



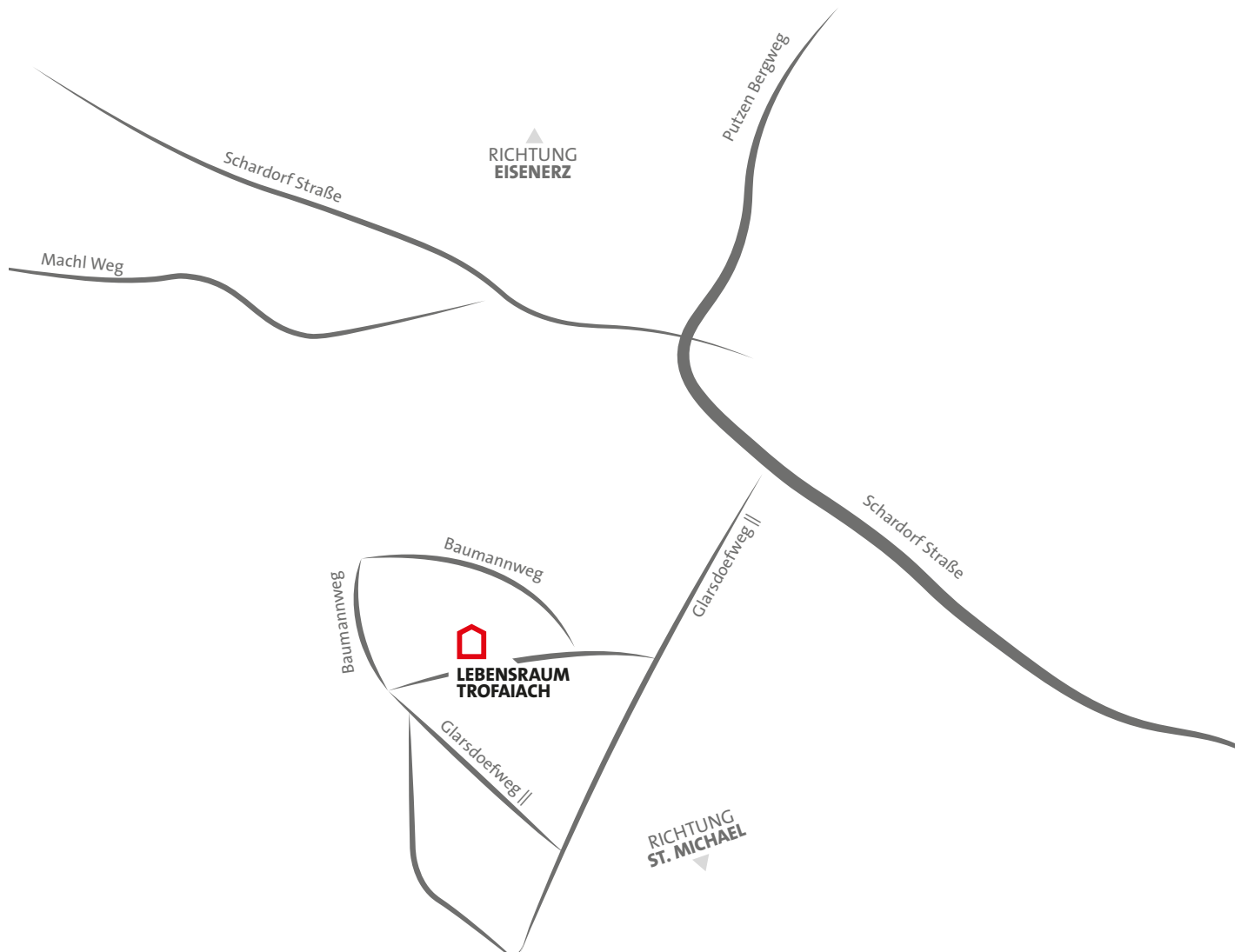
# LEBEN IN TROFAIACH

inmitten von Bergen  
Ruhe genießen.

[www.malli-haus.at](http://www.malli-haus.at)

# LAGE

## Trofaiach – Schardorf



### INFRASTRUKTUR:

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Einkaufen                     | 5,1 km  |
| Schulzentrum                  | 5,6 km  |
| Kindergarten                  | 5,3 km  |
| Bank                          | 4,7 km  |
| Apotheke                      | 5,1 km  |
| Praktischer Arzt              | 5,4 km  |
| Tankstelle                    | 6,6 km  |
| Bahnhof Kammern im Liesingtal | 8,6 km  |
| Café Grande                   | 5,1 km  |
| Hotel Restaurant Reitingblick | 400 m   |
| Trabocher See                 | 5,3 km  |
| Der wilde Berg Mautern        | 15,9 km |



BAUMANNWEG

Terrasse  
Wohnhaus  
überd.  
Abstellfl.  
AR

überd.  
Abstell-  
fläche  
Wohnhaus  
Terrasse

BAUMANNWEG

# ALLES AUF EINEM BLICK

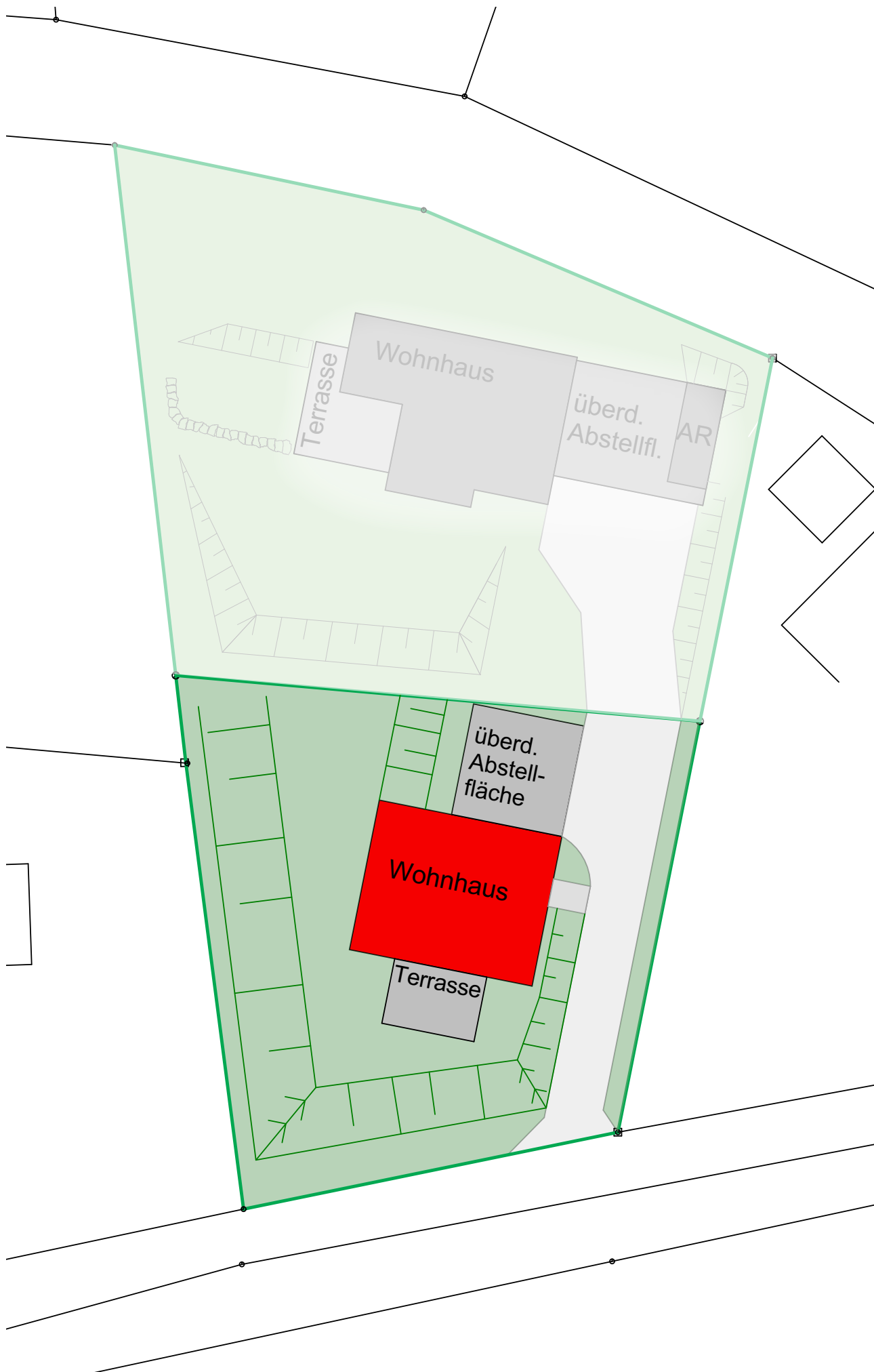
## Einfamilienwohnhaus

Das eigene Haus im Grünen. Mit Garten in dem die Kinder ungestört spielen können während Sie am Grill stehen und die Steaks gerade umdrehen. Der Traum vom Eigenheim kann Wirklichkeit werden mit einem Einfamilienwohnhaus oder einem Microloft mit Terrasse in Ziegelmassiv Bauweise. Wer hier wohnt, dem steht die Haustüre offen für jeden Wunsch.

### EINFAMILIENHAUS

|                                                |                      |
|------------------------------------------------|----------------------|
| Nettogesamtgrundfläche                         | 126 m <sup>2</sup>   |
| EG                                             | 63 m <sup>2</sup>    |
| OG                                             | 63 m <sup>2</sup>    |
| Keller                                         | 62 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer                                         | 4                    |
| Terrasse                                       | 17,50 m <sup>2</sup> |
| Garten                                         | 356 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksanteil                              | 515 m <sup>2</sup>   |
| Autoabstellplatz<br>und Gehweg                 | 76 m <sup>2</sup>    |
| Servitutweg                                    | 71 m <sup>2</sup>    |
| Zufahrt Allgemein und<br>Verrieselungsstreifen | —                    |
| <b>Preis in €</b>                              | <b>489.900,—</b>     |
| <b>Seite 10</b>                                |                      |

Alle Flächen sind kaufmännisch gerundet.



# PROJEKT INFORMATIONEN

## EINFAMILIENWOHNHAUS

Als Vertragsgrundlage dient dieses Verkaufsprospekt. Aufgrund von baubehördlichen Auflagen oder planerischen Erfordernissen können sich diverse Änderungen in der Situierung, Außengestaltung und Herstellung ergeben.

## GRUNDSTÜCK

Die Grundstücksgröße ist in den Planungsunterlagen angegeben. Die Fläche ist vorläufig und kann geringfügige Abweichungen ergeben.

## PARKPLATZ

Dem Wohnhaus sind zwei überdachte Autoabstellplätze zugewiesen.

## FIXPREISGARANTIE

Die angegebenen Gesamtkosten verstehen sich als Fixpreise. Geringfügige Änderungen der Situierung und Höhe im Toleranzbereich, Außengestaltung und der Grundstücksgröße ändern den Fixpreis nicht. Die Preisgestaltung ist für Endkunden ohne ausgewiesene Umsatzsteuer. Für Anleger gelten gesonderte Preise auf Anfrage.

## ZAHLUNG

Die Zahlung erfolgt über notarielle Treuhandschaft. Die zu leistenden Teilzahlungen werden nach Baufortschrittskontrolle eines unabhängigen, gerichtlich beeideten Bausachverständigen nach Bauträgervertragsgesetz auf ein notarielles Treuhandkonto überwiesen. Die Höhe und Abwicklung ist gesetzlich geregelt. Für die Abwicklung ist Herr Mag. Friedrich Kahlen, Notariat Mag. Theodor Grössing, Hauptplatz 14, 8700 Leoben verantwortlich.

## INFORMATIONEN UNTER:

Mag. Friedrich Kahlen, Tel.: +43 (0)3842/42 182

## FINANZIERUNG

Unsere Finanzierungspartner erstellen Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept.

## VERTRAGSERRICHTUNG

Die Vertragserrichtung des Kauf- und Bauträgervertrages erfolgt durch Herrn Mag. Friedrich Kahlen. Bei der Vertragserrichtung ist der Verkaufspreis binnen 8 Tagen auf das Treuhandkonto zu hinterlegen. Die Kosten für die Vertragserrichtung trägt der zukünftige Wohnungseigentümer.

## GRUNDERWERBSSTEUER UND EINTRAGUNGSSTEUER

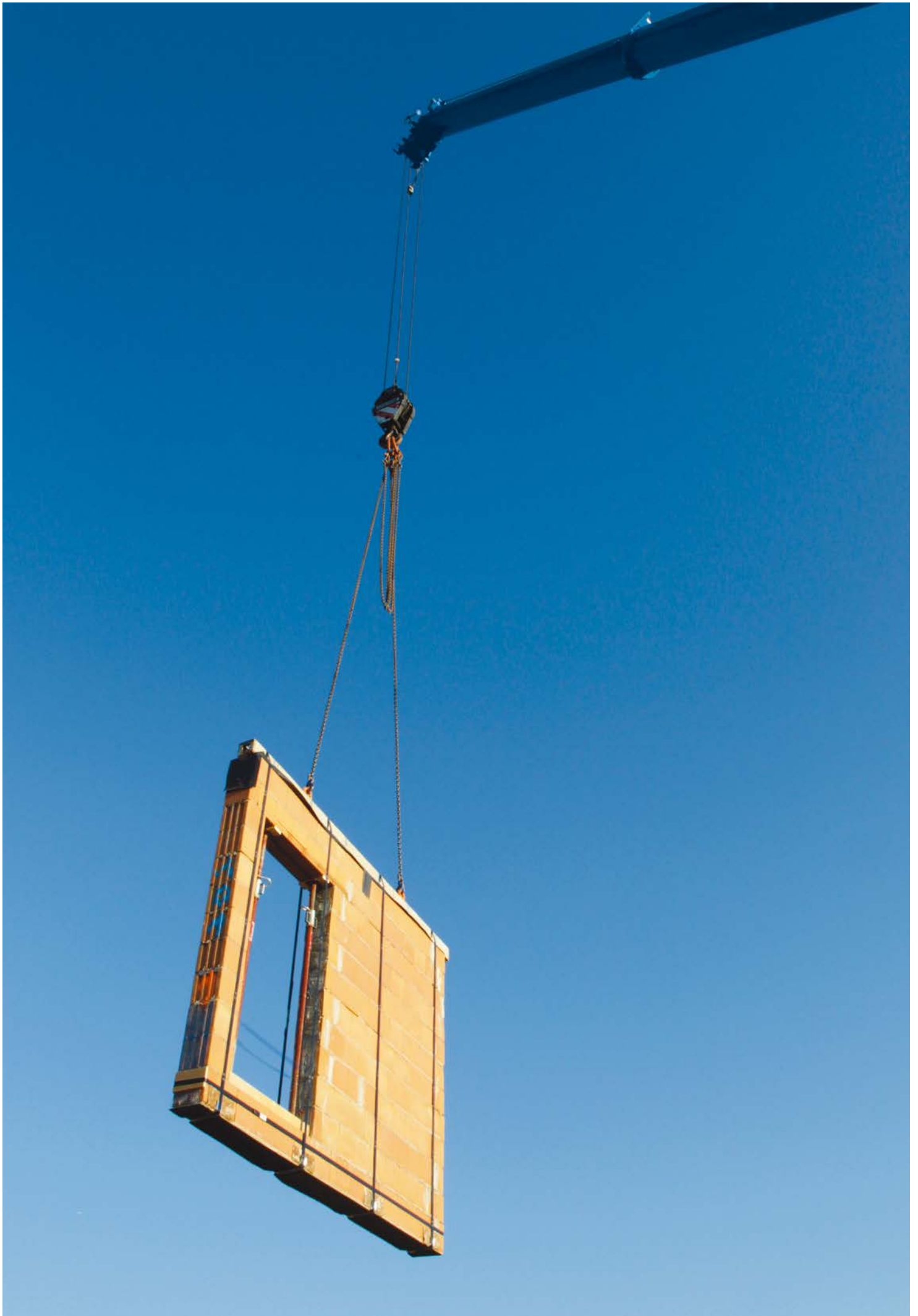
Die Gebühren für die Grunderwerbssteuer (3,5 %) und Grundbucheintragungsgebühr (1,1 %) werden direkt vom Finanzamt bzw. Grundbuchsgericht vorgeschrieben. Die Einhebung der Gebühr erfolgt durch das Notariat.

## VERBINDLICHES

Eine Reservierung des Hauses ist nicht möglich. Wenn Sie sich für ein Haus fix entschieden haben, wird ein verbindlicher Bauvertrag erstellt und Sie können sich zu 100 % auf Ihr neues Eigentum freuen.

## SCHLÜSSELFERTIGE MALLI-AUSSTATTUNG

Wir laden Sie zu einem Bemusterungsgespräch in unserer Zenerie ein. Hier können Sie aus der Malli-Hauslinie Ihre Böden, Türen und Feinsteinzeug wählen.



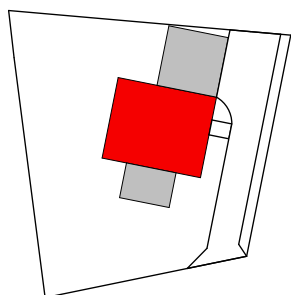
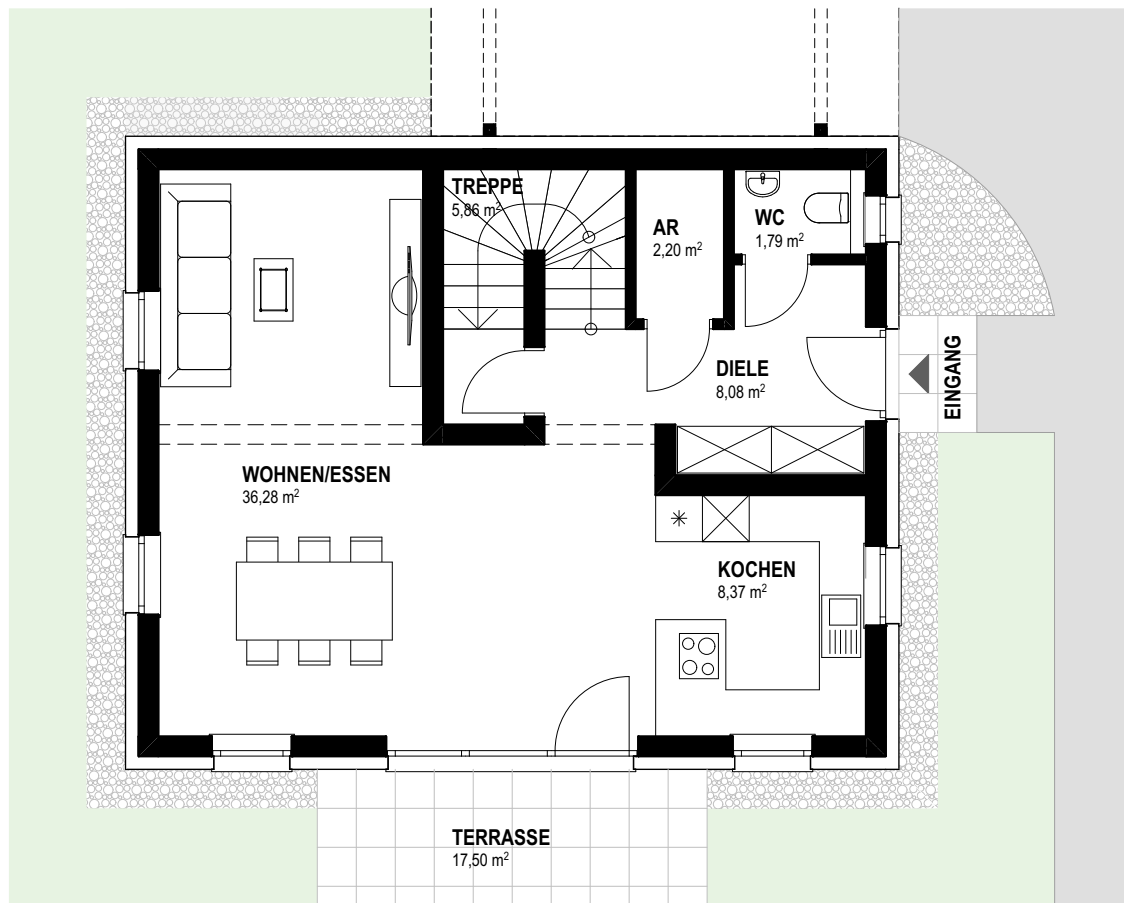


Ansicht Einfamilienhaus mit Terrasse  
Sonderausstattung lt. Abbildung: Terrassenüberdachung, Leuchten, Möbel und Pflanzen



# EINFAMILIENHAUS | Erdgeschoss

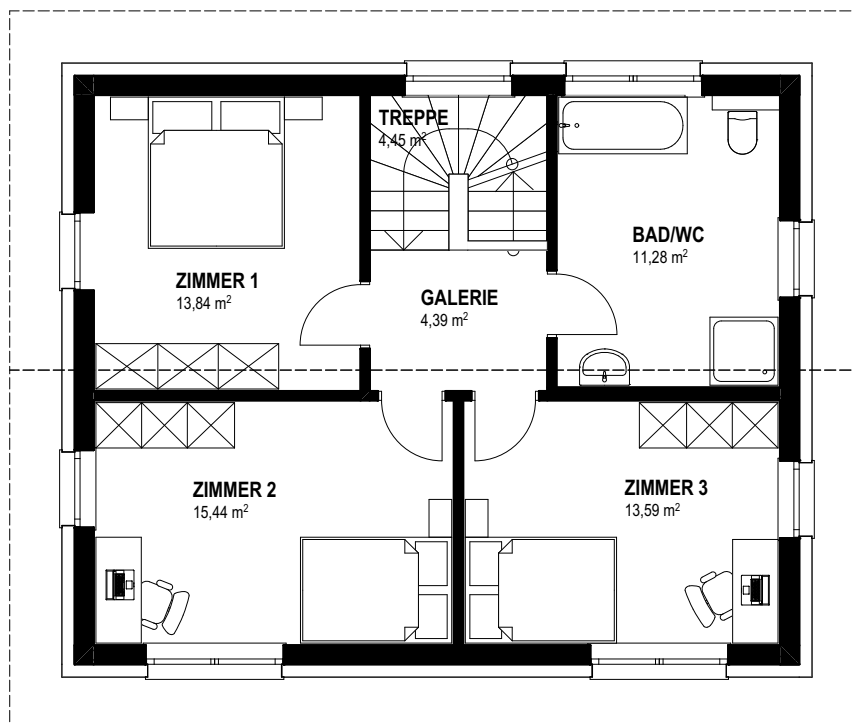
€ 489.900,- schlüsselfertig inkl. 356 m<sup>2</sup> Garten und 17,50 m<sup>2</sup> Terrasse  
63 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche im EG und 63 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche im OG



## ERDGESCHOSS

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Wohnen / Essen / Kochen | 44,65 m <sup>2</sup> |
| Diele                   | 8,08 m <sup>2</sup>  |
| WC                      | 1,79 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum             | 2,20 m <sup>2</sup>  |
| Treppe                  | 5,86 m <sup>2</sup>  |
| Nettogrundfläche        | 62,58 m <sup>2</sup> |

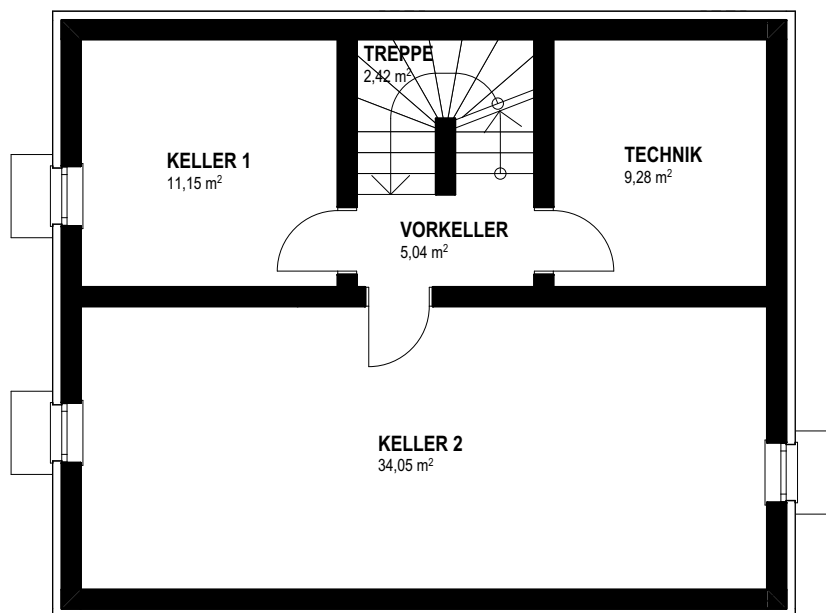
# EINFAMILIENHAUS | Obergeschoss



## OBERGESCHOSS

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Zimmer 1         | 13,84 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2         | 15,44 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 3         | 13,59 m <sup>2</sup> |
| Bad / WC         | 11,28 m <sup>2</sup> |
| Treppe           | 4,45 m <sup>2</sup>  |
| Galerie          | 4,39 m <sup>2</sup>  |
| Nettogrundfläche | 62,99 m <sup>2</sup> |

# EINFAMILIENHAUS | Keller



## KELLERGECHOSS

|                  |          |
|------------------|----------|
| Keller 1         | 11,15 m² |
| Keller 2         | 34,05 m² |
| Technik          | 9,28 m²  |
| Vorkeller        | 5,04 m²  |
| Treppe           | 2,42 m²  |
| Nettogrundfläche | 61,94 m² |



# AKTIV-KLIMA

## Wandaufbau

### FÜR EIN GESUNDES WOHNKLIMA

Der Wandaufbau von Malli sorgt mit einer optimalen Wärmedämmung in der kalten Jahreszeit durch minimalen Wärmeverlust wie ein Kachelofen für die richtige Wärme in Ihrem Haus – während der Sommerhitze garantiert dieser ein ausgeglichenes und angenehm kühles Raumklima. Zusätzlich lässt der überdurchschnittlich hohe Schallschutz eine ruhige, intime Wohnatmosphäre zu.

### DIE MALLI NIEDRIGENERGIE-WAND

Wir garantieren Ihnen den vereinbarten Übergabetermin. Der vorher gemeinsam festgelegte Lieferumfang sichert Ihnen den Malli-Fixpreis. Mit der modernsten halb-automatischen Ziegelwandfertigung Österreichs ist Ihr Traumhaus bereits in wenigen Monaten vom Keller bis zum letzten Dachziegel schlüsselfertig – mit dem besonderen Vorteil, dass die im Werk vorgefertigten Mauern 100 % trocken sind und bereits vom ersten Tag an für ein gesundes und behagliches Wohnklima sorgen. Das ist einzigartig!



### WÄRMEDÄMMUNG

160 mm  
Wärmedämmverbundsystem  
EPS Fo40  
 $U_w = 0,18 \text{ W/m}^2\text{k}$

### BESCHICHTUNG MIT GRUNDIERUNG

2 mm

### KLEBESPACHTEL

8 mm

### ARMIERUNG MIT GEWEBE

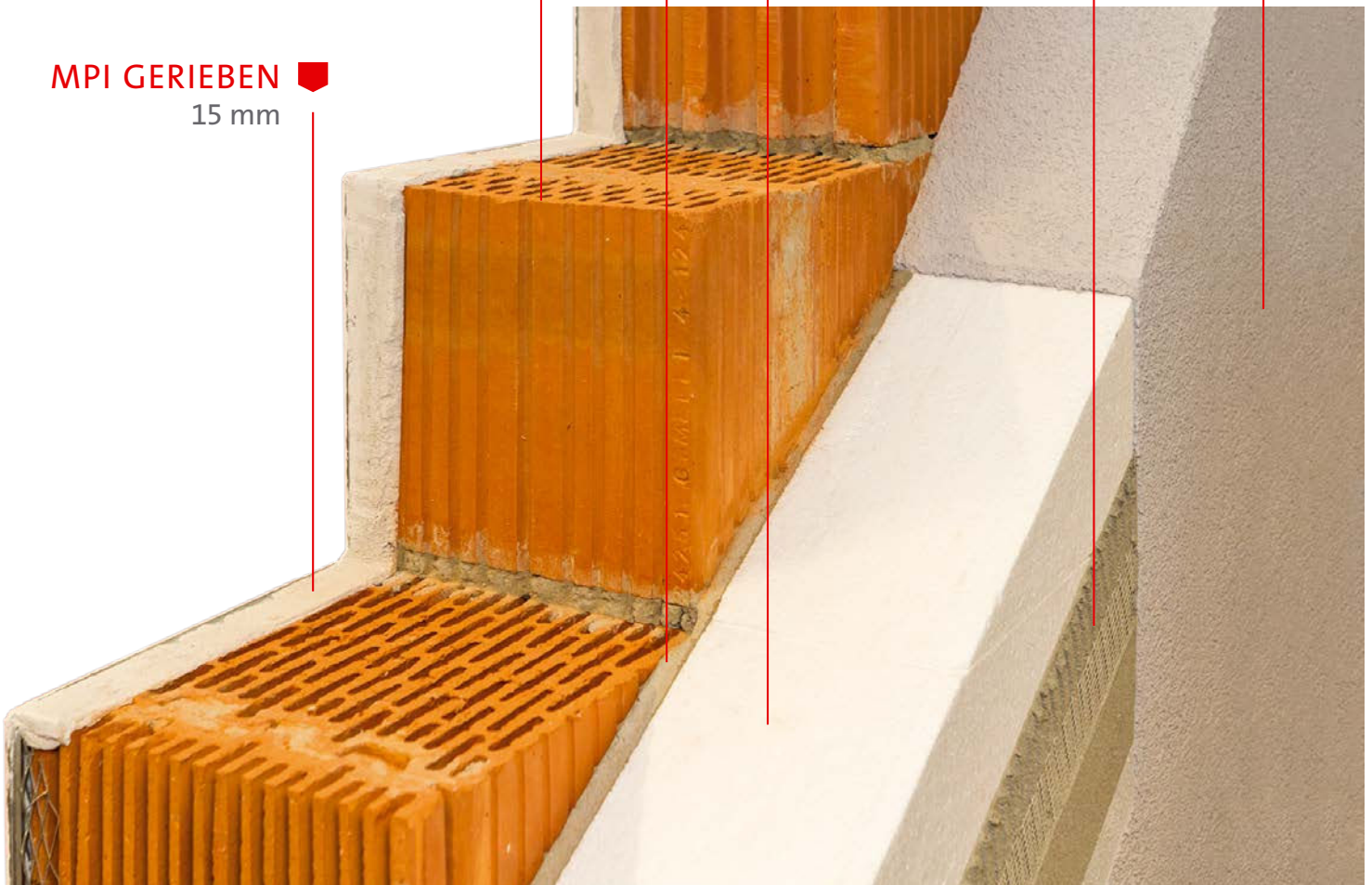
5 mm

### HOCHLOCHZIEGEL

250 mm

### MPI GERIEBEN

15 mm



# LEISTUNGSBESCHREIBUNG

## Bauwerk

### FUNDAMENTE/KELLERMAUERWERK

Die Fundamente und Kelleraußenwände werden nach statischen Erfordernissen in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Die tragenden Innenwände sind aus Hochlochziegelmauerwerk gemauert und beidseitig verputzt.

### AUSSENWÄNDE UND FASSADE

Die Außenwände bestehen aus einem 25 cm Ziegelmauerwerk und einem 16 cm starken Wärmeverbundsystem inkl. Endbeschichtung.

### INNENWÄNDE

Die Innenwände werden als 12 oder 25 cm starkes Ziegelmauerwerk beidseitig verputzt hergestellt.

### STIEGEN

Stahlbetonstiegen

### DECKEN

Die Keller- und Erdgeschossdecke wird in Stahlbetonbauweise hergestellt.

### DACH

Zimmermannsmäßiger Satteldachstuhl inkl. Eindeckung mittels Betondachstein.

### SPENGLERARBEITEN

Alle Bleche, Rinnen und Regenfallrohre werden in Aluminium beschichtet ausgeführt.

### FENSTER UND FENSTERTÜREN

Kunststofffenster in Weiß mit Dreifachverglasung

### INNENPUTZ

Feiner Innenwandputz, Maschinen-Reibputz, Metalleckleisten (Kantenschoner).

### BODENAUFBAU

Der Bodenaufbau wird mittels Schüttung, Wärme/Trittschalldämmung und Betonestrich ausgeführt.

### HEIZUNG/WARMWASSER

Die Beheizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe. Jedes Haus ist mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Registerboiler über die Heizung.

### FENSTERBÄNKE

Innen und außen aus Kunststein in Weiß.

### HAUSEINGANGSTÜREN

Hauseingangstür mit Edelstahldrücker, Farbe weiß.

### INNENAUSBAU

Aufbau von außen nach innen: Kaltdach, Hinterlüftung, Wärmedämmung, Dampfbremse, Gipskartonplatte.

# Elektroinstallationen\*

## EINGANG AUSSEN

1 Lichtauslass, 1 Ausschalter, 1 Klingel

## DIELE

1 Lichtauslass, 3 Wechselschalter, 1 Schuko-Steckdose 1-fach, 1 Läutwerk,  
1 Telefonanschluss (Leerrohr), 1 Unterverteiler

## KÜCHE

1 Lichtauslass, 1 Ausschalter, 2 Schuko-Steckdosen 2-fach, 1 E-Herd-Auslass,  
1 Kühlschranksteckdose, 1 Dunstabzugsteckdose, 1 Geschirrspülersteckdose

## ESSEN / WOHNEN

2 Lichtauslässe, 2 Wechselschalter, 1 Ausschalter, 5 Schuko-Steckdosen 1-fach,  
1 Antennensteckdose (Leerrohr)

## BADEZIMMER

2 Lichtauslässe, 1 Serienschalter, 1 Steckdose 1-fach, 1 Waschmaschinensteckdose

## TERRASSE

1 Lichtauslass, 1 Ausschalter

## ZIMMER

1 Lichtauslass, 1 Ausschalter, 3 Schuko-Steckdosen 1-fach

## TECHNIK / ABSTELLRAUM

1 Lichtauslass, 1 Ausschalter

## WC

1 Lichtauslass, 1 Ausschalter

## STIEGENHAUS – GALERIE

1 Lichtauslass, 2 Wechselschalter

\* Die Elektroinstallationen werden nach OEV- und Blitzschutzstandard hergestellt. Die Anordnung der Installationen erfolgt frei nach Wahl. Lieferung und Verlegung der Elektroverdrahtung in den bereits vorhandenen Leerrohren vom Verteilerkasten bis zu den einzelnen Auslässen, mit Einbau der Sicherungsautomaten in den Verteilerkasten sowie liefern und montieren der Schalter und Steckdosen (lt. Mustervorlage). Die Elektro- und Sanitärinstallation ist je Einheit unterschiedlich. Es kommen die im Prospekt abgebildeten Räume zur Ausführung.

# Sanitärrohinstallationen\*

## KÜCHE

1 Anschluss für Kalt- und Warmwasser und Abfluss

## BADEZIMMER

1 Anschluss für Waschbecken mit Warm- u. Kaltwasserzuleitung und Abfluss

1 Anschluss für Dusche und Badewanne mit Warm- u. Kaltwasserzuleitung und Abfluss

1 Anschluss für WC mit Kaltwasserzuleitung und Abfluss

1 Anschluss für Waschmaschine mit Kaltwasserzuleitung und Abfluss

## WC

1 Anschluss für WC mit Warm- und Kaltwasserzuleitung und Abfluss

1 Anschluss für Handwaschbecken mit Warm- u. Kaltwasserzuleitung und Abfluss

## GARTENWASSERLEITUNG

1 Kaltwasserzuleitung bis Außenwand.

# Sanitäreinrichtung schlüsselfertig

## WC

Bestehend aus einem Hänge-WC in der Sanitärfarbe Weiß mit Unterputzspülkasten mit Drückersplatte in Kunststoff weiß, Sitzbrett mit Deckel, WC-Anschlussstutzen und WC-Befestigung.

## HANDWASCHBECKEN

Bestehend aus einem Handwaschbecken Sanitärfarbe Weiß, komplett mit Eckventil verchromt, Waschtischsifon Chrom, Waschtischbefestigung und Waschtisch-Einlaufventil Chrom.

## WASCHTISCH

Bestehend aus einem Waschtisch Sanitärfarbe Weiß, komplett mit Eckventil verchromt, Waschtischsifon Chrom, Waschtischbefestigung und Waschtisch-Einhandmischer Chrom.

## DUSCHE

Bestehend aus einer Dusche verflies mit Gully, Größe 80 x 80 cm, komplett mit Ablaufventil Chrom, Aufputz-Einhandmischer in Chrom und Brausegarnitur Chrom komplett mit Schubstange. Eine Duschabtrennung ist nicht im Vertrag enthalten!

## BADEWANNE

Bestehend aus einer Badewanne in Kunststoff, Länge 170 cm mit Wannenfüßen Sanitärfarbe Weiß, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Aufputz-Einhandmischer in Chrom und Handbrausegarnitur Chrom.

# Schlüsselfertig

## FEINSTEINZEUG

Verlegung Diele, WC, Badezimmer und Küche lt. Malli-Musterkollektion.

Die Wandverfliesung erfolgt bis Türstockhöhe. Im Grundpreis ist das Material bis € 22,- je m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.) enthalten. Einmauern der Badewanne auf 2 Seiten mit Ytong-Steinen.

## STIEGENBELAG

Verlegung von Holztrittstufen in Buche markant.

## PARKETTBODEN

Verlegung von Parkettboden lt. Malli-Musterkollektion in Wohnräumen und Zimmern.

Die Auswahl erfolgt direkt in unserer Zenerie aus der jeweils neuesten Malli-Haus-Kollektion.

## INNENTÜREN

Versetzen von Innentürelementen in Buche Dekor glatt, Ahorn Dekor glatt oder weiß Dekor glatt, mit Zargenstock in gleicher Ausführung, mit umlaufender Dichtung einschließlich Bundbartschloss, Beschläge und Drückergarnitur.

## SOCKELLEISTEN

Bei nicht verfliesen Wänden werden bei Feinsteinzeug keramische Sockelleisten, bei Parkettböden Holzsockelleisten versetzt.

## MALERARBEITEN

Herstellen eines atmungsaktiven weißen Innenanstriches bei sämtlichen Decken und Wänden.

## SONDERAUSSTATTUNG

Rollläden und Insektenschutz

Duschwände und sonstige Aufmauerungen, andere Boden- und Wandbeläge sowie Bordüren, Dekore u. Mosaik sind bei der Bemusterung gegen Mehrpreis möglich.



# Aufschließungskosten

Wasserversorgung, Stromversorgung, Schmutzwasserkanal sind inklusive der Anschlussgebühren der jeweiligen Energieversorger inkludiert. Bauabgabe und Kommissionsgebühren sind ebenso inkludiert. Strom: Energie Steiermark, Kanal: Stadtwerke Trofaiach, Wasser: Stadtwerke Trofaiach.

# Außenanlagen

Zufahrt und Parkfläche im Freien werden gepflastert oder gleichwertiges. Dachentwässerung nach behördlichen Auflagen mit Versickerung auf eigenen Grund. Der Traufenbereich wird mit Rollschotter (ohne Randleisten) ausgeführt. Terrassenfläche bei beiden Häusern geschottert inkl. Betonplattenbelegung in grau aus der Malli Hauslinie. Die Feinhumusierung als Bodenverbesserung, Begrünung und gärtnerische Gestaltung erfolgt durch den Eigentümer und ist nicht Vertragsgegenstand. Zäune sind nicht enthalten.

Nicht im Leistungsumfang enthalten:

Einfamilienwohnhaus: Terrassenüberdachung

# INFORMATIONEN UND VERKAUF



**Malli Baugesellschaft m. b. H.**  
**Bmstr. Ing. Otmar Malli**

8054 Pirka, Gewerbering 5  
T: +43 (0)316/83 11 50,  
M: +43 (0)676/84 11 26 202  
office@malli-haus.at  
**www.malli-haus.at**

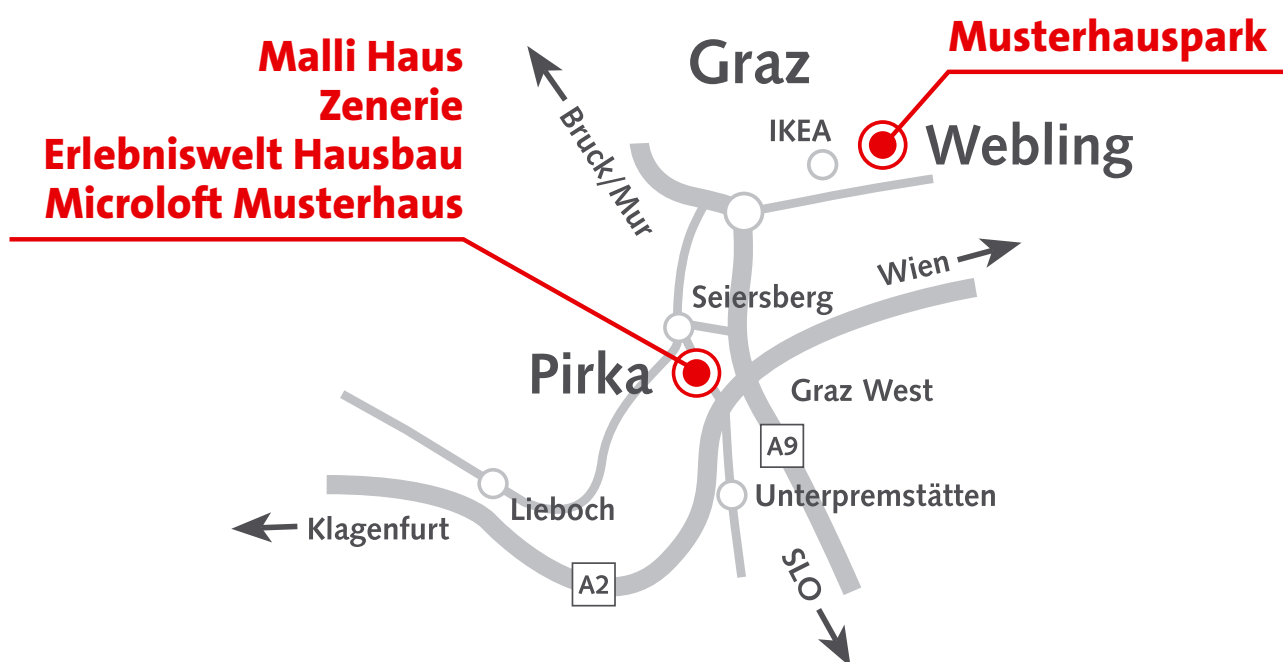


**Malli Baugesellschaft m. b. H.**  
**Vertrieb Michael Gugl**

8054 Pirka, Gewerbering 5  
T: +43 (0)316/83 11 50-510,  
michael.gugl@malli-haus.at  
**www.malli-haus.at**



## Ihr Ziegelfertighaus



**Malli Baugesellschaft mbH**  
Gewerbering 5 | A-8054 Seiersberg-Pirka  
Tel.: +43 (0)316 / 83 11 50-0 | Fax: DW -23  
E-Mail: [office@malli-haus.at](mailto:office@malli-haus.at)  
[www.malli-haus.at](http://www.malli-haus.at)

Vorbehaltlich Satz- und Druckfehler. Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Firma Malli Baugesellschaft m.b.H.  
Dieser Prospekt ist ergänzende Vertragsunterlage und ersetzt alle vorangegangenen dieses Projekt betreffend. Stand Juni 2024.