



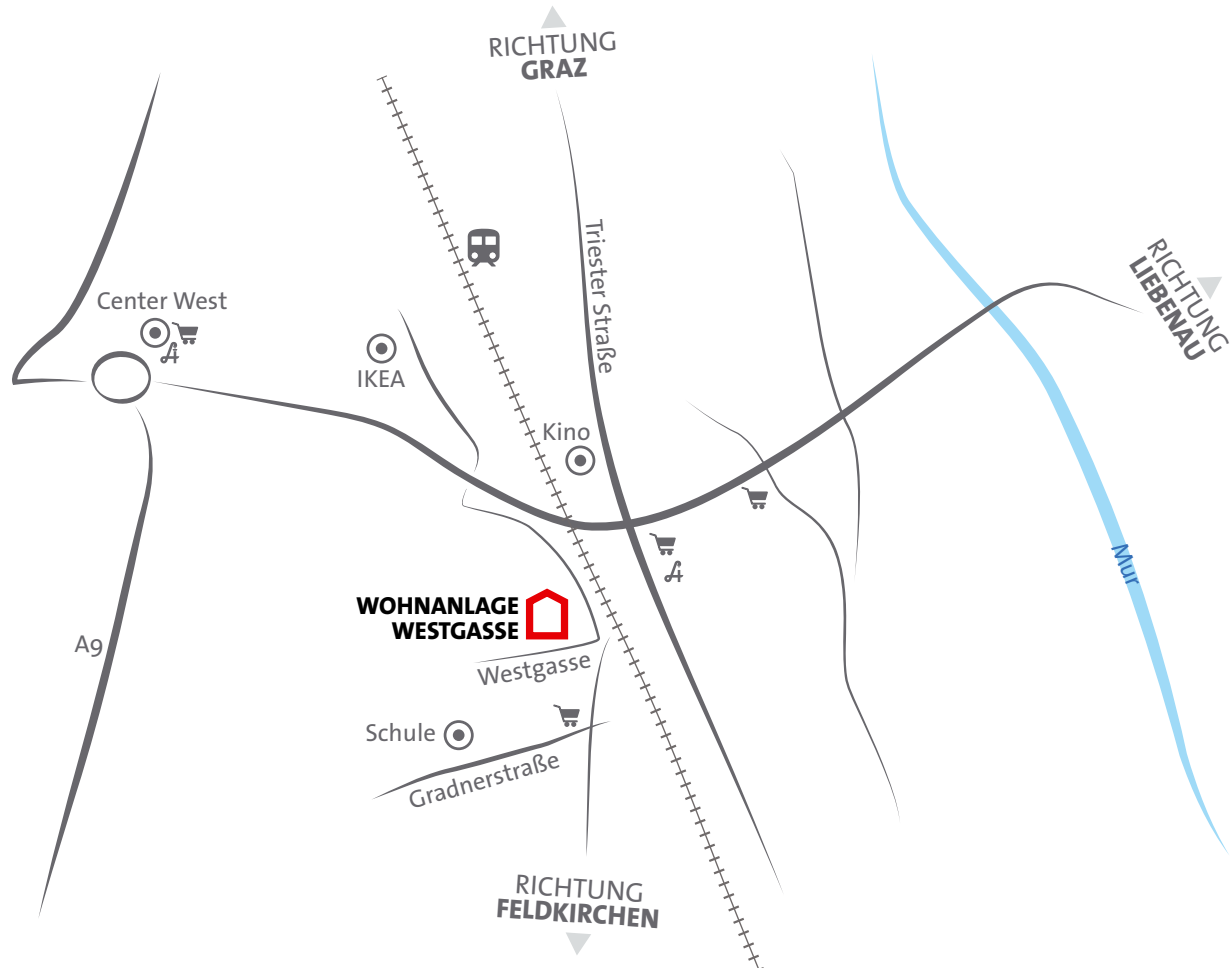
ZUHAUSE IN GRAZ

In der Stadt und
nah an der Natur wohnen.

www.malli-haus.at

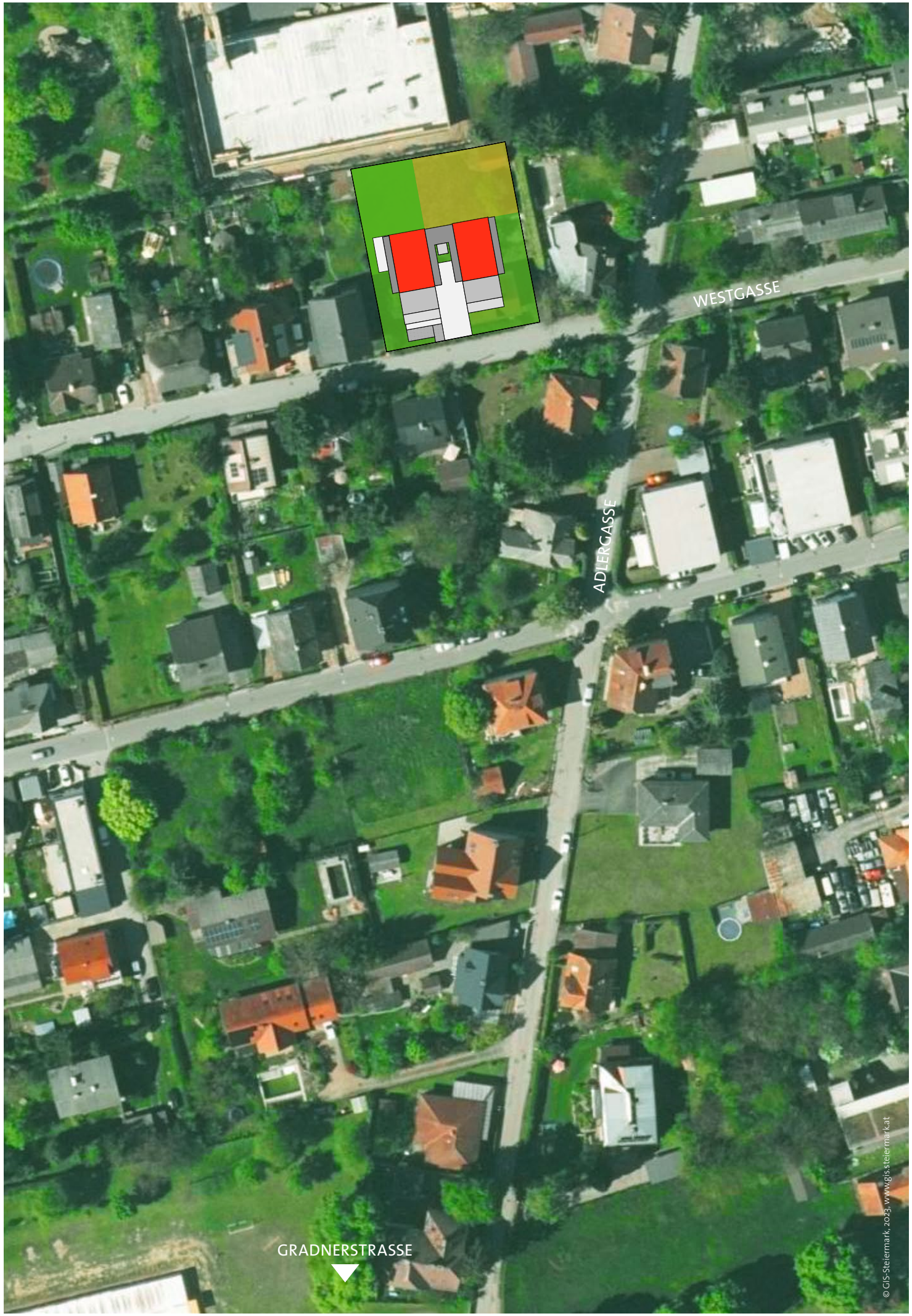
LAGE

8055 Graz, Westgasse 14



INFRASTRUKTUR:

Volksschule	500 m
Kindergarten	650 m
Neue Mittelschule	500 m
Öffentlicher Spielplatz	750 m
Nahversorger (Billa)	350 m
Pfarrkirche	550 m
Apotheke	1,2 km
Arzt für Allgemeinmedizin	550 m
Postfiliale	1,1 km
Straßenbahnhaltestelle Brauhaus Puntigam	900 m
Bushaltestelle Hafnerstraße	280 m
Einkaufszentrum Center West	1,8 km
Kino/Unterhaltung	1,6 km



WESTGASSE

ADLERGASSE

GRADNERSTRASSE



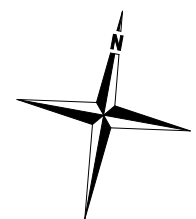
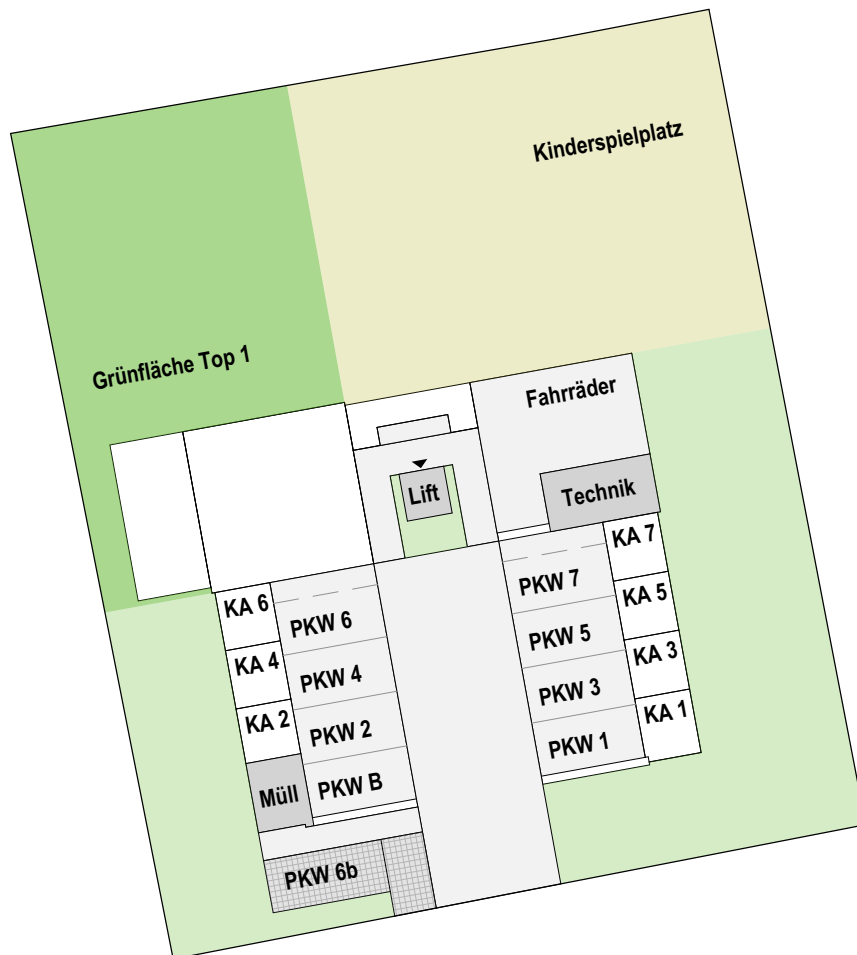
WOHNANLAGE WESTGASSE

7 Wohneinheiten

Die eigene Wohnung im Grünen. Mit Garten, in dem die Kinder ungestört spielen können, während Sie am Grill stehen und die Steaks gerade umdrehen. Der Traum vom Eigenheim kann Wirklichkeit werden in Form einer Wohnung in Ziegelmassiv-Bauweise. Wer hier wohnt, dem steht die Haustür offen für jeden Wunsch.

Geplanter Fertigstellungstermin März 2025.

WOHNUNG 1 / ERDGESCHOSS	AB SEITE 12
WOHNUNG 2 / I OBERGESCHOSS	AB SEITE 13
WOHNUNG 3 / I OBERGESCHOSS	AB SEITE 14
WOHNUNG 4 / I OBERGESCHOSS	AB SEITE 15
WOHNUNG 5 / I OBERGESCHOSS	AB SEITE 16
WOHNUNG 6 / II OBERGESCHOSS	AB SEITE 17
WOHNUNG 7 / II OBERGESCHOSS	AB SEITE 18



WOHNANLAGE

Graz – Westgasse 14





PROJEKT INFORMATIONEN

WOHNANLAGE

Es entsteht eine Wohnanlage mit sieben Wohneinheiten. 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 ist ein Autoabstellplatz 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 Treuhandschaft. 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 Vertragsserrichtung des Kauf- und Bauträgervertrages erfolgt durch Herrn Mag. Friedrich Kahlen. Bei der Vertragsserrichtung ist der Verkaufspreis binnen 8 Tagen auf das Treuhandkonto zu hinterlegen. Die Kosten für die Vertragsserrichtung trägt der zukünftige Wohnungseigentümer.

GRUNDERWERBSSTEUER UND EINTRAGUNGSSTEUER

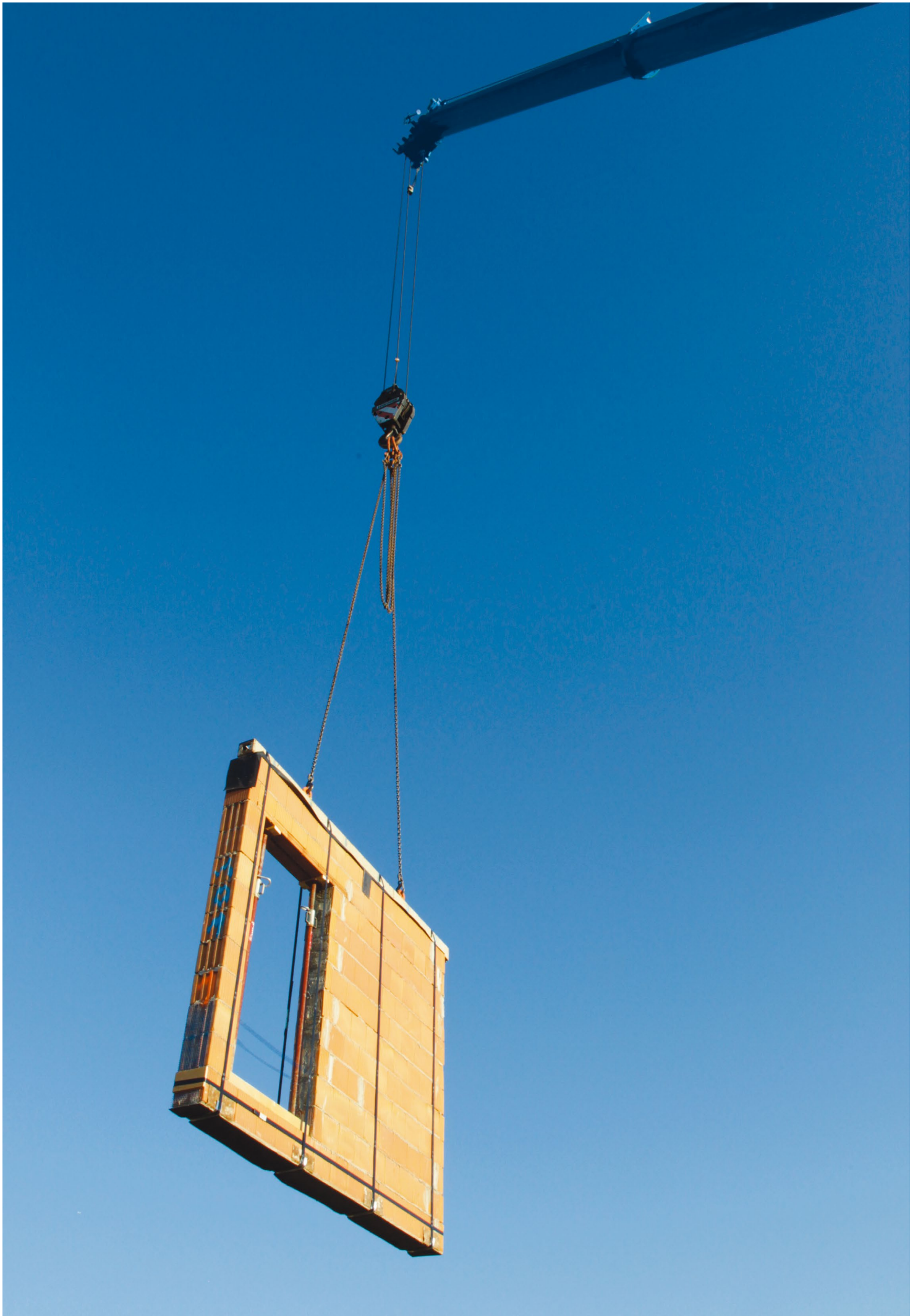
Die Gebühren für die Grunderwerbssteuer (3,5 %) und Grundbucheintragungsgebühr (1,1 %) werden direkt vom Finanzamt bzw. Grundbuchsgericht vorgeschrieben. Die Einhebung der Gebühr erfolgt durch das Notariat.

VERBINDLICHES

Eine Reservierung der Wohnung 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.



ALLES AUF EINEN BLICK

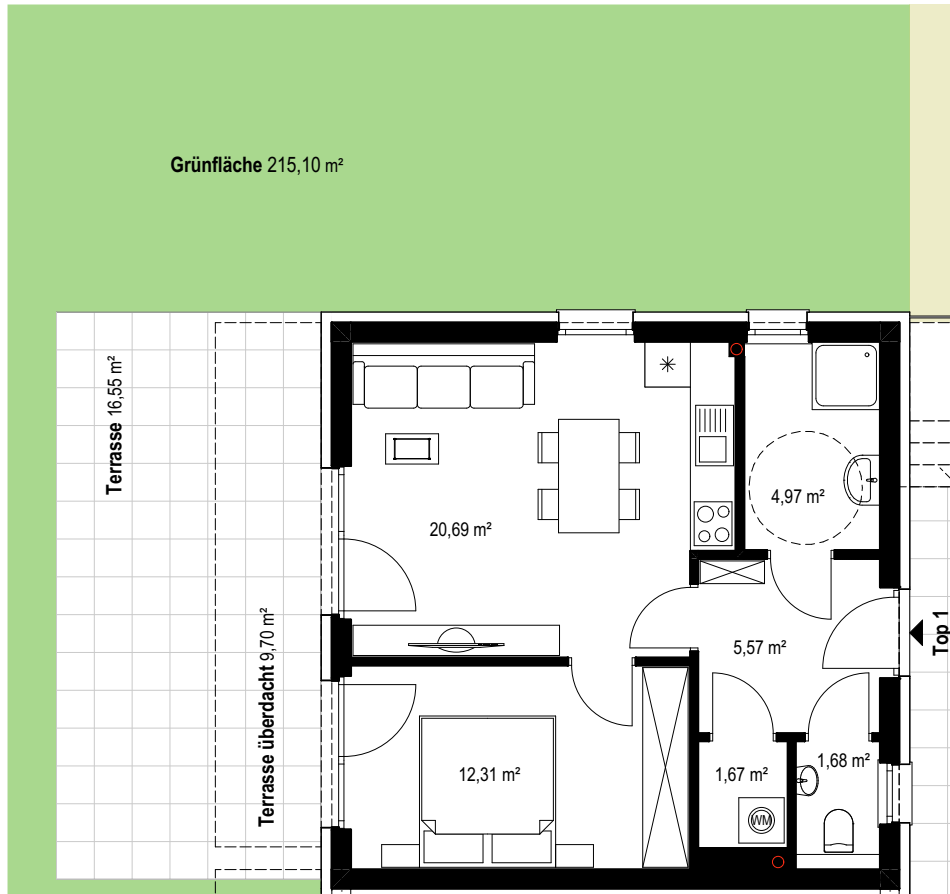
	EG, TOP 1	1.OG, TOP 2
Nettogrundfläche	47 m ²	47 m ²
Zimmer	2	2
Terrasse bzw. Balkon überdacht	9,70 m ²	9,70 m ²
Terrasse gesamt	26,25 m ²	–
Kellerersatzraum	7,51 m ²	7,56 m ²
PKW Abstellfläche	12,75 m ²	12,50 m ²
Grundstücksfläche	215,10 m ²	–
Preis in €	194.900,–	191.900,–
Seite	12	13

Informieren Sie sich über freie Objekte auf
www.malli-haus.at/projekte oder unter +43 (0)316 / 83 11 50-0

1.OG, TOP 3	1.OG, TOP 4	1.OG, TOP 5	2.OG, TOP 6	2.OG, TOP 7
63 m ²	47 m ²	63 m ²	80 m ²	80 m ²
3	2	3	4	4
7,10 m ²	9,70 m ²	7,10 m ²	30,24 m ²	30,24 m ²
19,07 m ²	–	19,07 m ²	47,88 m ²	47,88 m ²
7,01 m ²	6,98 m ²	7,06 m ²	7,04 m ²	7,04 m ²
12,50 m ²	12,50 m ²	12,50 m ²	17,50 m ²	17,50 m ²
–	–	–	–	–
284.900,–	184.900,–	282.900,–	379.900,–	364.900,–
14	15	16	17	18

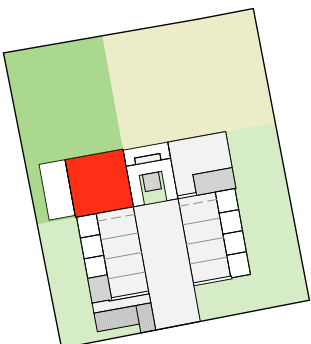
WOHNUNG | Top 1, Erdgeschoß

Schlüsselfertig inkl. 215,10 m² Grundstücksfläche und 26,25 m² Terrasse



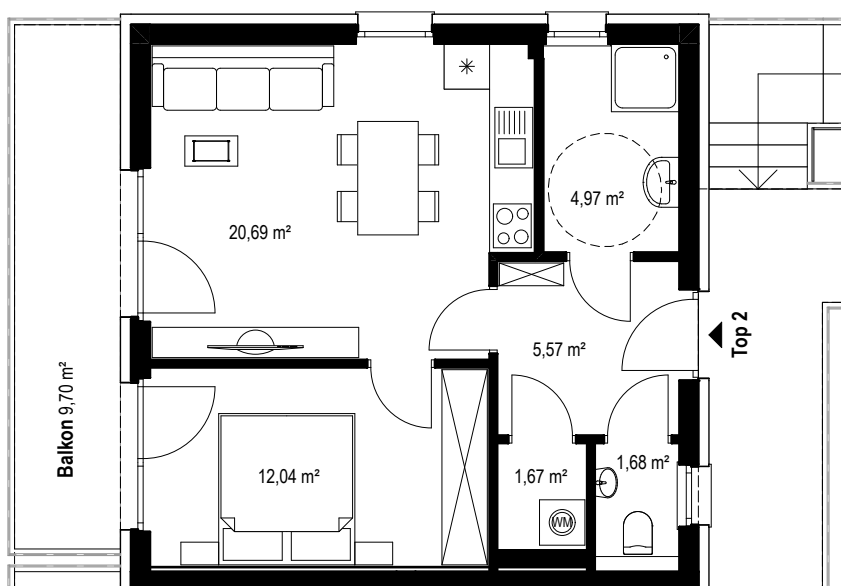
ERDGESCHOSS

Wohnen / Essen / Kochen	20,69 m ²
Zimmer 1	12,31 m ²
Bad	4,97 m ²
WC	1,68 m ²
Abstellraum	1,67 m ²
Diele	5,57 m ²
Nettogrundfläche	46,89 m ²
Terrasse	26,25 m ²
Kellerersatzraum 1	7,51 m ²
PKW – Abstellfläche 1	12,75 m ²



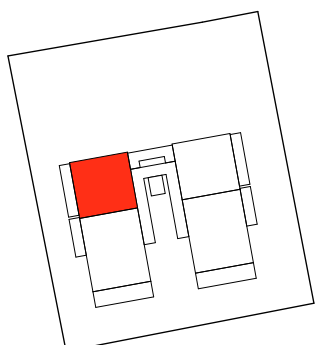
WOHNUNG | Top 2, 1. Obergeschoß

Schlüsselfertig mit 9,70 m² Balkon



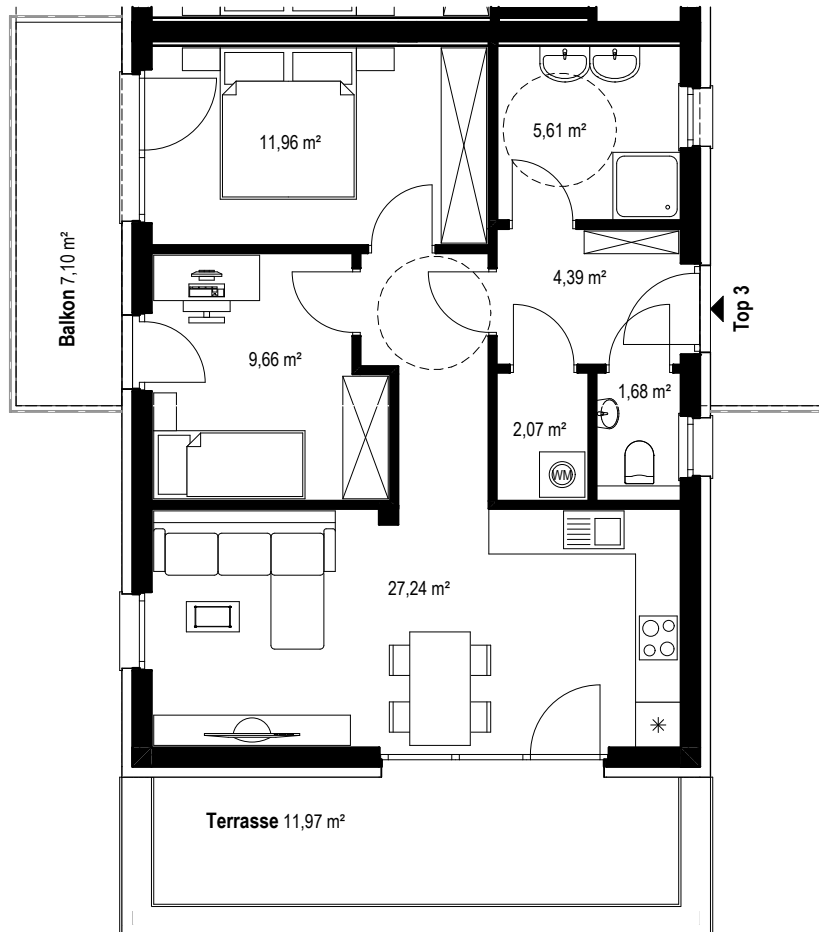
1. OBERGESCHOSS

Wohnen / Essen / Kochen	20,86 m²
Zimmer 1	12,04 m²
Bad	5,24 m²
WC	1,68 m²
Abstellraum	1,67 m²
Diele	4,96 m²
Nettogrundfläche	46,63 m²
Balkon	9,70 m²
Kellerersatzraum 2	7,56 m²
PKW – Abstellfläche 2	12,50 m²



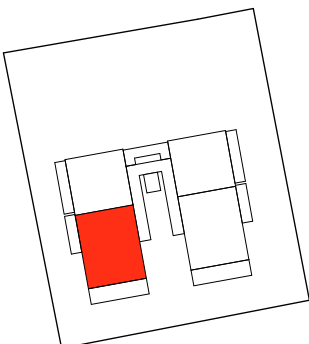
WOHNUNG | Top 3, 1. Obergeschoß

Schlüsselfertig mit 7,10 m² Balkon und 11,97 m² Terrasse



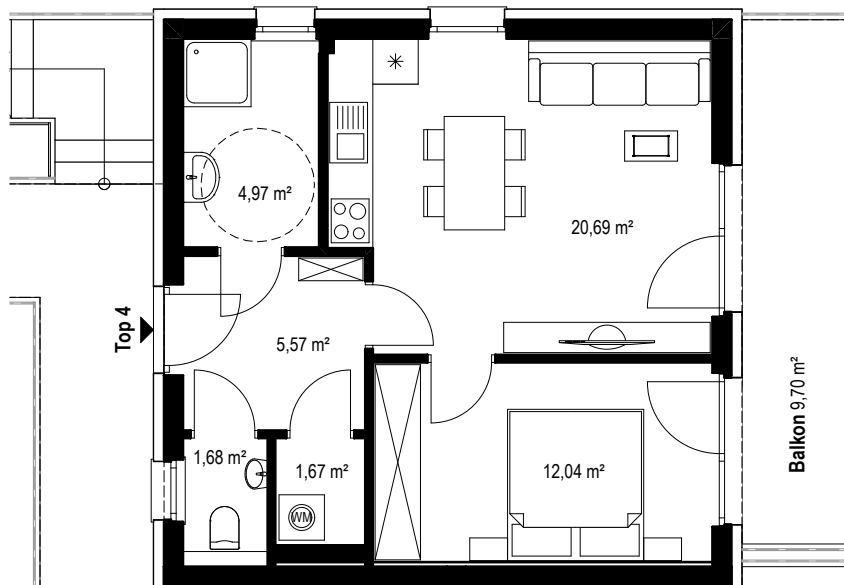
1. OBERGESCHOSS

Wohnen / Essen / Kochen	26,88 m ²
Zimmer 1	11,96 m ²
Zimmer 2	9,98 m ²
Bad	5,61 m ²
WC	1,68 m ²
Abstellraum	2,07 m ²
Diele	4,39 m ²
Nettogrundfläche	62,57 m ²
Balkon / Terrasse	7,10 m ² / 11,97 m ²
Kellerersatzraum 3	7,01 m ²
PKW – Abstellfläche 3	12,50 m ²



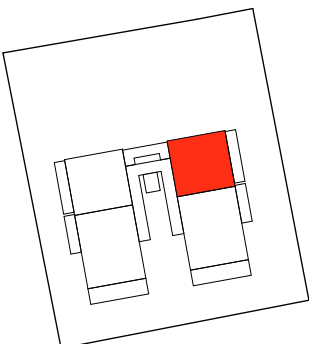
WOHNUNG | Top 4, 1. Obergeschoß

Schlüsselfertig mit 9,70 m² Balkon



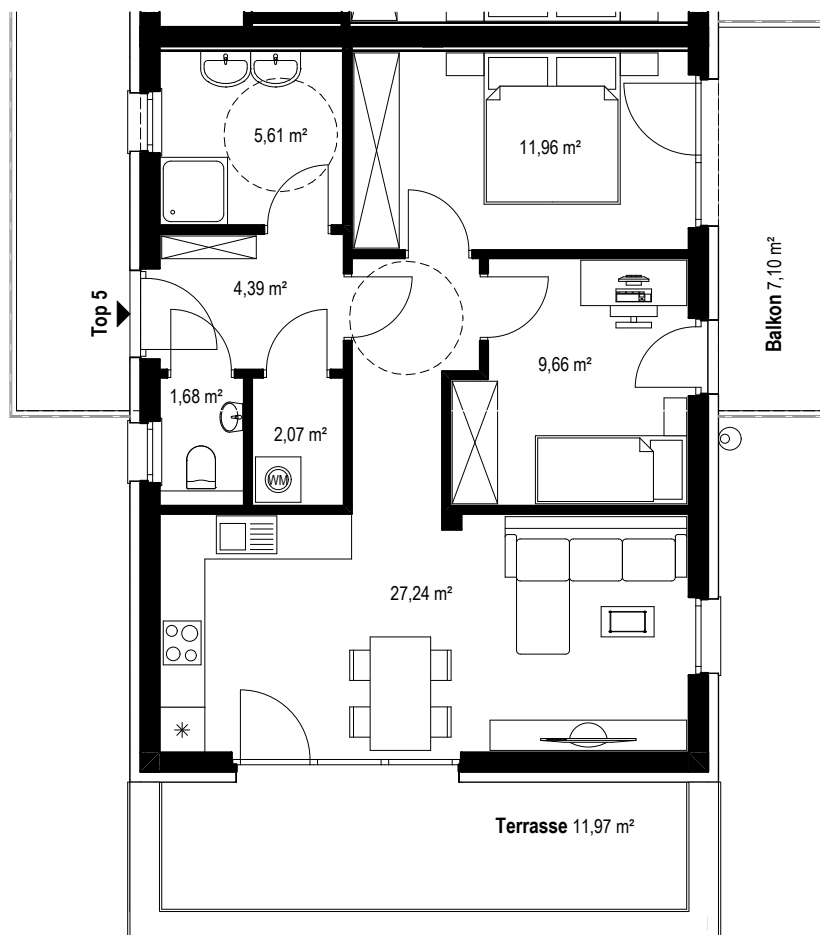
1. OBERGESCHOSS

Wohnen / Essen / Kochen	26,86 m ²
Zimmer 1	12,04 m ²
Bad	5,24 m ²
WC	1,68 m ²
Abstellraum	1,67 m ²
Diele	4,96 m ²
Nettogrundfläche	46,63 m ²
Balkon	9,70 m ²
Kellerersatzraum 4	6,98 m ²
PKW – Abstellfläche 4	12,50 m ²



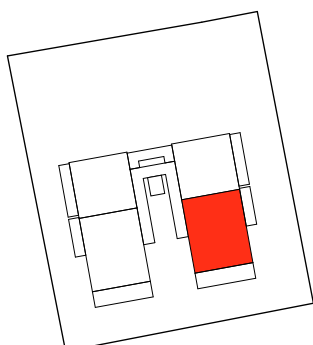
WOHNUNG | Top 5, 1. Obergeschoß

Schlüsselfertig mit 7,10 m² Balkon und 11,97 m² Terrasse



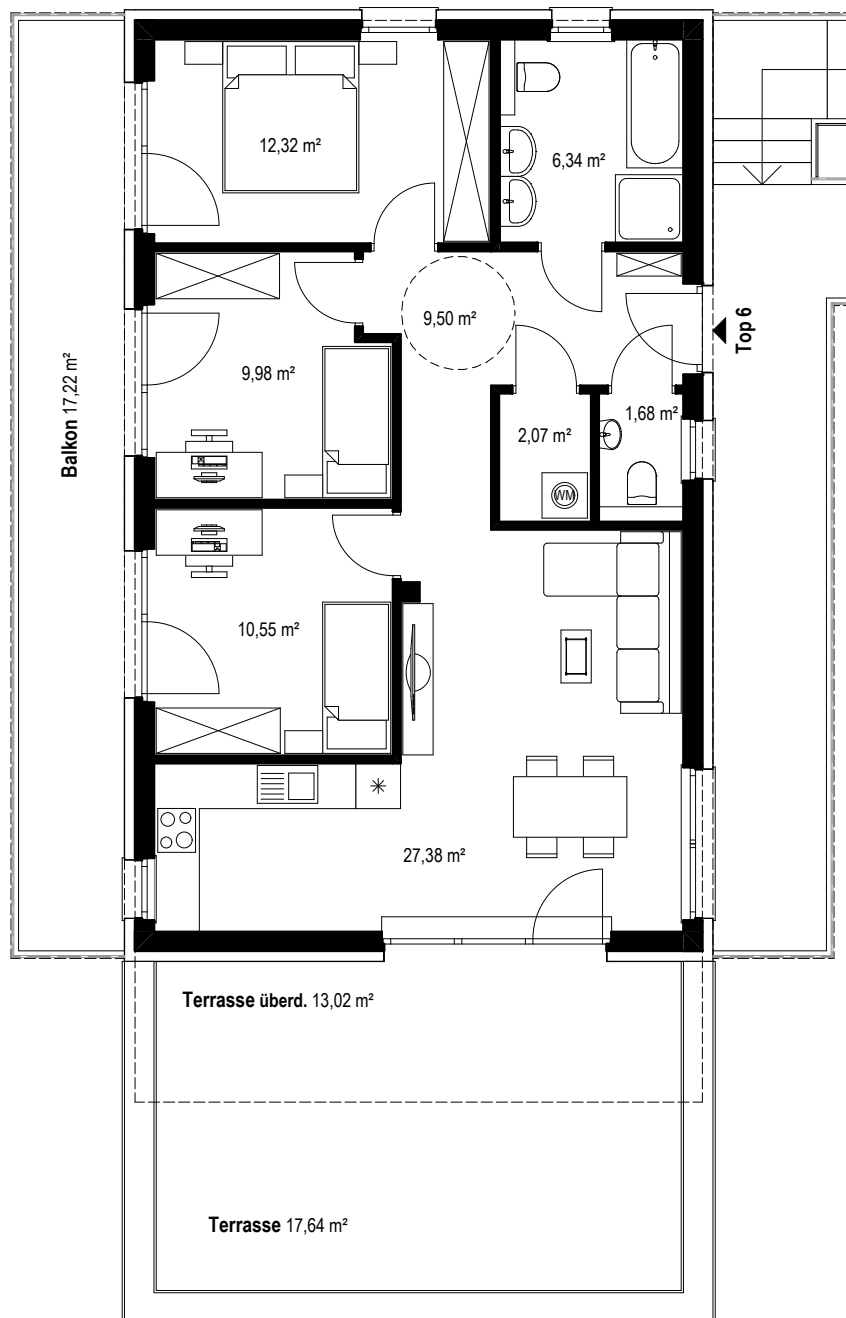
1. OBERGESCHOSS

Wohnen / Essen / Kochen	26,88 m ²
Zimmer 1	11,96 m ²
Zimmer 2	9,98 m ²
Bad	5,61 m ²
WC	1,68 m ²
Abstellraum	2,07 m ²
Diele	4,39 m ²
Nettogrundfläche	62,57 m ²
Balkon / Terrasse	7,10 m ² / 11,97 m ²
Kellerersatzraum 5	7,06 m ²
PKW – Abstellfläche 5	12,50 m ²



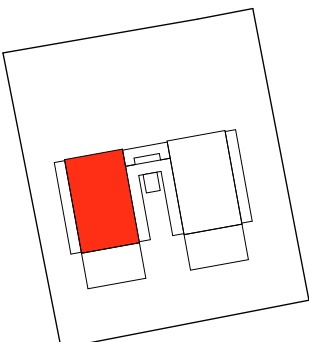
WOHNUNG | Top 6, 2. Obergeschoß

Schlüsselfertig mit 17,22 m² Balkon und 30,66 m² Terrasse



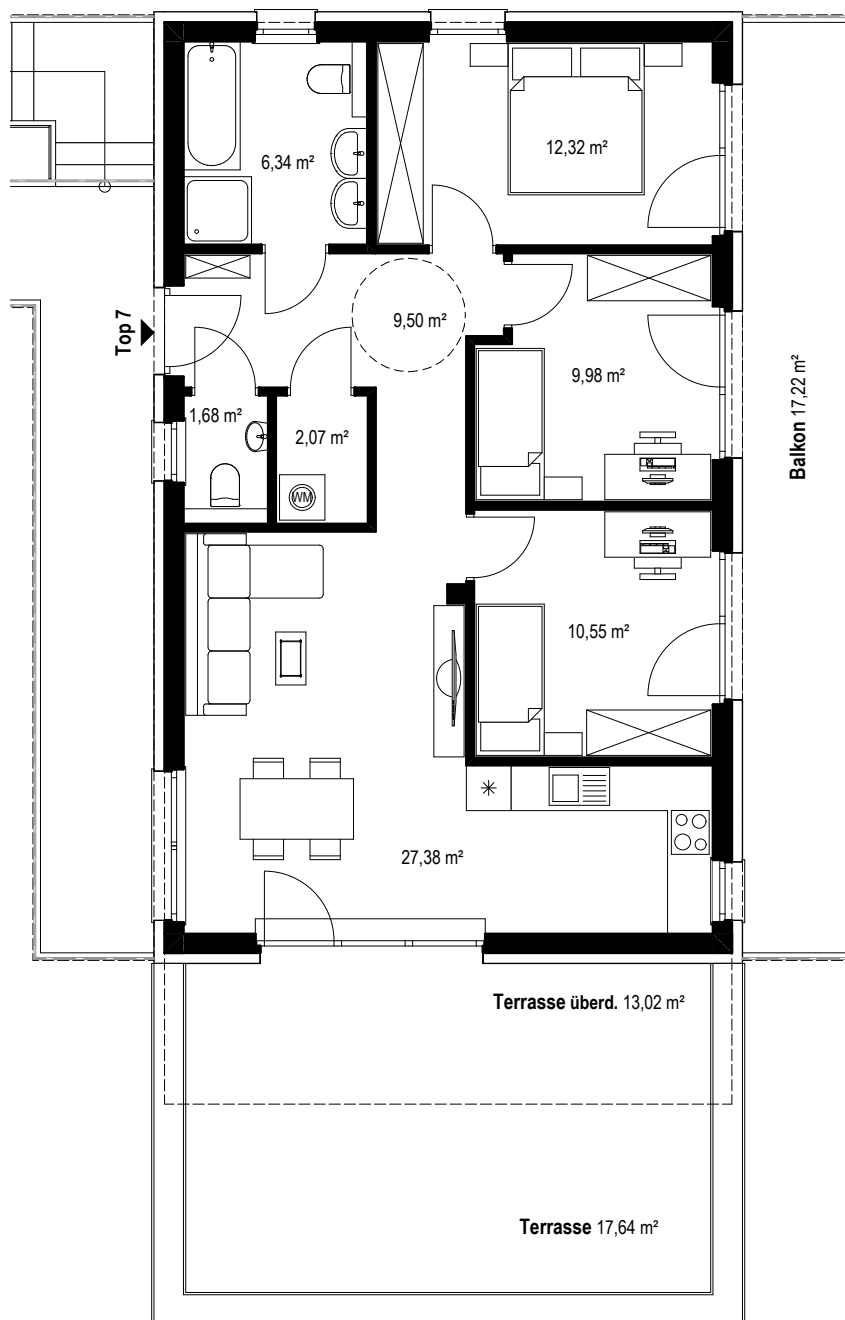
2. OBERGESCHOSS

Wohnen / Essen / Kochen	32,25 m ²	Abstellraum	2,07 m ²
Zimmer 1	12,32 m ²	Diele	4,34 m ²
Zimmer 2	10,10 m ²	Nettogrundfläche	79,85 m ²
Zimmer 3	10,55 m ²	Balkon/Terrasse	17,22 m ² / 30,66 m ²
Bad	6,54 m ²	Kellerersatzraum 6	7,04 m ²
WC	1,68 m ²	PKW – Abstellfläche 6	17,50 m ²



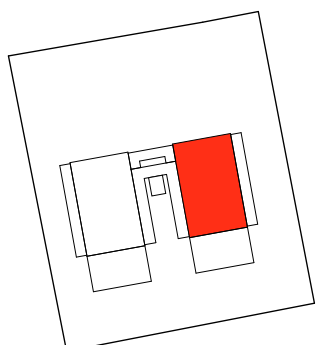
WOHNUNG | Top 7, 2. Obergeschoß

Schlüsselfertig mit 17,22 m² Balkon und 30,66 m² Terrasse



2. OBERGESCHOSS

Wohnen / Essen / Kochen	32,25 m²	Abstellraum	2,07 m²
Zimmer 1	12,32 m²	Diele	4,34 m²
Zimmer 2	10,10 m²	Nettogrundfläche	79,85 m²
Zimmer 3	10,55 m²	Balkon / Terrasse	17,22 m² / 30,66 m²
Bad	6,54 m²	Kellerersatzraum 7	7,04 m²
WC	1,68 m²	PKW – Abstellfläche 7	17,50 m²





Beispiel-Ansicht Westgasse Innen

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.

DIE MALLI-NIEDRIGENERGIE-WAND

Wir garantieren Ihnen den vereinbarten Übergabetermin. Der vorher gemeinsam festgelegte Lieferumfang sichert Ihnen den Malli-Fixpreis. Mit der modernsten halb-automatischen Ziegelwandfertigung Österreichs ist Ihr Traumhaus 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
 $U_w = 0,18 \text{ W/m}^2\text{k}$

BESCHICHTUNG MIT GRUNDIERUNG

2 mm

KLEBESPACHTEL

8 mm

ARMIERUNG MIT GEWEBE

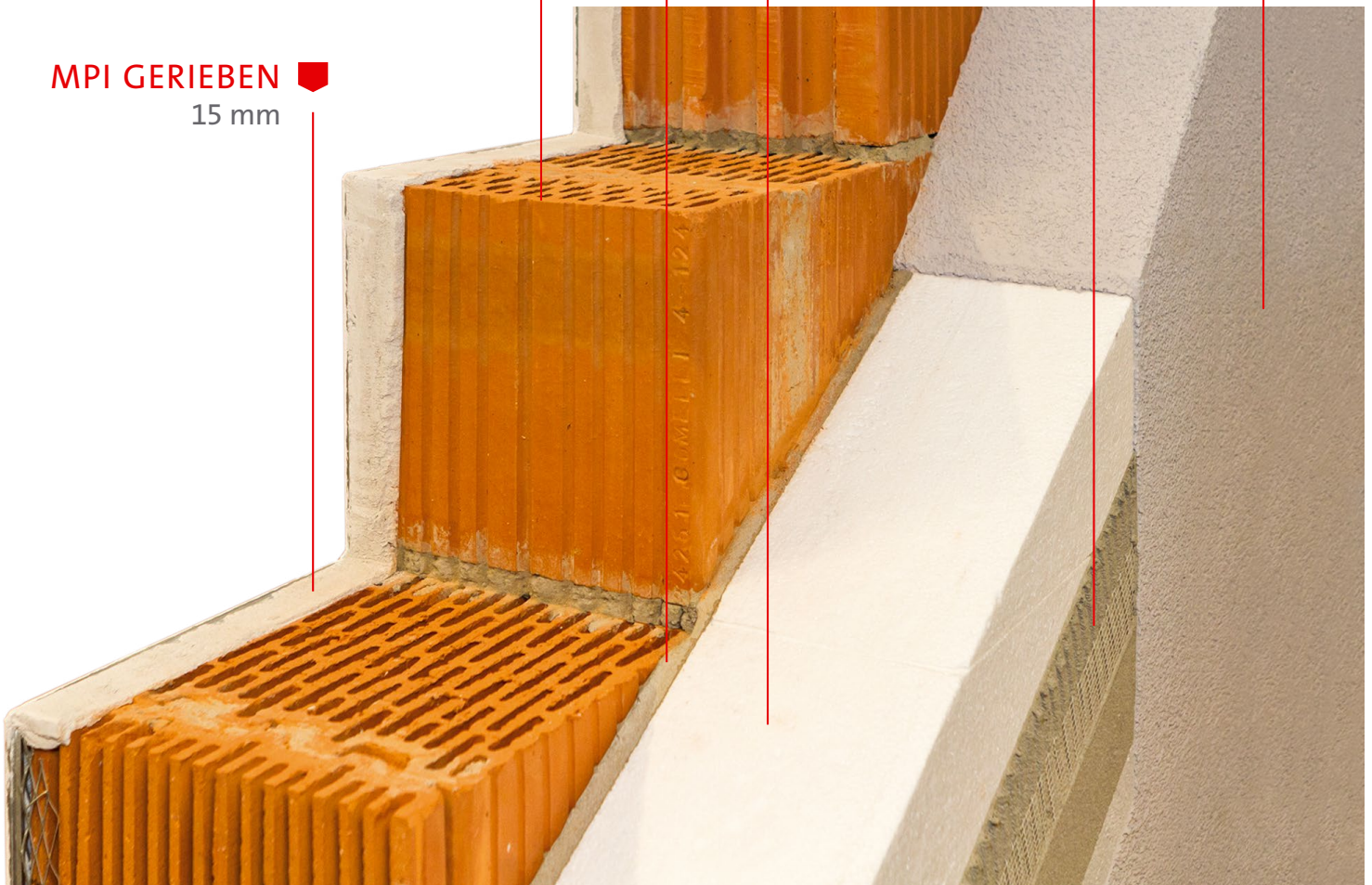
5 mm

HOCHLOCHZIEGEL

250 mm

MPI GERIEBEN

15 mm



LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Bauwerk

FUNDAMENTE

Herstellen der Fundamente lt. statischen Erfordernissen.

AUSSENWÄNDE UND FASSADE

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

INNENWÄNDE

Die Innenwände werden mit Gipskarton Ständerwände hergestellt.
Die Wohnungstrennwände im 1 OG werden aus Ziegelwänden hergestellt.

STIEGEN

Stahlbetonstiegen mittels Besenstrich.

DECKEN

Die Erd- und Obergeschoßdecke wird in Stahlbetonbauweise hergestellt.

DACH

Flachdach mit extensiver Begrünung.

SPENGLERARBEITEN

Alle Bleche, Rinnen und Regenfallrohre werden in Aluminium beschichtet ausgeführt.

FENSTER UND FENSTERTÜREN

Kunststoffenster inkl. Dreifachverglasung, Farbe Weiß.

INNENPUTZ

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

BODENAUFBAU

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

HEIZUNG/WARMWASSER

Die Beheizung erfolgt mittels Erdwärme Tiefenbohrung. Jede Wohneinheit ist mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Warmwasserbereitung erfolgt durch einen Hängespeicher je Einheit über die PV- Anlage.

FENSTERBÄNKE

Innen aus Kunststein in weiss, außen lt. Mustervorlage.

HAUSEINGANGSTÜREN

Hauseingangstür mit Edelstahldrücker, Farbe weiß.

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

ABSTELLRAUM

1 Lichtauslass, 1 Ausschalter

WC

1 Lichtauslass, 1 Ausschalter

* Die Elektroinstallationen werden nach OVE- und Blitzschutzstandard hergestellt. Die Anordnung der Installationen erfolgt frei nach Wahl. Lieferung und Verlegung der Elektroverdrahtung in den bereits vorhandenen Leerrohren vom Verteilerkasten bis zu den einzelnen Auslässen, mit Einbau der Sicherungsautomaten in den Verteilerkasten sowie liefern und montieren der Schalter und Steckdosen (lt. Mustervorlage). Die Elektro- und Sanitärinstallation ist je Einheit unterschiedlich. Es kommen die im Prospekt abgebildeten Räume zur Ausführung.

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 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

AUSSENWASSERLEITUNG

1 Kaltwasserzuleitung je Einheit

Sanitäreinrichtung schlüsselfertig

WC

Bestehend aus einem Hänge-WC in der Sanitärfarbe Weiß mit Unterputzspülkasten mit Drückersplatte 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!

Schlüsselfertig

FEINSTEINZEUG

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

Die Wandverfliesung erfolgt bis Türstockhöhe. Im Grundpreis ist das Material bis € 22,- je m² (inkl. MwSt.) enthalten.

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. Mosaike sind bei der Bemusterung gegen Mehrpreis möglich.



Aufschließungskosten

Wasserversorgung, Stromversorgung, Schmutzwasserkanal sind inklusive der Anschlussgebühren der jeweiligen Energieversorger. Bauabgabe und Kommissionsgebühren sind ebenso inkludiert. Strom: Energie Graz, Heizung: Erdwärme, Kanal: Holding Graz, Wasser: Holding Graz

Aufzugsanlage

Montage einer Aufzugsanlage für 8 Personen der Firma TK Aufzüge. Energieeffizienzklasse A.

Photovoltaikanlage

Montage einer Photovoltaikanlage am Flachdach.

Außenanlagen

Zufahrt inkl. PKW-Abstellflächen, Fahrradraum, Hauszugänge und Gehwege werden asphaltiert oder mit Gehwegplatten belegt. Die Terrasse im EG wird mit Betonplatten grau 50 x 50 cm hergestellt. Balkone und Terrassen (1. OG und 2. OG) werden aus Beton ausgeführt. Die Dachentwässerung erfolgt durch Versickerung. Der Traufenbereich wird mit Rollschotter (ohne Randleisten) ausgeführt. Weiters wird als Bodenverbesserung eine Humusschicht aufgebracht. Begrünung, Pflanzen und Zäune erfolgen durch den Eigentümer und sind nicht Vertragsgegenstand

INFORMATIONEN UND VERKAUF



Malli Baugesellschaft m.b.H.
Bmstr. Ing. Otmar Malli

8054 Pirka, Gewerbering 5
T: +43 (0)316/83 11 50,
M: +43 (0)676/84 11 26 202
office@malli-haus.at
www.malli-haus.at

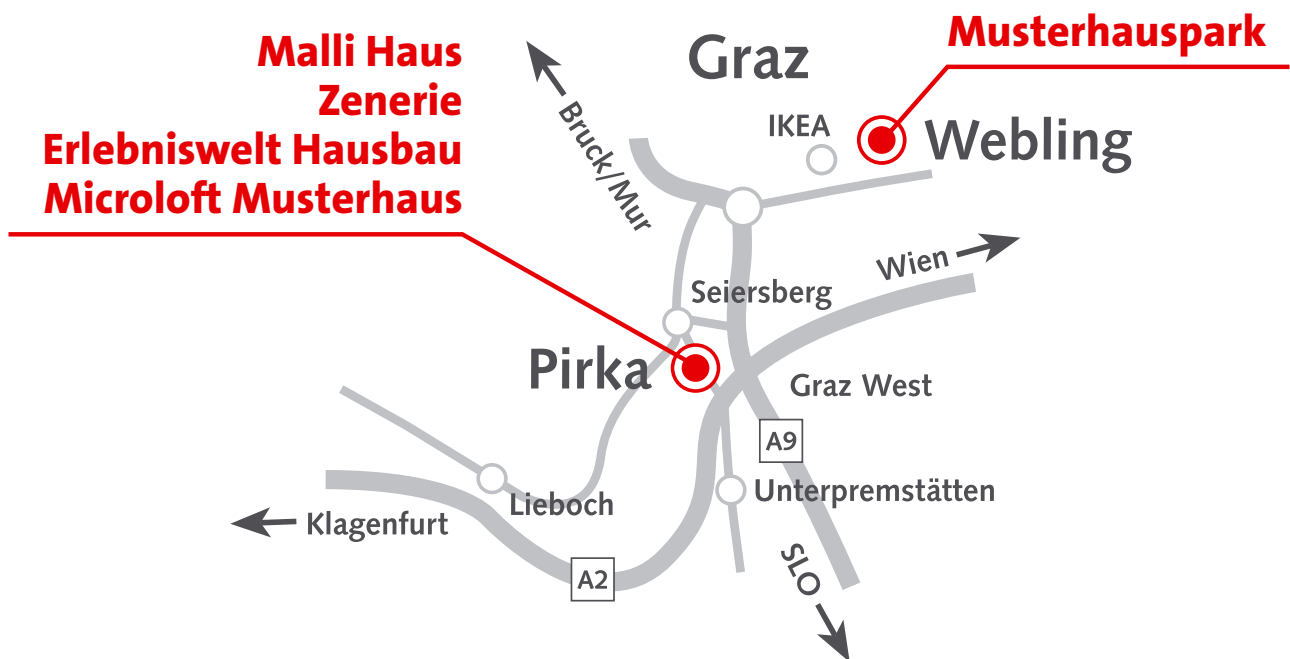


Malli Baugesellschaft m.b.H.
Vertrieb Michael Gugl

8054 Pirka, Gewerbering 5
T: +43 (0)316/83 11 50-510,
michael.gugl@malli-haus.at
www.malli-haus.at



Ihr Ziegelfertighaus



Malli Baugesellschaft mbH

Gewerbering 5 | A-8054 Seiersberg-Pirka

Tel.: +43 (0)316/83 11 50-0 | Fax: DW -23

E-Mail: office@malli-haus.at

www.malli-haus.at

Vorbehaltlich Satz- und Druckfehler. Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Firma Malli Baugesellschaft m.b.H.
Dieser Prospekt ist ergänzende Vertragsunterlage und ersetzt alle vorangegangenen dieses Projekt betreffend. Stand Juli 2024.