



17 Eigentumswohnungen  
8411 Hengsberg 44 + 45

14.03.2024



# Lage / Infrastruktur



8411 Hengsbereg 44 + 45

## Verkehrsanbindung / Infrastruktur:

- ❖ L601, Schröten – Landesstraße in unmittelbarer Nähe
- ❖ Autobahnauffahrt A9 Hengsbereg in 4 km
- ❖ Bahnhof Hengsbereg in 1,1km, P+R, GKB, in 21 min in Graz
- ❖ Praktischer Arzt 300 m,
- ❖ Kindergarten 300m,
- ❖ Volksschule 300m,
- ❖ Mittelschule Lebring 7,8 km

## Einkaufsmöglichkeiten:

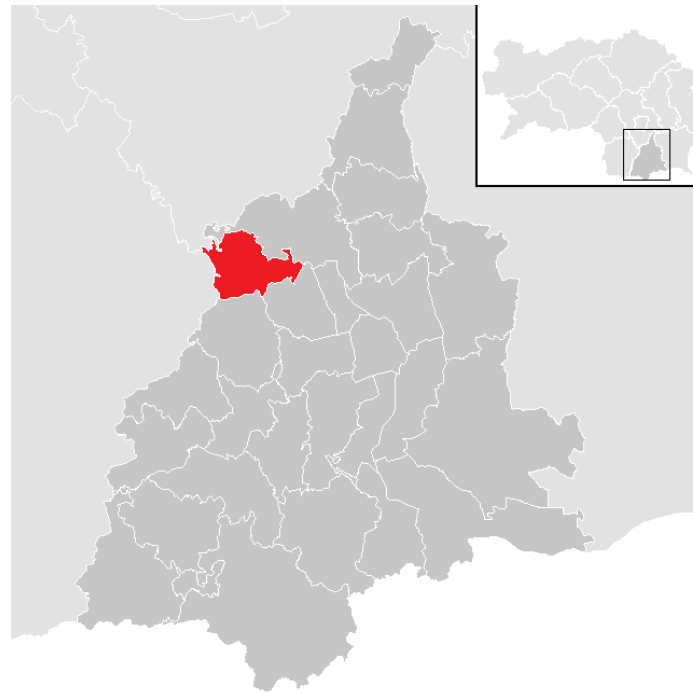
- ❖ Div. Bio- und Schmankerlläden in unmittelbarer Nähe
- ❖ Lebensmittelgeschäfte, Trafik (Spar, Billa) in Preding 5 km
- ❖ Lebensmittelgeschäfte, (Hofer, Billa) in Wildon 4 km
- ❖ Apotheke Wildon von 7,2 km



# Ihr neuer Bezirk, Bezirkshauptstadt– Leibnitz

Leibnitz ist eine Stadt im österreichischen Bundesland Steiermark mit 12.544 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2021) und Bezirkshauptstadt des gleichnamigen Bezirkes.

Leibnitz gilt vor allem als Wein-, Kultur-, Schul- und Einkaufsstadt. In Hauptplatznähe befinden sich Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe. Das Leibnitzer Feld wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.



**Dobl-Zwaring  
(GU)**

**Wildon**

**Preding  
(Deutschlandsberg)**



**St. Nikolai im Sausal**

**Lang**

## Projektbeschreibung

---

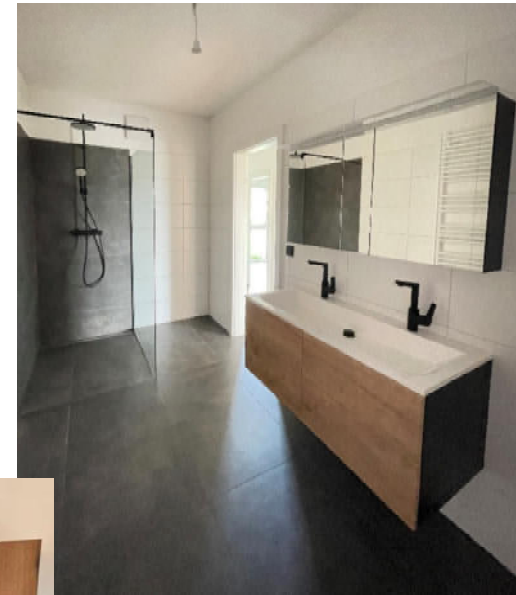
- ❖ Auf einer Grundstücksfläche von insgesamt **3.273 m<sup>2</sup>** entstand mit Fertigstellung im **Jahr 2023** eine moderne Eigentumsanlage mit **17 Wohneinheiten** und insgesamt **1.302 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bestehend aus zwei attraktiven Baukörpern. Diese erstrecken sich über **3 Etagen** und sind über getrennte Eingangsbereiche im Erdgeschoss und einem Stiegenhaus erschlossen. Die Technik und die Abstellräume befinden sich jeweils im Keller, der ebenfalls über das innenliegende Stiegenhaus erschlossen ist.
- ❖ Im Haus **Hengsberg 44** befinden sich drei Gartenwohnungen, 2 Maisonette und 4 Wohnungen mit Balkon. Im Haus **Hengsberg 45** befinden sich drei Gartenwohnungen, und 5 Wohnungen mit Balkon.
- ❖ Die Wohnungsgrößen liegen zwischen **47m<sup>2</sup>** und **107m<sup>2</sup>** und haben **2 bis 4 Zimmer**. Die Wohnungen werden mittels **Fernwärme** und **Fußbodenheizung** erwärmt.
- ❖ Die **Erd- und Untergeschosswohnungen** verfügen über eine **Terrasse mit 19 - 58m<sup>2</sup>** und einen **Eigengarten** zwischen **40 - 250m<sup>2</sup>**.  
**Wohnungen** im Erdgeschoss und im Obergeschoss sind mit überdachten **Balkonen mit ca. 11 -34m<sup>2</sup>** ausgestattet.
- ❖ Natürlich verfügt jede Wohnung über einen **überdachten Abstellplatz**, Freiparkplätze können zusätzlich erworben werden. Die **Kellerabteile** mit einer Größe von ca. **4,4 - 5,8m<sup>2</sup>** befinden sich im jeweiligen Keller. Ein **überdachter Müllplatz** sowie überdachte **Fahrradabstellflächen** runden das Paket ab. Nach einem stressigen Tag lädt außerdem noch eine **große allgemein nutzbare Grünfläche mit insgesamt 150 m<sup>2</sup>** zur Erholung ein.
- ❖ Außer bei der Wohnung 45/1, welche als Musterwohnung dient, haben Sie noch die Möglichkeit Ihren **Bodenbelag, nach Ihren individuellen Wünschen, selbst zu wählen**.





# Architektur

## Innenraumausstattung



## Innenraumausstattung

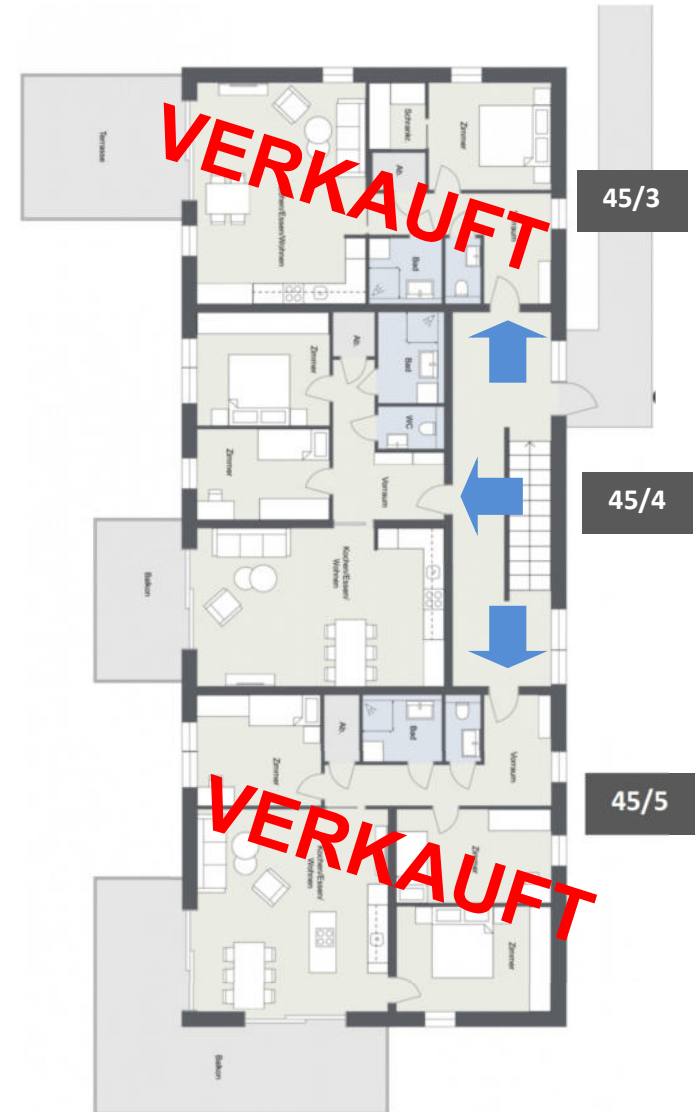




# Untergeschoß / Gartengeschoß



# Erdgeschoß



# Obergeschoß



# 8411 Hengsberg 44/2a

# TOP 2a / Untergeschoß



## Untergeschoß

Wohnnutzfläche	47,33m <sup>2</sup>
Vorraum	5,72m <sup>2</sup>
Zimmer	12,85m <sup>2</sup>
Ko/Essen/Wo	24,81m <sup>2</sup>
Bad/WC	3,95m <sup>2</sup>
Terrasse	19,11m <sup>2</sup>
Garten	80,27m <sup>2</sup>
Kellerabteil	3,08m <sup>2</sup>

1 überdachter Auto Abstellplatz



# 8411 Hengsberg 44/3

# TOP 3 / Erd- + Obergeschoß



## Erd- und Obergeschoß

Wohnnutzfläche	108,64m <sup>2</sup>
Vorraum	6,56m <sup>2</sup>
WC	1,58m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,77m <sup>2</sup>
Essen/Wohnen	35,66m <sup>2</sup>
Kochen	7,66m <sup>2</sup>
Flur	5,58m <sup>2</sup>
Zimmer	10,53m <sup>2</sup>
Zimmer	14,89m <sup>2</sup>
Schrankraum	4,32m <sup>2</sup>
Zimmer	11,43m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,66m <sup>2</sup>
Balkon	33,46m <sup>2</sup>
Garten	84,41m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,83m <sup>2</sup>

1 überdachter Auto Abstellplatz



8411 Hengsberg 44/3

TOP 3 / Erd- + Obergeschoß



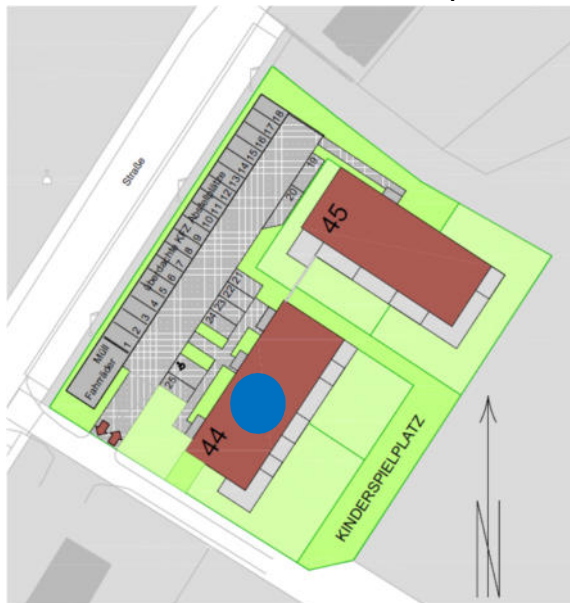
# 8411 Hengsberg 44/4

# TOP 4 / Erdgeschoß

## Erdgeschoß

Wohnnutzfläche	74,15m <sup>2</sup>
Vorraum	5,95m <sup>2</sup>
Zimmer	12,41m <sup>2</sup>
Ko/Essen/Wo	29,98m <sup>2</sup>
Zimmer	12,80m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,88m <sup>2</sup>
Bad	4,09m <sup>2</sup>
WC	1,61m <sup>2</sup>
Balkon	18,65m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,83m <sup>2</sup>

1 überdachter Auto Abstellplatz



# 8411 Hengsberg 44/6

# TOP 6 / Erd-/Obergeschoß



## Erd- und Obergeschoß

Wohnnutzfläche	108,68m <sup>2</sup>
Vorraum	6,60m <sup>2</sup>
Essen/Wohnen	35,48m <sup>2</sup>
Kochen	7,60m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,77m <sup>2</sup>
WC	1,50m <sup>2</sup>
Flur	5,58m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,66m <sup>2</sup>
Zimmer	10,69m <sup>2</sup>
Schrankr.	4,32m <sup>2</sup>
Zimmer	15,05m <sup>2</sup>
Zimmer	11,43m <sup>2</sup>
Garten (Seite Eingang)	34,08m <sup>2</sup>
Balkon	15,31m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,83m <sup>2</sup>

1 überdachter Auto Abstellplatz





8411 Hengsberg 44/6

TOP 6 / Erd-/Obergeschoß



## Obergeschoß

Wohnnutzfläche 74,25m<sup>2</sup>

Vorraum 6,11m<sup>2</sup>

Zimmer 12,80m<sup>2</sup>

Ko/Essen/Wo 29,98m<sup>2</sup>

Zimmer 12,58m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,88m<sup>2</sup>

Bad 4,09m<sup>2</sup>

WC 1,38m<sup>2</sup>

Balkon 18,17m<sup>2</sup>

Kellerabteil 5,83m<sup>2</sup>

1 überdachter Auto Abstellplatz



## Untergeschoß

Wohnnutzfläche	86,39m <sup>2</sup>
Vorraum	6,19m <sup>2</sup>
WC	1,56m <sup>2</sup>
Bad	6,58m <sup>2</sup>
Zimmer	22,40m <sup>2</sup>
Zimmer	12,13m <sup>2</sup>
Ko/Essen/Wo	33,94m <sup>2</sup>
Terrasse	35,04m <sup>2</sup>
Garten	79,89m <sup>2</sup>
Kellerabteil	5,39m <sup>2</sup>

1 überdachter Auto Abstellplatz



## Erdgeschoß

Wohnnutzfläche 76,29m<sup>2</sup>

Vorraum 6,19m<sup>2</sup>

WC 1,56m<sup>2</sup>

Bad 5,47m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,29m<sup>2</sup>

Zimmer 13,29m<sup>2</sup>

Zimmer 10,75m<sup>2</sup>

Ko/Essen/Wo 34,12m<sup>2</sup>

Balkon 18,47m<sup>2</sup>

Kellerabteil 5,14m<sup>2</sup>

1 überdachter Auto Abstellplatz



## Obergeschoß

Wohnnutzfläche 76,11m<sup>2</sup>

Vorraum 6,19m<sup>2</sup>

WC 1,56m<sup>2</sup>

Bad 5,47m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,29m<sup>2</sup>

Zimmer 13,29m<sup>2</sup>

Zimmer 10,75m<sup>2</sup>

Ko/Essen/Wo 33,94m<sup>2</sup>

Balkon 18,47m<sup>2</sup>

Kellerabteil 4,37m<sup>2</sup>

1 überdachter Auto Abstellplatz



# Ausstattungsbeschreibung

---

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist analog zu den entsprechenden Einreich- und Ausführungsplänen, welche zeitgerecht vor Vertragsunterzeichnung zur Verfügung gestellt werden, zusammengefasst. In der Ausstattung angeführte Materialien und Ausstattungsgegenstände können ohne Angaben von Gründen durch gleichwertige oder ähnliche Produkte ersetzt werden, desgleichen Änderungen, die durch Auflagen der Genehmigungsbehörde und/oder aus technischer Notwendigkeit auszuführen sind.

Die fachgerechte Anbindung der öffentlichen Anschlüsse Kanal, Wasser, Strom, Telefon sowie Fernwärmeanschluss gehört zum Lieferumfang und ist im Kaufpreis bzw. in den von uns bekanntgegebenen Nebenkosten enthalten.

## ❖ Außenwände:

25cm Ziegelmauerwerk, Mantelbetonmauerwerk. oder mittels Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem (k/U-Wert gemäß Stmk. Wärmedämmverordnung und vorliegender Bauphysik).

## ❖ Innenwände:

Tragende Innenwände werden als Mantelbetonmauerwerk bei den Wohnungstrennwände sowie als in Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton nach statischer ausgeführt.

(mit Vorsatzschale erforderlich)

Nichttragende Innenwände: Trockenbauständerwände einfach beplankt, Installation Vorsatzschale nach bauphysikalischem und haustechnischem Erfordernis

## ❖ Keller:

Beide Bauteile sind unterkellert, hier befinden sich die Kellerabteile, die Technik und Wohnungen. Die Erschließung erfolgt über das Stiegenhaus.

## ❖ Fassade:

Ausführung eines Wärmedämmverbundsystems entsprechend Bauphysik und behördlichen Auflagen inklusive witterungsbeständiger Putzoberfläche für hervorragenden Wärme und Kälteschutz. Farbkonzept lt. Architektur.

❖ **Innenputz:**

Gips-Kalkputz geglättet, Decken gespachtelt

❖ **Fußbodenaufbau:**

Schüttung, Wärme- und Trittschaldämmplatten lt. Bauphysik, schwimmender Betonestrich, Fußbodenbelag

❖ **Dach:**

Satteldach. Kleinformatiger Dachstein, Spengler Materialien aus Aluminiumblech beschichtet.

❖ **Fenster:**

Aufenthaltsräume: Kunststoff-Alufenster mit dreifach Wärmeschutzverglasung. Teilw. manuelle und teilw. elektr. Raffstore.

❖ **Türen:**

Wohnungseingangstüren: WK2 mit Spion und Türschild

Innentüren: Röhrenspantüren, Umfassungszarge mit Gummidichtung, Oberflächen weiß

❖ **Fußböden:**

Fliesen / Feinsteinzeug 30x60: Vorraum, Bad, WC und Abstellraum; Fertigparkett Eiche 2-Stab matt lackiert: Wohn- und Schlafräume geklebt verlegt.

❖ **Bad:**

Wandverfliesung bis 2 m Höhe mit Feinsteinzeug 30x60cm. Die Anschlussfugen werden dauerelastisch verfugt. Duschrinne verflies, Duschtrennwand bzw. Duschelement mit Drehtür, Sprossenheizkörper, Waschbecken inkl. Armaturen, Waschmaschinenanschluss.

❖ **Heizung/Warmwasser:**

Fernwärme, Fußbodenheizung, Warmwasserzirkulation (kein Wohnungsboiler), Wasserenthärtungsanlage vorhanden

❖ **WC:**

Wandverfliesung Feinsteinzeug 30x60cm, ca. 120 cm hoch, (Fliesen wie Bad). Hänge-WC, Waschbecken inkl. Armatur

❖ **Elektroinstallation/ Blitzschutzanlage nach ÖVE:**

Installation entsprechend der ÖVE. Zählerableseeinheit zentral situiert. Ausstattungsliste wird ausgehändigt.  
Blitzschutz lt. Bescheid

❖ **Telekommunikation/Sat:**

Telefonanschluss A1 Telekom vorgerichtet und Sat-Anschluss in jedem Wohnraum/Zimmer

❖ **Malerarbeiten:**

Decken gespachtelt oder Dünn putz, Innenwände und Decken in gebrochenem weiß gestrichen.

❖ **Terrassen – Garten - Balkone:**

Der Belag der Terrassen verfügt über Feinsteinzeug 60x60 im Splittbett, die Balkone sind teilweise überdacht und mit Feinsteinzeug 60x60 versehen, das Geländer der Terrassen / Balkone ist aus beschichteter Stahlkonstruktion lt. Architektur. Der Garten wird begrünt und die Einfriedung der Gartenwohnungen ist ebenfalls inkludiert.

❖ **Überdachte Abstellplätze:**

Verzinkte Stahlkonstruktion mit Trapezblech inkl. Extensive Begrünung und Entwässerung

❖ **Außenanlage:**

Jede Wohnung verfügt über einen überdachten Autoabstellplatz. Der Fahrradabstellbereich sowie der Müllplatz sind jeweils überdacht. Gehwege und Zufahrtswege sind asphaltiert oder gepflastert, freie Flächen humusiert und gegrünt. Entsprechende Strauch- und Baumbepflanzung, 150m<sup>2</sup>Allgemeine Grünfläche.

❖ **Sonderwünsche:**

Sonderwünsche sind mit dem Planer oder Bauträger abzusprechen, gegebenenfalls einzuplanen und die eventuellen Mehrkosten zu ermitteln. Die Beauftragung ist nach Zustimmung des Bauträgers direkt mit den jeweiligen Professionisten abzuklären und abzurechnen.

Die detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung finden Sie gesondert in den Unterlagen.

Flächenveränderungen +/- 1-2% möglich, sämtliche gezeichneten Schiebetüren entsprechen Drehtüren, Einrichtung und Gestaltungselemente sind symbolhaft und sind im Kaufpreis nicht inkludiert.



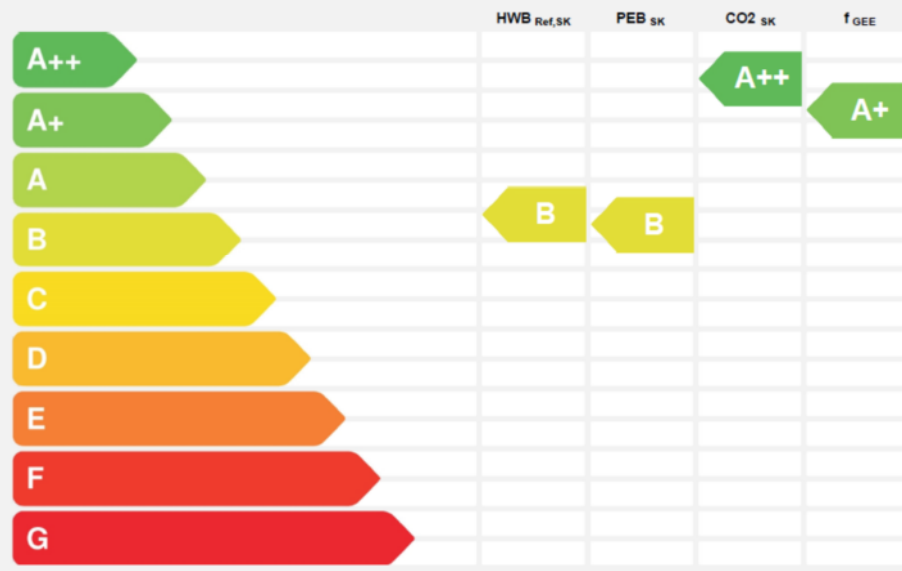
# Energieausweis

## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG			
Wohnbau Beuchler - Hengsberg Baukörper 1			
Gebäude(-teil)	Baujahr	2020	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Hengsberg	Katastralgemeinde	Hengsberg
PLZ/Ort	8411 Hengsberg	KG-Nr.	66412
Grundstücksnr.	30/9	Seehöhe	347 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



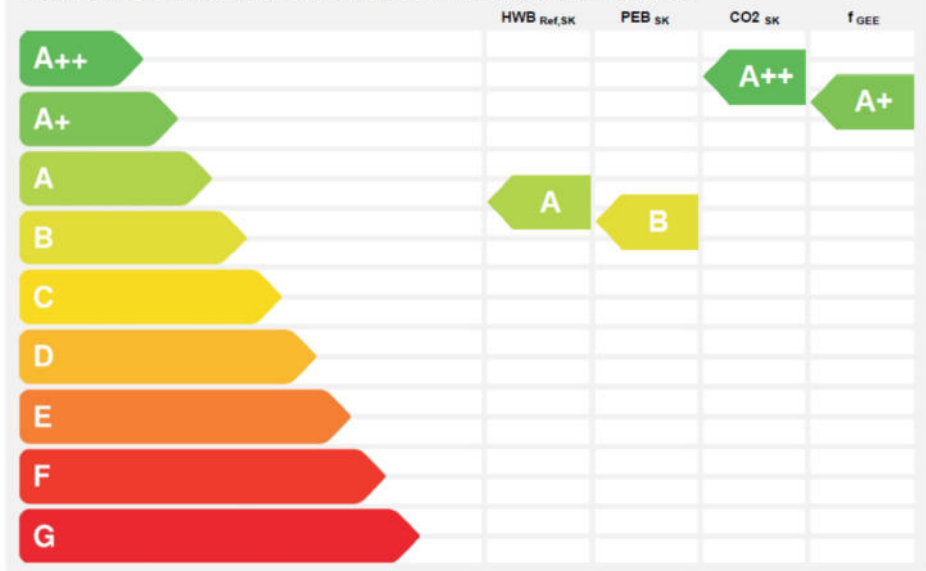
8411 Hengsberg 44: HWB<sub>SK</sub> 26=B, f<sub>GEE</sub> 0,60=A+

## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG			
Wohnbau Beuchler - Hengsberg Baukörper 2			
Gebäude(-teil)	Baujahr	2020	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Hengsberg	Katastralgemeinde	Hengsberg
PLZ/Ort	8411 Hengsberg	KG-Nr.	66412
Grundstücksnr.	30/9	Seehöhe	347 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



8411 Hengsberg 45: HWB<sub>SK</sub> 24=A, f<sub>GEE</sub> 0,58=A+

**VERKAUF:**



**LSH Facility GmbH**

Gürtlweg 1, 8431 Gralla

**Anfragen an:**

**DI (FH) Christine Lipp-Sunko**

TEL 0676/96 70 651

office@holler-wohntraum.at

www.hengsberge.at



Kaufnebenkosten lt. Übersicht