



# PROJEKT Birkenstraße

8063 Eggersdorf bei Graz

124m<sup>2</sup>  
Wohnnutzfläche

8 Gebäude

16 Doppelhaushälften

je 2 überdachte  
Autoabstellplätze

## WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE!

Erleben Sie ein komfortables und nachhaltiges Wohngefühl in unseren exklusiven Doppelhaushälften. Unser neuestes Wohnprojekt 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



## LAGE & ANBINDUNG

Das Projekt „**Birkenstraße 12 – 20**“ befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Lage im malerischen Ort Eggersdorf bei Graz, nur wenige Kilometer von der steirischen Landeshauptstadt Graz entfernt, welche Sie über die Ries in nur 20 Minuten erreichen.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe aus, wodurch sie ideal für Familien, Naturfreunde und Pendler ist.

Eggersdorf bei Graz bietet eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz, sowohl für den öffentlichen Nahverkehr als auch für Autofahrer.

- **Süd Autobahn (A2)** in ca. 9 km erreichbar
- **Busstationen:** zu Fuß in 290 m erreichbar – Richtung Bahnhof Gleisdorf sowie in 2,5km von Eggersdorf bei Graz Richtung Graz/St.Leonhard, Jakominiplatz
- **Bahnhof Gleisdorf** bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Graz und Wien
- **Flughafen Graz** erreichbar in ca. 28 min.
- **Andritz/Mariatrost:** erreichbar in ca. 18 min.



## FREIZEIT & ERHOLUNG

Die Umgebung ist geprägt von einer grünen und erholsamen Landschaft. Wälder, Wiesen und Wanderwege laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Die Region ist auch für ihre zahlreichen Freizeitmöglichkeiten bekannt. Ob Reiten, Tennis oder Schwimmen – in der Nähe finden Sie zahlreiche Angebote, die das Leben in Eggersdorf bei Graz besonders lebenswert machen.

**Ortszentrum Eggersdorf bei Graz:** in ca. 2,5 km erreichbar

**Freibad Eggersdorf bei Graz:** in ca. 2,7 km erreichbar

**Kinderreitschule - Pferdehof Römerweg:** in ca. 5 km erreichbar

**Restaurants, Heuriger Reiß, Cafés:** ca. 500 Meter bis 2,5 Kilometer entfernt

**Kulturhalle Eggersdorf:** Kultur- und Veranstaltungszentrum im Ortszentrum

**Zahlreiche Vereine:** darunter Sportvereine für Fußball, Tennis, Reiten sowie kulturelle und soziale Vereinigungen

**Bücherei:** große Auswahl an Literatur und Medien im Ortszentrum

**Fitnessangebote, Gymnastikgruppen & Tennisclub:** Fitnessstudios und Kurse im Ortszentrum

## VERSORGUNG UND BILDUNG

Eggersdorf bei Graz bietet eine solide Grundversorgung mit Supermärkten, Bäckereien, Apotheken und weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs. Für Familien gibt es in der Nähe Kindergärten, eine Volksschule sowie weiterführende Schulen. Auch medizinische Versorgung ist durch niedergelassene Ärzte und eine gute Anbindung zu Krankenhäusern in Graz gesichert.

**Lebensmittel:** in ca. 2 km (Kaufhaus Loder), in ca. 3 km (Spar) erreichbar

**GEZ WEST:** großes Einkaufszentrum in Gleisdorf ca. 12 km entfernt

**Kindergarten/Kinderkrippe:** ca. 500 Meter entfernt

**Volksschule & Mittelschule Eggersdorf:** ca. 2,4 km entfernt

**Weiterführende Schulen, Gymnasium, Musikschule:** ca. 12 km in Gleisdorf

**Postamt, Banken:** im Ortszentrum Eggersdorf bei Graz

**Ärzte & Apotheken:** umfassende medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe

**LKH Graz:** ca. 13 km entfernt

Weitere Informationen finden Sie unter: [www.eggersdorf-graz.gv.at](http://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, ein Müllplatz, 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.

## GRUNDSTÜCKSGRÖÖE UND AUFSCHLIEÖUNG

Die Grundstücksgröße beträgt 8677 m<sup>2</sup>. Das Projekt ist vollständig ausgeschlossen und verfügt über alle notwendigen Anschlüsse und infrastrukturellen Voraussetzungen. Dies gewährleistet eine problemlose und sofortige Nutzbarkeit der Wohneinheiten.

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.

Ein wesentlicher Vorteil für den Erwerber bei diesem Projekt ist, dass das Projekt nach dem Bauträgervertragsgesetz abgewickelt wird.

Sämtliche Zahlungen werden zur optimalen Sicherheit des Käufers durch den Notar treuhändig verwaltet.

Die Pichler Wohnbau GmbH erhält die jeweiligen Abschnittszahlungen erst nach Abnahme durch den beauftragten Bausachverständigen.

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

Die Vorfinanzierung des Projekts Birkenstraße 12 - 20 übernimmt nach den Richtlinien des Bauträgervertragsgesetz die Firma Pichler Wohnbau GmbH selbst.  
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*  
*Tel: 03112 26 32*