

SONNENSTRASSE 4

www.megaron.at

SONNENSTRASSE 4

Historischer Kontext

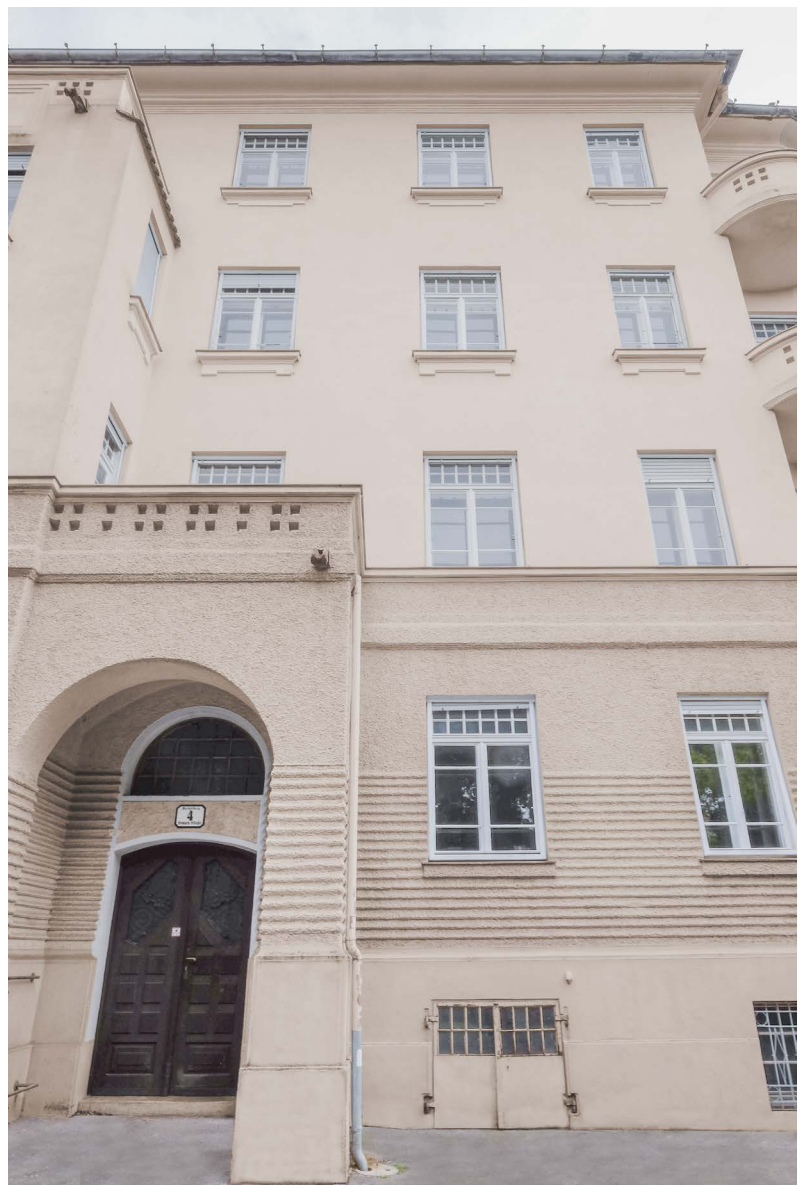
Am Leonhardbach gelegen, an der Bezirksgrenze zwischen Waltendorf und St. Leonhard, steht das 1912-13 in der letzten Bauphase der Bachmannkolonie von Adolf Ritter von Inffeld errichtete viergeschossige Wohnhaus.

Das unter Denkmalschutz stehende Haus (Sonnenstraße 4), ist Teil des Ensembles einer Siedlung nach dem Modell der Gartenstadt, aus zweigeschoßigen Einfamilien-Reihenhäusern in der Wegener Gasse und den direkt anschließenden viergeschossigen Zinshäusern in der Sonnenstraße.





Die straßenseitig mehrfach abgestufte Fassade ist durch unterschiedliche Putzstrukturen gegliedert (Reibputz, Kammputz). Das Segmentbogenportal mit dekorierten Holzflügeln, die Würfelquadratöffnungen der Balkon und Terrassenbrüstungen, die Kastenfenster mit sprossenverglasten Oberlichten, sowie das Vestibül mit seinen reliefierten Wand- und Deckenfeldern und Stiegenhaus samt Wohnungseingangstüren, sind Zitate des Sezessionismus und des späten Jugendstils und bilden die historische Gestalt.



SONNENSTRASSE 4 Farbkonzept



Rezentes Farbkonzept



Neues Farbkonzept entsprechend der ursprünglichen Färbelung der Straßenfassade der Sonnenstraße 4.

SONNENSTRASSE 4

Sanierungskonzept

Neu und Alt geben sich in der Sonnenstraße die Hand: Durch behutsame restauratorische Begleitung und komfortable technische Instandsetzung entsteht zeitgemäßer, lebenswerter Wohnraum.

Die Absicht besteht darin, das Wohnhaus in der Sonnenstraße 4, neben dem Einbau einer innenliegenden Liftanlage, dem Ausbau des Dachgeschoßes und den Renovierungen der bestehenden Wohnungen (TOP 1-TOP 9), auch die Fassaden (hof- und straßenseitig) inkl. Fenster und Türen, sowie das Stiegenhaus zu sanieren.

Dabei soll auf Grundlage der restauratorischen Fassungsuntersuchung ein, dem umliegenden Ensemble und dem historischen Kontext entsprechendes Gestaltungs- bzw. Sanierungskonzept umgesetzt werden. In Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt (BDA) und mit restauratorischer Begleitung wird ein behutsames Sanieren, bei gleichzeitiger technischer Erneuerung und Instandsetzung angestrebt.

Haustechnik und Elektrotechnik werden von Grund auf erneuert und dem heutigen Standard angepasst. Innerhalb der Wohnungen soll ein durchgehendes Bodenniveau mit neuem Fußbodenaufbau inkl. Fußbodenheizung (Fernwärmeanschluss) hergestellt werden. Der historischen Ästhetik entsprechend, wird ein durchgehender Fischgrät-Parkettboden (ausgenommen Nassräume) verlegt werden.

Alle Türen und Fenster werden saniert und gemalt und mit neuen Dichtungen versehen. Der neue Personenaufzug wird alle Wohnungen, nach Überwinden der bestehenden Treppen des Vestibüls, barrierefrei erschließen. So wird technischer und zeitgemäßer Komfort mit historischer Eigenständigkeit und Unverwechselbarkeit verbunden und somit ein nachhaltiger und auch exklusiver Wohnraum geschaffen.





SONNENSTRASSE 4

Haus und Lage

In malerischer, ruhiger und exklusiver Lage - am Fuße des Grazer Ruckerlbergs, direkt am Leonhardbach - liegt das Wohnhaus in der Sonnenstraße 4.

Hohe, lichtdurchflutete Räume (ca. 3,2m), Doppel Flügeltüren und durchgesteckte Grundrisse (jeweils hof- und straßenseitig) mit teils zwei Balkonen sind neben der besonderen Lage augenscheinliche Qualitäten des Bestandes. Die Straßenbahn in der Leonhardstraße ist in 250m Entfernung fußläufig zu erreichen, in etwa der gleichen Entfernung liegt der nächste Nahversorger.

Tiefgaragenstellplätze können in der Garage der Kunstuniversität Graz (in direkter Nachbarschaft) angemietet werden. Neben der Qualität der ruhigen innerstädtischen Lage findet man entlang des Bachlaufes stadtauswärts, einladenden Grünraum, Sportplätze, Spazier- und Radwege zur Naherholung.





Projekt Sonnenstraße in Zahlen:

- > 1912-13 in der Bachmannkolonie von Adolf Ritter von Inffeld erbaut
- > Wohnhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten
- > Überwiegend 2 Balkone/Terrassen je Wohneinheit
- > Ruhiger, grüner Innenhof
- > Ruhelage am Leonhardbach
- > Sensible Bestandssanierung mit technischer Erneuerung
- > Einbau eines innenliegenden Personenaufzugs
- > Raumhöhen ca. 3,20m, im Dachgeschoß bis zu 5m
- > 250m zu Nahversorger und Straßenbahn
- > Anmietbare TG-Abstellplätze in unmittelbarer Nähe (Kunstuniversität)

Baubeginn: Mai 2024

Fertigstellung: voraussichtlich Frühjahr 2025



Große, fließende Raumkonzepte prägen die Wohnungen der Sonnenstraße 4.



Die geschwungene Linienführung des Jugendstils findet sich in großzügigen Korbbögen und Fensterdetails wieder.

SONNENSTRASSE 4

Dachgeschoßausbau

Das Dachgeschoß des Wohnhauses wird hochwertig modernisiert und zu zwei Wohnungen ausgebaut.

Innerhalb der Dachgeschoßwohnung wird ein durchgehendes Bodenniveau geschaffen. Die Fußbodenheizung in allen Räumen erzeugt hohen Wohnkomfort, Stabparkett in Eiche, verlegt im Fischgrät-Muster, sorgt für ein auch optisch exklusives Erscheinungsbild, angelehnt an den Altbestand.

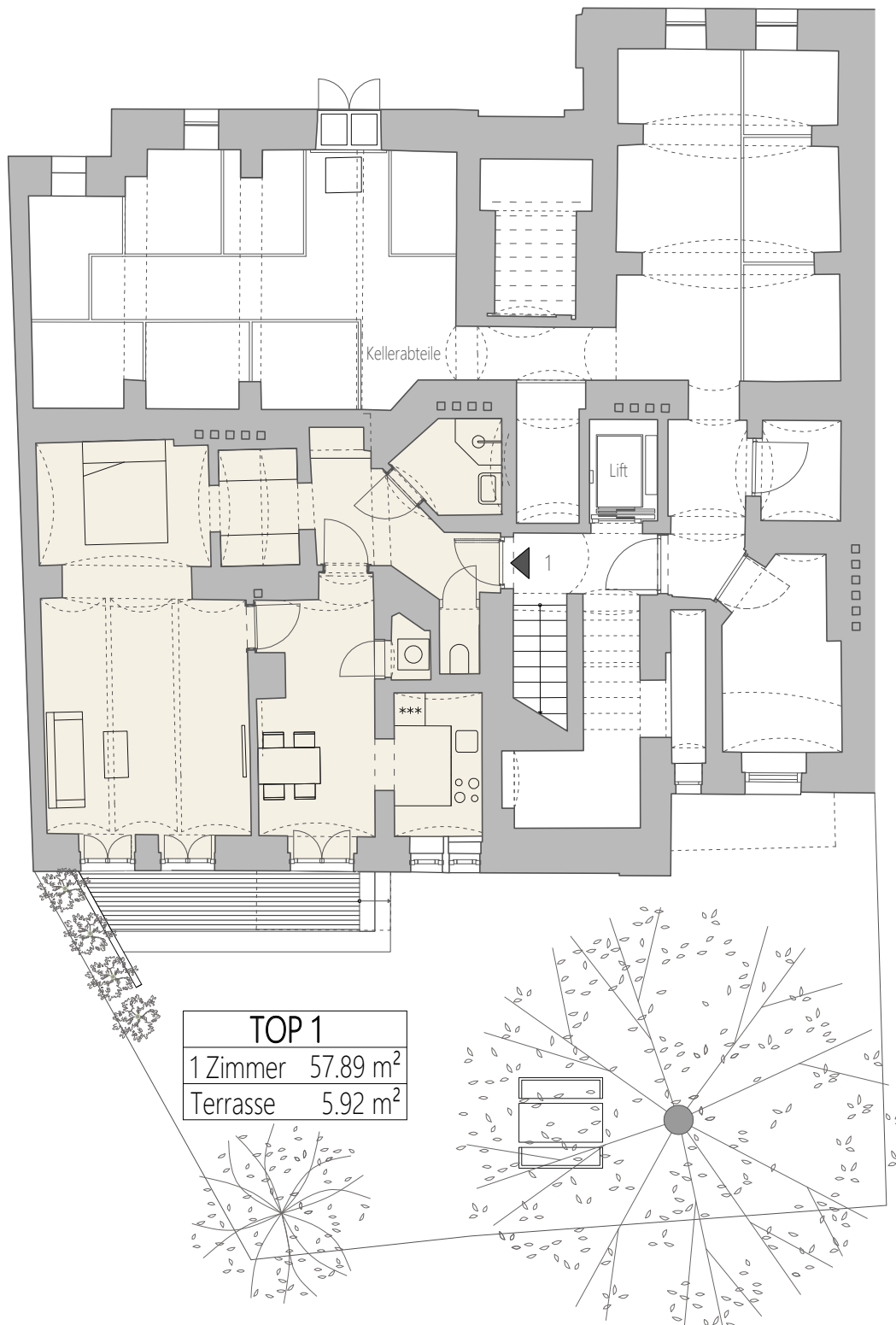
Zwei Dachterrassen, jeweils inkl. Pergola, bieten einen geschützten Sitzbereich mit Blick auf den ruhigen Innenhof und den grünen Ruckerlberg im Südosten. Die vor allem im Bereich des Wohn- bzw. Esszimmers außergewöhnlich hohen, großzügigen Räume (bis zu 5m Raumhöhe) vereinen die Vorzüge von innerstädtischem, modernen Wohnen und einer ausgezeichneten Ruhelage innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles.



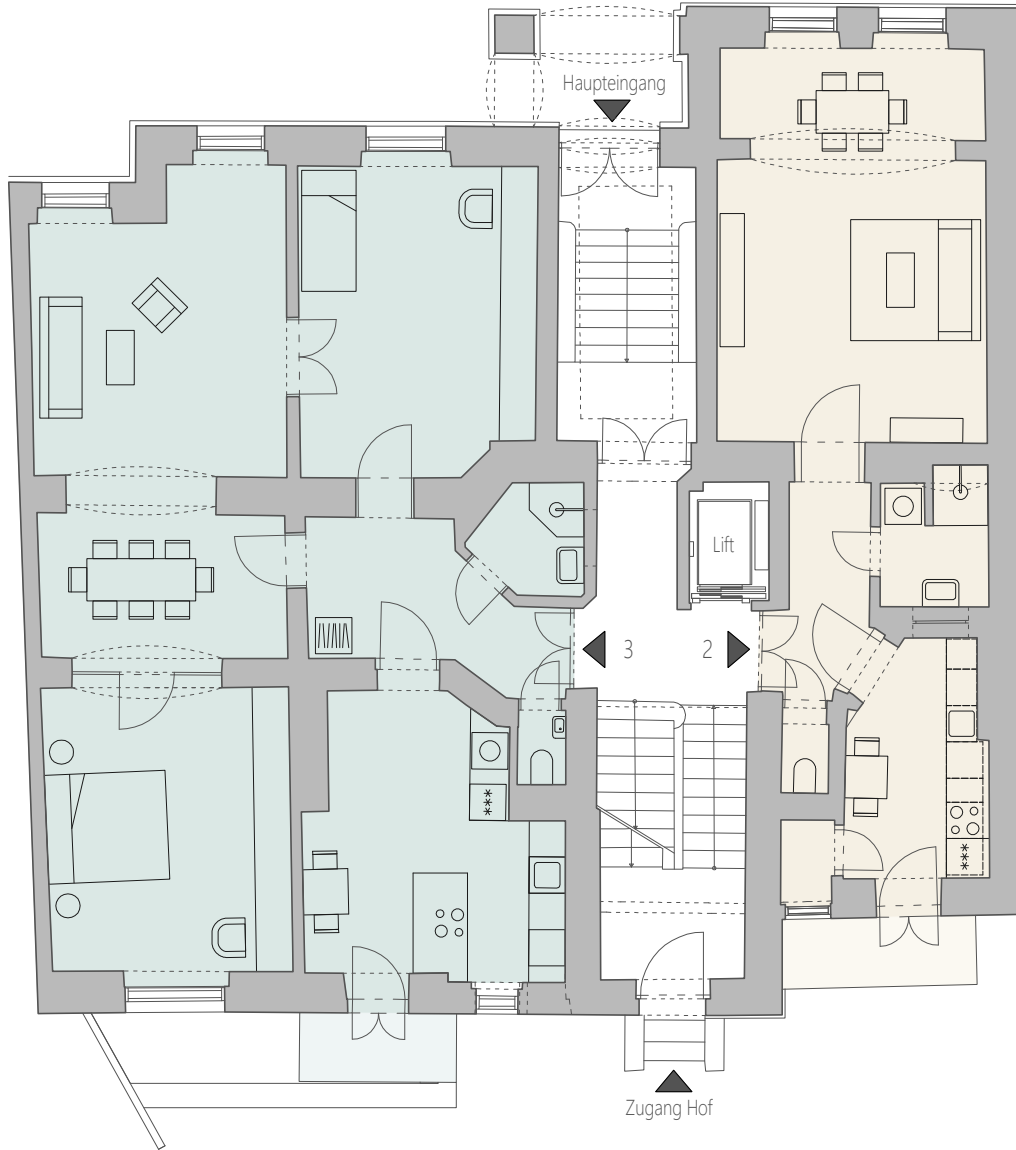


Die Wohnräume im Dachgeschoß besitzen außergewöhnliche Raumhöhen und modernen Wohnkomfort.

Sonnenstraße 4
TOP 1
UG



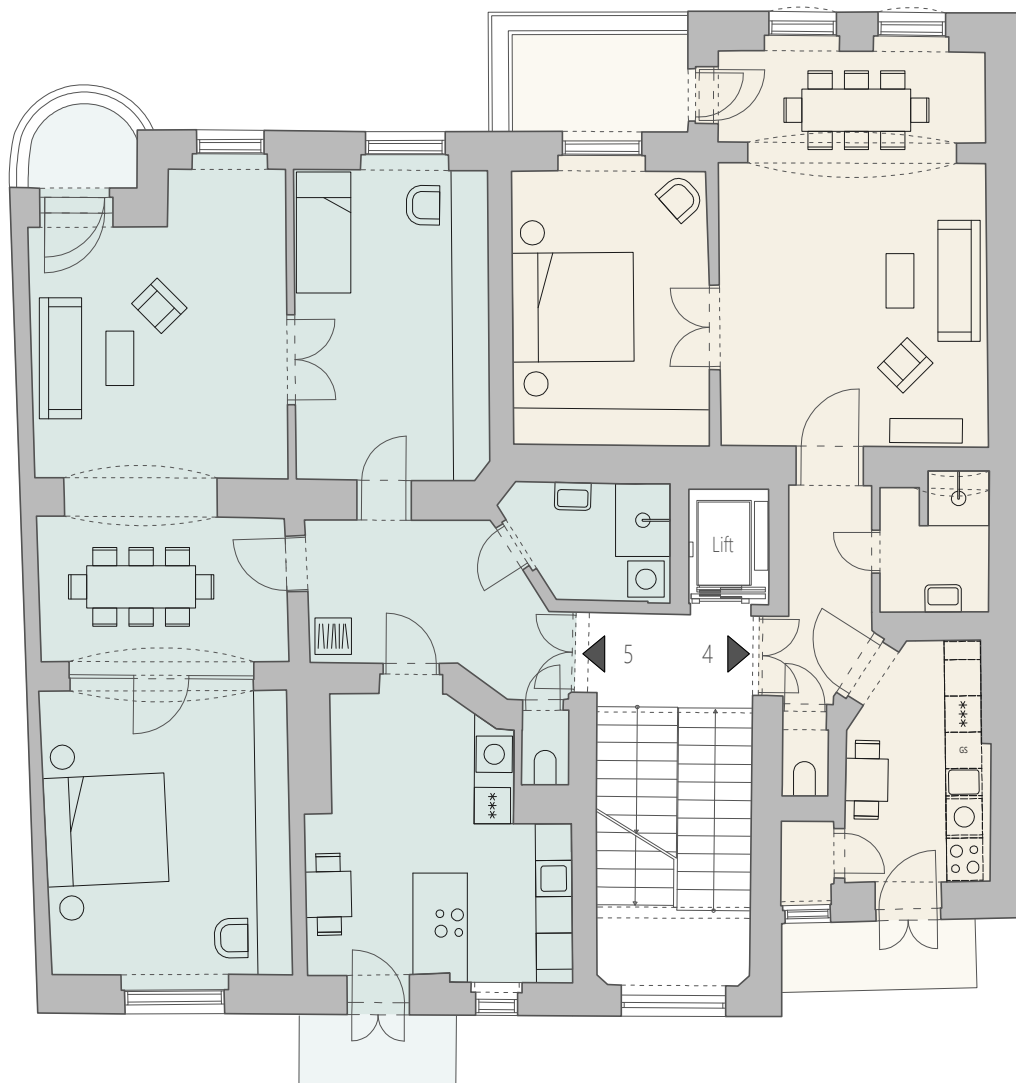
Sonnenstraße 4
TOP 2-3
EG



| TOP 3 | |
|------------|----------------------|
| 3 Zimmer | 99.66 m ² |
| Balkon Hof | 2.95 m ² |

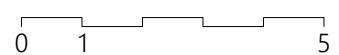
| TOP 2 | |
|------------|----------------------|
| 1 Zimmer | 47.74 m ² |
| Balkon Hof | 3.68 m ² |

Sonnenstraße 4
 TOP 4-5
 1.OG

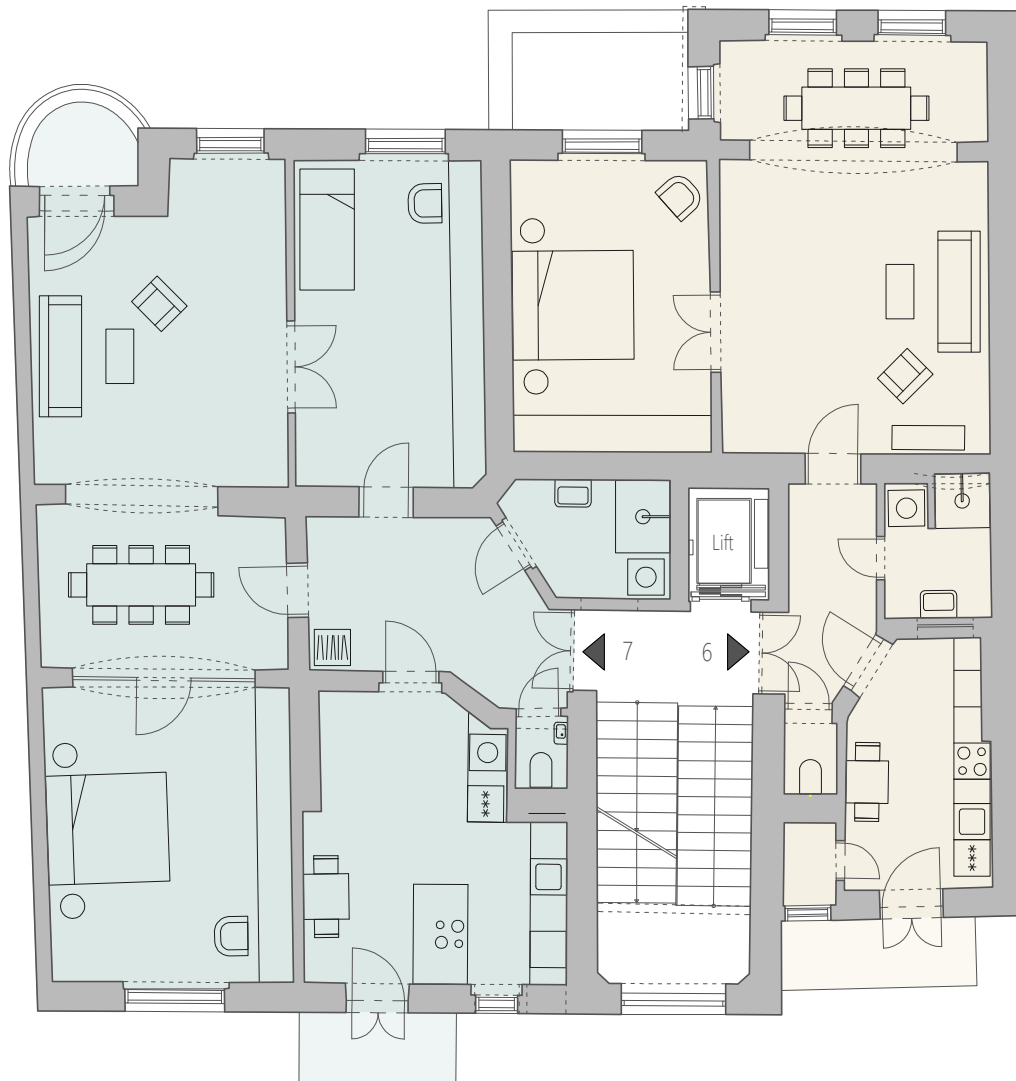


| TOP 5 | |
|---------------|----------------------|
| 3 Zimmer | 99.59 m ² |
| Balkon Straße | 2.18 m ² |
| Balkon Hof | 3.03 m ² |

| TOP 4 | |
|---------------------|----------------------|
| 2 Zimmer | 62.57 m ² |
| Dachterrasse Straße | 4.68 m ² |
| Balkon Hof | 3.66 m ² |

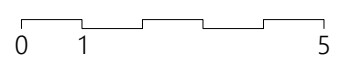


Sonnenstraße 4
TOP 6-7
2.OG

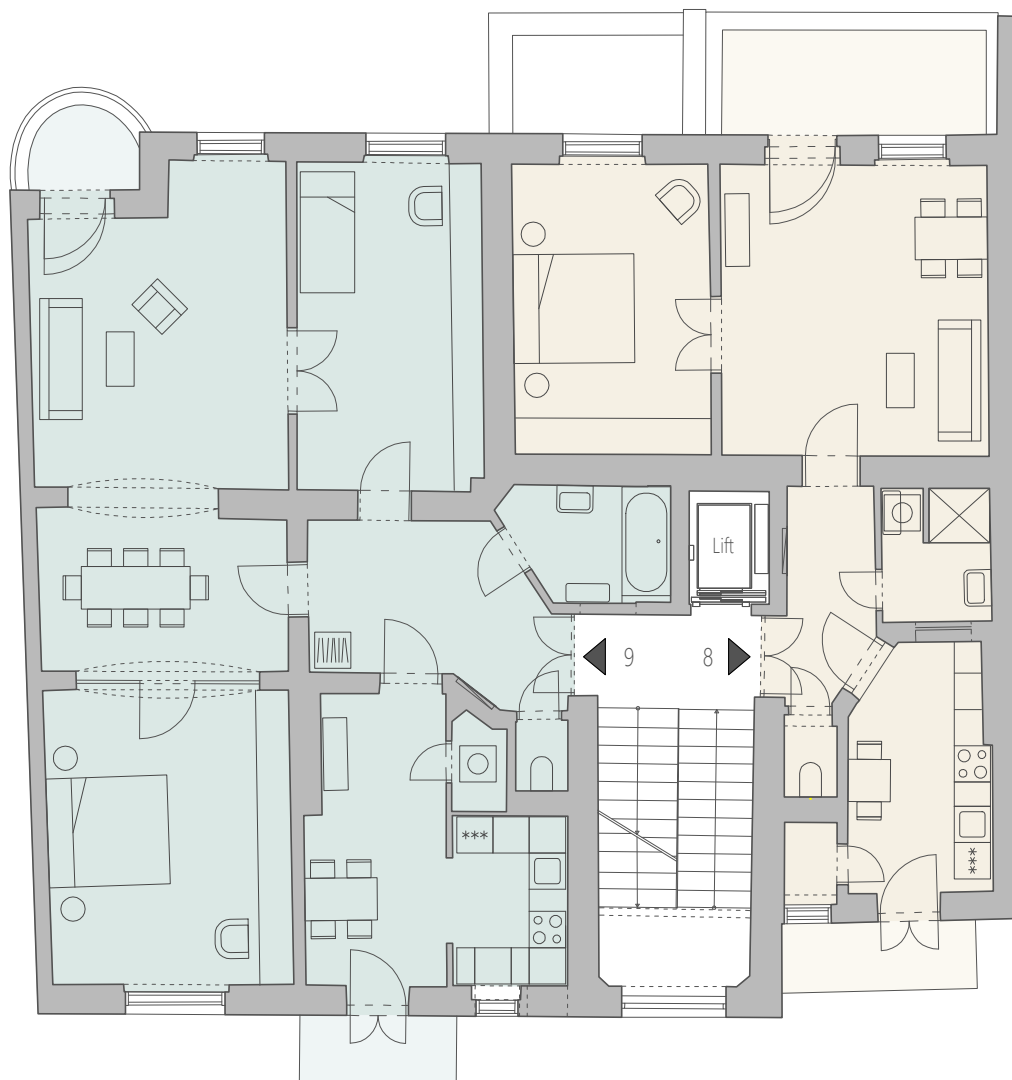


| TOP 7 | |
|---------------|-----------------------|
| 3 Zimmer | 103.22 m ² |
| Balkon Straße | 2.16 m ² |
| Balkon Hof | 3.03 m ² |

| TOP 6 | |
|------------|----------------------|
| 2 Zimmer | 66.18 m ² |
| Balkon Hof | 3.67 m ² |

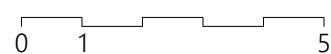


Sonnenstraße 4
TOP 8-9
3.OG



| TOP 9 | |
|---------------|-----------------------|
| 3 Zimmer | 103.45 m ² |
| Balkon Straße | 2.21 m ² |
| Balkon Hof | 3.03 m ² |

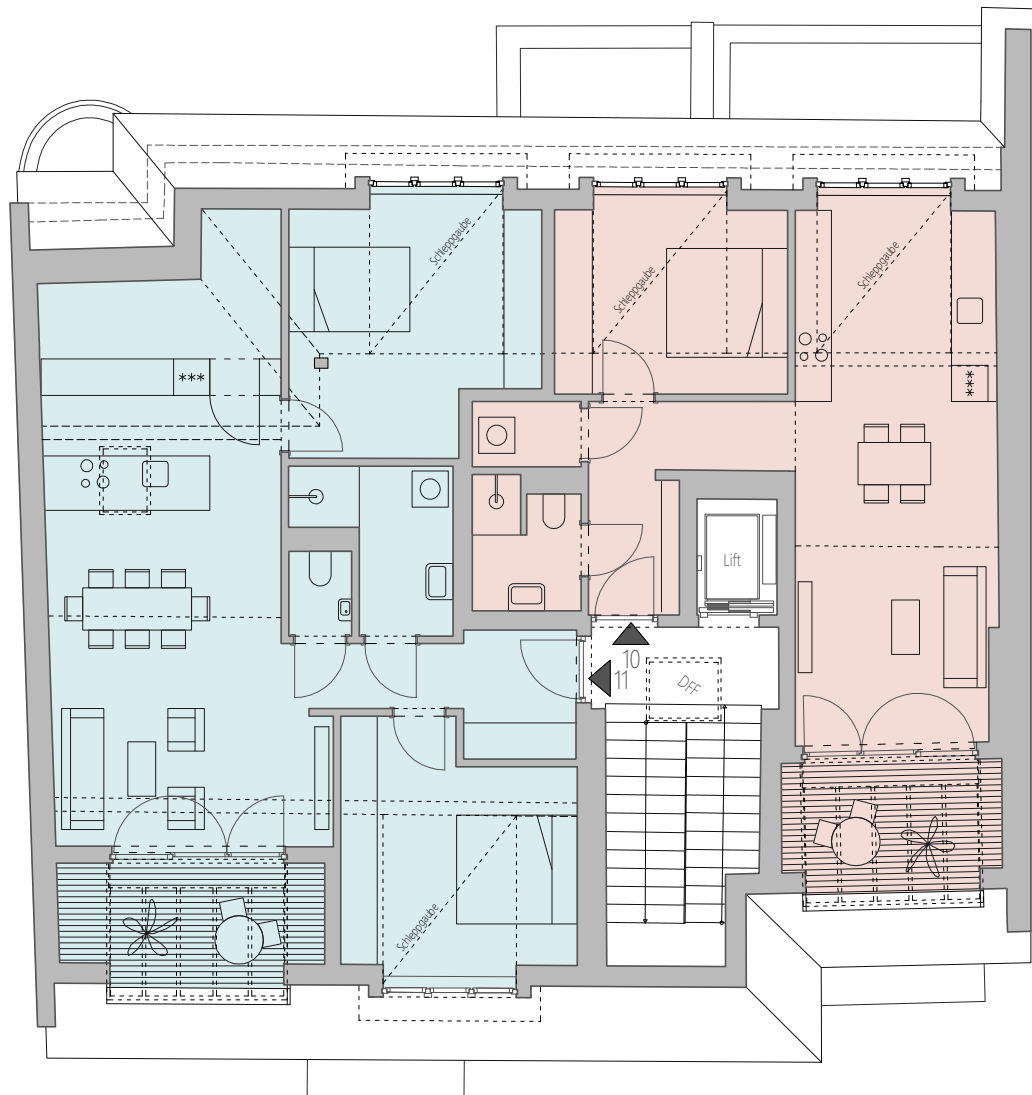
| TOP 8 | |
|--------------------|----------------------|
| 2 Zimmer | 57.58 m ² |
| Dachterasse Straße | 7.59 m ² |
| Balkon Hof | 3.67 m ² |



Sonnenstraße 4

TOP 10-11

DG



| TOP 11 - 3 Zimmer | |
|-------------------|----------------------|
| NF (bis 1,2m RH) | 78.94 m ² |
| NF (Bodenfläche) | 89.23 m ² |
| Dachterrasse | 6.06 m ² |

| TOP 10 - 2 Zimmer | |
|-------------------|----------------------|
| NF (bis 1,2m RH) | 52.04 m ² |
| NF (Bodenfläche) | 55.32 m ² |
| Dachterrasse | 6.29 m ² |

0 1 5



EIN PROJEKT VON

MEGARON

& PARTNER

Hoher Anspruch an Architektur und deren Umsetzung zieht sich als Handschrift durch alle Projekte von MEGARON & Partner.

Unser Projektspektrum geht von Einfamilienhäusern, über durchmischte

Stadthäuser bis hin zu umfassenden Siedlungskonzepten. Machen Sie sich unter www.megaron.at ein Bild von der Qualität bereits realisierter Projekte!

BAUTRÄGER

Sonnenstraße 4
Projekt GmbH



VERKAUF

P.U. HANL

IMMOBILIEN VERTRIEBS-Gesellschaft m.b.H.

GRAZ **POINT** IMMOBILIEN

Impressum

Sonnenstraße 4 Projekt GmbH
Lendplatz 45
8020 Graz, Austria

0316/ 76 35 51
office@sol-vier.at
www.megaron.at

ARCHITEKTUR

PENTAPLAN

Arch. Wolfgang Köck Architektur | Design

Christoph Hanl
christoph@hanl-immo.at
0664/ 18 24 048

Mag. Susanne Assmann
assmann@grazpoint.at
0664/ 32 51 483

Gestaltung + Pläne: Pentaplan
VERSION V4 (06.11.2024)