

**Wohnen - Leben - Natur genießen - Neubauprojekt Nähe
Gleisdorf - Haus 12, Urscha 206b**



Objektnummer: 6379/80

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:	98,00 m²
Nutzfläche:	107,71 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	266,00 m²
Keller:	9,71 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	420.000,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI ! Provision übernimmt der Bauträger, Preisreduktion in Höhe von € 15.000,- bis Ende Oktober bereits vom Listenpreis abgezogen!

Ihr Ansprechpartner



Susanne Lehner

SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner










pongratz baut auf

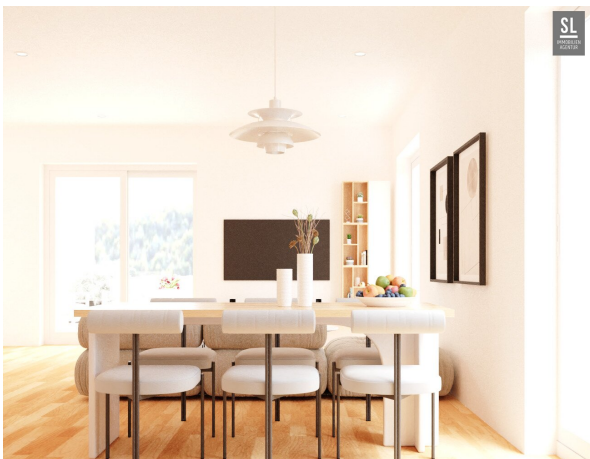
Wohnen am Sulzberg

Einzigtartiger Ausblick,
exklusive Häuser

staudinger & partner
ARCHITECTURE & PROJECT MANAGEMENT

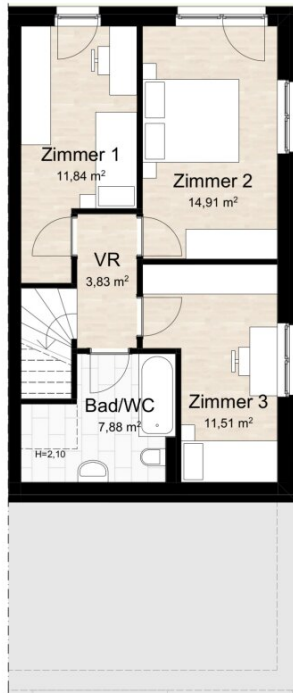
BOSART
BAU- & VERBUNDWERKE











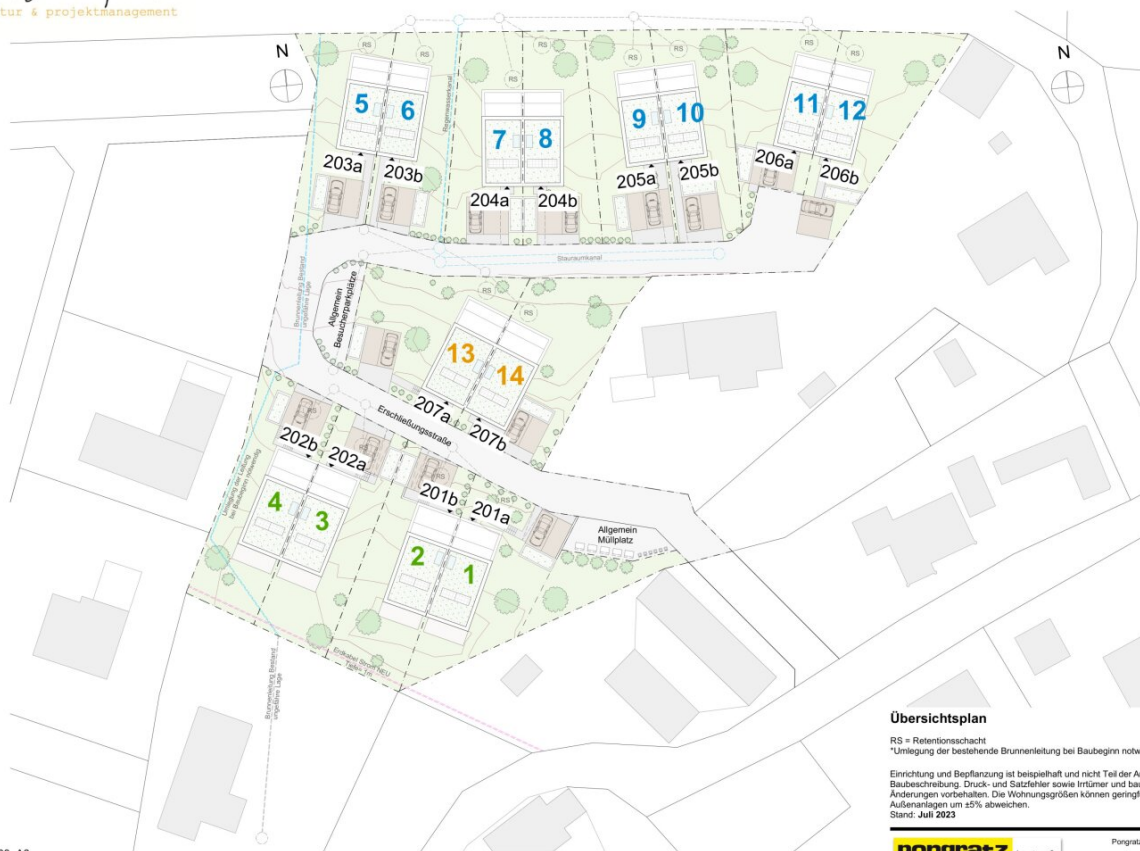
Haus 12 - Urscha 206b Ebene 0
Maßstab 1:100



Haus 12 - Urscha 206b Ebene 1
Maßstab 1:100

Diele	4,27 m²
Vorraum	3,83 m²
AR	2,78 m²
Zimmer 1	11,84 m²
Zimmer 2	14,91 m²
Zimmer 3	11,51 m²
Wohnraum	38,98 m²
Bad/WC	7,88 m²
WC	2,47 m²
Gesamt	98,14 m²
KE/Technik	9,71 m²
Terrasse	21,93 m²
Garten	265,61 m²

Maßstab 1:500, A3



Übersichtsplan

RS = Retentionsseicht
*Umliegung 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 $\pm 3\%$, die Außenanlagen um $\pm 5\%$ abweichen.
Stand: Juli 2023

pongratz bauf

Pongratz Bau Gesellschaft m.b.H.
Zotweg 8
8041 Graz



Ebene 0



Ebene 1



Dachdraufsicht



Haus 12 - Urscha 206b

Diele	4,27 m²
Vorraum	3,93 m²
AR	2,78 m²
Zimmer 1	11,84 m²
Zimmer 2	14,91 m²
Zimmer 3	11,51 m²
Wohnraum	38,65 m²
Bad/WC	7,88 m²
WC	2,47 m²
Gesamt	98,14 m²
KE/Technik	9,71 m²
Terrasse	21,93 m²
Garten	265,61 m²

Objektbeschreibung

Wohnen - Leben - Natur genießen - Neubauprojekt Nähe Gleisdorf - Ihr neues Familienidyll

Haus 12, Urscha 206b

befindet sich auf einem Eckgrundstück 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 ein Abstell- und Technikraum mit ca. 9,7m² zugeteilt. 2 Carportplätze gehören ebenso dazu, wie der ca. 205m² große Garten. Den Grundrissplan zum Haus 12, Urscha 206b, sowie den Lageplan finden Sie unter den Fotos.

Gerne stehe ich Ihnen für die Beantwortung Ihrer Fragen zur Verfügung. Weitere Informationen bietet Ihnen der folgende Text und meine Homepage unter dem Link (bitte kopieren und im Browser einfügen)

<https://www.sl-immoagentur.com/objekt/12800209?from=909622>

Hier sind alle Grundrisspläne, der Lageplan und die Koordinaten des Grundstückes zu sehen.

Provisionsfrei! 14 Neubau-Villen in ruhiger Aussichtslage

NATUR – RUHE – ERHOLUNG & VIEL PLATZ für Ihre Familie

**Preise ab € 420.000,-, 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 Aussichtsterrasse vom Alltag erholen.

Insgesamt werden von Pongratz Bau, dem steirischen Familienunternehmen mit über 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!

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.

Hier der Link zur Lage über Google Maps / bitte kopieren und im Browser einfügen.

<https://maps.app.goo.gl/HF4U3rsrWJ3Cu6n68>

Architektur:

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

Bauträger:

Pongratz Bau GmbH, Zoisweg 6, 8041 Graz

Vertragsabwicklung:

Herr Mag. Kuno Krommer, Rechtsanwalt, Körösisstraße 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 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.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#) -

<https://sl-immobilien-agentur-susanne-lehner.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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