

Leistbares Wohnen

Eigentumswohnungen im jüngsten Bezirk von Graz

Markusgasse 33

Eigentumswohnungen

LEISTBARES WOHNEN

Eigentumswohnungen im jüngsten Bezirk von Graz

Markusgasse 33
8055 Graz-Puntigam



KG 63118 Rudersdorf
Gst. Nr. 18/11
EZ 1451

Voraussichtliche Fertigstellung
Mitte 2018

Tel. 03135 / 47077
Mobil-Tel. 0664 / 1011909
Fax 03135 / 47077 - 2
E-mail: office@greinerbau.at

Greiner
Baumeister – Bauträger GmbH
Dürnbergstraße 38
A-8071 Hausmannstätten

Sie suchen nach einem neuen, preiswerten Zuhause oder einer Anlegerwohnung?
Eine Wohnung, die nicht nur als Unterkunft dient sondern den Inbegriff von Lebensqualität darstellt?

Noch dazu in einem Bereich von Graz mit ausgezeichneter Infrastruktur und nur wenige Gehminuten von einer Straßenbahnhaltestelle entfernt? Zusätzlich möchten Sie mobil und unabhängig sein und daher Ihren eigenen Parkplatz bei der Wohnung besitzen?

Trotz Stadtnähe wollen Sie aber nicht auf eine Terrasse oder einen eigenen Garten und einen Kinderspielplatz verzichten?

Sie wollen nicht Geld für Maklerprovisionen ausgeben, sondern das Geld lieber in die Verwirklichung Ihrer Wohnträume investieren?

Durch eine ruhige Lage im jüngsten und einem der aufstrebendsten Bezirke von Graz und durch ein gutes Preis-/ Leistungsverhältnis soll Ihr neues Zuhause oder Ihr Anlageobjekt eine sichere Geldanlage darstellen?

Dann sind Sie bei uns genau richtig!



In einer ruhigen Seitengasse im jüngsten Bezirk von Graz wird ein Mehrfamilienhaus mit 22 Wohnungen und 42 Tiefgargenplätzen, mit großzügigen Terrassen und Gärten, errichtet. Das Objekt befindet sich in der Markusgasse 33, Graz-Puntigam, nur wenige Gehminuten von einer Straßenbahnhaltestelle entfernt.

Folgende Wohnungstypen stehen zur Auswahl:

- **Maisonetten Wohnungen** 108 m²
- **2 – 3 Zimmer Wohnungen** 54 – 80 m²
- **Penthäuser** 80 – 140 m²

Alle Wohnungen im Erdgeschoß sind mit überdeckten Terrassen und zugeordneten Gartenflächen ausgestattet. Die Wohnungen in den beiden Obergeschossen sind mit teilweise überdeckten, großzügigen Terrassen ausgestattet. Die ideale Süd-Westausrichtung sorgt für viel natürliches Licht und Sonnenschein in Ihrer Wohnung. Jeder Wohnung ist ein TG-Abstellplatz zugeordnet.

Das Objekt wird direkt vom Bauträger verkauft, daher fällt für Sie keine Maklerprovision an.



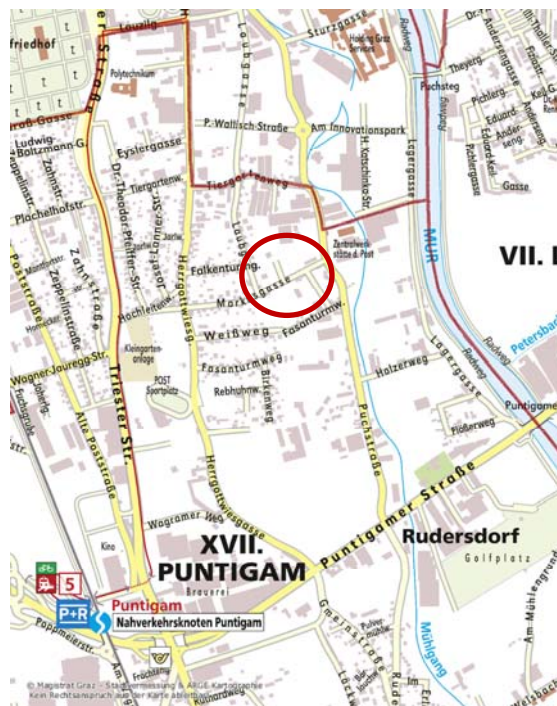
Durch die Lage des Objektes mit unmittelbarem Straßenbahnanschluss sowie der Nähe zum Autobahnanschluss Graz-West ist eine perfekte Verkehrsanbindung gewährleistet.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind zu Fuß erreichbar (Bushaltestelle in der Puchstraße, Straßenbahnhaltestelle Maut Puntigam). Des Weiteren ist der Bahnhof Puntigam mit einer sehr guten Verteilerfunktion nur zwei Straßenbahnhaltestellen entfernt.

Für Radfahrer ist ein direkter Einstieg in das Fahrradnetz der Stadt Graz über den Radweg entlang der Mur möglich.

In unmittelbarem Nahbereich (fußläufig) befinden sich die ASVÖ Mehrzwecksporthalle mit Tennisplätzen, in einer Entfernung von ca. 1 km der Golf Club Graz-Puntigam, sowie die Sportplätze an der Ecke Herrgottwiesgasse/Lauzilgasse. Das Einkaufszentrum „Center-West“ befindet sich in ca. 1 km Entfernung.

Im Nahbereich (1 – 2 Straßenbahnhaltestellen entfernt) stehen Ihnen eine Vielzahl von öffentlichen Einrichtungen, wie Banken, Post, Polizei, Kindergarten, Schulen, Gaststätten, etc., zur Verfügung und ist damit eine ausgezeichnete Infrastruktur gegeben. In unmittelbarer Nähe (ca. 300 m) befindet sich der Gasthof s'Reindl.



Erschließung:

Das Objekt liegt direkt an der öffentlichen Straße Markusgasse (Verbindung zwischen der Herrgottwiesgasse und der Puchstraße).

Über eine Zufahrt sind die 42 Abstellplätze in der Tiefgarage erschlossen. Der Zugang zu den offenen Treppenhäusern erfolgt über eigene Gehwege.

Wasserversorgung:

Anschluß an das Ortswassernetz der Holding Graz.

Abwasser / Kanal:

Abwässer: Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Holding Graz
Dachwässer: Versickerung am eigenen Grund
Oberflächenwässer: Verrieselung am eigenen Grund

Müll:

Entsorgung durch die öffentliche Müllabfuhr der Holding Graz.
Ein überdachter Müllplatz ist im Zugangsbereich situiert.

Strom:

Versorgung durch das EVU der Holding Graz

Telefon / Internet:

Anschlußmöglichkeit an die Telekom

TV:

SAT-Anlage

Heizung:

Warmwasserzentralheizungsanlage mit Gas (Brennwertgerät)
Wärmeabgabe mit Heizkörper (weiße Radiatoren), optional Fußbodenheizung möglich
Regelung über Thermostatköpfe und zentraler Zonenregelung mit Zeitsteuerung

Warmwasser:

Zentrale Warmwasseraufbereitung mit Gas (Kombination mit Heizung), unterstützt mit Luftwärmepumpe

Lüftung:

Mechanische Entlüftung der innenliegenden Sanitärräume sowie WC-Muschelabsaugung

Außenwände:

Massivbauweise, Ziegelmauerwerk mit A-WDVS (Vollwärmeschutz)

Kellerwände in Ortbeton mit außenliegender Abdichtung und 5 cm Schutzdämmung

Innenwände:

Tragende Innenwände:

Massivbauweise, Ziegelmauerwerk verputzt

Wohnungstrennwände:

Massivbauweise, Betonwände mit beidseitigen, biegeweichen Vorsatzschalen in Gipskarton

Nicht tragende Innenwände:

Leichtbauweise, Gipskartonständerwände

Fundierung:

Flachgründung mit Stahlbetonplatte

Geschossdecken:

Massivdecken aus Stahlbeton mit Trittschalldämmung

Dach:

Pulldach mit Stahlbetondecke und Holzkonstruktion mit bituminöser Abdichtung und extensiver Begrünung

Rauchfang:

Gasfang für Zentralheizung mit Gas

Zentraler Rauchfang für Notheizung mit festen Brennstoffen

Fenster / Balkontüren:

Kunststofffenster/ -türen mit 3-Scheiben Isolierverglasung mit Rollläden und in den Penthäusern nord-, west- und südseitig mit Raffstore

Außensohlbänke Alu-beschichtet

Innenfensterbänke in Naturstein

Wohnungseingangstüren:

Holz-Mehrschichttüren, mit Türspion, einbruchhemmend mit Mehrfachverriegelung

Treppenhaus / Laubengang:

Offene, überdachte Treppenhäuser bzw. offene, überdachte Laubengänge aus einer Stahlbetonkonstruktion

Begehbare Flächen mit aufgerauter Betonoberfläche oder Verfliesung, Kellertreppe mit aufgerauter Betonoberfläche

Raumhöhen:

Im Erdgeschoß 2,75 m und 1.Obergeschoß 2,68 m, im 2.Obergeschoß 2,70 bis 2,95 m

Energieausweis:

Spezifischer Heizwärmebedarf (HWB) 39,35 kWh/m².a – Klasse „B“

f_{GEE} = 0,84 - Klasse „B“

Sanitäre Einrichtung:

Badezimmer bis Oberkante Türstock verflies, WC bis ca. 1,20 m Höhe verflies

Einhandarmaturen

1 Duschtasse

1 bzw. 2 Waschtische

1 wandhängendes WC im Bad oder

1 wandhängendes WC und 1 Handwaschbecken im WC

1 Waschmaschinenanschluss

Elektroinstallation:

Getrennte Stromkreise und Anzahl der Auslässe gemäß Stand der Technik

SAT- oder Antennenanschluss sowie Leerverrohrung für Telefonanschluss

Türen und Zargen:

Echtholzfurnierte, glatte Innentüren mit Holzzargen, die Oberfläche nach Wahl in Naturholz (Eiche, Buche, Esche) oder weiß beschichtet

Wohnzimmertüren mit Glaslichte

Fußboden:

Wohnräume mit Parkett, Holzart nach Wahl in Eiche oder Esche

Küche, Vorräume, Abstellräume: Wahlweise Parkett oder Fliesen

Terrasse:

Betonplatten- bzw. optional Holzbelag im EG und im 2.OG

Fliesenbelag im 1.OG

Außenbeleuchtung und Steckdose

Metallgeländer

Wasserauslass

KFZ-Abstellplätze:

Für jede Wohnung ist ein eigener Abstellplatz in der Tiefgarage vorgesehen, hierzu stehen 42 KFZ-Abstellplätze zur Verfügung.

Abstellräume:

Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Abstellraum im Kellergeschoß.

Für Fahrräder bzw. Kinderwägen wird ein überdachter und abgeschlossener Abstellplatz am Grundstück errichtet.

Außenanlagen:

Am Grundstück ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Ein überdachter Müllplatz und weitere überdachte Fahrradabstellplätze sind im Zugangsbereich vorgesehen.

Die Außenanlagen werden, mit Ausnahme der Zufahrt und der Zugänge, begrünt bzw. erfolgt eine Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen.

Der Fahrrad/Kinderwagenabstellplatz wird teilweise mit Rankgitter versehen und mit Kletterpflanzen begrünt.

Errichtung:

Greiner Baumeister – Bauträger GmbH
Dürnbergstraße 38
A-8071 Hausmannstätten

Telefon: 03135 / 47077
Mobil-Telefon: 0664 / 1011909
Fax 03135 / 47077 - 2
E-mail: office@greinerbau.at

Planung:

Greiner Baumeister – Bauträger GmbH
Dürnbergstraße 38
A-8071 Hausmannstätten

Telefon: 03135 / 47077
Mobil-Telefon: 0664 / 1011909
Fax 03135 / 47077 - 2
E-mail: office@greinerbau.at

Verkauf und Beratung:

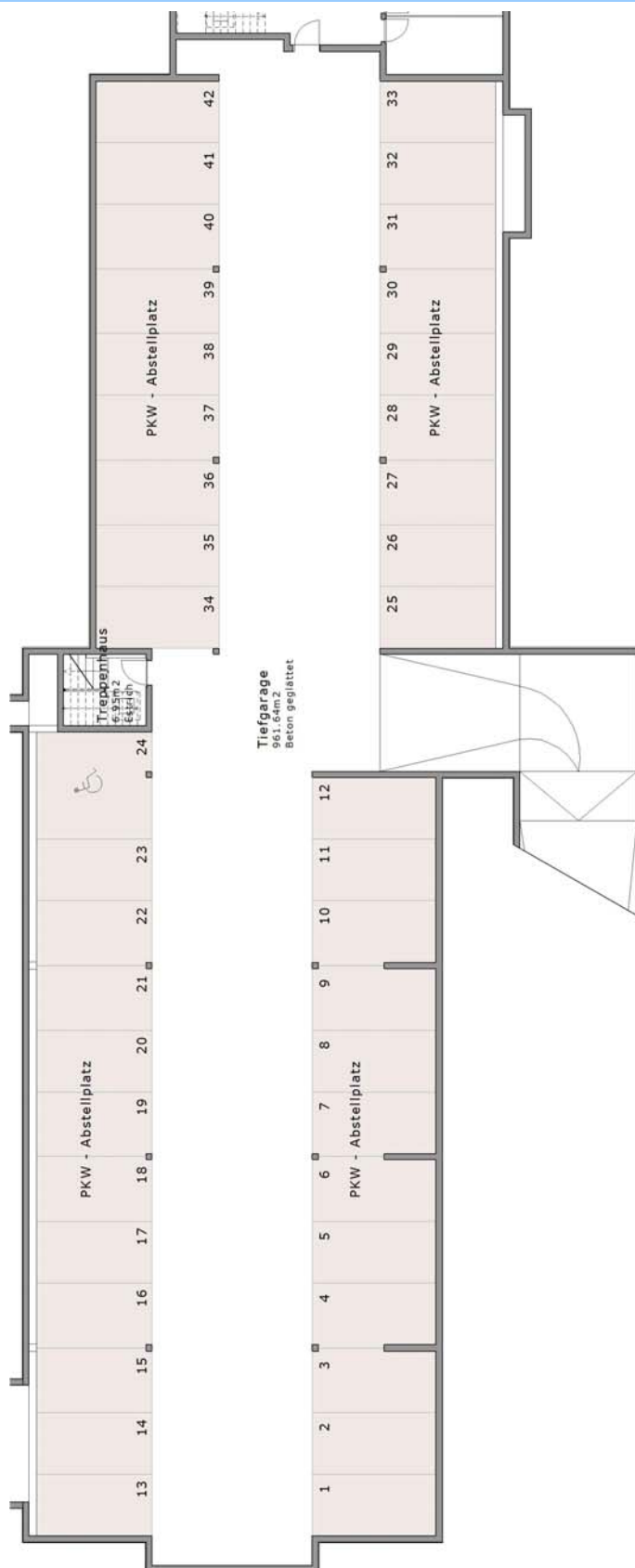
Greiner Baumeister – Bauträger GmbH
Dürnbergstraße 38
A-8071 Hausmannstätten

Ing. Sabine Greiner, BSc.
Telefon: 03135 / 47077
Mobil-Telefon: 0664 / 4576542
E-mail: office@greinerbau.at

Vertragserrichtung:

Dr. Bernd Zankel
Öffentlicher Notar
Kaiserfeldgasse 27
A-8010 Graz

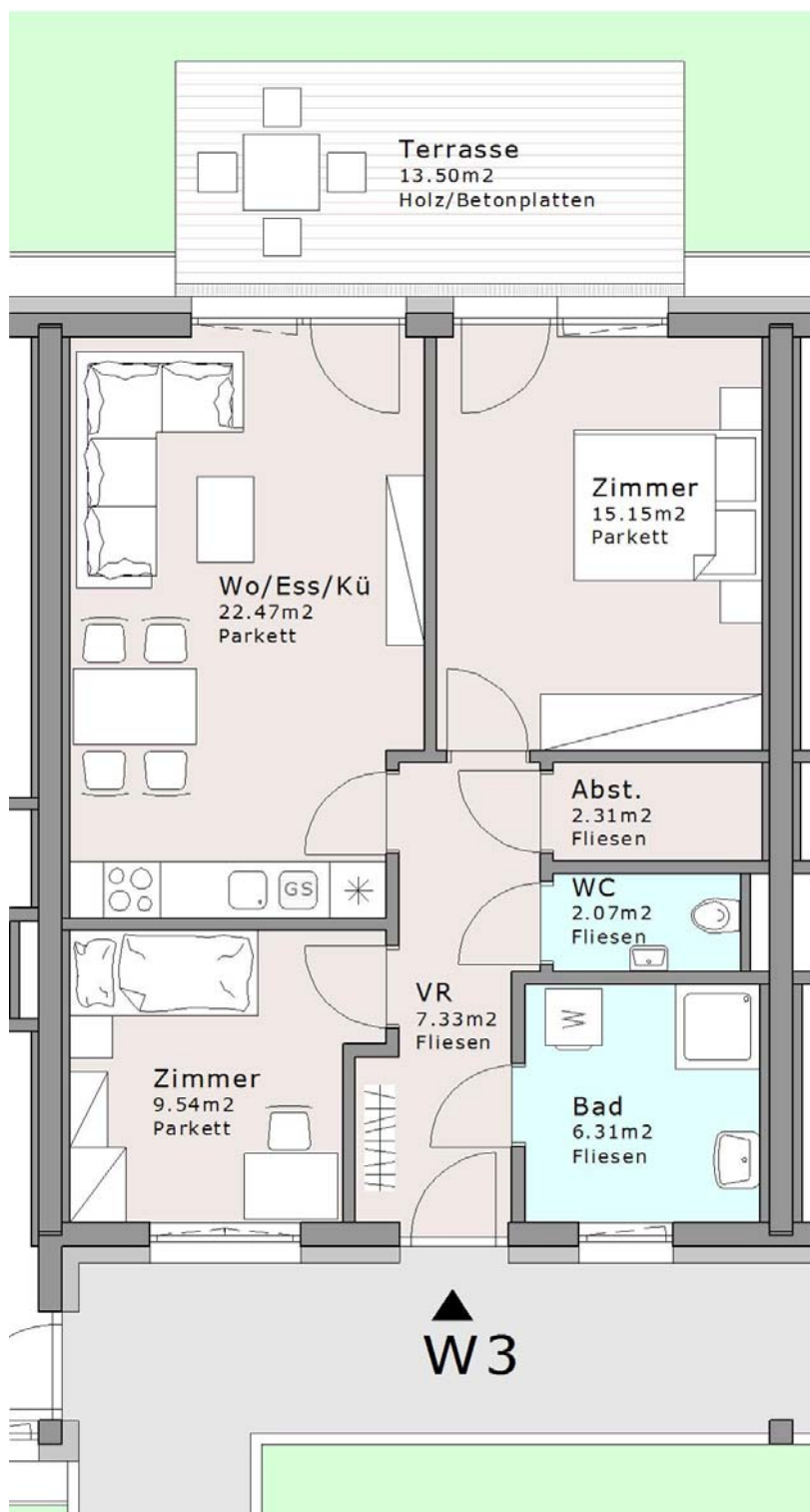
Telefon: 0316 / 830283
Fax 0316 / 830283 - 83
E-mail: zankel@notar-graz.at





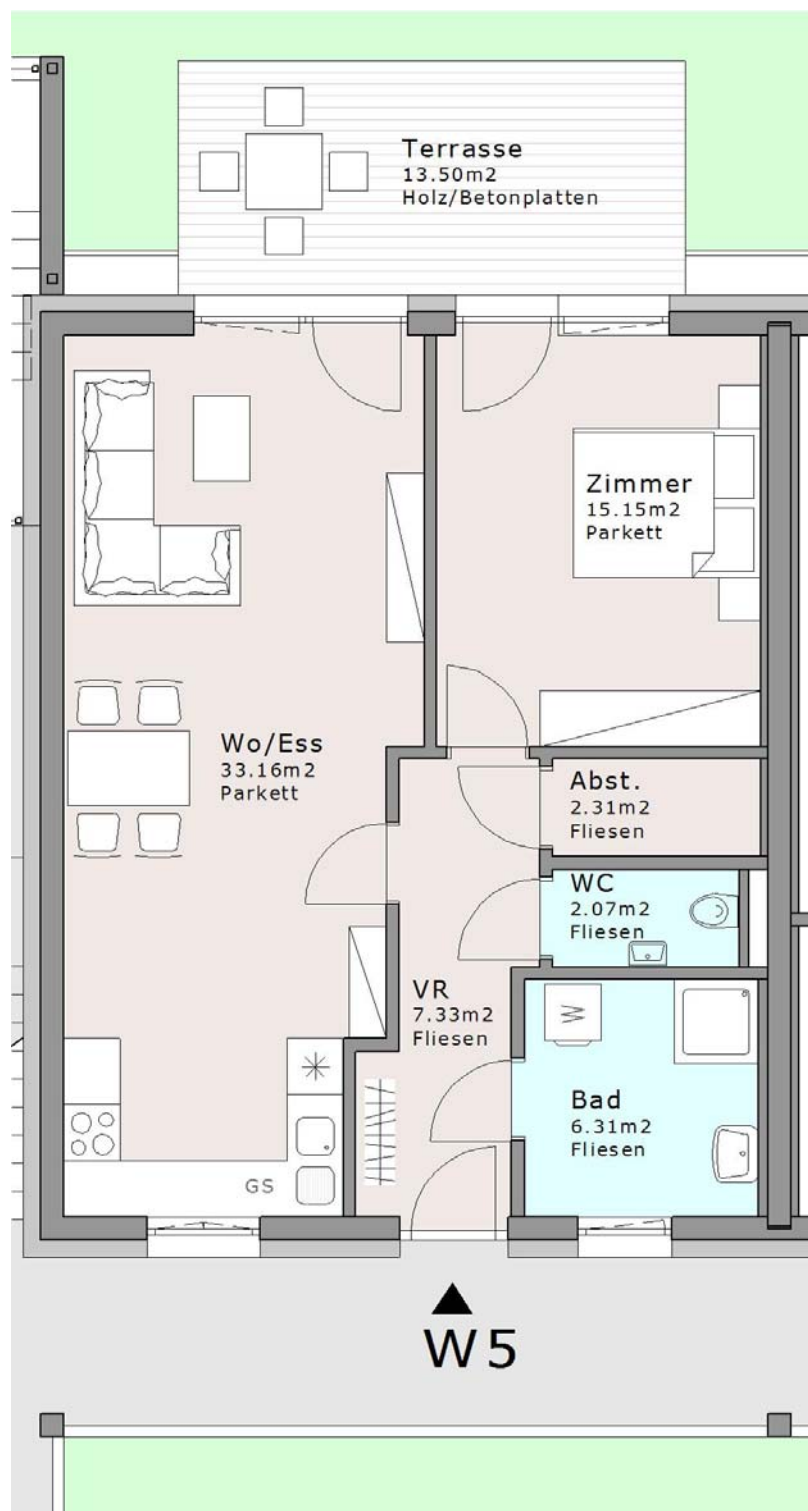
Wohnung 3 im EG / Gartenanteil ca. 60 m²
Wohnung 4 im EG / Gartenanteil ca. 60 m²
Wohnung 6 im EG / Gartenanteil ca. 40 m²

Wohnung 12 im OG1 / Terrasse 13,50 m²
Wohnung 13 im OG1 / Terrasse 13,50 m²

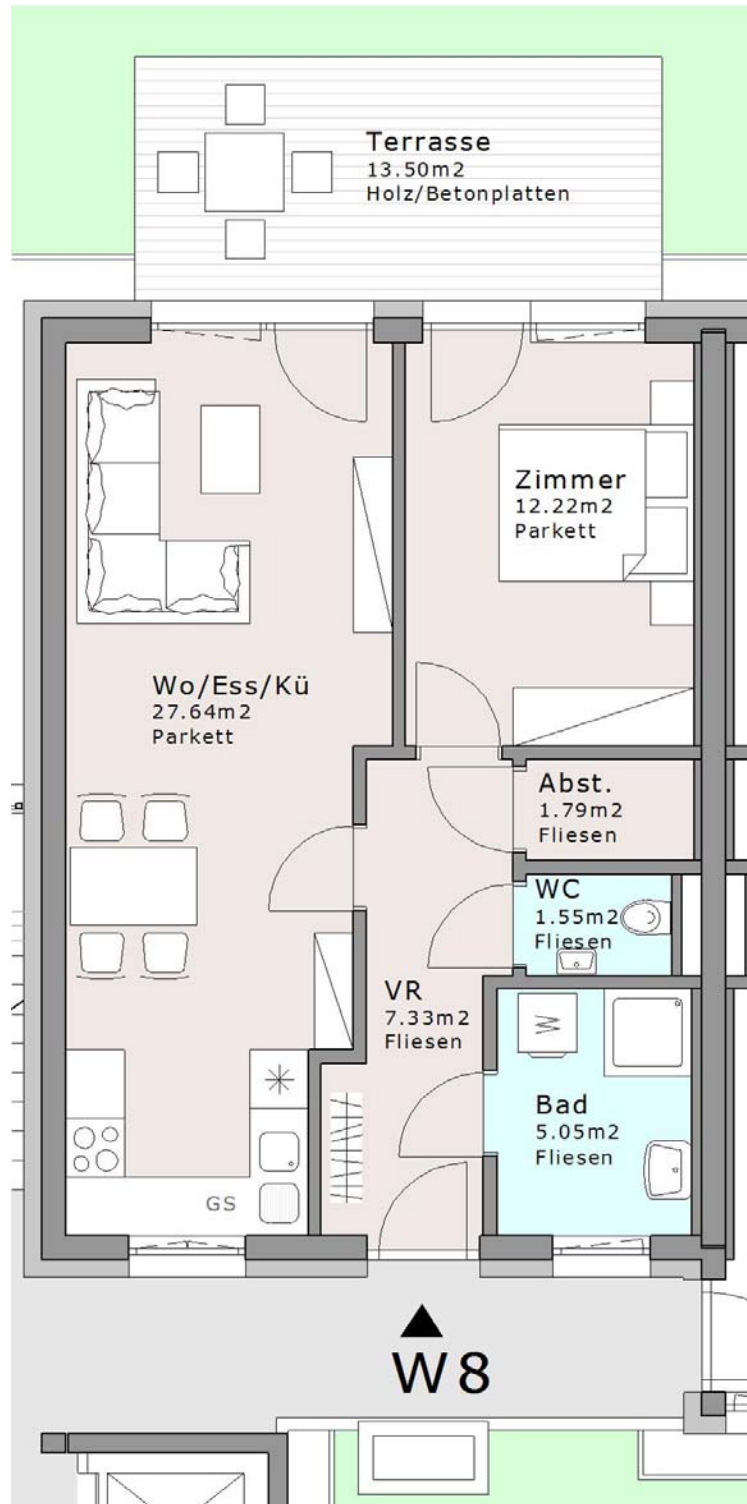


Wohnung 5 im EG / Gartenanteil ca. 50 m²
Wohnung 7 im EG / Gartenanteil ca. 40 m²

Wohnung 14 im OG1 / Terrasse 13,50 m²
Wohnung 16 im OG1 / Terrasse 13,50 m²



Wohnung 8 im EG / Gartenanteil ca. 80 m²



<i>WHG</i>	<i>NNF</i>	<i>Terrasse</i>	<i>Wohnung EUR</i>	<i>KFZ-TG EUR</i>	<i>Gesamt EUR</i>
1	108,35 m2	29,20 m2		Verkauft	
2	80,13 m2	13,50 m2		Verkauft	
3	65,18 m2	13,50 m2	190.000	17.500	207.500
4	66,74 m2	13,50 m2	194.500	17.500	212.000
5	66,34 m2	13,50 m2	193.000	17.500	210.500
6	65,18 m2	13,50 m2	190.000	17.500	207.500
7	66,74 m2	13,50 m2	194.500	17.500	212.000
8	55,58 m2	13,50 m2	165.000	17.500	182.500
9	64,06 m2	13,50 m2		Verkauft	
10	108,35 m2	29,20 m2		Verkauft	
11	80,13 m2	13,50 m2		Reserviert	
12	65,18 m2	13,50 m2	190.000	17.500	207.500
13	66,74 m2	13,50 m2	194.500	17.500	212.000
14	66,34 m2	13,50 m2	193.000	17.500	210.500
15	65,18 m2	13,50 m2		Verkauft	
16	66,74 m2	13,50 m2	194.500	17.500	212.000
17	55,58 m2	13,50 m2		Verkauft	
18	64,06 m2	13,50 m2		Verkauft	
19	143,22 m2	137,32 m2		Verkauft	
20	81,73 m2	35,05 m2		Reserviert	
21	81,32 m2	35,05 m2		Verkauft	
22	102,14 m2	122,18 m2		Verkauft	

Die Gesamt-Verkaufspreise pro Wohnung verstehen sich inkl. eines Abstellraums im KG und inkl. eines TG-Abstellplatzes.

Die Gesamt-Verkaufspreise verstehen sich als Endverbraucherpreise. Die Preise für Anlegerwohnungen können im Büro angefordert werden.

Nebenkosten: 3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
Vertragserrichtungsgebühr: wird noch bekannt gegeben

Stand 08.03.2018