

# DECK 04

GEFÖRDERT.  
DURCHDACHT.  
DEINS.



**INFOS & VORMERKUNGEN:**

**0316/8073-8400**

[deck04.at](http://deck04.at)



# Reininghaus

Ein Stadtteil, der lebt. Und der mit dir wächst.

## Hier entsteht kein Projekt mehr. Hier ist längst Zuhause.

Reininghaus ist angekommen – mitten in Graz, mitten im Leben. Wo jahrzehntelang das berühmte Reininghaus-Bier gebraut wurde, leben heute rund 5.000 Menschen. Und jeden Tag kommen neue Geschichten, neue Nachbarn, neue Möglichkeiten dazu.

Reininghaus ist kein Versprechen mehr – es ist Realität. Ein Stadtteil, der funktioniert, weil er gewachsen ist. Und der weiterwächst, weil Menschen ihn gestalten.

## Reininghaus im Überblick

Ein Stadtteil zum Wohnen, Arbeiten, Leben.

### Wohnen & Arbeiten

Reininghaus ist der Beweis, dass moderne Stadtentwicklung funktioniert, wenn Wohnen und Arbeiten nicht getrennt, sondern gemeinsam gedacht werden. Umfangreiche Gewerbeflächen und tausende Arbeitsplätze entstehen direkt im Stadtteil. Kurze Wege statt Pendelstress. Nachbarschaft statt Anonymität.

### Gesundheit & Soziales

Ein Stadtteil ist nur so stark wie seine soziale Infrastruktur. Je ein ärztliches Primärversorgungszentrum für Erwachsene und für Kinder, barrierefreie Wohnungen, Freiräume, die Begegnung ermöglichen – all das ist in Reininghaus kein Extra, sondern Grundlage. Hier wird inklusiv gebaut und gemeinsam gelebt.

### Bildung & Kultur

Mehrere Kinderbildungs- und Betreuungseinrichtungen, ein zentraler Schulcampus mit Volksschule und AHS (seit 2024/25 in Betrieb): Familien finden hier alles, was den Alltag leichter macht. Dazu das Stadtteilmanagement als Dreh-

scheibe für Anliegen und Initiativen, Kunst im öffentlichen Raum und die Tennenmälzerei als kulturelles Herzstück – vom kleinen Format bis zur großen Bühne.

### Einkaufen & Genießen

Nahversorgung, Gastronomie, Dienstleistungen – alles da, alles zu Fuß erreichbar. Und es wächst weiter: Erdgeschosszonen werden Schritt für Schritt zu lebendigen Treffpunkten.

### Mobil & Aktiv

Reininghaus ist ein Stadtteil der kurzen Wege. Zu Fuß. Mit dem Rad. Mit der Straßenbahnlinie 4. Mit dem Bus. Wer ein Auto braucht, nutzt Carsharing-Angebote direkt im Quartier – flexibel, ohne eigenen Stellplatz. So wird Mobilität in Reininghaus konsequent neu gedacht.

### Natur & Freizeit

Über 3 Hektar Reininghauspark. Alleen, Grünräume, Freiflächen in jedem Quartier. Freiraum ist hier kein Luxus, sondern Standard – für Bewegung, Erholung und gemeinsames Leben im Freien.

# DECK 04

GEFÖRDERT.  
DURCHDACHT.  
DEINS.



## Deine neue Nachbarschaft im Quartier 1. Hier wird nicht gewartet. Hier wird gelebt.

Deck04 liegt dort, wo Reininghaus am Lebendigsten ist: mitten drin. Nahversorgung, Cafés, Schulen, Grünräume und Arbeitsplätze – alles, was du brauchst, ist bereits da. Kurze Wege bestimmen deinen Alltag. Ein Umfeld, das nicht geplant wirkt, sondern tatsächlich funktioniert.

Rund um Deck04 entsteht das, was einen guten Stadtteil ausmacht: belebte Erdgeschoßzonen, Geschäfte, Lokale, Büros. Hier wartet kein Haus darauf, dass jemand einzieht. Hier ist das Leben schon da – und du wirst Teil davon.

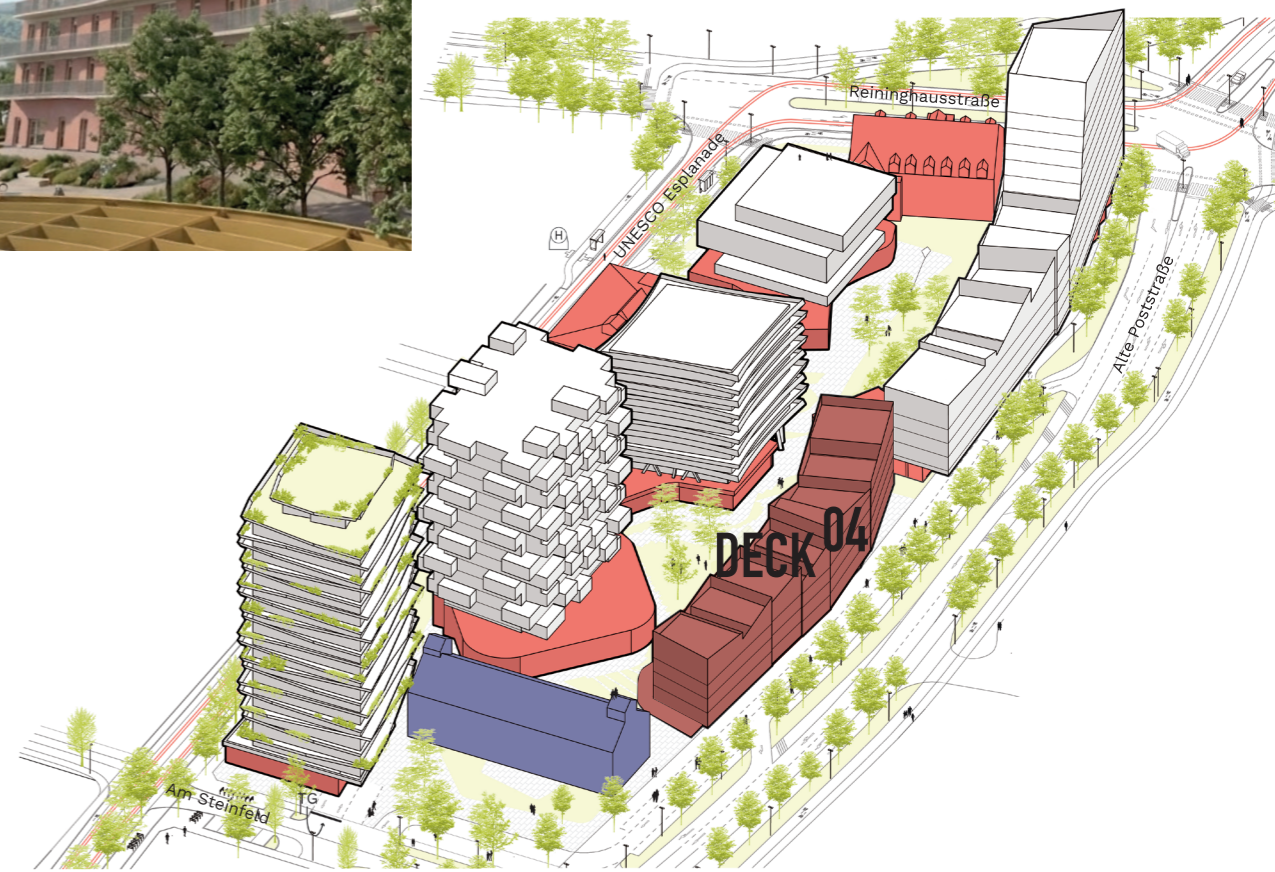
**Deck04 ist kein Statement.**

Sondern ein solides Haus zum Wohnen.  
Für Menschen, die wissen, was sie wollen.



### Quartier 1

- Gewerbe
- Wohnen
- Bestand
- Grünfläche
- Platz
- Straßenbahn Linie 4  
Reininghaus - Liebenau
- Fahrradstellplatz
- TG Tiefgarage



# Das Gebäude

## Architektur mit Alltagstauglichkeit

Deck04 steht für durchdachtes Wohnen entlang der Alten Poststraße. Geplant vom Atelier Thomas Pucher, das auch den Rahmenplan für Reininghaus entwickelt hat. Das ist kein Zufall – es ist Konsequenz: Das Haus versteht den Stadtteil, weil es aus demselben Entwurfsgedanken entstanden ist. Klare Architektur, hohe Funktionalität, solide Ausführung – ein Haus, das nicht laut sein muss, um zu überzeugen.

Auf sieben Ebenen entsteht ein Wohnangebot, das jede Lebensphase mitdenkt: von kompakten Mikrowohnungen für temporäres Wohnen über klassische 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen bis hin zu großzügigen Split-Level-Einheiten im Erdgeschoß mit über 90 m<sup>2</sup> – ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden wollen.

Die ersten beiden Stockwerke bieten betreutes Wohnen an – ein integriertes Angebot, das zusätzliche Sicherheit und Unterstützung im Alltag schafft. Weil eine gute Nachbarschaft bedeutet: Jeder hat seinen Platz.

**Deck04 ist kein Statement.**

**Sondern ein solides Haus zum Wohnen.**

**Für Menschen, die wissen, was sie wollen.**

## Komm an. Bleib. Wachs mit uns.

Reininghaus ist kein Zukunftsprojekt mehr. Der Stadtteil ist längst im Alltag angekommen – lebendig, nutzbar und voller Möglichkeiten. Und du bist mittendrin.

**Mehr erfahren:** [deck04.at](https://deck04.at) | [reininghausgruende.at](https://reininghausgruende.at) | [wohnbaugruppe.at](https://wohnbaugruppe.at)

 **wohnbaugruppe.at**

Ein Projekt der Wohnbaugruppe ENNSTAL – geplant mit Weitblick, gebaut für den Alltag.

im Detail was Deck04 auszeichnet

### Wohnungen in Miete und Miete mit Kaufoption

flexibel, planbar, zukunfts offen

### 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen (gefördert)

qualitätsvolles Wohnen zu fairen Konditionen

### Einheiten „Wohnen & Arbeiten“

Split-Level-Grundrisse für Selbständige und Kreative

### Mikrowohnungen

kompakt, effizient, ideal für temporäres Wohnen

### Großzügige Balkone und Freiflächen

Wohnraum, der nach außen weiterwächst

### Optional ausgestattete Küchen

du entscheidest, wie viel schon fertig sein soll

### Direkter Zugang zur Quartiersgarage

bequem, sicher, wettergeschützt

### Besucherparkplätze in der Quartiersgarage

auch Gäste kommen entspannt an

### Kinderkrippe und ärztliches Primärversorgungszentrum im Nebengebäude

Familienalltag leicht gemacht

### Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr und Carsharing

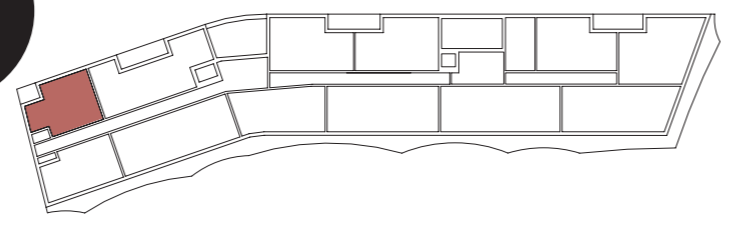
Straßenbahn und Bus direkt vor der Tür



# Wohnbeispiel 1

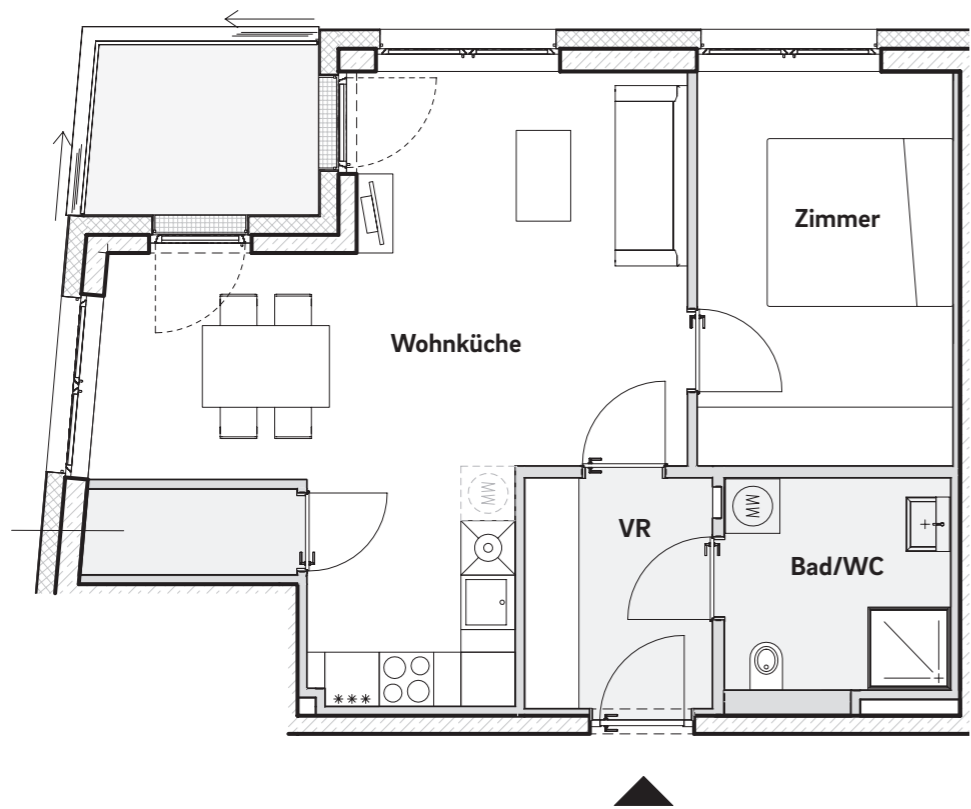
55 m<sup>2</sup>  
2-Zimmer-Wohnung

geförderte  
Wohnung!



Nettoflächen 54,67 m<sup>2</sup>

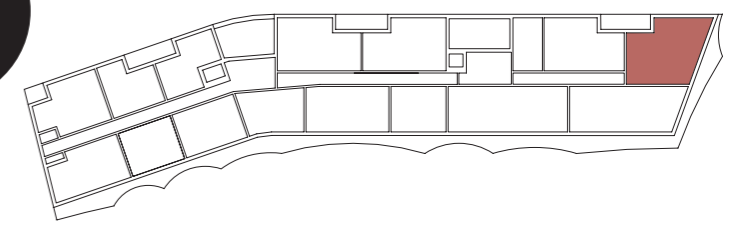
Vorraum	5,29 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,86 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,29 m <sup>2</sup>
Wohnküche	28,98 m <sup>2</sup>
AR	2,25m <sup>2</sup>



# Wohnbeispiel 2

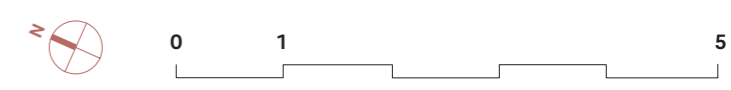
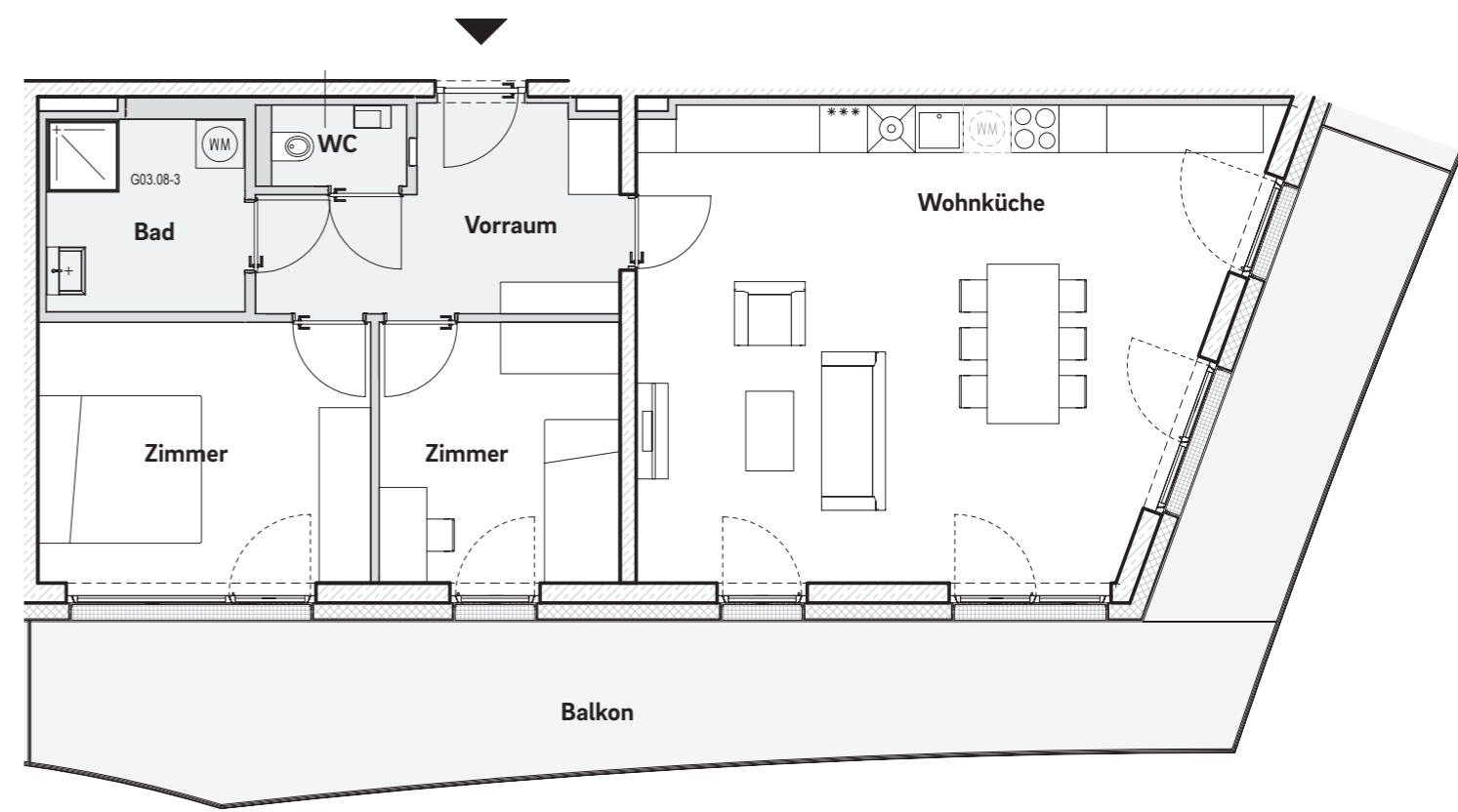
76 m<sup>2</sup>  
3-Zimmer-Wohnung

geförderte  
Wohnung!



Nettoflächen 76,25 m<sup>2</sup>

Vorraum	10,06 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,73 m <sup>2</sup>
Wohnküche	36,45 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,02 m <sup>2</sup>
Bad	4,91 m <sup>2</sup>
WC	2,08 m <sup>2</sup>

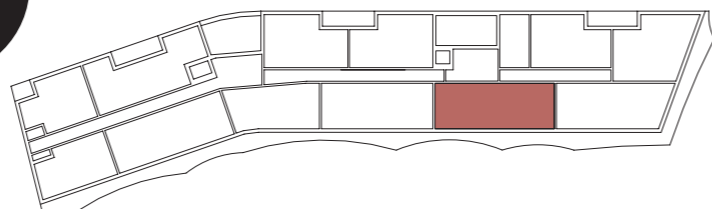


# Wohnbeispiel 3

10

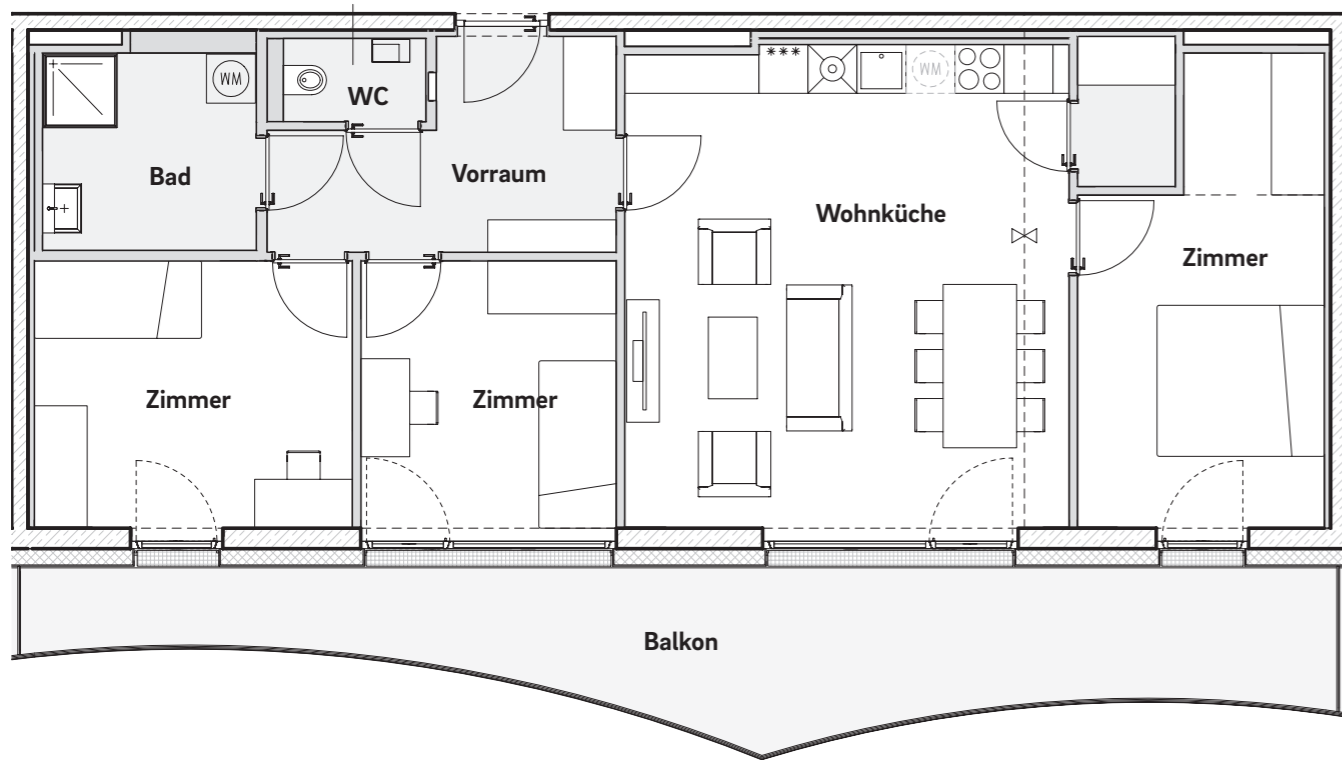
90 m<sup>2</sup>  
4-Zimmer-Wohnung

geförderte  
Wohnung!



## Nettoflächen 89,74 m<sup>2</sup>

Vorraum	8,96 m <sup>2</sup>
WC	1,79 m <sup>2</sup>
Bad	6,35 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,77 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,25 m <sup>2</sup>
Wohnküche	32,06 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,34 m <sup>2</sup>
Schrankraum	3,00 m <sup>2</sup>
AR	2,22 m <sup>2</sup>

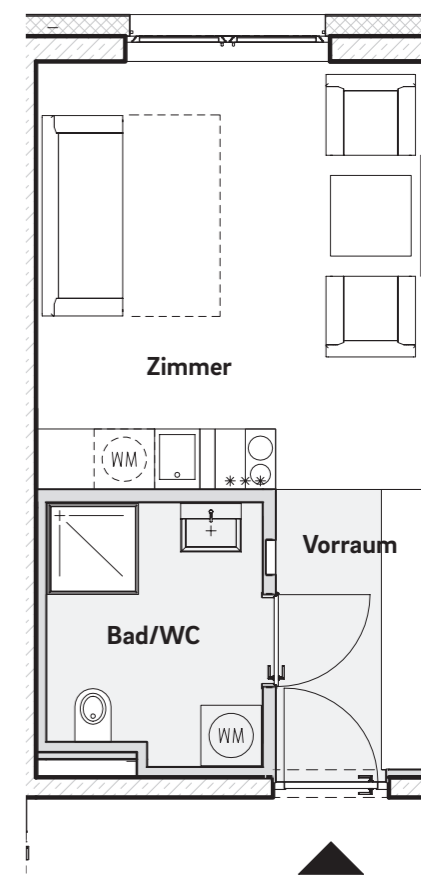
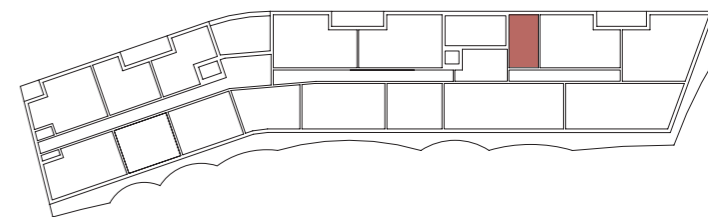


# Mikrowohnung

26 m<sup>2</sup>  
1-Zimmer-Wohnung 11

## Nettoflächen 26,02 m<sup>2</sup>

Vorraum	4,17 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,45 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,40 m <sup>2</sup>



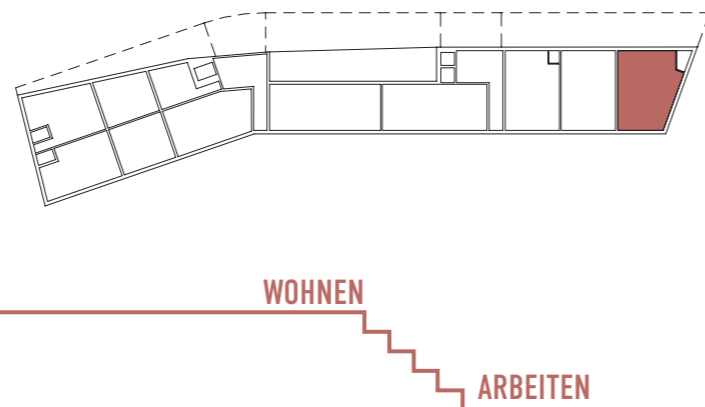
# 12 Wohnen & Arbeiten

76 m<sup>2</sup>  
Gewerbefläche + 2-Zimmer-Wohnung

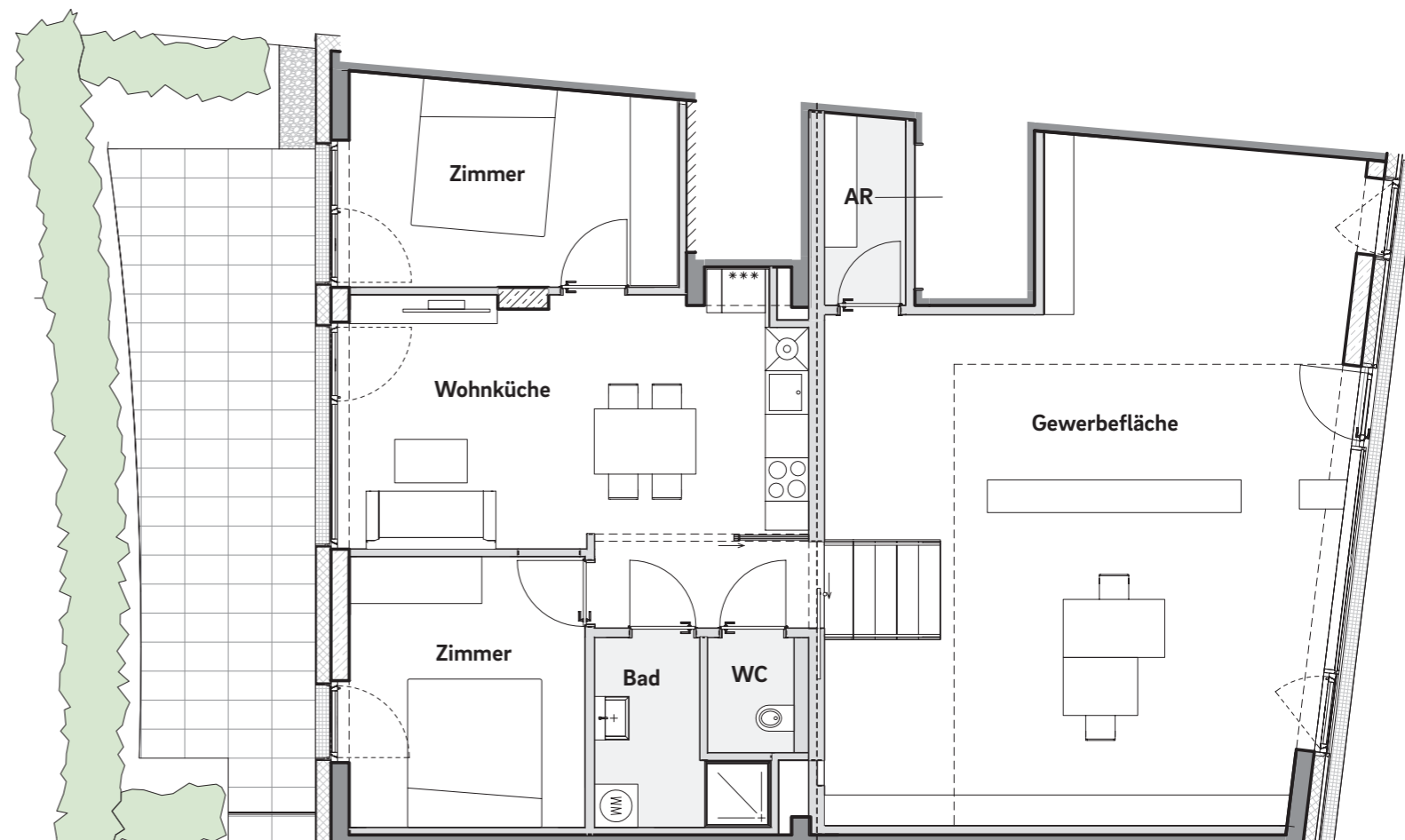
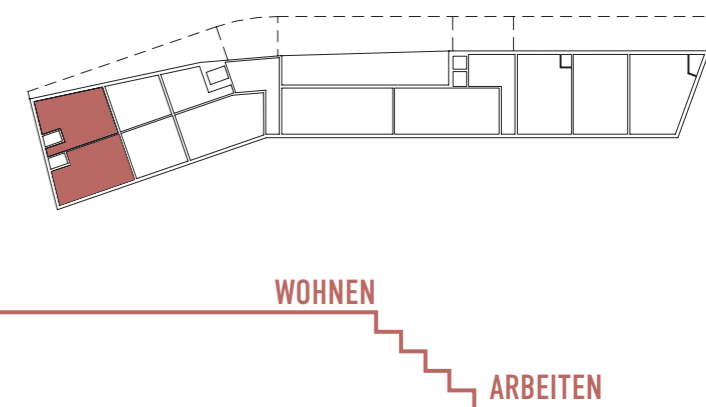
# 13 Wohnen & Arbeiten

118 m<sup>2</sup>  
Gewerbefläche + 3-Zimmer-Wohnung

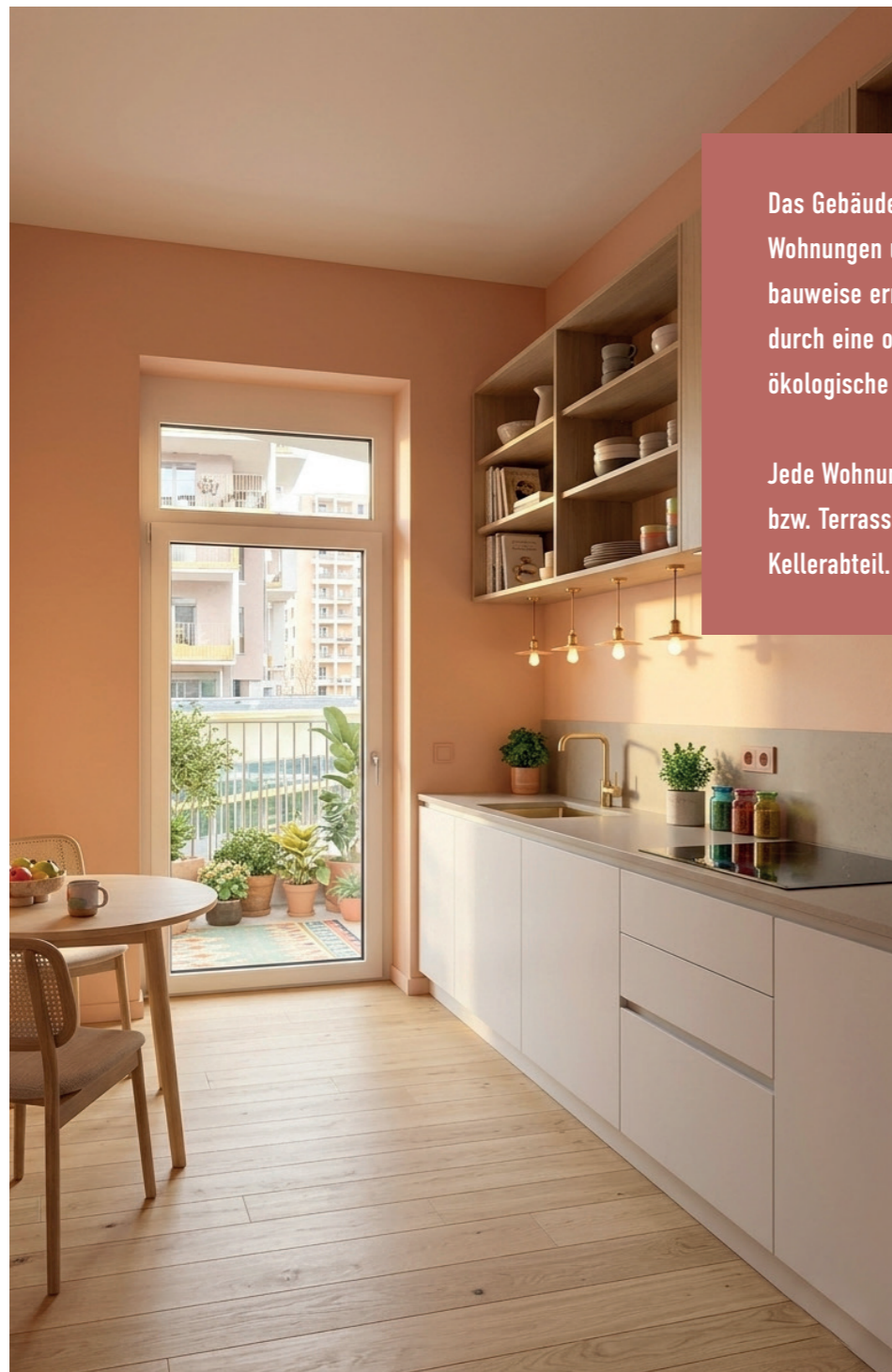
<b>Nettoflächen</b>	<b>75,72 m<sup>2</sup></b>
Wohnküche	23,52 m <sup>2</sup>
WC	1,90 m <sup>2</sup>
Bad	4,85 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,45 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	33,00 m <sup>2</sup>



<b>Nettoflächen</b>	<b>59,86 m<sup>2</sup></b>
AR	2,94 m <sup>2</sup>
Wohnküche	25,39 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,70 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,17 m <sup>2</sup>
Bad	4,74 m <sup>2</sup>
WC	1,92 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	58,15 m <sup>2</sup>



# Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Das Gebäude besteht aus insgesamt 78 Wohnungen und wird in Niedrigenergiebauweise errichtet. Es zeichnet sich durch eine optimale Raumaufteilung und ökologische Bauweise aus.

Jede Wohnung verfügt über einen Balkon bzw. Terrasse und ein zugeordnetes Kellerabteil.

## Wandkonstruktion:

Die tragenden Wände werden in Stahlbeton lt. statischen Erfordernissen errichtet und an den Aussenwänden wird ein Wärmedämmverbundsystem lt. bauphysikalischen Anforderungen aufgebracht. Die nichttragenden Innenwände werden in Trockenbau ausgeführt.

## Fenster/Türen:

Die Wohnungseingangstür der Marke „DANA“ oder „KUNEX“ wird in weiß ausgeführt und verfügt über ein einbruchhemmendes Schloss.

Bei den Fenster – und Fenstertürelementen handelt es sich um Kunststofffenster mit einer 3-Scheiben-Isolierverglasung mit außenliegendem Sonnenschutz (Jalousien). Innenfensterbänke sind weiß, Außenfensterbänke in Alu. Sämtliche Innentüren der Marke „DANA“ oder „KUNEX“ werden in weiß mit Wabenfüllung ausgeführt.

## Böden/Wände:

Decken und Wände werden mit einer Dispersionsfarbe in weiß gestrichen. In den Wohnräumen, Schlaf- und Kinderzimmern sowie im Bereich Küche/Essen wird die Bodenfläche einheitlich mit Fertigparkett ausgeführt, inklusive passender Sesselleisten. Die Sanitärbereiche werden hochwertig verflieset. Im Bad erfolgt die Wandverfliesung bis auf ca. Türzargen-Oberkante und in separaten WCs bis auf ca. 1,20m Höhe.

## Küche:

Die Küchen sind mit Einbauküchen in moderner Ausführung mit weißen Fronten inklusive Ober- und Unterschränken sowie Arbeitsplatte ausgestattet.

## Sanitäre Ausstattung:

Im Bad finden Sie in allen Wohnungen eine Dusche inkl. Einhandmischbatterie und Brausegarnitur, sowie ein Waschbecken mit Einhandmischer und einen Waschmaschinen-Anschluss.

Das WC verfügt über eine komplette Wand-WC-Anlage. Ebenso gelangt ein Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss zur Ausführung.

## Lüftung:

Jedes innenliegende WC und Bad ohne Fenster ist mit einer mechanischen Entlüftung ausgestattet.

## E-Ausstattung:

Jede Wohnung verfügt über eine benutzerfreundliche Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen.

## TV:

Eine TV-Versorgung erfolgt über eine Zentrale SAT-Anlage. Im Wohnzimmer besteht ein TV-Anschluss voll ausgebaut (Receiver notwendig). Damit Sie auch die Möglichkeit haben, die Schlaf- und Kinderzimmer mit TV nachzurüsten, wird eine Leerverrohrung vorgesehen.

## Telefon:

Eine Leerverrohrung für einen Telefonanschluss steht Ihnen im Vorraum oder Wohnzimmer der Wohnung zur Verfügung. Grundsätzlich ist die Versorgung der Wohnung mit einem Festnetzanschluss vorgesehen, aber abhängig vom Versorgungswillen der A1-Telekom (Kapazität des vorhandenen Leitungsnetzes) und liegt daher nicht im Einflussbereich des Vermieters.

## Heizung:

Jede Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung deren Regelung mit einem zentralen Thermostat erfolgt. Mittels Nahwärme wird das Wasser für die Heizung und das Brauchwasser aufbereitet.

Heizwärmebedarf HWB: 28 kWh/m<sup>2</sup>a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE: 0,76\*

\*Werte bezogen auf Referenzklima spezifisch

## Balkone– Bodenbeläge :

Bei allen Wohnungen, ausgenommen den Wohnungen des betreuten Wohnens, erfolgt die Oberflächenausführung der Balkone als Betonoberfläche.

## Allgemeinfläche und Außenanlagen:

Flächen, die nicht den Wohnungen direkt zugeordnet sind, stellen Allgemeinflächen dar. Diese können von jedem Bewohner, entsprechend den Vorgaben des Außenanlageplanes, genutzt werden. Für die Pflege der Allgemeinflächen bzw. die Schneeräumung wird ein Unternehmen beauftragt. Die Kosten hierfür sind in den Betriebskosten bereits enthalten.

## Versorgung:

Heizung/Warmwasser: Nahwärme

Wasser: Anschluss an das Ortsnetz

Abwasser: Anschluss am öffentlichen Kanal

**Gewährleistung und Sonderwünsche:** Sonderwünsche sind bei den jeweiligen Firmen in Auftrag zu geben und auch direkt mit diesen abzurechnen. Während wir Ihnen für die Standardausstattung drei Jahre Gewährleistung bieten, gilt das für Sonderwünsche nicht.



# DECK 04

## **Impressum:**

Medieninhaber und Herausgeber: Wohnbaugruppe ENNSTAL

Theodor Körner Straße 120 | 8010 Graz

deck04@wohnbaugruppe.at, 0316/8073-8400

Pläne und Schaubilder: Atelier Thomas Pucher

Konzept & Gestaltung: Wohnbaugruppe ENNSTAL, Marketing und PR

Inhalte: Alle Angaben trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr.

Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

## **Wohnbaugruppe ENNSTAL**

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft ENNSTAL

Geschäftsstelle Graz

Theodor Körner Straße 120, 8010 Graz

Wohnungsvermarktung, Beratung:

Frau Sandra Stradner: 0316/ 8073 – 412, [sandra.stradner@wohnbaugruppe.at](mailto:sandra.stradner@wohnbaugruppe.at)

Frau Sabine Barth: 0316/ 8073 – 420, [sabine.barth@wohnbaugruppe.at](mailto:sabine.barth@wohnbaugruppe.at)

Bauleitung, Technik:

Herr DI David Liebethat 0316/8073 – 472, [david.liebethat@wohnbaugruppe.at](mailto:david.liebethat@wohnbaugruppe.at)

**Jetzt informieren unter:  
0316/8073-8400**