

DI (FH) Christine Lipp-Sunko

Immobilientreuhänderin

03452/72207 office@holler-wohnraum.at

Stand August 2020

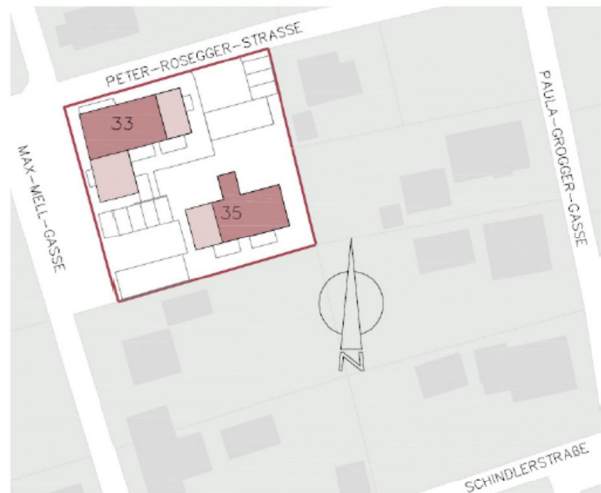
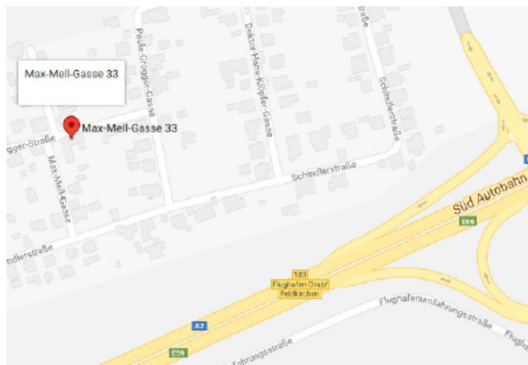
Folder Eigentumsobjekte

Dieser Folder soll Ihnen einen Überblick unserer aktuellen Bauvorhaben bieten.

Wir haben derzeit Eigentumsobjekte in 3 Lagen anzubieten:

- Wohnungen und Doppelhaushälften in 8435 Leitring (Flurweg, Richard-Zsigmondy-Weg)
- 1 Wohnhaus mit 16 Wohnungen in Schubertstraße 21, 8430 Leibnitz
- 2 Wohnhäuser mit insges. 8 Wohnungen in Max-Mell-Gasse 33+35, 8073 Feldkirchen

Lageplan BV Max-Mell-Gasse 33+35, 8073 Feldkirchen bei Graz



8073 Feldkirchen, Max-Mell-Gasse 33 und 35

Verkehrsanbindung / Infrastruktur:

- ❖ B67 in unmittelbarer Nähe, Autobahnauffahrt Flughafen Graz/Feldkirchen A2 in 1,4 km
- ❖ Bahnhof Feldkirchen-Seiersberg Linie S5 900 m
- ❖ Busanbindung 1,3 km Linien 600, 630, 631, 640 und 650, Praktischer Arzt 1,4 km, Kindergarten Neuseiersberg 1,1 km, Grundschule und Neue Mittelschule/Hauptschule 1,3 km

Einkaufsmöglichkeiten: Lebensmittelgeschäfte und Apotheke im Umkreis von 1,5 km

Nur mehr 2 Wohnungen frei

BV Max-Mell-Gasse 33+35, 8073 Feldkirchen

8 moderne Eigentumswohnungen

Beschreibung

(HWB= 43,2 kWh/m²a /C, fGEE= 0,62 / A+)

(HWB= 48,4 kWh/m²a /C, fGEE= 0,69 / A+)

Auf einer Grundstücksfläche von insgesamt 1565m² (Grundstück 75/102) entsteht mit Baubeginn im Jahr 2019 eine moderne Eigentums- und Miethausanlage mit 8 Wohneinheiten und insgesamt 476,08 m² Wohnfläche bestehend aus zwei getrennten Häusern (33 u. 35) in attraktiver Einfamilienhaussiedlung. Diese erstrecken sich über 2 Etagen und sind im Haus 33 über getrennte Eingangsbereiche im Erdgeschoss und einem offenen Stiegenhaus ins Obergeschoss erschlossen. Im Haus 35 erreicht man die Wohnungseingänge durch ein geschlossenes Stiegenhaus.

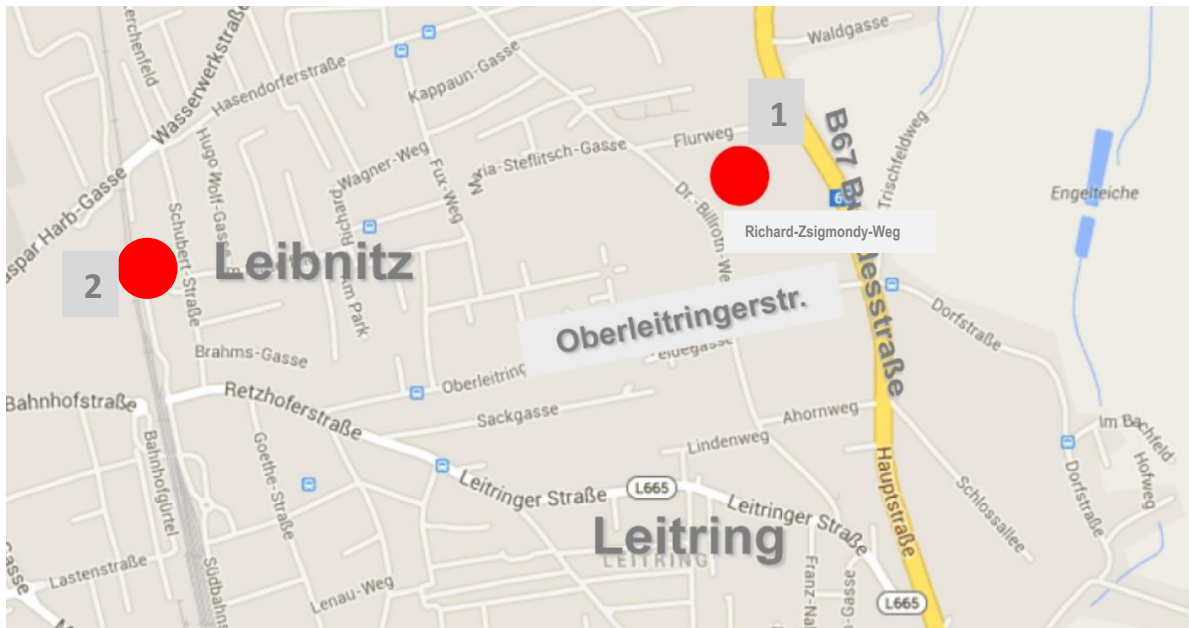
Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 42m² und 82m² und haben 2 bis 4 Zimmer. Die Wohnungen werden mittels Luftwärmepumpe, kontrollierte Wohnraumlüftung und Fußbodenheizung erwärmt.

Die Erdgeschosswohnungen verfügen über eine Terrasse und einen Eigengarten, die Wohnungen im 1. Obergeschoss dürfen eine teils überdachte großzügige Dachterrasse (36-47 m²) ihr Eigen nennen.

Überdachte Abstellplätze oder Freiparkplätze können zusätzlich erworben werden. Die Kellerabteile mit einer Größe von ca. 6-8m² befinden sich im Keller des Hauses 33. Ein überdachter Müllplatz sowie überdachte Fahrradabstellflächen runden das Paket ab. Nach einem stressigen Tag lädt außerdem noch eine große allgemein nutzbare Grünfläche mit insgesamt knappen 200 m² zur Erholung ein.



- Lageplan
- 1 BV Flurweg / Richard-Zsigmondy-Weg, 8435 Leitring
 - 2 BV Schubertstraße 21, 8430 Leibnitz



8435 Leitring, Ecke Flurweg / Dr. Billrothweg

Gerne stehen wir für eine individuelle Planung zur Verfügung. Die Wohnungsgrößen reichen von 69 – 124 m². u. Die eingeschossigen Doppelhaushälften haben eine Größe von 79 oder 95 m² Wohnnutzfläche. 2-geschossige Reihenhaustypen 115m² sind neu im Programm. Baustart: laufend, einige BV befinden sich in Bau.

Verkehrsanbindung / Infrastruktur:

B67 in unmittelbarer Nähe, Autobahnauffahrt Gralla A9 in 3,5 km

Bahnhof Leibnitz 2 km

Busanbindung 400m, Praktischer Arzt 850m, Kindergarten Leitring 850m, Volksschule Leibnitz-Linden 800m

Einkaufsmöglichkeiten XXXLutz, Basta, EKZ, Eurospar, Hofer Wasserwerkstraße 1,5 km

Hauptplatz Leibnitz 2 km

BV Schubertstraße 21, 8430 Leibnitz

16 moderne Eigentumswohnungen

Beschreibung

(HWB= 31,2 kWh/m²a /B, fGEE= 0,80 / A)

(HWB= 26,1 kWh/m²a /B, fGEE= 0,77 / A)

Auf einer Grundstücksfläche von insgesamt 1813m² (Grundstück 534/7) entsteht mit Baubeginn im Jahr 2019 eine moderne Eigentums- und Miethausanlage mit 16 Wohneinheiten und insgesamt 971,06 m² Wohnfläche bestehend aus zwei attraktiven Einfamilienhaussiedlung. Diese erstrecken sich über 3 Etagen und sind über getrennte Eingangsbereiche im Erdgeschoss und einem offenen Stiegenhaus ins Obergeschoss erschlossen. Die Technik und die Abstellräume befinden sich im Keller, der ebenfalls über den Lift erschlossen ist.

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 43m² und 114m² und haben 2 bis 4 Zimmer. Die Wohnungen werden mittels Fernwärme und Fußbodenheizung erwärmt.

Die Erdgeschosswohnungen verfügen über eine Terrasse mit ca. 10m² und einen Eigengarten zwischen 20m² - 64m².

Wohnungen im 1. Obergeschoss sind mit einem überdachten Balkon mit ca. 10m² ausgestattet.

Die Penthäuser im 2. Obergeschoss dürfen eine teils überdachte großzügige Dachterrasse zwischen 88 - 110 m² ihr Eigen nennen.

Natürlich verfügt jede Wohnung über einen überdachten Abstellplatz, Freiparkplätze können zusätzlich erworben werden. Die Kellerabteile mit einer Größe von ca. 4-8m² befinden sich im Keller. Ein überdachter Müllplatz sowie überdachte Fahrradabstellflächen runden das Paket ab.

Nach einem stressigen Tag lädt außerdem noch eine große allgemein nutzbare Grünfläche mit insgesamt 150 m² zur Erholung ein.



Impressionen - ähnliches Objekt

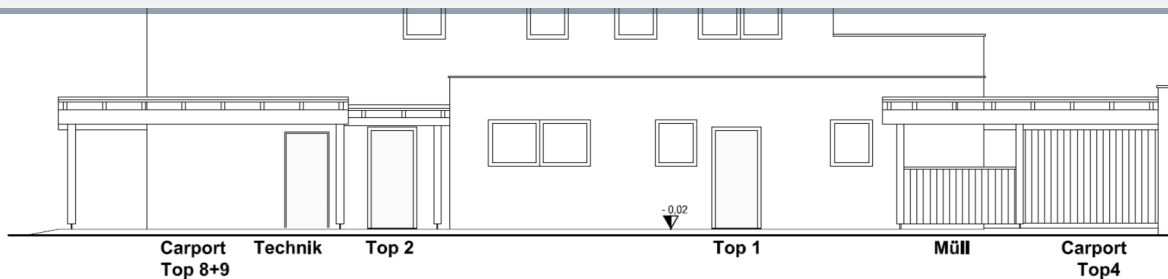
Nur mehr 2 Wohnungen frei

Beschreibung

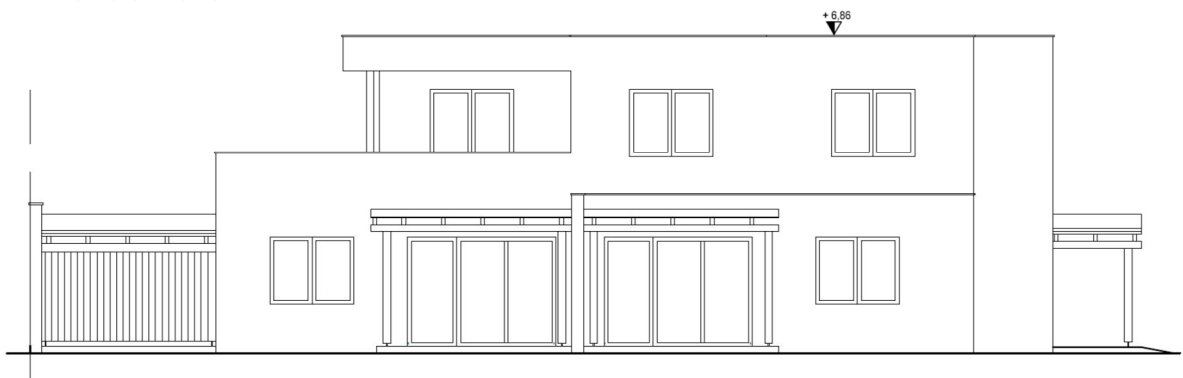
(HWB= 44,2 kWh/m²a / B, fGEE= 0,81 / A)

Auf einer Grundstücksfläche von 742m² entsteht mit Fertigstellung Ende 2021 eine moderne Eigentumswohnanlage mit 3 Wohneinheiten und insgesamt 242 m² Wohnfläche in attraktiver Süd-Westlage. Diese erstrecken sich über 2 Etagen wobei alle Wohnungen einen eigenen Zugang besitzen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 69m² und 103m² und haben 2 bis 3 Schlafzimmer. Die Erdgeschosswohnungen mit 70,84m² bzw. 68,81m² verfügen über eine Terrasse und einen Eigengarten, die Penthouse-Wohnung im 1. Obergeschoss darf eine Dachterrasse mit 39m² ihr Eigen nennen. Natürlich verfügt jede Wohnung über 1 überdachten Abstellplatz und eine nicht überdachten Abstellplatz. Die Kellerersatzflächen mit einer Größe von ca. 4 m² befinden sich bei den Carports bzw. im Garten. Ein überdachter Müllplatz sowie ein Technikraum stehen ebenfalls zur Verfügung. Beheizung inkl. Warmwasseraufbereitung: Fernwärme

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (Penthouse) Top 3 mit ca. 102 m² Wfl., 39m² Dachterrasse, 1 Carport und 1 nicht überd. PP um € 299.000,00 (schlüsselfertig, zuzügl. Kaufnebenkosten)



Nordansicht



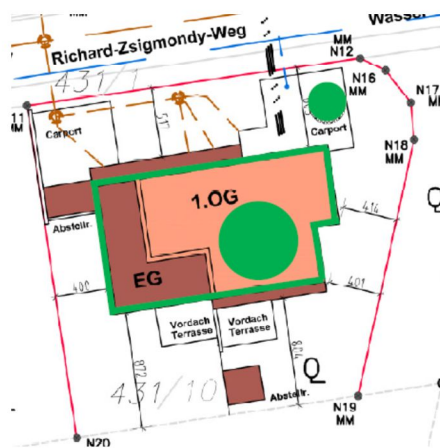
Südansicht

Besondere Merkmale **TOP 3:**

2-Geschossig inkl. 1 Überdachter PP, 1 nicht überdachter PP

WOHNFLÄCHE	102,98 m²
EINGANG	3,67 m ²
STIEGENHAUS	5,92 m ²
VORRAUM	13,05 m ²
BAD	8,87 m ²
WC	1,66 m ²
ABSTELLRAUM	3,59 m ²
ZIMMER 1	14,57 m ²
ZIMMER 2	14,57 m ²
WoEssKü	37,05 m ²

DACHTERRASSE	39,14 m ²
KELLERERSATZR.	ca. 4 m ²



Erstbezug: Maisonettewohnung in Johann-Nußhold-Weg 8/1, 8435 Leitring, bezugsfertig!

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Maisonette Top 1 mit ca. 101 m² Wfl., 10m² Terrasse, 10m² Balkon, ca. 82m² Garten, 1 Carport und 1 nicht überdachter Abstellplatz, 1 Gerätebox um € 289.000,00 (schlüsselfertig, zuzügl. Kaufnebenkosten)



Ausstattung:

Ziegelmassivbau, Fenster: innen Kunststoff weiß, außen Alu Anthrazit, Alu Rollläden in Anthrazit, Insektenschutz, Elektrische Rollläden bei Terrassentüren Erdgeschoss
Hochwertige Röhrenspantüren in weiß
Wohnzimmertüre mit Glasausschnitt
Extra Wasseranschluss für Kühlschrank
Waschbeckenanschluss in Abstellraum EG

WC im Erdgeschoss:

Hochwertige Rimless WC-Muschel mit absenkautomatischem Deckel
Waschbeckenmöbel mit Spiegel und Armatur
4 Reihen Fliesen 30x60 (1,2m)

Badezimmer Obergeschoss:

Große In Walk Dusche
Fliesen 30x60 Raumhoch
Eckbadewanne
Armaturen bei Badewanne und Dusche (Regendusche) vorhanden
Eingebauter Radio im Bad
2 Waschbeckenanschlüsse

WC im Obergeschoss:

Hochwertige Rimless WC-Muschel mit absenkautomatischem Deckel
4 Reihen Fliesen 30x60 (1,2m)

Stiege:

Landhausdiele

Wohnzimmer / Zimmer:

Hochwertige Landhausdiele geölt
Satanschluss je Raum
Einzelraumthermostat Fußbodenheizung

Monatliche Kosten:

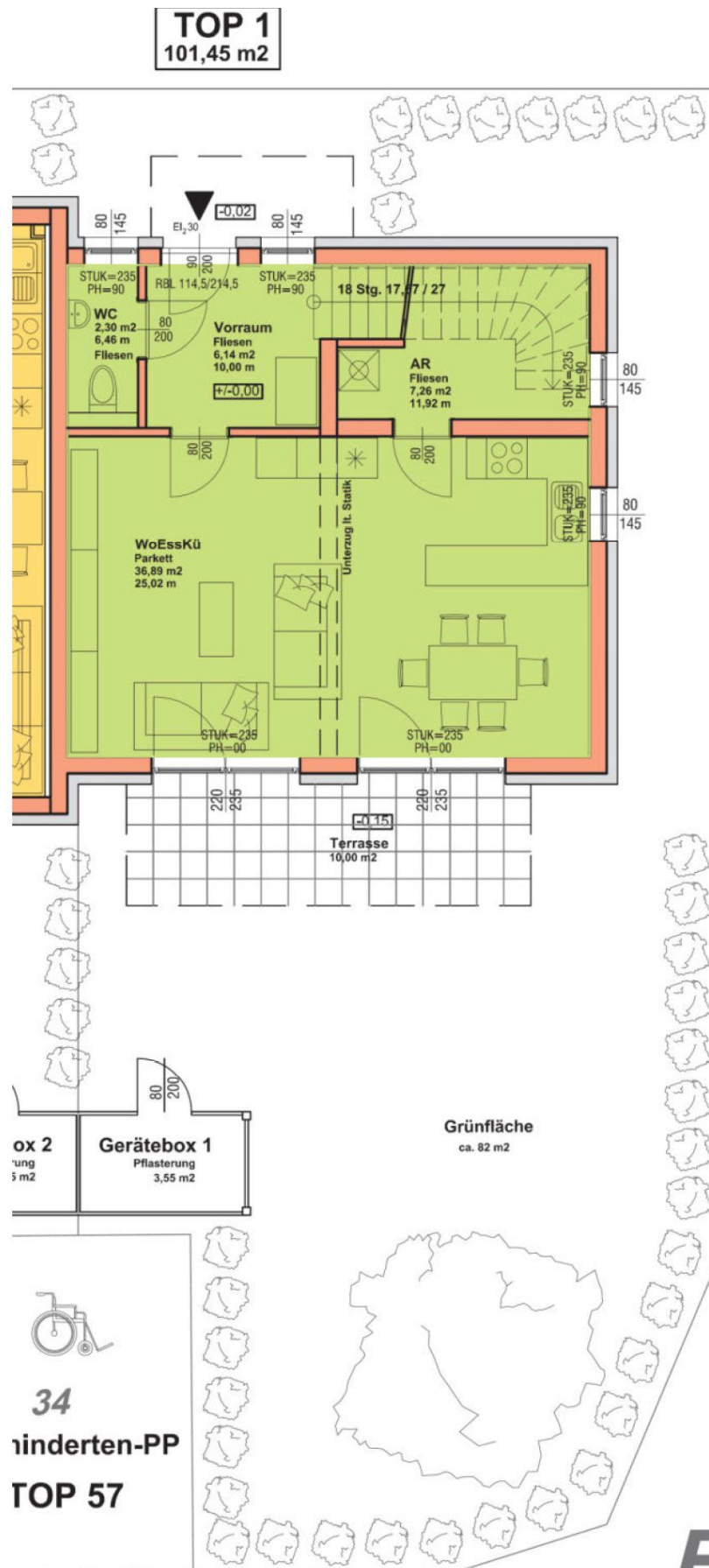
Monatliche Betriebskosten (inkl. Rücklagen):

189,00 € /mon.

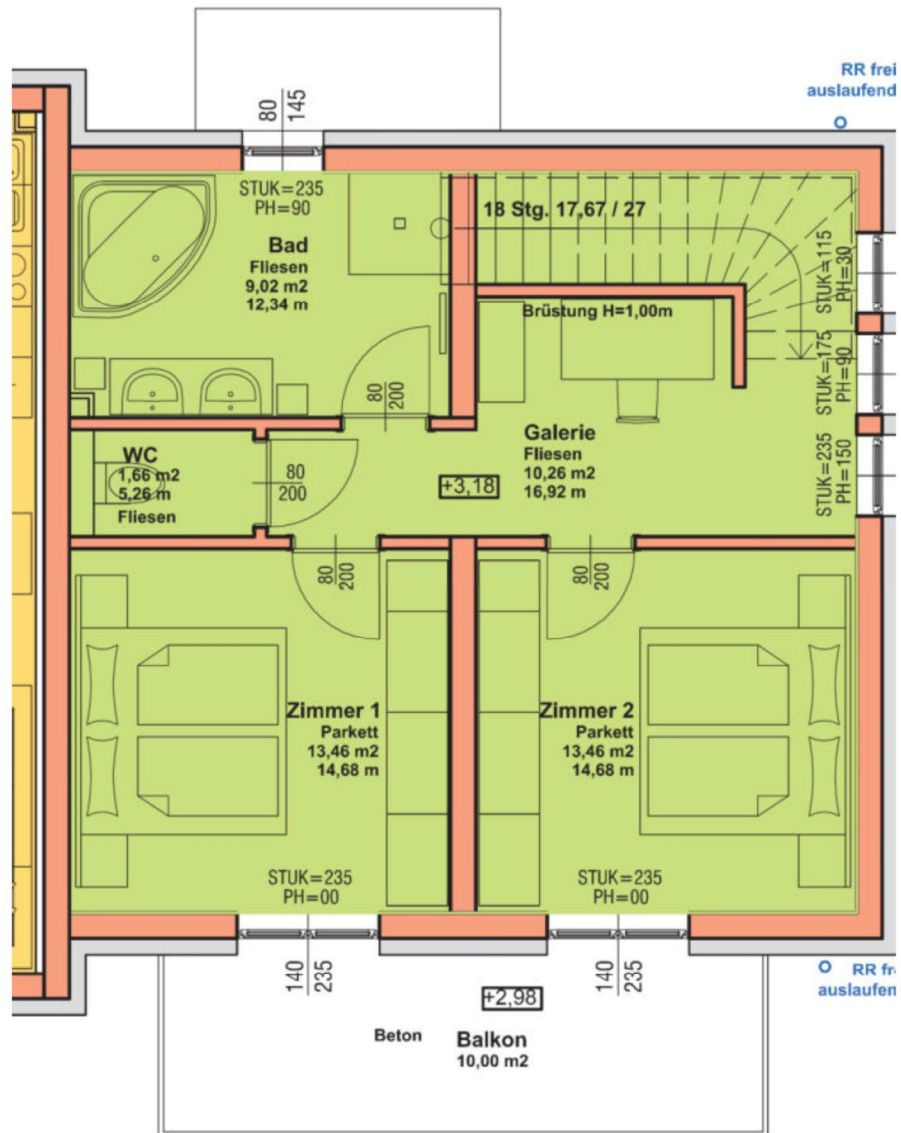
Heizkosten (pauschal):

71,02 € /mon.

Erdgeschoss



1.Obergeschoss



Top 1

Erdgeschoss + 1.Obergeschoss

Wfl. 101,45 m²

10m² Terrasse, 10m² Balkon

ca. 82m² Garten

3,5m² Box, 1 Carport+1Frei PP

Kaufpreis (zuzügl. Kaufnebenkosten)

€ 289.000,00

Moderne Einfamilien- und Doppel- Wohnhäuser mit Flachdach



**Alle 36 Wohneinheiten auf dem Areal Meine Gartenstadt in Leitring,
Flurweg / Richard-Zsigmondy-Weg sind bereits verkauft!**

Für zukünftige Projekte können Sie sich gerne vormerken lassen

Anfragen an office@holler-wohntraum.at oder 03452/72207.