>2</sup>
6. Zimmer	6,21 m <sup>2</sup>
7. Zimmer	9,58 m <sup>2</sup>
8. Wohnen/Kochen	17,93 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE *</b>	<b>48,12 m<sup>2</sup></b>
AUSSENBEREICHE	
9. EG Terrasse	13,52 m <sup>2</sup>
10. EG Garten	44,03 m <sup>2</sup>

Vorhanden auf diesen Etagen:



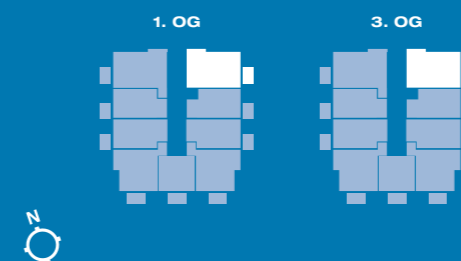
Dieser Wohnungstyp ist auch gespiegelt & mit unterschiedlichen Außenflächen verfügbar.

\* m<sup>2</sup> können abweichen

# WOHNUNGSTYP C5

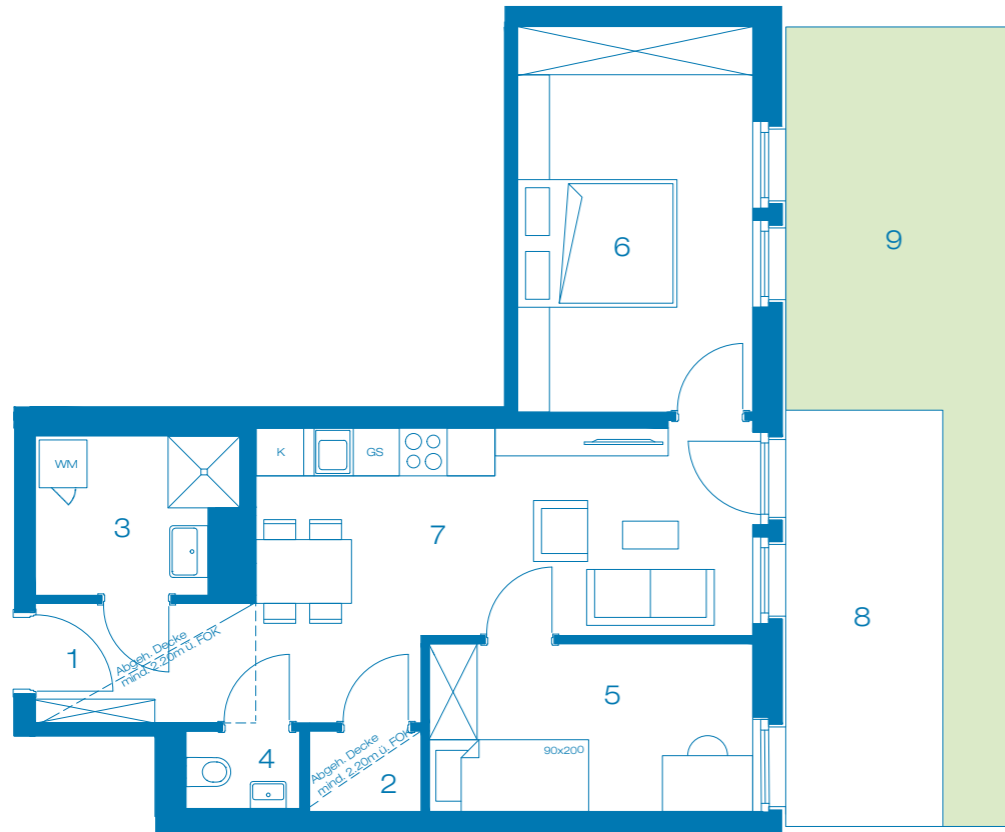
RAUMAUFTeilUNG	
1. Vorraum	4,55 m <sup>2</sup>
2. Gang	4,61 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum	1,84 m <sup>2</sup>
4. Bad	3,65 m <sup>2</sup>
5. WC	1,33 m <sup>2</sup>
6. Zimmer	7,00 m <sup>2</sup>
7. Zimmer	10,63 m <sup>2</sup>
8. Wohnen/Kochen	17,59 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE *</b>	<b>51,20 m<sup>2</sup></b>
AUSSENBEREICHE	
9. OG 1,3 Balkon	8,95 m <sup>2</sup>

Vorhanden auf diesen Etagen:



Dieser Wohnungstyp ist mit unterschiedlichen Außenflächen verfügbar.

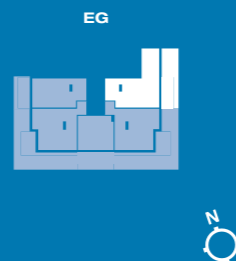
\* m<sup>2</sup> können abweichen



# WOHNUNGSTYP C7

RAUMAUFTeilUNG	
1. Vorraum	4,15 m <sup>2</sup>
2. Abstellraum	1,40 m <sup>2</sup>
3. Bad	4,65 m <sup>2</sup>
4. WC	1,37 m <sup>2</sup>
5. Zimmer	8,54 m <sup>2</sup>
6. Zimmer	14,25 m <sup>2</sup>
7. Wohnen/Kochen	18,51 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE *</b>	<b>52,87 m<sup>2</sup></b>
AUSSENBEREICHE	
8. EG Terrasse	10,48 m <sup>2</sup>
9. EG Garten	20,19 m <sup>2</sup>

Vorhanden auf diesen Etagen:

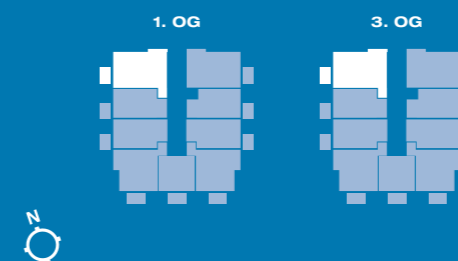


\* m<sup>2</sup> können abweichen

# WOHNUNGSTYP C8

RAUMAUFTeilUNG	
1. Vorraum	4,55 m <sup>2</sup>
2. Gang	3,68 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum	2,49 m <sup>2</sup>
4. Bad	3,95 m <sup>2</sup>
5. WC	1,33 m <sup>2</sup>
6. Zimmer	7,00 m <sup>2</sup>
7. Zimmer	10,63 m <sup>2</sup>
8. Wohnen/Kochen	19,99 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE *</b>	<b>53,62 m<sup>2</sup></b>
AUSSENBEREICHE	
9. OG 1,3 Balkon	7,34 m <sup>2</sup>

Vorhanden auf diesen Etagen:



Dieser Wohnungstyp ist mit unterschiedlichen Außenflächen verfügbar.

\* m<sup>2</sup> können abweichen



*Bei dieser Visualisierung handelt es sich lediglich um eine symbolhafte Darstellung.  
Der Bauträger behält sich daher ausdrücklich das Recht vor, noch Anpassungen und Änderungen vorzunehmen.*

# Referenzprojekte

abgeschlossen



**Brauquartier Puntigam**  
8055 Graz



**Axel-Corti-Gasse 2**  
1210 Wien

**BLOOM 22 | Wohnen am Kirschblütenpark**  
1220 Wien



**Heinrich-von-Buol-Gasse 1**  
1210 Wien



GRAZ  
& WIEN

# IN GRAZ DAHEIM, IN DER IMMOBILIE ZUHAUSE.

C&P Immobilien AG

## OFFICE BERLIN

Bleibtreustraße 24  
10707 Berlin  
Deutschland  
T: +49 (0) 30 767 584700  
E: office.berlin@cp-group.com

## OFFICE KLAGENFURT

St. Veiter Ring 23  
9020 Klagenfurt  
Österreich  
T: +43 (0) 5 0316 100  
E: office.klagenfurt@cp-ag.at

## AI OFFICE MÜNCHEN

Wolfratshauser Straße 119  
82049 Pullach im Isartal  
Deutschland  
T: +49 (0) 89-75 969 888 20  
E: info@alpenimmobilien.de

## HEAD OFFICE GRAZ

Brauquartier 2  
8055 Graz  
Österreich  
T: +43 (0) 5 0316 100  
E: office.graz@cp-ag.at

## OFFICE WIEN

Schellinggasse 12/1  
1010 Wien  
Österreich  
T: +43 (0) 5 0316 200  
E: office.wien@cp-ag.at

## OFFICE DUBAI

Office 1402  
AI Habtoor Business Tower  
Dubai Marina  
United Arab Emirates  
T: +971 (0) 4 589 1054  
E: office.dubai@cp-group.com



[www.cp-ag.at](http://www.cp-ag.at)

**IMPRESSUM: FÜR DEN INHALT VERANTWORTLICH:** C&P Immobilien AG, Brauquartier 2, 8055 Graz  
**VORSTAND:** Ing. Markus Ritter, Vorstandsvorsitzender; Bmst. DI Andreas Grabner, Mitglied des Vorstands;  
Ing. Thomas Schober-Plankl, Mitglied des Vorstands; Albert Sacher, MBA, Mitglied des Vorstands  
**DESIGN:** Raunigg & Partner Development, [www.RNPD.com](http://www.RNPD.com) **TEXT:** C&P Immobilien AG, [www.cp-ag.at](http://www.cp-ag.at)  
**FOTOS:** C&P IMMOBILIEN AG, [www.cp-ag.at](http://www.cp-ag.at); AdobeStock, [www.stock.adobe.com](http://www.stock.adobe.com); Pexels – [www.pexels.com](http://www.pexels.com) |  
Druck- und Satzfehler vorbehalten. | 04.2022