



M
MALLI

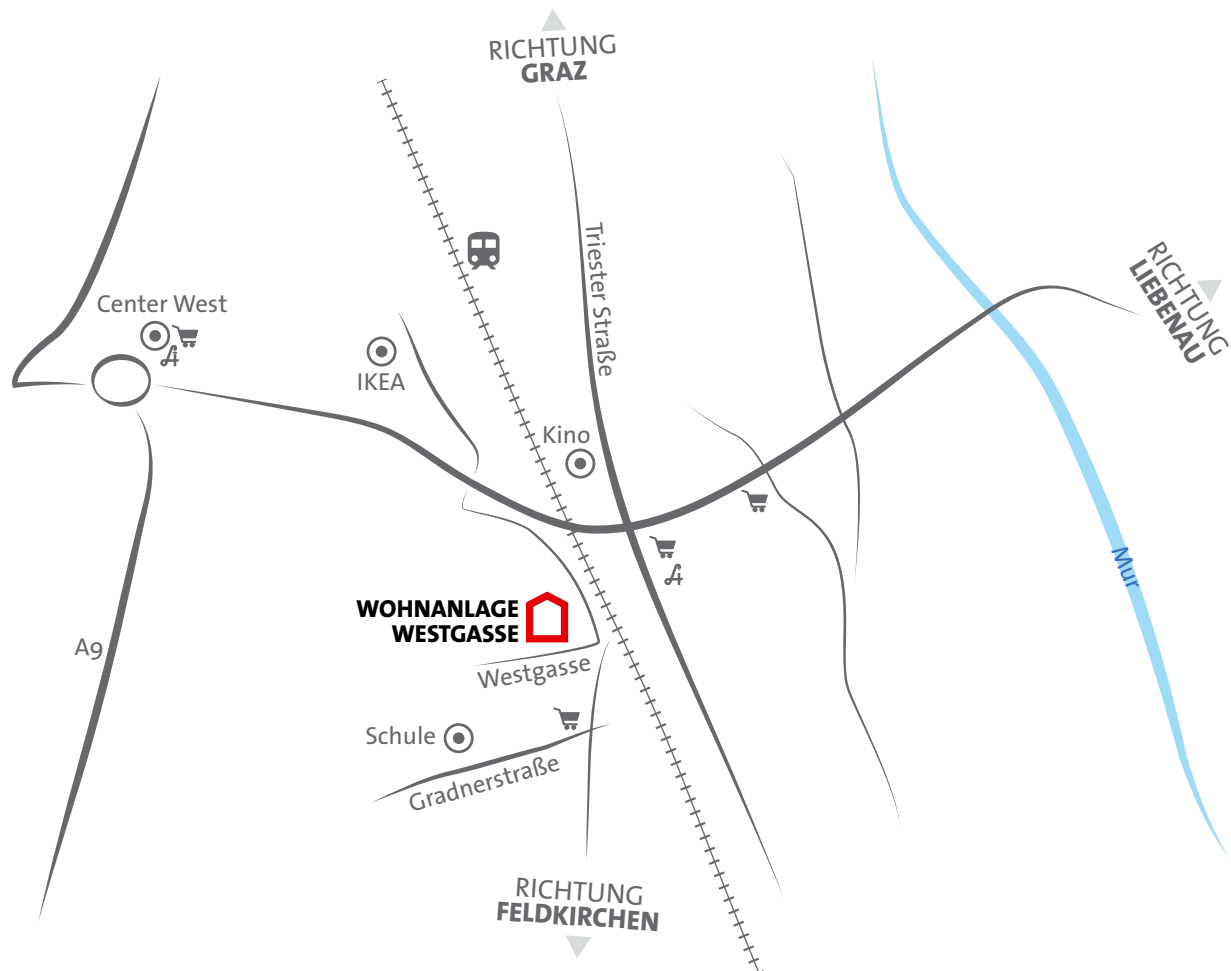
ZUHAUSE IN GRAZ

In der Stadt und
nah an der Natur wohnen.

www.malli-haus.at

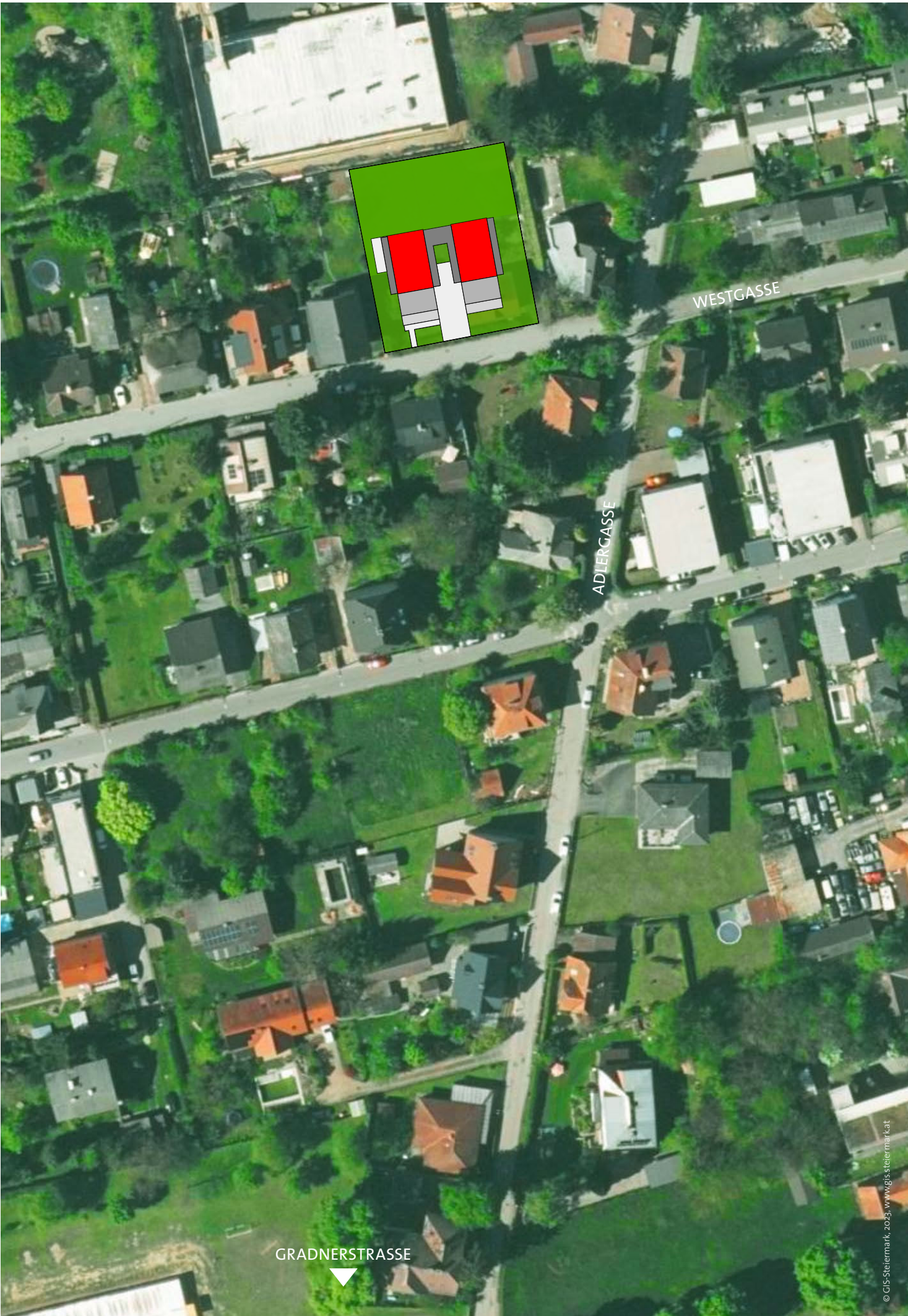
LAGE

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



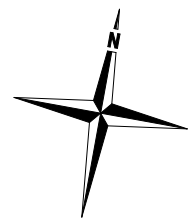
WOHNANLAGE WESTGASSE

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



Ansicht des gesamten Bauprojekts in Graz
➤ **Alle Wohnungen auf den Seiten 12 bis 18**



Ansicht Garten



Ansicht Ostseite

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 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

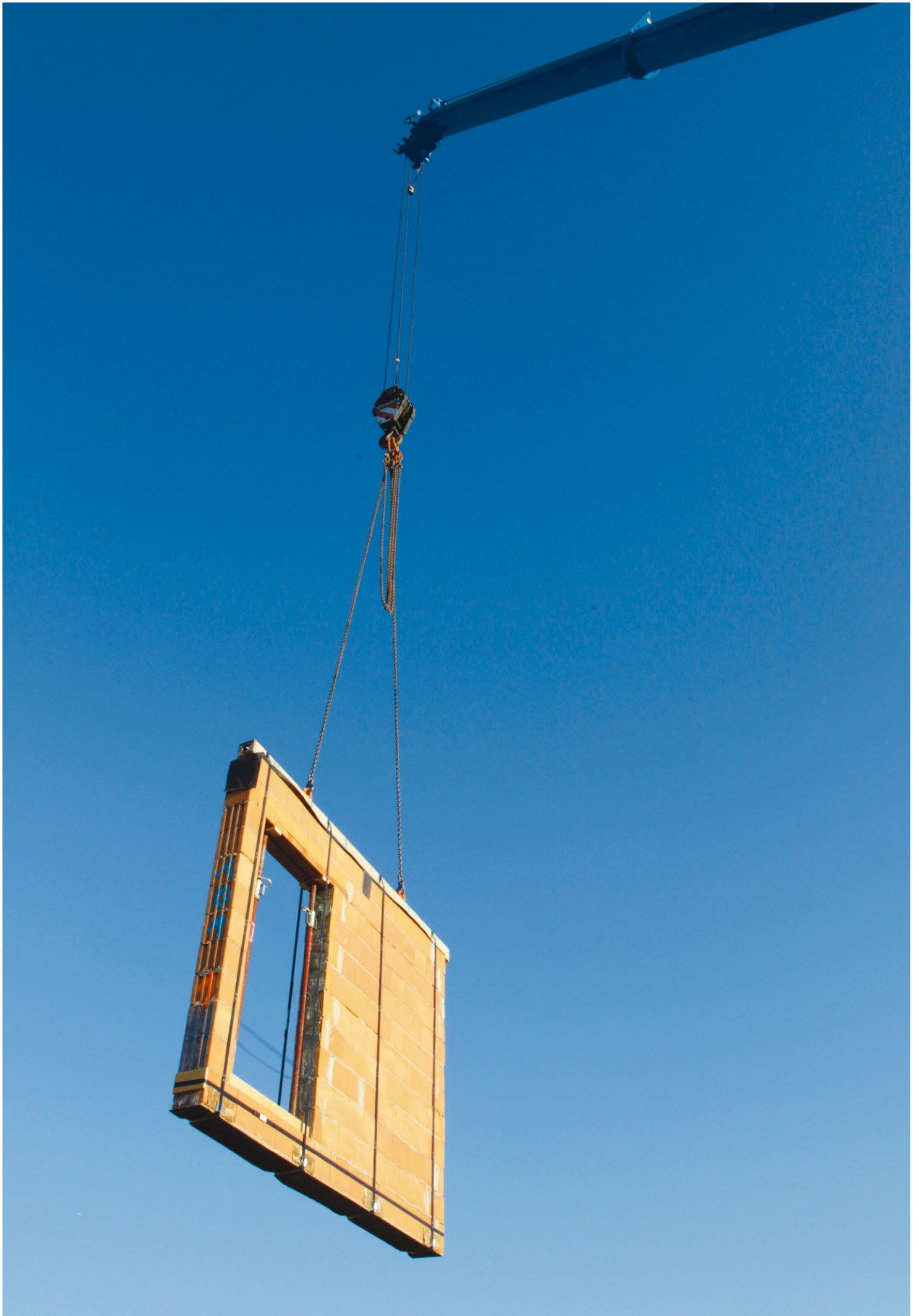
Die Gebühren für die Grunderwerbssteuer (3,5 %) und Grundbucheintragungsgebühr (1,1 %) werden direkt vom Finanzamt bzw. Grundbuchsgericht vorgeschrieben. Die Einhebung der Gebühr erfolgt durch das Notariat.

VERBINDLICHES

Eine Reservierung 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

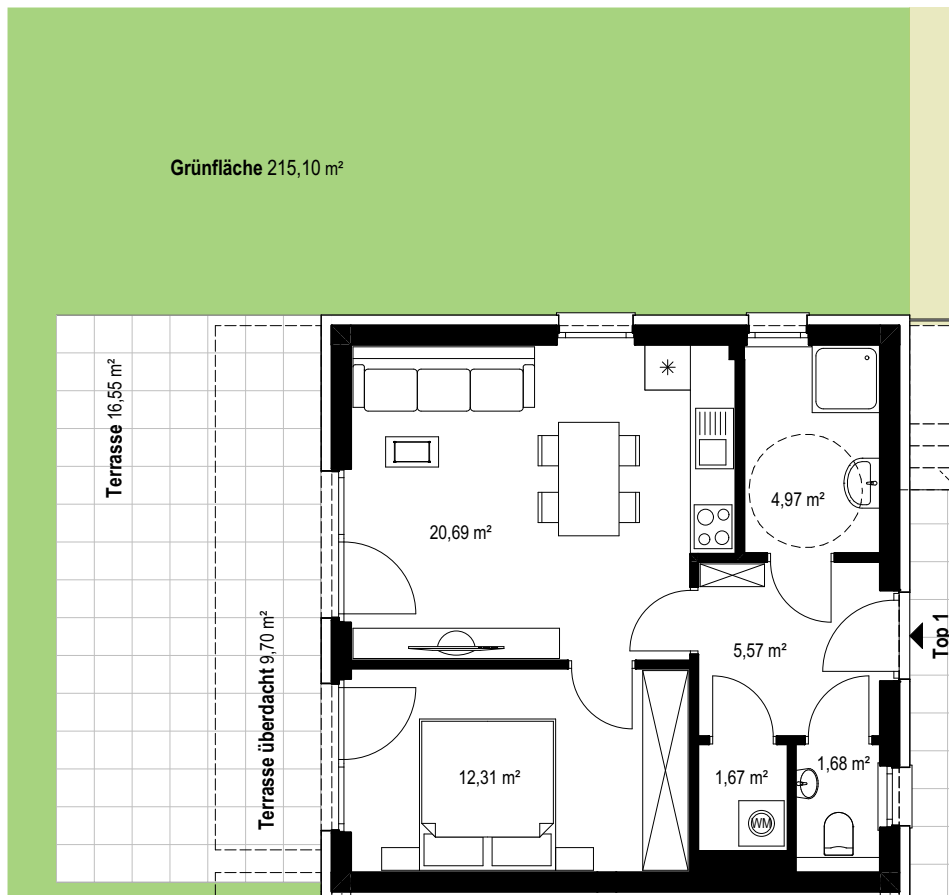
| | EG, TOP 1 | 1.OG, TOP 2 |
|--------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Nettogrundfläche | 47 m ² | 47 m ² |
| Zimmer | 2 | 2 |
| Terrasse bzw. Balkon überdacht | 9,70 m ² | 9,70 m ² |
| Terrasse gesamt | 26,25 m ² | – |
| Kellerersatzraum | 7,56 m ² | 7,56 m 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 |

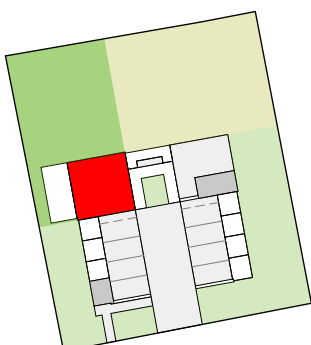
WOHNUNG | Top 1, Erdgeschoß

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



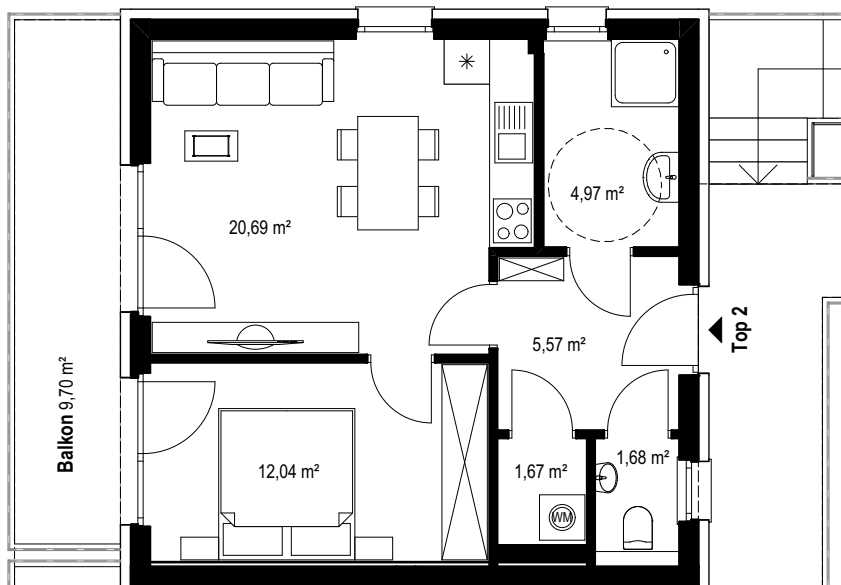
ERDGESCHOSS

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Wohnen / Essen / Kochen | 20,86 m ² |
| Zimmer 1 | 12,31 m ² |
| Bad | 5,24 m ² |
| WC | 1,68 m ² |
| Abstellraum | 1,67 m ² |
| Diele | 4,96 m ² |
| Nettogrundfläche | 46,90 m ² |
| Terrasse | 26,25 m ² |
| Kellerersatzraum 1 | 7,56 m ² |
| PKW – Abstellfläche 1 | 12,75 m ² |



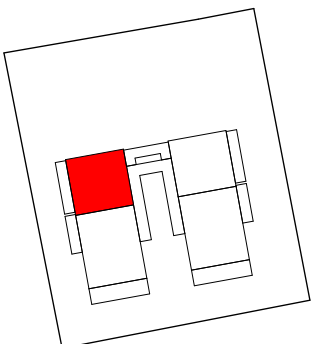
WOHNUNG | Top 2, 1. Obergeschoß

Schlüsselfertig mit 9,70 m² Balkon



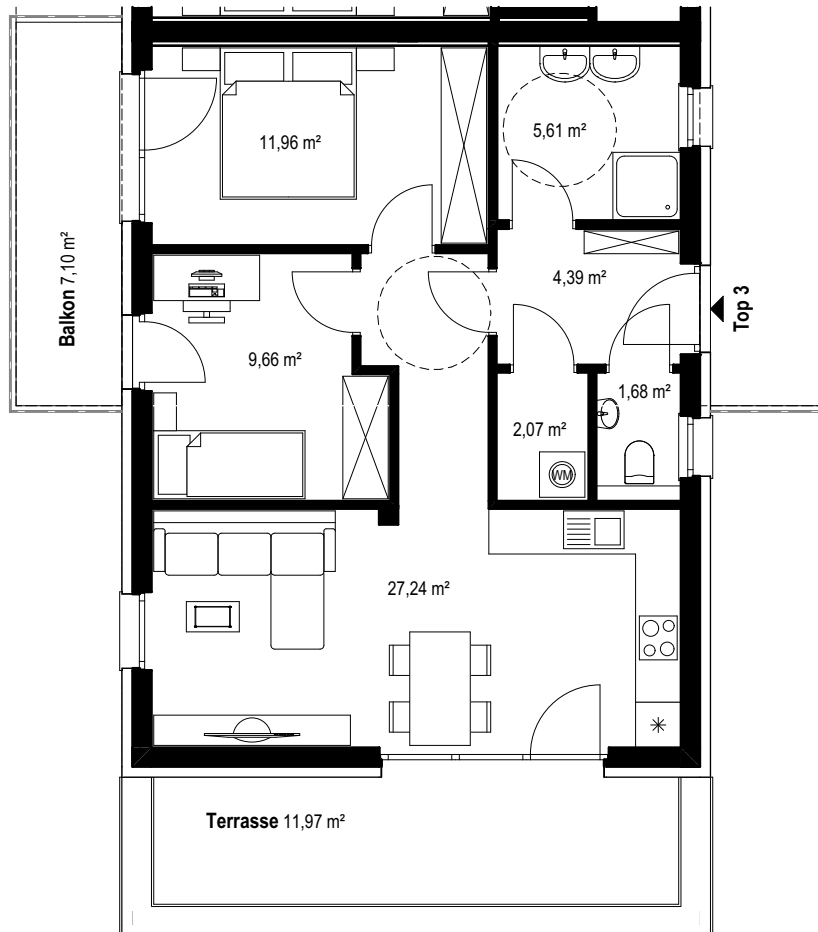
1. OBERGESCHOSS

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Wohnen / Essen / Kochen | 20,86 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 2 | 7,56 m ² |
| PKW – Abstellfläche 2 | 12,50 m ² |



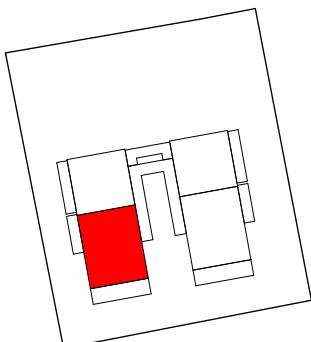
WOHNUNG | Top 3, 1. Obergeschoß

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



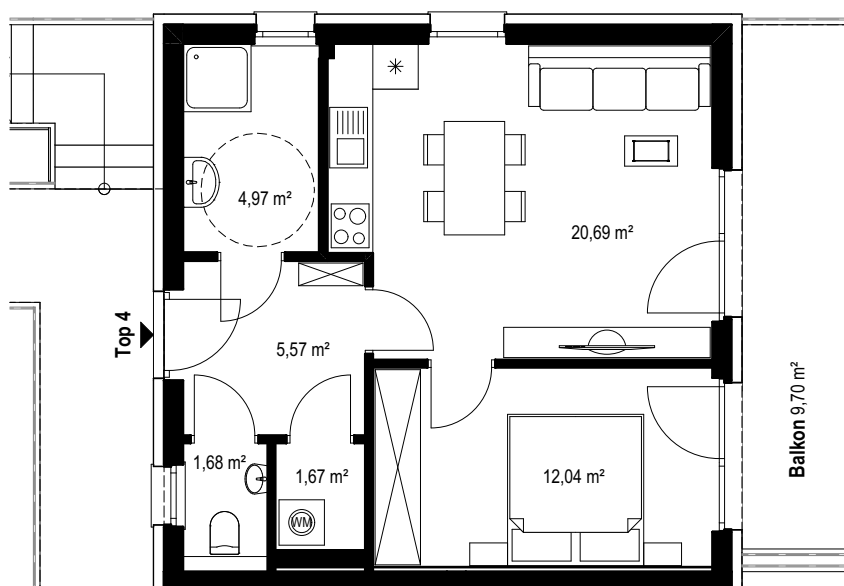
1. OBERGESCHOSS

| | |
|-------------------------|---|
| 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 |



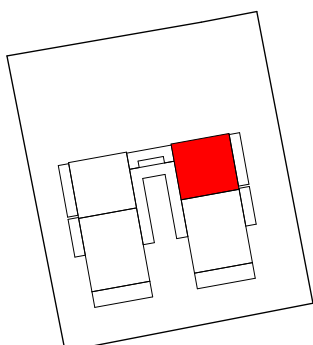
WOHNUNG | Top 4, 1. Obergeschoß

Schlüsselfertig mit 9,70 m² Balkon



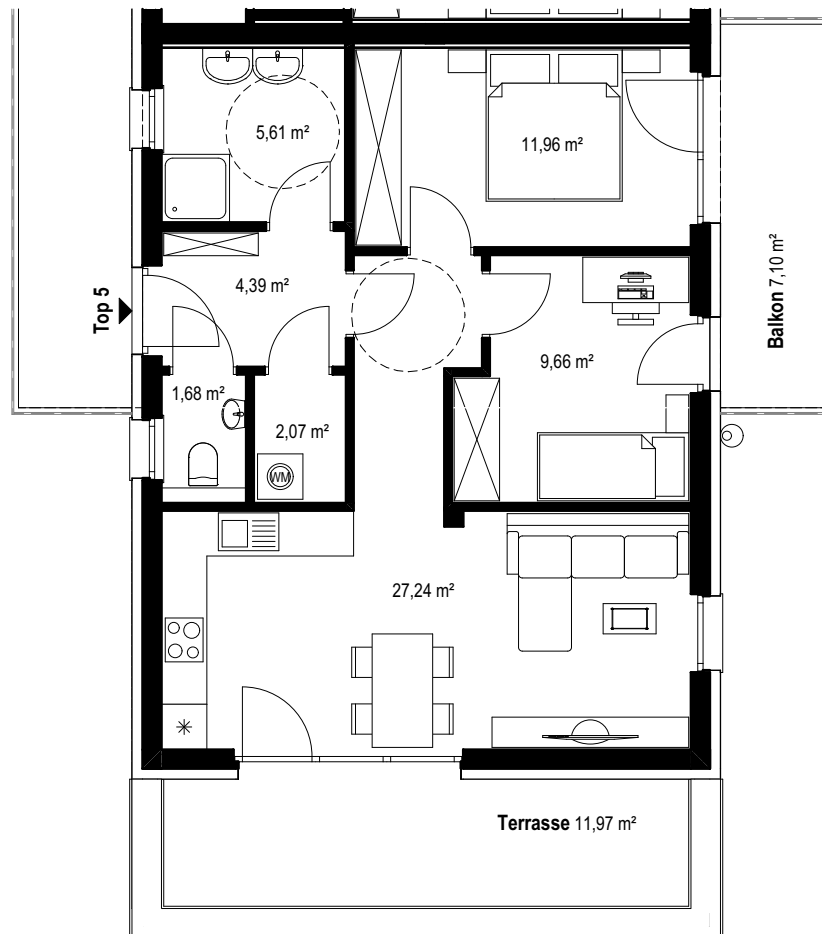
1. OBERGESCHOSS

| | |
|-------------------------|----------------------|
| 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 |



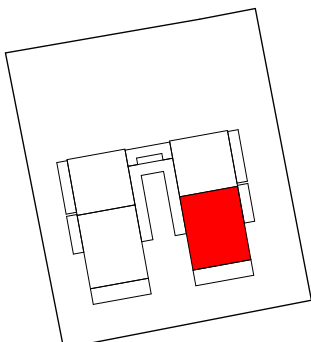
WOHNUNG | Top 5, 1. Obergeschoß

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



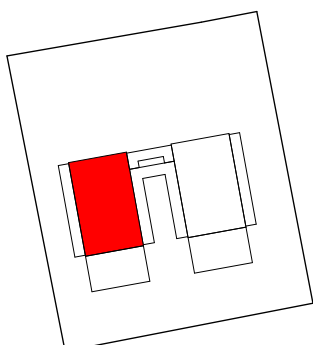
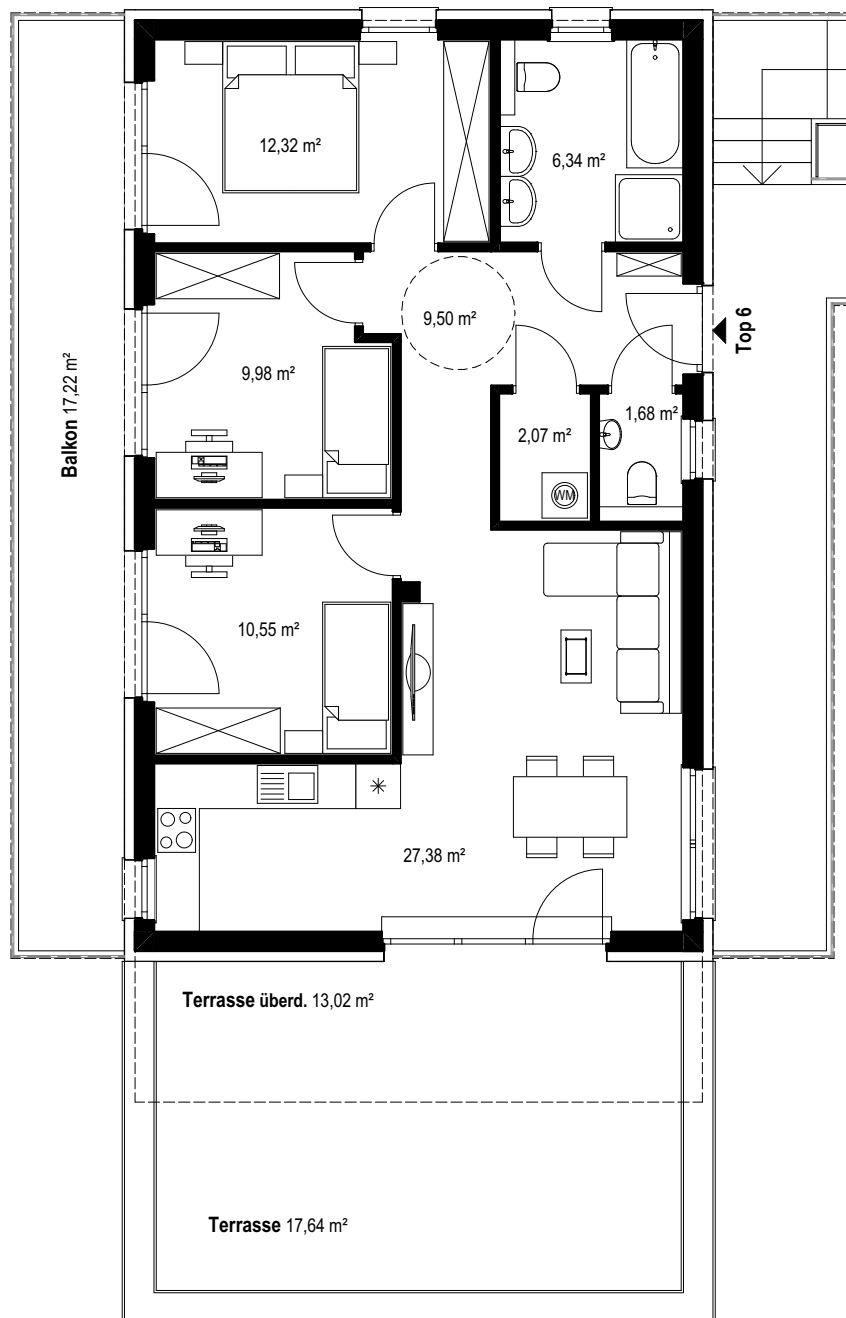
1. OBERGESCHOSS

| | |
|-------------------------|---|
| 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

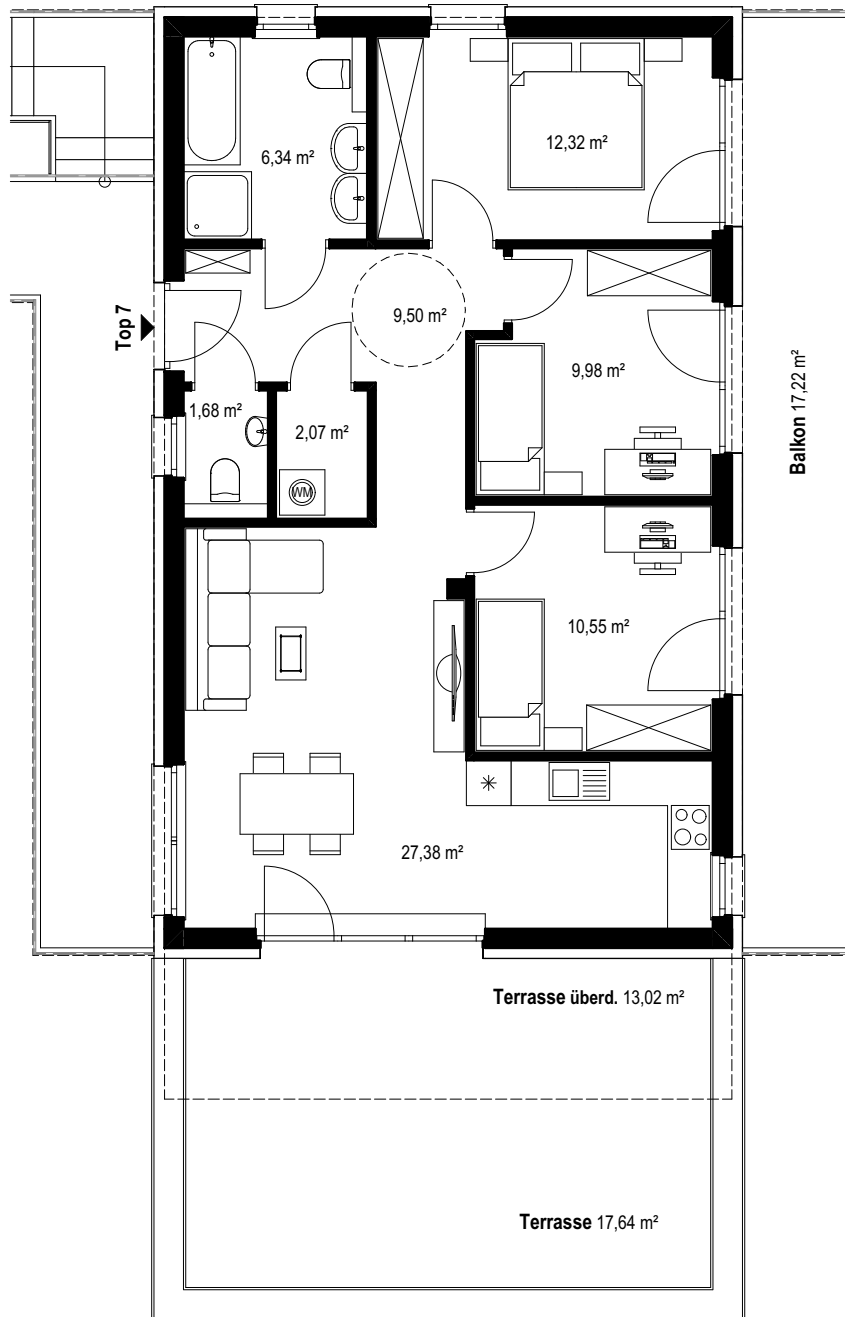


2. OBERGESCHOSS

| | | | |
|-------------------------|----------------------|-----------------------|---|
| 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 | Kellersersatzraum 6 | 7,04 m ² |
| WC | 1,68 m ² | PKW – Abstellfläche 6 | 17,50 m ² |

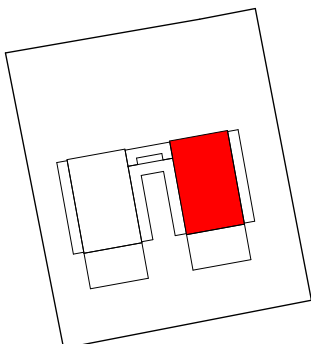
WOHNUNG | Top 7, 2. Obergeschoß

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



2. OBERGESCHOSS

| | | | |
|-------------------------|----------------------|-----------------------|---|
| Wohnen / Essen / Kochen | 32,25 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 | 6,34 m ² | Kellerersatzraum 7 | 7,04 m ² |
| WC | 1,68 m ² | PKW – Abstellfläche 7 | 17,50 m ² |





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 halbautomatischen 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

KLEBSPACHTEL

8 mm

ARMIERUNG MIT GEWEBE

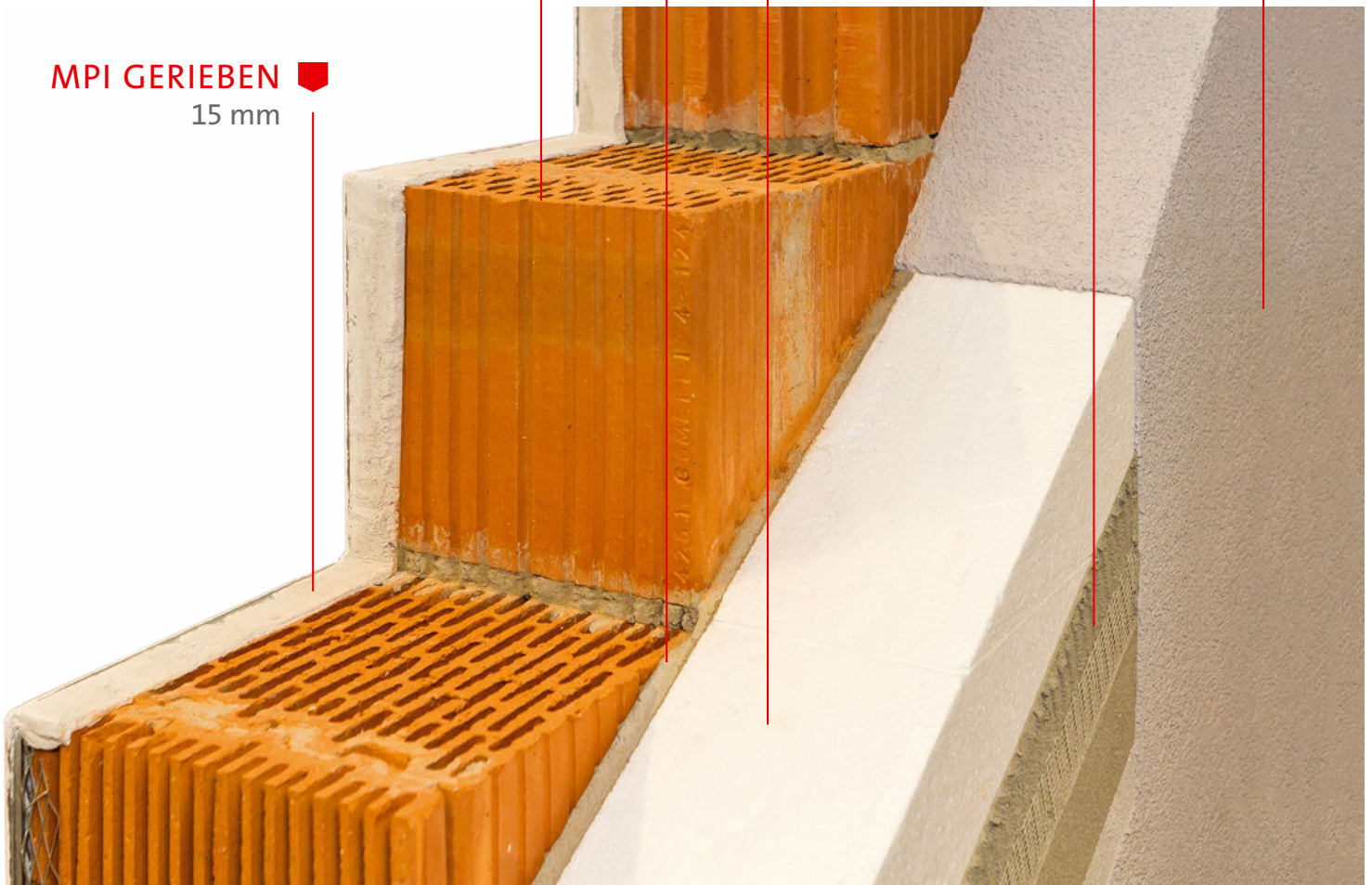
5 mm

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 OEV- 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 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 Duschtrennung 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. Mosaik 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

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 ein 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

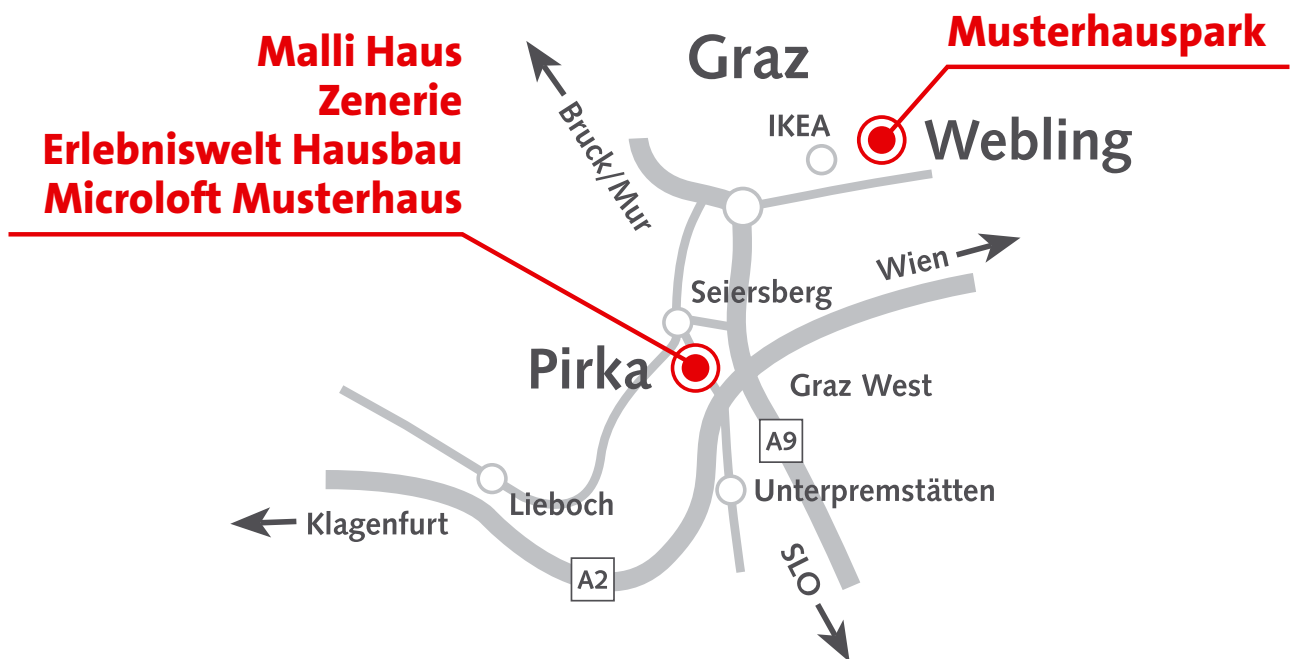


Malli Baugesellschaft m.b.H.
Vertrieb Michael Gugl

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 November 2023.