





Lage und Infrastruktur:

Nur einen Katzensprung vom Ortszentrum der Marktgemeinde Lieboch entfernt und umgeben von viel Grün, erfüllt dieses neue Wohnprojekt den Traum vom großzügigen Wohnen in der Natur in jeder Hinsicht. Der nahe Ortskern verfügt über sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Mit Kinderkrippe/Kindergarten und Volksschule ist auch für die entsprechende Infrastruktur für Jungfamilien gesorgt. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Autobahnnetz ist die nur 16 Kilometer entfernte Landeshauptstadt Graz rasch und bequem erreichbar.

Freizeit

Am Rande des weststeirischen Hügellandes gelegen, locken unzählige Spazier- und Wanderwege in die herrliche Natur rundum. Sanfte Hügel, erfrischende Wälder sowie die Weinberge des Schilcherlandes bieten jede Menge Abwechslung. Zudem locken unzählige Highlights von der Lipizzanerheimat über diverse Museen bis zur Therme Nova in die nahe Umgebung.

Projekt:

In dieser beliebten Gegend errichtet die GWS 28 Wohnungen, aufgeteilt auf fünf einzelne Baukörper. Neben Wohnungsgrößen von 73 bis 109 m² garantiert dies freizügiges Wohnen und höchste Individualität.

Ob Gartenwohnung, Maisonette oder Dachterrassentraum – die 3- und 4-Zimmer-Wohnungen bieten mit Dachterrassen und großzügigen Grünflächen viel Freiraum. Die Ausstattung der Wohnanlage orientiert sich dabei an modernen Standards und ermöglicht mit Massivbauweise, Fußbodenheizung und Fernwärme höchsten Wohnkomfort. Zentral gelegene Carports und Freiabstellplätze sorgen für ein bequemes Nachhausekommen. Ein eingerichteter Kinderspielplatz ergänzt das Angebot für die kleinen Bewohner.

Besonderheiten:

- 28 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- Wohnflächen von 73 bis 109 m²
- Terrasse mit Eigengarten
- Balkone und Dachterrassen
- Gartenhütte (optional)
- Massivbauweise
- Fernwärme
- Fahrradabstellplätze überdacht
- eingerichteter Kinderspielplatz
- Kellerersatzraum
- Carports mit Stromanschlussmöglichkeit und Parkplätze im Freien

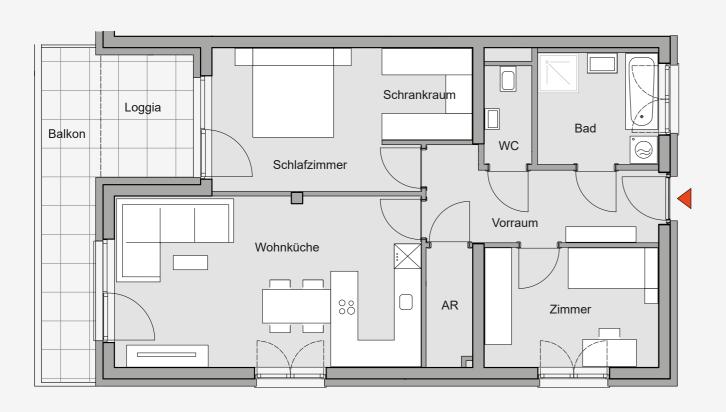
05

- überdachter Müllplatz
- Gesamtenergieeffizienzfaktor: fGee 0,69 0,71
- HWB-Wert Ref,SK: 37 40 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: B
- Baufertigstellung: voraussichtlich Sommer 2023

Beratung & Verkauf:

Gabriele Schmidthaler 0316 / 8054 - 265 gabriele.schmidthaler@gws-wohnen.at











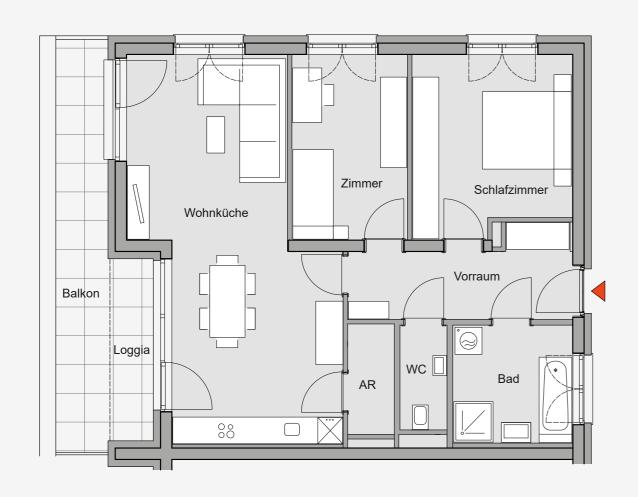
ca. 73 m² 3 Zimmer Balkon

Vorraum 9,04 m² Wohnküche 25,55 m² Schlafzimmer 12,78 m² 4,08 m² Schrankraum 10,20 m² Zimmer 6,59 m² Bad WC 2,28 m² AR 2,67 m²

AUSSENFLÄCHEN

Balkon (überdacht, inkl. Loggia) 14,67 m²

WOHNUNGSTYP 01







ca. 76 m² 3 Zimmer **Balkon**

Vorraum 8,56 m² Wohnküche 31,28 m² Schlafzimmer 13,62 m² 10,45 m² Zimmer 6,90 m² Bad WC 2,41 m² AR 2,51 m²

AUSSENFLÄCHEN

Balkon (überdacht, inkl. Loggia) 14,51 m²

Bauplatz 1

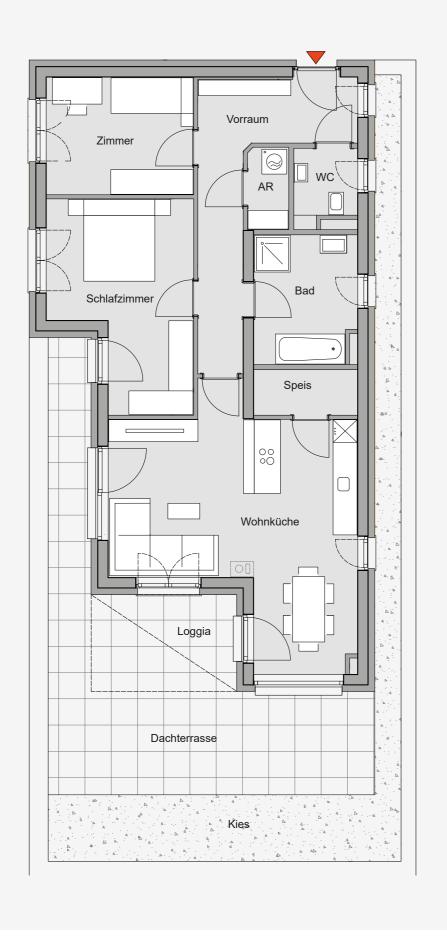
Haus 1 1.OG / TOP 30.03 1.OG / TOP 30.04 (gespiegelt)

Haus 2 1.OG / TOP 32.03

WOHNUNGSTYP 02 1.OG / TOP 32.04 (gespiegelt)

Haus 3 1.OG / TOP 28.03 1.OG / TOP 28.04 (gespiegelt)

10









ca. 83 m² 3 Zimmer Dachterrasse

Vorraum	12,40 m ²
Wohnküche	29,99 m ²
Speis	2,77 m ²
Schlafzimmer	15,25 m ²
Zimmer	10,17 m ²
Bad	7,66 m ²
WC	2,50 m ²
AR	1,98 m ²

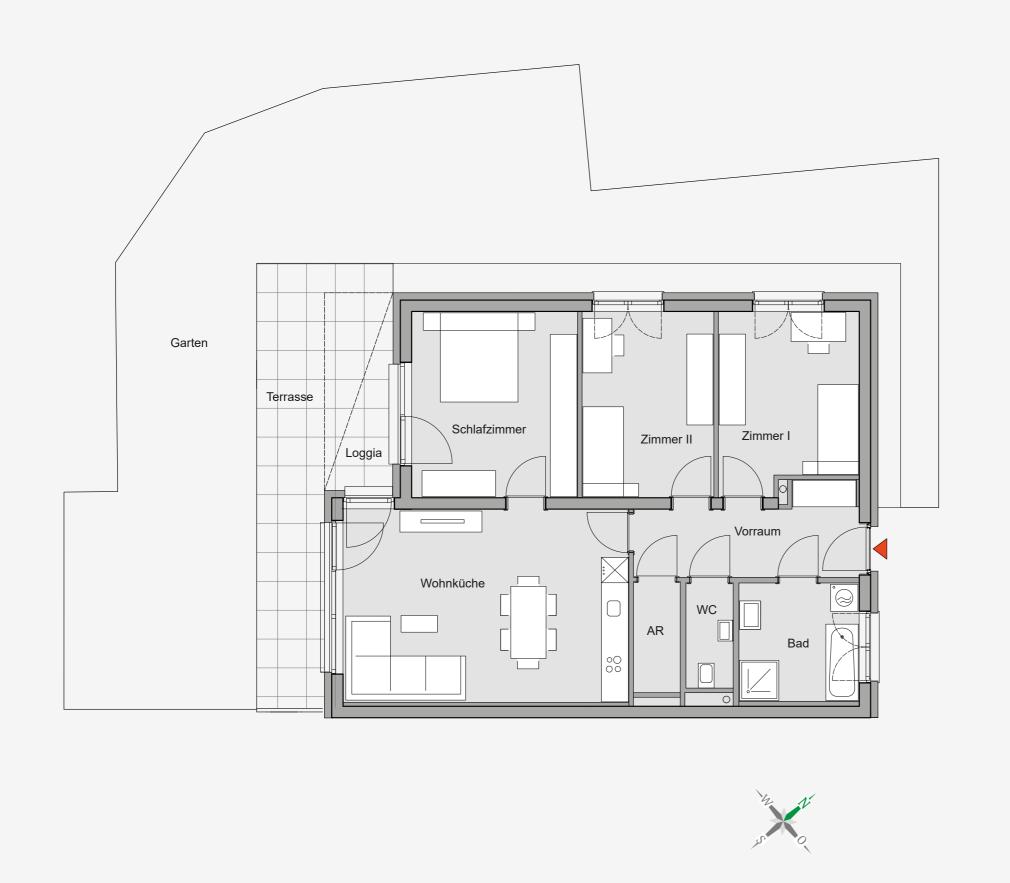
AUSSENFLÄCHEN

Dachterrasse (überdacht,

nicht überdacht, Kies, inkl.Loggia) 61,81 m²

WOHNUNGSTYP 03

13





ca. 86 m² 4 Zimmer **Terrasse/Garten**

Vorraum	8,57 m ²
Wohnküche	26,76 m ²
Schlafzimmer	14,96 m ²
Zimmer I	11,77 m²
Zimmer II	11,89 m²
Bad	6,90 m ²
WC	2,41 m ²
AR	2,51 m ²

AUSSENFLÄCHEN

Terrasse

(tlw. überdacht, inkl. Loggia) 22,14 m²

Garten 102,30 m²

Bauplatz 1

Haus 1 EG / TOP 30.01 EG / TOP 30.02 (gespiegelt)

Haus 2 EG / TOP 32.01

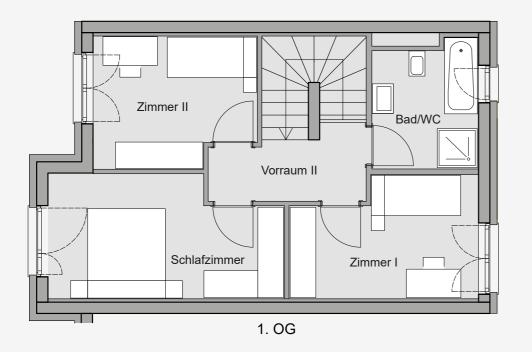
Haus 4 EG / TOP 34.01

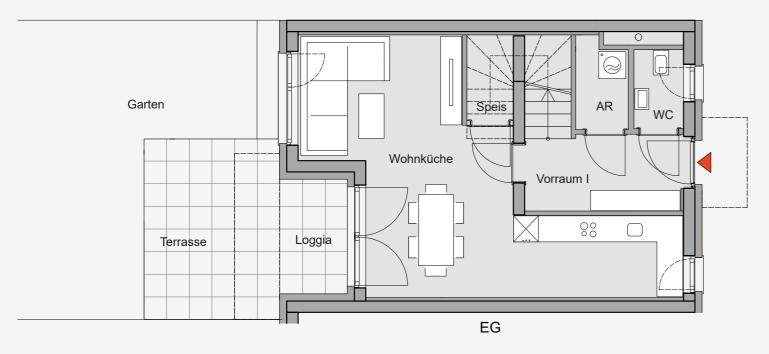
EG / TOP 32.02 (gespiegelt)

Haus 3 EG / TOP 28.01 EG / TOP 28.02 (gespiegelt)

WOHNUNGSTYP 04

15









ca. 85 m² 4 Zimmer Terrasse/Garten

6,03 m²

EG	
Vorraum I	

 Wohnküche
 27,81 m²

 Speis
 1,96 m²

AR $2,24 \text{ m}^2$ WC $1,93 \text{ m}^2$

1. OG

EG

Vorraum II 4,97 m²

Schlafzimmer 13,24 m²

Zimmer I 10,30 m²
Zimmer II 10,04 m²

Bad/WC 6,43 m²

AUSSENFLÄCHEN

Terrasse

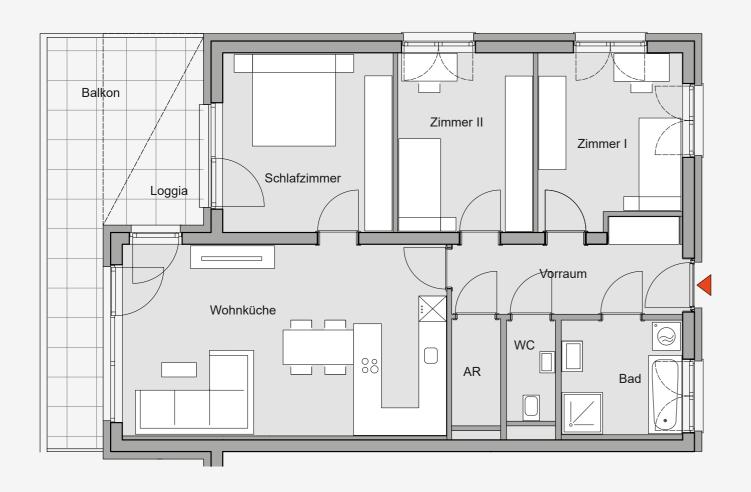
(tlw. überdacht, inkl. Loggia) 15,81 m²

Garten 81,57 m²

WOHNUNGSTYP 05

Bauplatz 2

Haus 1 EG/1.OG / TOP 33.02 (gespiegelt) EG/1.OG / TOP 33.03 EG/1.OG / TOP 31.04 (gespiegelt) EG/1.OG / TOP 31.05







ca. 85 m²
4 Zimmer
Balkon

Vorraum 8,53 m² Wohnküche 28,53 m² Schlafzimmer 14,05 m² Zimmer I 11,17 m² Zimmer II 11,17 m² 6,38 m² Bad WC 2,27 m² 2,40 m² AR

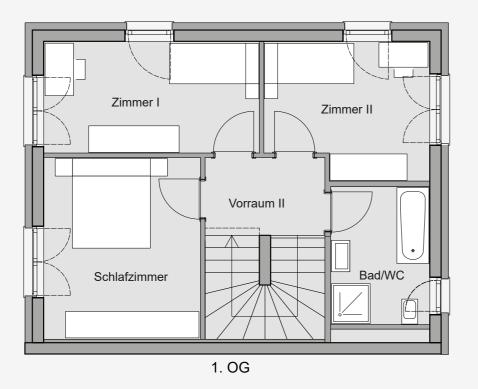
AUSSENFLÄCHEN

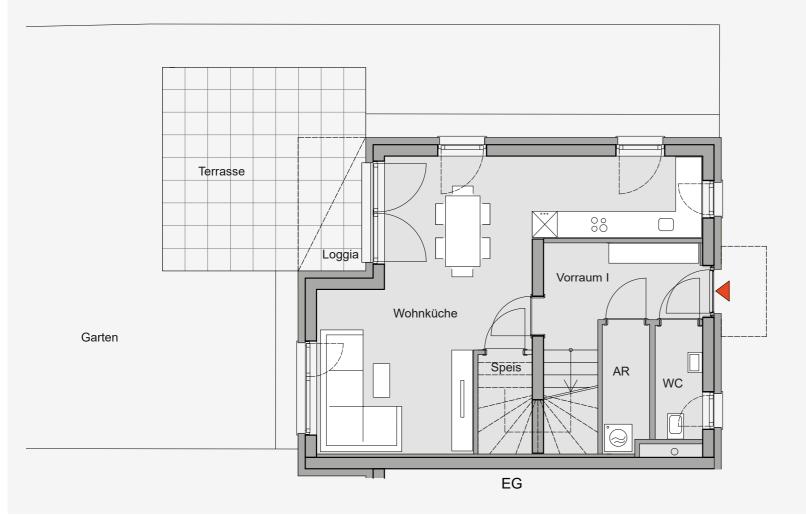
Balkon

(tlw. überdacht, inkl. Loggia) 19,21 m²

Bauplatz 1 Haus 4 1.OG / TOP 34.03 WOHNUNGSTYP 06

19







Bauplatz 2
Haus 1 EG/1.OG / TOP 33.01
EG/1.OG / TOP 31.06 (gespiegelt)



ca. 93 m² 4 Zimmer Terrasse/Garten

EG

Vorraum I	6,94 m ²
Wohnküche	30,88 m ²
Speis	2,64 m ²
AR	2,89 m²
WC	2,65 m ²

1. OG

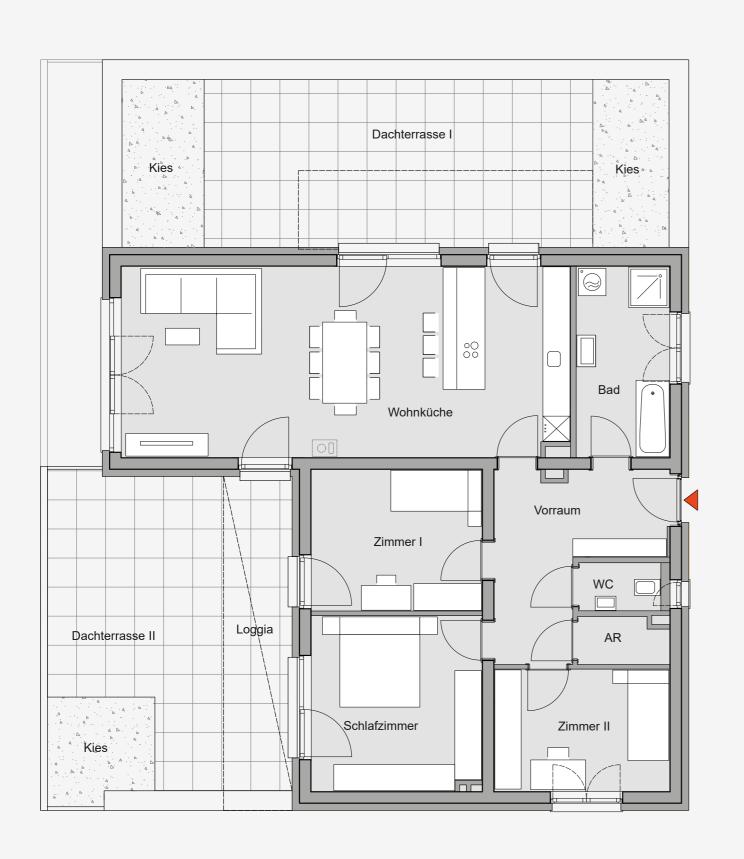
Vorraum II	4,56 m ²
Schlafzimmer	13,95 m ²
Zimmer I	10,44 m ²
Zimmer II	11,78 m²
Bad/WC	6,69 m ²

AUSSENFLÄCHEN

Terrasse

(tlw. überdacht, inkl. Loggia)	20,25 m ²
Garten	157,84 m²

WOHNUNGSTYP 07





ca. 101 m² 4 Zimmer zwei Dachterrassen

Vorraum	11,41 m²
Wohnküche	40,94 m ²
Schlafzimmer	14,29 m ²
Zimmer I	11,62 m ²
Zimmer II	10,32 m ²
Bad	8,59 m ²
WC	1,89 m²
AR	1,99 m²

AUSSENFLÄCHEN

Dachterrasse I

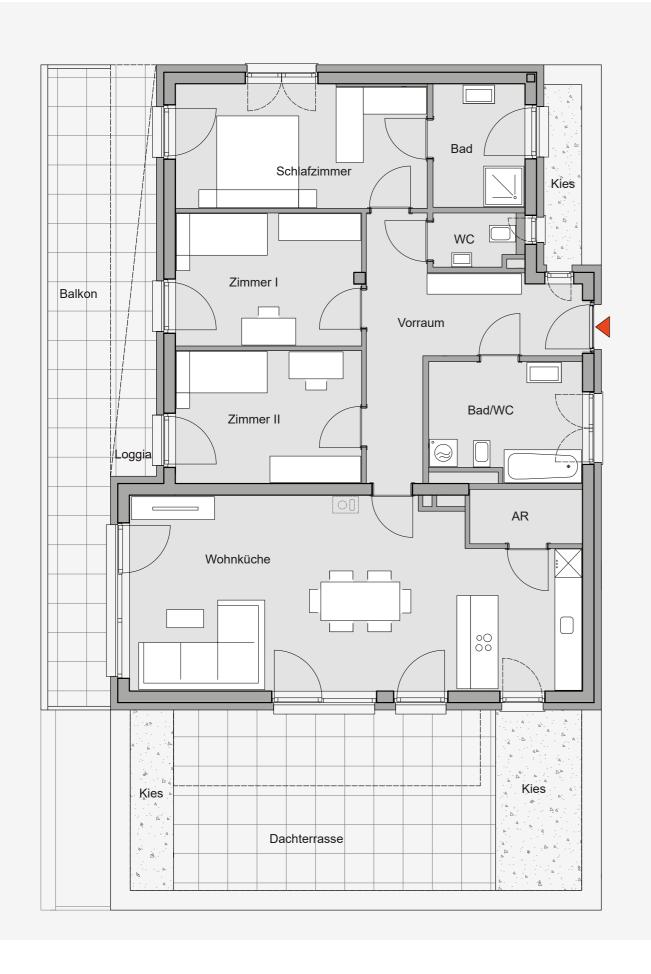
(überdacht, nicht überdacht, Kies) 43,90 m²

Dachterrasse II (überdacht,

nicht überdacht, Kies, inkl. Loggia) 37,38 m²

Bauplatz 1 Haus 4 2.OG / TOP 34.05 WOHNUNGSTYP 08

23









ca. 109 m² 4 Zimmer Balkon, Dachterrasse

Vorraum	13,50 m ²
Wohnküche	38,65 m ²
Schlafzimmer	14,72 m ²
Zimmer I	11,66 m ²
Zimmer II	11,70 m ²
Bad	5,37 m ²
Bad/WC	8,30 m ²
WC	2,03 m ²
AR	2,90 m²

AUSSENFLÄCHEN

Balkon

(tlw. überdacht, inkl. Loggia) 27,35 m²

Dachterrasse (überdacht,

nicht überdacht, Kies) 41,66 m²

WOHNUNGSTYP 09

25

Bauplatz 1

Haus 1 2.OG / TOP 30.05

Haus 2 2.OG / TOP 32.05 (gespiegelt) Haus 3 2.OG / TOP 28.05

Allgemeinbereich

 Offenes Stiegenhaus, teilweise mit Laubengängen - Betonoberfläche mit Besenstrich

Anschluss für Telekommunikation

Wohnzimmer:

Telefon- und TV-Anschluss und eine weitere Leerverrohrung für Telekommunikation

Schlafzimmer, Zimmer:

TV-Anschluss und eine weitere Leerverrohrung für Telekommunikation (EDV- bzw. Telefonanschluss)

Antennenanlage

Digitale Gemeinschafts-SAT-Anlage mit wohnungsweiser Signalbereitstellung (SAT-Receiver erforderlich).

Außenanlage

Die Außenanlagen werden begrünt und gärtnerisch gestaltet, soweit sie nicht als Gehwege, Zufahrt und Parkplätze genutzt werden

Bodenbeläge

Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Zimmer, tlw. Vorraum, tlw. Abstellraum und tlw. Speis: Fertigparkett Esche

Dach

Flachdach mit Wärmedämmung, Folienabdichtung und extensive Begrünung

Entlüftungsanlage

Bad und WC:

- mechanische Abluft nur wenn kein Fenster vorhanden

Küche:

- keine Anschlussmöglichkeit für Abluft
- Dunstabzug nur mit Umluftbetrieb möglich

Fensterelemente, Balkontüren

- Rahmenstockkonstruktion aus Kunststoff, Farbe Weiß
- 3-Scheibenisolierverglasung
- Kunststoffinnenfensterbank, Farbe Weiß
- Außenfensterbank aus Alu

Freiflächen

Terrassen:

- Graue Betonplatten
- Teilweise überdacht

Eigengärten:

- Zugeordnete Gartenanteile sind mit einem grünen Maschendrahtzaun (ca. 1,20 m hoch), und Gartentüre abgegrenzt
- Erdgeschosswohnungen erhalten einen Gartenwasseranschluss

Balkone:

- Graue Betonplatten
- Teilweise überdacht

Dachterrassen:

- Graue Betonplatten
- Gartenwasseranschluss
- Teilweise überdacht
- Teilweise bekiest

Fußböden, Unterkonstruktion

- Schwimmender Zementestrich
- Wärme- und Trittschalldämmung

Geschossdecken

Stahlbetondecken mit Deckenspachtelung

Heizung und Warmwasseraufbereitung

- Fernwärme
- Wohnungsstation (kein Boiler)
- Fußbodenheizung
- zusätzliche Kaminanlage bei den Wohnungen 28.05, 30.05, 31.08, 32.05, 33.07 und 34.05 optional möglich (Penthouse-Wohnungen)

Malerarbeiten

Decken- und Wandanstrich in Weiß

Parkplatz

Pro Wohnung 1 überdachter PKW-Abstellplatz (Carport), und 1 nicht überdachter PKW-Abstellplatz

Sanitäre Ausstattung

Bad (It. Grundrissplan):

- Waschbecken mit Armatur
- Kunststoffbadewanne 170x75 cm mit Brauseset
- Duschtasse 90x90 cm mit Trennwand und Brauseset
- Waschmaschinenanschluss (oder im Abstellraum)

WC (It. Grundrissplan):

- Hänge-Tiefspül-WC-Schale mit Spartastenfunktion und Handwaschbecken inkl. Kaltwasserarmatur
- In Maisonettewohnungen mit 2. WC

Sicherheitseinrichtungen

- Sämtliche Wohnräume sind mit Einzelrauchmeldern mit akustischer Warnmeldung ausgestattet (batteriebetrieben)
- Blitzschutzanlage

Sonnenschutz

 Außenjalousien mit Endloszug bei allen Fenstern (ausgenommen Bad- und WC-Fenster: undurchsichtige Gläser)

Türelemente

Wohnungseingangstür:

- Holztürblattdicke ca. 70 mm, kunststoffbeschichtet, lackierter Rahmenstock und Glasoberlichte mit 3-Scheibenisolierverglasung (Farbe außen und innen Weiß)
- einbruchhemmender Beschlag (WK2)
- Türspion und Namensschild

Innentüren:

- lackierte Holztürblätter und Holzumfassungszargen (Farbe Weiß),
- Wohnzimmertür mit zusätzlichem Glasausschnitt (Klarglas)

Verfliesung

Tlw. Vor-, Abstellraum, Speis, sowie Bad, WC:

- glasierte keramische Bodenfliesen, 3 Farben zur Auswahl, Format: ca. 60 x 30 cm
- Wandfliesen weiß matt,
 Format: ca. 20 x 40 cm bzw.
 25 x 33 cm
- Bad ca. 2,05 m und WC ca. 1,25 m hoch verfliest

Wände

Außenwände

- Mauerwerk/Mantelbeton/Stahlbeton
- Vollwärmeschutz It. Bauphysik
- Fassadenputz, innen verputzt

Wohnungstrennwände

- Mauerwerk/Mantelbeton/Stahlbeton beidseitig verputzt
- einseitig oder beidseitig Gipskarton-Vorsatzschale

Zwischenwände

- Metallständerwände mit Gipskartonbeplankung,
- Mauerwerk/Mantelbeton/Stahlbeton beidseitig verputzt

Zentrale Schließanlage

 Wohnungseingangsschlüssel (5 Stk. gleichsperrend) sperrt Brieffach, Kellerersatzraum und Gartentüre

Raumluftklima

Der gesamten Objektplanung ist ein Raumluftklima von 20°C und max. 55% relativer Luftfeuchtigkeit zu Grunde gelegt.

Wärmeschutz

Es gelten die Anforderungen der OIB-Richtlinie 6 zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Baubewilligung.

Schallschutz

Es gelten die Anforderungen des baulichen Schallschutzes der OIB-Richtlinie 5 zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Baubewilligung.

Die Beschreibung des Bauvorhabens entspricht dem derzeit aktuellen Planungsstand.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Bilder und Angaben in den gegenständlichen Verkaufsplänen nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann.

Fotocredits: GWS

Sämtliche Bilder sind Symbolbilder.

Stand Juni 2022

