

# ERRICHTUNG VON ZEHN EIGENTUMSWOHNUNGEN

LAGERPOSTWEG, 8403 LEBRING ST. MARGARETHEN



Sulzegg 34

8422 St. Nikolai ob Drassling

Mobil: 0664 182 73 63

[office@ss-immobilien.at](mailto:office@ss-immobilien.at)

[www.ss-immobilien.at](http://www.ss-immobilien.at)



# ERFÜLLEN SIE SICH HIER IHREN WOHNTRAUM

Die **Wohnfläche** jeder Wohnung erstreckt sich über **58m<sup>2</sup>** und verfügt über **zwei KFZ-Abstellplätze**.

Das Objekt befindet sich auf einem ebenen Grundstück, welches sonnig und südlich ausgerichtet ist.

In ca. fünf Gehminuten und einer Autofahrminute ist der Ortskern von Lebring St. Margarethen mit einem Nahversorger, Kindergarten, Volksschule, Neue Mittelschule, namhaften Speiselokalen und einen Arzt hervorragend für Sie erreichbar!

Mit dem Bahnhof und der Autobahnanschlussstelle ist Lebring speziell auch für Pendler ein ideal gelegener Ort.

Graz erreichen Sie mit dem PKW in ca. 25 Minuten und mit der S-Bahn in 30 Minuten.

Leibnitz erreichen Sie mit dem PKW und mit der S- Bahn in max. zehn Minuten.

Die Gemeinde Lebring bietet Ihnen unzählige Möglichkeiten um in Bereichen Sport und Kultur Ihre Freizeit individuell zu gestalten.

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## Allgemeine Bauausführung:

Die Außenwände bestehen aus einem Ziegelmauerwerk (Stärke 25cm) und Wärmedämmverbundsystem-EPS (Stärke 16cm).

Die Zwischenwände werden mittels Ziegelmauerwerk (Stärke 12cm) ausgeführt.

Die Decken werden in Stahlbetonbauweise ausgeführt und mit schwimmendem Estrich versehen, die Fassade wird laut den Visualisierungen verputzt.

Fenster: Material: Kunststoff mit Alu-Clip; innen Kunststoff weiß, außen Alu-pulverbeschichtet anthrazit, 3-fach Verglasung

Die Fenster im Badezimmer werden mit einem satinierten Glas versehen.

Sonnenschutz: Alle Fenster werden mit mechanisch betriebenen Rollläden ausgestattet.

Innentüren: Glatt, weiß lackiert, werden in Fertigzargen versetzt; Zugangstür vom Wohnraum in den Wohn- Essbereich ist mit einem satinierten Glaselement versehen

Haustür: Alu-Kunststoff, außen anthrazit und innen weiss

Maler- und Anstreicharbeiten: Sämtliche Innenwand- und Deckenflächen werden in weißer Dispersion gestrichen (ausgenommen Badezimmer und WC)

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## Boden- und Wandbeläge:

Fliesen: Vorraum, WC, Badezimmer, Abstellraum

Echtholz Parkett: Wohnen / Essen / Kochen, Schlafzimmer

Wände und Böden in Badezimmer und WC; Wandfliesen Höhe: Bad 2,10 m, WC 1,20 m.

Sanitärausstattung: Das Badezimmer verfügt über einen Sprossenheizkörper sowie eine Dusche mit Glaswand und einer Abflusssrinne (Badezimmermöbel sowie Waschbecken mit Armaturen sind nicht enthalten).

Das WC verfügt über ein wandhängendes WC und ein Waschbecken mit Armatur.

Elektroinstallation: Alle Wohnräume erhalten eine betriebsfertige Installation. Steckdosen und Lichtschalteranordnung erfolgt in Abstimmung mit dem Käufer. Sämtliche Leitungen werden in Rohrleitungen unter Putz geführt. Jede Wohneinheit verfügt über 3 Stk. SAT-Anschlüsse sowie einen Telefonkabelanschluss. Im Außenbereich (Terrasse) befindet sich je ein Lichtstromanschluss und 2 Stk. Außenleuchten.

Heizung: Beheizt wird die Wohnanlage durch ein nahe gelegenes Bio-Energie Heizwerk. Die Verteilerstation befindet sich im zentralen Technikraum. Die Wärmeabgabe in den einzelnen Wohneinheiten erfolgt über eine Fußbodenheizung. Das Steuerungsgerät für die Beheizung der gesamten Wohnung befindet sich im Wohn- Essbereich.

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## Außenanlage:

Der Laubengang, die Treppe, Terrassen und Balkone werden als Ortbetonplatte hergestellt und mit einer Besenstrichoberfläche versehen.

Die Grünflächen im Gartenbereich werden humusiert und ein Rasen angelegt.

Die Hauptzufahrt wird asphaltiert und im Bereich der KFZ- Abstellplätze werden Sickerpflastersteine verlegt.

Die Grenzen der einzelnen Wohneinheiten werden mittels Stabgittermatten (Farbe anthrazit) eingefriedet.

Geländer: Die Geländer werden aus verzinktem Stahl (siehe Visualisierung) in pulverbeschichteter Oberfläche; Farbe anthrazit ausgeführt.

## Sonstige Bauausführungen:

Die Gartenwohnungen verfügen über einen Wasseranschluss im Terrassenbereich.

Die Müllsammelstelle befindet sich gesammelt für alle Einheiten neben dem gemeinschaftlichem Technikraum wo auch ein Fahrradunterstellplatz errichtet wird.

Für einen gemeinschaftlichen Kinderspielplatz wird eine Fläche von rund 150m<sup>2</sup> vorgesehen.

# KAUFPREIS:

Kaufpreis 58m<sup>2</sup> Wohnung  
für Endverbraucher: EUR 145.750,-  
für Anleger (abzüglich Umsatzsteuer): EUR 126.800,-

Überdachter KFZ-Unterstellplatz mit einem verschließbarem Abstellraum: EUR 9.000,-  
Ausführung: Alu beschichtet

Sämtliche Angaben verstehen sich vorbehaltlich etwaiger Änderungen!

## Im Kaufpreis enthalten:

Aufschließungsbeitrag an die Marktgemeinde, Wasseranschlussgebühr, Kanalanschlussgebühr, Bioenergieanschlussgebühren,  
Stromleitung bis zum Zählerkasten

# KAUFNEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises

Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises

Treuhandchaft: 1,5 % des Kaufpreises

Allfällige Aufwände bezüglich der Treuhandchaft für die Finanzierung sind mit dem Vertragserrichter zu klären und zu vergüten.

**Es kommen keine Maklerprovisionen sowie Abschlagszahlungen auf den Käufer zu!**

# KAUFABWICKLUNG

Bei Optionsvertragsunterzeichnung wird eine Anzahlung von EUR 20.000,- fällig.

Die Bezahlung der Restsumme auf den Kaufpreis erfolgt bei Unterzeichnung des Kaufvertrags, welcher ca. 30 Tage vor Übergabe der Wohneinheit unterzeichnet wird.

Nach Einlangen des Kaufpreises am Notartreuhandkonto erfolgt die Übergabe des Vertragsgegenstandes.

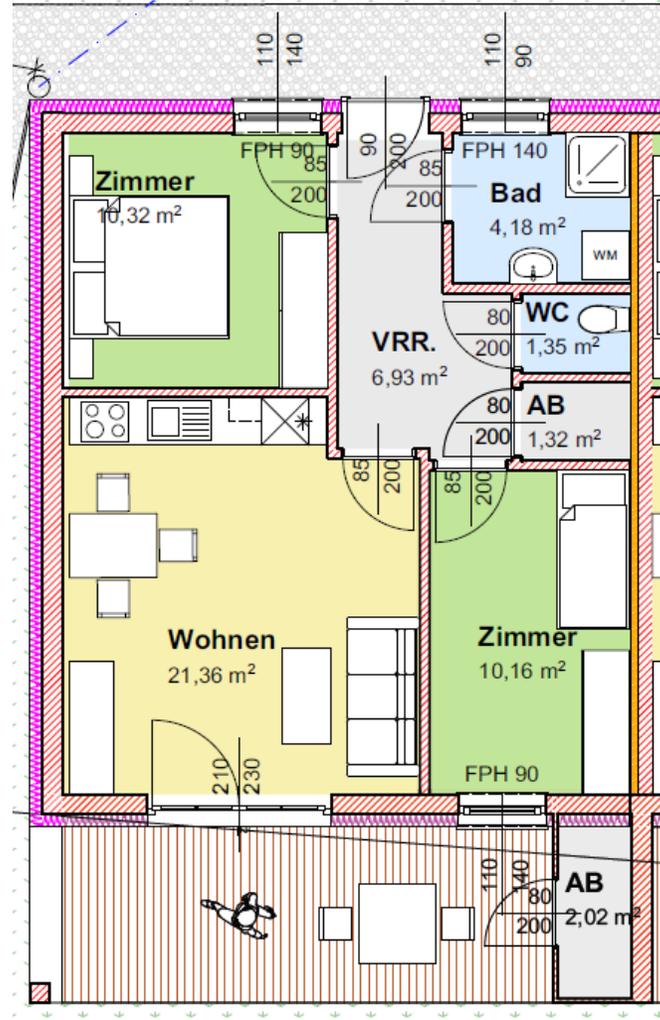
Durch ein Übergabeprotokoll gibt der Käufer den Geldbetrag frei!

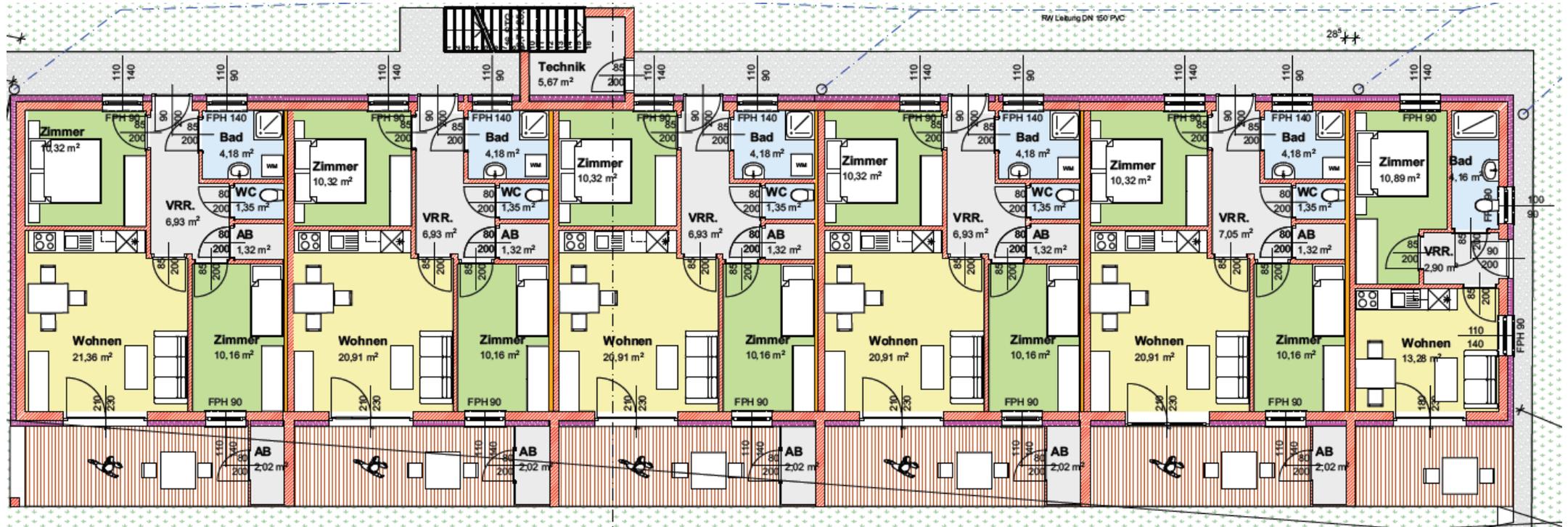


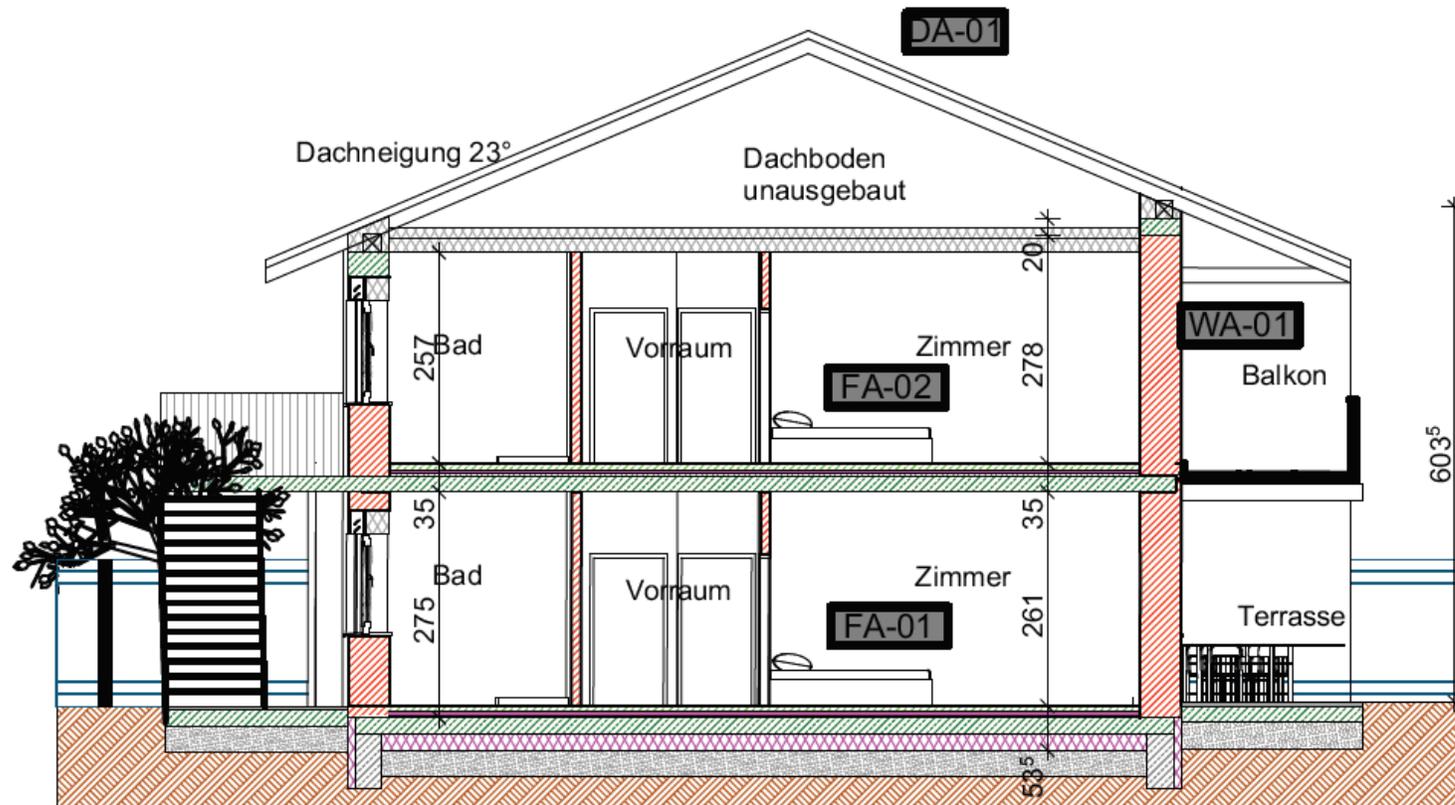












# SYMBOLFOTOS



# SYMBOLFOTOS



# SYMBOLFOTOS



# SYMBOLFOTOS



# SYMBOLFOTOS



19

[www.ss-immobilien.at](http://www.ss-immobilien.at)

**SCHÖNWETTER**



**BAU**

• Neu-, Zu- und Umbauten • Fassaden  
**Pflastermeisterbetrieb**

- Steinmauern • Betonpflasterungen
- Natursteinpflasterungen mit Außengestaltung

8422 St.Nikolai/Dr., Sulzegg 64 Mobil: 0664 / 5358948  
office@schoenwetter-bau.at www.schoenwetter-bau.at



>> Sulzegg 34

8422 St. Nikolai/Dr.



**IMMOBILIEN GMBH**

[www.ss-immobilien.at](http://www.ss-immobilien.at)

>> INFO 0664 182 73 63

[www.ss-immobilien.at](http://www.ss-immobilien.at)