

# Seiersberg ONE



NACHHALTIG.  
EXKLUSIV.  
EPADO.

  
**EPADO**

EIGENTUM  
IN GRAZ  
SEIERSBERG

**NACHHALTIG.  
EXKLUSIV.  
EPADO.**

# Inhalte

DIE HIGHLIGHTS  
**BESTE LAGE**  
**GUTE INFRASTRUKTUR**  
**HOHE QUALITÄT**

## 08



In ruhiger Lage in Seiersberg entstehen Eigentumswohnungen in nachhaltiger Bauweise mit einem überzeugenden Raumkonzept. So wird Wohnraum mit Wohlfühlambiente und einer entsprechenden Wertsicherung über Jahrzehnte geschaffen.

DIE LAGE  
**STEIERMARK**  
**GRAZ**  
**SEIERSBERG**

## 10



DAS PROJEKT  
**HOCHWERTIGE ARCHITEKTUR**  
**LEBENSWERTES GESAMTKONZEPT**

## 12



DAS PROJEKT  
**NACHHALTIGKEIT**  
**GRÜNRAUM**  
**INNOVATIONEN**

## 14



DIE WOHNUNGEN  
**GRUNDRISSE**  
**GRÖSSE**  
**AUSRICHTUNG**

## 18



DAS KONZEPT  
**WIR BAUEN FÜR SIE,**  
**WIE FÜR UNS SELBST.**

## 22



DAS UNTERNEHMEN  
**QUALITÄTSANSPRUCH**  
**WERTE**  
**SICHERHEIT**

## 24





# Seiersberg ONE

Seiersberg gewinnt vor allem durch die Nähe zur Stadt und zur Natur immer mehr an Beliebtheit. Das Projekt Seiersberg ONE überzeugt zusätzlich durch zahlreiche Highlights. Durch diese Mehrausstattungen generieren diese Wohnungen großen Zuspruch. Bringen Sie Freude in Ihr neues Zuhause in Seiersberg.



## BESTE LAGE

In Seiersberg zu leben, heißt, die Enge des Alltags weit weg zu wissen. Dieser Ort trifft Menschen, die Steiermarks Schönheit zu schätzen wissen, mitten ins Herz.

EINE UMGEBUNG, DIE KEINE WÜNSCHE OFFENLÄSST



## FAMILIÄRE WOHNANLAGE

Seiersberg ONE ist besonders für Familien ideal, die auf der Suche nach einem Zuhause sind, das ihnen und ihrem Leben entspricht. Hier finden sie es.

PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE.  
WILLKOMMEN ZUHAUSE



## GUTE INFRASTRUKTUR

Neben einer guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sind auch sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants in wenigen Minuten erreichbar.

TIEFGARAGE MIT LIFT,  
BARRIEREFREIES KONZEPT,  
GLASFASER-INTERNET  
FÜR EIN LEISTUNGSFÄHIGES  
HOMEOFFICE



## NACHHALTIGES ENERGIEKONZEPT

Nachhaltigkeit – ein zentraler Wert von EPADO, der sich in jedem Projekt widerspiegelt. Denn langfristig gedachte Energiekonzepte kommen uns allen zugute.

NIEDRIGE BETRIEBSKOSTEN,  
GRUNDWASSER-WÄRMEPUMPE,  
LADEMÖGLICHKEIT FÜR E-MOBILITÄT,  
PHOTOVOLTAIK-ANLAGE



## MODERNE ARCHITEKTUR

Modern und dennoch traditionell, das ist Seiersberg ONE. In der Qualität hochwertig, in den Grundrissen gut durchdacht und mit schönen Außenflächen versehen.

EIN PERFEKTES ZUHAUSE



## VIEL PLATZ FÜR SIE

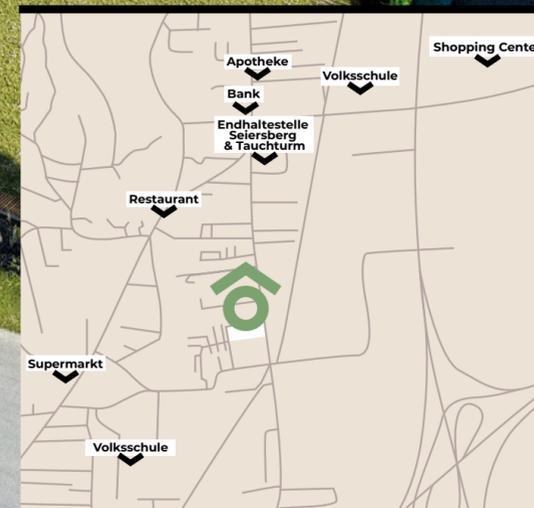
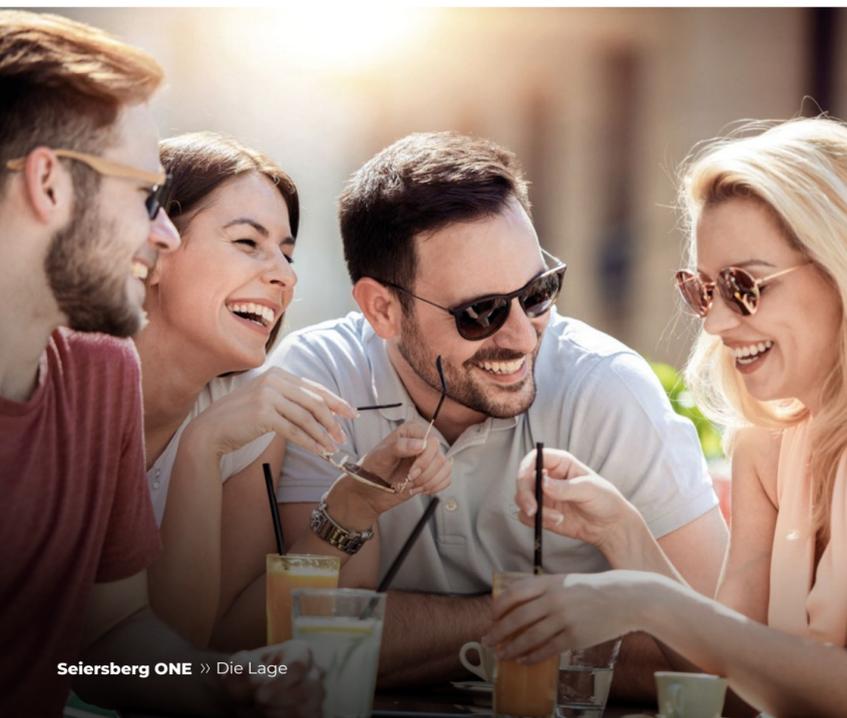
Auf EPADO zu vertrauen, heißt, Wohnqualität der besonderen Art zu genießen. Die Wohnungen sind perfekt auf die Bedürfnisse künftiger Bewohner:innen abgestimmt.

GROSSE (DACH-)TERRASSEN UND  
SONNIGE GÄRTEN

# Seiersberg bietet, was Auge, Herz und Seele erfüllt. Hier möchte man leben.

Zentral und doch für sich. Seiersberg ONE liegt perfekt für alle, die Alltägliches gerne auf kurzem Weg erledigen, aber von Zeit zu Zeit die Seele bei einem längeren Spaziergang baumeln lassen wollen.

IM NORDEN  
**URBAN  
KULTUR  
FREIZEIT**



IM SÜDEN  
**LÄNDLICH  
GRÜN  
RUHIG**

Die Gemeinde Seiersberg-Pirka mit fast 12.000 Einwohner:innen überzeugt durch die Nähe zu Stadt und Natur, zahlreiche kulinarische und kulturelle Aspekte sowie seine gute Infrastruktur. Ohne Zweifel: Seiersberg hat alles. Urbanität und Natur, kurze Distanzen und weite Blicke, Tradition und Moderne. Der perfekte Ort zum Leben. Das perfekte Zuhause für einen entspannten, individuellen und aufgeschlossenen Lifestyle. Die perfekte Umgebung, die keine Wünsche offenlässt.

## VIELFÄLTIGE EINKAUFS-MÖGLICHKEITEN UND EINE GUTE INFRASTRUKTUR

Die Shopping City Seiersberg ist von hier aus in nur wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar und auch Apotheke und Banken liegen in unmittelbarer Nähe. Durch den Autobahnanschluss Seiersberg gelangen Sie einerseits schnell in die Landeshauptstadt und andererseits sind Sie in kürzester Zeit in der Natur. Wer gerne mit den öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs ist, kann auch mit Bus oder Bahn von

zahlreichen Haltestellen aus, all seine Ziele nachhaltiger erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür. Für Familien bieten unter anderem der nahegelegene SteirerPark und der Abenteuer Park Graz Freizeiterlebnisse der besonderen Art.

## NÄHE ZUR NATUR ZUM ERHOLEN UND ENTSPANNEN

Die Umgebung von Seiersberg bietet das ganze Jahr über abwechslungsreiche Möglichkeiten zum Entspannen und Erholen. Westlich der Gemeinde Seiersberg-Pirka bietet das beliebte Naherholungsgebiet um den Buchkogel vielfältigste Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung, egal, ob beim Spazieren, Wandern, auf einem Fahrrad oder mit Inline-Skates. Der Skilift Gedersberg ist perfekt zum Anfangen für Kinder und Skianfänger:innen geeignet. Beim Schwarzlsee im Süden der Gemeinde kommen Wassersportfans im Sommer ganz auf ihre Kosten. Familienfreundlich, ruhig und dennoch zentral ist das Projekt Seiersberg ONE. Der optimale Ort, um Ihr Leben in vollen Zügen zu genießen.

# Hochwertige Architektur und bewährte Qualität für ein perfektes Zuhause

Eine geschmackvolle Ausstattung und gut durchdachte Grundrisse sind ein Markenzeichen der Wohnungen von EPADO Immobilien.

Mit Scherr + Fürnschuss Architekten haben wir einen verlässlichen und großartigen Partner an unserer Seite.



## LANGFRISTIGES ZUHAUSE

Die Wohnungen bieten Menschen und Familien ein glückliches Zuhause. Die gewählte Massivbauweise und exklusive Ausstattung sichern einen langfristigen Werterhalt.



## LEBENSWEERTES GESAMTKONZEPT

Wie Menschen denken und leben, so bauen und wohnen sie. Für ein glückliches Zuhause braucht es immer einen ganzheitlichen Ansatz, welchen wir stets verfolgen.



## SIEGERPROJEKT

Der vorliegenden Entwurf wurde in einem Architekturwettbewerb zum besten Projekt gewählt. Das Konzept von Scherr + Fürnschuss Architekten überzeugte auf allen Ebenen.



## GROSSE FREIFLÄCHEN

Die Gebäude der Anlage sind eingebettet in großflächige Grünräume, die mit heimischen Pflanzen liebevoll zu Begegnungszonen gestaltet werden.



## FAMILIÄRE WOHNANLAGE

Insgesamt 34 Eigentumswohnungen verteilen sich auf vier Gebäudekörper. Die Auswahl reicht von Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, von ca. 39 bis 105 m<sup>2</sup>.



## MODERNE ARCHITEKTUR

Die Entwürfe der Wohnungen überzeugen durch großzügige Raumaufteilung, die Verwendung von natürlichen Materialien und den Fokus auf schlichte Eleganz.



## PRIVATE RÜCKZUGSORTE

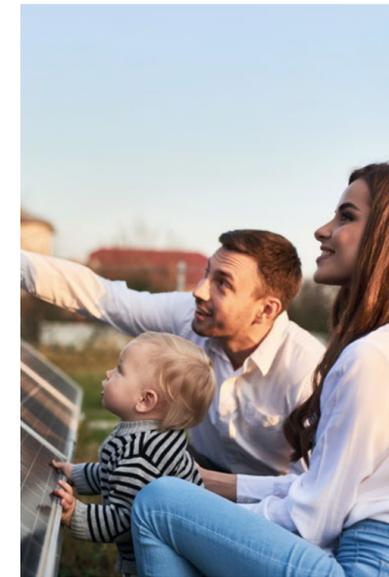
Besonders beliebt sind die Gartenwohnungen im Erdgeschoß mit sonnigen, überdachten Terrassen und eingezäunten Privatgärten. Wer den Ausblick liebt, genießt den Balkon in den Obergeschossen, großzügig gestaltet von unseren Architekten – wie ein Wohnzimmer im Freien.

# Grün und nachhaltig bauen und leben. Heute für morgen. Für uns.



Nachhaltig zu bauen, ist heutzutage von großer Bedeutung. Für Seiersberg ONE wird eine Zertifizierung als nachhaltiges Projekt angestrebt.

„Nachhaltiges Bauen gewinnt immer mehr an Bedeutung. Dabei geht es um Energieeffizienz, die Wohngesundheit und auch die ganzheitliche Ökobilanz – wie etwas den ökologischen Fußabdruck.“



EPADO Immobilien realisiert seit Jahren nachhaltigen und wertbeständigen Wohnraum in der Steiermark. Die Erfolgsgeschichte des ambitionierten Bauträgers wird durch Seiersberg ONE weitergeführt. Alle Projekte überzeugen durch sorgfältige Planung und Errichtung, welche perfekt auf die Bedürfnisse künftiger Bewohner:innen abgestimmt sind und höchsten gestalterischen Ansprüchen gerecht werden. Eingebettet in großflächige Grünräume erheben sich die in nachhaltiger Bauweise errichteten Gebäude. Die Gestaltung dieser Grünräume

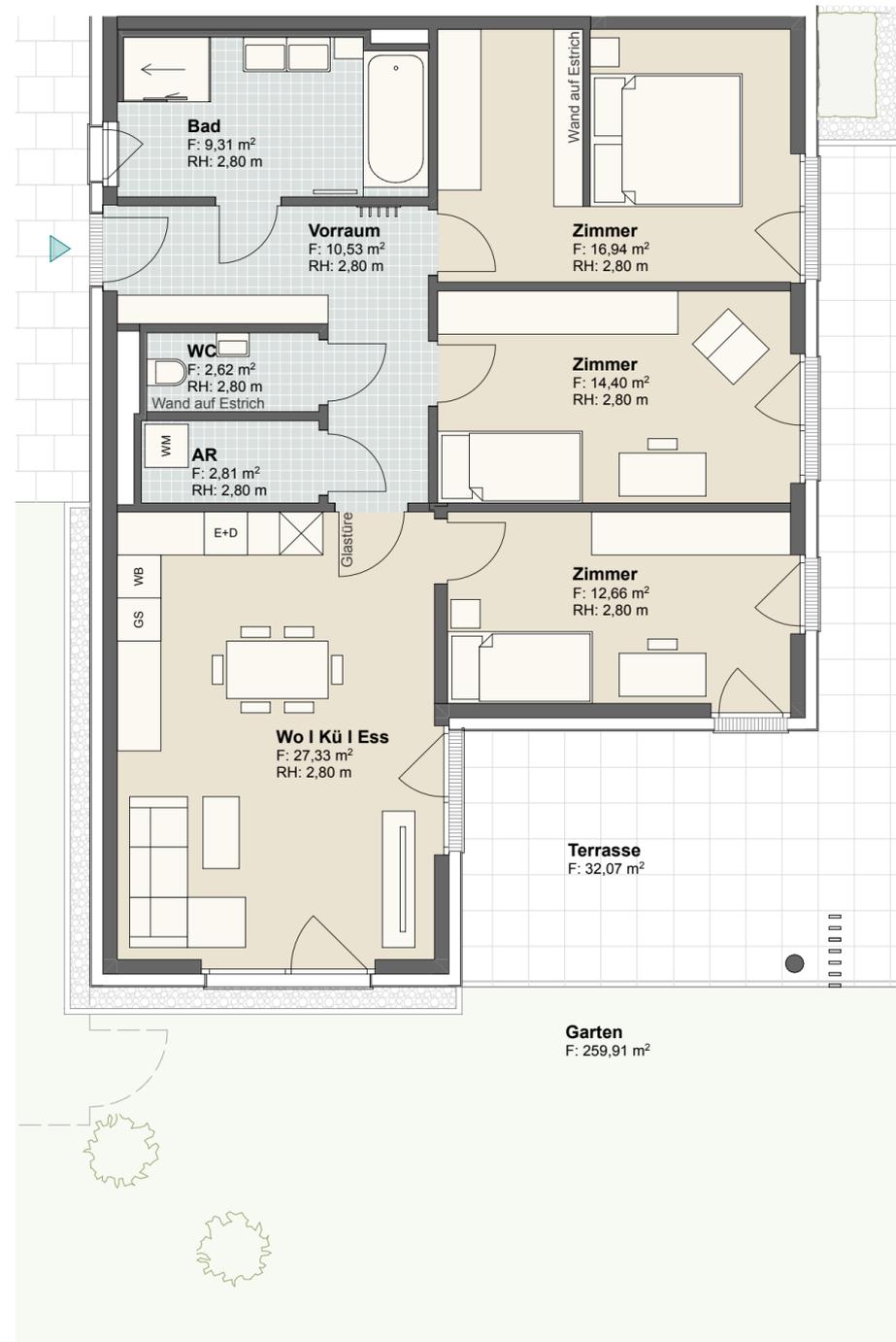
erfolgt nach einem ganzheitlichen Architekturkonzept durch ausgewiesene Expert:innen. So entstehen inmitten von modernen Gebäuden natürliche Begegnungszonen und grüne Ruhepole, die mit heimischen Hölzern und Blumen bepflanzt sind. Bequeme Sitzgelegenheiten laden zum Entspannen, Erholen und zum sozialen Austausch ein. Kinder können sich hier in natürlicher und geschützter Umgebung treffen und austoben. Auf den Hauptdächern von Seiersberg ONE werden jeweils Photovoltaik-Anlagen installiert,

die eine ökologische und günstige Stromversorgung ermöglichen. Die Errichtung und der Betrieb dieser Anlagen erfolgt dabei direkt über EPADO Immobilien. Für Elektrofahrzeuge stehen oberirdisch zwei Schnellladepunkte mit je 11 kW zur Verfügung und in der Tiefgarage ist pro Wohnung ein Parkplatz vollelektrifiziert. Mit der Begrünung der Gebäudedächer wird zudem ein weiterer Beitrag für eine umweltfreundliche Zukunft geleistet.



Geschmackvolle Ausstattung und gut durchdachte Grundrisse sind ein Markenzeichen von EPADO. Zudem sorgen die großen bodentiefen Fenster für lichtdurchflutete Innenräume.

**96,6 m<sup>2</sup>**  
**Erdgeschoß**  
**Süd/Ost**  
**Terrasse und Privatgarten**



## Gartenwohnung Süd/Ost

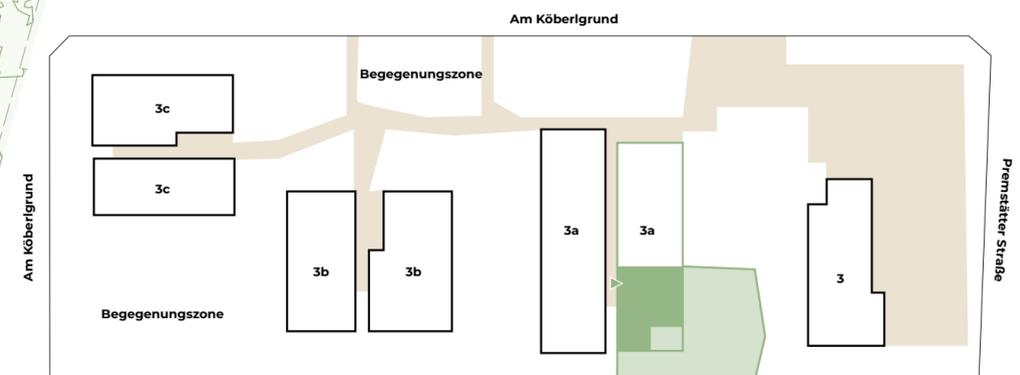
### WOHNUNG 04 IM GEBÄUDE 3A ERDGESCHOSS

Küche, Wohn- & Esszimmer	27,33 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	16,94 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	14,40 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 3	12,66 m <sup>2</sup>
Vorraum	10,53 m <sup>2</sup>
Bad	9,31 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,81 m <sup>2</sup>
WC	2,62 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 96,60m<sup>2</sup>**

Garten	259,91 m <sup>2</sup>
Terrasse	32,07 m <sup>2</sup>

Aufgrund von Optimierungen der Grundrisse in der Planungsphase sind diese Quadratmeter als Orientierungsgrößen anzusehen.



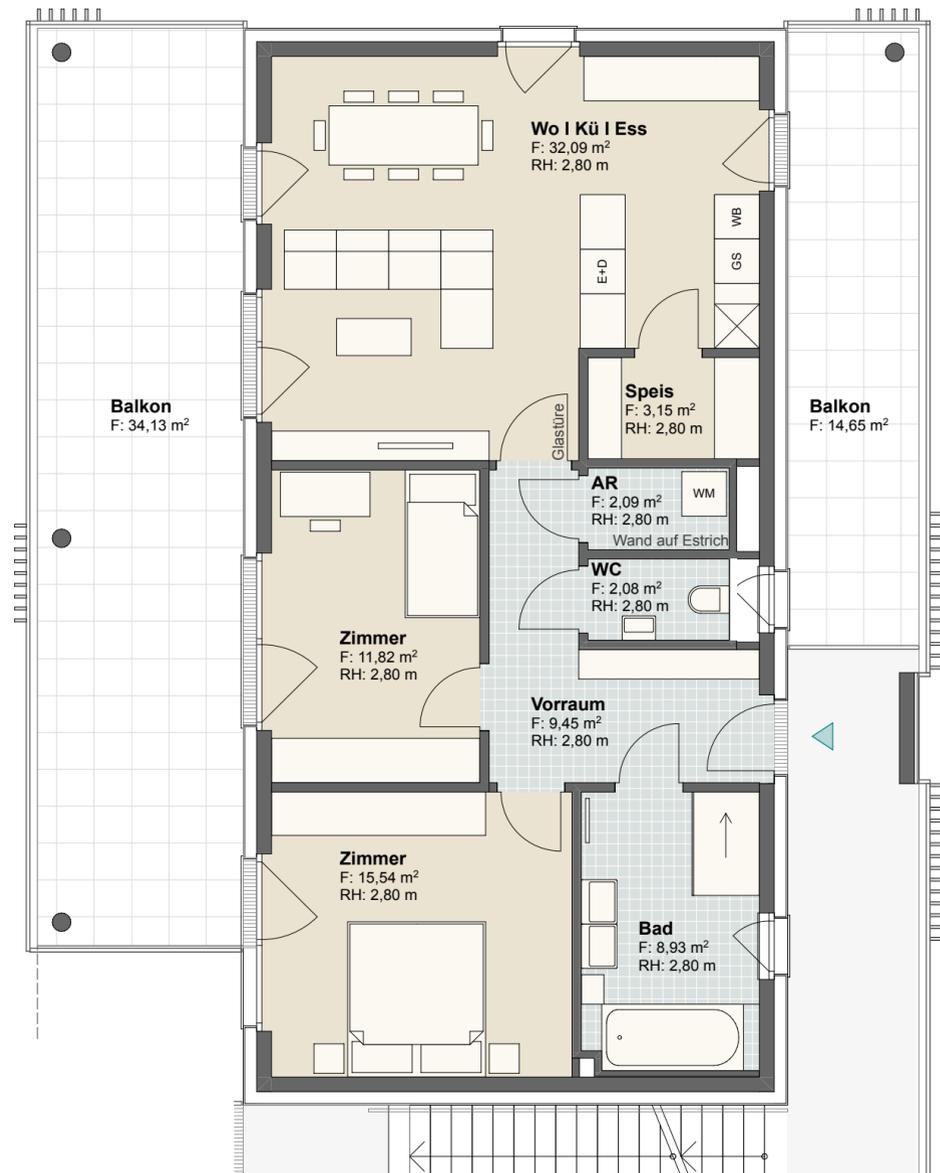
Übersichtsplan: Erdgeschoß



### Kontakt

office@epado-immobilien.at  
 +43 699 10 39 33 41  
 www.epado.immo





## Obergeschoßwohnung West/Ost

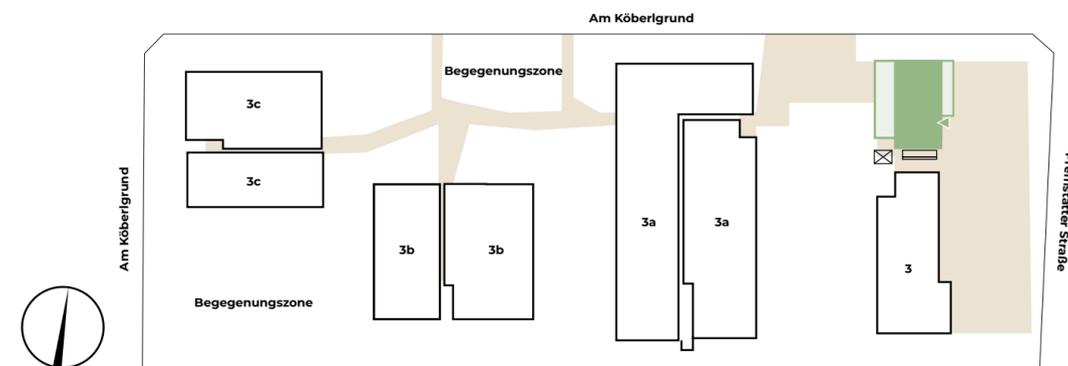
### WOHNUNG 05 IM GEBÄUDE 3 OBERGESCHOSS 1

Küche, Wohn- & Esszimmer	32,09 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	15,54 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	11,82 m <sup>2</sup>
Vorraum	9,45 m <sup>2</sup>
Bad	8,93 m <sup>2</sup>
Speis	3,15 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,09 m <sup>2</sup>
WC	2,08 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche 85,15 m<sup>2</sup>**

Westbalkon	34,13 m <sup>2</sup>
Ostbalkon	14,65 m <sup>2</sup>

Aufgrund von Optimierungen der Grundrisse in der Planungsphase sind diese Quadratmeter als Orientierungsgrößen anzusehen.



Übersichtsplan: Obergeschoß 1

Aus einem der bodentiefen Fenster oder vom großzügigen Sonnenbalkon dieser Wohnung auf die Hügel westlich des Grazer Beckens zu schauen, bedeutet Wohnqualität der besonderen Art zu genießen.

**85,15 m<sup>2</sup>  
Obergeschoß 1  
West/Ost  
zwei Balkone  
2,80 m Raumhöhe**



### Kontakt

office@epado-immobilien.at  
+43 699 10 39 33 41  
www.epado.immo

# Wir bauen für Sie, wie für uns selbst.

Auf EPADO Immobilien zu vertrauen, heißt, Wohnen zu genießen. Qualität in der Planung und Ausführung sowie Sicherheit in Bezug auf Nachhaltigkeit und Langlebigkeit. Das ist unser Versprechen an Sie.

BESTE TECHNIK  
**FUSSBODENHEIZUNG MIT EINZELRAUM-STEUERUNG**



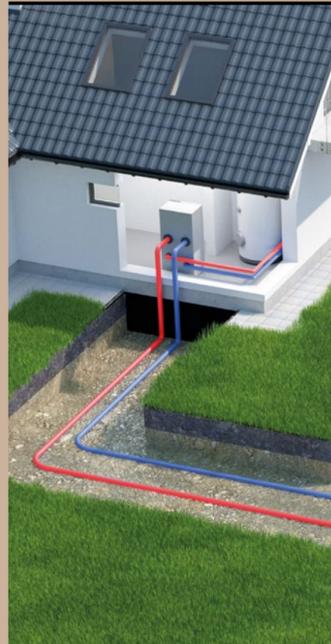
BESTE TECHNIK  
**NIEDRIGE BETRIEBS-KOSTEN**



BESTE TECHNIK  
**DECKENKÜHLUNG MIT EINZELRAUM-STEUERUNG**



BESTE TECHNIK  
**HEIZUNGS- UND KÜHLUNGSANLAGE ÜBER WÄRMEPUMPE**



HOHE LEBENSQUALITÄT  
**VERBESSERTER SCHALLSCHUTZ BEI FENSTERN UND TRENNWÄNDEN**



BESTE TECHNIK  
**WOHNRAUMLÜFTUNG MIT WÄRMETAUSCHER UND POLLENFILTER**



HOHE LEBENSQUALITÄT  
**LICHTDURCHFLUTETE RÄUME MIT BODENTIEFEN FENSTERN**



BESTE TECHNIK  
**GLASFASER-HIGH-SPEED-INTERNET (HOMEOFFICE)**



EXKLUSIVE AUSSTATTUNG  
**FROSTSICHERE GARTENWASSER-LEITUNG**



EXKLUSIVE AUSSTATTUNG  
**ELEKTRISCH GESTEUERTE RAFFSTORES**



EXKLUSIVE AUSSTATTUNG  
**KOMFORTABLE HEBE-SCHIEBE-TÜREN**



EXKLUSIVE AUSSTATTUNG  
**5 PENTHOUSE-WOHNUNGEN OPTIONAL MIT BEHEIZTEM WHIRLPOOL**



HOHE LEBENSQUALITÄT  
**ÜBERDURCHSCHNITT-LICHE RAUMHÖHE UND HÖHERE INNENTÜREN**





## Worauf Sie vertrauen können: Verlässlichkeit, Kompetenz und Fairness



### NACHHALTIG. EXKLUSIV. EPADO.

Bei uns erwartet Sie nicht nur ein professioneller und umfassender Service, sondern auch ein großes Verantwortungsbewusstsein gegenüber Ihnen aber auch der Umwelt. Wir behandeln jede Immobilie so, als ob sie unsere eigene wäre.

„Kompetenz, Vertrauen und Engagement sind die Basis für eine erfolgreiche Zusammenarbeit. Neben Know-how und ausgezeichneter Kenntnis der Branche sind für uns Verlässlichkeit, Wertschätzung und Fairness die Basis einer vertrauensvollen Partnerschaft mit unseren Kund:innen. Unsere Verantwortung sehen wir in der erfolgreichen Entwicklung hochwertiger und einzigartiger Immobilien. Es ist die Freude an Innovation, die uns antreibt, Neues umzusetzen. Es ist die Verantwortung für Mutter Erde, die uns umweltbewusste und nachhaltige Entscheidungen treffen lässt.“

**Ing. Ehrenfried Ehmann**  
Geschäftsführer

Die EPADO Immobilien GmbH ist auf die Entwicklung von hochwertigen und nachhaltigen Immobilienprojekten spezialisiert. Wir entwickeln und verwerten seit 2014 erfolgreich exklusive und außergewöhnliche Wohn-

immobilien. Ob beim Kauf einer neu errichteten Wohnung oder Verkauf von Grundstücken, Häusern oder Wohnungen – bei EPADO sind Sie in professionellen Händen. Wir hören Ihnen genau zu und erfassen detailliert Ihre individuellen Wünsche und Vorgaben. Diese sehr persönliche und vor allem vertrauliche Beratung führt Sie schnell zu Ihrem neuen Zuhause, denn Ihre Ansprüche sind unsere Expertise. Durch unsere guten Kontakte, unsere ausgezeichnete Marktkennntnis und unser seit Jahren gepflegtes Netzwerk begleiten wir Sie kompetent durch die spannende Phase der Errichtung Ihres ganz persönlichen Eigenheims. Wir freuen uns auf ein Gespräch mit Ihnen.

„Viele können Immobilien entwickeln, aber nur wenige können ein Zuhause gestalten. Unsere Leidenschaft ist die erfolgreiche Entwicklung von exklusiven Wohnungen, in denen Menschen und Familien ein Zuhause finden und sich wohlfühlen. Regionalität, Nachhaltigkeit und Vertrauen sind für uns zentrale Werte, die wir jeden Tag in unserer Arbeit leben.“

**Dipl.-Ing. Dominik Ehmann, BSc**  
Gesellschafter



#### BERATUNG AUF AUGENHÖHE

Genauer zuhören, besser beraten, weiter denken. Unsere persönliche und vertrauliche Beratung führt Sie schneller zum Ziel.



#### SICHERE ABWICKLUNG DURCH TREUHÄNDER

Der verantwortungsbewusste Umgang mit uns anvertrauten Vermögenswerten steht für uns an erster Stelle. Wir möchten Sie zufrieden sehen.



#### SICHERE ABWICKLUNG MITTELS BTVG

Die Zahlung erfolgt nach Fertigstellung und sorgfältiger Prüfung der Bauabschnitte. 2 % Haftrücklass für die Dauer der Gewährleistung, ablösbar mittels Bankgarantie.



#### KEINE MAKLERGEBÜHR

Sie profitieren von den Vorteilen eines direkten Kaufs beim Eigentümer EPADO Immobilien und sparen sich so das Bezahlen einer Provision.



„Das Projekt Seiersberg ONE spricht einfach für sich. Tatsächlich erzählt es aber von vielem mehr! Vom Engagement von EPADO, damit einen (Mehr-)Wert zu schaffen. Davon, eigene Standards weit über das Gewöhnliche zu heben und dadurch ein Vorzeigeprojekt für eine neue Art von Baurealisierung zu schaffen. Dieser Anspruch wird bei Seiersberg ONE nicht nur von unserem Büro, sondern auch von zahlreichen ambitionierten Fachplaner:innen aus Überzeugung mitgetragen und dieser wird sich auch in diesem außergewöhnlichen Projekt widerspiegeln. Überzeugen Sie sich selbst!“

**DI Peter Fürnschuss**  
Architekt



**Impressum:**

Herausgeber: EPADO Immobilien GmbH  
 Konzeption, Design & Text: Werbeagentur Jack Coleman, [www.jack-coleman.com](http://www.jack-coleman.com)  
 Architektur: Scherr + Fürnschuss Architekten  
 Vertragserrichter und Treuhänder: Kocher & Bucher Rechtsanwälte OG  
 Bilder: [jack-coleman.com](http://jack-coleman.com) & Adobe Stock  
 Visualisierung: ht-vis architekturvisualisierungen

Diese Broschüre bildet keine Vertragsgrundlage. Dargestellte Grundrisse, Ansichten und Oberflächen sowie sonstige Materialien dienen lediglich der Veranschaulichung und können im Zuge der weiteren Planungs- sowie Ausführungsphase variieren. Die EPADO Immobilien GmbH behält sich ausdrücklich jegliche Änderungen vor, die im Zuge der Projektumsetzung notwendig bzw. zweckmäßig erscheinen. Grundrisse sowie Pläne sind zur Maßnahme nicht geeignet. Aufgrund bautechnischer Notwendigkeiten kann es zu geringfügigen Änderungen des Grundrisses bzw. der Flächen kommen. Sämtliche Flächenmaße [m<sup>2</sup>] verstehen sich als Circaangaben. Das abgebildete Mobiliar ist beispielhaft und nicht Gegenstand des Verkaufsobjekts. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Haselsdorf-Tobelbad, am 21. März 2022, 1. Auflage.



**Wir bauen  
für Sie,  
wie für uns  
selbst.**

**ERFAHREN SIE MEHR ÜBER UNSERE PROJEKTE:**

Website: [www.epado.immo](http://www.epado.immo)

E-Mail: [office@epado-immobilien.at](mailto:office@epado-immobilien.at)

Tel.: +43 699 10 39 33 41

**NACHHALTIG.  
EXKLUSIV.  
EPADO.**