



DER  
ANSPRUCH  
AUF MEHR.

# QUARTIER<sup>4</sup>

GRAZ-STRASSGANG



#gruenstattgrau

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

## IM ÜBERBLICK

- 4** Die Stadt Graz
- 6** Grillweg – Lage & Umfeld
- 10** Quartier<sup>4</sup>
- 12** Grüne Vielfalt
- 14** Vielfalt Architektur
- 16** Vielfalt Innovation
- 18** Vielfalt Nachbarschaft
- 20** C&P Immobilien AG
- 22** Impressum



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. Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass die im Schaubild dargestellten Pflanztröge nicht vertragsgegenständlich sind.

# DIE STADT GRAZ

Graz ist eine außergewöhnlich lebenswerte Stadt, die große Vielfalt bietet: Sie ist urban und dennoch grün, lebendig und dennoch beschaulich, modern und dennoch traditionsverbunden - eben ein Ort, an dem man sich in allen Lebensphasen wohlfühlt. Nicht von ungefähr verzeichnete der Großraum Graz in den letzten zehn Jahren das stärkste Wachstum Österreichs.

Die Landeshauptstadt der Steiermark liegt am südöstlichen Alpenrand, ist an drei Seiten von Bergen umgeben und öffnet sich im Süden ins Grazer Feld. Durch die geschützte Lage herrscht ein relativ mildes Klima, so dass in den Parkanlagen und auf dem Schloßberg im Stadtzentrum Pflanzenarten gedeihen, die üblicherweise erst in

Südeuropa anzutreffen sind. Der mediterrane Einfluss zeigt sich auch in über 2.100 jährlichen Sonnenstunden sowie einer durchschnittlichen Julitemperatur von 21° Celsius im zehnjährigen Mittel.

Das Grazer Stadtzentrum zeichnet sich durch eine einzigartige Altstadt aus, die 1999 von der UNESCO in die Liste des Weltkulturerbes aufgenommen wurde. Neben der denkmalgeschützten Dachlandschaft und einer Vielzahl historischer Gebäude prägen auch moderne Bauwerke wie das Kunsthaus oder die Murinsel das Stadtbild. Europaweite Bekanntheit erlangte Graz als Kulturhauptstadt Europas im Jahr 2003.



**289.440**  
EINWOHNER\*\*\*



**181.361**  
WOHNUNGEN\*

**100.431**  
ERWERBSTÄTIGE\*\*



**889.864**  
NÄCHTIGUNGEN/JAHR\*



**2.670** /JAHR  
BEVÖLKERUNGSZUWACHS



RUND **60.000**  
STUDENTEN

**8** UNIVERSITÄTEN &  
FACHHOCHSCHULEN



**100**  
KM HAUPT-  
RADROUTEN

\*Stand: 01.01.2017 \*\*Stand: Juni 2017 \*\*\*Stand: 01.01.2018

# LAGE & UMFELD

## 16. BEZIRK STRASSGANG

Das ehemalige Dorf Straßgang ist seit 1938 ein Teil von Graz. Der Bezirk zeichnet sich durch hohe Wohnzufriedenheit aus, u.a. wegen seiner guten Nahversorgung, Infrastruktur und der Nähe zu grünen Erholungsgebieten.



# FREIZEIT & ERHOLUNG

## ST. MARTIN & BRÜNDLTEICHE



Das weithin sichtbare Bildungshaus Schloss St. Martin am Kehlberg ist mit dem geschützten Biotop der „Bründlteiche“ ein beliebtes Naherholungsgebiet mit einem barrierefreien Wanderweg und einem Waldlehrpfad.

## ALT-GROTTENHOF



Die landwirtschaftliche Fachschule Alt-Grottenhof ist Schule und Lehrbetrieb in einem. Sie vereint Ackerbau, Nutztierhaltung sowie Verarbeitung und Verkauf von Bio-Lebensmitteln. Das Areal ist öffentlich zugänglich und für Rollstuhlfahrer und Kinderwagen geeignet.

## PARKANLAGE LKH GRAZ-SÜD

Die weitläufige Parkanlage der Steiermärkischen Landeskrankenanstalten bietet Platz für Entspannung und Erholung. Auf dem Gelände befinden sich die öffentliche Sonderkrankenanstalt, Ausbildungsstätten für pflegerische und medizintechnische Bereiche sowie ein Kindergarten.



## BAD STRASSGANG

Das städtische Naturbad mit Schotterboden ist mit 11.000 Quadratmetern eines der größten Grazer Bäder. Es bietet einen Nichtschwimmerbereich, ein Kinderplanschbecken sowie -spielareal, Tischtennis, Funny Jumping, Fußball, Trampolin und Krafttraining sowie einen separaten FKK-Bereich.

## PLABUTSCH

Aktivitäts- und Ruhezonon, Picknickwiesen und Möglichkeiten zum Wandern, Laufen und Radfahren. Einkehrmöglichkeiten bieten ein Heurigenrestaurant am „Fürstenstand“, dem höchsten Punkt des Plabutsch sowie mehrere Gasthäuser und Buschenschänken in der grünen Umgebung.

# MOBILITÄT & ERREICHBARKEIT



## ÖFFENTLICHER VERKEHR

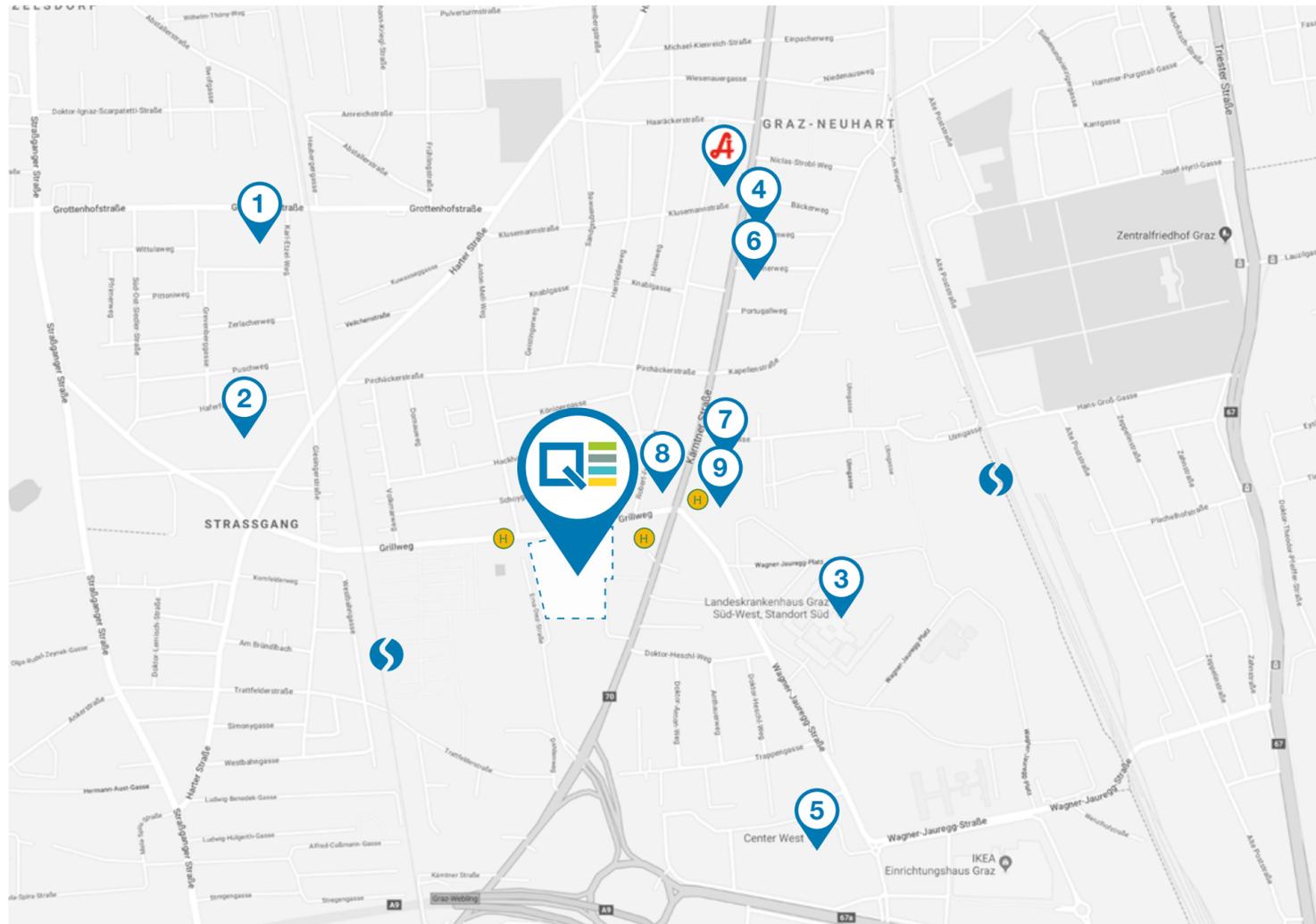
In unmittelbarer Nähe des Quartier<sup>4</sup> halten die Buslinien 32 (fährt zur Innenstadt-Nahverkehrs-Drehscheibe Jakominiplatz), 65 (Mobilitätsknoten Puntigam) sowie 65 E. In einem Umkreis von 1200 Meter sorgen fünf weitere Buslinien (31, 31 E, 33 E, 39 und 62) sowie die S-Bahn-Linien S5, S6, S7 und S61 für die perfekte Verbindung zwischen Umlandgemeinden, Hauptbahnhof, Flughafen und Zentrum.

## AUTO

Ein gut ausgebautes Straßennetz, der nahegelegene Autobahnknoten Graz-West und der Plabutschtunnel machen es möglich, mit dem eigenen PKW sowohl rasch in die City als auch hinaus ins Umland zu gelangen.

## ALTERNATIV UNTERWEGS

Den Bewohnern des Quartier<sup>4</sup> stehen bald viele alternative Mobilitätsangebote zur Verfügung. In Kürze eröffnet ein städtischer TIM-Standort, wo eine Kombination aus E-Car-Sharing, E-Taxis, E-Bikes und E-Ladestationen auf taktverdichtete Verkehrsmittel trifft. Das vorhandene Radnetz wird laufend erweitert und eine hauseigene Radservicestation rundet das Angebot ab.



# BILDUNG & GESUNDHEIT



## 1 KRIPPEN & KINDERGÄRTEN

In der Nähe des Quartier<sup>4</sup> findet man zahlreiche Einrichtungen, in denen kleinere Kinder gut aufgehoben sind. Innerhalb eines Radius von 1000 Meter gibt es zwei Kinderkrippen und fünf Kindergärten.

## 2 NMS & BG/BRG

Nach der 4. Klasse Volksschule steht die Entscheidung zwischen „Neuer Mittelschule“ und Gymnasium an - aber nicht unbedingt räumlich: Die nahegelegene NMS + BG/BRG Klusemann bietet beides unter einem Dach. Zusätzlich ist auch die NMS Graz-Webbing weniger als 1000 m vom Quartier<sup>4</sup> entfernt.



## 3 MEDIZINISCHE VERSORGUNG

In der nächsten Umgebung decken zwölf niedergelassene Ärzte aus verschiedenen Fachdisziplinen den Bedarf an medizinischer Nahversorgung. Das LKH Graz Süd-West am Standort Süd ist nur rund 500 Meter entfernt und ein Standort des Roten Kreuz Steiermark liegt ebenfalls ganz nah.

## 4 VOLKSSCHULEN

Gerade für Volksschulkinder sind kurze Wege praktisch. Für sie stehen die nahen öffentlichen Volksschulen Neuhart und Jägergrund sowie die private Montessori-Schule „OK“ zur Verfügung - alle drei Schulen bieten auch Nachmittagsbetreuung an.

# NAHVERSORGUNG & SHOPPING



## 5 SHOPPING

Ein Shopping-Erlebnis der Extraklasse bietet das Center West mit rund 60 Shops. Einige davon sind einzigartig in der Steiermark wie der größte Toys“R“Us, der Conrad Megastore, Sorelle Ramonda und Sports Direct sowie unweit des Centers auch das Einrichtungshaus IKEA. Rund um das Center haben sich zahlreiche weitere Geschäfte angesiedelt.

## 6 GASTRONOMIE

Zahlreiche Cafés, wie das nahegelegene Café „New York“, laden zur Pause ein. Aufgekocht wird im „Clocktower American Bar&Grill“, im Chinarestaurant „Neuer Stern“ und im Traditionsgasthaus „Bauernwirt“. Für Nachtschwärmer bietet sich die Shisha Bar „Dejavu Palace“ und der Club „Bollwerk“ beim Center West an.



## 7 GELDVERKEHR

Die nächste Bank ist nur rund 300 m vom Quartier<sup>4</sup> entfernt. Fünf weitere Banken befinden sich im Umkreis von 1100 Meter und auch im Center West gibt es einen Bankomat.

## 8 TÄGLICHER BEDARF

Fußläufig bequem erreichbar ist ein Spar-Markt in nicht einmal 200 Meter Entfernung. Das Center West ist auch nur rund 700 Meter entfernt - hier findet man einen großen Interspar, eine Bäckerei, eine Apotheke, eine Postfiliale und einen Friseur. Drei weitere Friseure sind in einem Umkreis von rund einem Kilometer angesiedelt.

## 9 SICHERHEIT

Die nächste Polizeistation befindet sich in nur 300 Meter Entfernung in der Kärntnerstraße 207c.

Jeder Mensch ist ein Individuum, jeder ist anders. Gemäß dem Motto „Vielfalt leben“ berücksichtigt und erfüllt das Quartier<sup>4</sup> die unterschiedlichsten Bedürfnisse der Bewohner.

Das Quartier<sup>4</sup> setzt im Bezirk Strassgang einen urbanen Grazer Meilenstein: Das Gebäude beherbergt über 600 hochqualitative und gleichzeitig leistbare Wohnungen. In der Sockelzone ist die Ansiedlung von verschiedenen Dienstleistern und Nahversor-

gern geplant, was einerseits für Belebung des öffentlichen Raums und gleichzeitig für kurze Wege der Bewohner sorgt. Mit dieser „grünen Insel“ erhält der Bezirk ein neues Zentrum, das für die gesamte Umgebung einen Mehrwert schafft.



## EIN NEUES ZENTRUM IN STRASSGANG

### GRÜNE VIELFALT

### VIELFALT ARCHITEKTUR

### VIELFALT INNOVATION

### VIELFALT NACHBARSCHAFT

#### Innere Werte

Der optisch ansprechend differenzierte Baukörper umschließt ein parkartig angelegtes Innenareal. Diese Form von Architektur schafft eine besondere Wohnqualität - der „Wohnhof“ ist vom Trubel der Stadt abgeschirmt und erweitert durch seine Bepflanzung und Möblierung den Lebensraum der Bewohner. Er bietet Möglichkeiten zur Interaktion, aber auch genügend Raum für Rückzug und Ruhe.

#### Vielfältige Infrastruktur

In der Nähe des Quartier<sup>4</sup> befindet sich alles, was man fürs Leben braucht - hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Banken, Dienstleister, eine Polizeistation sowie vielfältige Gastronomie- und Freizeitangebote. Dank der guten Verkehrsanbindung ist man sowohl mit dem eigenen Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell in der City oder im Grünen.



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. Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass die im Schaubild dargestellten Pflanztröge nicht vertragsgegenständlich sind.

# GRÜNE VIELFALT

Im Innenbereich verfügt das Quartier über ein „grünes Herz“, das für Mensch und Tier einen naturnahen Lebensraum eröffnet. Der Einsatz des Elements „Wasser“ sorgt für zusätzliche Qualität der Begegnungsfläche.

Der großzügige, intensiv begrünte Innenhof bietet Platz für eine Liege- und Spielwiese sowie einen Spielplatz mit Rodelhügel. Schatten und Sauerstoff spenden Bäume - einige davon sind Obstbäume, deren Früchte von den Bewohnern geerntet wer-

den können. Als „grüner Saum“ werden auch außerhalb des Gebäudes zahlreiche Bäume gepflanzt. Das viele Grün schafft nicht nur eine lebenswerte Atmosphäre, sondern dient auch als Sichtschutz und dämpft Geräusche.

## FAKTEN

- ✓ Liege- und Spielwiesen
- ✓ Kinderspielplatz
- ✓ 38 Bäume innen
- ✓ 21 Bäume außen
- ✓ Element Wasser
- ✓ Rodelhügel
- ✓ Hochbeete & Blumentröge
- ✓ Slackline
- ✓ Hängematten

## QUALITÄTEN

- 🌱 Aufenthaltsqualität
- 🌱 Luftqualität
- 🌱 Schallschutz
- 🌱 Beschattung im Sommer
- 🌱 Natur in der Stadt

- Gemeinschaftlich garteln
- Ruhe genießen
- Erholung spüren
- Sich entspannen
- Durchatmen
- Energie tanken
- Die Gesundheit fördern



#gruenstattgrau



# VIELFALT ARCHITEKTUR

Bei einem großen Gebäude wie dem Quartier<sup>4</sup> spielt die Qualität der Architektur eine maßgebliche Rolle für die Wohnzufriedenheit. Der nach außen hin geschlossene Baukörper präsentiert sich im Inneren differenziert und vielfältig.

Die Blockrandarchitektur wird durch unterschiedliche Bauhöhen, Loggien, Terrassen und Dachgärten sowie die abwechslungsreiche Fassadengestaltung optisch aufgelockert. Vielfalt zeigt sich auch in den Woh-

nungsgrundrissen, die Kleinstwohnungen genauso berücksichtigen wie großzügige Familienwohnungen, WGs und Gemeinschaftsräume. Der Innenhof schafft mit durchdacht angelegten Wegen, Plätzen und Sitzgelegenheiten eine Umgebung zum Wohlfühlen und Verweilen.

## FAKTEN

- ✓ Blockrandarchitektur
- ✓ Begrünter Innenhof
- ✓ Rund 600 Wohnungen
- ✓ Vielfältige Grundrisse & Größen
- ✓ Terrassen, Loggien und Dachgärten

## QUALITÄTEN

- 🕒 Hohe Wohnzufriedenheit
- 🕒 Privatsphäre
- 🕒 Kommunikationsflächen
- 🕒 Gemeinschaftsraum & Gästewohnungen
- 🕒 Soziale Durchmischung

- Berücksichtigung von unterschiedlichen Lebensentwürfen und -phasen
- Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten
- Identifikation
- Geborgenheit
- Wohnzufriedenheit



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. Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass die im Schaubild dargestellten Pflanztröge nicht vertragsgegenständlich sind.



# VIELFALT INNOVATION

Das Quartier<sup>4</sup> ist auf vielfältige Weise ein innovatives Vorzeigequartier - das beginnt bei der sanften Mobilität und reicht bis zur geplanten kostengünstigen Beheizung mittels Abwärme.

Die Entwicklung des integrativen Quartierskonzepts nimmt auf die Bedürfnisse der Bewohner und der lokalen Bevölkerung Rücksicht. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden von Anbeginn an Stadtplaner, Landschaftsarchitekten und Bezirksver-

antwortliche in den Planungsprozess eingebunden. Das Ergebnis ist ein rundum kooperativ gedachtes Projekt, das die örtlichen Gegebenheiten aufnimmt und zum Vorteil aller Beteiligten nutzt.

## FAKTEN

- ✓ Takterhöhung für Öffis
- ✓ Begrünung gegen städtische Überhitzung
- ✓ Vergünstigte ÖV-Jahreskarte beim Erstbezug
- ✓ Car-Sharing
- ✓ Elektromobilität
- ✓ Radservicestation
- ✓ Geplante Abwärmenutzung  
A&R Kartonfabrik

## QUALITÄTEN

- 🔗 Integratives Entwicklungskonzept
- 🔗 Sanfte Mobilität
- 🔗 Klimaschutz
- 🔗 Erlebnisqualität

- Nachhaltig leben
- Ein gutes Gewissen
- Ökologischer Fußabdruck
- Auch ohne Auto mobil
- Pflanzen statt Klimaanlage



# VIELFALT NACHBARSCHAFT

Mit der dauerhaften Einrichtung eines Quartiersbüros gibt es im Quartier eine zentrale Anlauf-, Koordinations- und Servicestelle für Bewohner, Besucher und Gewerbetreibende, was sich langfristig positiv auf das nachbarschaftliche Miteinander auswirkt.

Die vielfältige Infrastruktur in der Sockelzone sorgt für Versorgungsqualität und fördert den sozialen Zusammenhalt innerhalb des Viertels. Vor dem Gebäude dient die „Plaza“ als konsumfreier Treffpunkt für Bewohner und Nachbarschaft. Ein öffentli-

cher Spielplatz und zahlreiche weitere Angebote für Freizeit und Sport schaffen ein belebtes und vertrautes Umfeld und bieten Aktionsraum für alle Generationen.

## FAKTEN

- ✓ Quartiersbüro
- ✓ Vielfältige Infrastruktur
- ✓ Freizeit- und Sportangebote
- ✓ Verschränkung mit dem Umfeld

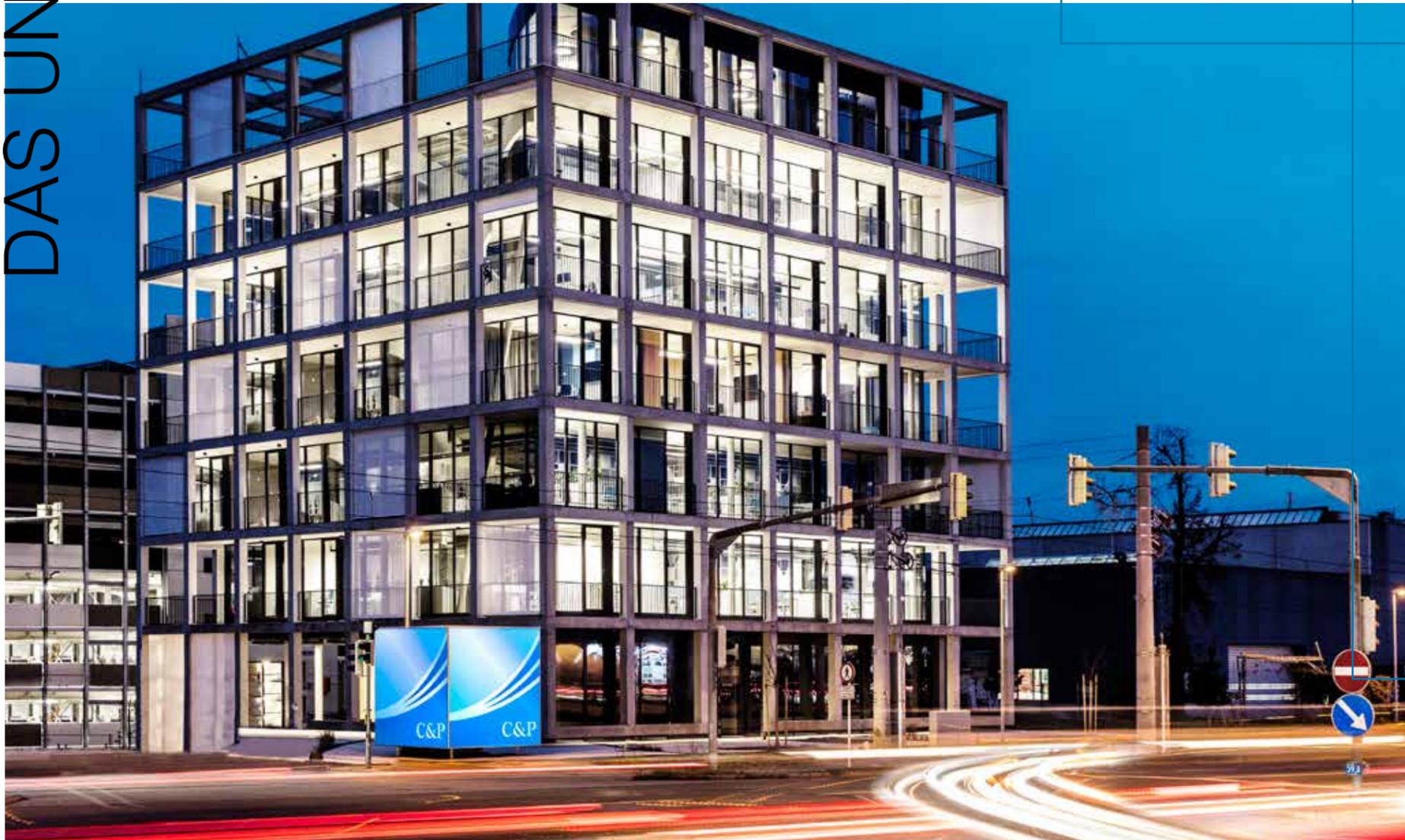
## QUALITÄTEN

- 🏠 Gelebtes Miteinander
- 🏠 Nahversorgung, kurze Wege
- 🏠 Sozialer Zusammenhalt
- 🏠 Nachbarschaftshilfe

- Sich zugehörig fühlen
- Nicht einsam
- Im Alltag unterstützt
- Aufgehoben
- Eingebunden



# C&P IMMOBILIEN AG DAS UNTERNEHMEN



## FAKTEN

- ✓ Umsatzvolumen: 115 Mio. Euro
- ✓ 3.872 verkaufte Wohnungen
- ✓ über 2.500 verwaltete Wohnungen
- ✓ Leerstandsquote: 0,77 %
- ✓ 80 Mitarbeiter
- ✓ 4 Standorte in Österreich
- ✓ 1 Standort in Deutschland

## UNSER ANSPRUCH IST DER ERFOLG UNSERER KUNDEN

Markus Ritter und Thomas Schober Plankl gründeten 2006 die C&P Immobilien AG mit der Vision, ein Gesamtkonzept für Eigentumswohnungen zu Vermietungszwecken anzubieten. Heute ist C&P österreichischer Marktführer bei Anlegerwohnungen im Privatkundensegment und hat mit dem „Alles aus einer Hand Produkt“ eine erfolgreiche und unkomplizierte Anlageform geschaffen. Von der Entwicklung bis zur Vermietung und Verwaltung der Immobilien ist C&P der Partner mit dem notwendigen Know-how für individuelle Investmentkonzepte. Dieses Leistungsangebot ist die Basis für die Weiterentwicklung neuer Projekte, die bisherige Dimensionen übertreffen.

# C&P FAKTEN DER ERFOLG IN ZAHLEN

Mit einem Umsatzvolumen von 115 Millionen Euro und einer Leerstandsquote unter 1 Prozent war das Jahr 2017 erneut ein Rekordjahr in der Unternehmensgeschichte der C&P Immobilien AG.

## KEYFACTS 2006 – 2017

- ✓ Transaktionsvolumen: 576.500.000 €
- ✓ Verkaufte Wohnungen: 3.872

Stand 31.12.2017

T: Transaktionsvolumen in Mio. €  
V: Verkaufte Wohnungen in Stk.



Mehr im Web: [www.cp-ag.at/unternehmen/kennwerte](http://www.cp-ag.at/unternehmen/kennwerte)



DER  
ANSPRUCH  
AUF MEHR.



#### Medieninhaber

C&P Immobilien AG  
Brauquartier 2  
A-8055 Graz

#### Kontakt

Tel.: +43 5 0316 100  
Fax: +43 5 0316 105  
Mail: [office@cp-ag.at](mailto:office@cp-ag.at)  
[www.cp-ag.at](http://www.cp-ag.at)

#### Firmenbuch

FN 279120 x  
LG für ZRS Graz

#### UID

ATU62634304

#### Verlags- und Herstellungsort

Graz, Druck- und  
Satzfehler vorbehalten

#### Fotocredits

Istockphoto: [www.istockphoto.com](http://www.istockphoto.com); Fotolia: [de.fotolia.com](http://de.fotolia.com); Graz Linien/Lupi Spuma; Center West Graz/Kaufmann & Partner; Andreas Sulzer; Holding Graz Freizeit/Joel Kernsenko; TIM Graz/Emanuel Droneberger



**QUARTIER<sup>4</sup>**  
GRAZ-STRASSGANG