

JLB

Werte, die bleiben.



Stadt.Land.Thal

IDYLLE ZWISCHEN NATUR UND STADT



”

Leben im Naturidyll und
doch bestens angebunden
an die Grazer Innenstadt.

STADT.LAND.THAL
bietet das Beste aus
beiden Welten — und noch
viel mehr.

”



Klare Formensprache und
smarte Durchwegung:
Mit diesen Attributen wird
Wohnen zum Erlebnis.

Im Einklang mit der Natur

Wohnen wie am Land, aber doch gleich in der Stadt:

Erholung pur bietet unser Projekt **Stadt.Land.Thal** in Graz Gösting. Dort, wo sich das Ankommen wie Urlaub anfühlt und der Blick vom eigenen Balkon zum Entspannen einlädt, fühlt man sich auf Anhieb wie zu Hause.

In idealer Ruhelage an der **Thalstraße 87-89** und eingebettet in grüner Wohnumgebung, entstehen drei zueinander abgestimmte Gebäudeelemente, die sich mit smarter Durchwegung und Grünraumgestaltung harmonisch in das Grundstück einfügen.

Trotz der kurzen Distanz in die Grazer Innenstadt (15 Minuten mit dem Pkw) gibt es unzählige Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung zu entdecken.

Klare Linienführung und eine hochwertige Innenausstattung sind die perfekte Formel für ein Leben in entspannender Umgebung: So wird Wohnen zum Erlebnis. Ihre Zukunft hat ein Zuhause.

Überblick und Highlights

- 39 Wohnungen
- 2 bis 4-Zimmer Wohnungen
- Ca. 44 - 96 m²
- Private Balkone bzw. Terrassen



Attraktiv Wohnen im Grünen

Die **39 sonnigen Wohnungen**, die auf **vier Bauteile** zu **je drei komfortablen Etagen** verteilt sind, verfügen jeweils über private Außenflächen wie **Balkon, Terrasse oder Eigengarten**.

Saftige Grünflächen durchziehen die **durchdachte Anordnung der Bauteile** und unterstreichen die **ideale Lage** an erhöhter Stelle der Thalstraße mit **Blick ins Grüne** und die umliegende Hügellandschaft.

Unterhalb des Grundstücks verläuft der **harmonisch plätschernde** Thaler Bach, auch der wunderschöne **Thalersee** liegt in unmittelbarer Umgebung und lädt zu ausgiebigen **Freizeitaktivitäten** ein. Wer an seinem Handicap arbeiten möchte, der kann dies im nahen **Golfclub Thalersee** tun. Durch die ideale Lage an der Thalstraße kann die Umgebung sowie das **Zentrum von Graz** leicht erreicht werden.

All diese Vorzüge vereint machen **Stadt.Land.Thal** zu einer der attraktivsten Wohnmöglichkeiten in Graz.





KOMFORTABLES WOHNEN IN
STADTNÄHE, GEPAART MIT DEN
UNZÄHLIGEN FREIZEIT-
ANGEBOTEN DER UMGEBUNG:
EINE GELUNGENE MISCHUNG FÜR
IHREN WOHNTRAUM.



Zur Ruhe kommen:
Lauschen Sie den Klängen
der Vögel und des Thaler
Bach von Ihrer privaten
Außenfläche wie Balkon,
Terrasse oder Privatgarten.



Einfach schöner Wohnen.

Klarheit, Stil und Komfort: Diese Elemente stehen bei **Stadt. Land.Thal** im Vordergrund und machen es zu einem Gebäude voller Charme und Leben.

2 bis 4-Zimmer Wohnungen mit Größen zwischen ca. **44 und 96 m²** bieten Platz für Ihren ganz persönlichen Lebensraum.

Ausgeklügelte Grundrisse bieten eine solide Grundlage für die Einrichtung Ihrer Wahl. Der Schritt in den privaten Freiraum wie **Balkon, Terrasse oder Eigengarten** erweitert den persönlichen Wohnraum nach außen.

Auch die Praktikabilität darf nicht zu kurz kommen: Fahrräder, Roller und Kinderwagen können in einem eigens dafür vorgesehenen **Mobilitätsraum** untergebracht werden. Überdachte und offene **Parkplätze** bieten Platz für Ihren individuellen Pkw. Jeder Wohnung ist natürlich im Untergeschoß der Gebäude ein **Kellerabteil** zugeordnet.





**SONNIGE RÄUMLICHKEITEN
ERZEUGEN EINE ATMOSPHÄRE
VOLLER ATTRAKTIVITÄT
UND LEBEN.**



Klare architektonische Linie,
harmonische Farbwahl:
Das äußere Erscheinungsbild
reflektiert Klarheit, Stabilität und
ein modernes Wohngefühl.





Die moderne und anspruchsvolle Architektur wird durch die **hochwertige Innenausstattung** noch einmal unterstrichen. Der ansprechende Eichenparkett verleiht den Innenräumen Haptik und Natürlichkeit. Ausgestattet mit Fußbodenheizung und hochwertigen Sanitäreinrichtungen entsteht Ihr ganz persönliches Wohlfühl-Ambiente.

Je nach Kaufzeitpunkt kann die Innenausstattung sowie der Grundriss **im Rahmen der technischen Möglichkeiten** an Ihre individuellen Bedürfnisse **angepasst** werden.

Wohlfühlen, ganz individuell.





Hochwertige Oberflächen wie Eichenparkett bringen Ihr Wohnzimmer zum Strahlen und tragen zu einer ansprechenden Wohnatmosphäre bei.





Qualität auf jeder Ebene

Die hochwertige Ausstattung samt Fußbodenheizung schafft eine gelungene **Wohnatmosphäre zum Wohlfühlen.**

Ausstattungs Highlights:

- Eleganter Eichenparkett
- Fußbodenheizung
- Großzügige Fenster mit 3-fach Verglasung
- Hochwertige Sanitäreinrichtungen
- Außenliegender Sonnenschutz

Sonderwünsche bei der Ausstattung können im Rahmen der technischen Möglichkeiten umgesetzt werden. Für Rückfragen steht Ihnen unser Team beratend zur Verfügung.



Für lachende Kinder- augen

Räume für Groß und Klein: Wir von JLB Projects verstehen, wie wichtig luftige und helle Räume für das Wohlbefinden sind. Und hier dürfen auch die Kleinsten nicht zu kurz kommen: Großflächige Fenster lassen **Sonne und Licht** herein, um sich in wohliger Atmosphäre entfalten zu können.

Hochwertige Böden laden zum Spielen und Toben ein und bringen Kinderaugen zum Leuchten. Und wenn einmal die Seifenblasen steigen sollen, genügt ein Schritt nach draußen auf die **privaten Freiflächen**.

Für die Freizeitgestaltung bietet der nahe **Thalersee** ein vielfältiges Programm für groß und klein. Schwimmen, Bootfahren sowie Eislaufen sind nur einige Optionen, die Kinderaugen zum Leuchten bringen.





**KINDER- UND JUGENDZIMMER
DIE ZUM WOHLFÜHLEN
EINLADEN UND DIE FANTASIE
ANREGEN SOLLEN.**

Zwischen Naturidylle und Stadtleben

Vom Naherholungsgebiet **Thalersee** bis in die **Grazer Innenstadt**: Die Lage Ihrer neuen Wohnung lässt das urbane als auch das grüne Herz höherschlagen.

Der **Thalersee** zählt zu den **beliebtesten Ausflugszielen der Grazer Bevölkerung**. Er bietet zahlreiche Möglichkeiten für Naturliebhaber und Spaziergänger. Sonnenanbeter kommen hier ebenso auf ihre Kosten wie **Sportbegeisterte** oder Familien mit Kindern. Ruder- und Tretboote können ausgeliehen werden, auch Angler können hier ihr Glück versuchen. Im Winter bietet sich der See zum **Eislaufen** an, Schuhverleih inklusive.

Und es soll noch schöner werden: Der „**Thalersee neu**“ mit Restaurant und Café sowie Terrassen- und Freianlagen soll seinen Besuchern künftig den Besuch versüßen. Die Fertigstellung hierfür ist bereits im Sommer 2022 geplant.



Die Visualisierung des „Thalersee neu“



Auf Golfbegeisterte wartet ein neuer Stammplatz: Der **Golfclub Thalersee** unweit des Sees wartet mit seinem 18- und 9-Loch Kurs auf Ihren Abschlag.

Wer in das städtische Gewusel eintauchen möchte, der ist **in 15 Minuten** in der **Grazer Innenstadt**. Im **Kunsthause Graz** warten kulturelle Impulse auf Sie, ein Besuch der **Murinsel** oder des **Uhrturms** führt sie vom Wasser bis auf den Schlossberg, um die Aussicht über Graz zu genießen. Auch das Schloss Eggenberg ist nicht weit entfernt und wartet auf Ihren Besuch. Zahlreiche **gastronomische Einrichtungen** sowie das vielfältige **Nachtleben** bieten Abwechslung und laden zum Verweilen ein. Graz: ein Ort voller Überraschungen!

Zusammenfassend kann die Lage an der Thalstraße als **ideal** bezeichnet werden, um das verschränkte Bedürfnis nach Stadt und Natur zu erfüllen. **Das beste aus beiden Welten:** In Ihrer neuen Wohnung in der Thalstraße wird dies zu Ihrer ganz persönlichen **Wohnrealität**.



Am Thaler Bach



Lose entlang des **Thaler Bach** verläuft die Thalstraße im Bezirk **Graz Gösting** und verbindet so den Norden von Graz mit dem westlich gelegenen Thalersee. An erhöhter Stelle des Geländes liegt die **Thalstraße 87-89**, die das Projekt **Stadt.Land.Thal** beherbergt und einen erholsamen Blick in das Grün der umgebenden Hügellandschaft zulässt.

Die Lage ist ideal für all jene, die die **Nähe zur Natur mit schneller Anbindung zur Stadt** suchen. Das **Stadtzentrum von Graz** ist nur 15 Auto-Minuten entfernt, das **Erholungsgebiet Thalersee** ist in 7 Minuten mit dem Pkw zu erreichen. Der **Bus 48** fährt entlang der Thalstraße und verbindet Sie in einer Richtung mit der Station **Graz Gösting** und in der anderen mit dem Thalersee.

NAHVERSORGER

Restaurant / Gasthof	1 Min. (Pkw) / 10 Min. (zu Fuß)
Bäckerei König	2 Min. (Pkw) / 13 Min. (zu Fuß)
Postfiliale	6 Min. (Pkw)
Einkaufscenter Shopping Nord	7 Min. (Pkw)
Supermarkt	7 Min. (Pkw)

GESUNDHEIT

Zahnarzt	3 Min. (Pkw)
Praktischer Arzt	5 Min. (Pkw)
Apotheke	7 Min. (Pkw)
AUVA-Unfallkrankenhaus	7 Min. (Pkw)
Krankenhaus der Elisabethinen	15 Min. (Pkw)

VERKEHRSANBINDUNG

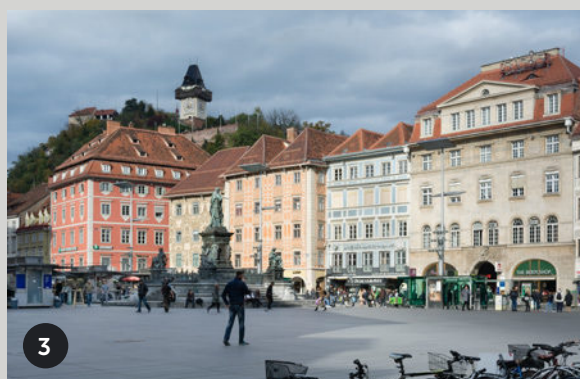
Busstation	1 Min. (zu Fuß)
Hauptbahnhof Graz	14 Min. (Pkw)
Grazer Altstadt	15 Min. (Pkw)

FREIZEIT

Spielplatz	3 Min. (Pkw) / 17 Min. (zu Fuß)
Thalersee	7 Min. (Pkw) / 15 Min. (Rad)
Golfclub Thalersee	7 Min. (Pkw) / 17 Min. (Rad)
Fitnesscenter	10 Min. (Pkw) / 12 Min. (Rad)
Tennisclub Gösting	2 Min. (Pkw) / 4 Min. (Rad)

BILDUNG

Volksschule	3 Min. (Pkw) / 4 Min. (Rad)
Kindergarten	7 Min. (Pkw) / 11 Min. (Rad)
Graz Intern. Bilingual School	8 Min. (Pkw) / 12 Min. (Rad)
Bundesrealgymnasium	8 Min. (Pkw) / 12 Min. (Rad)
FH Joanneum	9 Min. (Pkw) / 14 Min. (Rad)
Technische Universität	16 Min. (Pkw)



1 | Die idyllische Lage an der Thalstraße...

2 | ...unweit des Thaler Bach gelegen.

3 | In 15 Minuten mit dem Pkw im Zentrum von Graz

Die Lage der Häuser

HAUS 1



Zwei Haupthäuser bilden die Basis der behutsam in die Umgebung eingebetteten Architektur. Durch die zusätzliche Unterteilung der Gebäude entsteht ein durchdachtes Konzept mit smarter Durchwegung.

THALSTRASSE

HAUS 2

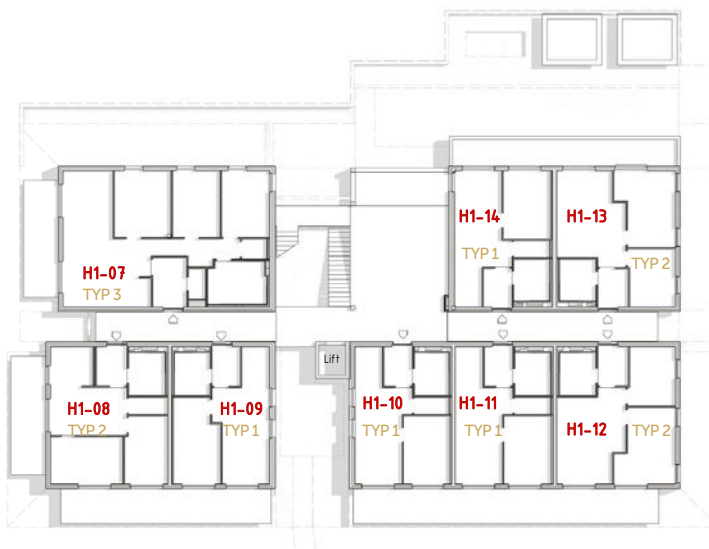


Die Lage der Wohnungen

Erdgeschoß



1. Obergeschoß



HAUS 1

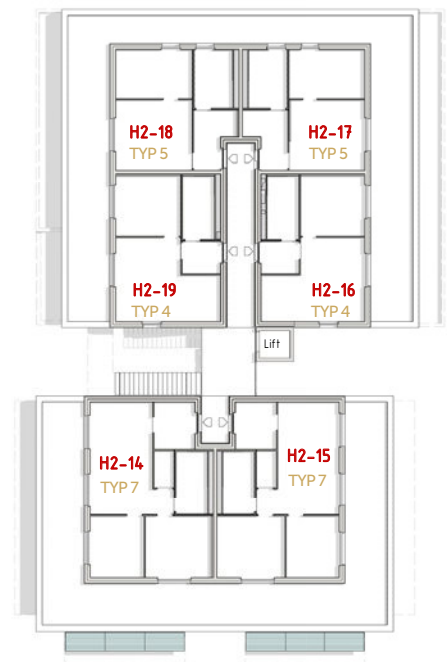


HAUS 2

2. Obergeschoß



HAUS 1



HAUS 2

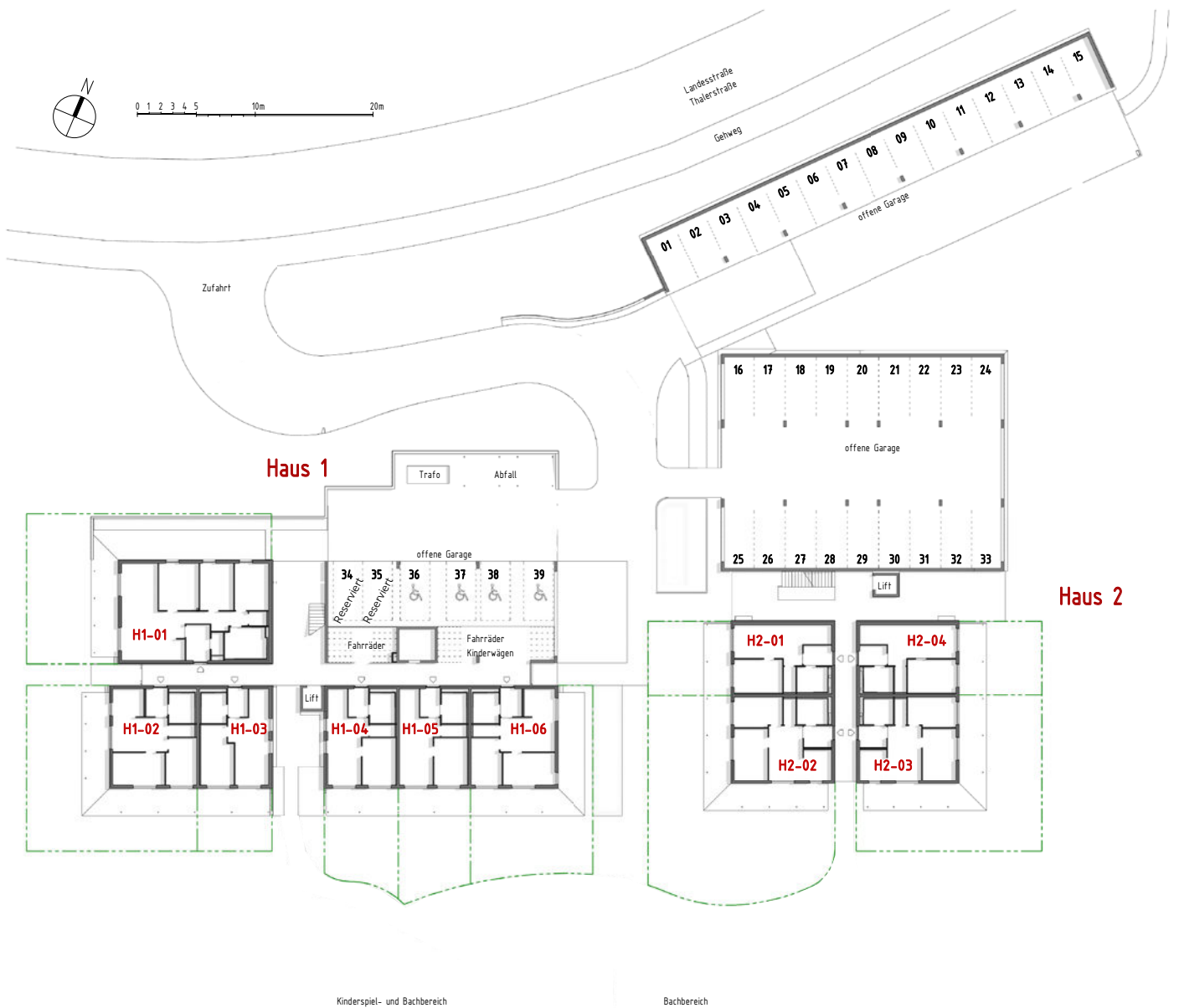
Pkw Abstellplätze und Kellerabteile

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil im Untergeschoß der Gebäude zugeordnet. Die genaue Zuordnung entnehmen Sie bitte dem unten stehenden Plan.

Bei den Pkw Abstellplätze können gegen Aufpreis reguläre Steckdosen bzw. CCE Kraftsteckdosen installiert werden, perfekt für E-Fahrzeuge.

Nähere Informationen entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.





Über uns

Als ganzheitlicher Bauträger entwickelt und vermittelt JLB Immobilienprojekte in Wien, Graz und Velden. Mit Fokus auf hochwertigen Wohnbau in Österreich entstehen Werte, die bleiben: für Generationen. Mit Neubauprojekten, die den Ansprüchen modernen Wohnens gerecht werden, entstehen Wohnräume mit durchdachten Raumlösungen, die durch die Bereicherung von Außenflächen noch weiter an Attraktivität gewinnen. Durch die Auswahl profitabler Lagen, solider Bauweisen und nachhaltiger Lösungen bei Raumkonzepten und Baumaterialien gewinnen unsere Immobilien stetig an Wert und bilden ein solides Fundament für die Zukunft.



Kontakt & Informationen

Stadt.Land.Thal

8051 Graz, Thalstraße 87-89



Werte, die bleiben.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
der JLB Projects GmbH
sind in Wien und Graz für Sie tätig.

E-MAIL

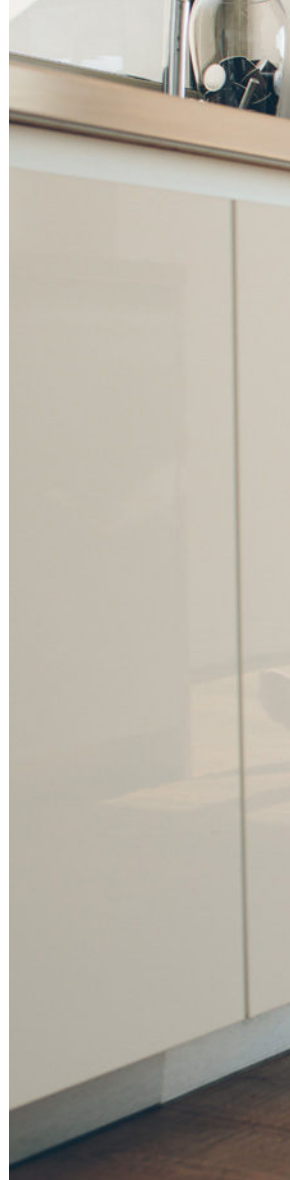
office@jlb-immo.at

TELEFON

+43 1 4351011

ANSPRECHPARTNERIN

Jeannine Glieder





**WIR WISSEN, DASS DER KAUF EINER WOHNUNG
MIT EINE DER WICHTIGSTEN ENTSCHEIDUNGEN
DES LEBENS IST.**

**IN DIESER BESONDEREN SITUATION STEHEN WIR
IHNEN MIT UNSEREM KNOW-HOW UND
JAHRELANGER ERFAHRUNG ALS IHR
VERLÄSSLICHER PARTNER ZUR SEITE.**

**WIR BERATEN SIE GERNE UND SIND STETS
BEMÜHT, JEGLICHE SONDERWÜNSCHE ZU
ERFÜLLEN UND SO DEN WOHNKOMFORT AN IHRE
PERSÖNLICHEN ANFORDERUNGEN ANZUPASSEN.**

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Seite 35: Adobe Stock Images

STADT.LAND.THAL

8051 GRAZ, THALSTRASSE 87-89



THALSTRASSE 87-89 PROJEKT GMBH

Marc-Aurel-Straße 4/16
1010 Wien

E-MAIL

office@jlb-immo.at

TELEFON

+43 (1) 4351011

WEBSITE

www.7doerfer.at

GESELLSCHAFTER:

100% 7D Bauträger GmbH



Werte, die bleiben.

Die THALSTRASSE 87-89 PROJEKT GMBH weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Visualisierungen und Angaben im gegenständlichen Verkaufsprospekt und den Verkaufsplänen nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen, sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben, eine Änderung eintreten kann. Die Visualisierung der Bepflanzung von Grün- und Außenflächen stellt eine beispielhafte Darstellung dar, die nicht verbindlich ist und als schematische Darstellung zu lesen ist. Die Darstellung der Aussicht aus den Wohnungen in die Umgebung ist ebenfalls beispielhaft und spiegelt nicht zwingend die tatsächliche Aussicht aller Tops wider.

Stand: Juni 2025



Werte, die bleiben.

