



EINFAMILIENHAUS LEMBACHWEG 87A

116m²
Wohnnutzfläche

8063 Eggersdorf bei Graz

116 m² Wohnfläche

928 m² Grundstücksgröße

29,78 m² Terrasse

DAS PROJEKT

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

Erleben Sie ein komfortables und nachhaltiges Wohngefühl in unserem exklusiven Haus am Lembachweg in Eggersdorf bei Graz.

Das Haus kombiniert hohe **Energieeffizienz** mit modernster, **zukunftsweisender Technik**.

**WIR BAUEN EIGENTUM
FÜRS LEBEN GERNE.**

HIGHLIGHTS:

- Optimale Energienutzung dank innovativer Technologien
- Hochwertige Materialien und ästhetisches Design für Ihr Wohlbefinden
- Nachhaltige Bauweise mit regionalem Holz
- Energieeffiziente Photovoltaikanlage für umweltfreundlichen Strom
- Moderne Architektur mit zukunftsweisenden Konzepten
- Ruhige und zentrale Lage in Eggersdorf bei Graz



FÜR SCHNELLE ANBINDUNGEN

Die wichtigsten Verkehrsanbindungen sind direkt nebenan – für eine **unkomplizierte** Mobilität

Bahnhof Gleisdorf ca. 10 min. entfernt - bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Graz und Wien

Busstationen: zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Flughafen Graz (ca. 32 km entfernt) erreichbar in 25 min.

Süd Autobahn (A2) nur 8 min. über die Anschlussstelle Gleisdorf-West entfernt

FOLGENDE FAHRTZEITEN KÖNNEN ANGENOMMEN WERDEN:

Graz über Ries B65: Fahrtzeit ca. 10 min.
Graz über Mariatrost: Fahrtzeit ca. 20 min.
Graz bis Andritz: Fahrtzeit ca. 25 min.
Graz über Mariatrost: Fahrtzeit ca. 20 min.

Weiz: Fahrtzeit ca. 25 min.
Gleisdorf: Fahrtzeit ca. 9 min.
Hartberg: Fahrtzeit ca. 40 min.

ATTRAKTIVE VIELFALT

Kindergarten und Volksschule: ca. 3,5 km entfernt (6 min. mit dem Auto)

Weiterbildende Schulen: Gymnasium und berufsbildende Schulen in Gleisdorf in etwa 9 km Entfernung. FH und Universitäten befinden sich in Graz.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Bäckereien sind innerhalb von 5 min. mit dem Auto erreichbar. Ein großes Einkaufszentrum befindet sich in Gleisdorf und ist in ca. 9 min. erreichbar.

Postamt, Banken: ca. 3,5 km entfernt (6 min. mit dem Auto)

Die Stadtgemeinde Eggersdorf bei Graz bietet eine umfangreiche Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften und medizinischen Einrichtungen.

Hier ein kleiner Überblick über einige der Angebote und öffentlichen Einrichtungen:

Ärzte & Apotheken: umfassende medizinische Versorgung vor Ort

Veranstaltungsgebäude:

- Kulturhalle Eggersdorf
- Mehrzwecksaal Hart-Purgstall
- Gemeindesaal Brodingberg
- Gemeindesaal Höf-Präbach

Bücherei: große Auswahl an Literatur und Medien

Sportangebote: Fitness-Arena, Boulderwand, Waldpfad, Beach Volleyball- und Tennisplätze.

Naturbad: Hier wird Ihnen ein authentisches Naturerlebnis geboten, welches besonders attraktiv in den Landschaftsraum des Freizeitentrums eingebunden ist.

Pfarrre: Am Kirchplatz 1 – die Pfarre gehört zum Seelsorgeraum Hügelland-Schöcklland

Weitere Informationen finden Sie direkt auf der Webseite der Gemeinde:
www.eggersdorf-graz.gv.at



ENERGIEEFFIZIENZ

Die Gebäudehülle entspricht hohen Energiestandards und wird nach zukunftsweisenden Richtlinien errichtet! Dies sorgt für einen sehr niedrigen Heizwärmebedarf und trägt erheblich zur Reduzierung der Energiekosten bei.

BEBAUUNG

Das Haus wird in zweigeschossiger Bauweise ausgeführt. Zum Gebäude gehören Autoabstellplätze, Abstellräume, ein Müllplatz, ein Technikraum sowie eine 4 kWp Photovoltaik-Anlage. Diese durchdachten Einrichtungen sorgen für maximalen Komfort und Bequemlichkeit für die Bewohner.

LIEFER- UND LEISTUNGSUMFANG

Der genaue Liefer- und Leistungsumfang ist in der gesonderten Bau- und Leistungsbeschreibung detailliert aufgeführt. Diese umfasst alle wesentlichen Aspekte und garantiert höchste Transparenz und Qualität in der Ausführung.

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE UND AUFSCHLIESSUNG

Die Grundstücksgröße beträgt 928 m². Das Projekt ist vollständig ausgeschlossen und verfügt über alle notwendigen Anschlüsse und infrastrukturellen Voraussetzungen. Dies gewährleistet eine problemlose und sofortige Nutzbarkeit des Einfamilienhauses.

**WIR BAUEN EIGENTUM
FÜRS LEBEN GERNE.**

HAUSKAUFABWICKLUNG

Bei Kaufentscheidung erstellt die Pichler Wohnbau GmbH das jeweilige Kaufanbot. Nach Unterfertigung des Kaufanbots werden die gesamten Folgeverträge vom unten angeführten Notariat erstellt.

Bei Unterfertigung des Kaufanbots hat der Käufer über den gesamten Kaufpreis eine Bankgarantie zur Besicherung zu legen.

Die Notarkosten trägt der Käufer.

TREUHÄNDER UND NOTAR

Notariat Mag.iur. Josef Loidl

Ansprechpartner: Mag. Philipp Schindelka

Joanneumring 11

8010 Graz

Telefon 0316 8009

PREISE laut Aufstellung

VERKAUF

Marita Ritl

Tel.: 0699 13 63 20 27

Mail: ritl@zukunftswohnen.at

Web: www.zukunftswohnen.at



Pichler Wohnbau GmbH

Gewerbepark 4, Flöcking 2

8200 Ludersdorf-Wilfersdorf