MALLI

Kumberg – Gschwendt

Wohnen im Grünen. Leben mit Weitblick.

Einfamilienhaus.



ZIEGEL FERTIG HAUS

Massiv gebaut.
Fürs Leben gemacht.



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

Stand Oktober 2026

Inhalt

6 Alles auf einen Blick

9 Lage

12 Grundrisse

15 Aktiv-Klima-Wandaufbau

16 Detailinformationen

18 Leistungsbeschreibung

MALLI

Hier vereinen sich erstklassige Lage und hoher Wohnkomfort.





Alles auf einen Blick

Ankommen im Grünen. Ein Garten, in dem die Kinder nach Herzenslust toben, während du die Abendsonne auf der Terrasse genießt. Der Traum vom eigenen Zuhause wird greifbar – mit einem solide gebauten Einfamilienhaus in Ziegelmassiv-Fertigteilhausbauweise. Hier findest du den Raum, um dein Leben ganz nach deinen Vorstellungen zu gestalten.

Mehr Platz zum Leben: Dieses Einfamilienhaus vereint komfortables Wohnen mit großzügigem Freiraum – drinnen wie draußen. Der fertig angelegte Garten, der geräumige Keller und die überdachte Terrasse schaffen Raum zum Durchatmen und laden dazu ein, die ländliche Ruhe von Gschwendt jeden Tag aufs Neue zu genießen.

Photovoltaik und Luftwärmepumpe halten die Betriebskosten niedrig. Der **Fixpreis von € 529.900,–** gibt dir dabei volle Planungssicherheit – ganz ohne versteckte Kosten.

125 m²
Nettogrundfläche

62 m²
Nettogrundfläche Kellergeschoss

650 m²
Grundstück

€ 529.900,–
Kaufpreis inkl. Keller, Grundstück und Küche

Alle Flächen sind kaufmännisch gerundet.


massiv
leistbar
beständig
individuell

MALLI

Zuhause im Grünen

8062 Kumberg



Ihre Lage



In Gschwendt, einem ruhigen Ortsteil der Marktgemeinde Kumberg, vereint dieser Standort ländliche Idylle mit der Nähe zur Landeshauptstadt Graz. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft nordöstlich von Graz eröffnet sich ein herrlicher Blick ins Grüne, während man zugleich von einer guten Anbindung profitiert. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger befinden sich im Ortszentrum von Kumberg.

Graz und die Bezirksstadt Weiz sind bequem mit dem Auto erreichbar. Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein – von Spaziergängen und Radtouren durch das Hügelland bis hin zu Wanderungen auf den Schöckl. Ein idealer Ort für Familien, die ein Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen – naturnah, ruhig und doch nah an der Stadt.



Infrastruktur

Bushaltestelle	550 m
Praktischer Arzt	1,5 km
Kindergarten	2 km
Volksschule	2 km
Nahversorger	3,4 km
Apotheke	3,4 km
Weiz	13 min
Graz Zentrum	30 min



Malli Einfamilienhaus – Wohnen auf 125 m² für die ganze Familie.



Überdachte Terrasse mit Glasdach – dein Wohnzimmer im Grünen.

Endlich zuhause: Helle Räume, klare Linien und ein großzügiger Garten bieten Raum für Ruhe und gemeinsame Momente. Hier treffen zeitgemäße Architektur und die Nähe zur Natur aufeinander – bezugsfertig, durchdacht und ganz für dich gemacht.



Einfamilien-haus

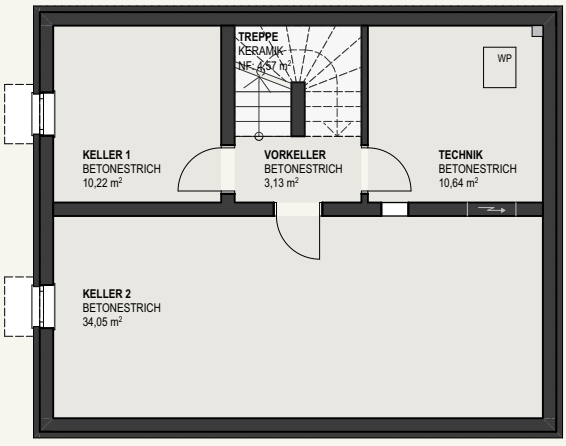
Kellergeschoss

Ausbaufertig

62,61 m²
Nettogrundfläche

4
Räume

Vorkeller	3,13 m²
Keller 1	10,22 m²
Keller 2	34,05 m²
Technik	10,64 m²
Treppe	4,57 m²
Nettogrundfläche	62,61 m²



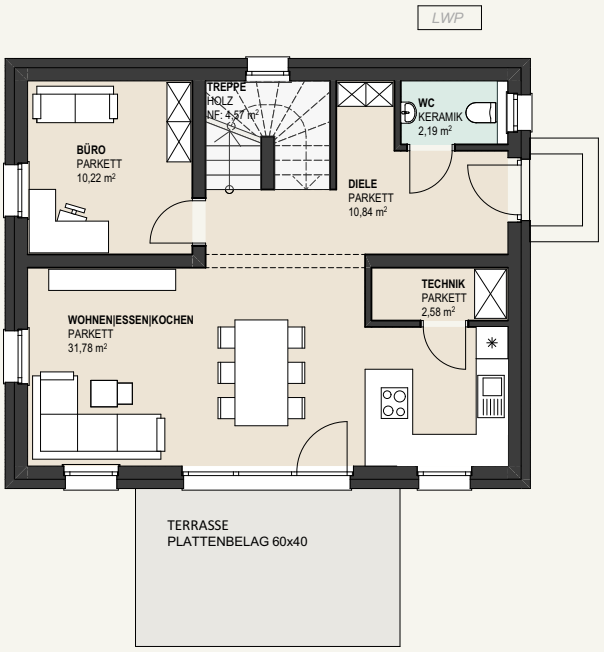
Erdgeschoss

Schlüsselfertig

62,18 m²
Nettogrundfläche

1
Zimmer + offenes Wohnen

Wohnen/Essen/Kochen	31,78 m²
Diele	10,84 m²
Büro	10,22 m²
Speis	2,58 m²
WC	2,19 m²
Treppe	4,57 m²
Nettogrundfläche	62,18 m²



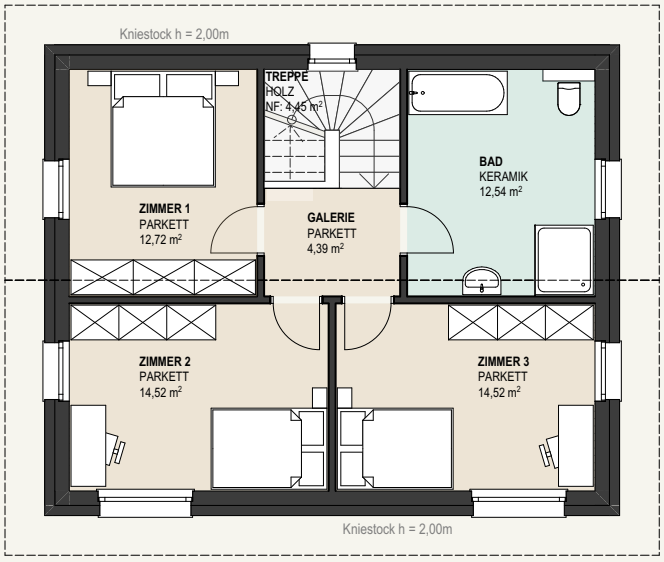
Obergeschoss

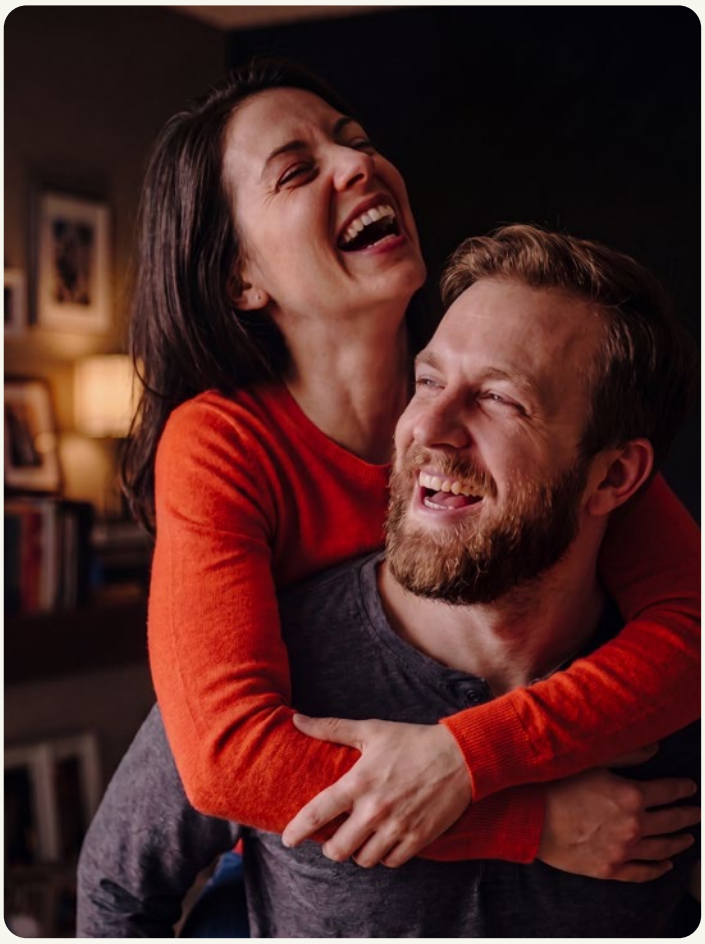
Schlüsselfertig

63,14 m²
Nettogrundfläche

3
Zimmer

Zimmer 1	12,72 m²
Zimmer 2	14,52 m²
Zimmer 3	14,52 m²
Galerie	4,39 m²
Bad	12,54 m²
Treppe	4,45 m²
Nettogrundfläche	63,14 m²





Natürlich massiv. Für ein Zuhause das bleibt.

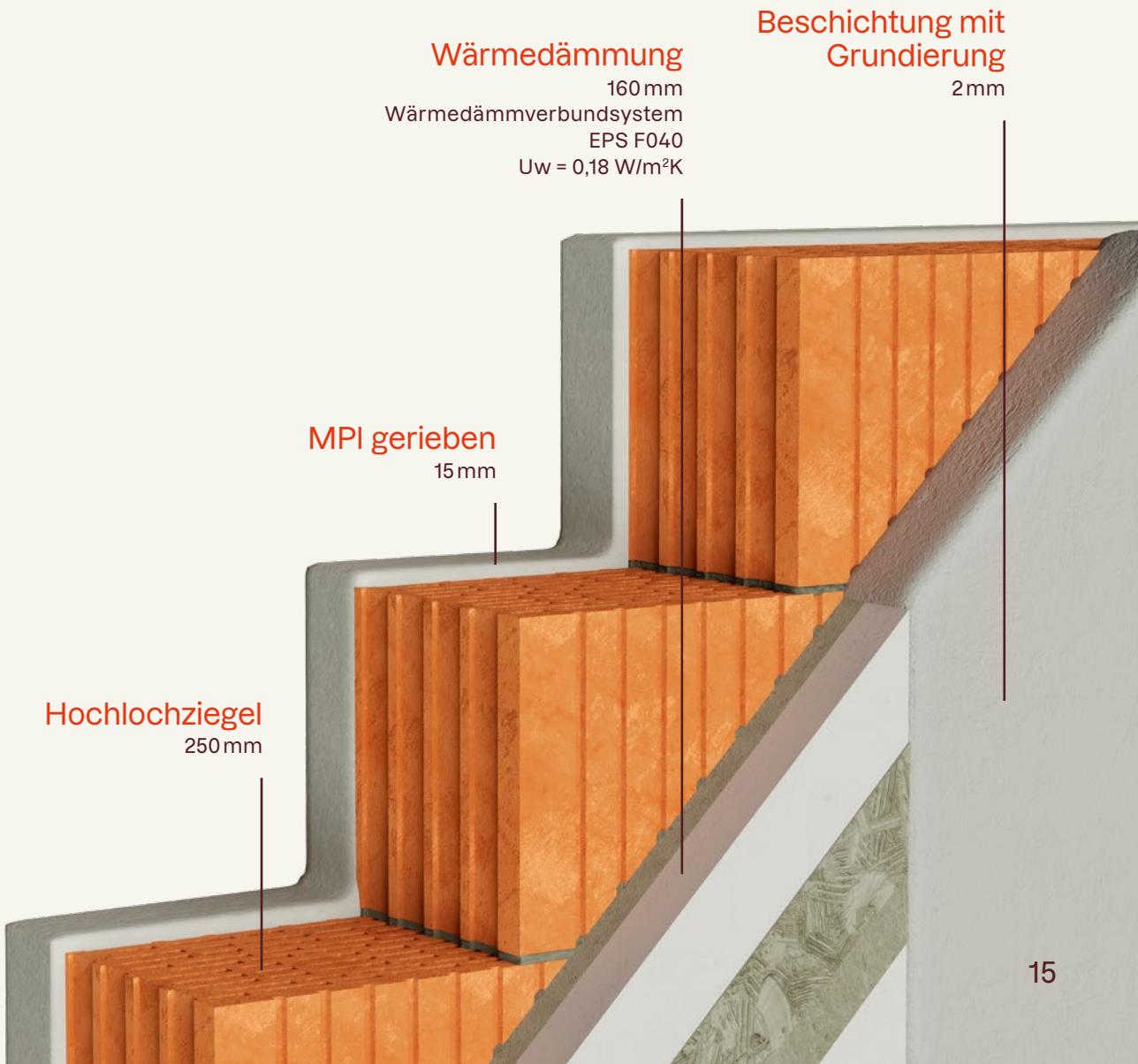
DIE MALLI-NIEDRIEGENERGIE-WAND.

Wir garantieren dir den vereinbarten Übergabetermin. Der vorher gemeinsam festgelegte Lieferumfang sichert dir den Malli-Fixpreis. Mit der modernsten halbautomatischen Ziegelwandfertigung Österreichs entsteht dein Traumhaus – 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!



Aktiv-Klima-Wandaufbau

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 deinem Haus – während der Sommerhitze garantiert dieser ein ausgeglichenes und angenehm kühles Raumklima.



Einfamilienwohnhaus

Als Vertragsgrundlage dient dieses Verkaufsprospekt.

Grundstück

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

Überdachte Abstellfläche

Das Wohnhaus beinhaltet einen gepflasterten Autoabstellplatz für 2 PKWs.

Finanzierung

Unsere erfahrenen FinanzierungspartnerInnen unterstützen Sie gerne bei der Erstellung eines individuellen Finanzierungskonzepts.

Vertragserrichtung

Die Erstellung des Kaufvertrags erfolgt durch Herrn Mag. Friedrich Kahlen. Der Kaufpreis ist innerhalb von 8 Tagen nach Vertragsunterzeichnung auf das Treuhandkonto zu überweisen. Die Kosten für die Vertragserrichtung sind vom dem/der KäuferIn zu tragen.

Grunderwerbssteuer & Eintragungsgebühr

Die Grunderwerbsteuer (3,5%) sowie die Grundbucheintragungsgebühr (1,1%) werden direkt vom Finanzamt bzw. vom Grundbuch vorgeschrieben und durch das Notariat eingehoben.



Leistungs-beschreibung

Kellergeschoss

Ausbaufertig

Fundamente	Liefern und Einbringen einer Schotter-Rollierung im Bereich der Fundamentplatte, darüber wird über die gesamte Fläche eine PAE-Folie als Trennschicht verlegt.
Außenwände	Herstellen von 25 cm starken Wänden aus Stahlbeton. Inkl. Aufbringen von XPS-Dämmplatten auf die Kelleraußenwand.
Innenwände	Werden aus Ziegelwänden hergestellt.
Kellerdecke	Herstellen einer Stahlbetonmassivdecke, im Randbereich mit Wärmedämmung ausgeführt.
Innenwandputz Kellergeschoss	Herstellen eines Innenwandputzes bei allen gemauerten Wänden.
Betonestrich im Kellergeschoss	Herstellen eines Betonestrichs in allen Kellerräumen. Estrich schwimmend verlegt.
Kellerfenster	Einbauen eines Kunststoff-Kellerfensters mit Dreh/Kippbeschlag und Isolierverglasung, in Weiß.
Kellertüren	Einbauen von grundierten Stahlblechkellertüren mit Metalleckzargen.
Elektroinstallation im KG	Elektroinstallationen werden an den Außenwänden auf Putz und an den Innenwänden unter Putz verlegt. Je Kellerraum ein Feuchtraumlichtauslass mit Leitung, eine Feuchtraumschaltung, eine Feuchtraum Schuko Steckdose und eine Bilux 60 Watt Lampe inkl. Zuleitung zum Zählerkasten.

Elektroinstallationen* Erdgeschoss

Eingang Außen	1 Wandlicht, 1 Ausschalter, 1 Klingel
Diele	2 Deckenlichter, 3 Universalschalter, 1 Steckdose 1-fach, 1 Klingel, 1 Telefonleerrohr, 1 Telefonerdung, 1 Normverteiler, 1 Hauptpotentialausgleich, 1 Leerrohr für Stromzuleitung, 1 Leerrohr für ev. Außenanschlüsse (5 lfm.)
Küche	1 Deckenlicht, 1 Universalausschalter, 2 Steckdosen 2-fach, 1 Herdanschluss, 1 Kühlschranksteckdose, 1 Dunstabzugssteckdose, 1 Geschirrspülersteckdose
Technik	1 Deckenlicht, 1 Universalschalter
Rauchwarnmelder	In Aufenthalts- und Vorräumen ausgenommen Sanitärräume und Kellergeschoss.

Essen	1 Deckenlicht, 1 Universalschalter, 3 Steckdosen 1-fach
Wohnzimmer	1 Deckenlicht, 2 Universalschalter, 4 Steckdosen 1-fach, 1 Antennen-Leerrohr, 1 Raumthermostatanschluss
Büro	1 Deckenlicht, 1 Universalschalter, 3 Steckdosen 1-fach
WC	1 Lichtauslass, 1 Universalschalter, 2 Steckdosen 2-fach, 1 Waschmaschinensteckdose
Terrasse	1 Wandlicht, 2 Steckdosen 2-fach

Elektroinstallationen* Obergeschoss

Galerie	1 Lichtauslass, 2 Wechselschalter, 1 Schuko Steckdose 1-fach
Bad	1 Lichtauslass, 1 Serienschalter, 2 Steckdosen 2-fach
Zimmer 1-3	2 Lichtauslässe, 1 Ausschalter, 3 Schuko Steckdosen 1-fach

Stiegenhaus	1 Lichtauslass, 2 Wechselschalter

*Die Elektroinstallationen werden nach OEVE- 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

Erdgeschoss

Küche	1 Anschluss für Kalt- und Warmwasser sowie Abfluss
WC	Kaltwasserzuleitung und Abfluss für WC-Anlage, Waschbecken mit Warm- und Kaltwasserzuleitung und Abfluss, 1 Stück Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasserzuleitung und Abfluss. Die Lage wird vom Bauherrn angegeben!
Warmwasseraufbereitung	Kalt- und Warmwasseranschluss für Boiler
Gartenwasserleitung	1 Kaltwasserzuleitung bis zur Außenwand inkl. Ablasshahn

Obergeschoss

Bad/WC	Waschtisch mit Warm- und Kaltwasserzuleitung und Abfluss, Badewanne mit Warm- und Kaltwasserzuleitung und Abfluss, Dusche mit Warm- und Kaltwasserzuleitung und Abfluss, Kaltwasserzuleitung und Abfluss für WC-Anlage.



Sanitäreinrichtung

Erdgeschoss

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

Obergeschoss

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.
Dusche	Bestehend aus einem verfliesten Duschboden Größe 100x100 cm flach, komplett mit Ablaufventil Chrom, Aufputz-Einhandmischer in Chrom und Brausegarnitur Chrom komplett mit Schubstange. Eine Duschabtrennung ist im Angebot enthalten!
Waschtisch	Bestehend aus einem Waschtisch Sanitärfarbe Weiß, komplett mit Eckventil verchromt, Waschtisch Siphon Chrom, Waschtischbefestigung und Waschtisch-Einhandmischer Chrom.
Badewanne	Bestehend aus einer Badewanne in Kunststoff, Länge 180 cm mit Wannenfüßen Sanitärfarbe weiß, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Aufputz-Einhandmischer in Chrom und Handbrausegarnitur Chrom.

Schlüsselfertig im EG und OG

Fliesen	Keramische Fliesen in WC und Bad
Stiegenbelag inkl. Handlauf	Hydroseal Eiche Landhausdiele
Parkettboden	Hydroseal Eiche Landhausdiele
Innentüren	Kunex in der Farbe weiss einschließlich Bundbartschloss, Beschläge und Drückergarnitur.
Malerarbeiten im EG & OG	Herstellen eines atmungsaktiven weißen Innenanstriches bei sämtlichen Decken und Wänden.
Heizung und Energie	Luft-Wasser-Wärmepumpe Vaillant aroTHERM mit Fußbodenheizung, 200-l-Warmwasserspeicher
Photovoltaikanlage	Photovoltaikanlage 3,1 kWp
Fenster u. Haustüre	Es wurden Fenster-, Fenstertüren, sowie die Hauseingangstüre von der Firma Internorm eingebaut.
Küche	Markenküche in weiss inkl. Arbeitsplatte und Spüle in anthrazit, sowie Kühlschrank, Kochfeld, Backofen, und Dunstabzug
Sonderausstattung und schlüsselfertige Ausführung im KG	Rolläden und Insektenschutz, sowie die schlüsselfertige Ausführung im Kellergeschoss sind gegen Mehrpreis möglich.

Aufschließungskosten

Sämtliche Grabungsarbeiten für Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind im Kaufpreis enthalten.

Strom: Energie Steiermark
Kanal: Marktgemeinde Kumberg
Wasser: Marktgemeinde Kumberg

Außenanlagen

Hauszufahrt, Autoabstellplatz und Terrasse wurden mit Pflastersteinen sowie Betonplatten verlegt. Die Terrasse ist mit einer Stahlkonstruktion und VSG-Verglasung in Weiß überdacht.

Der Garten ist bereits komplett vom Gärtner angelegt.

Regenwasserzisterne inkl. Dachrinneneinlaufschächte sowie Zuleitungen aus PVC-Rohren DM 125 mm.

Wir beraten dich gerne

Das Haus ist bezugsfertig und Besichtigungen sind nach telefonischer Terminvereinbarung jederzeit möglich.



Bmstr. Ing. Otmar Malli

T +43 316 / 83 11 50
M +43 676 / 84 11 26 202
office@malli-haus.at



Michael Gugl

T +43 316 / 83 11 50-510
M +43 676 / 84 11 26 510
michael.gugl@malli-haus.at

www.malli-haus.at

MALLI

Massiv gebaut.
Fürs Leben gemacht.

Malli Baugesellschaft mbH
Gewerbering 5
8054 Seiersberg–Pirka

T +43 316 83 11 50-0
F +43 316 83 11 50-23
office@malli-haus.at

Raiffeisenbank Strass-Spielfeld
AT 85 3842 0000 0003 4256
RZSTAT2G420

FB-Nr. FN 41176 d
UID ATU28747309
GS Graz

www.malli-haus.at