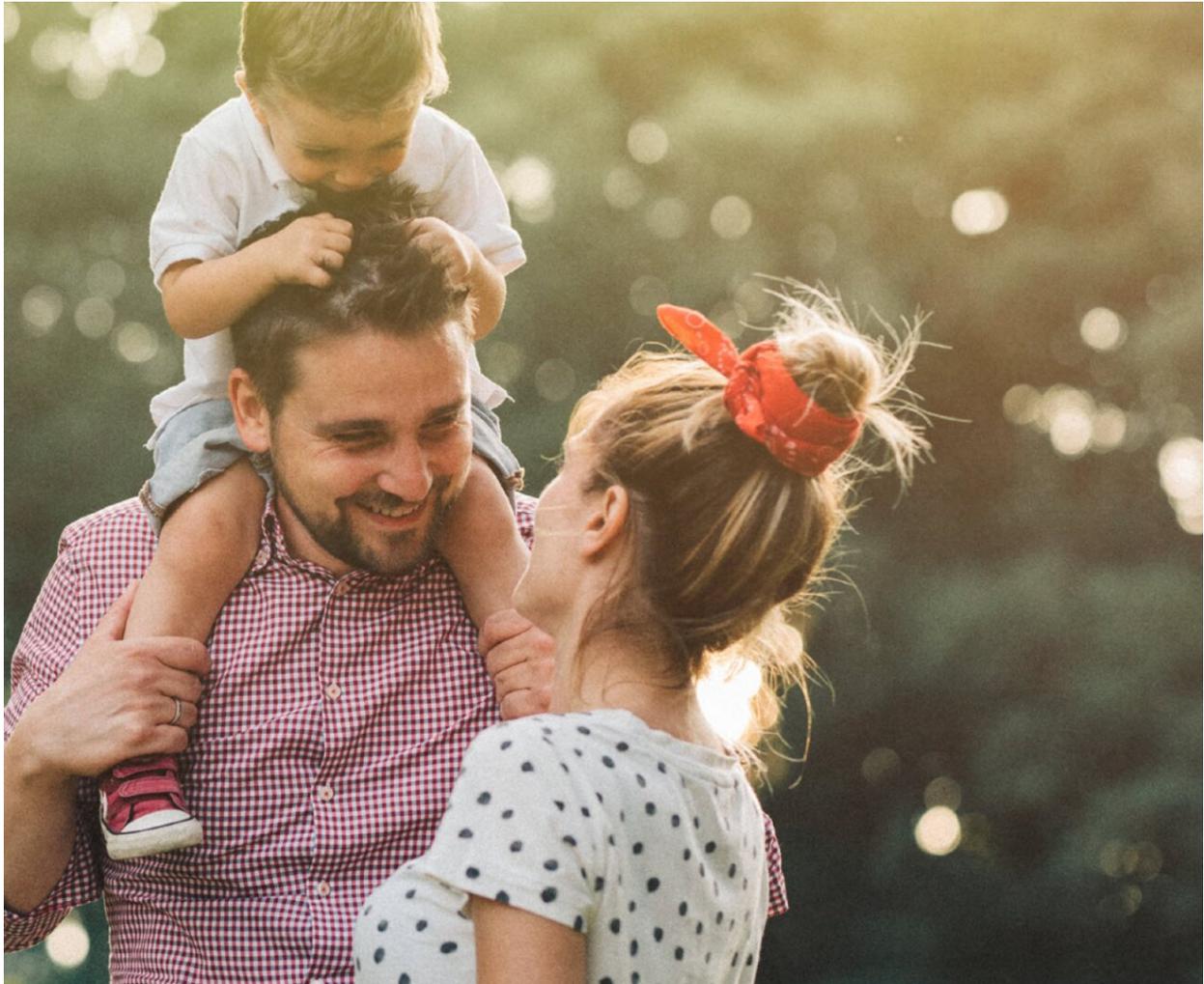


**Charmantes Neubauprojekt in idyllischer Lage - Ihr perfektes Zuhause in Thal bei Graz! - PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 337**

**Eine Immobilie von Natureal**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8051 Thal
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	369.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Dr. Gert Andrieu**

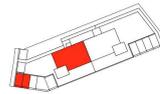
Natureal-Immobilien-Dr.Andrieu  
Hauptstraße 64  
8650 Kindberg

T +43 676 934 85 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



€ 369.900,- Schlüsselfertig inkl. 20 m<sup>2</sup> Terrasse  
 89 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche im OG, 4 m<sup>2</sup> zusätzlicher Abstellraum



**OBERGESCHOSS**

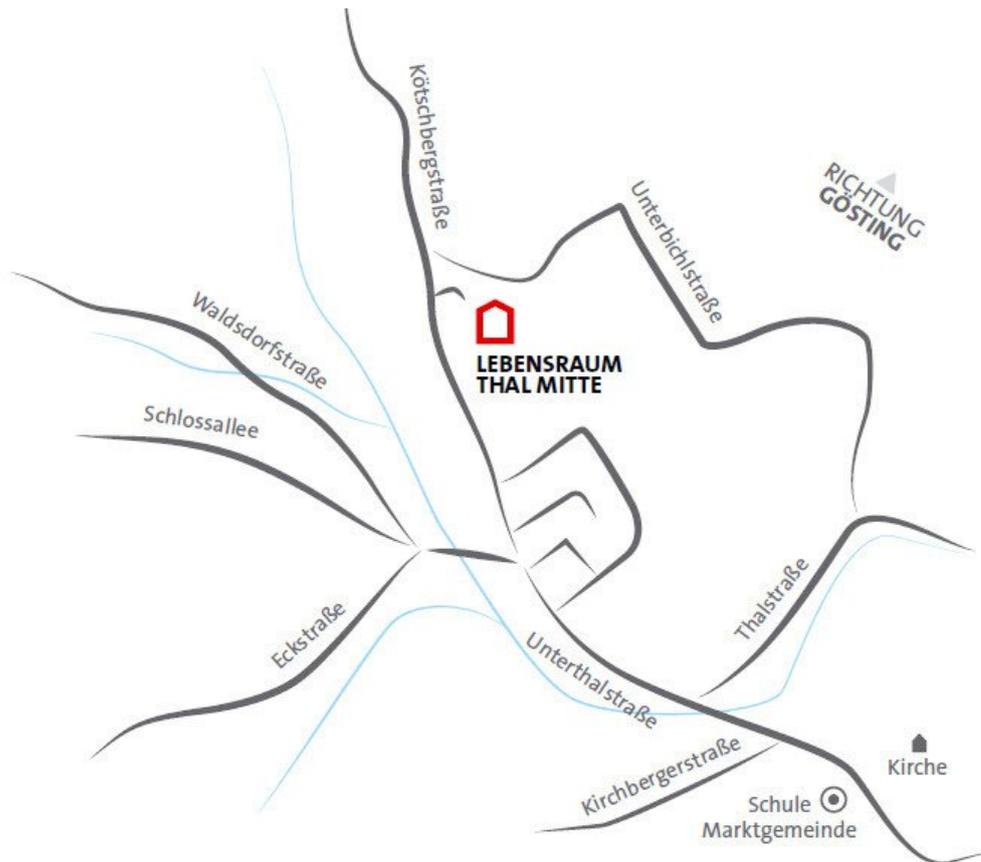
Wohnen / Essen / Kochen	26,81 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	17,41 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,03 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	12,03 m <sup>2</sup>
Bad	8,81 m <sup>2</sup>
WC	2,09 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,08 m <sup>2</sup>
Diele	7,43 m <sup>2</sup>
Kellerersatzraum	3,75 m <sup>2</sup>
Nettogrundfläche	92,44 m <sup>2</sup>



	TOP F1/EG	TOP F2/EG	TOP F3/OG	TOP F4/OG
Nettogesamtgrundfläche inkl. Keller/Abstellraum	92 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>
Nettogrundfläche	89 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>
EG	89 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	-	-
OG	-	-	89 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>
Keller / Abstellraum	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
Zimmer	4	4	4	4
Terrasse	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
davon überdachte Terrasse	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Garten	143 m <sup>2</sup>	208 m <sup>2</sup>	-	-
Carport Eingangspodest Zugänge	41 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>
<b>Preis in €</b>	359.000,-	355.800,-	369.900,-	362.500,-







#### INFRASTRUKTUR:

Volksschule	1 km
Kindergarten	500 m
Öffentlicher Spielplatz	500 m
Gemeindeamt	1 km
Praktischer Arzt mit Hausapotheke	850 m
Kirche (Ernst Fuchs)	1 km
Bushaltestelle Graz Holding	200 m
Café Thalerei	350 m
Gasthaus Kreuzwirt	1 km
Thalensee Naherholungsgebiet	3 km
Arnold Schwarzenegger Museum	2 km



## **HÄUSER**

Es werden 3 Doppelhäuser, 5 Reihenhäuser und 2 Mehrfamilienwohnhäuser gebaut. Als Vertragsgrundlage dient dieses Verkaufsprospekt. Aufgrund von baubehördlichen Auflagen oder planerischen Erfordernissen können sich diverse Änderungen in der Situierung, Außengestaltung und Herstellung ergeben.

## **GRUNDSTÜCK**

Die Grundstücksgrößen sind in den Planungsunterlagen angegeben. Das jeweilige Eigentum wird mittels Nutzwertgutachten ermittelt. Die Flächen sind vorläufig und können geringfügige Abweichungen ergeben.

## **PARKPLATZ**

Jeder Einheit sind 2 überdachte Autoabstellplätze zugewiesen.

## **FIXPREISGARANTIE**

Die angegebenen Gesamtkosten verstehen sich als Fixpreise. Geringfügige Änderungen der Situierung und Höhe im Toleranzbereich, Außengestaltung und der Grundstücksgröße ändern den Fixpreis nicht. Die Preisgestaltung ist für Endkunden ohne ausgewiesene Umsatzsteuer. Für Anleger gelten gesonderte Preise auf Anfrage.

## **ZAHLUNG**

Die Zahlung erfolgt über notarielle Treuhandenschaft. Die zu leistenden Teilzahlungen werden nach Baufortschrittskontrolle eines unabhängigen, gerichtlich beeideten Bausachverständigen nach Bauträgervertragsgesetz auf ein notarielles Treuhandkonto überwiesen. Die Höhe und Abwicklung ist gesetzlich geregelt. Für die Abwicklung ist Herr Mag. Friedrich Kahlen, Notariat Mag. Theodor Grössing, Hauptplatz 14, 8700 Leoben verantwortlich. Informationen unter: Mag. Friedrich Kahlen, Tel.: +43 (0)3842/42 182

## **FINANZIERUNG**

Unsere Finanzierungspartner erstellen Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept.

## **VERTRAGSERRICHTUNG**

Die Vertragserrichtung des Kauf- und Bauträgervertrages erfolgt durch Herrn Mag. Friedrich Kahlen. Bei der Vertragserrichtung ist der Verkaufspreis binnen 8 Tagen auf das Treuhandkonto zu hinterlegen. Die Kosten für die Vertragserrichtung trägt der zukünftige Wohnungseigentümer.

## **GRUNDERWERBSSTEUER UND EINTRAGUNGSSTEUER**

Die Gebühren für die Grunderwerbssteuer (3,5 %) und Grundbucheintragungsgebühr (1,1 %) werden direkt vom Finanzamt bzw. Grundbuchsgericht vorgeschrieben. Die Einhebung der Gebühr erfolgt durch das Notariat.

## **VERBINDLICHES**

Eine Reservierung des Hauses ist nicht möglich. Wenn Sie sich für ein Haus fix entschieden haben, wird ein verbindlicher Bauvertrag erstellt und Sie können sich zu 100 % auf Ihr neues Eigentum freuen.

## **SCHLÜSSELFERTIGE MALLI-AUSSTATTUNG**

Wir laden Sie zu einem Bemusterungsgespräch in unserer Zenerie ein. Hier können Sie aus der Malli-Hauslinie Ihre Böden, Türen und Feinsteinzeug wählen.

# AKTIV-KLIMA

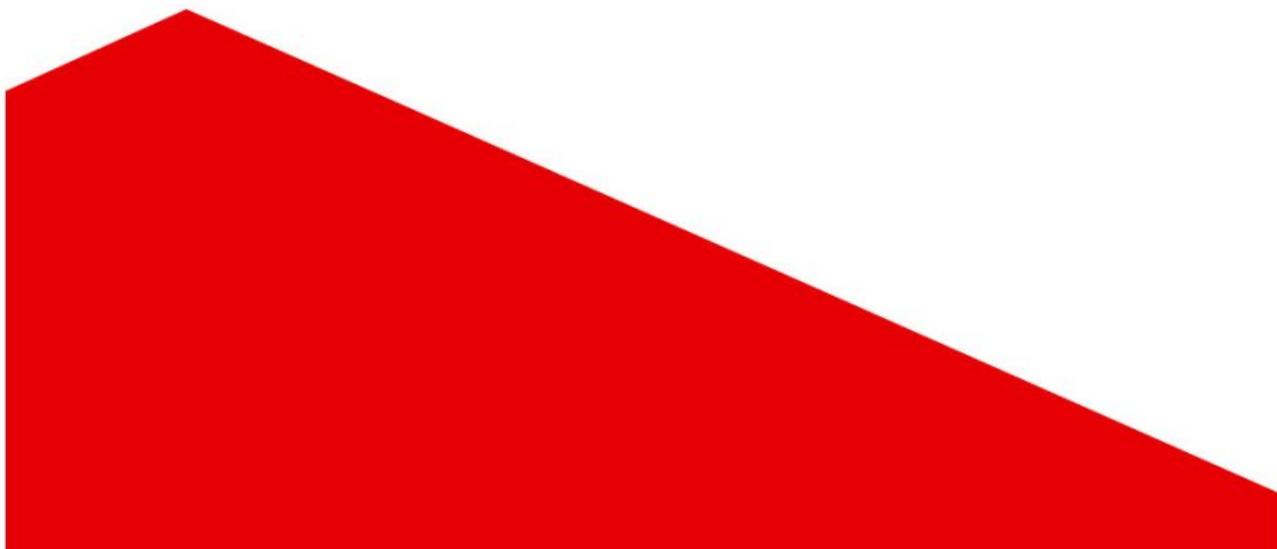
## Wandaufbau

### FÜR EIN GESUNDES WOHNKLIMA

Der Wandaufbau von Malli sorgt mit einer optimalen Wärmedämmung in der kalten Jahreszeit und durch minimalen Wärmeverlust wie ein Kachelofen für die richtige Wärme in Ihrem Haus – während der Sommerhitze garantiert dieser ein ausgeglichenes und angenehm kühles Raumklima. Zusätzlich lässt der überdurchschnittlich hohe Schallschutz eine ruhige, intime Wohnatmosphäre zu.

### DIE MALLI-NIEDRIGENERGIE-WAND

Wir garantieren Ihnen den vereinbarten Übergabetermin. Der vorher gemeinsam festgelegte Lieferumfang sichert Ihnen den Malli-Fixpreis. Mit der modernsten halbautomatischen Ziegelwandfertigung Österreichs ist Ihr Traumhaus bereits innerhalb von fünf Monaten vom Keller bis zum letzten Dachziegel schlüsselfertig – mit dem besonderen Vorteil, dass die im Werk vorgefertigten Mauern 100 % trocken sind und bereits vom ersten Tag an für ein gesundes und behagliches Wohnklima sorgen. Das ist einzigartig!



**WÄRMEDÄMMUNG**  
160 mm  
Wärmedämmverbundsystem  
EPS Fo40  
Uw = 0,18 W/m²K

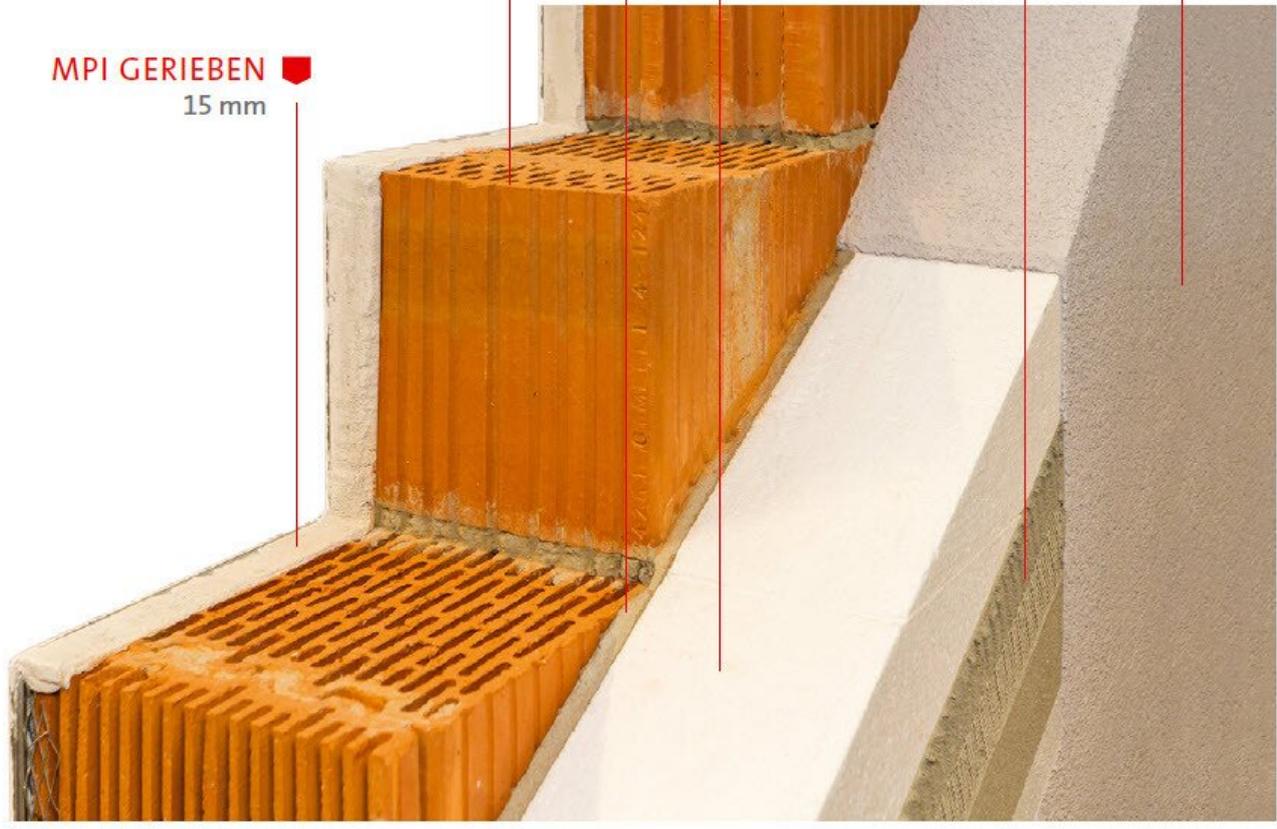
**BESCHICHTUNG MIT  
GRUNDIERUNG**  
2 mm

**KLEBESPACHTEL**  
8 mm

**ARMIERUNG  
MIT GEWEBE**  
5 mm

**HOCHLOCHZIEGEL**  
250 mm

**MPI GERIEBEN**  
15 mm



# LEISTUNGSBESCHREIBUNG

## Bauwerk (je Einheit unterschiedlich)

### FUNDAMENTE/KELLERMAUERWERK

Die Fundamente und Kelleraußenwände werden nach statischen Erfordernissen in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Die tragenden Innenwände sind aus Hochlochziegelmauerwerk gemauert und beidseitig verputzt.

### AUSSENWÄNDE UND FASSADE

Die Außenwände bestehen aus einem 25 cm Ziegelmauerwerk und einem 16 cm starken Wärmeverbundsystem inkl. Endbeschichtung.

### INNENWÄNDE

Die Innenwände werden als 12 oder 25 cm starkes Ziegelmauerwerk beidseitig verputzt hergestellt.

### STIEGEN

Stahlbetonstiegen

### DECKEN

Die Keller- und Erdgeschossdecke wird in Stahlbetonbauweise hergestellt.

### DACH

Zimmermannsmäßiger Pfettendachstuhl inkl. Eindeckung mittels Foliendach bekiesst bzw. bei Flachdächern begrünt.

### SPENGLERARBEITEN

Alle Bleche, Rinnen und Regenfallrohre werden in Stahl verzinkt und beschichtet ausgeführt.

### FENSTER UND FENSTERTÜREN

Kunststofffenster in Weiß mit Dreifachverglasung

### INNENPUTZ

Feiner Innenwandputz, Maschinen-Reibputz, Metalleckleisten (Kantenschoner).

### BODENAUFBAU

Der Bodenaufbau wird mittels Schüttung, Wärme/Trittschalldämmung und Betonestrich ausgeführt.

### HEIZUNG/WARMWASSER

Die Beheizung erfolgt mittels Gaszentralheizung. Jedes Haus ist mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Warmwasserwärmepumpe. Bei den Wohnungen ist eine gemeinsame Nutzung der Gastherme vorgesehen.

### FENSTERBÄNKE

Innen und außen aus Kunststein in Weiß.

### HAUSEINGANGSTÜREN

Hauseingangstür mit Edelstahlrücken, Farbe weiß.

### INNENAUSBAU

Aufbau von außen nach innen: Kaltdach, Hinterlüftung, Wärmedämmung, Dampfbremse, Gipskartonplatte.

# Elektroinstallationen\*

## EINGANG AUSSEN

1 Lichtauslass, 1 Ausschalter, 1 Klingel

## DIELE

1 Lichtauslass, 3 Wechselschalter, 1 Schuko-Steckdose 1-fach, 1 Läutwerk,  
1 Telefonanschluss (Leerrohr), 1 Unterverteiler

## KÜCHE

1 Lichtauslass, 1 Ausschalter, 2 Schuko-Steckdosen 2-fach, 1 E-Herd-Auslass,  
1 Kühlschranksteckdose, 1 Dunstabzugsteckdose, 1 Geschirrspülersteckdose

## ESSEN / WOHNEN

2 Lichtauslässe, 2 Wechselschalter, 1 Ausschalter, 5 Schuko-Steckdosen 1-fach,  
1 Antennensteckdose (Leerrohr)

## BADEZIMMER

2 Lichtauslässe, 1 Serienschalter, 1 Steckdose 1-fach, 1 Waschmaschinensteckdose

## TERRASSE

1 Lichtauslass, 1 Ausschalter

## ZIMMER

1 Lichtauslass, 1 Ausschalter, 3 Schuko-Steckdosen 1-fach

## SPEIS / GARDEROBE / ABSTELLRAUM

1 Lichtauslass, 1 Ausschalter

## WC

1 Lichtauslass, 1 Ausschalter

## STIEGENHAUS – GALERIE

1 Lichtauslass, 2 Wechselschalter

# Sanitärrohinstallationen\*

## KÜCHE

1 Anschluss für Kalt- und Warmwasser und Abfluss

## BADEZIMMER

1 Anschluss für Waschbecken mit Warm- u. Kaltwasserzuleitung und Abfluss

1 Anschluss für Dusche und Badewanne mit Warm- u. Kaltwasserzuleitung und Abfluss

1 Anschluss für WC mit Kaltwasserzuleitung und Abfluss

1 Anschluss für Waschmaschine mit Kaltwasserzuleitung und Abfluss

## WC

1 Anschluss für WC mit Kaltwasserzuleitung und Abfluss

1 Anschluss für Handwaschbecken mit Warm- u. Kaltwasserzuleitung und Abfluss

## GARTENWASSERLEITUNG

1 Kaltwasserzuleitung bis Außenwand.

# Sanitäreinrichtung schlüsselfertig

## WC

Bestehend aus einem Hänge-WC in der Sanitärfarbe Weiß mit Unterputzspülkasten mit Drückerplatte in Kunststoff weiß, Sitzbrett mit Deckel, WC-Anschlussstutzen und WC-Befestigung.

## HANDWASCHBECKEN

Bestehend aus einem Handwaschbecken Sanitärfarbe Weiß, komplett mit Eckventil verchromt, Waschtischsifon Chrom, Waschtischbefestigung und Waschtisch-Einlaufventil Chrom.

## WASCHTISCH

Bestehend aus einem Waschtisch Sanitärfarbe Weiß, komplett mit Eckventil verchromt, Waschtischsifon Chrom, Waschtischbefestigung und Waschtisch-Einhandmischer Chrom.

## DUSCHE

Bestehend aus einer Dusche verflies mit Gully, Größe 80 x 80 cm, komplett mit Ablaufventil Chrom, Aufputz-Einhandmischer in Chrom und Brausegarnitur Chrom komplett mit Schubstange. Eine Duschabtrennung ist nicht im Vertrag enthalten!

## BADEWANNE

Bestehend aus einer Badewanne in Kunststoff, Länge 170 cm mit Wannenfüßen Sanitärfarbe Weiß, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Aufputz-Einhandmischer in Chrom und Handbrausegarnitur Chrom.

# Schlüsselfertig

## **FEINSTEINZEUG**

Verlegung Diele, WC, Badezimmer und Küche lt. Malli-Musterkollektion.

Die Wandverfliesung erfolgt bis Türstockhöhe. Im Grundpreis ist das Material bis € 22,- je m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.) enthalten. Einmauern der Badewanne auf 2 Seiten mit Ytong-Steinen.

## **STIEGENBELAG**

Verlegung von Holztrittstufen in Buche markant.

## **PARKETTBODEN**

Verlegung von Parkettboden lt. Malli-Musterkollektion in Wohnräumen und Zimmern.

Die Auswahl erfolgt direkt in unserer Zenerie aus der jeweils neuesten Malli-Haus-Kollektion.

## **INNENTÜREN**

Versetzen von Innentürelementen in Buche Dekor glatt, Ahorn Dekor glatt oder weiß Dekor glatt, mit Zargenstock in gleicher Ausführung, mit umlaufender Dichtung einschließlich Bundbartschloss, Beschläge und Drückergarnitur.

## **SOCKELLEISTEN**

Bei nicht verfliesen Wänden werden bei Feinsteinzeug keramische Sockelleisten, bei Parkettböden Holzsockelleisten versetzt.

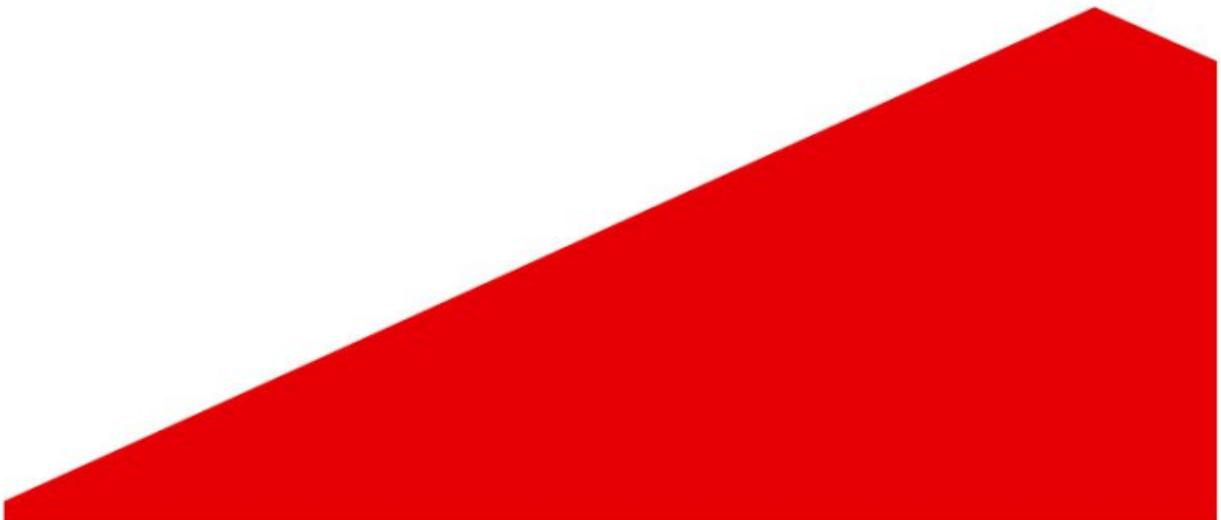
## **MALERARBEITEN**

Herstellen eines atmungsaktiven weißen Innenanstriches bei sämtlichen Decken und Wänden.

## **SONDERAUSSTATTUNG**

Rollläden und Insektenschutz

Duschwände und sonstige Aufmauerungen, andere Boden- und Wandbeläge sowie Bordüren, Dekore u. Mosaik sind bei der Bemusterung gegen Mehrpreis möglich.



## Kellergeschoss

### **INNENPUTZ**

Herstellen eines Innenwandputzes bei allen gemauerten Wänden (Reibputz weiß). Kein Verputzen der Betonwände- und Betondecken.

### **BODENAUFBAU**

Herstellen eines Betonestrichs in allen Kellerräumen geschliffen.

### **KELLERFENSTER**

Einbau von Kellerfenster in weiß, Größe lt. Plan.

### **KELLERTÜREN**

Einbau von grundierten Stahlblechkellertüren mit Metalleckzarge, Größe lt. Plan.

### **ELEKTROINSTALLATIONEN**

An den Außenwänden wird auf Putz und an den gemauerten Zwischenwänden unter Putz verlegt. Je Kellerraum ist ein Feuchtraumlichtauslass mit Leitung, eine Feuchtraumschaltung sowie eine Feuchtraumschukosteckdose inkl. Zuleitung zum Zählerkasten inkludiert.

### **SONDERAUSSTATTUNG**

Verfließung der Kellerstiege, Verfließung der Kellerräume, Spachtel und Malerarbeiten sind gegen Mehrpreis möglich.

## Aufschließungskosten

Wasserversorgung, Stromversorgung, Schmutzwasserkanal sind inklusive der Anschlussgebühren der jeweiligen Energieversorger. Bauabgabe und Kommissionsgebühren sind ebenso inkludiert. Strom: E-Werk Gösting, Heizung: Energienetze Steiermark GmbH, Kanal: Marktgemeinde Thal, Wasser: Wasserverband Steinberg

## Glasfaser

Wir bieten Ihnen in Kooperation mit dem E-Werk Franz einen hochmodernen Glasfaser Anschluss welcher direkt bis in Ihre Wohnung/Reihenhaus geführt wird (Fiber to the Home = FTTH). Über diesen können Sie nicht nur in Lichtgeschwindigkeit Surfen, Videos herunterladen, Stabile Home-Office Videokonferenzen durchführen oder den Echtzeit-Vorteil bei Videospiele nutzen, sondern auch IP-Telefonie nutzen (Festnetz-Telefon über Internet, eine Rufnummern-Mitnahme ist selbstverständlich auch möglich) sowie glasklares IP-TV (Fernsehen über Internet)". Die Leerverrohrung wird zu jeder Wohneinheit durchgeführt. Sollten Sie einen Anschluss wünschen ist ein einmaliges Aktivierungsentgelt von € 199,- inkl. MwSt. zu bezahlen. Mehr Infos auf [www.ewg.at](http://www.ewg.at) [glasklar@ewg.at](mailto:glasklar@ewg.at).

## Außenanlagen

Zufahrt, Hauszugang und Carportbereich werden asphaltiert. Besucherparkplätze werden mit Rasengittersteinen bzw. barrierefreie Stellplätze mit Sickersteinen ausgeführt. Dachentwässerung nach behördlichen Auflagen mit Einleitung in den Regenwasserkanal. Der Traufenbereich wird mit Rollschotter (ohne Randleisten) ausgeführt. Eingangspodest und Terrassenfläche geschottert inkl. Betonplattenbelegung in grau aus der Malli-Hauslinie. Die Feinhumusierung als Bodenverbesserung, Begrünung und gärtnerische Gestaltung erfolgt durch den Eigentümer und ist nicht Vertragsgegenstand. Zäune zwischen den einzelnen Grundstücksanteilen sind nicht enthalten.

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 89 m<sup>2</sup> Wohnung mit einer beeindruckenden 20 m<sup>2</sup> Terrasse und einem großzügigen Stellplatz von 41 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich derzeit noch im Bauprojekt und bietet Ihnen die einzigartige Möglichkeit, Ihre Traumwohnung nach Ihren individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer und eine großzügige Wohnküche, die ausreichend Platz für Familien, Paare oder Singles bietet, die eine komfortable und moderne Wohnlösung suchen. Ein zusätzlicher Kellerraum sorgt für praktischen Stauraum. Genießen Sie die ruhige Wohngegend und profitieren Sie von der Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs.

Aufteilung TOP F3/OG:

1 Wohnküche, 3 Zimmer, Bad + extra WC, Abstellraum, Kellerraum, Terrasse und Stellplatz bzw. Carport

**Für Fragen bin ich jederzeit erreichbar. - Dr. Gert Andrieu - 0676 93 48 503**

**Eine Besichtigung kann rasch organisiert werden**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://natureal.service.immo/registrieren/de) - <https://natureal.service.immo/registrieren/de>

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <3.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <3.000m

Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <4.000m  
Bank <4.000m  
Post <4.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <5.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap