



**SONNENSTRASSE 4**

[www.megaron.at](http://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.

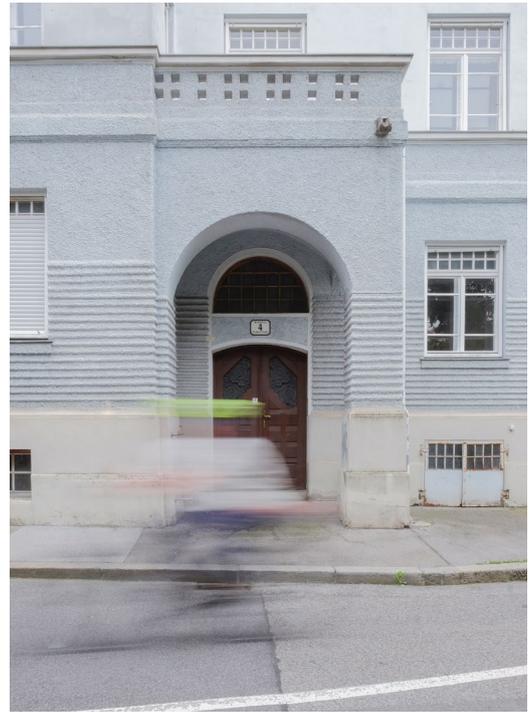




Die straßenseitig mehrfach abgestufte Fassade ist durch unterschiedliche Putzstrukturen gegliedert (Reibputz, Kammputz). Das Segmentbogenportal mit dekorierten Holzflügeln, die Würfelquadratöffnungen der Balkon und Terrassenbrüstungen, die Kastenfenster mit sprossenverglasten Oberlichtern, sowie das 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 9 Wohneinheiten (+Dachbodenausbau)
- > 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
- > 250m zu Nahversorger und Straßenbahn
- > Anmietbare TG-Abstellplätze in unmittelbarer Nähe (Kunstuniversität)

Baubeginn: voraussichtlich Dezember 2023

Fertigstellung: voraussichtlich September 2024



Große, fließende Raumkonzepte prägen die Wohnungen der Sonnenstraße 4.



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

Sonnenstraße 4  
TOP 1  
UG



TOP 1	
1 Zimmer	46.94 m <sup>2</sup>

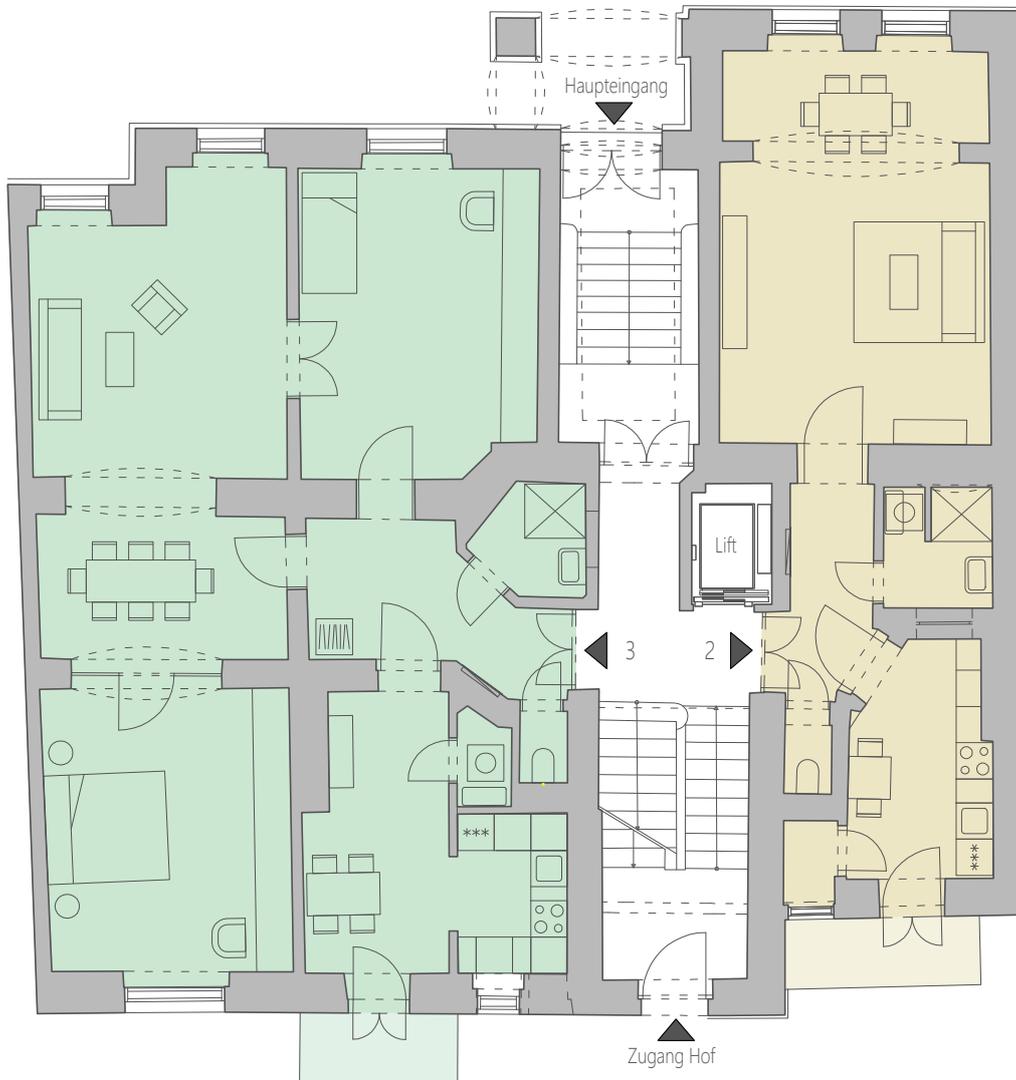
0 1 5



Sonnenstraße 4

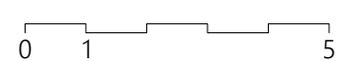
TOP 2-3

EG

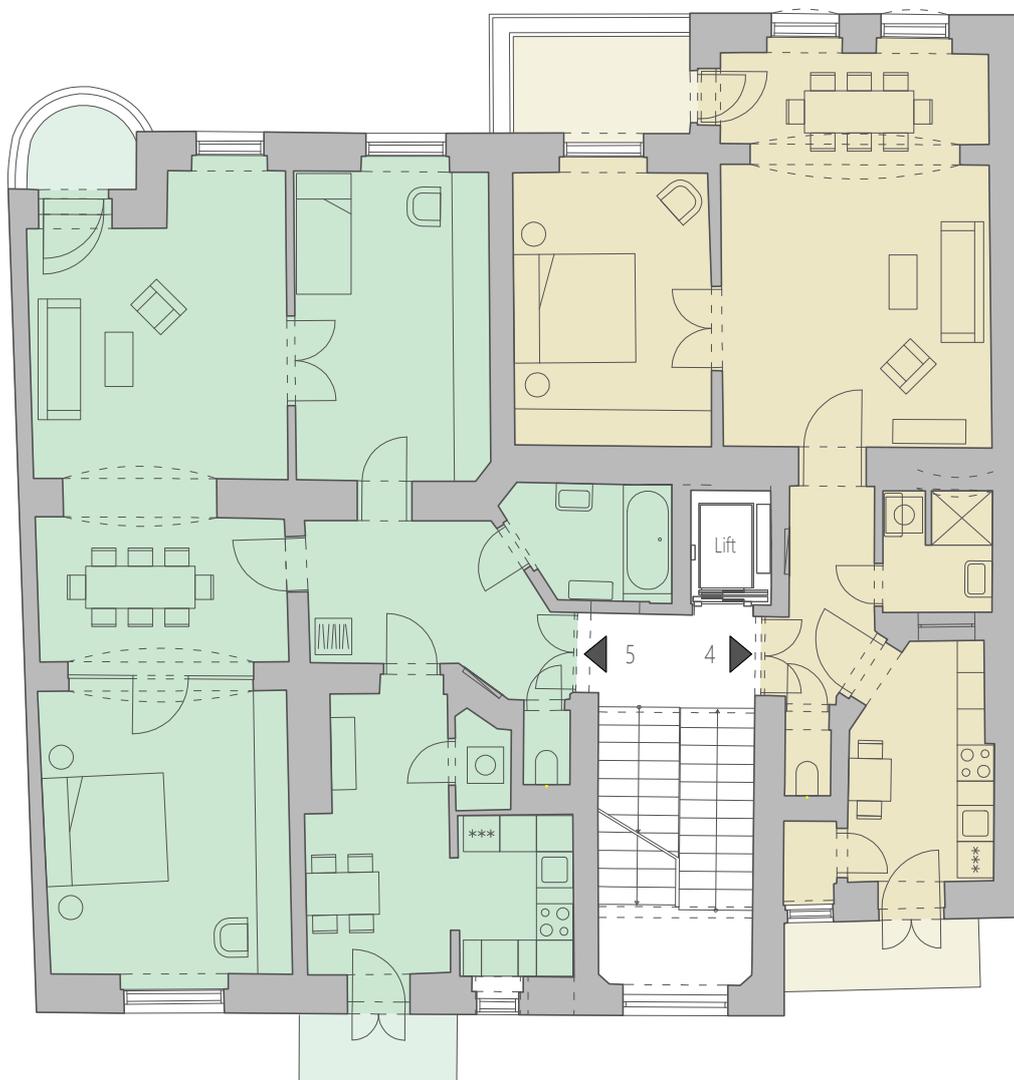


TOP 3	
3 Zimmer	99.66 m <sup>2</sup>
Balkon Hof	2.95 m <sup>2</sup>

TOP 2	
1 Zimmer	47.74 m <sup>2</sup>
Balkon Hof	3.68 m <sup>2</sup>

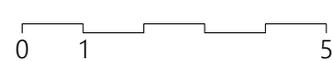


Sonnenstraße 4  
 TOP 4-5  
 1.OG

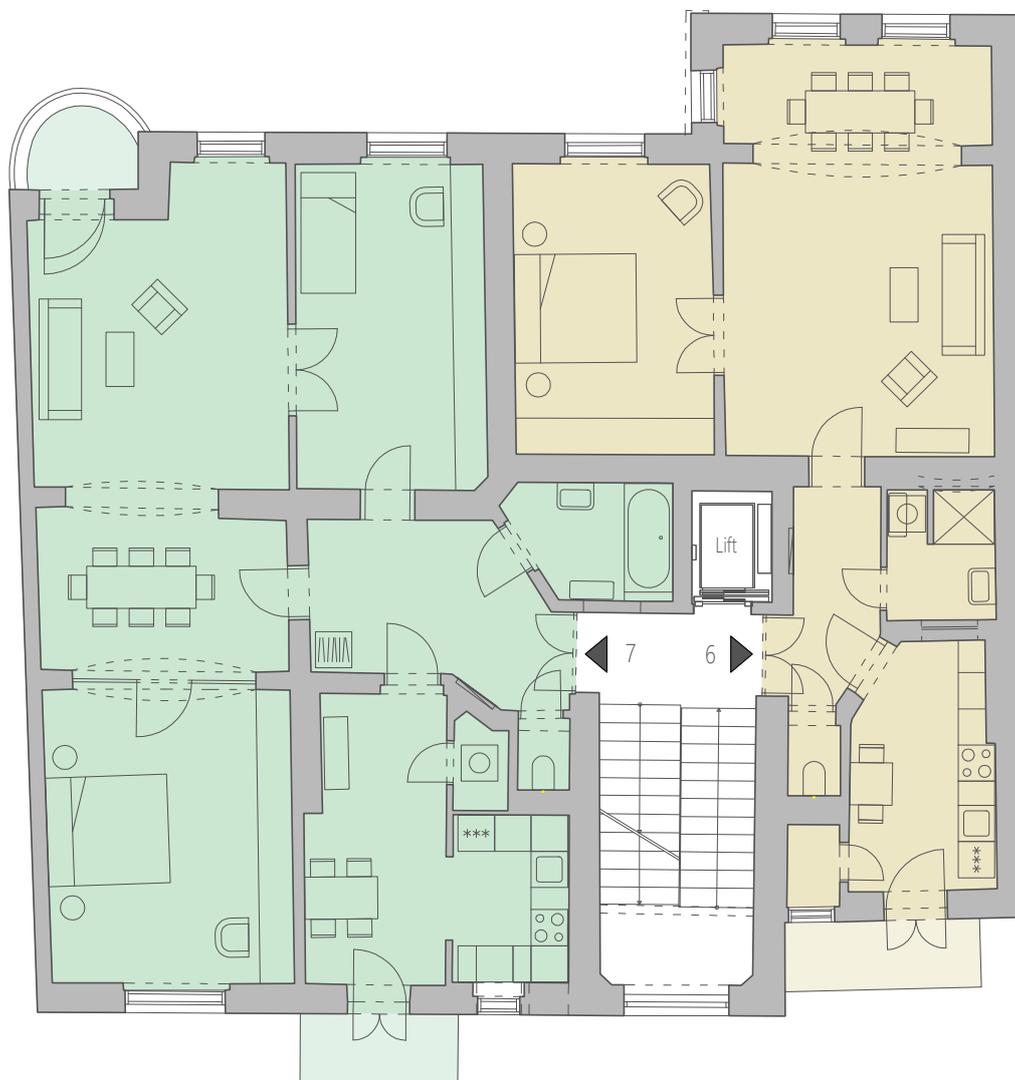


TOP 5	
3 Zimmer	99.59 m <sup>2</sup>
Balkon Straße	2.18 m <sup>2</sup>
Balkon Hof	3.03 m <sup>2</sup>

TOP 4	
2 Zimmer	62.55 m <sup>2</sup>
Dachterrasse Straße	4.68 m <sup>2</sup>
Balkon Hof	3.66 m <sup>2</sup>

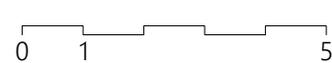


Sonnenstraße 4  
TOP 6-7  
2.OG

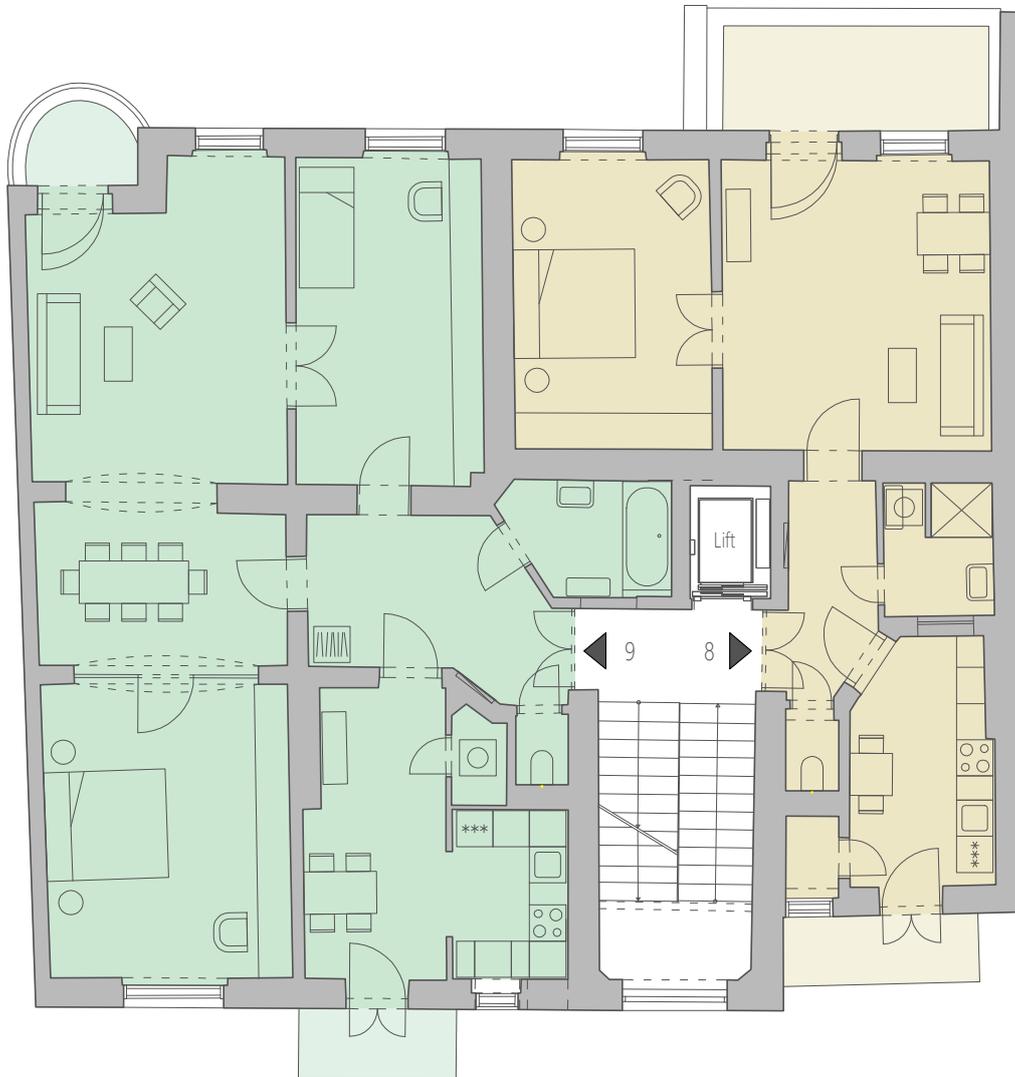


TOP 7	
3 Zimmer	103.22 m <sup>2</sup>
Balkon Straße	2.16 m <sup>2</sup>
Balkon Hof	3.03 m <sup>2</sup>

TOP 6	
2 Zimmer	66.16 m <sup>2</sup>
Balkon Hof	3.67 m <sup>2</sup>



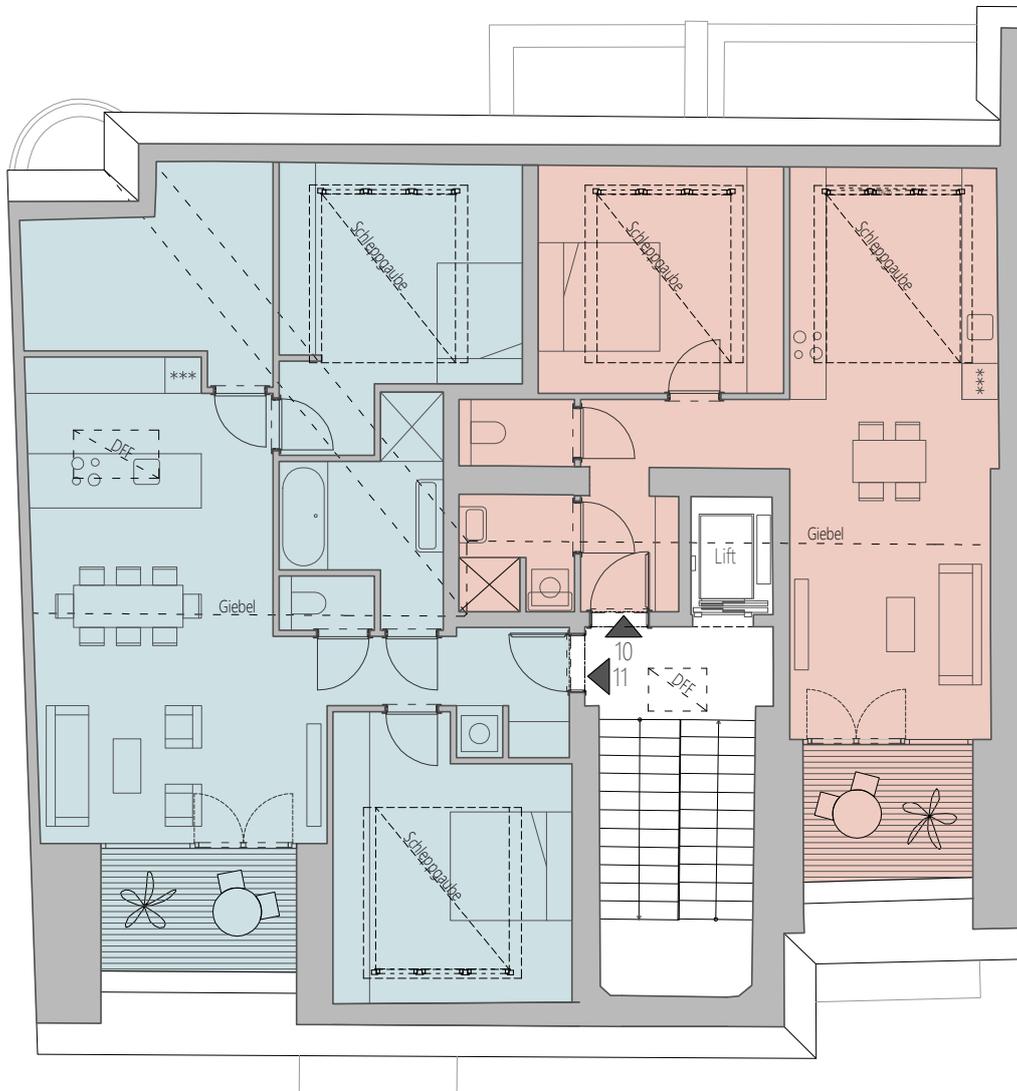
Sonnenstraße 4  
TOP 8-9  
3.OG



TOP 9	
3 Zimmer	103.45 m <sup>2</sup>
Balkon Straße	2.21 m <sup>2</sup>
Balkon Hof	3.03 m <sup>2</sup>

TOP 8	
2 Zimmer	57.58 m <sup>2</sup>
Dachterrasse Straße	7.59 m <sup>2</sup>
Balkon Hof	3.67 m <sup>2</sup>





TOP 11	
3 Zimmer	81.59 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	6.03 m <sup>2</sup>

TOP 10	
2 Zimmer	52.96 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	5.81 m <sup>2</sup>





Ruhelage am Leonhardbach

## 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](http://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](mailto:office@sol-vier.at)  
[www.megaron.at](http://www.megaron.at)

## ARCHITEKTUR

---

**PENTAPLAN**

Arch. Wolfgang Köck    Architektur | Design

Christoph Hanl  
[christoph@hanl-immo.at](mailto:christoph@hanl-immo.at)  
0664/ 18 24 048

Mag. Susanne Assmann  
[assmann@grazpoint.at](mailto:assmann@grazpoint.at)  
0664/ 32 51 483

Gestaltung + Pläne: Pentaplan  
VERSION V2 (16.10.2023)