NEU! Sehr günstiges Landesdarlehen möglich - Neubauprojekt: Ihr neues Familienidyll Nähe Gleisdorf - Jetzt Preisnachlass in Höhe von € 15.000,- sichern! Haus 11, Urscha 206a

Objektnummer: 6379/82

Eine Immobilie von SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Gleisdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Nutzfläche:	110,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	205,00 m²
Keller:	9,82 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	475.000,00 €

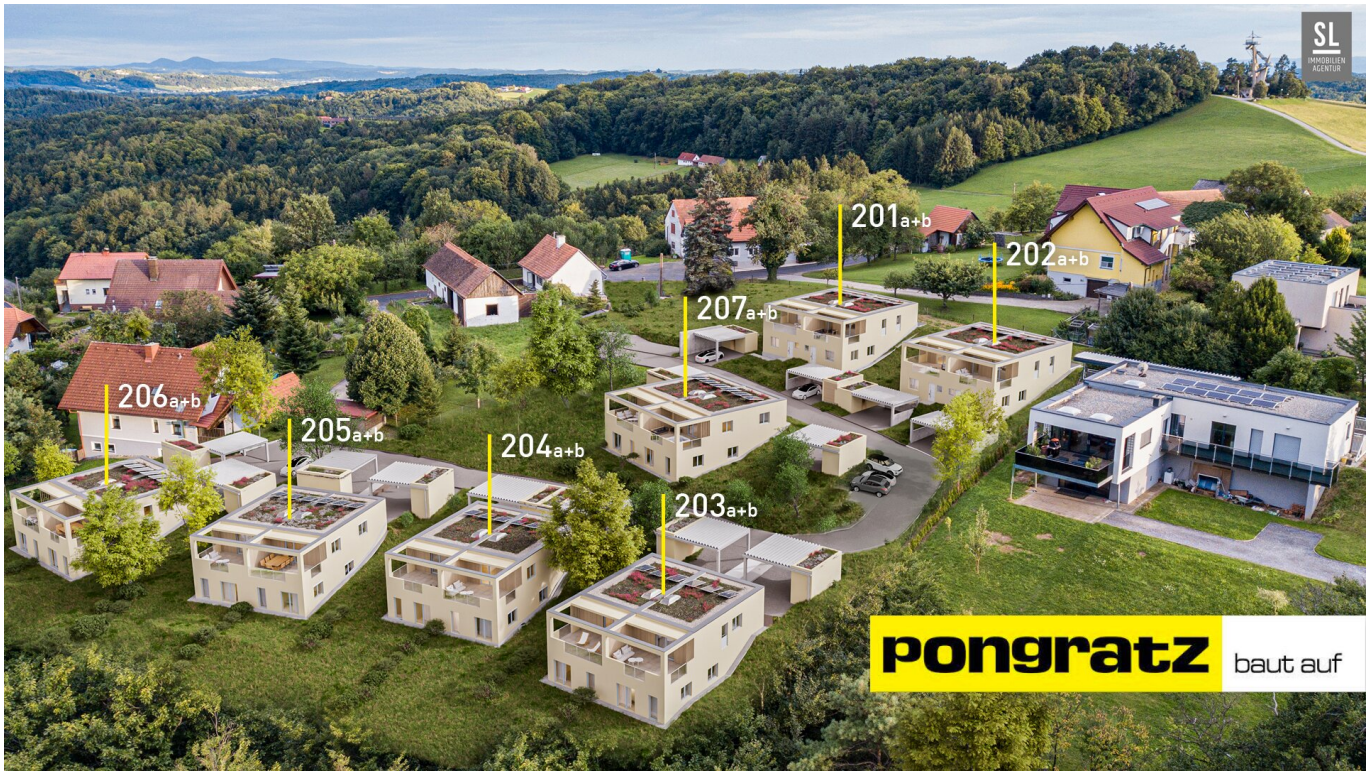
Infos zu Preis:

Kosten Treuhandabwicklung: Für den Fall der Fremdfinanzierung: 1,5 % + 0,4% zzgl. 20% Umsatzsteuer

Provisionsangabe:

PROVISIONSFREI ! Provision übernimmt der Bauträger, Kaufpreis inkl. Preisnachlass von € 15.000 bis Ende Oktober 2023

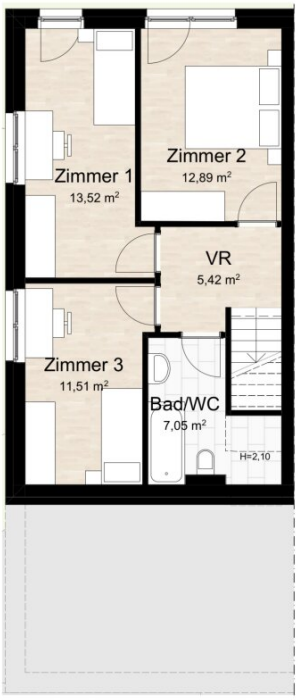
Ihr Ansprechpartner


SL
IMMOBILIEN AGENTUR
201a+b
202a+b
207a+b
206a+b
205a+b
204a+b
203a+b
pongratz
baut auf

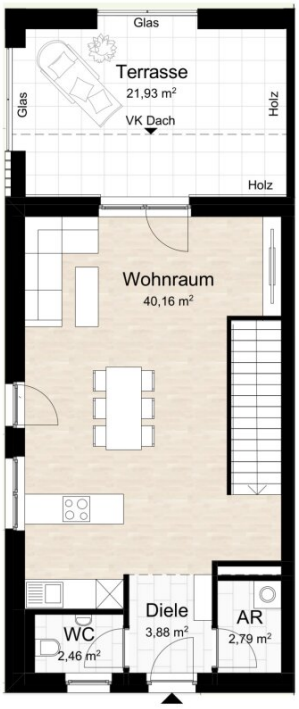
SL
IMMOBILIEN
AGENTUR

SL
IMMOBILIEN
AGENTUR

SL
IMMOBILIEN AGENTUR
201a+b
H 1
H 2
202a+b
H 3
H 4
207a+b
H 14
H 13
206a+b
H 12
H 11
205a+b
H 10
H 9
204a+b
H 8
H 7
203a+b
H 6
H 5
pongratz
baut auf

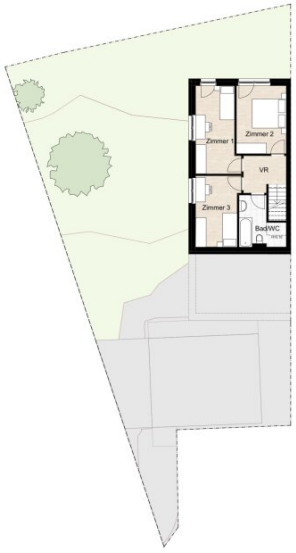


Haus 11 - Urscha 206a Ebene 0
Maßstab 1:100

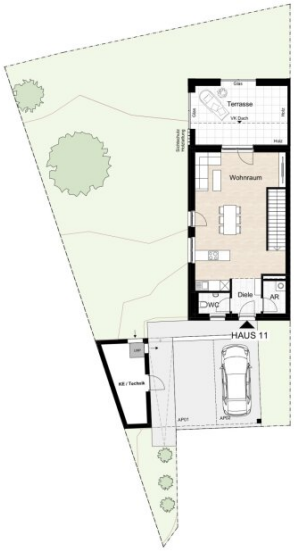


Haus 11 - Urscha 206a Ebene 1
Maßstab 1:100

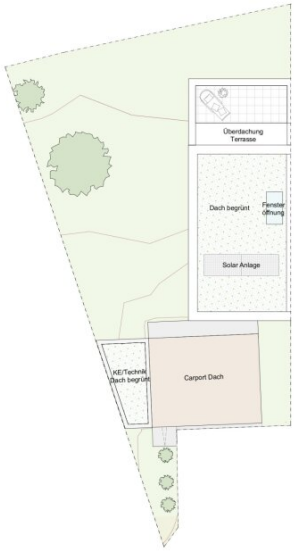
Diele	3,88 m²
Vorraum	5,42 m²
AR	2,79 m²
Zimmer 1	13,52 m²
Zimmer 2	12,89 m²
Zimmer 3	11,51 m²
Wohnraum	40,16 m²
Bad/WC	7,05 m²
WC	2,46 m²
	99,68 m²
KE/Technik	9,82 m²
Terrasse	21,93 m²
Garten	205,29 m²



Ebene 0



Ebene 1



Dachdraufsicht

Haus 11 - Urscha 206a

Diele	3,88 m²
Vorraum	5,42 m²
AR	2,79 m²
Zimmer 1	13,52 m²
Zimmer 2	12,89 m²
Zimmer 3	11,51 m²
Wohnraum	40,16 m²
Bad/WC	7,05 m²
WC	2,46 m²
	99,68 m²
KE/Technik	9,82 m²
Terrasse	21,93 m²
Garten	205,29 m²

N

Maßstab 1:200 A3

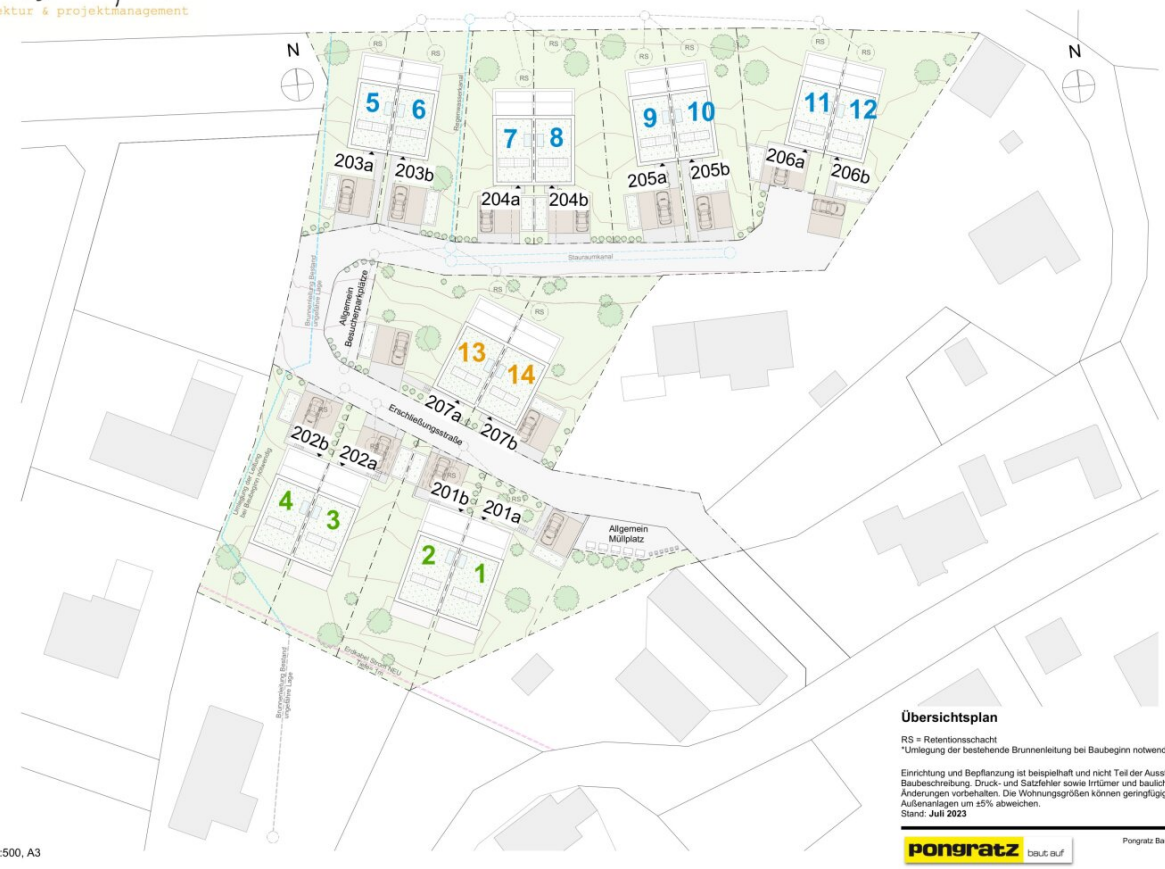
Einrichtung und Bepflanzung ist beispielhaft und nicht Teil der Ausstattung - siehe Baubeschreibung. Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen können geringfügig um ±3%, die Außenanlagen um ±5% abweichen.
Stand: **Juli 2023**

pongratz baut auf

Pongratz Bau Gesellschaft m.b.H.
Zoisweg 6
8041 Graz

standinger & partner
architektur & projektmanagement
ZT-GmbH

SL IMMOBILIEN AGENTUR



Übersichtsplan

RS = Retentionsschacht
*Umlegung der bestehende Brunnenleitung bei Baubeginn notwendig

Einrichtung und Bepflanzung ist beispielhaft und nicht Teil der Ausstattung - siehe Baubeschreibung. Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen können geringfügig um ±3%, die Außenanlagen um ±5% abweichen.
Stand: **Juli 2023**

Maßstab 1:500, A3

pongratz baut auf

Pongratz Bau Gesellschaft m.b.H.
Zoisweg 6
8041 Graz

DIE FINANZKANZLEI
IHR KREDITMAKLER

SL IMMOBILIEN AGENTUR

Finanzierungsübersicht

Stand: 08/2023

Projekt: Sulzberg-Urscha, Hausnummer 206a

Ihr persönlicher Berater:
Gerald STOISSER

Gesamtkostenübersicht	Betrag in EUR
Erwerb Liegenschaft	490.000,00 €
KAUFNEBENKOSTEN	
Grunderwerbsteuer (3,5%)	17.150,00 €
Eintragungsgebühr ins Grundbuch (1,1%)	5.390,00 €
Kaufvertragserrichtung (1,5% + 0,4% zzgl. USt. zzgl. Barauslagen) ca.	11.672,00 €
Sonstiges	
Einrichtung und Sonderausstattungen wurden nicht berücksichtigt	
Finanzierungsnebenkosten (Eintragung Pfandrecht, Bearbeitungsgebühr, Liegenschaftsbewertung, usw.) ca.	14.000,00 €
Gesamtkosten des Projektes	**538.212,00 €**

Finanzierungsplan	Zinssatz in %	LZ in Jahren	Beträge in EUR	Rate in EUR
EIGENMITTEL				
Eigenmittel Annahme			**100.000,00**	
WOHNBAUFÖRDERUNGEN				
Wohnbauförderung 1				
Wohnbauförderung 2				
FINANZIERUNG ÜBER BANK BZW. BAUSPARKASSE				
Kredit in EURO mtl. ab *)		30	438.212,00	**2.024,00 €**
Kredit in EURO mtl. ab *)		35	438.212,00	**1.870,00 €**

*) inkl. Finanzierungsnebenkosten (abhängig von der finanzierenden Bank und der Bonität des/der Kunden)
zzgl. Risikoablebensversicherung (ist abhängig vom Alter des/der Kunden)

Information für Verbraucher:
Bei den vorliegenden Informationen handelt es sich nicht um eine Europäische Standardinformation für Kredite (ESIS Merkblatt) gemäß § 8 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG) und auch um kein verbindliches Angebot im Sinne des §12 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG). Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben unverbindlich und die angeführten Konditionen änderbar sind. Der Zinssatz und die resultierende Ratenhöhe sind bonitätsabhängig und können erst nach erfolgter Kreditwürdigkeits- und Bonitätsprüfung durch das kreditgewährende Geldinstitut festgelegt werden.
Hinweis:
Ein Kredit kann durch ein Kreditinstitut nicht gewährt werden, wenn der Kreditgeber nicht imstande ist eine Kreditwürdigkeitsprüfung vorzunehmen, weil sich der Verbraucher weigert, die für die Prüfung seiner Kreditwürdigkeit erforderlichen Informationen oder Nachweis zu legen. In der Monatsrate des Finanzierungsbeispiels sind etwaige Zahlungen in Zusammenhang mit einer Wohnbauförderung nicht berücksichtigt.
Dieses Finanzierungsbeispiel kann eine persönliche Information nicht ersetzen.

DFK Finanzdienstleistungen OG
A-8054 Graz, Kärntner Straße 390A, 2. Stock
Telefon +43 316 282 272, E-Mail: office@finanzkanzlei.at
www.finanzkanzlei.at

Objektbeschreibung

Günstiges Landesdarlehen im Rahmen der großen steirischen Wohnraumoffensive möglich! Informationen dazu weiter unten und siehe auch PDF Datei

Haus 11, Urscha 206a

liegt am Rande der Anlage mit einem schönen Grün-und Weitblick über eine Wiese. Das Haus verfügt über 3 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und bodenebener Dusche im Erdgeschoss (Ebene 0). Im oberen Geschoss befindet sich ein geräumiger, offener Wohn-Ess-Kochbereich mit schöner Fensterfläche zur großen Terrasse mit wunderschönem Ausblick. Zusätzlich werden interessante Lichtakzente durch eine Lichtkuppel in der Decke gesetzt. Ein Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss, Gäste-WC und die Diele vom Eingangsbereich runden das Raumangebot ab.

Durch die Hanglage befindet sich der Zugang über die Ebene 1. Die Privatsphäre auf der großen Terrasse ist durch eine massive Wand gewährleistet, die beidseitig mit Lärchenpaneelen verkleidet ist. Diesem Haus ist der größte Abstell- und Technikraum mit ca. 10m² zugeteilt. 2 Carportplätze gehören ebenso dazu, wie der ca. 205m² große Garten. Den Grundrissplan zum Haus 11, Urscha 206a, sowie den Lageplan finden Sie unter den angefügten Dokumenten.

Gerne stehe ich Ihnen für die Beantwortung Ihrer Fragen zur Verfügung. Weitere Informationen bietet Ihnen der folgende Text.

Provisionsfrei! 14 Neubau-Villen in ruhiger Aussichtslage

NATUR – RUHE – ERHOLUNG & VIEL PLATZ für Ihre Familie

Die ersten Käufer können sich die schönsten Plätze aussuchen und erhalten zudem noch einen Preisnachlass in Höhe von € 15.000,- vom Gesamtkaufpreis. Der genannte Kaufpreis beinhaltet bereits den Preisnachlass!

Preise ab € 490.000,-, bei einer Größe von ca. 100m² und ca. 200m² Garten, ca. 22m² Aussichtsterrasse inkl. 2 Carports, Luftwärmepumpe und Solarthermie, etc.. Verschiedene Hausgrößen verfügbar!

Preisliste und Pläne werden gerne auf Anfrage übermittelt.

ALLGEMEIN:

Die neue Heimat bietet alles, was Sie sich für Ihre Familie wünschen.

Die Kinder können in der Natur herumtollen, während Sie sich auf Ihrer traumhaften, großen Aussichtterrasse vom Alltag erholen.

Insgesamt werden von Pongratz Bau, dem steirischen Familienunternehmen mit 90 Jahren erfolgreicher Firmengeschichte **7 Doppelhäuser mit insgesamt 14 eigenständigen Einfamilienhäusern in idyllischer Aussichtslage errichtet.** Die modern und geradlinig geplanten Häuser werden nach aktuellem Stand der Technik ausgeführt. Über zwei Etagen bieten sie Ihnen einen großzügigen Wohn-Ess-Kochbereich mit angeschlossener Terrasse mit wunderschönem Ausblick auf die Umgebung, 3-4 Schlafzimmer, 1-2 Badezimmer und 2 WC, ein oder zwei Abstellräume. Die Aufteilung variiert je nach Hausgröße, diese sind zwischen 98 und 129m² verfügbar.

Zu jedem Haus gehören zwei Carportplätze mit angrenzendem Technik- und Kellerersatzraum und großzügige Gartenflächen zwischen 195 und 360m².

Auch im Kaufpreis inkludiert: Die jeweils hauseigene umweltfreundliche Luft/Wasser-Wärme Pumpe sorgt in Kombination mit Solarthermie für behagliche Wärme mit Fußbodenheizung. Alle Aufschließungen und Anschlussgebühren sind selbstverständlich ebenso im Kaufpreis inkludiert.

Optional: Für schnelles Internet sorgt ein Glasfasernetzanschluss.

Benefit: Hausbaustress – Nein DANKE! Sie müssen sich bei der Bauabwicklung vorher um keine Planung und Behördengänge bemühen oder um die mühsame Koordination von Handwerkern, auch ist kein zeitintensives Aussuchen von Baumaterialien erforderlich.

Ganz einfach: Alles wird wie in der ausführlichen Bau- und Ausführungsbeschreibung beschrieben hergestellt. Selbstverständlich ist es auch möglich im Vorfeld Sonderwünsche zu berücksichtigen. Wenn das Haus fertig ist, ziehen Sie ein.

Das zum Großteil in Massivbauweise ausgeführte Projekt ist bereits rechtskräftig baubewilligt und wird nach Bauträgervertragsgesetz abgewickelt. Für Sie als Käufer bedeutet dies die größte Sicherheit, vor allem in Kombination mit der seit Jahrzehnten erfahrenen und finanzkräftigen Baufirma Pongratz Bau als Komplettanbieter. Mit Fixpreisgarantie durch Bauträgervertrag!

Bezahlt wird in Raten nach Baufortschritt nach BTVG – Bauträgervertragsgesetz, Ratenplan B.

Der Kauf erfolgt für Sie als Käufer provisionsfrei. Die Provision wird vom Bauträger übernommen.

@ **Finanzierung:** Bitte fragen Sie bei mir nach - Vieles ist möglich! **Gegebenenfalls können Sie ein sehr günstiges Landesdarlehen im Rahmen der Eigenheimförderung NEU und**

den Jungfamilienbonus nutzen!

Hier der Link zu weiteren Informationen zur Wohnraumoffensive des Landes Steiermark:

https://www.politik.steiermark.at/cms/beitrag/12948458/7129389/

und ein Auszug:

Maßnahme 2: Eigenheimförderung

Die Eigenheimförderung wird deutlich attraktiviert und im Sinne eines boden- und ressourcenschonenden Bauens erweitert. Künftig stellt das Land Steiermark nicht mehr nur für die Neuerrichtung eines Eigenheimes, sondern auch für den erstmaligen Kauf und die Sanierung eines bestehenden Eigenheimes deutlich höhere Landesdarlehen, nämlich bis zu 200.000 Euro, zur Verfügung.

Im Vergleich zum bestehenden Modell der Eigenheimförderung werden somit die möglichen Darlehensbeträge massiv erhöht, wobei bodenschonende und ökologische Maßnahmen besonders begünstigt werden. Bei Neuerrichtungen muss mindestens eine Maßnahme aus dem neuen Anreizsystem erfüllt werden, um die Förderung in Anspruch nehmen zu können. Für den Kauf und die Sanierung eines bestehenden Eigenheimes können sowohl das Landesdarlehen als auch die attraktiven Sanierungsförderungen in Anspruch genommen werden.

Das Landesdarlehen wird zudem auf ein gestaffeltes Darlehen mit 30-jähriger Laufzeit und damit niedrigeren Annuitäten umgestellt. Die Verzinsung beträgt zu Beginn nur 0,25 Prozent und steigt auf maximal 1,5 Prozent in den letzten fünf Jahren der Laufzeit.

Auf Anfrage übermittle ich Ihnen gerne weitere Verkaufsunterlagen, auch stehe ich Ihnen gerne unverbindlich für die Beantwortung Ihrer Fragen und für eine Besichtigung vor Ort zur Verfügung.

Lage:

Gleisdorf-Sulzberg/Urscha, vormals Sulz 33, 8321 Sulzberg, zukünftige Adressen: Urscha 201a-207b, Schulsprengel: Gleisdorf, Kindergarten/Volksschule 6 Autominuten, NMS und Gymnasium Gleisdorf

In der Nähe der Aussichtswarte Kleeberg mit wunderschönen Ausblicken – nur ca. 10 Minuten bis in das Zentrum von Gleisdorf und ca. 8 Minuten bis zur Autobahn und zum Business Park

Gleisdorf.

Architektur:

Architektur & Projektmanagement, Staudinger & Partner, ZT-GmbH, Körösistraße 17, 8010 Graz

Bauträger:

Pongratz Bau GmbH, Zoisweg 6, 8041 Graz

Vertragsabwicklung:

Herr Mag. Kuno Krommer, Rechtsanwalt, Körösistraße 9/I, 8010 Graz, Recht am Kai

Vertrieb:

Susanne Lehner, SL Immobilien Agentur, 8081 St. Marein bei Graz, M: 0664 236 2378

@ **Rendering-Fotos:** Bei den Übersichtsrenderings handelt es sich bei um möglichst plangetreue Renderings, die in die tatsächliche Umgebung hineinkopiert wurden. Abweichungen sind möglich, aber nicht beabsichtigt. Bepflanzungen sind beispielhaft. Es wurden Teilansichten der Häuser, mit den Hausnummern 201, 202 und 205 in 3D visualisiert. Die Innen-Renderings sind als Beispiele für mögliche Einrichtungen gedacht. Im Kaufpreis sind keine Möbel inkludiert.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <3.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap