



Untergroßbau 297, 8261 Sinabelkirchen - BA 3
„Wohnraum Sinabelkirchen“





01 Lage

02 Architektur

03 Wohnungen

HIGHLIGHTS

- ✓ optimale **West** Ausrichtung
 - ✓ ansprechende architektonische Bauweise
 - ✓ Lift
 - ✓ innenliegendes Stiegenhaus
 - ✓ hochwertige und energieeffiziente Ziegelmassivbauweise
 - ✓ großzügige und gehobene Ausstattung
 - ✓ Provisionsfrei
- .. und noch vieles mehr!



SINABELKIRCHEN

01 Lage

Im Bezirk Weiz, in der Gemeinde Sinabelkirchen entstehen 12 großzügige Wohnungen für Singles, Paare und Familien.

Die Wohnungen verfügen über eine schöne Lage mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung. Mit viel Natur und optimaler Infrastruktur in der Umgebung sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in nur wenigen Minuten erreichbar.

Eine durchdachte Raumaufteilung mit großzügigen Terrassen und überdachten Parkplätzen runden dieses Projekt ab.

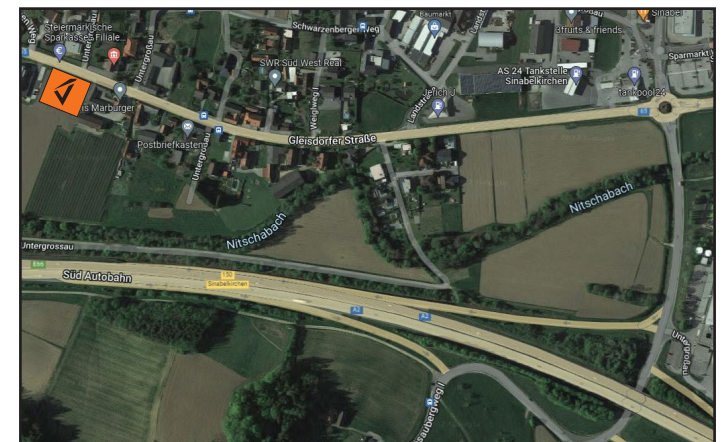


SINABELKIRCHEN BIETET VIEL

01 Lage

Überzeugen Sie sich selbst!

- ✓ großes Augenmerk wird auf die Wohn- und Lebensqualität gelegt
- ✓ 4.487 Einwohner
- ✓ sehr gute Nahversorgung durch mehr als 250 Unternehmen
- ✓ direkter Anschluss an die A2-Südbahn
- ✓ sehr gute Anbindung durch die öffentlichen Verkehrsmittel
- ✓ Siniwelt Bade- und Freizeitanlage
- ✓ kulturelle Höhepunkte bei diversen Veranstaltungen
- ✓ Volksschule, Neue Mittelschule
- ✓ Kindergarten mit Kinderkrippe sowie Nachmittagsbetreuung
- ✓ reges Vereinsleben



01 Lage

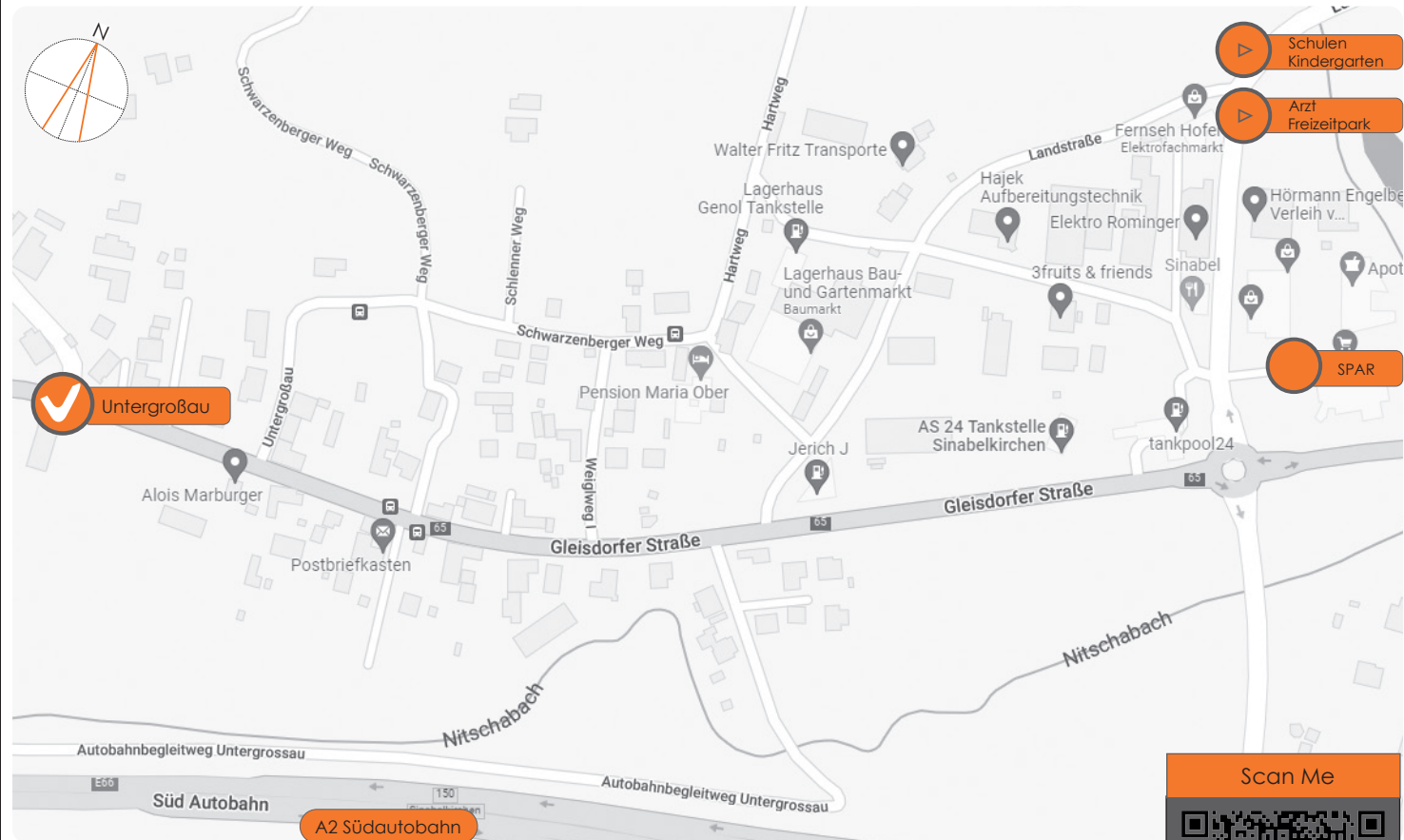
ZUHAUSE IN SINABELKIRCHEN

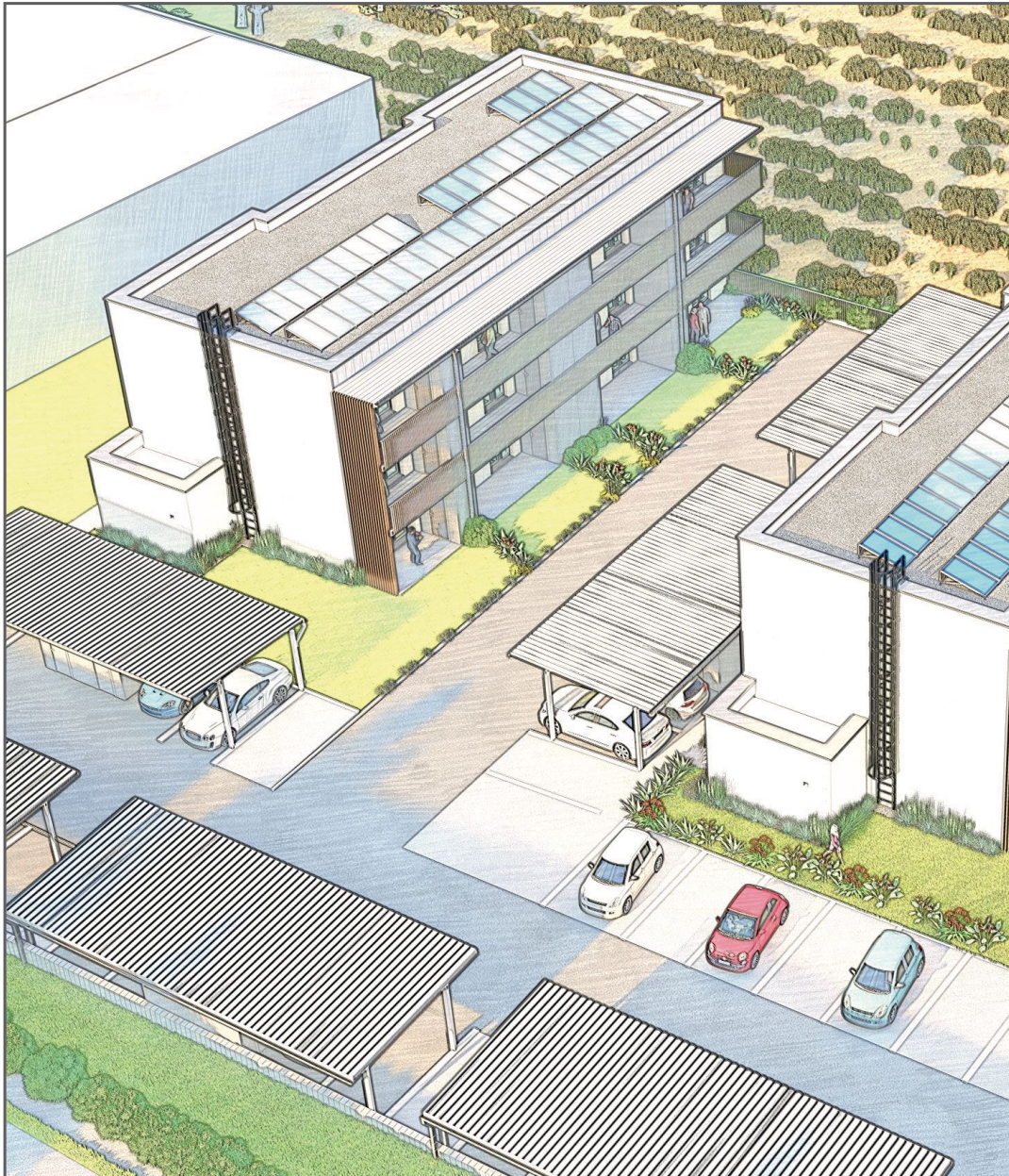
UMGEBUNG:

Graz	30km
Gleisdorf	8km
Weiz	26km

INFRASTRUKTUR:

Autobahn (A2)	1km
Arzt	1km
Apotheke	1km
Nahversorger	1km
Schulen	1km
Gastronomie	1km
Freizeitpark	1km





PROJEKTÜBERSICHT

Untergroßbau 297,
Bauabschnitt 3
Sinabelkirchen





PROJEKTDDETAILS

Untergroßbau 297
Bauabschnitt 3
8261 Sinabelkirchen

GRUNDSTÜCK

GST-Nr.: 690/3
KG: 68153

GEBÄUDE

12 Eigentumswohnungen
Gesamtwohnnutzfläche ca. 619 m²
Wohnungsgrößen zwischen 40 - 69 m²
je ein Aussenabstellraum je Wohnung
je ein Kellerersatzraum je Wohnung
west-ausgerichtete Terrassen/Balkone zwischen 8 - 12 m²

PARKPLÄTZE

ein Carport je Wohnung
ausreichend Besucherparkplätze



EIGENTUM MIT HAUSVERSTAND

Viel Licht, eine ansprechende Architektur und ein perfekt aufeinander abgestimmtes Raumkonzept geben Ihnen die Möglichkeit Ihren Lebensmittelpunkt in der Region Sinabelkirchen neu zu gestalten.

Die hochwertige und zugleich energieeffiziente Ziegelmassivbauweise sichert Ihnen nicht nur hervorragende Energiekennwerte und dadurch günstige Betriebskosten, sondern sorgt zudem für ein absolut behagliches Wohngefühl.

Großzügige Glasflächen und die West Ausrichtung sorgen für eine helle Ausleuchtung Ihrer Wohnung und zudem auch für sonnige Abendstunden auf Ihrer Terrasse.

02 Architektur



SONDERWÜNSCHE UND AUSSTATTUNG

Die Ausstattung der Wohnungen ist großzügig und gehoben: Moderne und langlebige Böden, außenliegende Jalousien oder Raffstores, großformatige Fliesen gehören genauso zum Standard wie hochwertige 3-fach isolierte Fenster und eine regulierbare Fußbodenheizung.

Um Ihnen Ihren Wohntraum zu erfüllen, planen und realisieren wir diesen ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen. Auch Sonderwünsche sind bei uns herzlich willkommen und werden nach Möglichkeit gerne von uns umgesetzt.





02 Architektur

ABSTELLRÄUME CARPORTS

Kellerersatzraum

- ca. 3,75 m²
- im Kaufpreis enthalten

Aussenabstellraum

- ca. 2 - 3 m²
- im Kaufpreis enthalten

Carport

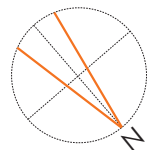
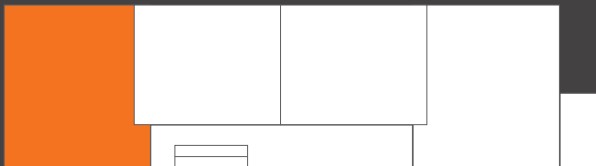
- 1 Stück pro Wohnung

03 Wohnungen

3 WOHNUNGEN mit Wohnfläche je
Einheit ca. 69 m²

Zimmeranzahl: 3
Terrassen/Balkone: ca. 12 m²

EG: Top 01
1 OG: Top 05
2 OG: Top 09

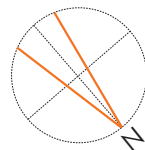
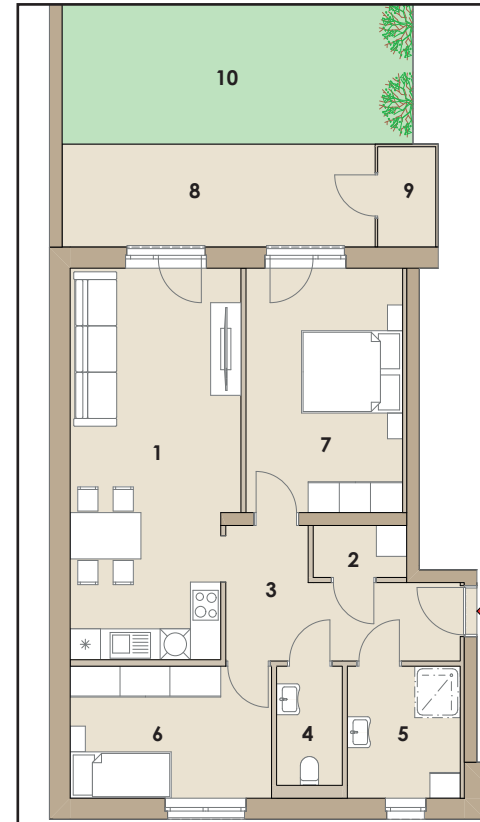


Grundrisse

3 WOHNUNGEN mit Wohnfläche je
Einheit ca. 69 m²

Zimmeranzahl: 3
Terrassen/Balkone: ca. 12 m²

EG: Top 01
1 OG: Top 05
2 OG: Top 09



Raumaufteilung

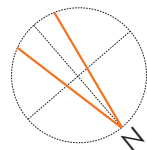
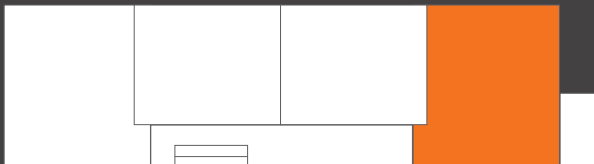
1	Wohnen / Essen / Küche	24,54 m ²
2	Technik / Abstellraum	1,87 m ²
3	Vorraum	8,84 m ²
4	WC	3,11 m ²
5	Bad	5,80 m ²
6	Zimmer	10,32 m ²
7	Zimmer	14,71 m ²
8	Terrasse / Balkon	12,89 m ²
9	Terrasse / Abstellraum	2,24 m ²
10	Gartenfläche (nur im EG)	22,07 m ²

03 Wohnungen

3 WOHNUNGEN mit Wohnfläche je
Einheit ca. 55 m²

Zimmeranzahl: 2
Terrassen/Balkone: ca. 8 m²

EG: Top 04
1 OG: Top 08
2 OG: Top 12

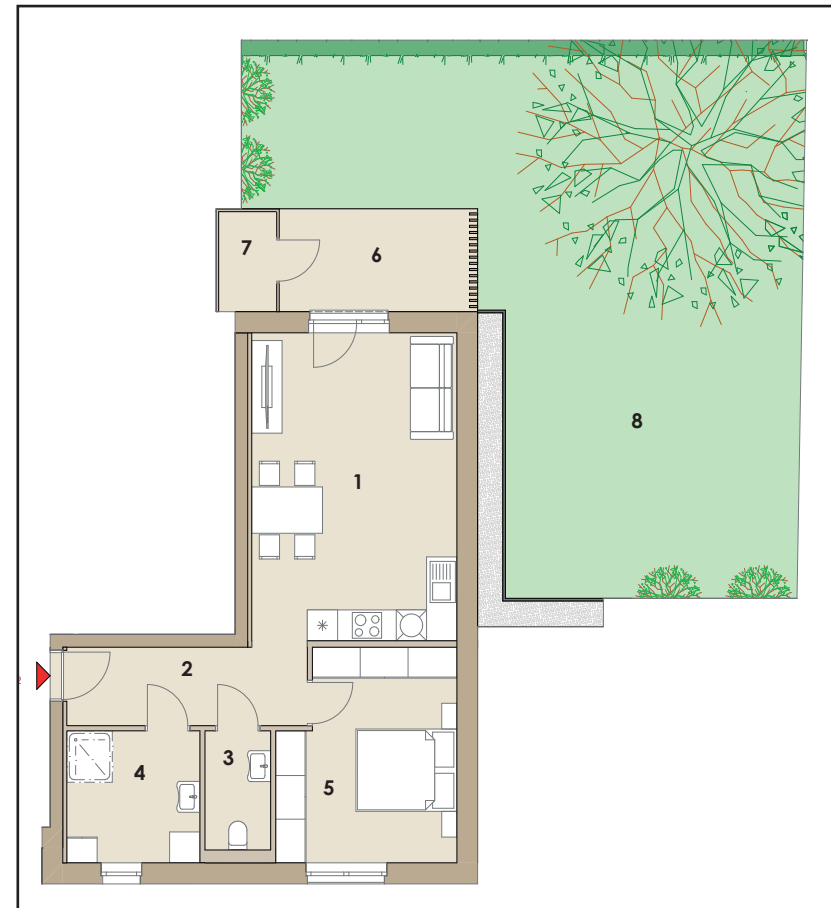
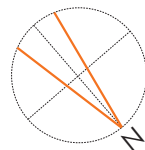


Grundrisse

3 WOHNUNGEN mit Wohnfläche je
Einheit ca. 55 m²

Zimmeranzahl: 2
Terrassen/Balkone: ca. 8 m²

EG: Top 04
1 OG: Top 08
2 OG: Top 12



Raumaufteilung

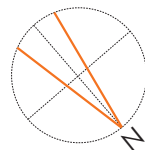
1	Wohnen / Essen / Küche	24,38 m ²
2	Vorraum	7,26 m ²
3	WC	3,11 m ²
4	Bad	6,82 m ²
5	Zimmer	13,86 m ²
6	Terrasse / Balkon	7,88 m ²
7	Terrasse / Abstellraum	2,24 m ²
8	Gartenfläche (nur im EG)	82,44 m ²

03 Wohnungen

6 WOHNUNGEN mit Wohnfläche je
Einheit ca. 40 m²

Zimmeranzahl: 2
Terrassen/Balkone: ca. 11 m²

EG: Top 02 / Top 03
1 OG: Top 06 / Top 07
2 OG: Top 10 / Top 11

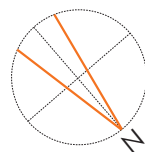
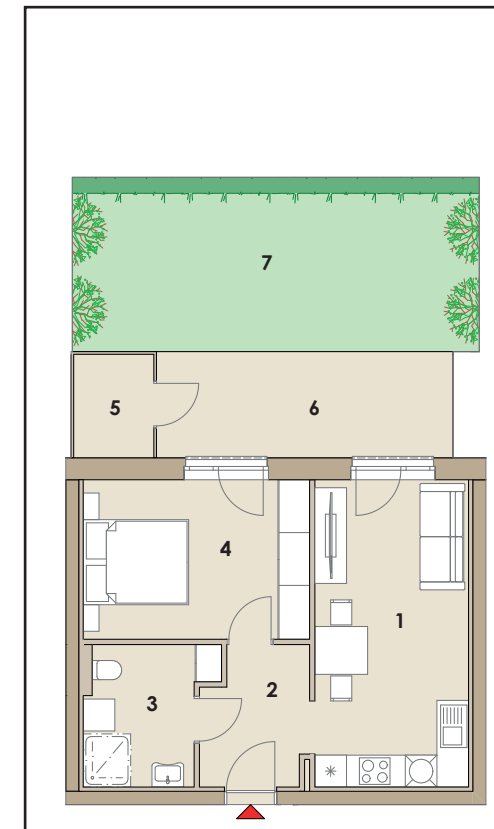
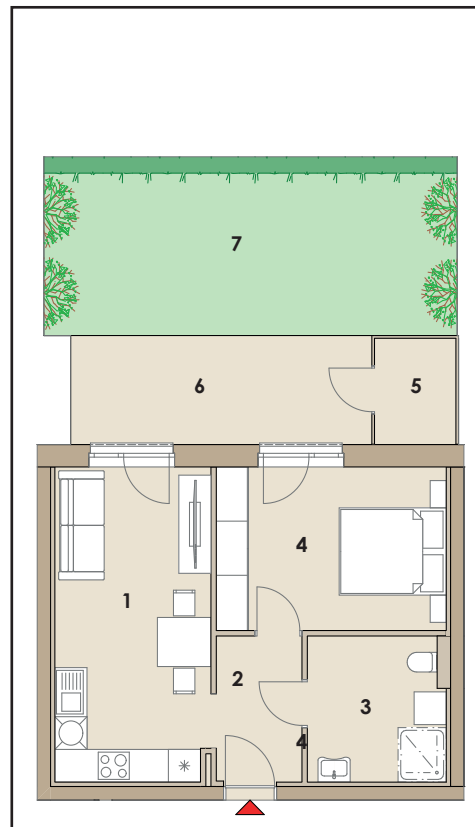


Grundrisse

6 WOHNUNGEN mit Wohnfläche je
Einheit ca. 40 m²

Zimmeranzahl: 2
Terrassen/Balkone: ca. 11 m²

EG: Top 02 / Top 03
1 OG: Top 06 / Top 07
2 OG: Top 10 / Top 11



Raumaufteilung

1	Wohnen / Essen / Küche	16,73 m ²
2	Vorraum	4,46 m ²
3	Bad/WC	6,89 m ²
4	Zimmer	12,88 m ²
5	Terrasse / Balkon	11,29 m ²
6	Terrasse / Abstellraum	2,95 m ²
7	Gartenfläche (nur im EG)	24,53 m ²

Preisliste Eigennutzer

**Wohnanlage Sinabelkirchen
Untergroßbau 297
8261 Sinabelkirchen**

Top	Lage	Zimmer	WNFI m ²	Terrasse	Garten	Balkon	AR	Kaufpreis	Kaufpreis / m ²	Finanzierungsbeispiel
1	EG	3	69,19 m ²	12,39 m ²	22,07 m ²	0,00 m ²	5,89 m ²	€ 242.165,00	€ 3.500,00	885,00 €/Monat
2	EG	2	40,96 m ²	11,29 m ²	24,53 m ²	0,00 m ²	6,60 m ²	€ 147.456,00	€ 3.600,00	539,00 €/Monat
3	EG	2	40,84 m ²	11,29 m ²	24,53 m ²	0,00 m ²	6,60 m ²	€ 147.024,00	€ 3.600,00	537,00 €/Monat
4	EG	2	55,43 m ²	7,88 m ²	82,44 m ²	0,00 m ²	5,89 m ²	€ 194.005,00	€ 3.500,00	709,00 €/Monat
5	1. OG	3	69,19 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	12,89 m ²	5,89 m ²	€ 231.786,50	€ 3.350,00	847,00 €/Monat
6	1. OG	2	40,96 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	11,29 m ²	6,60 m ²	€ 143.360,00	€ 3.500,00	524,00 €/Monat
7	1. OG	2	40,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	11,29 m ²	6,60 m ²	€ 142.940,00	€ 3.500,00	522,00 €/Monat
8	1. OG	2	55,43 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	7,88 m ²	5,89 m ²	€ 185.690,50	€ 3.350,00	679,00 €/Monat
9	2. OG	3	69,19 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	12,89 m ²	5,89 m ²	€ 231.786,50	€ 3.350,00	847,00 €/Monat
10	2. OG	2	40,96 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	11,29 m ²	6,60 m ²	€ 143.360,00	€ 3.500,00	524,00 €/Monat
11	2. OG	2	40,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	11,29 m ²	6,60 m ²	€ 142.940,00	€ 3.500,00	522,00 €/Monat
12	2. OG	2	55,43 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	7,88 m ²	5,89 m ²	€ 185.690,50	€ 3.350,00	679,00 €/Monat

Nebenkostenübersicht

Kaufpreis Carport	€	9.000,00
Kaufpreis Küche	€	8.400,00

3,50% Grunderwerbsteuer

1,10% Grundbuch Eintragungsgebühr

1,50% Kaufvertragserrichtung und Treuhandabwicklung, zzgl. 20 % Ust. und Barauslagen lt. Tarif

Details zur Finanzierung: 0% Eintragungsgebühr für Kauf sowie Finanzierung lt. Befreiung durch Nationalratsbeschluss, abzgl. 10.000€ Jungfamilienbonus (NEU - Steiermark) gültig ab 09/2024, Eigemittel 20% vom Kaufpreis lt. gültiger KIM-Verordnung, Hypothekarkredit mit einer Laufzeit von 35 Jahren und einem Zinssatz von 3,65% Tilgung in 420 Monatsraten

Disclaimer: Die angegebenen Monatsraten gelten für eine Finanzierung der Wohnung inkl. Carport ohne Küche auf Grundlage der aktuellen KIM-VO und sind beispielhaft, die Monatsraten können je nach Bonität des Käufers variieren. Angebot freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Für detaillierte Informationen kontaktieren Sie uns bitte.

Preisänderungen durch Behördenvorgaben sowie Druckfehler vorbehalten.

Schlüsselfertig lt. Allgemeiner Bau- und Ausstattungsbeschreibung und Plan ohne dargestellter Einrichtungsgegenstände.



Kontakt

Wir stehen Ihnen für alle Fragen rund um dieses Projekt als kompetenter Partner zur Verfügung.



Bmstr. Dipl. Ing. (FH)

MICHAEL NARRNHOFER

Geschäftsführer

Vision Immo GmbH
A-8273 Ebersdorf 226

M: 0664 - 40 00 796
E: office@visionimmo.at
I: www.visionimmo.at

Mag. Dipl. Ing. (FH)

MICHAEL STRAHLHOFER

Geschäftsführer

Vision Immo GmbH
A-8273 Ebersdorf 226

M: 0664 - 42 00 923
E: office@visionimmo.at
I: www.visionimmo.at



Allgemeine Informationen

Die Inhalte dieses Folders wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit der bereitgestellten Informationen wird keine Haftung übernommen. Das Bauvorhaben kann in seiner tatsächlichen Ausführung, in Oberflächen, Materialien, Farbgestaltung etc. von den hier dargestellten Bildern abweichen. Abänderungen von Grundrissen und Ansichten auf Grund von statischen, rechtlichen und bautechnischen Vorgaben sind jederzeit möglich. In Bildern oder Grundrissen dargestellte Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Ausführung und der Verträge. Änderungen, sowie Irrtümer, Druck- und Satzfehler sind vorbehalten!
Stand Informationsbroschüre 07/2024.





Vision Immo GmbH
A-8273 Ebersdorf 226

M: 0664 - 40 00 796
E: office@visionimmo.at
I: www.visionimmo.at

Geschäftsführer Bmstr. Dipl. Ing. (FH)
Michael Narrhofer

Gerichtsstand: LG für ZRS Graz
FN: 501920v, **UID:** ATU73794628
IBAN: AT91 2081 5000 4238 3133