

# DRASCHESTRASSE



**GLACIS**

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](mailto:office@glacis-immobilien.com)

[WWW.GLACIS-IMMOBILIEN.COM](http://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 m<sup>2</sup> bis 131 m<sup>2</sup>
- 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

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

Eigenkapitaleinsatz 2024	314.399,00
Nicht rückzahlbarer Annuitätenzuschuss durch Land Steiermark (bei Tilgung Sanierungsdarlehen berücksichtigt)	31.479,00
Bankdarlehen <sup>4)</sup>	0,00
Sanierungsdarlehen mit Annuitätenzuschüssen vom Land Stmk. <sup>2)</sup>	70.000,00

I. Errichtungszeitraum	Jahr	vor Steuer	Strl. Ergebnis <sup>5)</sup>	Ersparnis <sup>3)</sup>	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
<b>Summen</b>		<b>314.399,00</b>	<b>-32.123,00</b>	<b>-16.061,00</b>	<b>298.338,00</b>

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

II. Vermietungszeitraum – Finanzierung Darlehen	gesamt	
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
<b>Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer</b>		<b>142.888,00</b>

III. Ertragszeitraum	
Gesamtinvestition inkl. aller Nebenkosten	384.522,00
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	142.888,00
<b>Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell</b>	<b>241.634,00</b>
<b>Gesamtersparnis durch das System</b>	<b>63%</b>
<b>Zusatzeinkommen (Miete abzgl. Leerstand u. Bewirtschaftungskosten) ab 2041 p.a.</b>	<b>11.689,00</b>
<b>Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz – wertgesichert</b>	<b>8,18%</b>
<b>Nettokapitaleinsatz je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche</b>	<b>1.751,00</b>
<b>Bruttokapitaleinsatz je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche</b>	<b>3.459,00</b>

### 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 7m<sup>2</sup> 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

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

Eigenkapitaleinsatz 2024	249.939,00
Nicht rückzahlbarer Förderbeitrag durch Land Steiermark	15.780,00
Bankdarlehen <sup>4)</sup>	0,00
Sanierungsdarlehen mit Annuitätenzuschüssen vom Land Stmk. <sup>2)</sup>	0,00

I. Errichtungszeitraum	Jahr	vor Steuer	Strl. Ergebnis <sup>5)</sup>	Ersparnis <sup>3)</sup>	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
<b>Summen</b>		<b>249.939,00</b>	<b>-23.087,00</b>	<b>-44.543,00</b>	<b>238.396,00</b>

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

II. Vermietungszeitraum – Finanzierung Darlehen	gesamt	
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
<b>Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer</b>		<b>84.406,00</b>

III. Ertragszeitraum	
Gesamtinvestition inkl. aller Nebenkosten	249.939,00
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	84.406,00
<b>Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell</b>	<b>165.533,00</b>
<b>Gesamtersparnis durch das System</b>	<b>68%</b>
<b>Zusatzeinkommen (Miete abzgl. Leerstand u. Bewirtschaftungskosten) ab 2041 p.a.</b>	<b>7.686,00</b>
<b>Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz – wertgesichert</b>	<b>9,11%</b>
<b>Nettokapitaleinsatz je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche</b>	<b>1.573,00</b>
<b>Bruttokapitaleinsatz je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche</b>	<b>3.103,00</b>

### Berechnungsgrundlagen:

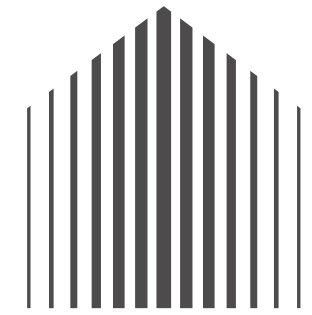
1) In den Nebenkosten befinden sich die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Notarkosten sowie das Beratungshonorar) ferner die kalkulierten Finanzierungskosten (Kreditgebühren und Bauzeitzinsen)  
2) Sanierungsdarlehen: 3,875 % kalkulierter Zinssatz; Laufzeit 10 Jahre, ab 01.01.2026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

4,0 % Leerstand  
EUR 7,50 7m<sup>2</sup> 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.



18A



**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 km<sup>2</sup>, 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.



MONTAN-  
UNIVERSITÄT

ASIA SPA

Inner City Living  
Draschestraße 18/18A



HAUS 18A



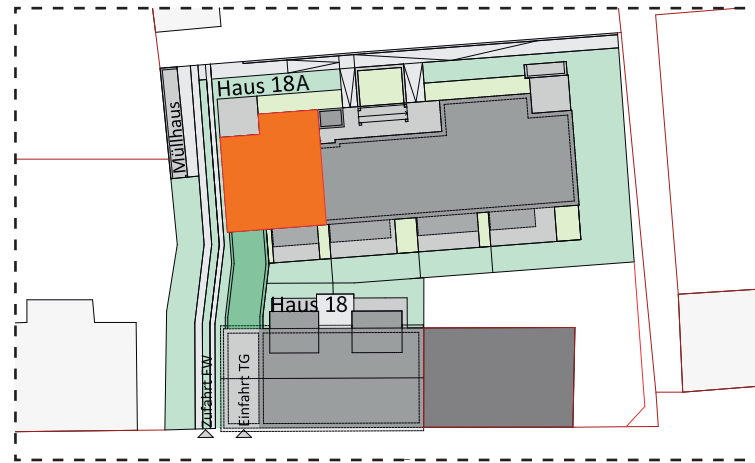
# INNER CITY LIVING

Premium Wohnungen im Zentrum Leoben



Draschestraße

# HAUS 18A

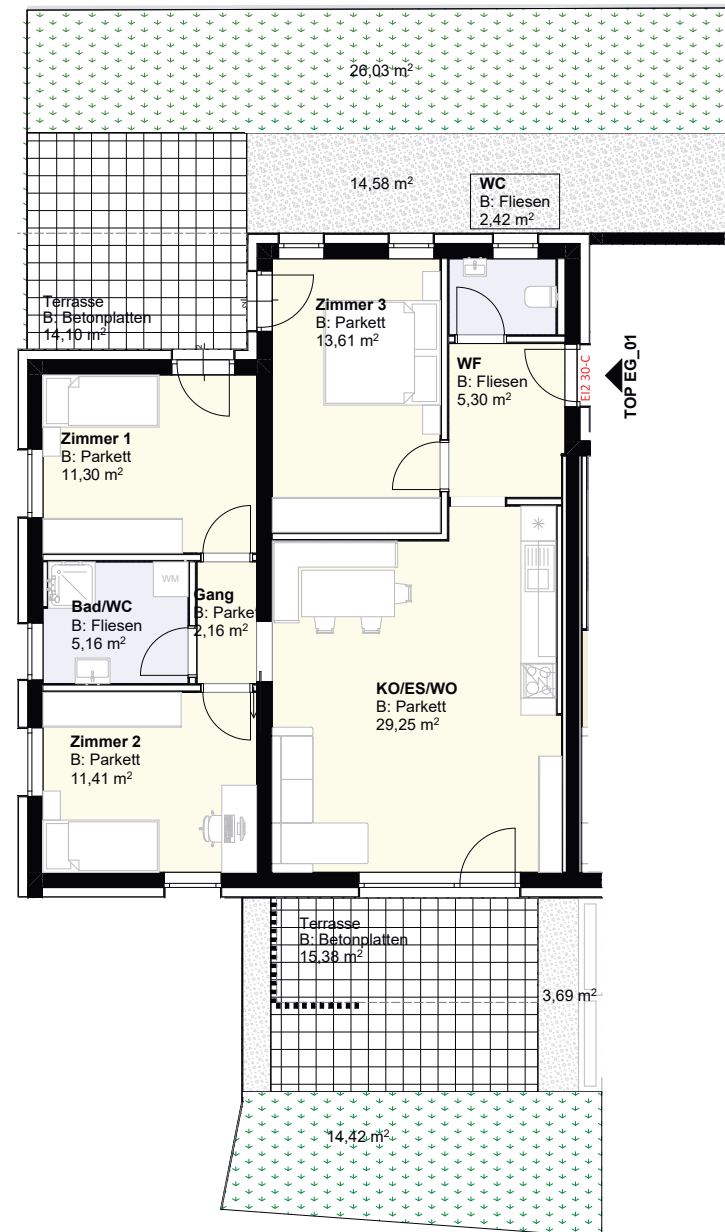


# HAUS 18A

## 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

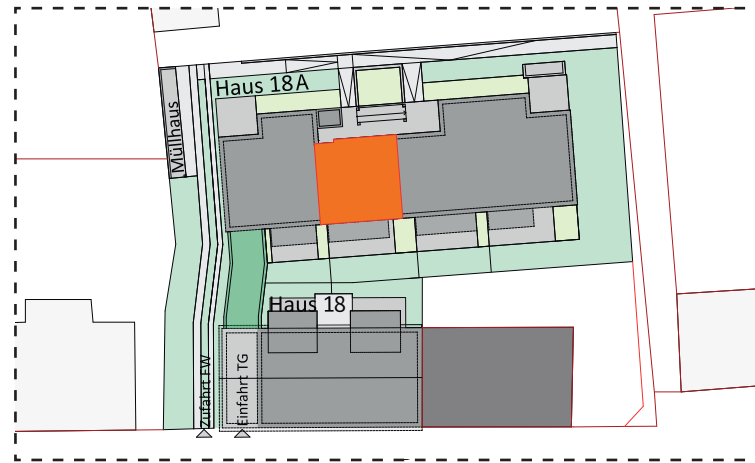
Sanitärfläche 7,58 m<sup>2</sup>  
Allgemeinflächen 7,46 m<sup>2</sup>  
Wohnen und Aufenthalt 66,57 m<sup>2</sup>

**SUMME 80,61 m<sup>2</sup>**

Balkon / Terrasse 29,48 m<sup>2</sup>  
Garten 58,72 m<sup>2</sup>



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

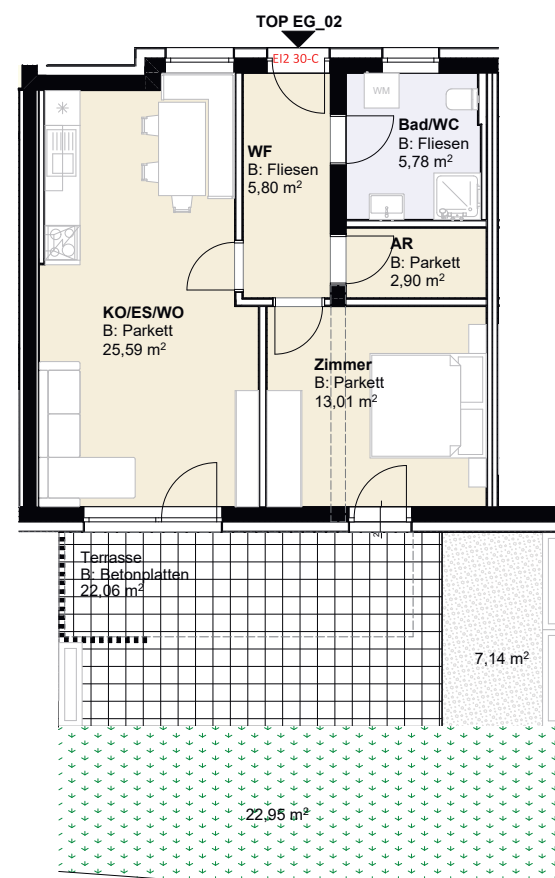


# HAUS 18A

## 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

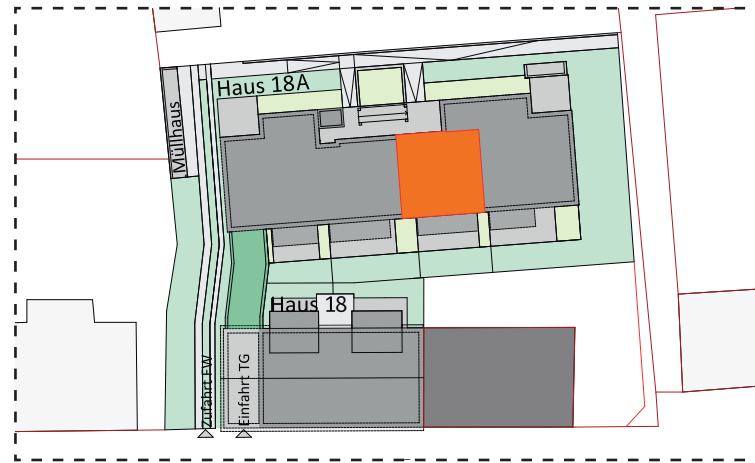
Sanitärfläche 5,78 m<sup>2</sup>  
Allgemeinflächen 8,70 m<sup>2</sup>  
Wohnen und Aufenthalt 38,60 m<sup>2</sup>

**SUMME 53,08 m<sup>2</sup>**

Balkon / Terrasse 22,06 m<sup>2</sup>  
Garten 30,09 m<sup>2</sup>



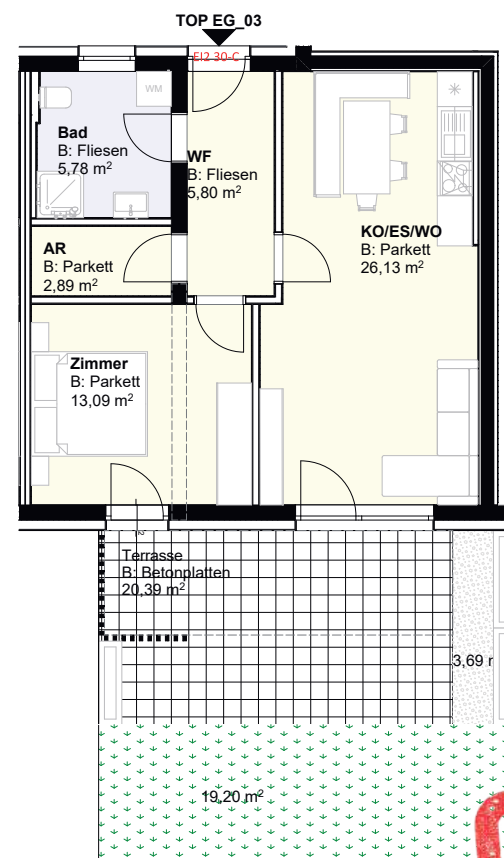
Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage "Inner City Living" Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	<b>Verkaufsplan Top EG   02</b>
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser   Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842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



# HAUS 18A

## Wohnen in Top-Lage

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



Erdgeschoss | 1 Zimmer  
Mit Garten, Terrasse & Keller

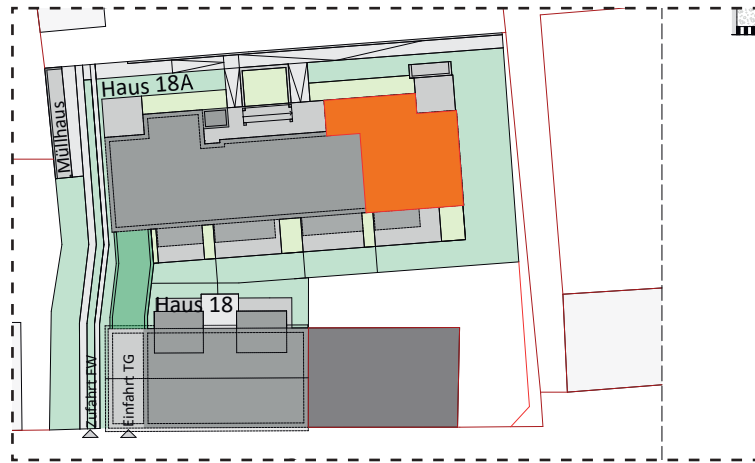
Sanitärfläche 5,78 m<sup>2</sup>  
Allgemeinflächen 8,69 m<sup>2</sup>  
Wohnen und Aufenthalt 39,22 m<sup>2</sup>

**SUMME 53,69 m<sup>2</sup>**

Balkon / Terrasse 20,39 m<sup>2</sup>  
Garten 22,89 m<sup>2</sup>

**VERKAUFT**

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

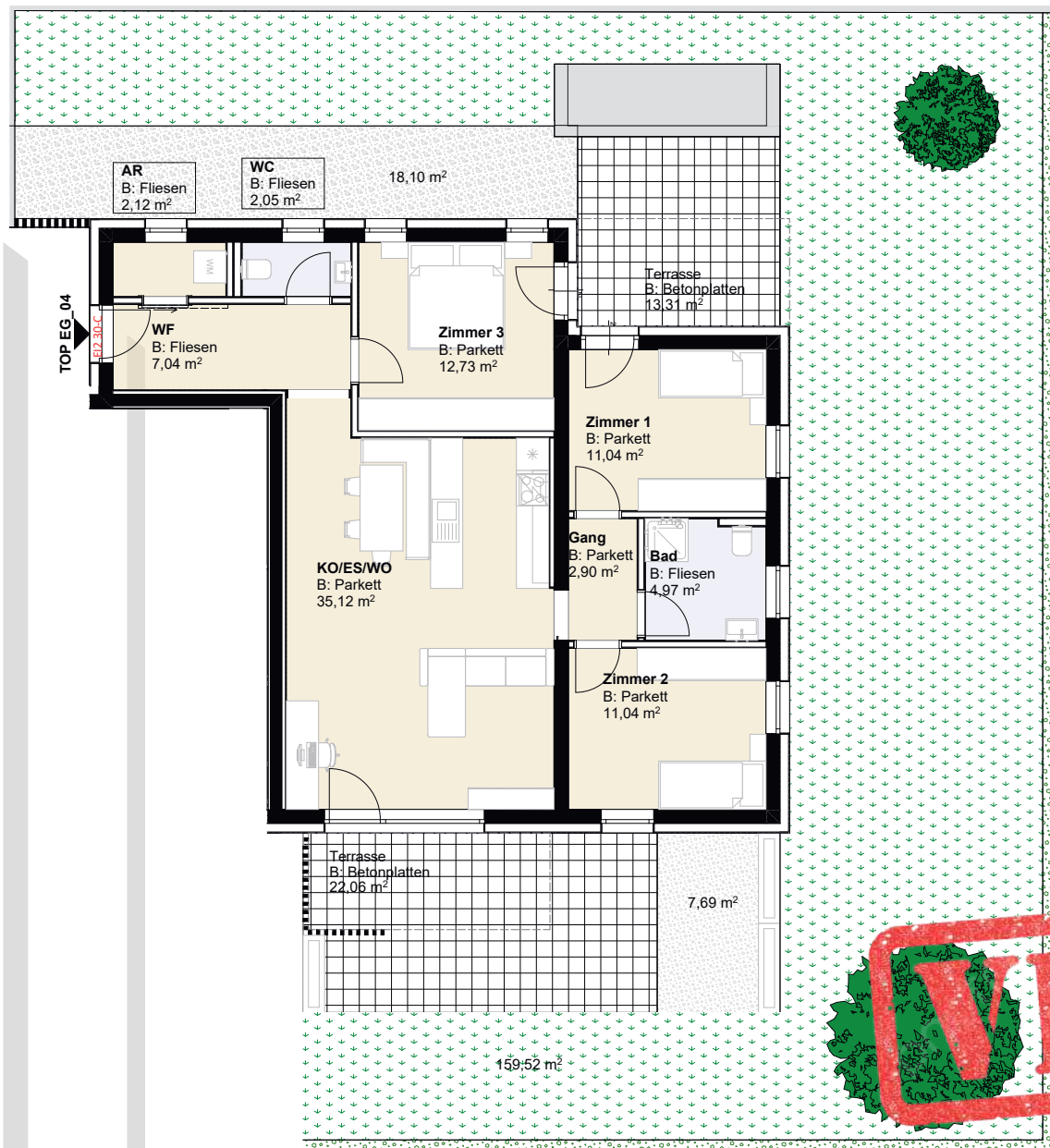


# HAUS 18A

## 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

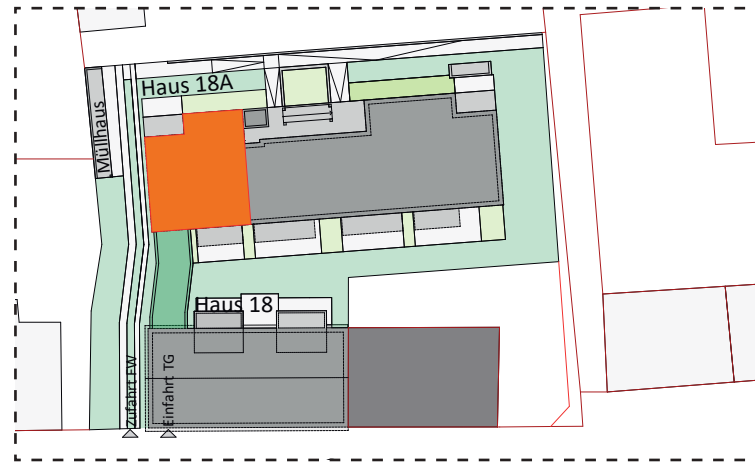
Sanitärfläche 7,69 m<sup>2</sup>  
Allgemeinflächen 12,02 m<sup>2</sup>  
Wohnen und Aufenthalt 69,93 m<sup>2</sup>

**SUMME 89,01 m<sup>2</sup>**

Balkon / Terrasse 35,37m<sup>2</sup>  
Garten 185,31 m<sup>2</sup>

**VERKAUFT**

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

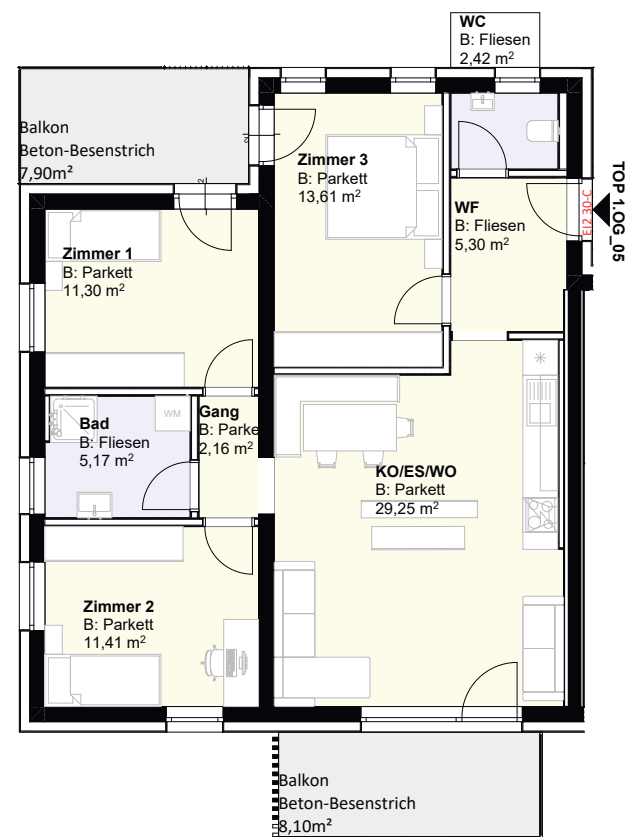


# HAUS 18A

## Wohnen in Top-Lage

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

**GLACIS**  
IMMOBILIEN GMBH  
SCHÖNER WOHNEN, BESSER LEBEN.



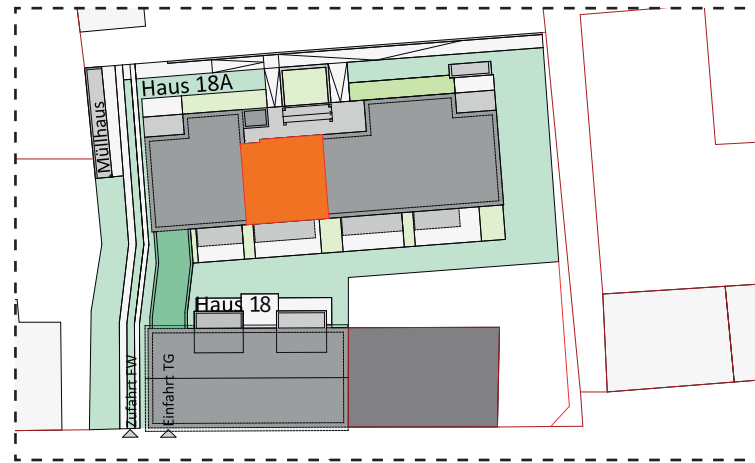
1. Obergeschoss | 3 Zimmer  
Balkon & Keller

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



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



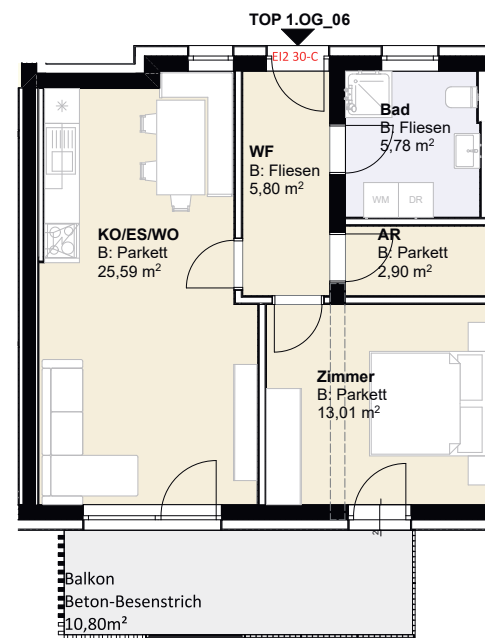


# HAUS 18A

## Wohnen in Top-Lage

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

**GLACIS**  
IMMOBILIEN GMBH  
SCHÖNER WOHNEN, BESSER LEBEN.

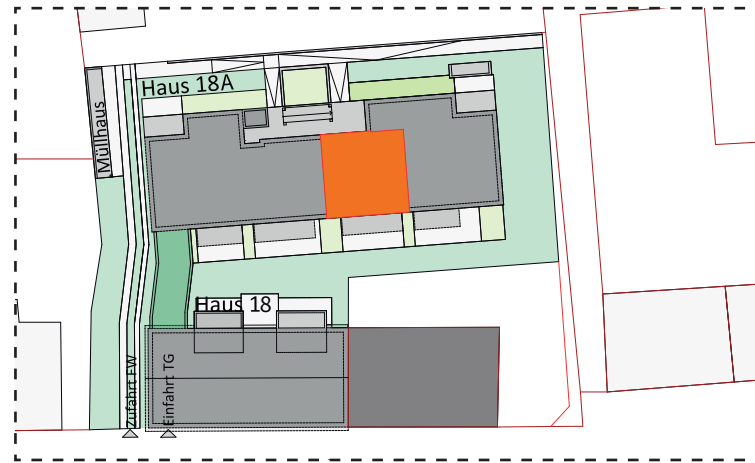


1. Obergeschoss | 1 Zimmer  
Balkon & Keller

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



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

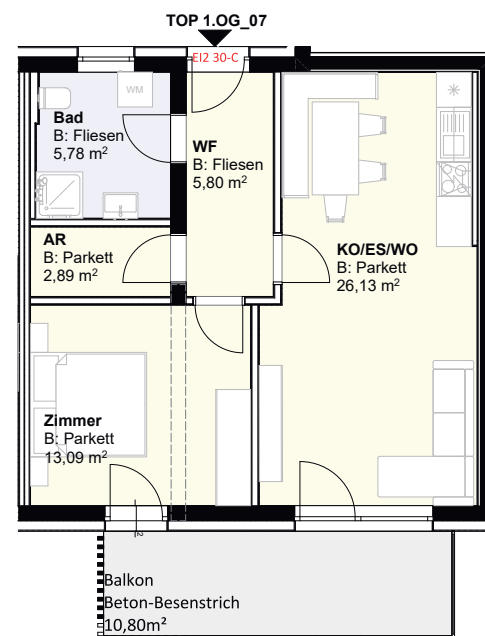


# HAUS 18A

## Wohnen in Top-Lage

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

**GLACIS**  
IMMOBILIEN GMBH  
SCHÖNER WOHNEN, BESSER LEBEN.

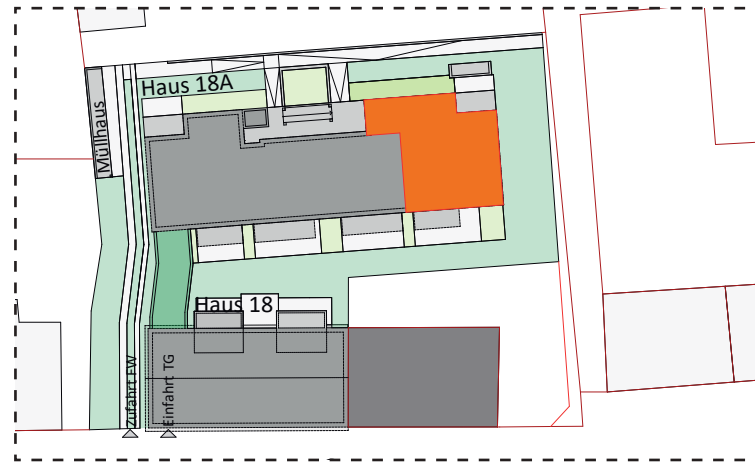


1. Obergeschoss | 1 Zimmer  
Balkon & Keller

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



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

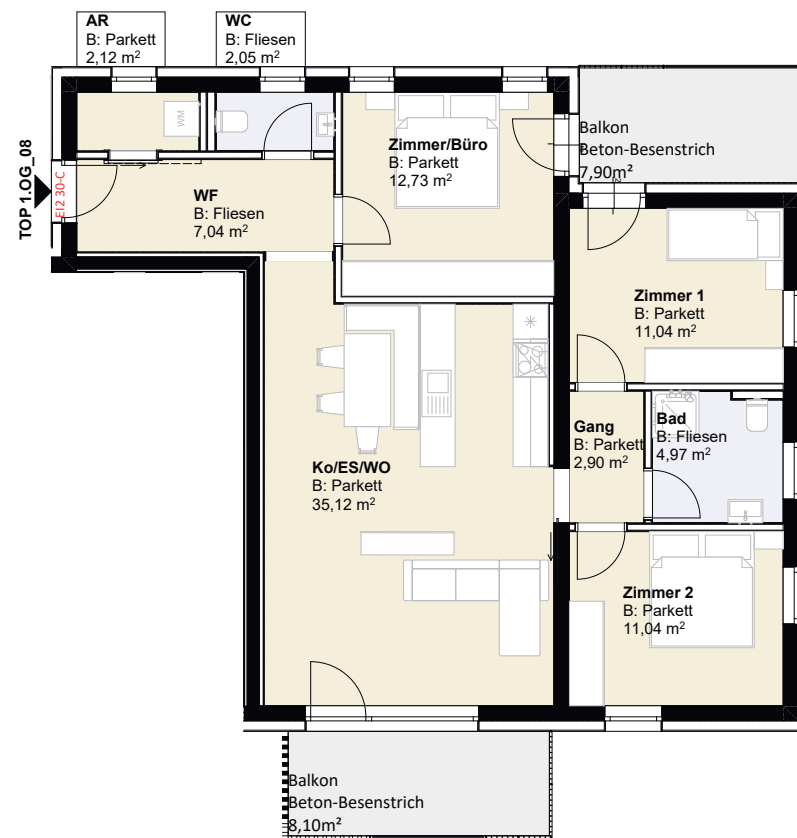


# HAUS 18A

## Wohnen in Top-Lage

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

**GLACIS**  
IMMOBILIEN GMBH  
SCHÖNER WOHNEN, BESSER LEBEN.

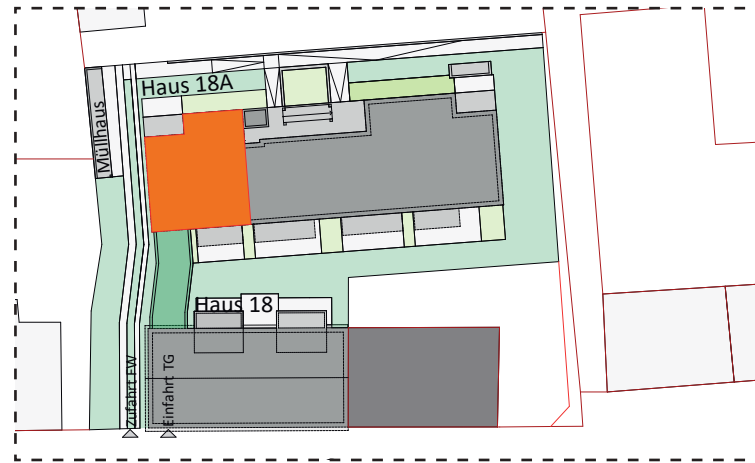


1. Obergeschoss | 3 Zimmer  
Balkon & Keller

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



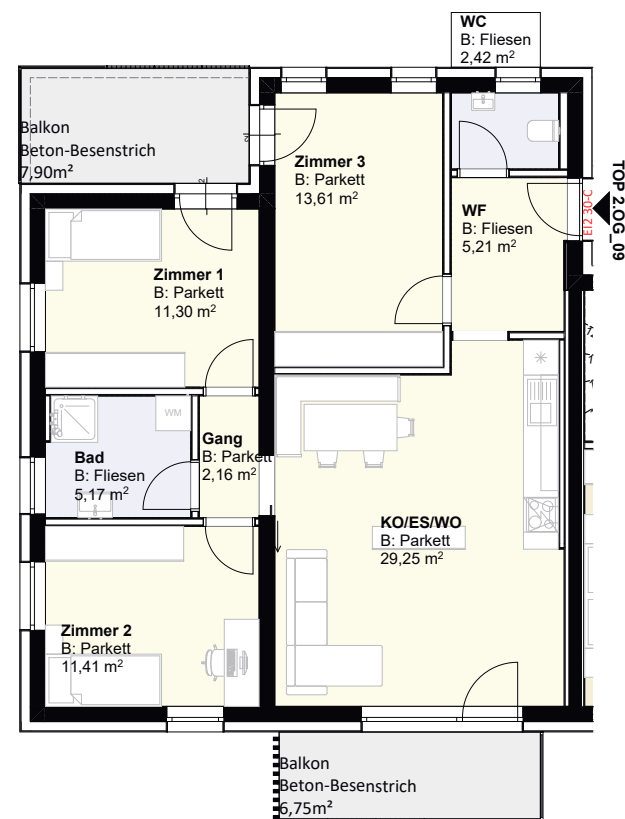
Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage "Inner City Living" Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	<b>Verkaufsplan Top 1.OG   08</b>
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser   Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842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



# HAUS 18A

## Wohnen in Top-Lage

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



1. Obergeschoss | 3 Zimmer  
Balkon & Keller

Sanitärfläche 7,59 m<sup>2</sup>  
Allgemeinflächen 7,37 m<sup>2</sup>  
Wohnen und Aufenthalt 65,57 m<sup>2</sup>

**SUMME 80,53 m<sup>2</sup>**

Balkon / Terrasse 14,65 m<sup>2</sup>

**VERKAUFT**

Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage "Inner City Living" Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	<b>Verkaufsplan Top 2.OG   09</b>
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

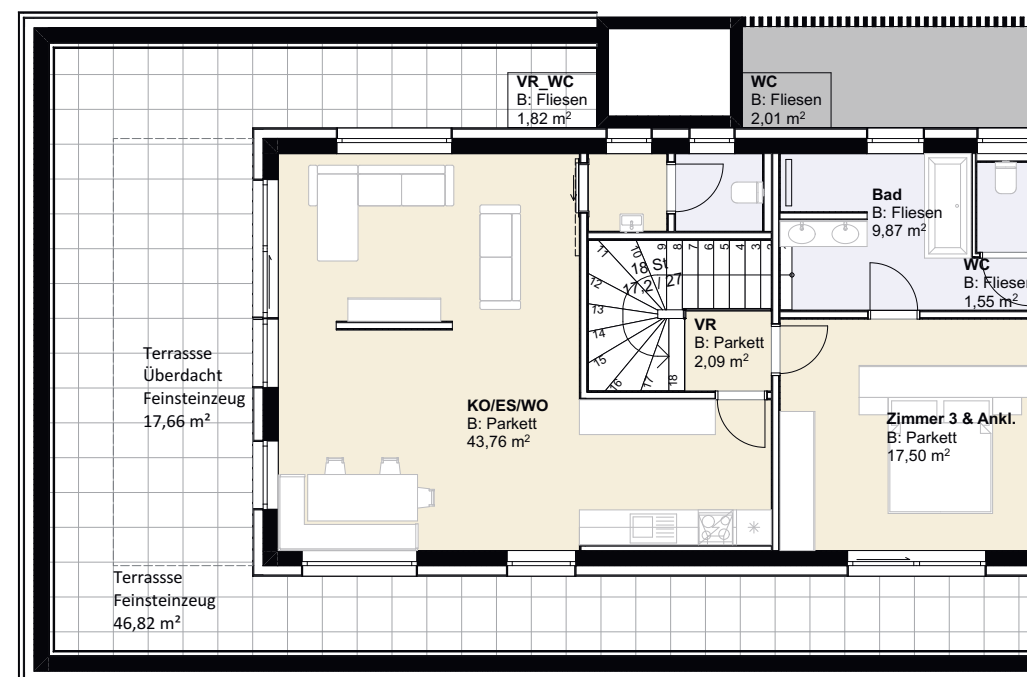
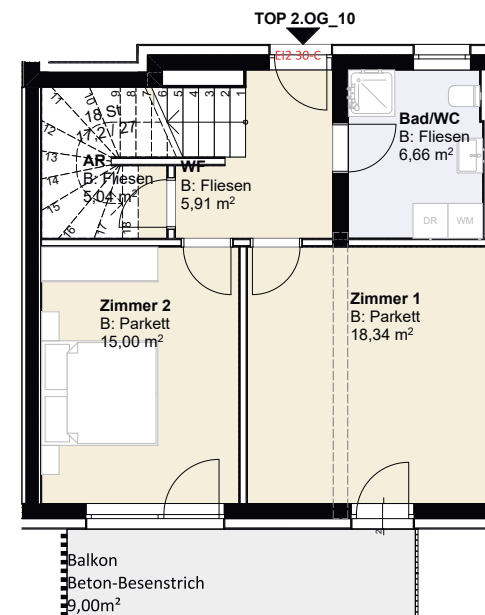
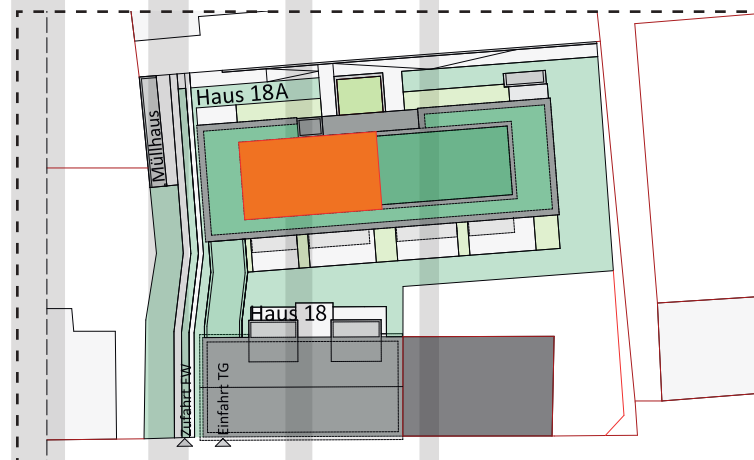
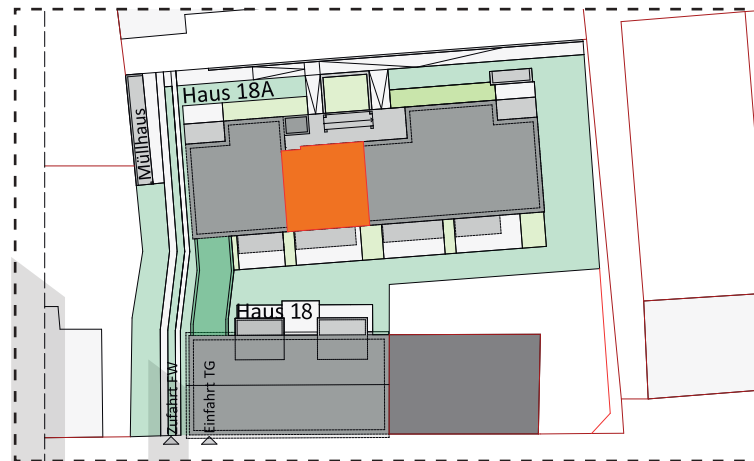
Sanitärfläche 20,09 m<sup>2</sup>  
Allgemeinflächen 14,86 m<sup>2</sup>  
Wohnen und Aufenthalt 94,60 m<sup>2</sup>

**SUMME 129,55 m<sup>2</sup>**

Balkon / Terrasse 73,48 m<sup>2</sup>

**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	<b>Verkaufsplan Top 02.OG   10</b>
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

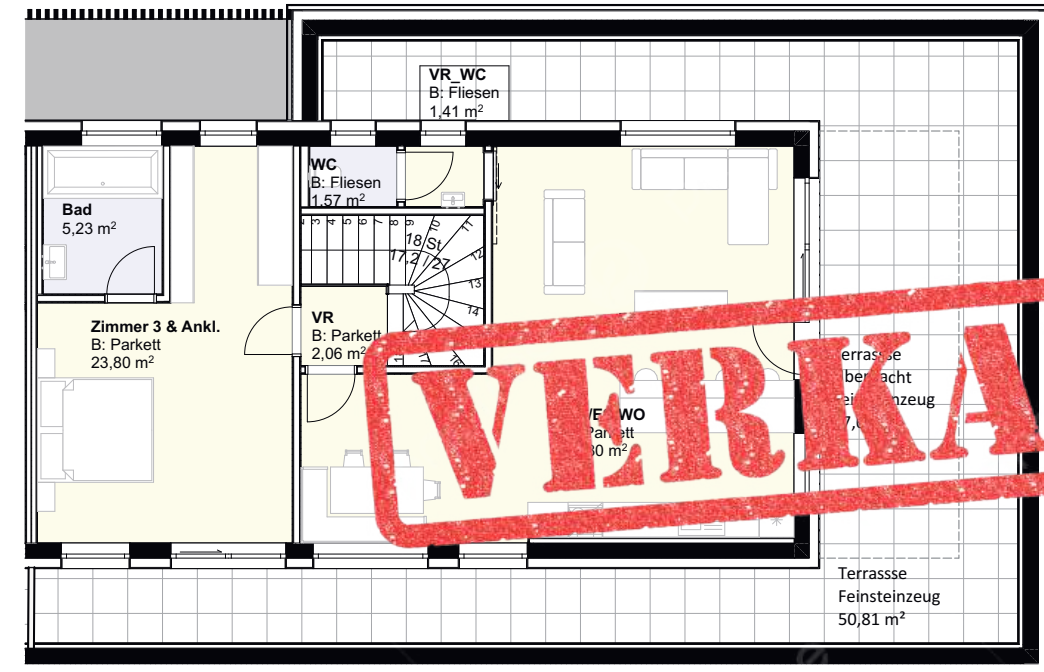
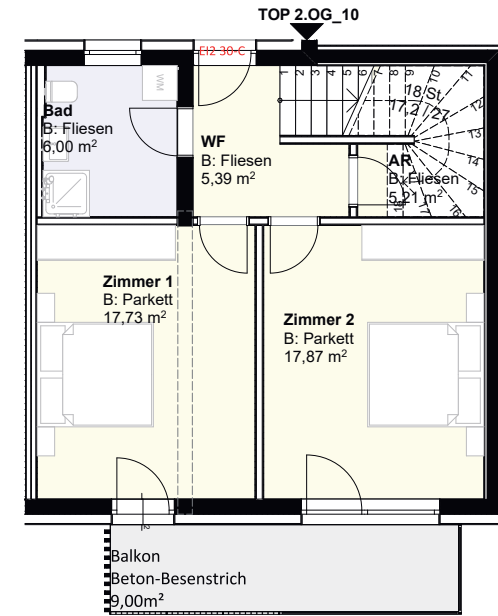
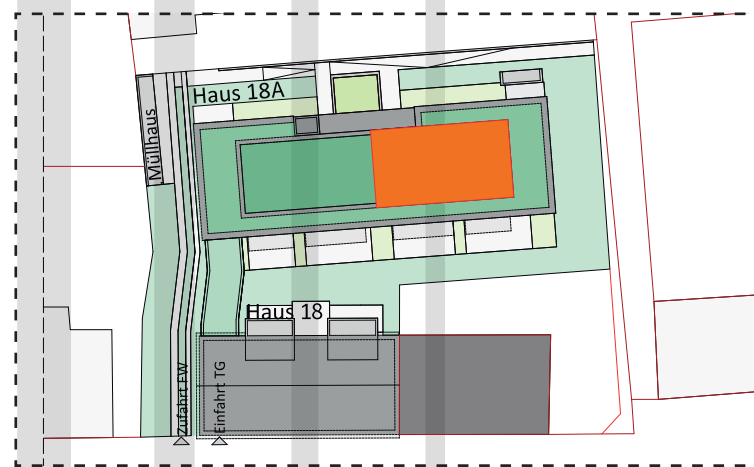
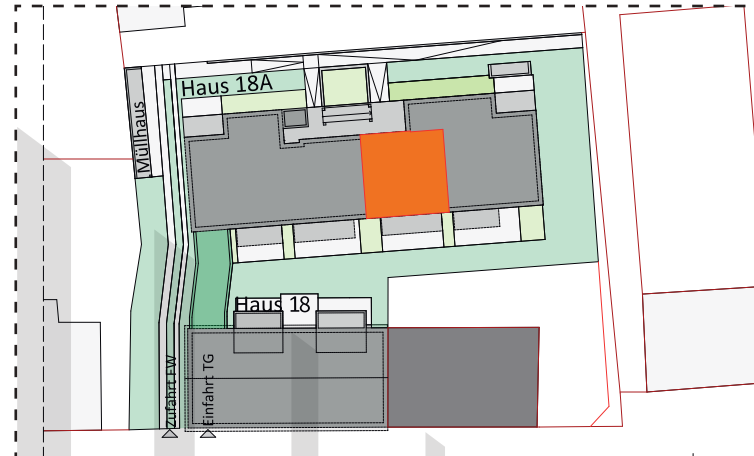
- Wärmeversorgung – Stadtwärme Leoben
- Fußbodenheizung
- Echtholz Parkett / Fliesen

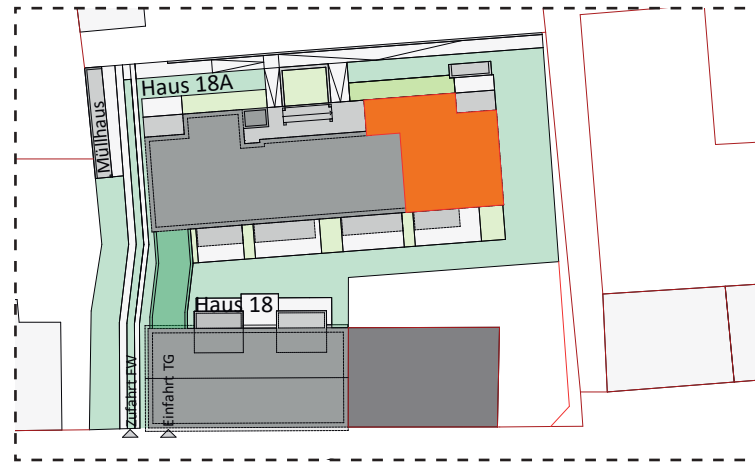
2. Obergeschoss | 3 Zimmer  
Balkon, Terrasse & Keller

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



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



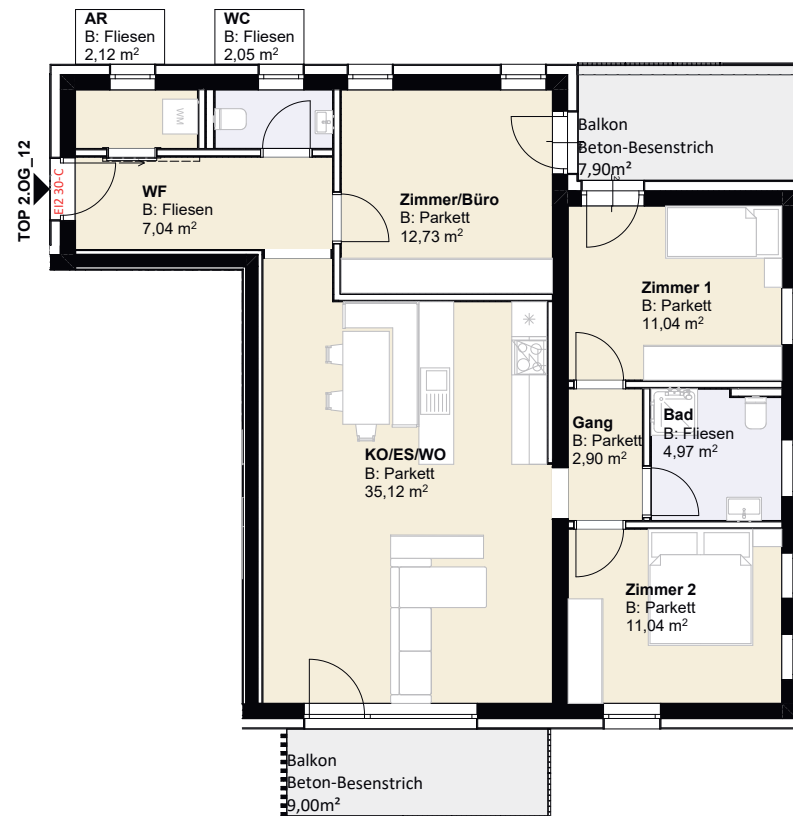


# HAUS 18A

## 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 m<sup>2</sup>  
Allgemeinflächen 12,06 m<sup>2</sup>  
Wohnen und Aufenthalt 69,93 m<sup>2</sup>

**SUMME 89,01 m<sup>2</sup>**

Balkon / Terrasse 16,09 m<sup>2</sup>



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



# HAUS 18



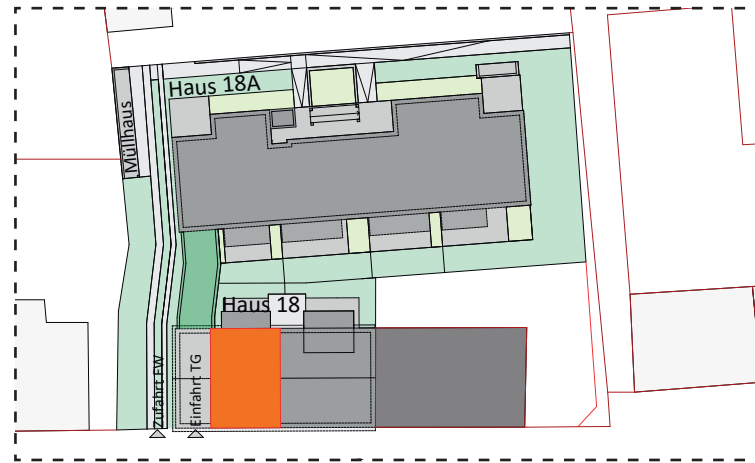


# INNER CITY LIVING

Premium Wohnungen im Zentrum Leoben



Draschestraße **HAUS 18**



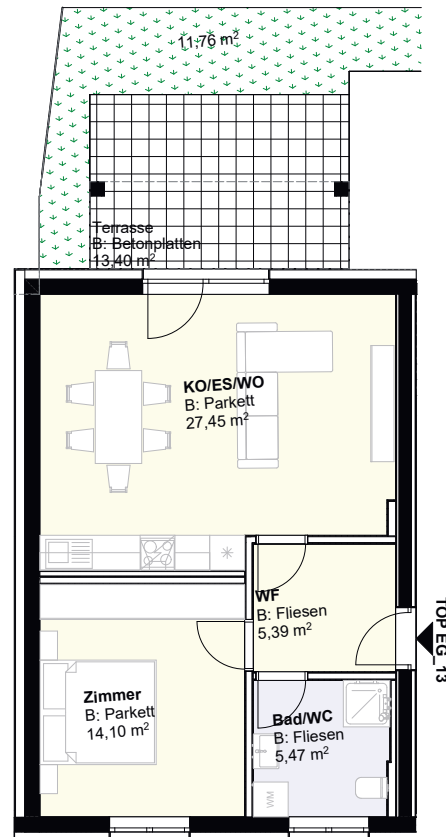
# HAUS 18

## 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	<b>Verkaufsplan Top EG   13</b>
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser   Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842 43 785



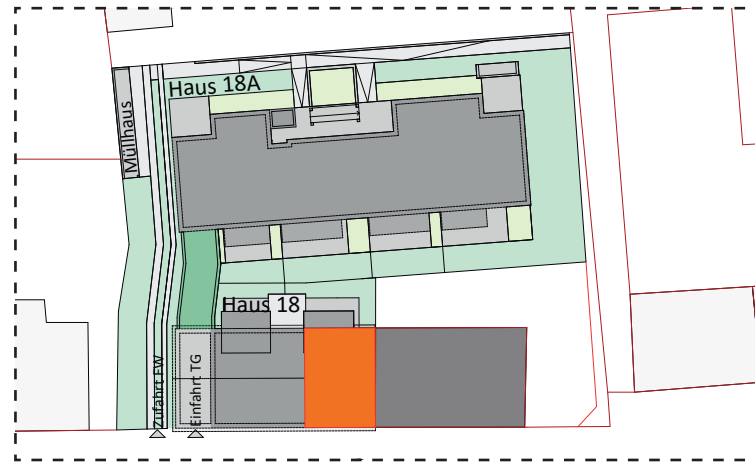
Erdgeschoss | 1 Zimmer  
Garten, Terrasse & Keller

Sanitärfläche 5,47 m<sup>2</sup>  
Allgemeinflächen 5,39 m<sup>2</sup>  
Wohnen und Aufenthalt 41,55 m<sup>2</sup>

**SUMME 52,41 m<sup>2</sup>**

Balkon / Terrasse 13,4 m<sup>2</sup>  
Garten 11,76 m<sup>2</sup>





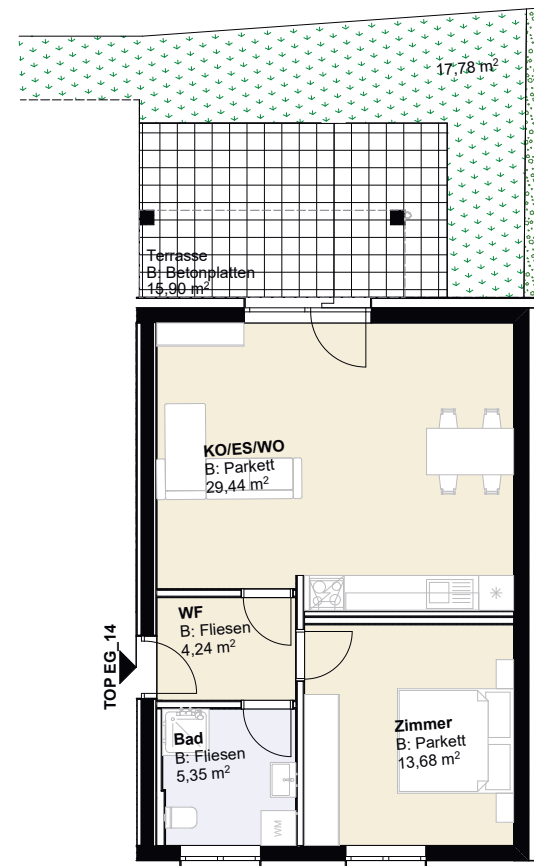
# HAUS 18

## 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	<b>Verkaufsplan Top EG   14</b>
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser   Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842 43 785



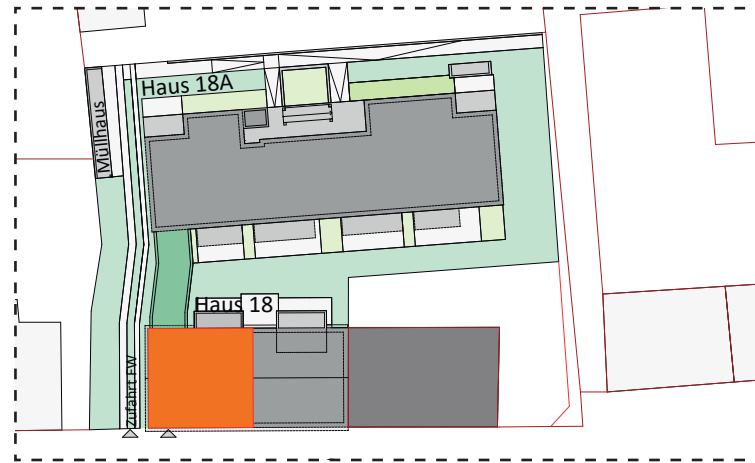
Erdgeschoss | 1 Zimmer  
Garten, Terrasse & Keller

Sanitärfläche 5,35 m<sup>2</sup>  
Allgemeinflächen 4,24 m<sup>2</sup>  
Wohnen und Aufenthalt 43,12 m<sup>2</sup>

**SUMME 52,71 m<sup>2</sup>**

Balkon / Terrasse 15,90 m<sup>2</sup>  
Garten 17,78 m<sup>2</sup>



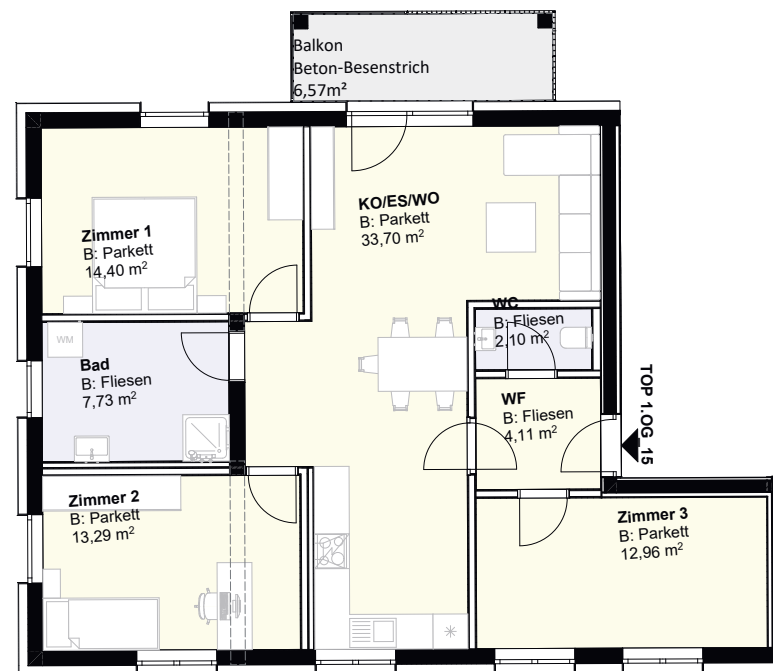


# HAUS 18

## Wohnen in Top-Lage

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

**GLACIS**  
IMMOBILIEN GMBH  
SCHÖNER WOHNEN, BESSER LEBEN.



1. Obergeschoss | 3 Zimmer  
Balkon & Keller

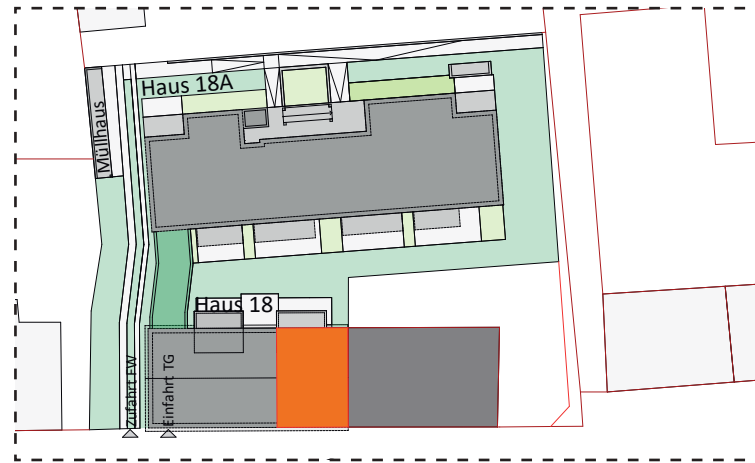
Sanitärfläche 9,83 m<sup>2</sup>  
Allgemeinflächen 4,11 m<sup>2</sup>  
Wohnen und Aufenthalt 74,35 m<sup>2</sup>

**SUMME 88,29 m<sup>2</sup>**

Balkon / Terrasse 6,57 m<sup>2</sup>



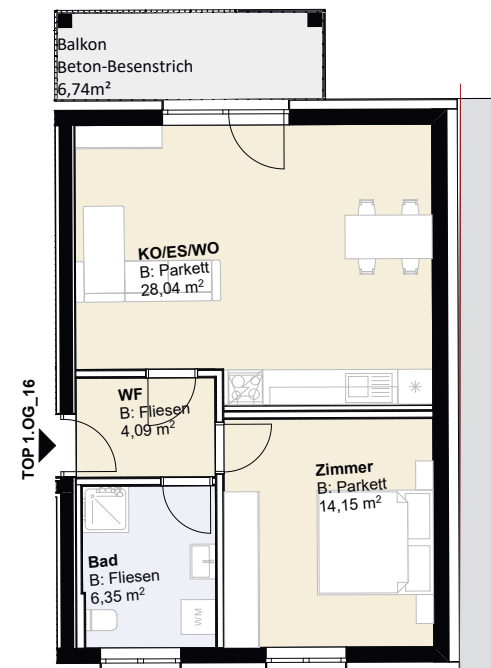
Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage „Inner City Living“ Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	<b>Verkaufsplan Top 01.OG   15</b>
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser   Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842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



# HAUS 18

## Wohnen in Top-Lage

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

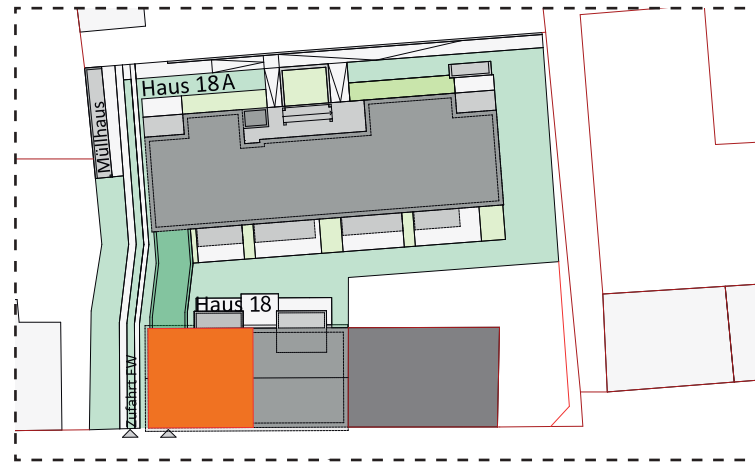


1. Obergeschoss | 1 Zimmer  
Balkon & Keller

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



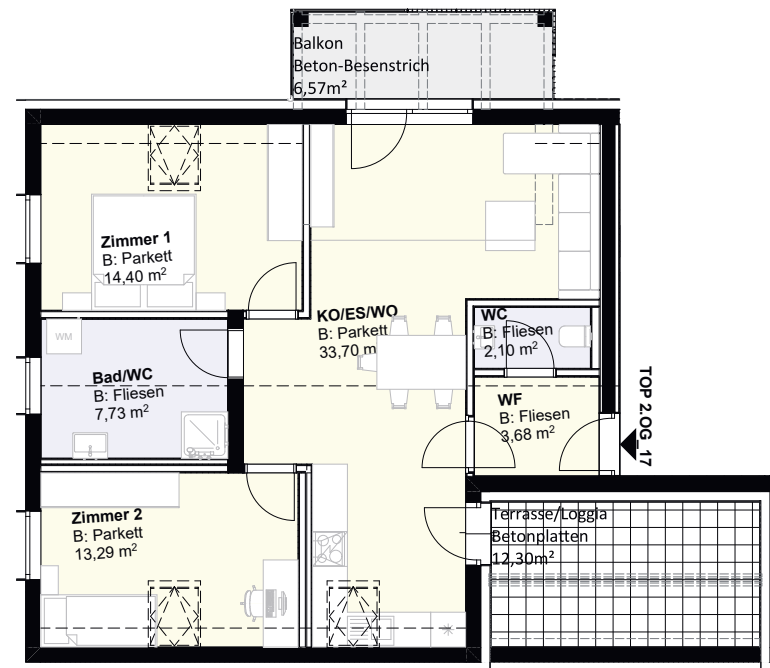
Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage „Inner City Living“ Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	<b>Verkaufsplan Top 01.OG   16</b>
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser   Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842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



# HAUS 18

## Wohnen in Top-Lage

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

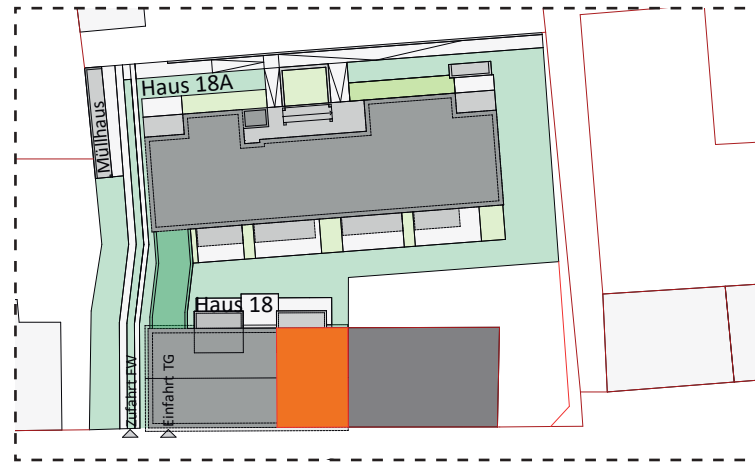


2. Obergeschoss | 2 Zimmer  
Balkon / Terrasse & Keller

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

**VERKAUFT!**

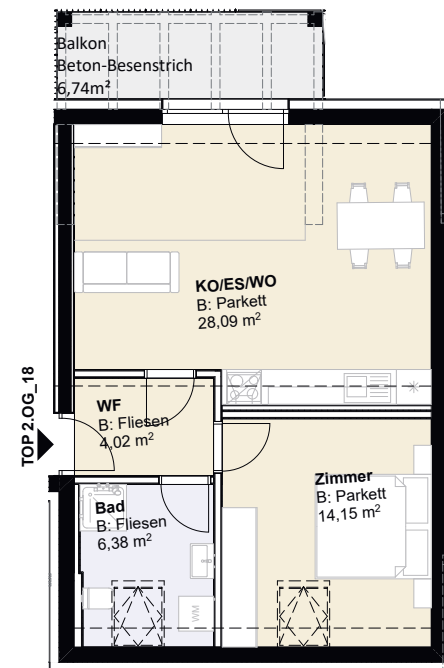
Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage „Inner City Living“ Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	<b>Verkaufsplan Top 02.OG   17</b>
Maßstab	M 1:100
Baujahr	2024
Übergabe	2026
Kontakt	Max Wieser   Geschäftsführer m.wieser@glacis-immobilien.com Tel.: 03842 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 <sup>2</sup>
Allgemeinflächen	7,51 m <sup>2</sup>
Wohnen und Aufenthalt	41,09 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>56,16 m<sup>2</sup></b>
Balkon / Terrasse	5,92 m <sup>2</sup>



Bauherr	Glacis Immobilien GmbH Gösser Straße 55, 8700 Leoben
Projekt	Wohnanlage „Inner City Living“ Draschestraße 18 / 18A A-8700 Leoben
Planinhalt	<b>Verkaufsplan Top 02.OG   18</b>
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 m<sup>2</sup> bis 131,7 m<sup>2</sup>

## **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 = EI2 30-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



INNER CITY  
LIVING

#### 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](http://www.innercity-living.com)