



# Residence *Osterhof*

NEUSTIFTWEG 7A · 8045 GRAZ, AUSTRIA

# Residence *Osterhof*

Neustiftweg 7A, 8045 Graz

[www.sadjak-partner.at](http://www.sadjak-partner.at)



# Residence *Osterhof*

Seite 06 - 07  
**Unsere Philosophie**

Seite 08 - 09  
**Residence Osterhof x Villa Osterhof**

Seite 10 - 11  
**Das Haus**

Seite 12 - 13  
**Die Lagebeschreibung**

Seite 14 - 15  
**Die Ausstattung**

Seite 16 - 17  
**Der Lageplan**

Seite 18 - 19  
**Der Grundriss**

Seite 20 - 37  
**Die Ansichten**

Seite 38 - 39  
**Der Kontakt**





## Unsere *Philosophie*

Wir von Sadjak & Partner sind der festen Überzeugung, dass moderner Wohnbau im Jahr 2024 anders gedacht gehört. Daher verfolgen wir mit unserer Firmenphilosophie den etwas anderen Weg als Bauträger und priorisieren Bauqualität sowie Exklusivität in Form von wenigen, dafür sehr hochwertigen Wohneinheiten pro Projekt.

Dabei bilden eine intelligente Planung, moderne Architektur sowie die Verwendung von hochwertigen Materialien die Basis unserer Projekte und sorgen für Wohnraum mit elitärem Flair. Präferiert sind hierbei überschaubare Projekte mit geringer Anzahl an Wohneinheiten, um so unsere Liebe zum Detail in jedem Projekt genügend Ausdruck verleihen zu können. Nachhaltige Energiekonzepte sind in Zeiten wie diesen wichtiger denn je und zeichnen uns in unserer Tätigkeit aus. Wir passen diese in Zusammenarbeit mit erfahrenen Energieberatern individuell an jedes Projekt an, um so eine kosteneffiziente sowie umweltneutrale Lösung garantieren zu können. All dies gepaart mit unserer langjährigen Erfahrung resultiert schlussendlich in der Errichtung von Immobilienraritäten mit Alleinstellungsmerkmal.

Hochwertigkeit, Professionalität, Exklusivität, Termintreue sowie absolute Verlässlichkeit bilden in unserem alltäglichen Handeln unsere Grundtugenden und sind auch jene Werte, für welche wir mit unserem Namen bürgen.

**Sadjak & Partner - Immobilien mit Niveau!**

**Ing. Christian Sadjak**  
Geschäftsführer

**Lukas Sadjak**  
Geschäftsführer



## Residence *Osterhof* X Villa *Osterhof*

Die Residence Osterhof entsteht in unmittelbarer Nähe zur benachbarten Villa Osterhof, welche dementsprechend entscheidend für die Namensfindung war. Die Villa Osterhof ist hierbei eine aus dem frühen 19. Jahrhundert stammende zweigeschossige Villenanlage, welche besonders durch ihre altherwürdigen und charakteristischen Merkmale besticht sowie ihre ganz eigene Historie vorzuweisen hat.

Die angrenzende Villa ist seit jeher prägend für das Erscheinungsbild des Gebiets und sorgt durch ihre einzigartige Gestalt für eine grundlegende Verschönerung der ganzen Region. Dabei erfolgt die Erschließung der in Grünlage befindlichen Villa gesondert durch eine aus zwei antiken Torpfeilern abgegrenzte Toreinfahrt, welche durch das Wappen Osterhof gekennzeichnet sind. Die Villa Osterhof ist zwar geschichtsträchtig, jedoch liegt sie weder unter Denkmalschutz noch in einer Altbauschutzzone und wurde so in den letzten 30 Jahren stets ordentlich instand gesetzt und erneuert. An der ehrwürdigen Villa Osterhof vorbei gelangt man zur Haupteinfahrt der Residence Osterhof, welche sich auf der Rückseite der Villa befindet. Hier gelegen, klar abgetrennt und trotzdem im schönen Anblick der Villa Osterhof, finden sich die Parkmöglichkeiten der Residence Osterhof sowie die deren Besucher.

Die Symbiose der hochmodernen Residence Osterhof mit dem Charme der benachbarten Altbau-Villa Osterhof erzeugt so eine besondere Vereinigung zwischen Vergangenheit und Zukunft.



# Das Haus

Das Projekt rund um die Residence Osterhof erstreckt sich im Einklang unseres internen Leitsatzes mit dem Ziel der Errichtung von hochwertigen Wohnprojekten mit sehr wenig Einheiten. Diese haben dank den überschaubaren Strukturen erfahrungsgemäß eine ganz spezielle Anziehungskraft auf die Menschen und sorgten in jüngster Vergangenheit ausnahmslos für glückliche Eigenheimbesitzer. Die Residence Osterhof ist dabei durch eine gesonderte Zufahrt auf der Rückseite der benachbarten Villa Osterhof erschlossen. Hier befinden sich zugleich die zugehörigen Carportstellplätze sowie die Parkplätze für Besucher. Mit schöner Aussicht auf die Villa Osterhof gelangt man an dieser vorbei über einen Fußweg durch den hauseigenen Allge meinpark zum Hau eingang der Residence.

Die Residence an sich verfügt hierbei über rd. 187 m<sup>2</sup> an Wohnfläche, welche sich auf insgesamt 2 Geschosse verteilen. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich unter anderem der große Wohn- und Essbereich mit moderner Designerküche, der Vorräum mit Gäste-WC, ein Technikraum sowie ein großzügiges Büro. Über eine moderne Schwebetreppe gelangt man von hier aus in das Obergeschoss, wo sich die Privatbereiche des Hauses befinden. Hier befinden sich das Masterbedroom mit begehrbarer Garderobe und Bad en suite sowie eigener Terrasse, zwei weitere großräumige Zimmer, ein getrenntes WC sowie ein zweites Badezimmer.

Besonders imponiert die Residence durch ihre weitläufigen Freiflächen mit großer Sonnenterrasse und großem Garten sowie den modernen Außenbereichen mit großem Pool, Sauna und Whirlpool. Die belebende Architektur des Hauses sowie die hochwertige Bauqualität & Ausstattung sorgen für einen besonderen Flair und sind exklusiv gehalten.

Der in Massivbauweise errichtete Neubau garantiert dabei perfekte baubiologische Eigenschaften und entspricht thermisch, energetisch und umwelttechnisch den höchsten Standards. Zusätzlich machen nachhaltige Energiekonzepte sowie modernste Smart-Home-Lösungen das Haus zu einer zukunftsorientierten Immobilienrarität. Die damit geschaffene Autarkie des Hauses gewährt so vor allem in Zeiten wie diesen eine willkommene Unabhängigkeit.

**Zeitplan:** Der Baubeginn ist für das 4. Quartal 2024 geplant. Die diesbezügliche Bauzeit wird etwa 12 Monate betragen.



## Eckdaten

STANDORT	Neustiftweg 7A, 8045 Graz
NUTZUNG	Wohnbau
KATEGORIE	Gehobener Wohnbau
WOHNFLÄCHE	rd. 187,00 m <sup>2</sup>
ZIMMER	5 Zimmer (anpassbare Raumaufteilungen)
TERRASSE	rd. 44,40 m <sup>2</sup>
GARTEN	rd. 158,11 m <sup>2</sup>
BALKONE	rd. 15,29 m <sup>2</sup>   9,29 m <sup>2</sup>
GRUNDFLÄCHE	rd. 367,25 m <sup>2</sup>
KELLERERSATZRAUM	rd. 4,25 m <sup>2</sup>
GESCHOSSE	Erdgeschoss   1. Obergeschoss
GEPLANTE BAUPHASE	4. Quartal 2024 bis 4. Quartal 2025 (voraussichtlich)
KAUFPREIS	€ 1.050.000,00



# Die *Lagebeschreibung*

Die Residence Osterhof liegt in angenehmer Ruhelage im Norden von Graz im attraktiven Bezirk Andritz. Der Bezirk Andritz zählt mit seiner in der Natur gelegenen Vorstadtlage sowie seinem großen Freizeitangebot zu den wohl beliebtesten Gegenden im Raum Graz.

Die Infrastruktur rund um die Residence Osterhof bietet alles was man zum Leben braucht, und noch vieles mehr. So sind Nahversorger, Restaurants, Cafés, Bars, Banken, Apotheken, Kindergärten, Schulen und Arztpraxen in unmittelbarer Nähe und auch in Hinblick auf die sportliche Infrastruktur bleiben keine Wünsche offen.

Der Neustiftweg an sich befindet sich hierbei in einer ruhigen Seitenstraße und ermöglicht so eine Vereinigung zwischen urbanen und grünen Lebensstil. Diese exklusive Lage besticht durch Ihren hohen Anteil an Grünflächen sowie der dennoch hervorragenden infrastrukturellen Erschließung. So befindet sich zum Beispiel eine Bushaltestelle für den gut frequentierten Linienverkehr 41 + 41E in weniger als 100 Meter Entfernung und auch das Radwegnetz entlang der Mur ist gut ausgebaut. In nur wenigen Autominuten ist man in der Grazer Innenstadt und das Schloss St. Veit sowie der Golfclub Andritz bieten tolle Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten.



## Wichtige *Standorte*

01	<b>BUS 41 + 41E</b>	100 m	2 Min. zu Fuß
02	<b>SPAR</b>	1.000 m	2 Min. mit dem Auto
03	<b>BILLA</b>	1.200 m	2 Min. mit dem Auto
04	<b>HOFER</b>	1.500 m	3 Min. mit dem Auto
05	<b>APOTHEKE</b>	1.000 m	2 Min. mit dem Auto
06	<b>ARZT</b>	1.100 m	2 Min. mit dem Auto
07	<b>FITNESS</b>	2.400 m	4 Min. mit dem Auto
08	<b>AIOLA IM SCHLOSS</b>	2.600 m	5 Min. mit dem Auto
09	<b>JOHANNESHOF</b>	1.300 m	3 Min. mit dem Auto
10	<b>LA BOTTE</b>	1.300 m	3 Min. mit dem Auto
11	<b>KINDERGARTEN</b>	1.700 m	4 Min. mit dem Auto
12	<b>VOLKSSCHULE</b>	1.700 m	4 Min. mit dem Auto
13	<b>MITTELSCHULE</b>	2.400 m	5 Min. mit dem Auto
14	<b>GOLFCLUB ANDRITZ</b>	2.800 m	5 Min. mit dem Auto
15	<b>INNERHOFER PARK</b>	900 m	2 Min. mit dem Auto
16	<b>RIELTEICH</b>	1.700 m	4 Min. mit dem Auto
17	<b>ANDRITZ HAUPTPLATZ</b>	2.600m	5 Min. mit dem Auto
18	<b>GRAZ HAUPTPLATZ</b>	7.400 m	13 Min. mit dem Auto

# Die *Ausstattung*



Die Residence Osterhof zeichnet sich vor allem durch ihre modernen, intelligenten Grundrisse sowie ihrer durchdachten Raumaufteilung aus. So verfügt das Haus über eine Wohnfläche von ca. 187 m<sup>2</sup> sowie einem zugehörigen Garten im Ausmaß von ca. 158 m<sup>2</sup>, einer großzügigen Sonnenterrasse von ca. 44 m<sup>2</sup> sowie zwei zugehörige Carportstellplätze. Die Grund- und Gartenanteile sind durch Zäune bzw. Büsche abgeschottet und bieten daher umfangreiche Privatsphäre.

Besonders viel Wert wird auf die Qualität der verwendeten Materialien sowie deren sorgfältige und fachlich richtige Verarbeitung gelegt. Die außergewöhnliche Ausstattung des Hauses wird den allerhöchsten Ansprüchen an Qualität und Design gerecht. So ist das Haus unter anderem mit Highlights wie beispielsweise einem Kaminanschluss, Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage, einer optisch ansprechenden Schwebetreppe, Luftwärmepumpe, Außenpool, Sauna, Whirlpool, eigener Paketabstellbox und vielem mehr ausgestattet.

## **Ausstattungsdetails** (nicht taxativ aufgezählt)

- Massivbauweise
- Stahlbetondecken
- Glasgeländer
- Trittschalldämmung
- Dreifach-Isolierverglasung
- Elektrische Jalousien
- Fußbodenheizung mit Einzelraum-Thermostatregelung
- Wärmepumpe inkl. Warmwasseraufbereitung
- Walk-In-Dusche & Badewanne
- Gäste-WC
- Photovoltaikanlage
- Küchenanschluss
- Garten inkl. Wasseranschluss im Freien
- Kaminanschluss
- Schwebetreppe
- Paketabstellbox
- Waschmaschinenanschluss
- Allgemeiner Müllplatz
- Multimediateiler
- Carportstellplätze (gegen Aufpreis)
- Außenpool oder Swim Spa (gegen Aufpreis)
- Sauna (gegen Aufpreis)
- Whirlpool (gegen Aufpreis)
- Möglichkeit der Äußerung von Sonderwünschen

# Der *Lageplan*



# Der Grundriss

## Erdgeschoss



## 1. Obergeschoss



**HINWEIS RAUMANPASSUNGEN**

Es besteht die Möglichkeit von Raumanpassungen im gesamten Haus

**HINWEIS SWIMMINGPOOL**

Individuell gestaltetes Pool gegen Aufpreis erhältlich

**HINWEIS PARKPLÄTZE**

2 Carport-Stellplätze gegen Aufpreis erhältlich

**WOHNFLÄCHE TOP 1  
187,00 m<sup>2</sup>**

# Die *Ansichten*

Die nachfolgenden Ansichten gewähren erste optische Einblicke in die entstehende Residence Osterhof und laden mit deren Anblick direkt zum Träumen ein. Dieser Wohnraum in Form eines zweigeschossigen Einfamilienhauses ist jedoch schon bald Realität!

Die veranschaulichte moderne Architektur des Hauses, die natürliche Gestaltung der Grünflächen sowie die großzügige Terrasse mit moderner Außenbereichsgestaltung laden zum entspannten Verweilen im Freien ein. Im

Inneren des Hauses sticht die gut durchdachte Raumaufteilung in Kombination mit den exklusiven Wohnhighlights wie der modernen Schwebetreppe, den großen Fensterfronten, dem begehbaren Kleiderschrank oder dem Bad en suite mit Badewanne hervor.

Dies alles und noch vieles mehr machen die Residence Osterhof zu einem absoluten Immobilienunikat. Wir laden Sie hiermit zum Träumen ein, denn Bilder sagen bekanntlich mehr als tausend Worte.



„Wir schaffen nachhaltigen  
Wohnraum mit Qualität  
bis ins letzte Detail, weil  
Sie uns wichtig sind!“









Die oben dargestellten Visualisierungen sind nicht verbindlich und dienen nur der Veranschaulichung der Ausführungsidee, diesbezügliche Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten.  
Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen rein der Demonstration sowie der Darstellung und sind nicht im Kaufpreis enthalten.



Die oben dargestellten Visualisierungen sind nicht verbindlich und dienen nur der Veranschaulichung der Ausführungsidee, diesbezügliche Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten.  
Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen rein der Demonstration sowie der Darstellung und sind nicht im Kaufpreis enthalten.



Die oben dargestellten Visualisierungen sind nicht verbindlich und dienen nur der Veranschaulichung der Ausführungsidee, diesbezügliche Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten.  
Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen rein der Demonstration sowie der Darstellung und sind nicht im Kaufpreis enthalten.







„Architecture should speak  
of its time and place, but  
yearn for timelessness“

Frank Gehry

#### PROJEKTENTWICKLUNG & BAUTRÄGER

NSW 7-9 Projekt GmbH  
Tochtergesellschaft der Sadjak & Partner GmbH  
Joanneumring 7 | 8010 Graz  
office@sadjak-partner.at

#### BAUAUFSICHT & PLANUNG

Planungsbüro Sadjak GmbH  
Gritzenweg 29b | 8052 Graz  
office@sadjak.net

#### EXPOSÉ ERSTELLUNG

DCR GmbH  
Liebenauer Hauptstraße 2-6 | 8042 Graz  
agency@dcr.gmbh

#### VISUALISIERUNGEN ERSTELLUNG

GK-Render  
Weblinger Straße 56c | 8054 Graz  
office@gk-render.com

#### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Bauträger bzw. der Errichter behält sich das Recht vor, Änderungen bedingt durch technische oder wirtschaftliche Erfordernisse, sowie Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen vorzunehmen. Für die dargestellte Ausstattung behält sich der Bauträger bzw. der Errichter Ausführungsänderungen, welche weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen, ausdrücklich vor. Gleiches gilt für Änderungen, die zur rechtzeitigen Fertigstellung erforderlich sind – z.B. notwendige Ersatzmaßnahmen und dadurch bedingte Materialänderungen, sofern dadurch keine Qualitätsänderung eintritt. Angeführte Produktbezeichnungen sind beispielhaft und können durch gleichwertige Fabrikate anderer Hersteller durch den Bauträger bzw. den Errichter getauscht werden. Pläne und Visualisierungen dieser Mappe dienen zur Orientierung sowie der Veranschaulichung und sind nicht verbindlich. Die eingezeichneten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen der Demonstration sowie der Darstellung und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Dargestellte Renderings sind nicht verbindlich und dienen nur der Veranschaulichung der Ausführungsidee, diesbezügliche Änderungen sind ausdrücklich vorbehalten. Irrtümer, Druck & Satzfehler vorbehalten. Für Bild, Text und Pläne wird keine Haftung übernommen.

Stand: Oktober 2024



Das Haus wird  
provisionsfrei verkauft!

#### KONTAKT VERKAUF

Lukas Sadjak & Alexander Trolp  
verkauf@sadjak-partner.at  
+43 676 745 2773

[www.sadjak-partner.at](http://www.sadjak-partner.at)



**Copyright © Sadjak & Partner GmbH, 2024**  
**All rights reserved**

Joanneumring 7 | 8010 Graz

verkauf@sadjak-partner.at  
+43 676 745 2773