

DRASCHESTRASSE



GLACTIS

IMMOBILIEN GMBH
SCHÖNER WOHNEN, BESSER LEBEN.



INNER CITY
LIVING




INNER CITY LIVING

Bauherrenmodell

Premium Wohnungen im Zentrum Leoben

 GLACIS Immobilien GMBH
Gösser Straße 55 | 8700 Leoben

 03842 43 785

 office@glacis-immobilien.com

WWW.GLACIS-IMMOBILIEN.COM

INNER CITY LIVING

Wohnungen im Zentrum von Leoben

Draschestraße 18/18A | 8700 Judendorf
Die Wohnhausanlage umfasst folgende
Häuser und insgesamt 18 Wohneinheiten:

Haus 18A

12 Wohneinheiten in EG, 1. OG, 2. OG u. 3. OG

Haus 18

6 Wohneinheiten in EG, 1. OG, 2. OG

- 18 barrierefreie Wohneinheiten
- Wohnungsgrößen ca. 53 m² bis 131 m²
- Zentrale Lage in der Innenstadt
- 18 KFZ-Tiefgaragenplätze
- 46 Fahrradabstellplätze
- Aufzug
- Terrassen und Balkone
- Fußbodenheizung

DAS PROJEKT - INNER CITY LIVING

Moderne Wohnhausanlage mit 2 Wohnhäuser

Das moderne Wohnbauprojekt, Inner City Living bietet Investoren eine hervorragende Möglichkeit, ihr Portfolio mit Anlegerwohnungen zu erweitern. Anlegerwohnungen sind eine attraktive Investitionsmöglichkeit, da sie langfristige Renditen und eine solide Altersvorsorge bieten können.

Die 18 Wohneinheiten befinden sich im Leobener Stadtteil Judendorf (Draschestraße 18-18a) und somit in einem aufstrebenden Stadtteil von Leoben. Judendorf zeichnet sich durch seine ruhige Lage und seine Nähe zur Natur aus, während gleichzeitig eine gute Anbindung an die Innenstadt von Leoben gegeben ist. Zu Fuß ist man in nicht einmal 10 Minuten am Leobener Hauptplatz und der Murweg lädt nahezu direkt vor der Haustür zur Erholung ein. Die Draschestraße verbindet das bequeme innerstädtische Leben ideal mit der stressfreien Gemütlichkeit mitten im Grünen.

Die Wohnungen sind modern gestaltet und bieten eine hochwertige Ausstattung. Durch die gute Aufteilung und die angemessenen Wohnungsgrößen, eignen sich diese auch ideal für die Vermietung. Insgesamt bietet dieses Wohnbauprojekt eine einzigartige Chance für Anleger, in eine vielversprechende Region zu investieren und langfristig von einer stabilen Wertentwicklung zu profitieren.





DIE GRUNDLAGEN & VORTEILE DES BAUHERRENMODELLS

1. Die Investition

Investoren erwerben ein neu errichtetes Eigentumsobjekt mit geförderten Wohnungen. Die Förderung basiert auf dem steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 idF gemäß den bestehenden landesgesetzlichen Rahmenbedingungen. Dabei werden im Zuge einer Assanierung, bestehende Gebäude abgetragen und geförderte Wohnungen neu errichtet.

2. Steuerrechtliche Grundlagen

a) Vorsteuer der Herstellungs- bzw. Sanierungskosten abziehbar

Für Investoren besteht die Möglichkeit, umsatzsteuerrechtlicher Unternehmer zu werden. Dadurch können Investoren die Vorsteuer der Sanierungs- bzw. Herstellungskosten abziehen. Unter bestimmten Voraussetzungen muss diese auch nicht mehr rückbezahlt werden: Dann nämlich, wenn die Wohnung frühestens 20 Jahre nach der Sanierung/Erstvermietung wiederverkauft wird. Sollte der Verkauf davor stattfinden, ist die Vorsteuer anteilig zu berichtigen, respektive an das Finanzamt rückzuzahlen.

b) Begünstigte (beschleunigte) Abschreibung der Assanierungsaufwendungen

Steuerrechtlich ist der Investor (kleiner) Bauherr. Und kann somit die Sanierungs- bzw. Herstellungsaufwendungen begünstigt abschreiben. Dieser Vorteil basiert auf den Bestimmungen § 28 Abs 3 Z 2 EStG. Voraussetzung dafür ist allerdings eine Zusage für eine Förderung der Wohnhaussanierung nach landesgesetzlichen Vorschriften.

18

18A

DIE MUSTERBERECHNUNGEN

Wirtschaftliche und finanzielle Grundlagen

NEU-Bauherrenmodell
8700 Leoben, Draschestraße 18A
Top EG | 01

Eigenkapital ca.82 %

Beträge in EUR

Musterrechnung für Eigentumsobjekt im Ausmaß von	81,61m ²
Gesamtinvestition	342.762,00
zzgl. Kaufnebenkosten und Sonderhonoraren ¹⁾ Kücheneinrichtung	41.760,00
das entspricht rd. 81,61 m ² WNF	

Eigenkapitaleinsatz 2024	314.399,00
Nicht rückzahlbarer Annuitätzuschuss durch Land Steiermark (bei Tilgung Sanierungsdarlehen berücksichtigt)	31.479,00
Bankdarlehen ⁴⁾	0,00
Sanierungsdarlehen mit Annuitätzuschüssen vom Land Stmk. ²⁾	70.000,00

I. Errichtungszeitraum	Jahr	vor Steuer	Strl. Ergebnis ⁵⁾	Ersparnis ³⁾	nach Steuer
Eigenkapital	2024	314.399,00	-28.660,00	-14.330,00	300.069,00
	2025	0,00	-3.463,00	-1.731,00	-1.740,00
Summen		314.399,00	-32.123,00	-16.061,00	298.338,00

Eigenkapitalersparnis im Errichtungszeitraum	5,20%
Darlehen gesamt (abzgl. Annuitätzuschüsse)	38.521,00
Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen	336.859,00
Nettomiete inkl. Zuschuss ab 2041 (1. volles Vermietungsjahr)	11.689,00
Rendite auf den Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen	3,47%

II. Vermietungszeitraum – Finanzierung Darlehen	gesamt	38.521,00
Ø jährlich Auszahlung nach Steuer	p.a.	9.715,00
Summe für 15 Jahre		155.449,00
Zuzüglich Eigenkapital nach Steuer im Errichtungszeitraum		298.338,00
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer		142.888,00

III. Ertragszeitraum	
Gesamtinvestition inkl. aller Nebenkosten	384.522,00
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	142.888,00
Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell	241.634,00
Gesamtersparnis durch das System	63%
Zusatzeinkommen (Miete abzgl. Leerstand u. Bewirtschaftungskosten) ab 2041 p.a.	11.689,00
Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz – wertgesichert	8,18%
Nettokapitaleinsatz je m² Wohnnutzfläche	1.751,00
Bruttokapitaleinsatz je m² Wohnnutzfläche	3.459,00

Berechnungsgrundlagen:

1) In den Nebenkosten befinden sich die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Notarkosten sowie das Beratungshonorar) ferner die kalkulierten Finanzierungskosten (Kreditgebühren und Bauzeitzinsen)
2) Sanierungsdarlehen: 3,875 % kalkulierter Zinssatz; Laufzeit 10 Jahre, ab 01.01.2026
3) Berücksichtigte Steuerprogression: 50,00 %
4) Bankdarlehen I: 4,50 % var. Zinssatz von Beginn; Laufzeit 15 Jahre

4,0 % Leerstand
EUR 7,50 7m² p.a. Rücklage gem. LRL 2021
8,50% lfd. steuerliche und wirtschaftliche Betreuung
2,00% Indexierung ab 2024

Die Musterberechnung basiert auf den derzeitigen Marktverhältnissen, den gesetzlichen, den steuerlichen und mieterrechtlichen Bestimmungen. Jährliche Änderungen bei den kalkulierten Mieten, Zinsen und sonstige Kosten, können sich auf den kalkulierten Ertrag auswirken. Es wird keine Haftung für gesetzliche Änderungen sowie der Marktverhältnisse übernommen.

Wirtschaftliche und finanzielle Grundlagen

NEU-Bauherrenmodell
8700 Leoben, Draschestraße 18A
Top EG | 02

Eigenkapital ca.100 %

Beträge in EUR

Musterrechnung für Eigentumsobjekt im Ausmaß von	53,66m ²
Gesamtinvestition	220.006,00
zzgl. Kaufnebenkosten und Sonderhonoraren ¹⁾ Kücheneinrichtung	31.433,00
das entspricht rd. 53,66 m ² WNF	

Eigenkapitaleinsatz 2024	249.939,00
Nicht rückzahlbarer Förderbeitrag durch Land Steiermark	15.780,00
Bankdarlehen ⁴⁾	0,00
Sanierungsdarlehen mit Annuitätzuschüssen vom Land Stmk. ²⁾	0,00

I. Errichtungszeitraum	Jahr	vor Steuer	Strl. Ergebnis ⁵⁾	Ersparnis ³⁾	nach Steuer
Eigenkapital	2024	249.939,00	-19.783,00	-9.891,00	190.048,00
	2025	0,00	-3.304,00	-1.652,00	-1.652,00
Summen		249.939,00	-23.087,00	-44.543,00	238.396,00

Eigenkapitalersparnis im Errichtungszeitraum	4,62%
Darlehen gesamt (abzgl. Annuitätzuschüsse)	0,00
Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen	238.396,00
Nettomiete inkl. Zuschuss ab 2041 (1. volles Vermietungsjahr)	8.093,00
Rendite auf den Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen	3,40%

II. Vermietungszeitraum – Finanzierung Darlehen	gesamt	0,00
Ø jährlich Auszahlung nach Steuer	p.a.	9.624,00
Summe für 15 Jahre		153.990,00
Zuzüglich Eigenkapital nach Steuer im Errichtungszeitraum		238.396,00
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer		84.406,00

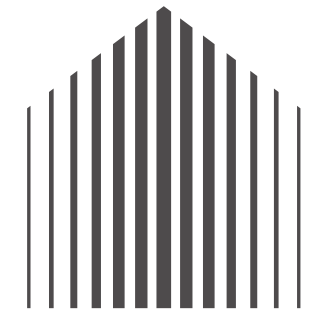
III. Ertragszeitraum	
Gesamtinvestition inkl. aller Nebenkosten	249.939,00
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	84.406,00
Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell	165.533,00
Gesamtersparnis durch das System	68%
Zusatzeinkommen (Miete abzgl. Leerstand u. Bewirtschaftungskosten) ab 2041 p.a.	7.686,00
Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz – wertgesichert	9,11%
Nettokapitaleinsatz je m² Wohnnutzfläche	1.573,00
Bruttokapitaleinsatz je m² Wohnnutzfläche	3.103,00

Berechnungsgrundlagen:

1) In den Nebenkosten befinden sich die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Notarkosten sowie das Beratungshonorar) ferner die kalkulierten Finanzierungskosten (Kreditgebühren und Bauzeitzinsen)
2) Sanierungsdarlehen: 3,875 % kalkulierter Zinssatz; Laufzeit 10 Jahre, ab 01.01.2026
3) Berücksichtigte Steuerprogression: 50,00 %
4) Bankdarlehen I: 4,50 % var. Zinssatz von Beginn; Laufzeit 15 Jahre

4,0 % Leerstand
EUR 7,50 7m² p.a. Rücklage gem. LRL 2021
8,50% lfd. steuerliche und wirtschaftliche Betreuung
2,00% Indexierung ab 2024

Die Musterberechnung basiert auf den derzeitigen Marktverhältnissen, den gesetzlichen, den steuerlichen und mieterrechtlichen Bestimmungen. Jährliche Änderungen bei den kalkulierten Mieten, Zinsen und sonstige Kosten, können sich auf den kalkulierten Ertrag auswirken. Es wird keine Haftung für gesetzliche Änderungen sowie der Marktverhältnisse übernommen.



INNER CITY
LIVING
Premium Wohnungen für Investoren

18
18A

DAS LEBEN GENIESEN:
Wohnen in Top-Lage

Judendorf liegt in der Murschleife und bietet eine ruhige und naturnahe Umgebung. Der Leobener Hauptplatz befindet sich nur 5 Gehminuten entfernt. Auch das LCS Leoben und zahlreiche Gastronomiebetriebe sind fußläufig oder mit dem Rad sehr gut erreichbar.

LEOBEN

Das grüne Herz der obersteirischen Wirtschaftsregion

Leoben liegt im mittleren Murtal, etwa acht Kilometer östlich von Sankt Michael in Obersteiermark und 15 Kilometer westlich von Bruck an der Mur. Die historische Altstadt wurde in einer Flussschleife der Mur gegründet, nahe der Mündung des Vordernberger Baches, der aus dem Nordwesten kommt. Als südlicher Ausgangspunkt der österreichischen Eisenstraße spielt Leoben eine bedeutende Rolle. Mit einer Einwohnerzahl von 25.140 Menschen ist es die zweitgrößte Stadt in der Steiermark, direkt nach Graz. Die Gesamtfläche der Stadtgemeinde beträgt rund 108 km², wobei fast 79 % davon von Wäldern bedeckt sind. Dank dieser reichhaltigen Grünflächen bietet Leoben einen idealen Lebensraum und eine Vielzahl von Möglichkeiten zur Naherholung und Freizeitgestaltung. Die 1840 gegründete und weltweit anerkannte Montanuniversität Leoben ist eine Technische Universität und Österreichs einzige Hochschule für Berg- und Hüttenwesen. Rund 4.000 Studierende genießen an der Leobener Eliteuniversität eine Ausbildung auf höchstem Niveau.

Der neu erbaute Live Congress Leoben bereichert das kulturelle Leben der Stadt und bietet stets ein abwechslungsreiches und qualitativ hochwertiges Programm für Kulturfans. Zudem ist die Stadt stolz darauf, namhafte Global Player als Teil ihrer Wirtschaftsgemeinschaft zu haben. Unternehmen wie AT&S, voestalpine, Gösser Brauerei, Knapp Logistik, Mayr-Melnhof Holz, RHI Magnesita und ÖSTU Stettin bieten hochqualifizierte Arbeitsplätze in den Bereichen Industrie, Technik und Materialwissenschaft. Dies trägt maßgeblich zur wirtschaftlichen Stärke und Dynamik Leobens bei. Die 1840 gegründete und weltweit anerkannte Montanuniversität Leoben ist eine Technische Universität und Österreichs einzige Hochschule für Berg- und Hüttenwesen. Rund 4.000 Studierende genießen an der Leobener Eliteuniversität eine Ausbildung auf höchstem Niveau.



MONTAN-
UNIVERSITÄT

ASIA SPA

Inner City Living
Draschestraße 18/18A





HAUS 18A



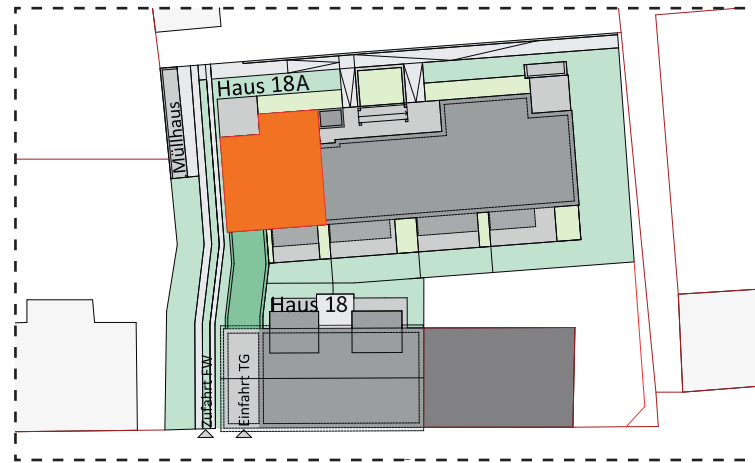
INNER CITY LIVING

Premium Wohnungen im Zentrum Leoben



Draschestraße

HAUS 18A

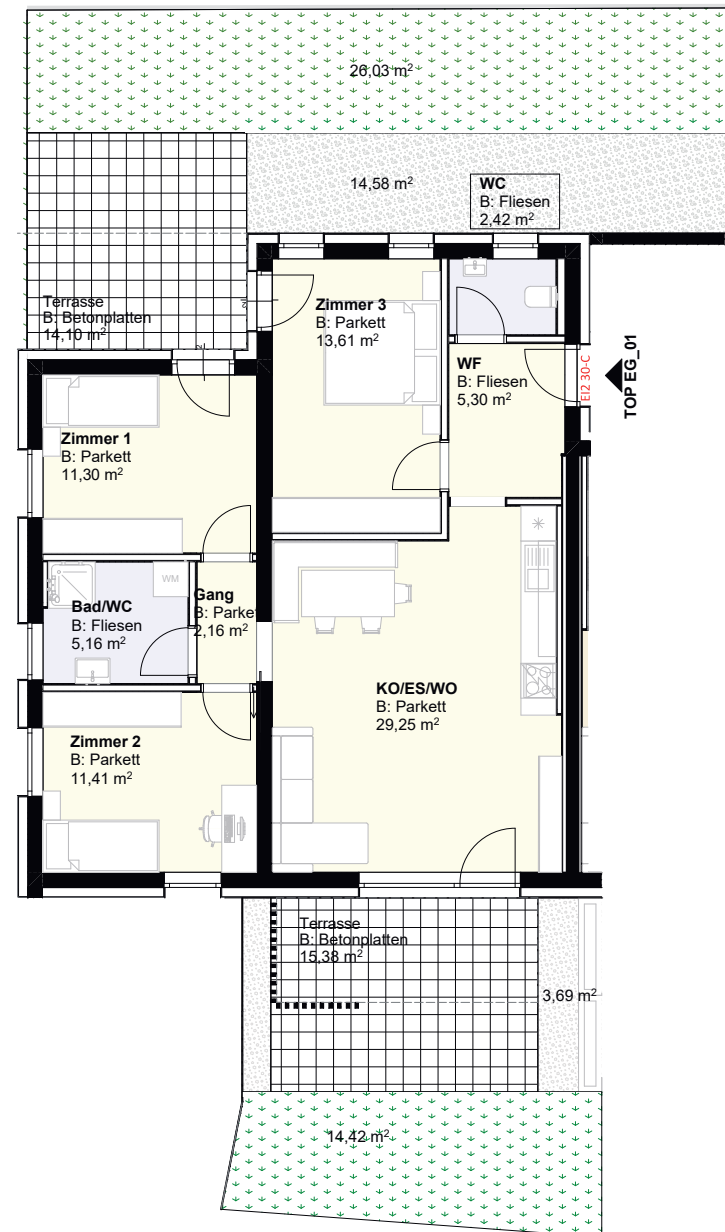


HAUS 18A

Wohnen in Top-Lage

- Wärmeversorgung
— Stadtwärme Leoben
- Fußbodenheizung
- Echtholz Parkett / Fliesen

GLACIS
IMMOBILIEN GMBH
SCHÖNER WOHNEN, BESSER LEBEN.



Erdgeschoss | 3 Zimmer
Mit Garten, Terrasse & Keller

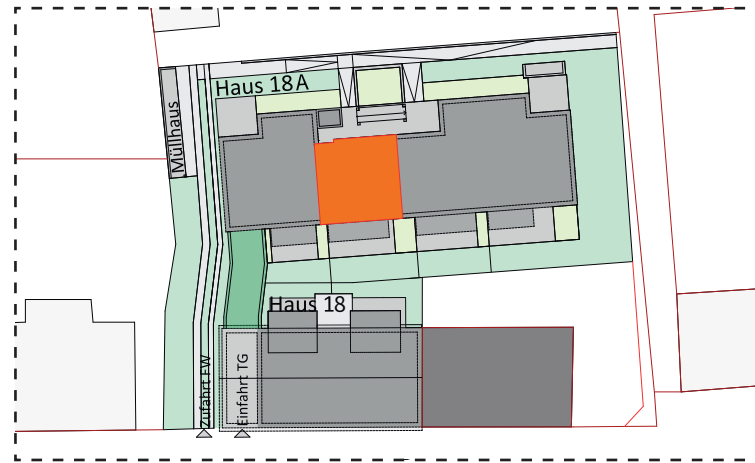
Sanitärfläche 7,58 m²
Allgemeinflächen 7,46 m²
Wohnen und Aufenthalt 66,57 m²

SUMME 80,61 m²

Balkon / Terrasse 29,48 m²
Garten 58,72 m²



Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage "Inner City Living" Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	Verkaufsplan Top EG 01
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842 43 785

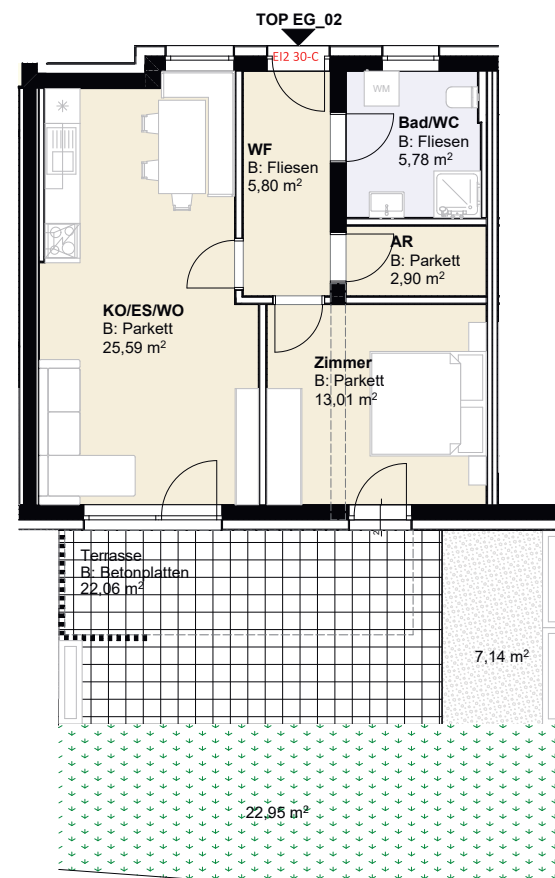


HAUS 18A

Wohnen in Top-Lage

- Wärmeversorgung
— Stadtwärme Leoben
- Fußbodenheizung
- Echtholz Parkett / Fliesen

GLACIS
IMMOBILIEN GMBH
SCHÖNER WOHNEN, BESSER LEBEN.



Erdgeschoss | 1 Zimmer
Mit Garten, Terrasse & Keller

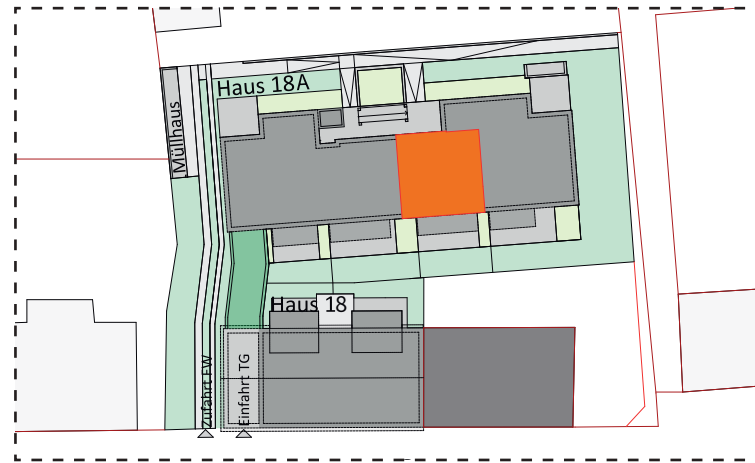
Sanitärfläche 5,78 m²
Allgemeinflächen 8,70 m²
Wohnen und Aufenthalt 38,60 m²

SUMME 53,08 m²

Balkon / Terrasse 22,06 m²
Garten 30,09 m²



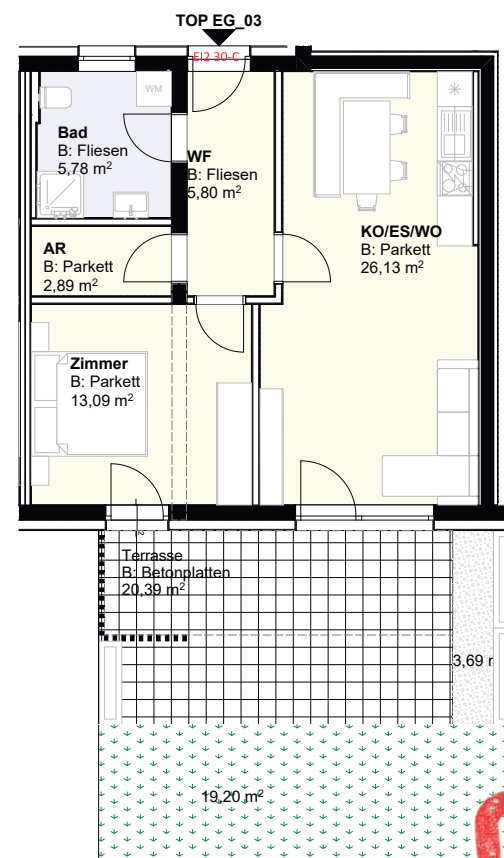
Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage "Inner City Living" Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	Verkaufsplan Top EG 02
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842 43 785



HAUS 18A

Wohnen in Top-Lage

- Wärmeversorgung
— Stadtwärme Leoben
- Fußbodenheizung
- Echtholz Parkett / Fliesen

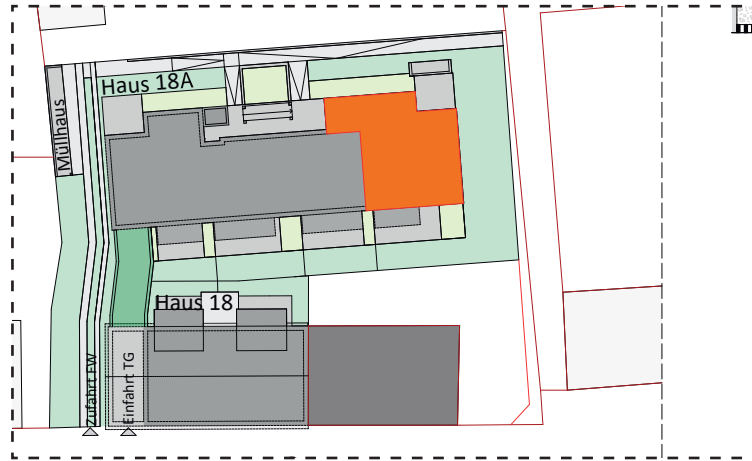


Erdgeschoss | 1 Zimmer
Mit Garten, Terrasse & Keller

Sanitärfläche	5,78 m ²
Allgemeinflächen	8,69 m ²
Wohnen und Aufenthalt	39,22 m ²
SUMME	53,69 m²
Balkon / Terrasse	20,39 m ²
Garten	22,89 m ²

VERKAUFT

Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage "Inner City Living" Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	Verkaufsplan Top EG 03
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842 43 785

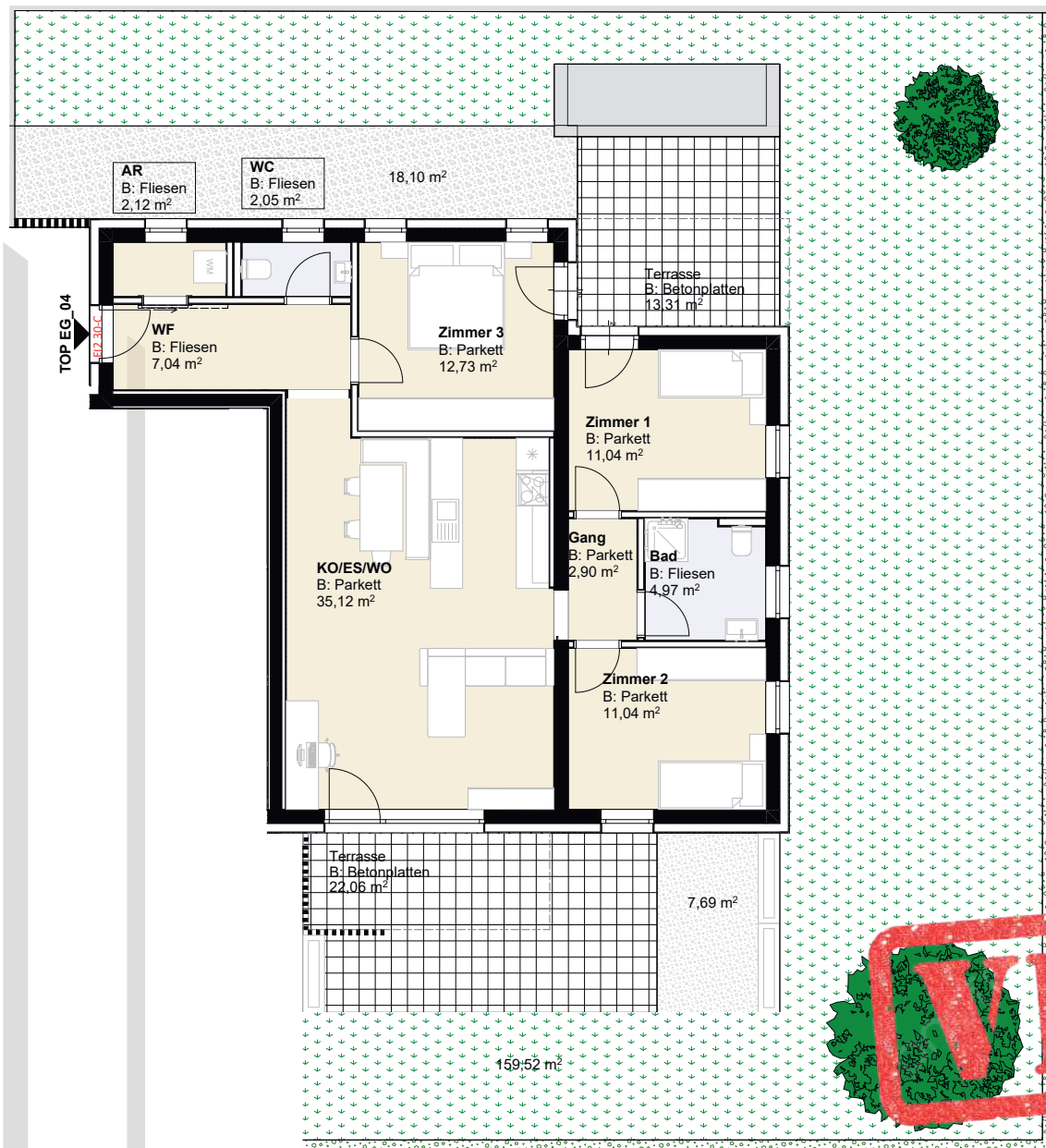


HAUS 18A

Wohnen in Top-Lage

- Wärmeversorgung
— Stadtwärme Leoben
- Fußbodenheizung
- Echtholz Parkett / Fliesen

GLACIS
IMMOBILIEN GMBH
SCHÖNER WOHNEN, BESSER LEBEN.



Erdgeschoss | 3 Zimmer
Mit Garten, Terrasse & Keller

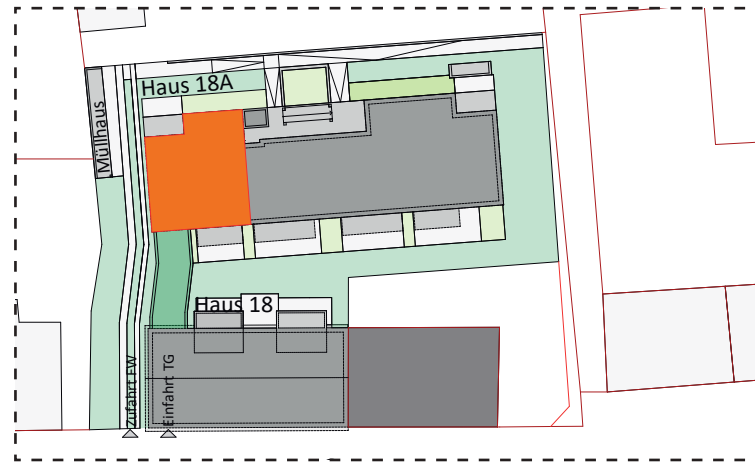
Sanitärfläche 7,69 m²
Allgemeinflächen 12,02 m²
Wohnen und Aufenthalt 69,93 m²

SUMME 89,01 m²

Balkon / Terrasse 35,37m²
Garten 185,31 m²

VERKAUFT

Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage "Inner City Living" Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	Verkaufsplan Top EG 04
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842 43 785

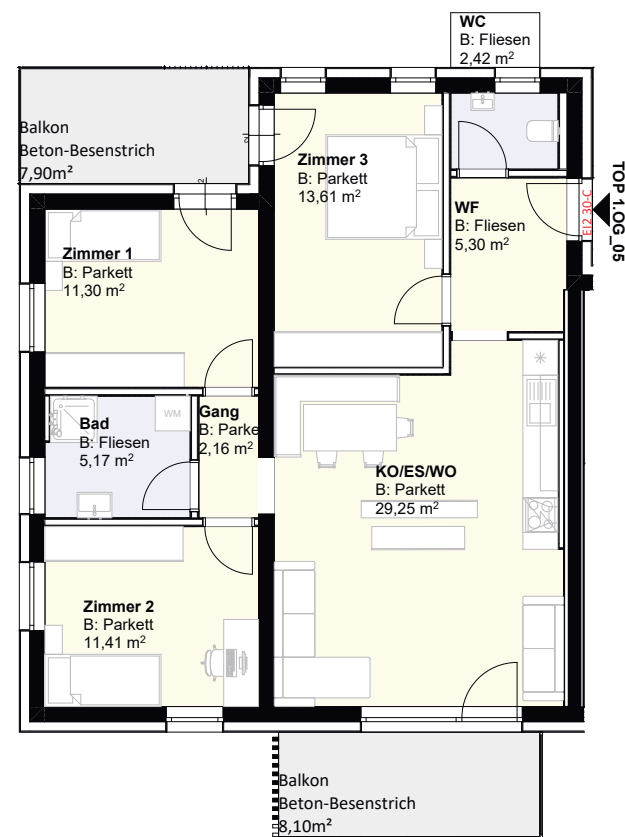


HAUS 18A

Wohnen in Top-Lage

- Wärmeversorgung
— Stadtwärme Leoben
- Fußbodenheizung
- Echtholz Parkett / Fliesen

GLACIS
IMMOBILIEN GMBH
SCHÖNER WOHNEN, BESSER LEBEN.

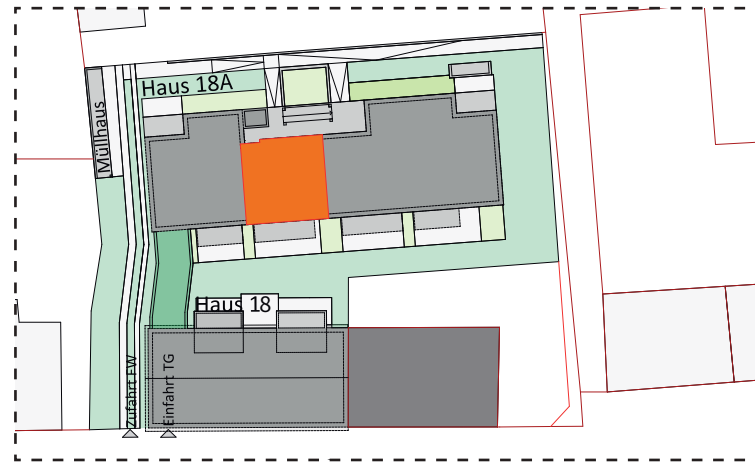


1. Obergeschoss | 3 Zimmer
Balkon & Keller

Sanitärfläche	7,59 m ²
Allgemeinflächen	7,46 m ²
Wohnen und Aufenthalt	65,57 m ²
SUMME	80,62 m²
Balkon / Terrasse	16,00 m ²



Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage "Inner City Living" Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	Verkaufsplan Top 1.OG 05
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842 43 785

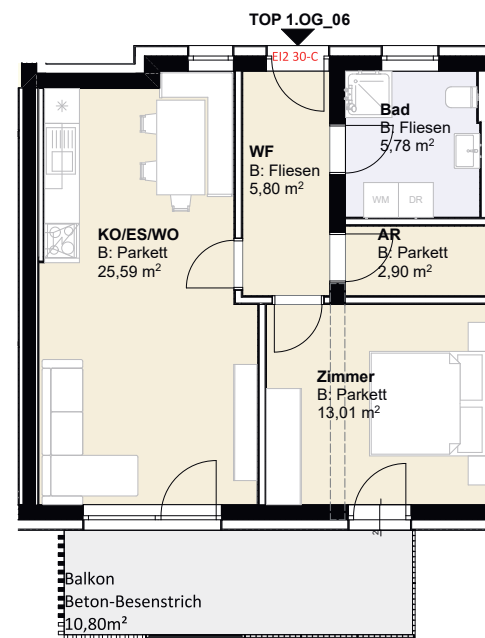


HAUS 18A

Wohnen in Top-Lage

- Wärmeversorgung
— Stadtwärme Leoben
- Fußbodenheizung
- Echtholz Parkett / Fliesen

GLACIS
IMMOBILIEN GMBH
SCHÖNER WOHNEN, BESSER LEBEN.

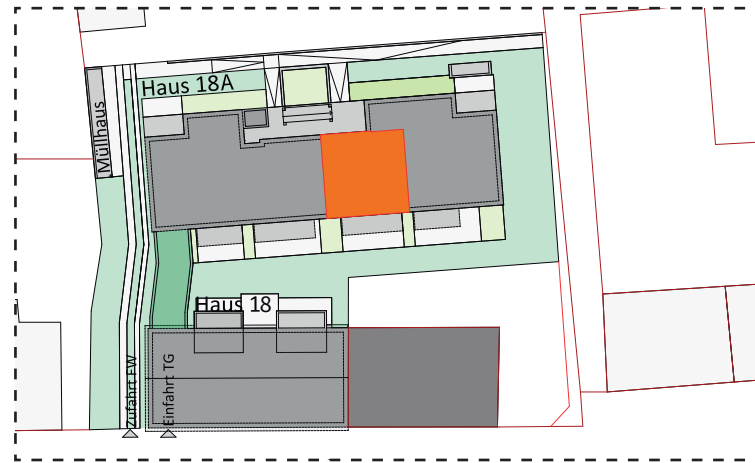


1. Obergeschoss | 1 Zimmer
Balkon & Keller

Sanitärfläche	5,78 m ²
Allgemeinflächen	8,70 m ²
Wohnen und Aufenthalt	38,60 m ²
SUMME	53,08m²
Balkon / Terrasse	10,80 m ²



Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage "Inner City Living" Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	Verkaufsplan Top 1.OG 06
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842 43 785

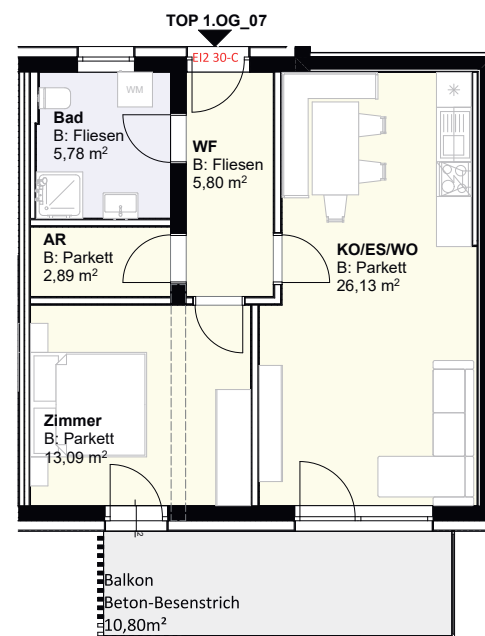


HAUS 18A

Wohnen in Top-Lage

- Wärmeversorgung
— Stadtwärme Leoben
- Fußbodenheizung
- Echtholz Parkett / Fliesen

GLACIS
IMMOBILIEN GMBH
SCHÖNER WOHNEN, BESSER LEBEN.

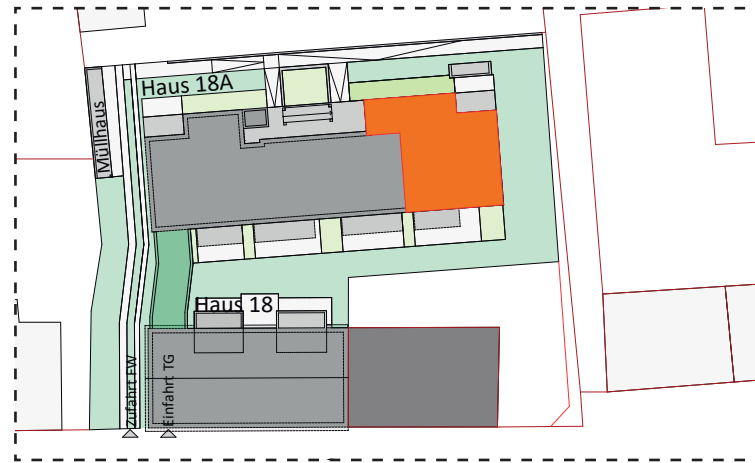


1. Obergeschoss | 1 Zimmer
Balkon & Keller

Sanitärfläche	5,78 m ²
Allgemeinflächen	8,69 m ²
Wohnen und Aufenthalt	39,14 m ²
SUMME	53,61 m²
Balkon / Terrasse	10,80 m ²



Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage "Inner City Living" Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	Verkaufsplan Top 01.OG 07
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842 43 785

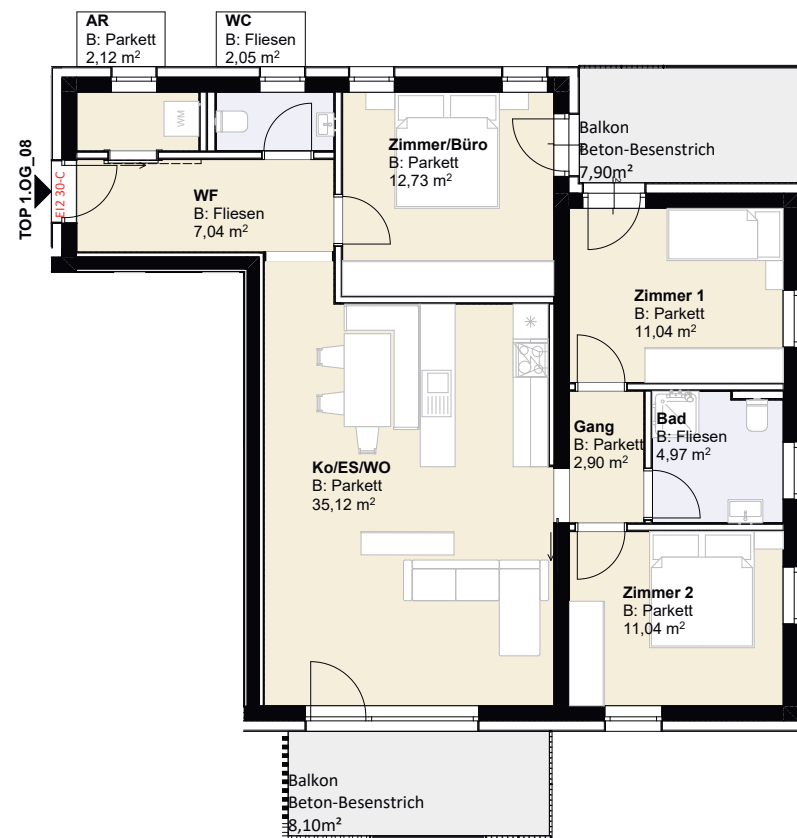


HAUS 18A

Wohnen in Top-Lage

- Wärmeversorgung
— Stadtwärme Leoben
- Fußbodenheizung
- Echtholz Parkett / Fliesen

GLACIS
IMMOBILIEN GMBH
SCHÖNER WOHNEN, BESSER LEBEN.

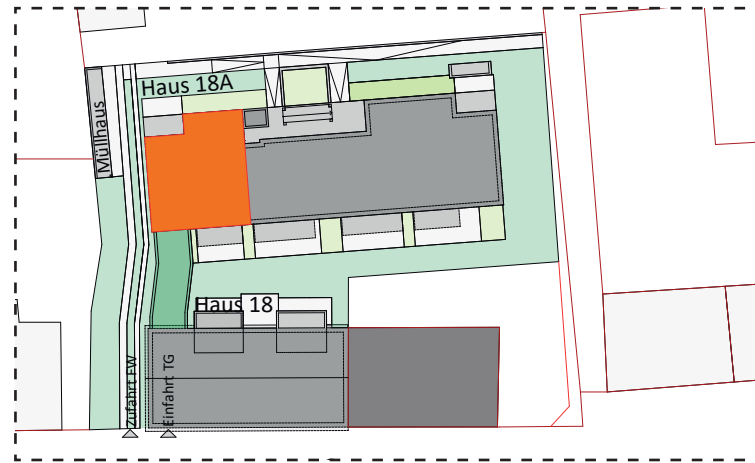


1. Obergeschoss | 3 Zimmer
Balkon & Keller

Sanitärfläche	7,02 m ²
Allgemeinflächen	12,06 m ²
Wohnen und Aufenthalt	69,93 m ²
SUMME	89,01 m²
Balkon / Terrasse	16,00 m ²



Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage "Inner City Living" Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	Verkaufsplan Top 1.OG 08
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842 43 785

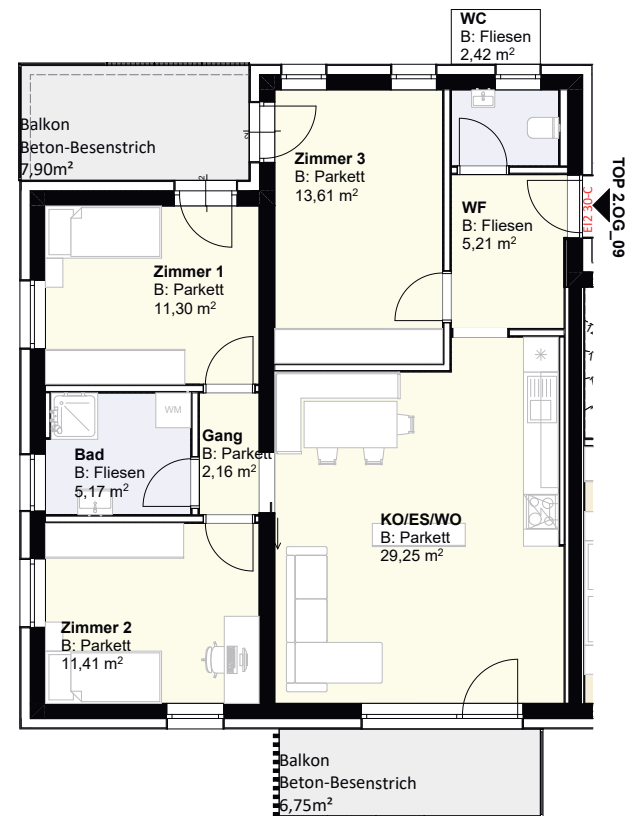


HAUS 18A

Wohnen in Top-Lage

- Wärmeversorgung
— Stadtwärme Leoben
- Fußbodenheizung
- Echtholz Parkett / Fliesen

GLACIS
IMMOBILIEN GMBH
SCHÖNER WOHNEN, BESSER LEBEN.



1. Obergeschoss | 3 Zimmer
Balkon & Keller

Sanitärfläche 7,59 m²
Allgemeinflächen 7,37 m²
Wohnen und Aufenthalt 65,57 m²

SUMME 80,53 m²

Balkon / Terrasse 14,65 m²



Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage "Inner City Living" Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	Verkaufsplan Top 2.OG 09
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842 43 785

HAUS 18A

Wohnen in Top-Lage

- Wärmeversorgung
– Stadtwärme Leoben
- Fußbodenheizung
- Echtholz Parkett / Fliesen

2. Obergeschoss | 3 Zimmer
Balkon, Terrasse & Keller

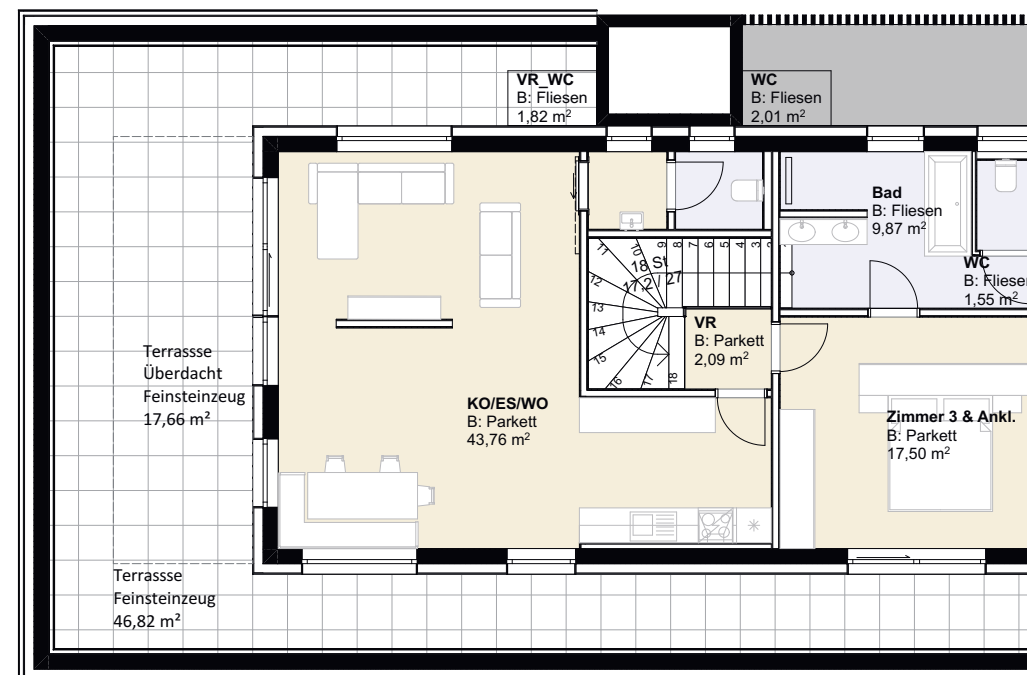
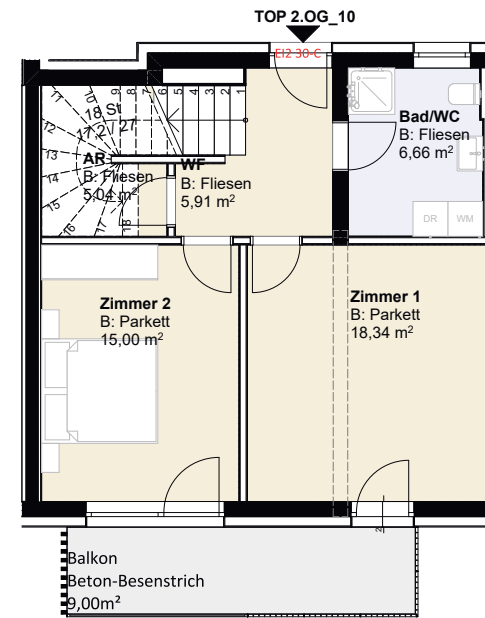
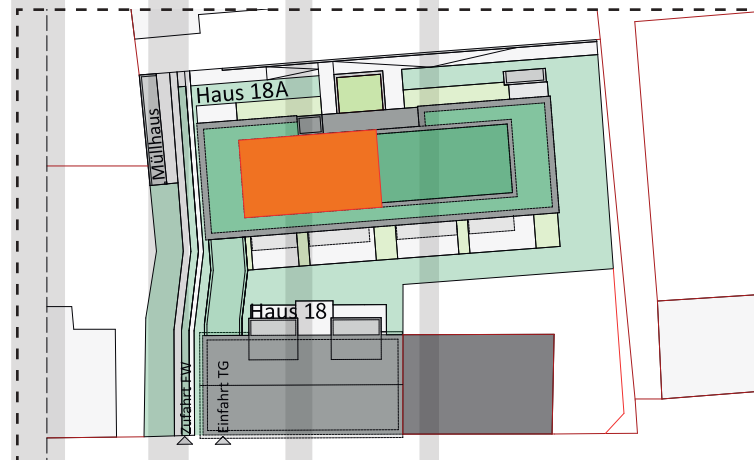
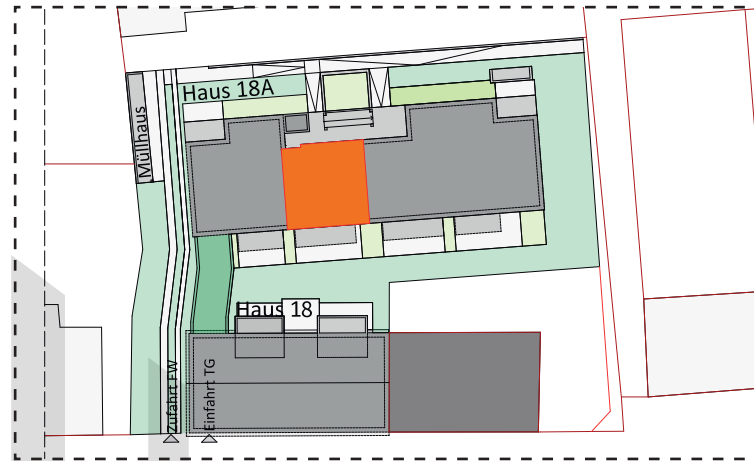
Sanitärfläche 20,09 m²
Allgemeinflächen 14,86 m²
Wohnen und Aufenthalt 94,60 m²

SUMME 129,55 m²

Balkon / Terrasse 73,48 m²

GLACIS
IMMOBILIEN GMBH
SCHÖNER WOHNEN, BESSER LEBEN.

Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage "Inner City Living" Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	Verkaufsplan Top 02.OG 10
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842 43 785



HAUS 18A

Wohnen in Top-Lage

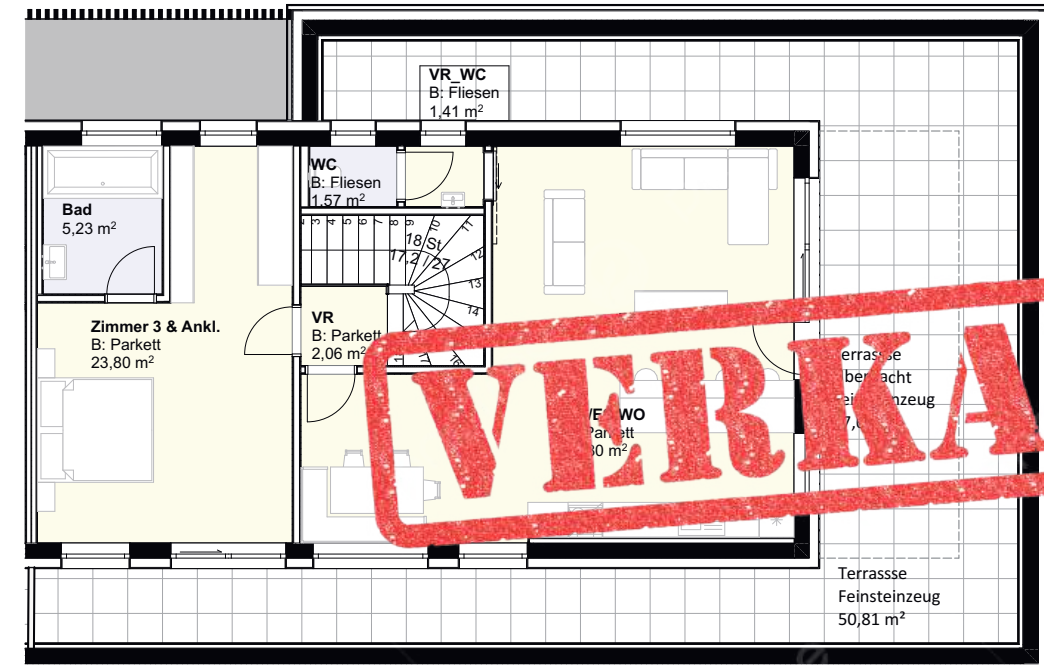
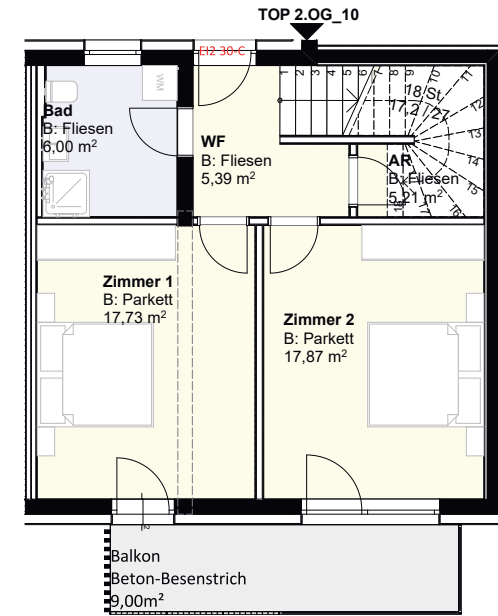
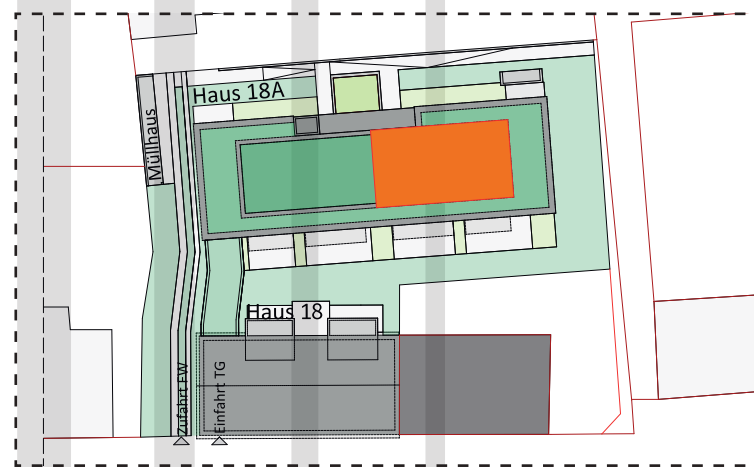
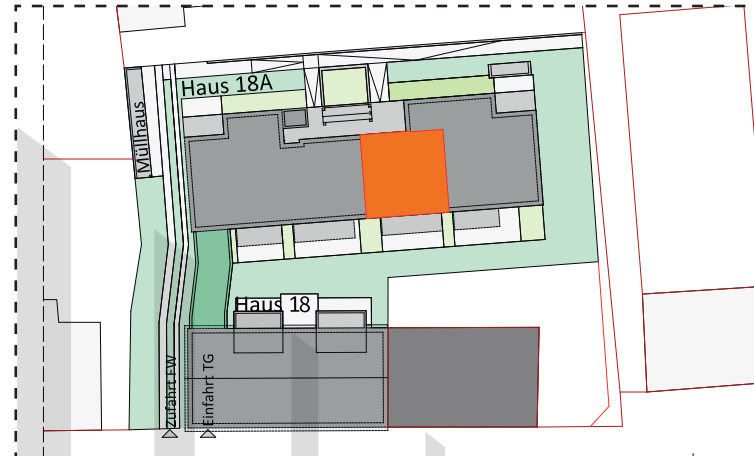
- Wärmeversorgung – Stadtwärme Leoben
- Fußbodenheizung
- Echtholz Parkett / Fliesen

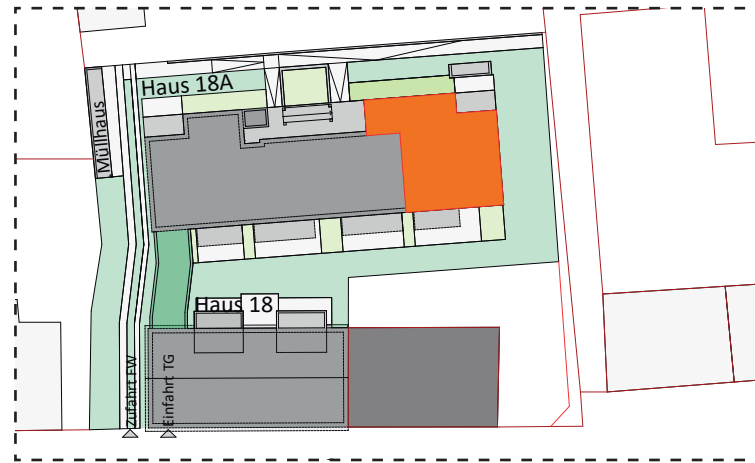
2. Obergeschoss | 3 Zimmer
Balkon, Terrasse & Keller

Sanitärfläche	12,80 m ²
Allgemeinflächen	14,07 m ²
Wohnen und Aufenthalt	104,20 m ²
SUMME	131,07 m²
Balkon / Terrasse	77,47 m ²



Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage "Inner City Living" Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	Verkaufsplan Top 02.OG 11
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842 43 785



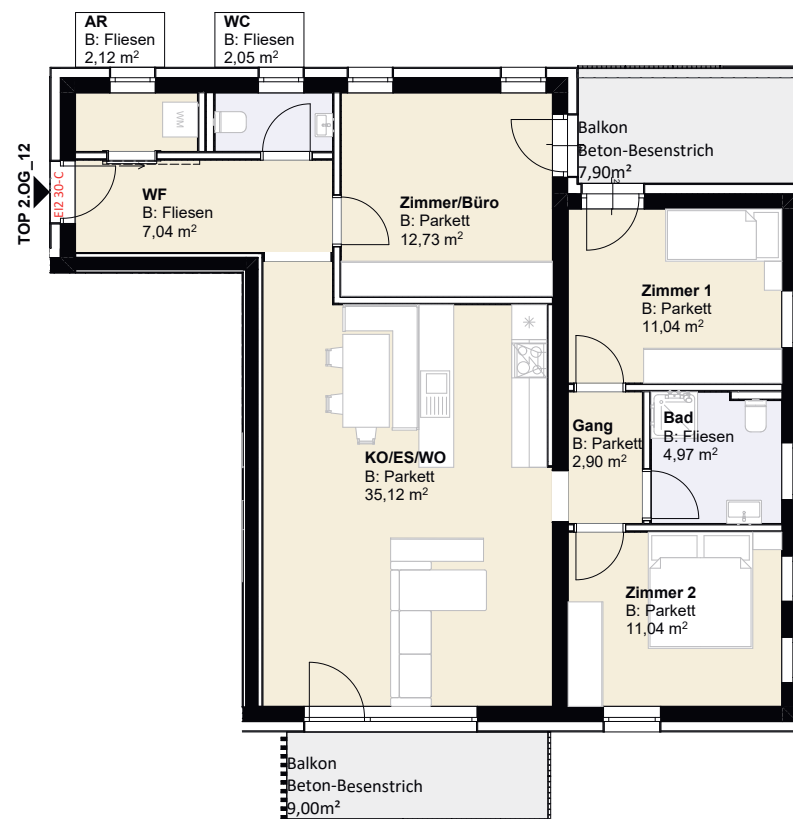


HAUS 18A

Wohnen in Top-Lage

- Wärmeversorgung
— Stadtwärme Leoben
- Fußbodenheizung
- Echtholz Parkett / Fliesen

GLACIS
IMMOBILIEN GMBH
SCHÖNER WOHNEN, BESSER LEBEN.



2. Obergeschoss | 3 Zimmer
Balkon & Keller

Sanitärfläche 7,02 m²
Allgemeinflächen 12,06 m²
Wohnen und Aufenthalt 69,93 m²

SUMME 89,01 m²

Balkon / Terrasse 16,09 m²



Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage "Inner City Living" Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	Verkaufsplan Top 02.OG 12
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842 43 785



HAUS 18

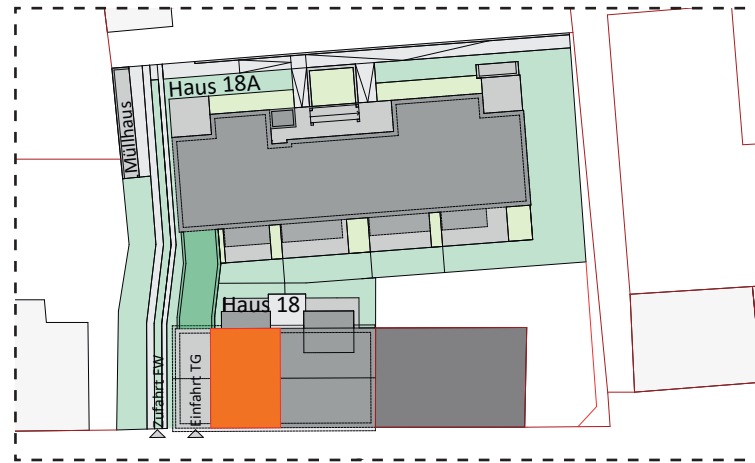


INNER CITY LIVING

Premium Wohnungen im Zentrum Leoben



Draschestraße **HAUS 18**



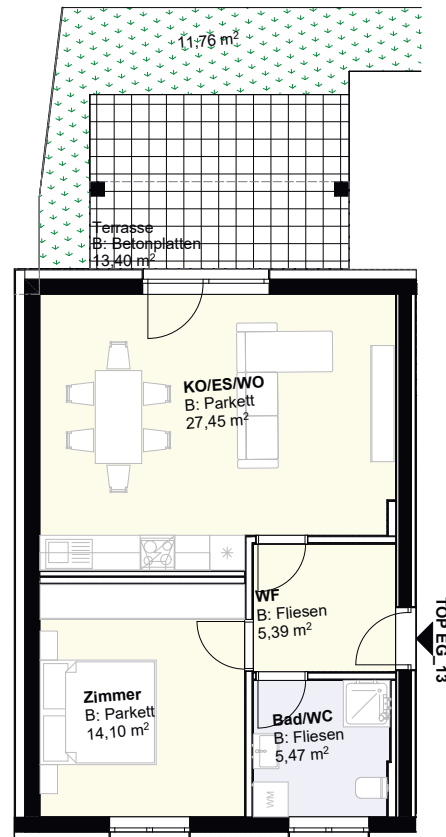
HAUS 18

Wohnen in Top-Lage

- Wärmeversorgung
— Stadtwärme Leoben
- Fußbodenheizung
- Echtholz Parkett / Fliesen



Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage „Inner City Living“ Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	Verkaufsplan Top EG 13
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842 43 785



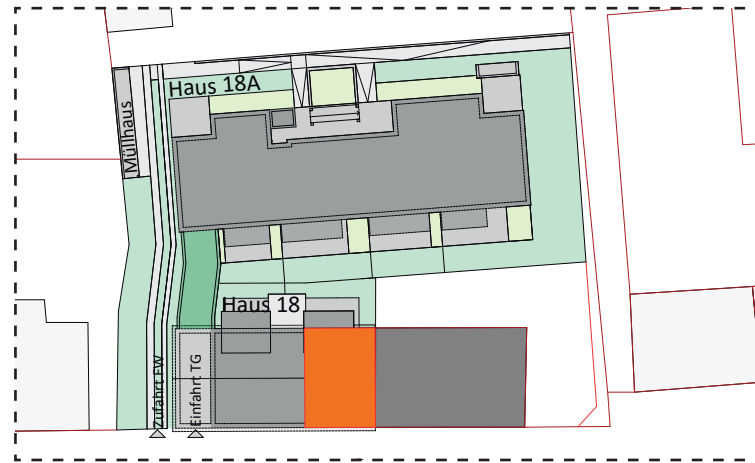
Erdgeschoss | 1 Zimmer
Garten, Terrasse & Keller

Sanitärfläche 5,47 m²
Allgemeinflächen 5,39 m²
Wohnen und Aufenthalt 41,55 m²

SUMME 52,41 m²

Balkon / Terrasse 13,4 m²
Garten 11,76 m²





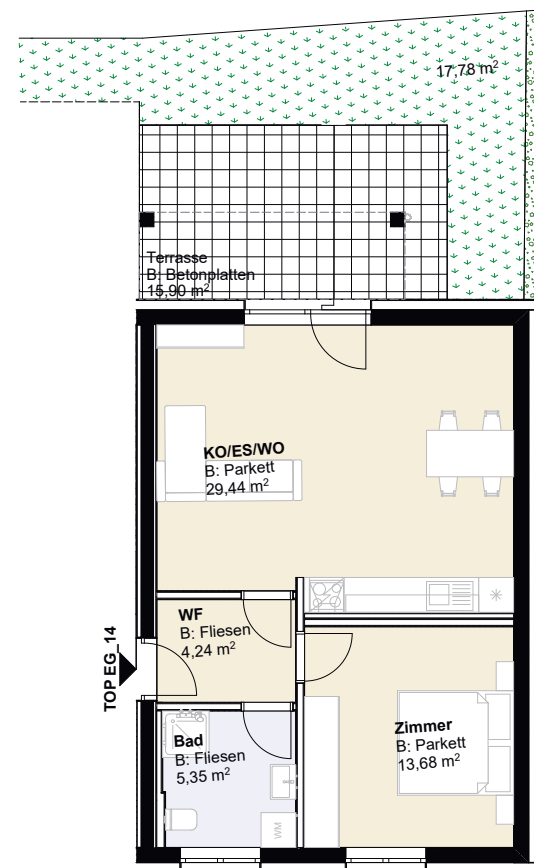
HAUS 18

Wohnen in Top-Lage

- Wärmeversorgung
— Stadtwärme Leoben
- Fußbodenheizung
- Echtholz Parkett / Fliesen

GLACIS
IMMOBILIEN GMBH
SCHÖNER WOHNEN, BESSER LEBEN.

Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage „Inner City Living“ Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	Verkaufsplan Top EG 14
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842 43 785



Erdgeschoss | 1 Zimmer
Garten, Terrasse & Keller

Sanitärfläche 5,35 m²
Allgemeinflächen 4,24 m²
Wohnen und Aufenthalt 43,12 m²

SUMME 52,71 m²

Balkon / Terrasse 15,90 m²
Garten 17,78 m²

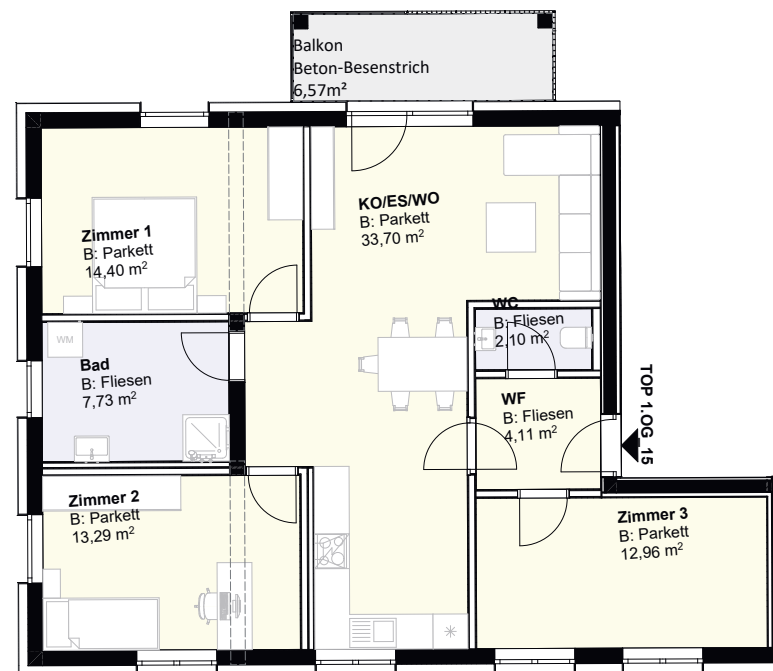




HAUS 18

Wohnen in Top-Lage

- Wärmeversorgung
— Stadtwärme Leoben
- Fußbodenheizung
- Echtholz Parkett / Fliesen



1. Obergeschoss | 3 Zimmer
Balkon & Keller

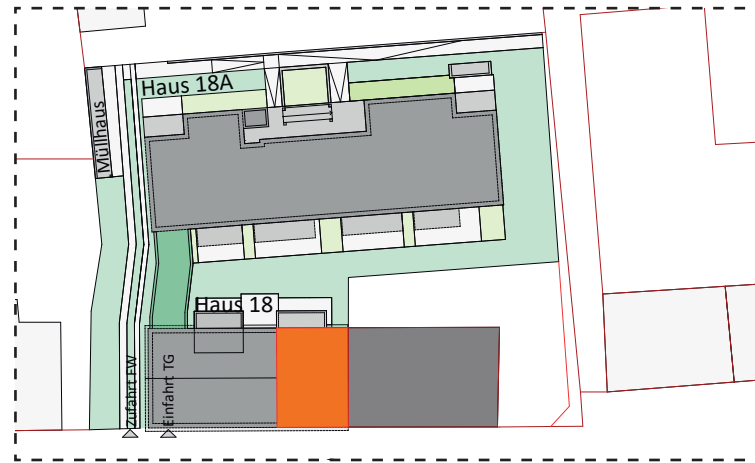
Sanitärfläche 9,83 m²
Allgemeinflächen 4,11 m²
Wohnen und Aufenthalt 74,35 m²

SUMME 88,29 m²

Balkon / Terrasse 6,57 m²



Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage „Inner City Living“ Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	Verkaufsplan Top 01.OG 15
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842 43 785

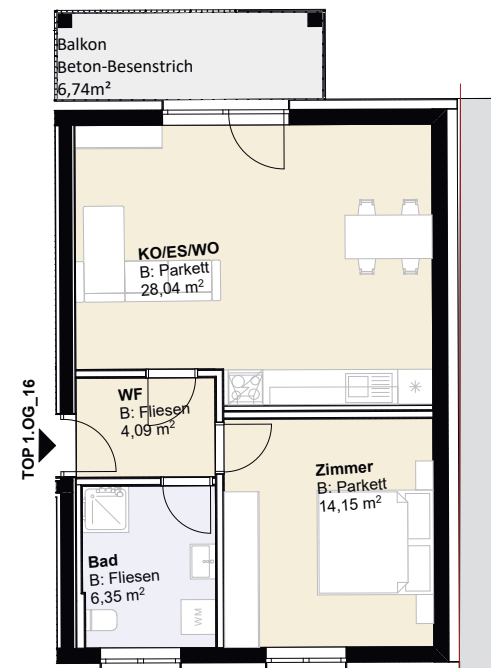


HAUS 18

Wohnen in Top-Lage

- Wärmeversorgung
— Stadtwärme Leoben
- Fußbodenheizung
- Echtholz Parkett / Fliesen

GLACIS
IMMOBILIEN GMBH
SCHÖNER WOHNEN, BESSER LEBEN.

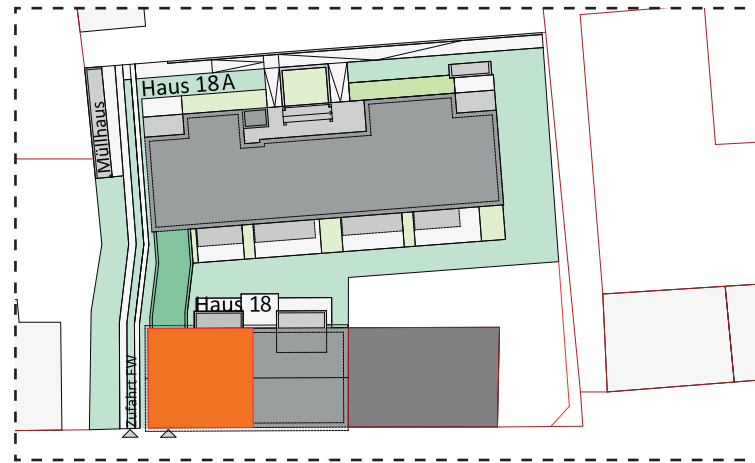


1. Obergeschoss | 1 Zimmer
Balkon & Keller

Sanitärfläche	6,35 m ²
Allgemeinflächen	4,09 m ²
Wohnen und Aufenthalt	42,19 m ²
SUMME	52,63 m²
Balkon / Terrasse	6,74 m ²



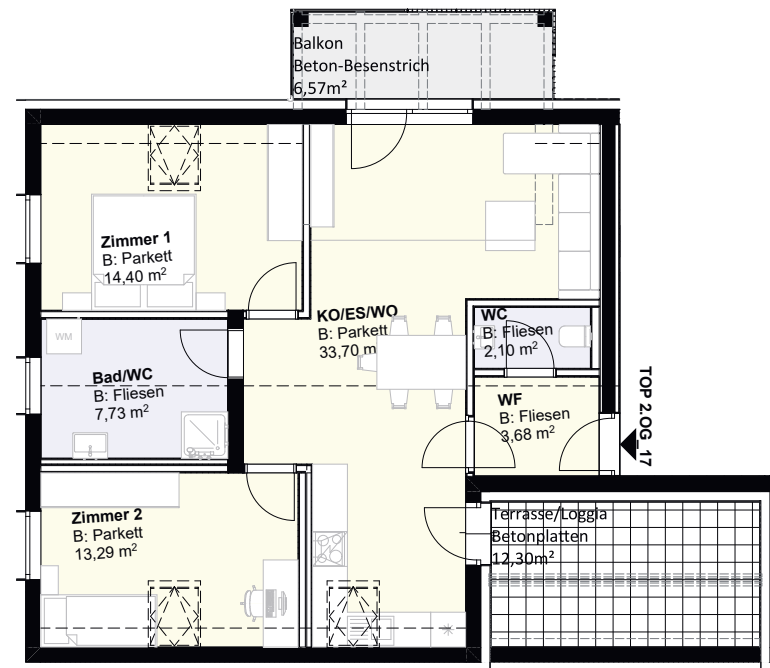
Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage „Inner City Living“ Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	Verkaufsplan Top 01.OG 16
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842 43 785



HAUS 18

Wohnen in Top-Lage

- Wärmeversorgung
— Stadtwärme Leoben
- Fußbodenheizung
- Echtholz Parkett / Fliesen

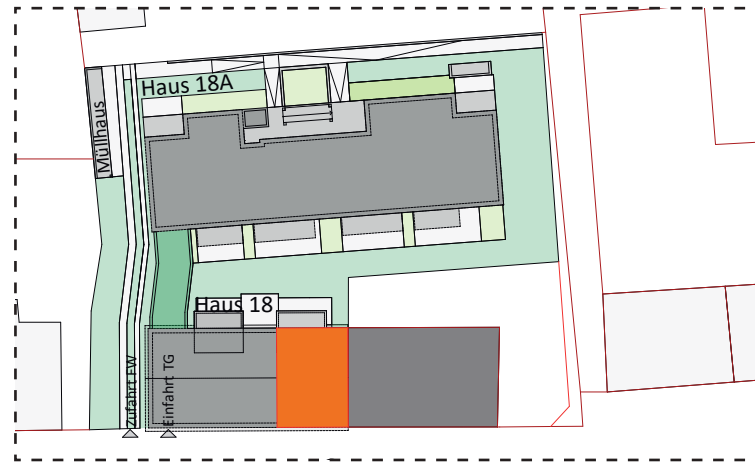


2. Obergeschoss | 2 Zimmer
Balkon / Terrasse & Keller

Sanitärfläche	9,83 m ²
Allgemeinflächen	3,68 m ²
Wohnen und Aufenthalt	61,39 m ²
SUMME	74,90 m²
Balkon / Terrasse	18,87 m ²

VERKAUFT!

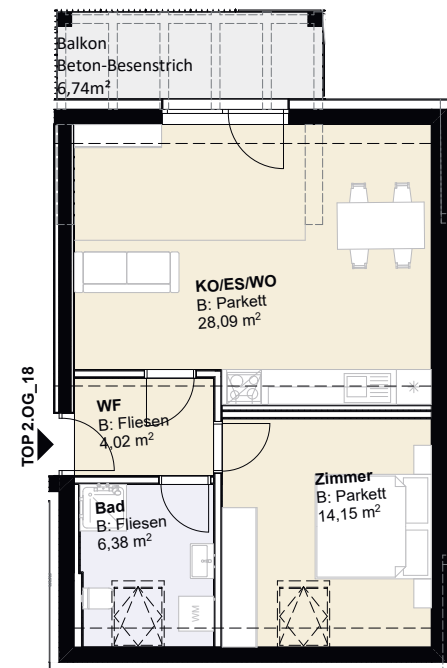
Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage „Inner City Living“ Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	Verkaufsplan Top 02.OG 17
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842 43 785



HAUS 18

Wohnen in Top-Lage

- Wärmeversorgung
— Stadtwärme Leoben
- Fußbodenheizung
- Echtholz Parkett / Fliesen



2. Obergeschoss | 1 Zimmer
Balkon & Keller

Sanitärfläche	7,56 m ²
Allgemeinflächen	7,51 m ²
Wohnen und Aufenthalt	41,09 m ²
SUMME	56,16 m²
Balkon / Terrasse	5,92 m ²



Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage „Inner City Living“ Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	Verkaufsplan Top 02.OG 18
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842 43 785

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

**Objekt 18 Wohnungseinheiten Draschestraße 18/18A
Leoben Lage in der Innenstadt Leoben**

ERREICHBARKEIT:

Ruhige Lage im Zentrum von Leoben bei gleichzeitiger top Erreichbarkeit, Ausstattung mit einer Tiefgarage

WÄNDE:

oberirdisch Stahlbeton mit 16 cm WDVS bzw. 25 cm Ziegel mit 16 cm WDVS

WOHNUNGSGRÖSSEN:

ca. 50,94 m² bis 131,7 m²

DACH:

Straßenseitig Steildach mit Ziegel Eindeckung (Vorgabe Gemeinde) mit 30 cm Wärmedämmfilz, hofseitig Flachdach mit Gründachaufbau

DECKEN UND STIEGENLÄUFE:

Decken und Stiegenläufe aus Stahlbeton

TIEFGARAGE:

Beton natürlich belüftet
Einfahrtstor elektrisch mit Fernbedienung (1 Handsender pro Stellplatz)

BEHINDERTENGERECHTER LIFT:

Im Hofgebäude eingebaut

Geländer bei Balkonen und Laubengängen Flachstahlgeländer verzinkt und beschichtet in Standard-RAL nach Wahl AG

FENSTER UND TÜREN:

Wohnungsfenster: weiße Kunststofffenster Außen Alu Deckschale Farbe nach Wahl AG, 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung, $U_w \leq 0,98 \text{ W/m}^2\text{K}$

Dachflächenfenster 3 fach Verglast (lt. Bauphysik)

Außenfensterbänke:

Aluminium, pulverbeschichtet in Standard-RAL nach Wahl AG

Innenfensterbänke: kunststoffbeschichtete Spanplatten

Wohnungseingangstür:

Holz-Konstruktion Schalldämmmaß = 42dB, $U=1,10 \text{ W/m}^2\text{K}$, wo erforderlich Brandschutz = EI230-C, mit Oberkopftürschließer ; WK2; mit beidseitigem Drücker

Innentüren:

Holzumfassungszarge, Türblatt: Röhrenspaneinlage Oberfläche weiß matt lackiert. Schiebetüren mit Röhrenspaneinlage vor der Wand laufend ohne Zarge.

Beschläge Niro samt Schlüssel Badezimmer und WC mit BZG-Garnitur

SONNENSCHUTZ:

Raffstore elektrisch Insektenschutz als Sonderwunsch möglich

Markisen als Sonderwunsch möglich: Festlegung der Ausführung durch den Architekten

BÖDEN:

Wohn- und Aufenthaltsräume: Parkett in Langriemen-Optik aus Eiche (L=750-1250mm; B=90-130mm) mit Schweizerleisten.

Sanitärbereich Wand:

Wandfliese 60*30, Bodenfliese 60*30 in Standardfarbe. Bis zu 3 Wänden Türstockhoch verflieset.

WC- Wandfliesen Bei WCs und Waschbecken Wandfliesen 60*30 ,bis Höhe ca. 1,2 m verflieset; Bodenfliese 60*30 in Standardfarbe

Stiegen und Stiegenhaus:

Bei Haus 18 Feinsteinzeug 60x30 R10; hofseitig im Laubengang Beton Fertigteiltreppen; Laubengang ohne Bodenaufbau

Kellerräume: Bodenplatten Beton geschliffen bzw. im Bestand Betonplatten 50x50cm

Terassen und Balkone:

Terassen EG Betonplatten 50/50, Terrassen 3. OG Feinsteinzeug, Balkone mit Besenstrich.

MALER UND ANSTREICHERARBEITEN:

Beidseitig gespachtelt bzw. verputzt (min.Q2) und gemalt; Sämtliche Decken und Wände im Innenbereich ab dem Erdgeschoß werden in weiß übergeben. Im Keller sämtliche Oberflächen in Beton-Roh bzw. bestehende Oberflächen im Bestandskeller.

AUSSENANLAGEN:

Grünanlagen werden besämt. Zufahrt mit Schotterterrassen und Gehwegstreifen aus Asphalt. Die Zugänge zu den Wohnungen im EG werden gepflastert. Grundstückabgrenzung im EG durch Maschendrahtzaun H=1,2m.

ABSTELLPLÄTZE UND MÜLLPLATZ:

18 PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage

Fahrradabstellplatz für 46 Fahrräder versperrbar, lt. Plan. Zentraler Müllplatz

SCHLIESSANLAGE:

Für das gesamte Objekt: Wohnungseingangstür, Garageinfahrt, Keller und Müllraum sowie Fahrradraum, Briefkasten

KELLERRÄUME:

Versperrbar im Bereich der TG lt. Plan

GEGENSPRECHANLAGE:

Im Bereich der Hauseingänge

BRIEFKASTENSYSTEM:

Im Einfahrtsbereich TG

HEIZUNG:

Fußbodenheizung in den Wohnräumen (Stadtwärme Leoben)

TELEKABEL TV-ANLAGE:

Hiway TV sowie Internetanschluss für jede Wohneinheit

POSTANSCHLUSS:

Leerverrohrung in jeder Wohnungseinheit

SONDERWÜNSCHE:

Sonderwünsche in Wohnungen, die von Käufern in Auftrag gegeben werden, sind, falls sie technisch ausführbar sind, möglich. Mit der Ausführung von Sonderwünschen können nur solche Unternehmen beauftragt werden, die mit der Durchführung des Bauvorhabens beschäftigt sind. Es ist nicht gestattet, Arbeiten in Eigenregie oder durch Fremdfirmen durchführen zu lassen. Die Bezahlung der Rechnungen für Sonderwünsche erfolgt durch den Käufer, wobei dieser auch für die Anrechnung der Standardausführung zu sorgen hat.

Bei ausschließlichem Entfall von Leistungen sind keine Gutschriften an die Käufer auszustellen, da vom Auftraggeber in diesem Fall nur die ausgeführte Leistung bezahlt wird. Die nicht in Anspruch genommene Leistung bewirkt eine Verminderung der Gesamtbaukosten. Im Falle eines Rücktritts können Sonderwünsche nicht abgelöst werden. Für Sonderwünsche wird von uns keine Gewährleistung übernommen. (Haftung durch ausführende Firma)

Ausführungsänderungen:

Änderungen am Bauvorhaben bzw. in der Ausstattung, die sich durch baubehördliche Vorschriften oder bautechnische bzw. wirtschaftliche Notwendigkeit ergeben

UNSER PROFESSIONELLES TEAM BEGLEITET SIE BEI ALLEN SCHRITTEN

Seit mehr als 25 Jahren gestaltet die Glacis Immobilien GmbH die Wohnlandschaft, insbesondere in Leoben und das mit großem Einsatz und Erfolg!

Mit den engagierten Mitarbeitern und zahlreichen Partnern aus der Bauwirtschaft gelingt es ihr, vor allem historisch wertvolle Bausubstanz zu erhalten und durch umfassende Sanierungsmaßnahmen neuen Wohnraum auf höchstem Komfortniveau zu schaffen. Und dies in bester Bau- und Ausstattungsqualität auf dem Stand neuester Technik.



Projektentwicklung:

Maximilian Wieser
GLACIS Immobilien GmbH
Gösser Straße 55 | 8700 Leoben
+43 3842 43 785 / +43 676 64 55 276
m.wieser@glacis-immobilien.com

Projekt:

Inner City Living | Draschestraße

Projektadresse:

Draschestraße 18-18a | 8700 Leoben



TREUHANDTEAM TAX

Steuerliche Konzeption:

THT - Treuhand Team Graz
Wirtschaftstreuhand und Steuerberatung GmbH
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 68 | 8010 Graz
www.tht-graz.at



ARS Bauplanung GmbH:

Parkstraße 1 | 8010 Graz
Steiermark - Österreich
Mobil: +43 664 44 34 756
www.ars.co.at



Für den Inhalt verantwortlich:

Glacis Immobilien
Gösser Straße 55 | 8700 Leoben
+43 3842 43 785 / +43 676 64 55 276
www.innercity-living.com



INNER CITY LIVING

Premium Wohnungen für Investoren

www.innercity-living.com