

A modern two-story house with a light beige facade and a dark grey tiled roof. The house features a covered terrace with a white frame and a glass door leading to a lounge area with a sofa and armchair. The house is surrounded by a green lawn and a garden with lavender plants. In the background, there are mountains under a blue sky with some clouds.

M
MALLI

**LEBEN IN
TROFAIACH**
inmitten von Bergen
Ruhe genießen.

www.malli-haus.at

LAGE

Trofaiach – Scharndorf



INFRASTRUKTUR:

Einkaufen	5,1 km
Schulzentrum	5,6 km
Kindergarten	5,3 km
Bank	4,7 km
Apotheke	5,1 km
Praktischer Arzt	5,4 km
Tankstelle	6,6 km
Bahnhof Kammern im Liesingtal	8,6 km
Café Grande	5,1 km
Hotel Restaurant Reitingblick	400 m
Traboher See	5,3 km
Der wilde Berg Mautern	15,9 km



BAUMANNWEG

BAUMANNWEG

Terrasse
Wohnhaus
überd. Abstellfl.
AR

überd. Abstellfläche
Wohnhaus
Terrasse

BAUMANNWEG

ALLES AUF EINEM BLICK

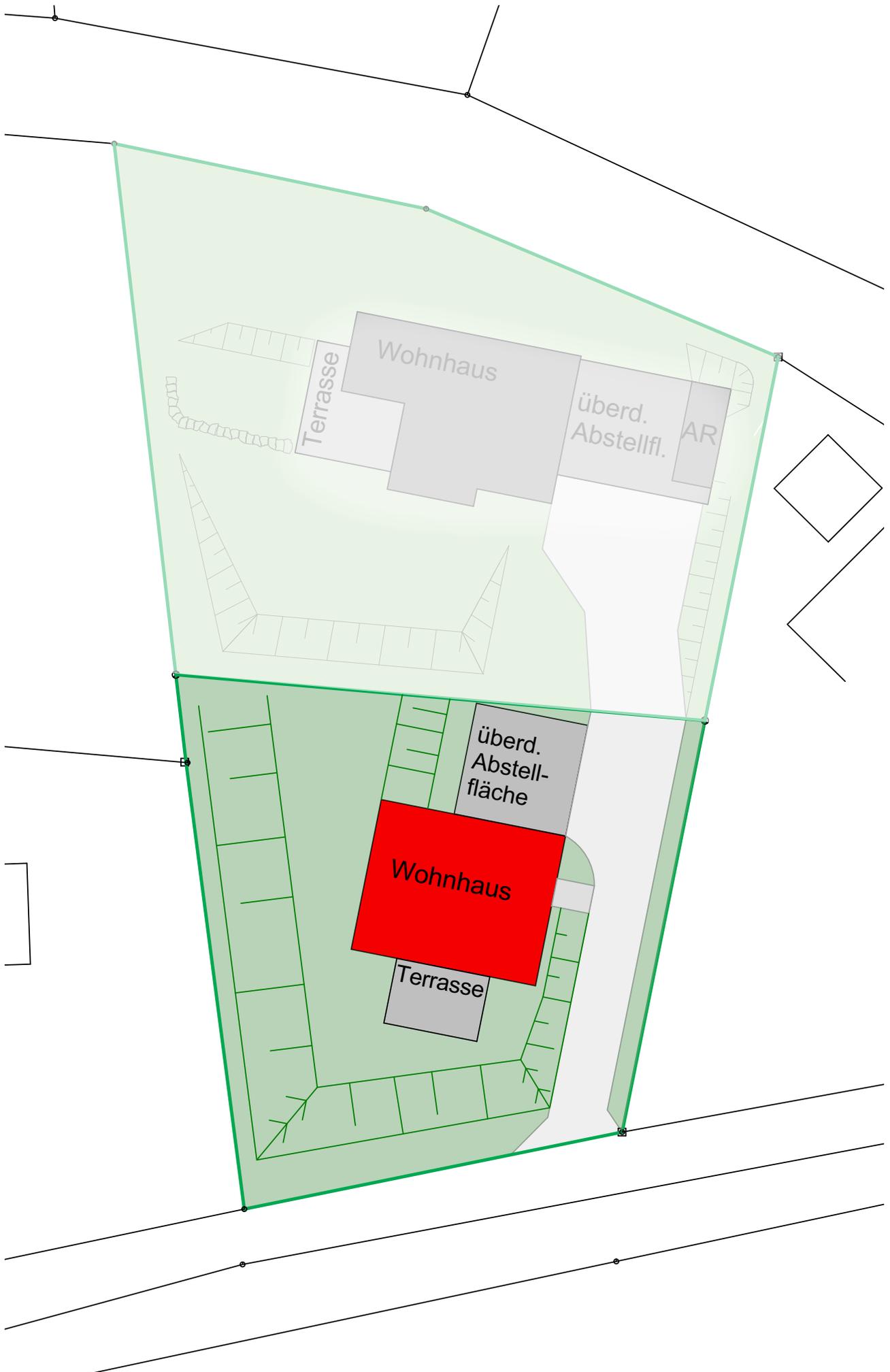
Einfamilienwohnhaus

Das eigene Haus 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 mit einem Einfamilienwohnhaus oder einem Microloft mit Terrasse in Ziegelmassiv Bauweise. Wer hier wohnt, dem steht die Haustüre offen für jeden Wunsch.

EINFAMILIENHAUS

Nettogesamtgrundfläche	126 m ²
EG	63 m ²
OG	63 m ²
Keller	62 m ²
Zimmer	4
Terrasse	17,50 m ²
Garten	356 m ²
Grundstücksanteil	515 m ²
Autoabstellplatz und Gehweg	76 m ²
Servitutweg	71 m ²
Zufahrt Allgemein und Verrieselungsstreifen	–
Preis in €	489.900,–
Seite 10	

Alle Flächen sind kaufmännisch gerundet.



PROJEKT INFORMATIONEN

EINFAMILIENWOHNHAUS

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 Grundstücksgröße ist in den Planungsunterlagen angegeben. Die Fläche ist vorläufig und kann geringfügige Abweichungen ergeben.

PARKPLATZ

Dem Wohnhaus sind zwei 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 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 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

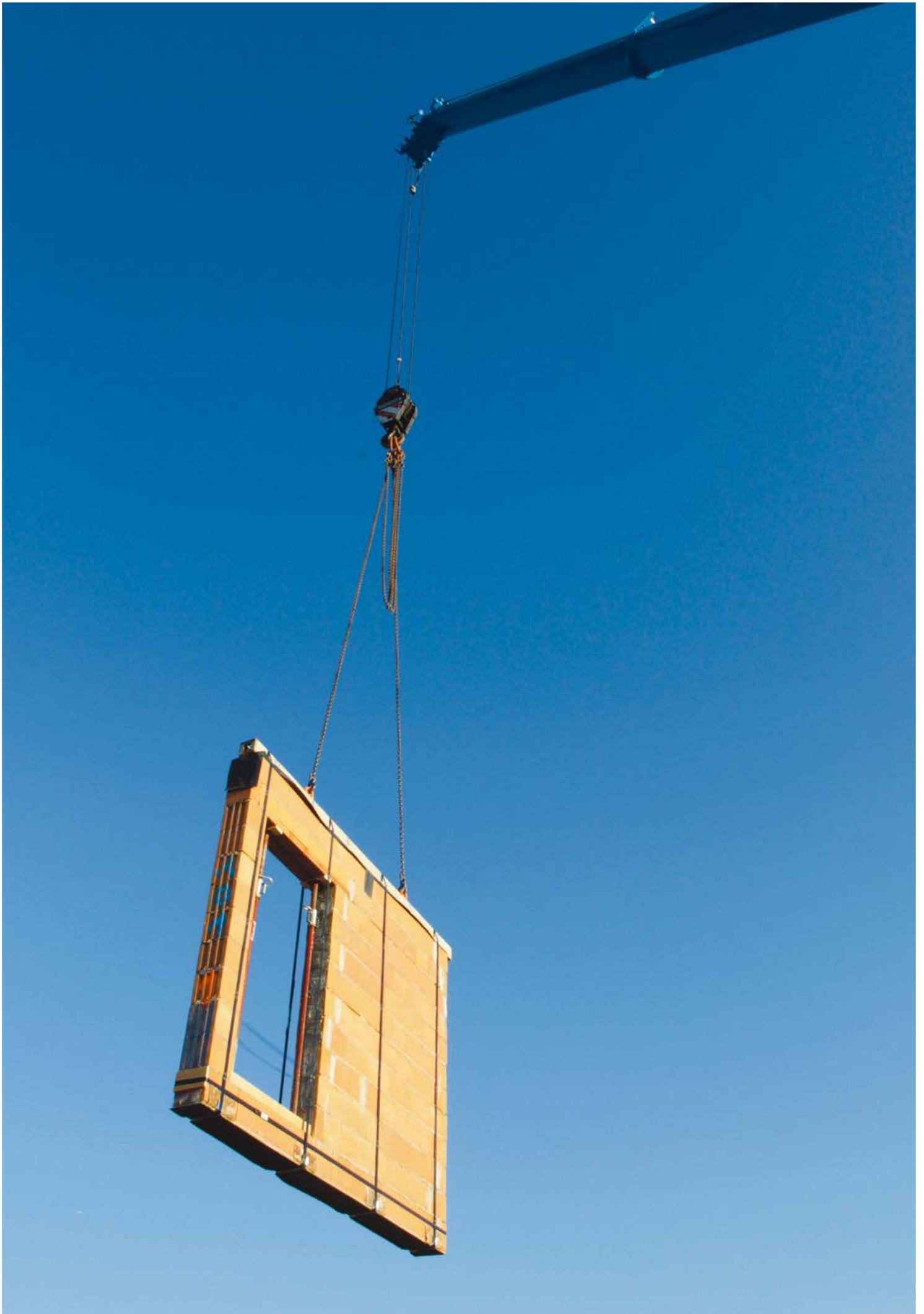
Die Gebühren für die Grunderwerbssteuer (3,5 %) und Grundbucheintragungsgebühr (1,1 %) werden direkt vom Finanzamt bzw. Grundbuchsgericht vorgeschrieben. Die Einhebung der Gebühr erfolgt durch das Notariat.

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.



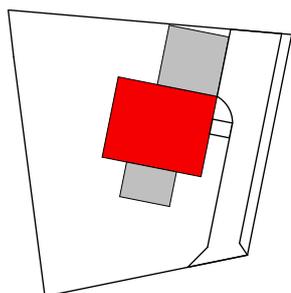
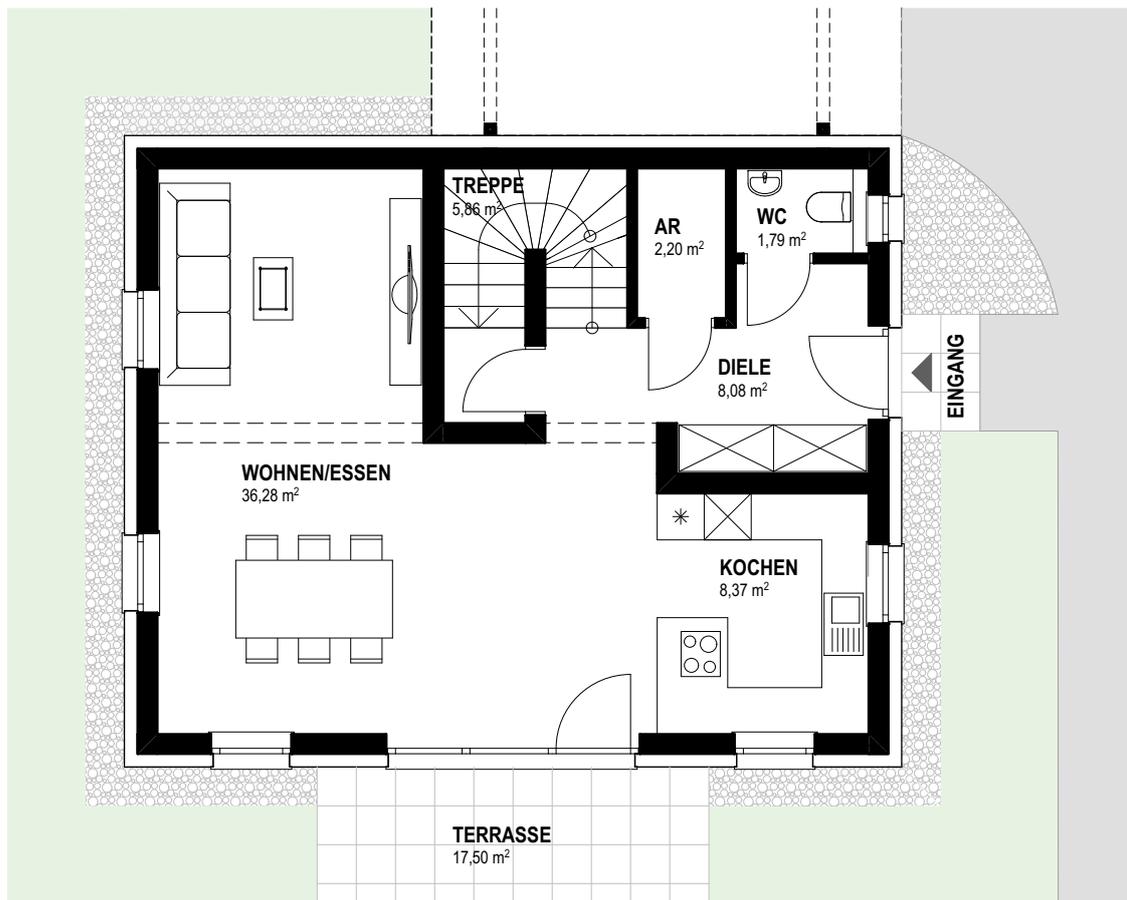


Ansicht Einfamilienhaus mit Terrasse
Sonderausstattung lt. Abbildung: Terrassenüberdachung, Leuchten, Möbel und Pflanzen



EINFAMILIENHAUS | Erdgeschoss

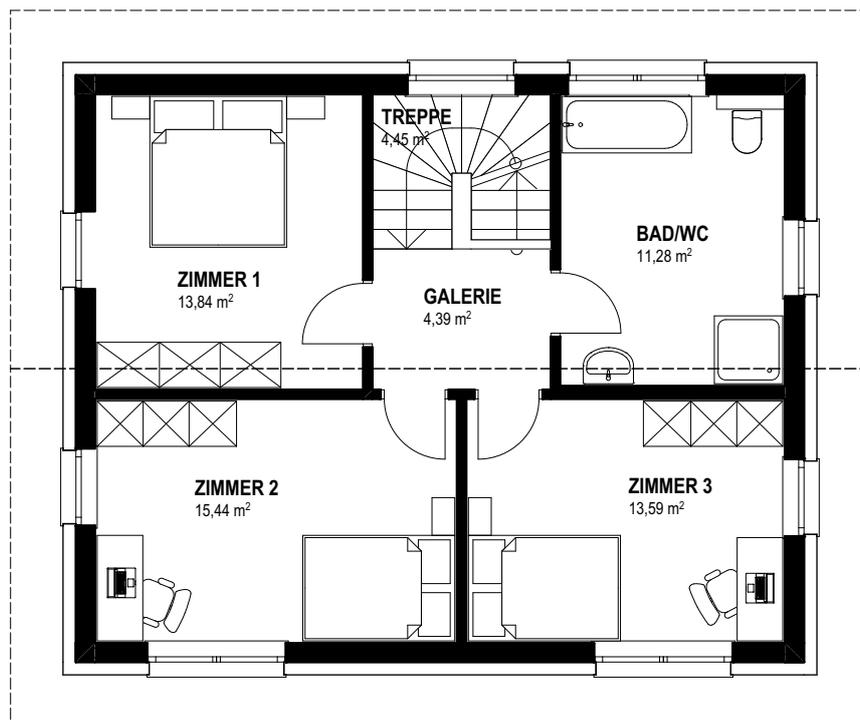
€ 489.900,- schlüsselfertig inkl. 356 m² Garten und 17,50 m² Terrasse
63 m² Nettogrundfläche im EG und 63 m² Nettogrundfläche im OG



ERDGESCHOSS

Wohnen / Essen / Kochen	44,65 m ²
Diele	8,08 m ²
WC	1,79 m ²
Abstellraum	2,20 m ²
Treppe	5,86 m ²
Nettogrundfläche	62,58 m ²

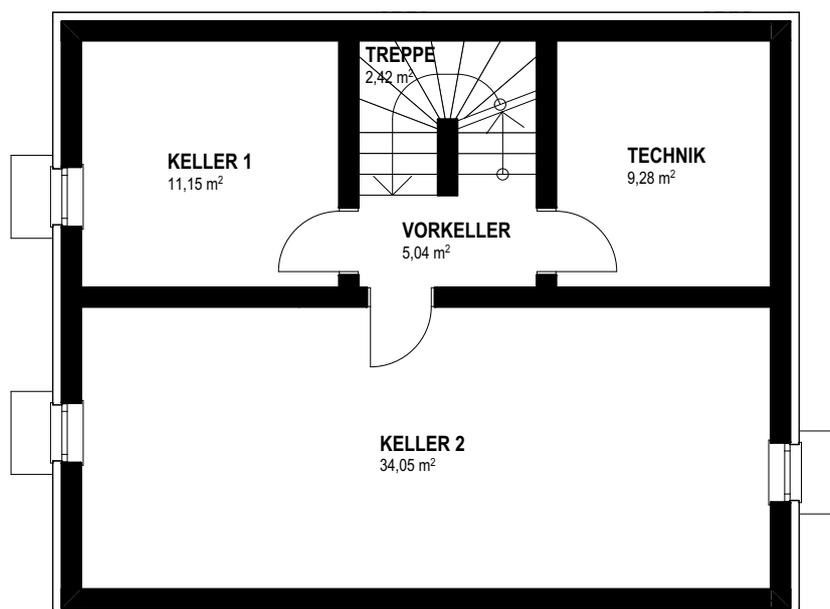
EINFAMILIENHAUS | Obergeschoss



OBERGESCHOSS

Zimmer 1	13,84 m ²
Zimmer 2	15,44 m ²
Zimmer 3	13,59 m ²
Bad / WC	11,28 m ²
Treppe	4,45 m ²
Galerie	4,39 m ²
Nettogrundfläche	62,99 m ²

EINFAMILIENHAUS | Keller



KELLERGESCHOSS

Keller 1	11,15 m ²
Keller 2	34,05 m ²
Technik	9,28 m ²
Vorkeller	5,04 m ²
Treppe	2,42 m ²
Nettogrundfläche	61,94 m ²



AKTIV-KLIMA

Wandaufbau

FÜR EIN GESUNDES WOHNKLIMA

Der Wandaufbau von Malli sorgt mit einer optimalen Wärmedämmung in der kalten Jahreszeit 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 in wenigen 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
 $U_w = 0,18 \text{ W/m}^2\text{k}$

**BESCHICHTUNG MIT
GRUNDIERUNG**

2 mm

KLEBESPACHTEL

8 mm

**ARMIERUNG
MIT GEWEBE**

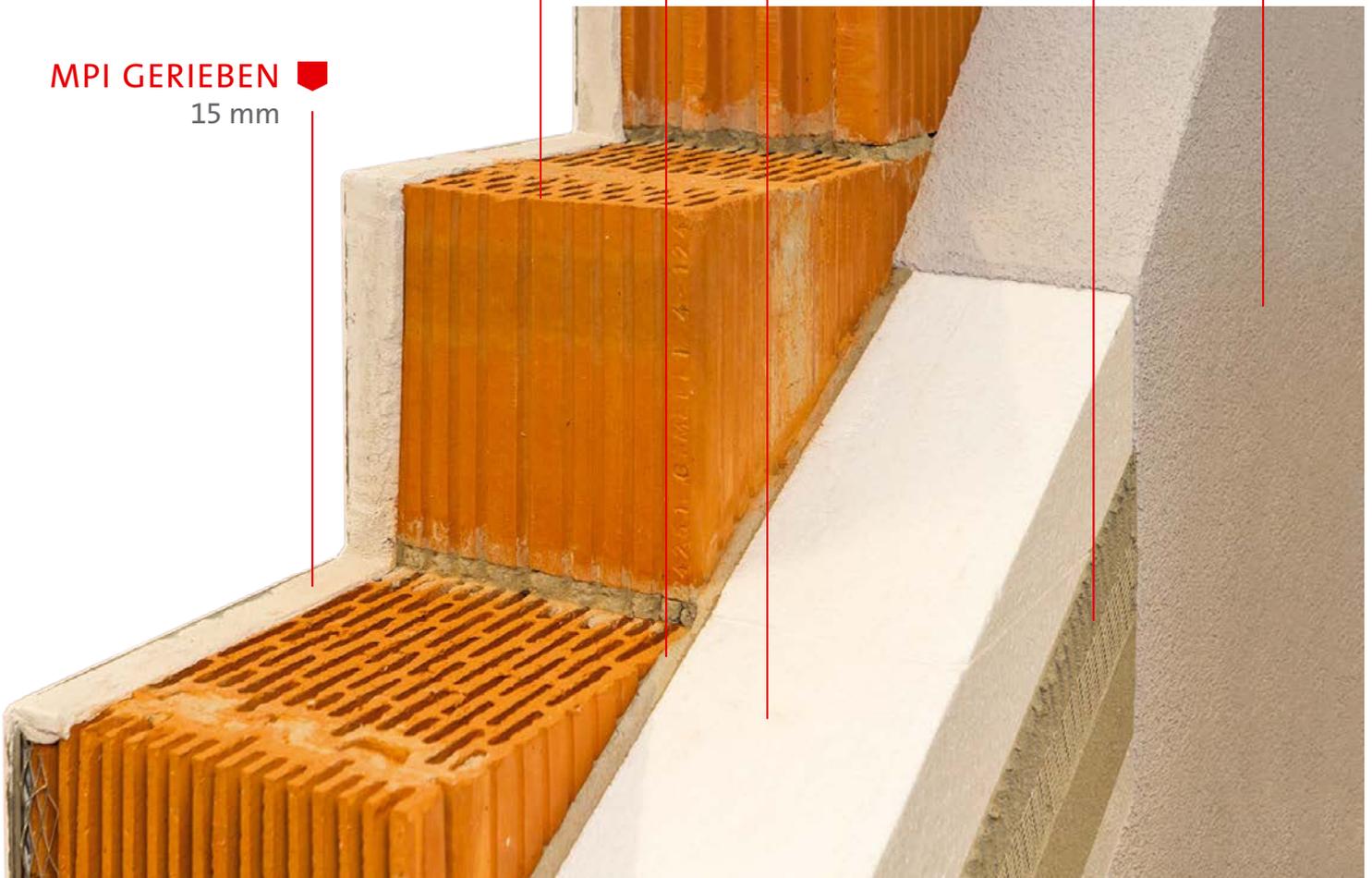
5 mm

HOCHLOCHZIEGEL

250 mm

MPI GERIEBEN

15 mm



LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Bauwerk

FUNDAMENTE/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 Satteldachstuhl inkl. Eindeckung mittels Betondachstein.

SPENGLERARBEITEN

Alle Bleche, Rinnen und Regenfallrohre werden in Aluminium 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 Luftwärmepumpe. Jedes Haus ist mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Registerboiler über die Heizung.

FENSTERBÄNKE

Innen und außen aus Kunststein in Weiß.

HAUSEINGANGSTÜREN

Hauseingangstür mit Edelstahldrücker, 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

TECHNIK / ABSTELLRAUM

1 Lichtauslass, 1 Ausschalter

WC

1 Lichtauslass, 1 Ausschalter

STIEGENHAUS – GALERIE

1 Lichtauslass, 2 Wechselschalter

* Die Elektroinstallationen werden nach OVEE- 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 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 Warm- und 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 Drückplatte 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!

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 m² (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. Mosaike sind bei der Bemusterung gegen Mehrpreis möglich.



Aufschließungskosten

Wasserversorgung, Stromversorgung, Schmutzwasserkanal sind inklusive der Anschlussgebühren der jeweiligen Energieversorger inkludiert. Bauabgabe und Kommissionsgebühren sind ebenso inkludiert. Strom: Energie Steiermark, Kanal: Stadtwerke Trofaiach, Wasser: Stadtwerke Trofaiach.

Außenanlagen

Zufahrt und Parkfläche im Freien werden gepflastert oder gleichwertiges. Dachentwässerung nach behördlichen Auflagen mit Versickerung auf eigenen Grund. Der Traufenbereich wird mit Rollschotter (ohne Randleisten) ausgeführt. Terrassenfläche bei beiden Häusern 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 sind nicht enthalten.

Nicht im Leistungsumfang enthalten:

Einfamilienwohnhaus: Terrassenüberdachung

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

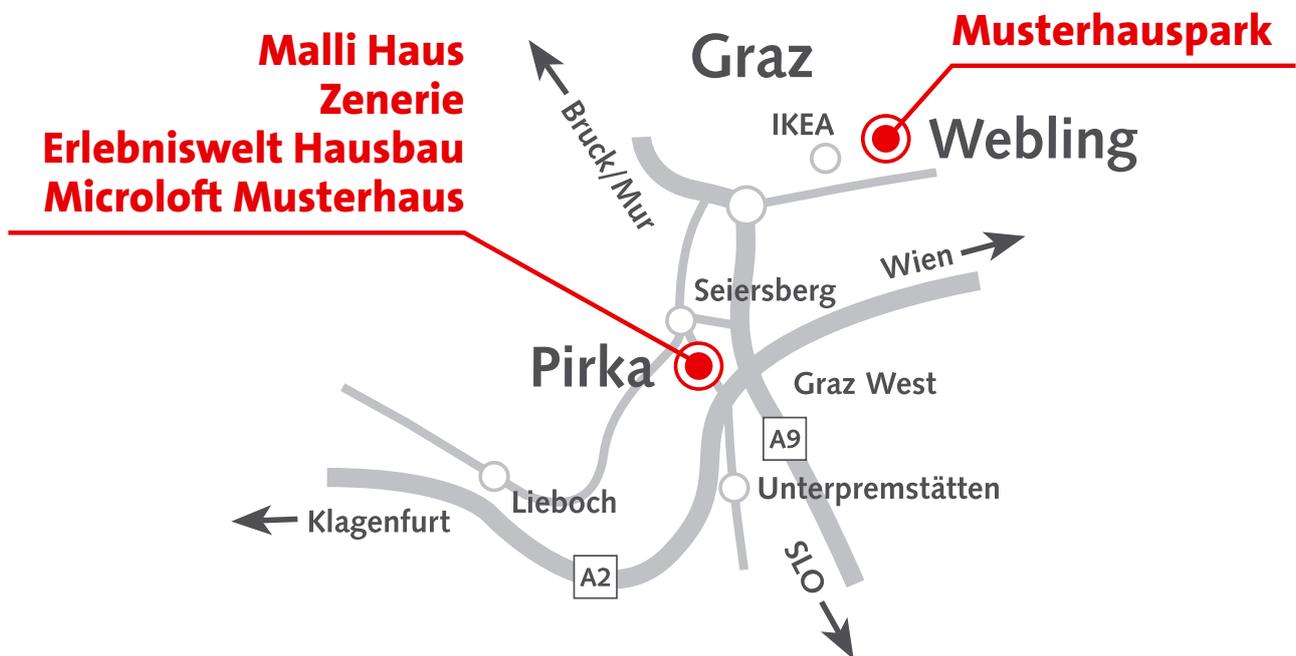


Malli Baugesellschaft m. b. H.
Vertrieb Michael Gugl

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 Juni 2024.