



**9 barrierefreie
eingeschossige
Einfamilienhäuser in
besten Süd- Lage und
Top- Ausstattung**

- Einfamilienhaus inkl. Gartenanteil auf voll aufgeschlossenem Baugrund
- Massivbauweise
- Qualitativ hochwertige Ausstattung wie Fußbodenheizung, fix fertiges Badezimmer, sowie Raffstore zur Beschattung
- Große überdachte Süd-Terrasse
- 2x Carport und 2x Freiparkplatz je Wohneinheit
- inkl. Kellerersatzraum bei Carport
- Gesamte Außenanlage / Einzäunung inkludiert
- Baubewilligung vorhanden
- alle Anschließungskosten inkludiert
- sorgenfreier Kauf, da bis zur Übergabe nur gesicherte geringe Anzahlung

Projektbeschreibung

Bebauung	9x Einfamilienhäuser, barrierefrei auf voll aufgeschlossenen Baugrundstücken
Adresse	8321 St. Margarethen an der Raab, Am Sonnenhang IV
Errichtung	iwoba immobilien-gesellschaft mbH 8200 Gleisdorf, Grazerstrasse 34, Top 6.1 Hr. Wolfgang Bauer
Liefer- und Leistungsumfang	in der gesonderten Bau- und Ausstattungsbeschreibung werden die Häuser detailliert beschrieben.
Aufschließung	vollständig aufgeschlossen
Energieeffizienz	Das Bauvorhaben wird in einer sehr nachhaltigen und energiesparenden Bauweise errichtet. Nähere Angaben hierzu finden sich im objektbezogenen Energieausweis.
Parkplätze	2x Freiparkflächen bei jedem Einfamilienhaus und 2x überdachte Parkflächen, angebaut an das jeweilige Haus.
Heizung	Luftwärmepumpe, / inkl. Photovoltaikanlage
Zaunanlage	Die einzelnen Gärten jeder Wohneinheit sind vollständig eingezäunt und erhalten zusätzlich eine versperrbare Gartentür mit ca.1,00m Breite.
Sonstiges	Das Luftwärmepumpeninnengerät, Wasser- und Stromzähler, sind in jeder Wohneinheit gesondert im Technikraum untergebracht und von jedem Eigentümer gesondert zu betreiben.
Aufschließungsstraße	Die zwischen den Häusern gelegene Zufahrtsstraße/ Aufschließungsstraße befindet sich nach der Übergabe der Häuser zu gleichen Anteilen (je 11,11%) im Besitz der 9 Eigentümer aller 9 Einfamilienhäuser (Gemeinschaftseigentum). Auch muss der erforderliche Winterdienst dieser Straße im gleichen Verhältnis kostentechnisch aufgeteilt bzw. verrechnet werden.



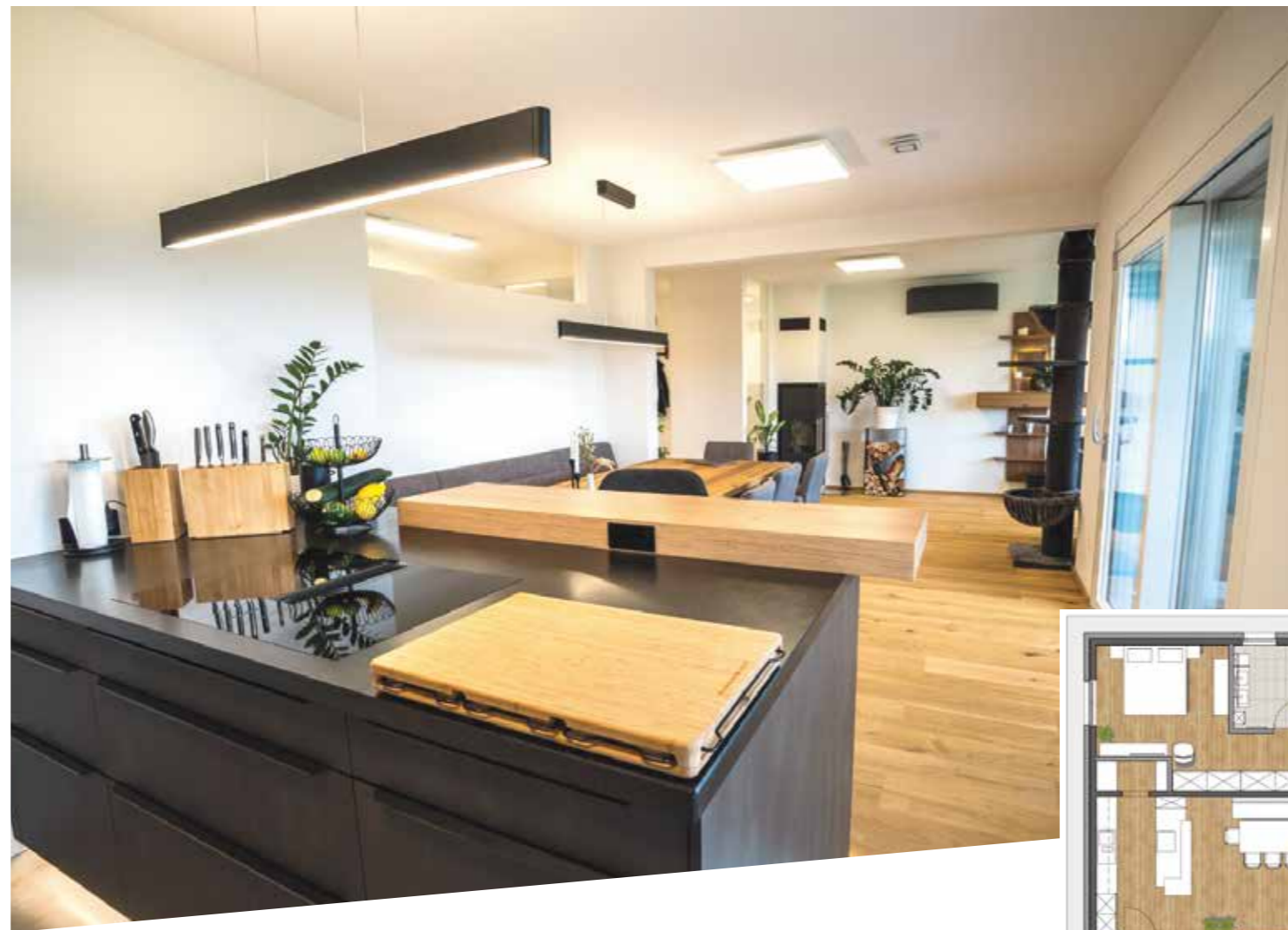
Ihr Ansprechpartner: Wolfgang BAUER / 0664 308 15 51

iwoba immobilien-gesellschaft mbH
unit center gleisdorf / Grazerstrasse 34, Top 6.1 / 8200 Gleisdorf
03112 383 53 / office@iwoba.at / www.iwoba.at



*Wohnen
Am Sonnenhang IV*





BELAGSFERTIG
oder
SCHLÜSSELFERTIG



WOHNHÄUSER 1-4
~ 134 m²



WOHNHÄUSER 5-9
~ 112 m²

Wohndomizile zum Genießen

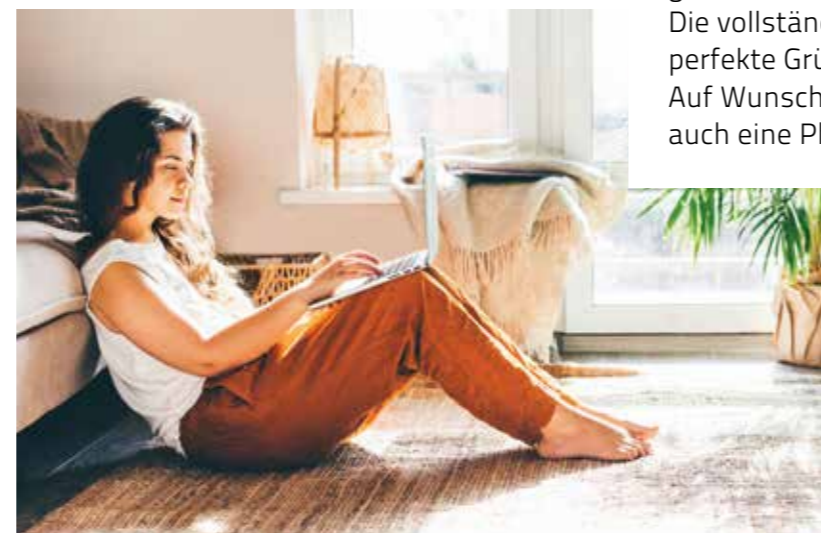
Über einen großzügigen Wohn-Essbereich gelangt man auf die großzügige, südorientierte vollflächig überdachte Terrasse. Im Kaufumfang sind jeweils ein Doppelcarport und ein Gartengeräteraum enthalten.

Die vollständig eingezäunten Eigengärten laden durch die perfekte Grünlage zum Spielen, Erholen und Genießen ein. Auf Wunsch sind auch ein Kaminofen, ein eigener Pool sowie auch eine Photovoltaikanlage möglich.



Nach bereits 10 errichteten Häusern in der ersten Bauphase 2021, entstehen nun 9 weitere Einfamilienhäuser.

Diese sonnigen Domizile werden ausschließlich ebenerdig und barrierefrei errichtet. Die neuen Eigenheime zeichnen sich besonders durch helle, lichtdurchflutete Räume aus. Die großzügigen nach Süden ausgerichteten Glasflächen sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.



Ausgesprochen schöne Ruhelage in Einfamilienhausumgebung

Der aufstrebende Ort St. Margarethen an der Raab mit ca. 4.000 Einwohnern hat zudem eine optimale Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln Zug und Bus. Per Auto erreicht man binnen 5-10min. die Stadt Gleisdorf bzw. die Autobahnauffahrt Richtung Wien oder in die Landeshauptstadt Graz. Der Ort umfasst 2 Kindergärten, Volksschule und Neue Mittelschule, sowie Ärzte, eine Apotheke, Tankstelle und sämtliche Nahversorger. Rund 50 aktive Vereine beleben den Ort mit Kultur und Brauchtum. Auch ist ein großes Freizeitangebot mit Tennisplätzen, Fußball, Rad- u. Wanderwegen etc. vorhanden.