



ROTTAL
MÜHLE





ROTTAL
MÜHLE

ROTTALMÜHLE

Rottalmühle historische Fotografie 1890-1930

Ein Zuhause mit Geschichte



Rottalmühle historische Fotografie
1890-1930

Die „Rottalmühle“ vereint historische Substanz mit architektonischer Raffinesse. Sie ist das letzte erhaltene Element eines einst umfangreicheren gewerblichen Ensembles am linken Mühlgang in Graz. Seit der Stilllegung im Jahr 1905 wurde das Gebäude mehrfach umgebaut und unterschiedlich genutzt – zuletzt von einer Schlosserei und einem Installationsbetrieb.

Heute steht es unter Denkmalschutz. In Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt gelten der markante Kopfbau mit seiner charakteristischen Fensterstruktur, der mehrgeschossige Holzdachstuhl sowie die Fassade zur Körösisstraße als schützenswert.

Die neue, architektonisch hochwertige Bebauung integriert das Areal behutsam in das städtische Umfeld. Ein gewachsener Baumbestand in der Umgebung betont zusätzlich den besonderen Charakter des Ensembles.

Im Zentrum steht ein integrativer architektonischer Ansatz, der bewusst mit der historischen Substanz arbeitet und zugleich eine klare, zeitgemäße Formensprache einbringt.

Das Bindeglied ist die Architektur

Im Zentrum steht ein integrativer architektonischer Ansatz, der bewusst mit der historischen Substanz arbeitet und zugleich eine klare, zeitgemäße Formensprache einbringt. Die neue Bebauung versteht sich nicht als Kontrast, sondern als Weiterentwicklung – eine respektvolle Transformation des Bestands zu einem hochwertigen, identitätsstiftenden Wohn- und Lebensraum. Durch den gezielten Rückbau nicht erhaltenswerter Bauteile entsteht ein klarer gestalterischer Rahmen, in dem die architektonische Qualität der alten Rottalmühle sowie der Bezug zur Körösisstraße wieder erfahrbar werden. Gleichzeitig fügt sich die neue Struktur harmonisch in die gewachsene Stadlandschaft ein. So wird aus einem über Jahrzehnte funktional genutzten Ort ein Ensemble mit gestalterischem Anspruch, das Vergangenheit und Zukunft architektonisch verbindet.

Der Neubau an der Ecke Rottalgasse und Körösisstraße knüpft gestalterisch an das prägende Volumen des historischen Kopfbaus an. Auf quadratischem Grundriss entwickelt übernimmt er dessen formales Motiv und bildet zugleich einen markanten stadträumlichen Abschluss. Mit einer bewusst zurückhaltenden Höhenentwicklung – deutlich unter jener der umliegenden Bebauung – fügt sich der Neubau ruhig und selbstverständlich in das bestehende Stadtbild ein.

Geplant sind 18 hochwertig ausgestattete Wohnungen mit privaten Freibereichen: in den unteren Geschossen meist über Eck positioniert, im Dachbereich als eingeschnittene Loggien ausgebildet. Die äußere Gestaltung wird durch eine Metallfassade geprägt, die dem Gebäude eine zurückhaltend-edle Materialität und zeitlose Eleganz verleiht.

Der denkmalgeschützte Bestand wird in seiner äußeren Struktur bewahrt und im Erdgeschoss mit Gastronomiefläche belebt. Ein südlich orientierter Gastgarten verzahnt sich mit dem gemeinschaftlichen Freiraum samt Kinderspielflächen.

Die topografischen Gegebenheiten des Grundstücks werden funktional integriert: Die Erschließung erfolgt für den Individualverkehr über die Körösisstraße, während der Haupteingang an der ruhigeren Rottalgasse liegt – nur wenige Schritte von der Straßenbahnhaltestelle entfernt. Ein angrenzender Radweg stärkt zusätzlich die verkehrliche Anbindung.





Außendarstellung
historischer Bestand an der Körösisstraße
Wohnhaus im Hintergrund



ROTTAL
MÜHLE

Die neue Bebauung versteht sich nicht als Kontrast, sondern als Weiterentwicklung – eine respektvolle Transformation des Bestands zu einem hochwertigen, identitätsstiftenden Wohn- und Lebensraum.

Mur
300 m ●



ROTTAL
MÜHLE

Hasnerplatz
600 m ●

Lendplatz
1.400 m ●

Kunsthhaus
1.700 m ●

Hauptbahnhof
● 2.300 m

Zentral gelegen

Das Stadtzentrum ist in rund
sieben Minuten bequem zu erreichen.

Fußweg 250 m

Linie 3 und 5
Senior:innenzentrum
7 min bis Hauptplatz

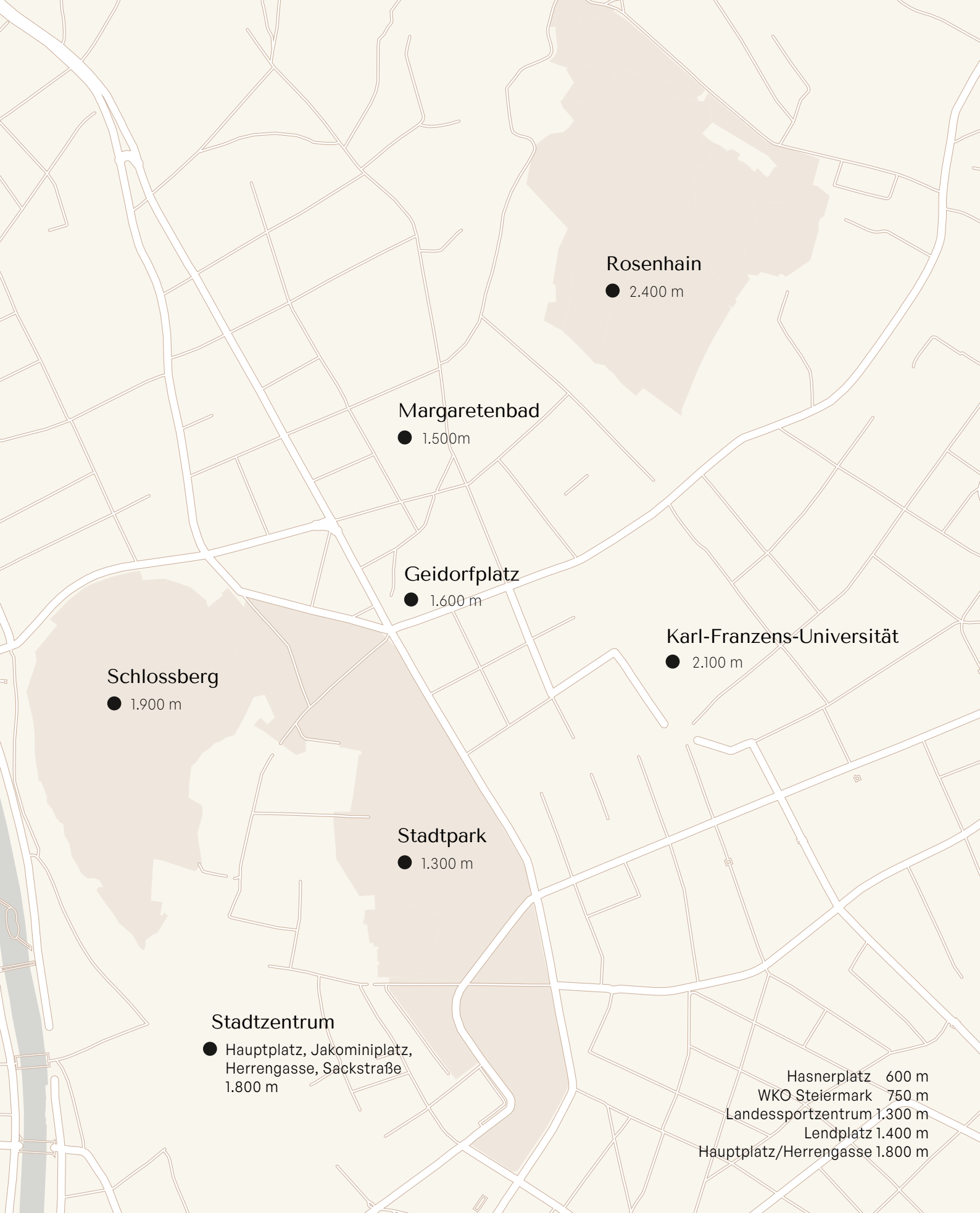


Auto-Anbindung

A9 Pyhrn Autobahn Gratkorn 6,6 km
A2 Süd Autobahn Liebenauer Tangente 5,6 km
Verteilerkreis Webling 6,8 km

Öffentlicher Verkehr

Linie 3, 5: Senior:innenzentrum 250 m
Linie 41, 62: Carnerigasse 350 m



Rosenhain

● 2.400 m

Margaretenbad

● 1.500 m

Geidorfplatz

● 1.600 m

Schlossberg

● 1.900 m

Stadtpark

● 1.300 m

Karl-Franzens-Universität

● 2.100 m

Stadtzentrum

● Hauptplatz, Jakominiplatz,
Herrengasse, Sackstraße
1.800 m

Hasnerplatz 600 m
WKO Steiermark 750 m
Landessportzentrum 1.300 m
Lendplatz 1.400 m
Hauptplatz/Herrengasse 1.800 m

Lageplan



NORD





ROTTAL
MÜHLE

Qualität und Raffinesse im Alltag Wohnen in Geidorf

Geidorf ist nicht umsonst einer der beliebtesten Bezirke von Graz. Hier verbinden sich historischer Charme, lebendige Stadtkultur und ein hohes Maß an Lebensqualität. Die Nähe zur Karl-Franzens-Universität, charmante Altbauten, weitläufige Parks und Erholungsflächen wie Stadtpark, Leechwald mit Hilmteich und Rosenhain, kombiniert mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen prägen das Bild dieses einzigartigen Stadtteils. Ob Nahversorger, Arztpraxen, Kindergärten, Schulen oder Sport- und Freizeitmöglichkeiten – in Geidorf ist alles fußläufig erreichbar, und dank der Straßenbahnlinien 3 und 5 gelangt man in rund sieben Minuten ins Stadtzentrum. Der nahegelegene Murradweg lädt zu entspannten Radtouren und Spazier-

gängen entlang der Mur ein und verbindet Geidorf mit anderen Grazer Stadtteilen. So bietet er zusätzliche Freizeitmöglichkeiten und trägt zur hohen Lebensqualität in Geidorf bei.

Mitten in diesem außergewöhnlichen Umfeld entsteht die Rottalmühle – ein Wohnprojekt, das urbanes Flair mit Ruhe, Natur und moderner Architektur auf ideale Weise verbindet. 18 elegante Wohnungen, verteilt auf sieben Geschosse, bieten intelligente Grundrisse für unterschiedlichste Bedürfnisse. Vom gemütlichen 2- oder 3-Zimmer-Apartment über großzügige Familienwohnungen bis hin zu exklusiven Penthouse-Einheiten finden Singles, Paare und Familien gleichermaßen ihr perfektes Zuhause.

Außendarstellung
Zugangssituation zum Wohnhaus
von der Rottalgasse



Wohnraum Regelgeschoss
symbolische Darstellung

Zeitlose Ästhetik trifft auf höchste Wohnqualität



Schlafzimmer
symbolische Darstellung

Das besondere Augenmerk der Planung liegt auf cleveren und funktionalen Grundrissen: Jede Wohnung punktet mit offenen, hellen Wohn-Ess-Bereichen, ruhigen Schlafzimmern, praktischen Abstellräumen und privaten Freiflächen wie Balkon, Loggia oder Terrasse. Großzügige Verglasungen holen viel Tageslicht in die Innenräume und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Die Raumaufteilung garantiert optimale Lichtverhältnisse und sorgt für eine klare Trennung von Wohn- und Ruhezonem.

Für höchsten Komfort sorgt eine moderne Ausstattung mit barrierefreiem Lift, einer hauseigenen Tiefgarage, sowie Einlagerungsräume für jede Einheit. Ein Fahrradraum und umweltfreundliche Haustechnik runden das Bild ab – beides ein Plus für nachhaltige Lebensqualität.

Die Rottalmühle steht so für urbanes Leben in einem der schönsten Bezirke von Graz – mit durchdachter Architektur, viel Komfort, hoher Wohnqualität und intelligenten Grundrissen für die Anforderungen von morgen. So fühlt sich Leben in Geidorf an!



Lobby
symbolische Darstellung

Die Rottalmühle steht für
urbanes Leben in einem der
schönsten Bezirke von Graz.



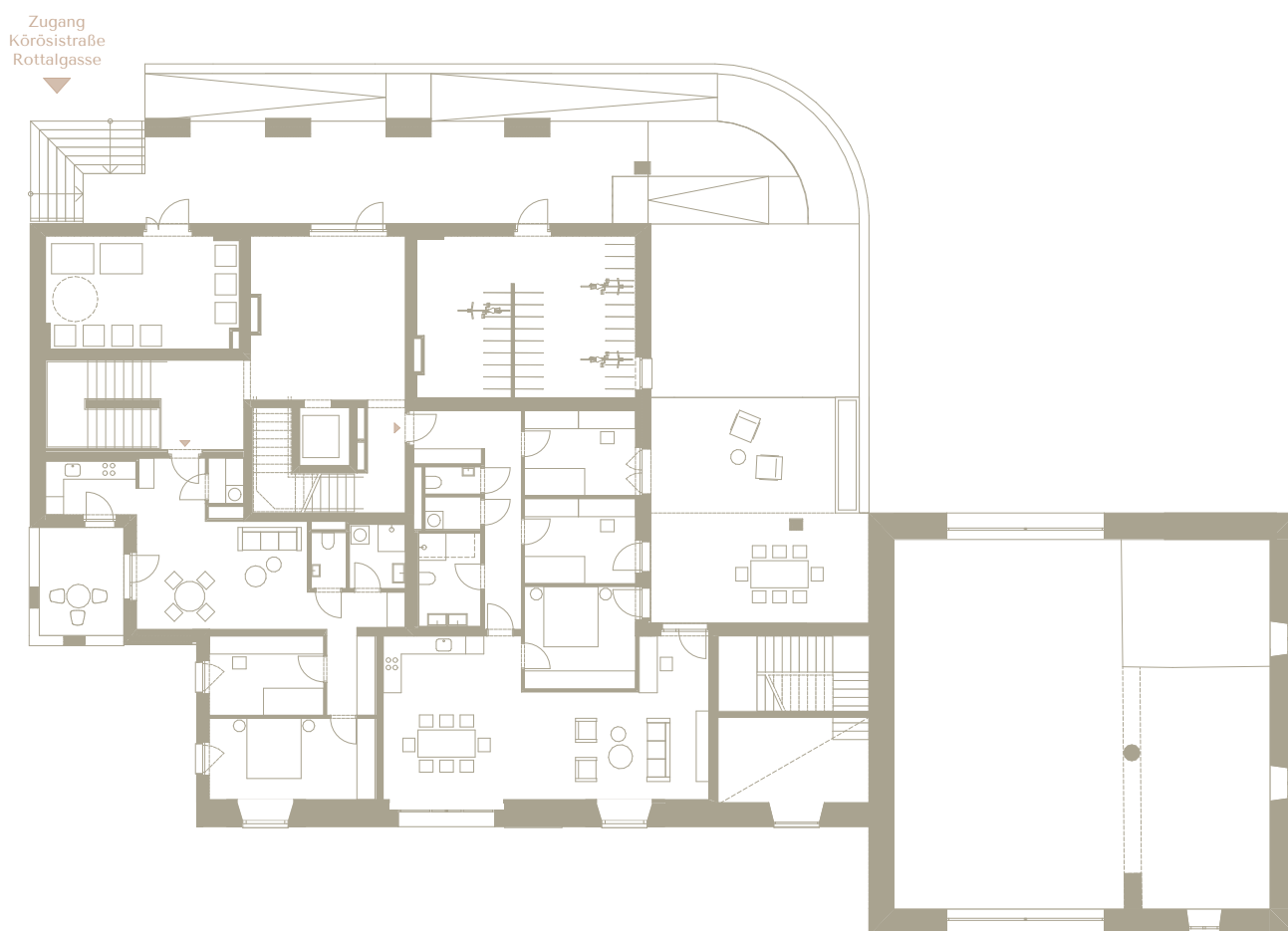
Wohnraum Dachgeschoss
symbolische Darstellung

Die Rottalmühle verfügt über sieben Wohn-
geschosse und beherbergt insgesamt 18
hochwertig ausgestattete Wohnungen. Zwei
exklusive Penthouse-Wohnungen mit direktem
Liftzugang befinden sich in den beiden
obersten Etagen und bieten höchsten Wohn-
komfort sowie ein besonderes Maß an Privat-
sphäre.

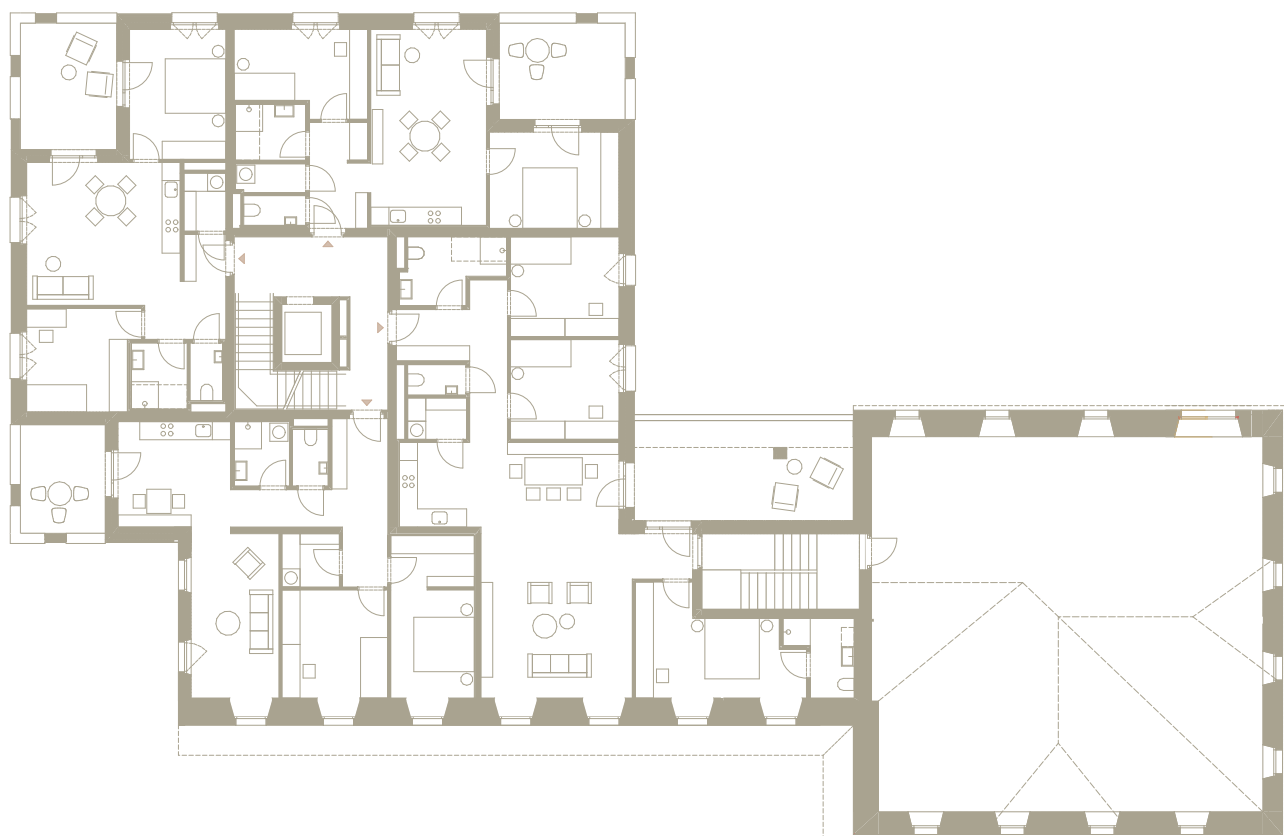
Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen
großzügig überdachten Eingangsbereich im 1.
Obergeschoss, der direkt in das Foyer und das
zentral gelegene Stiegenhaus überleitet. In
unmittelbarer Nähe des Eingangsbereichs be-
finden sich zudem zweckmäßige Nebenräume,
darunter ein hausinterner Fahrradraum.

Die Garage im Erdgeschoss bietet Platz für 13
PKW-Stellplätze. Für zusätzlichen Stauraum
steht jeder Wohnung ein großzügiger,
individuell zugeordneter Einlagerungsraum zur
Verfügung.

Übersicht 1. Obergeschoss

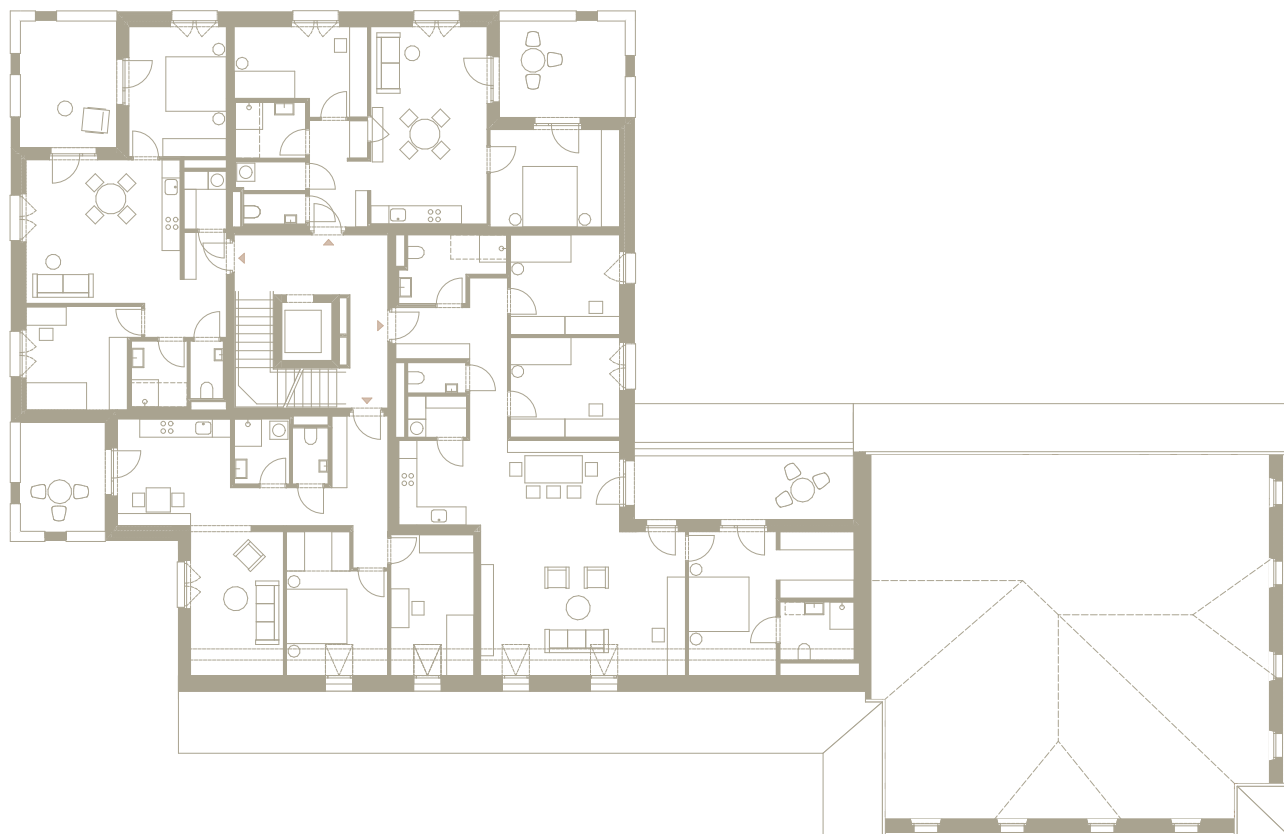


Übersicht 2. Obergeschoss



Übersicht

3. Obergeschoss

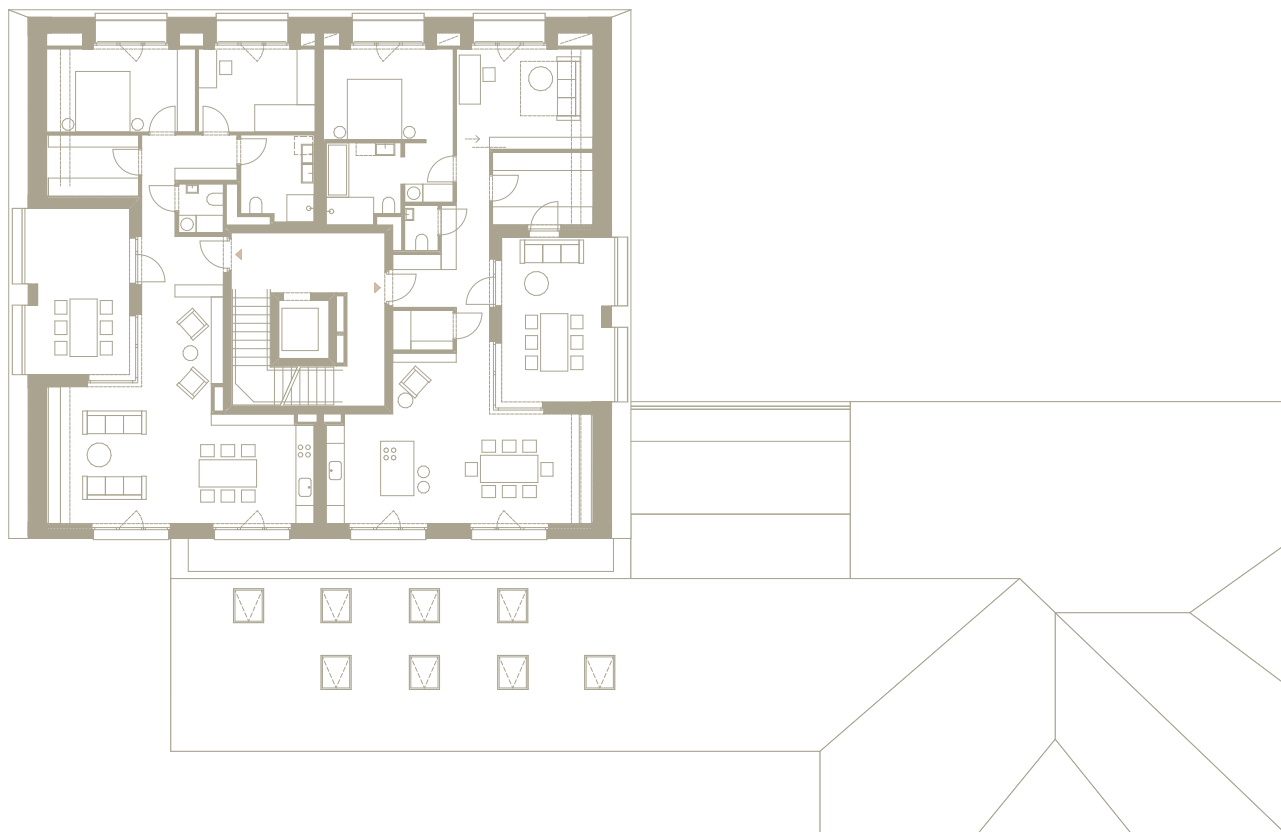


NORD

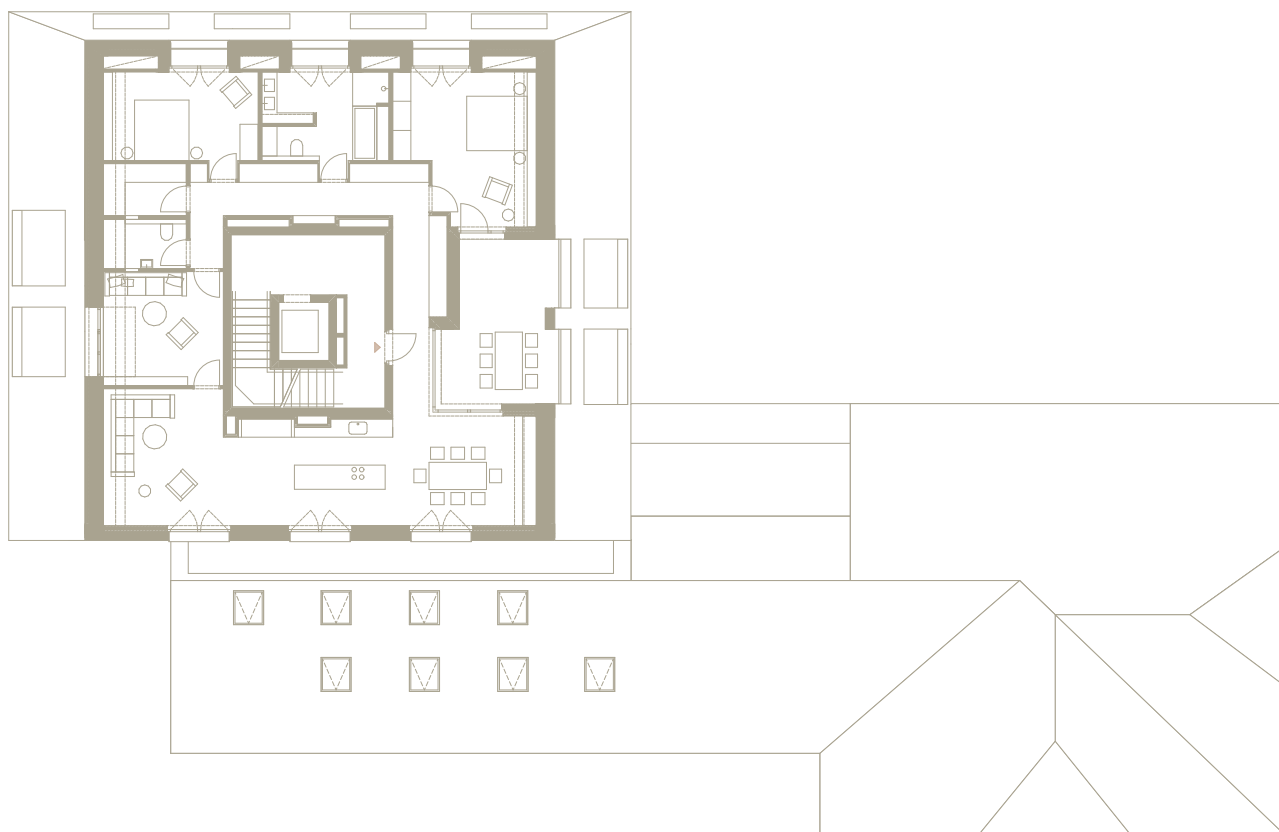
Übersicht 4. Obergeschoss



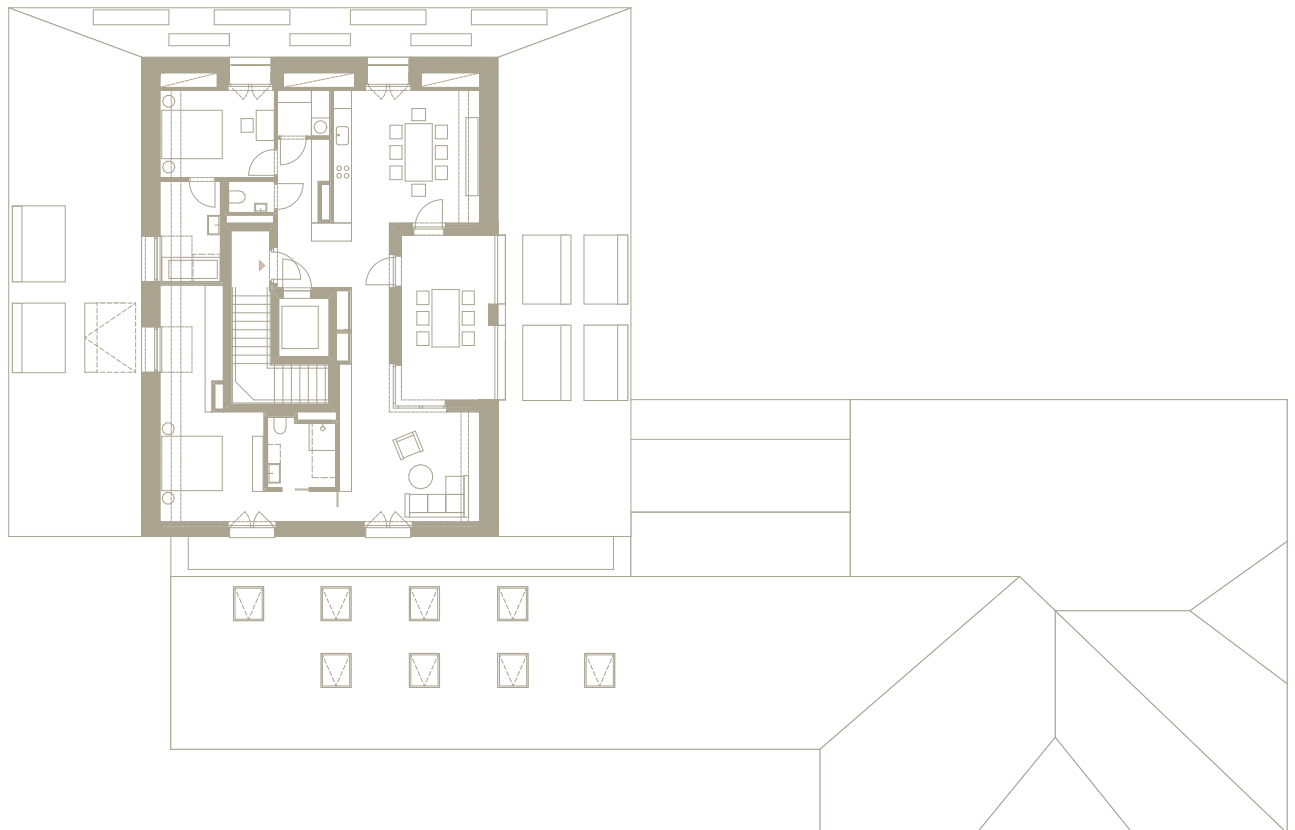
Übersicht 5. Obergeschoss



Übersicht 6. Obergeschoss



Übersicht 7. Obergeschoss



Übersicht Erdgeschoss | Garage





Wohnraum Dachgeschoss
symbolische Darstellung

Fotos und Produktbezeichnungen dienen nur zur Information, tatsächliche Produkte und Ausführungen können abweichen.
Endgültige Festlegung der Farben erfolgt nach Bemusterung.
Musterkatalog Rottalmühle, Körösisstraße 92,
8010 Graz
Stand: April 2026

Individuelle Ausstattung



Wohnraum Regelgeschoss
symbolische Darstellung

Die Ausstattung der Wohnungen überzeugt durch hochwertige Materialien und zeitlose Eleganz. Echtholzparkett sorgt in den Wohnräumen für eine warme, natürliche Stimmung, während ausgewählte Oberflächen in Natursteinoptik Akzente setzen und für ein hochwertiges Ambiente stehen. Großzügige Fensteröffnungen bringen viel Licht in die Räume und unterstreichen das offene, wohnliche Raumgefühl. Die Kombination aus moderner Funktionalität und stilvoller Gestaltung schafft eine Atmosphäre, in der man sich vom ersten Moment an zu Hause fühlt. Jede Wohnung wurde mit viel Gespür für Details geplant – für Menschen, die Wert auf Qualität, Ästhetik und Wohnkomfort legen.



Moodboard Variante 1

- 1 Parkettboden
- 2 Küchenfronten (Vorschlag Architektur)
- 3 Arbeitsplatte Küche (Vorschlag Architektur)
- 4 Edelstahlarmaturen
- 5 Möblierungsvorschlag
- 6 Vorhangstoff (Vorschlag Architektur)
- 7 Türbeschläge Edelstahl

Wohnung | allgemein

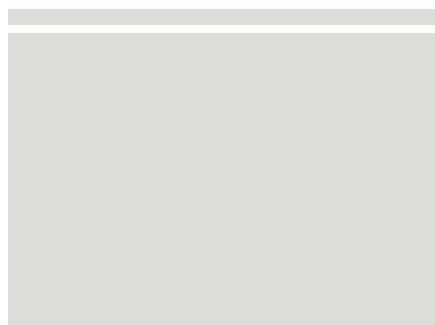
Variante 1



Wohnräume Boden
Parkett | Fischgrät
Eiche Vulcano Medium
gebürstet | weiß geölt



Vorräume Boden
Keramik, Großformat

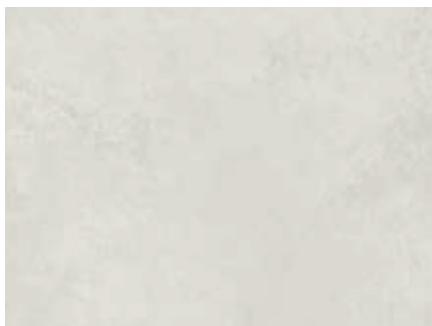


Wohnräume Wandfarbe
getöntes Weiß

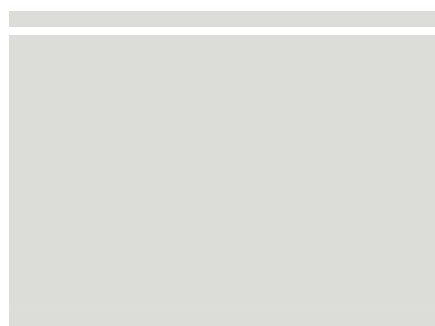
Variante 2



Wohnräume Boden
Parkett | Fischgrät
Eiche Classic
gebürstet | natur geölt

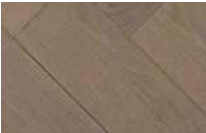
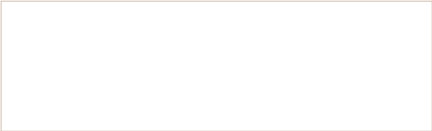
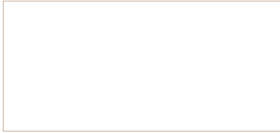


Vorräume Boden
Keramik, Großformat



Wohnräume Wandfarbe
getöntes Weiß

Wohnung | allgemein

Farbe Oberfläche	Bereich Einsatz	Baustoff Material Produkt
Variante 1  Eiche Fischgrät Variante 2 	Parkettboden	Eiche in Fischgrätmuster verlegt 2-schicht Klebeparkett, 11 mm stark, Staboptik, Oberfläche versiegelt, für Fußbodenheizung geeignet
	Sockelleisten	rechteckiger Querschnitt ca. 1,0 cm x 6,0 cm in Wand- bzw. Bodenfarbe
 gebrochenes Weiß	Wände Decken	mit einlagigem Fertigputz bzw. mit malerfertiger Spachtelung, darauf Anstrich auf Dispersionsbasis
  Fichte weiß deckend RAL 9016 Verkehrsweiß	Fensterfarbe innen	Holz-Alu-Fenster 3-fach Isolierverglasung mit großteils außenliegendem Sonnenschutz
 Chrom matt	Beschlag Fenstertüren	Fenster Drehgriff Chrom
 hellbronze	Sonnenschutz	Außenjalousie mit Führungsschiene elektrisch betrieben Lamellenbreite 80 mm in Unterputz-Jalousiekasten

Farbe Oberfläche		Bereich Einsatz	Baustoff Material Produkt
cremeweiß		Innentüren	Holzinnentür mit Holzumfassungszarge und stumpfem Einschlag
Chrom matt		Beschlag Tür	bei WC- und Badezimmertür WC-Beschlag mit äußerem Notöffner
weiß		Lichtschalter Steckdosen etc.	



Moodboard Variante 1

- 1 Keramik Boden und Wände
- 2 Wandfarbe gebrochenes Weiß
- 3 Chrom
- 4 Armaturen
- 5 Badezimmertextilien

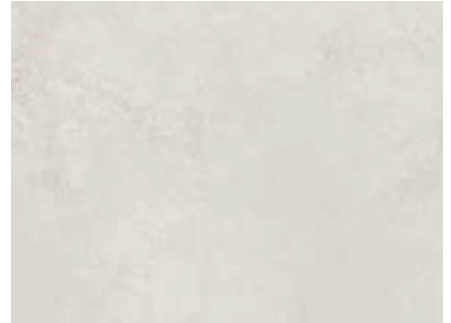
Wohnung | Sanitärräume

Variante 1

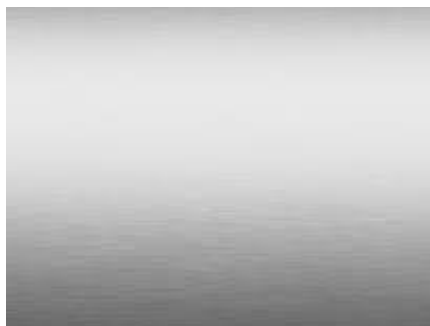


Sanitärräume Boden und Wände
teilweise bis Unterkante Decke gefliest
Keramik, Großformat

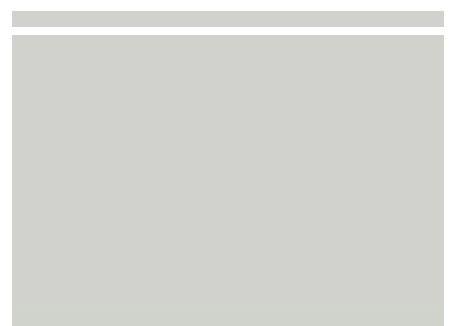
Variante 2



Sanitärräume Boden und Wände
teilweise bis Unterkante Decke gefliest
Keramik, Großformat

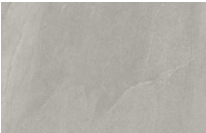
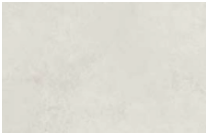


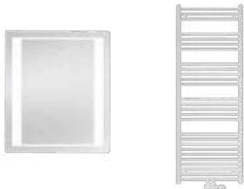
Armaturen
Chrom



Wandfarbe
getöntes Weiß

Wohnung | Sanitärräume

Farbe Oberfläche	Bereich Einsatz	Baustoff Material Produkt
Variante 1  Natursteinoptik Variante 2  Natursteinoptik	Boden	Keramik Großformat 60x60 bzw. 60x120
Variante 1  Natursteinoptik Variante 2  Natursteinoptik	Wände gefliest bis Deckenunterkante	Keramik Großformat 60x60 bzw. 60x120
 gebrochenes Weiß	Wände Decken verputzt	mit einlagigem Fertigputz bzw. mit malerfertiger Spachtelung, darauf Anstrich auf Dispersionsbasis
 Keramik weiß	Waschtisch Bäder Einzel	VILLEROY & BOCH Keramikbecken Subway 2.0 80x47
 Keramik weiß	Waschtisch WC Einzel	VILLEROY & BOCH Gästewaschtisch O.novo 36x25
 Chrom	Armaturen	VILLEROY & BOCH Waschtischmischer O.novo

Farbe Oberfläche	Bereich Einsatz	Baustoff Material Produkt
 Farbe nach Wahl	Waschtischunterschrank	VILLEROY & BOCH Waschtischunterschrank Pelipal Farbe nach Wahl
 Chrom	Brausegarnitur	VILLEROY & BOCH Wandanschluss mit LIN Lana Stabhandbrause und 2-Wege Mischer O.novo
 Chrom	Regenbrause	VILLEROY & BOCH Regenbrause inkl. Brausearm
 Chrom Keramik weiß	WC	VILLEROY & BOCH Tiefspül-Wand-WC-Set Modern inkl. VILLEROY & BOCH Drückerplatte 2005
 Keramik weiß	Badewanne	VILLEROY & BOCH Badewanne O.novo 180x80
 Zubehör	Badezimmerzubehör	LED-Flächenspiegel P17 LAZZARINI Badheizkörper Bolzano

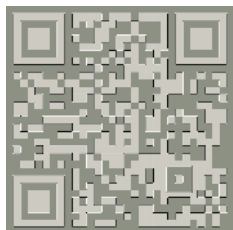
Diese Broschüre bietet allgemeine Informationen zum Projekt Rottalmühle und bildet keine Vertragsgrundlage. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen des Projekts bleiben dem Bauträger vorbehalten. Alle Flächenangaben sind gerundet.

Stand: April 2026

Fotos: Stadtarchiv Graz

Renderings: Nikolas Keuschnig, pixlab studio

Kontakt



QR-Code scannen
und mehr erfahren!

Ein Projekt der
K92 GmbH & CO KG
Stubenberggasse 5
8010 Graz

mehr erfahren und honorarfrei
für Käufer:innen

Vermarktung durch:



TOP Living Vermarktung GmbH & Co KG
Lazarettgürtel 54
8020 Graz

www.top-living.at
Karoline Mihelic
karo.mihelic@top-living.at
+43 664 6147047



Wesiak Group
Stubenberggasse 5
8010 Graz

www.wesiak.com
Michaela Schweiger
michaela.schweiger@wesiak.com
+43 664 5414047

Ob als Lebensmittelpunkt oder
wertbeständige Investition: Die Wohnungen
in der Rottalmühle verbinden Tradition mit
neuen Möglichkeiten des Wohnens.



ROTTAL
MÜHLE

ROTTALMÜHLE

Architektur und Planung

Gangoly
& Kristiner
Architekten

Gangoly & Kristiner Architekten
Am Kai | Körösisstraße 9
8010 Graz

www.gangoly.at
office@gangoly.at

