



**DIE
DREI
BAUMEISTER**

Planung
Bauphysik
Örtliche Bauaufsicht
Planung- und BauKG
Liegenschaftsbewertung
Sachverständigentätigkeit
Projektmanagement & Projektentwicklung

NEUBAU MEHRPARTEIENHAUS HART BEI GRAZ

Josef Hartmann-Gasse 24
ehem. Anne Frank Kindergarten

24
JH **WOHNEN
IM
GRÜNEN**

JOSEF HARTMANN-GASSE 24
8075 HART BEI GRAZ



Anm.: Symbolbild, der Bauträger behält sich Änderungen ausdrücklich vor

VERMARKTUNG / VERKAUF:

Andreas Pölzer Realitäten
Friedrichgasse 6
8010 Graz

Bauherr / Bauträger:

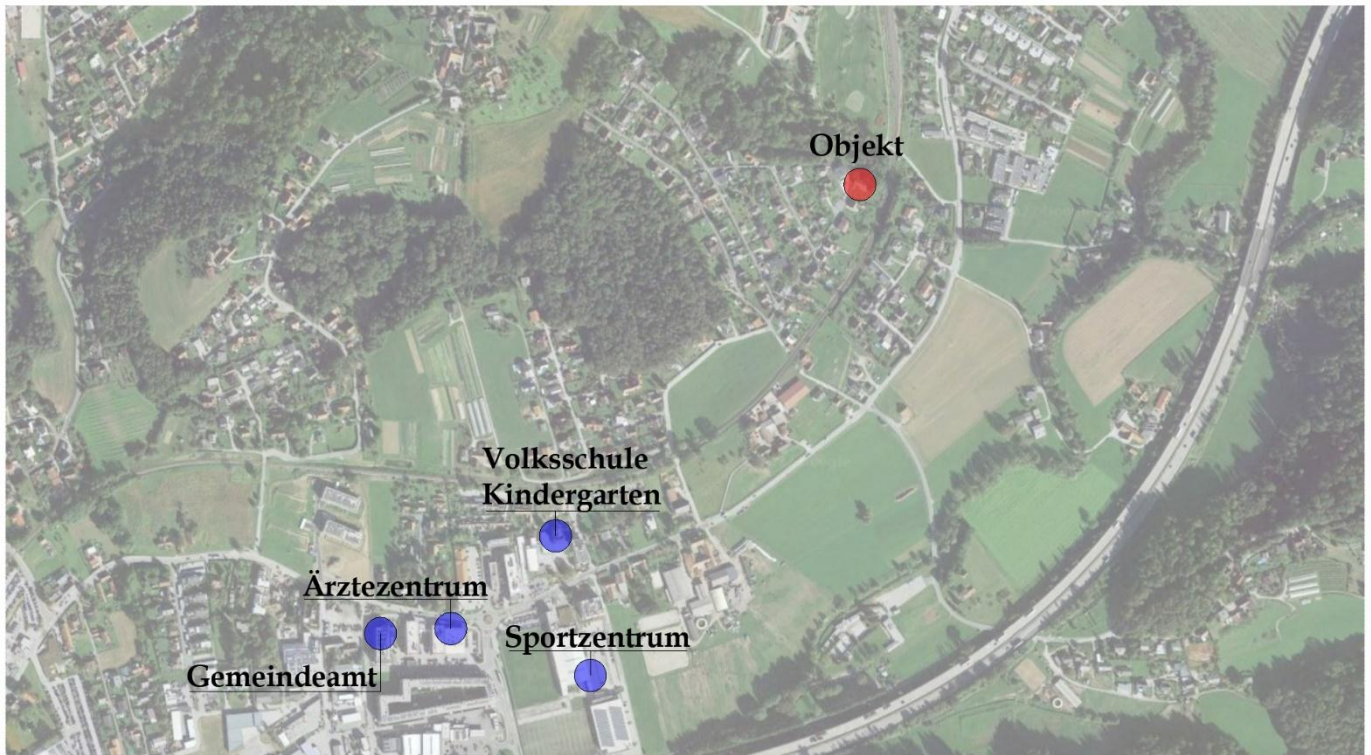
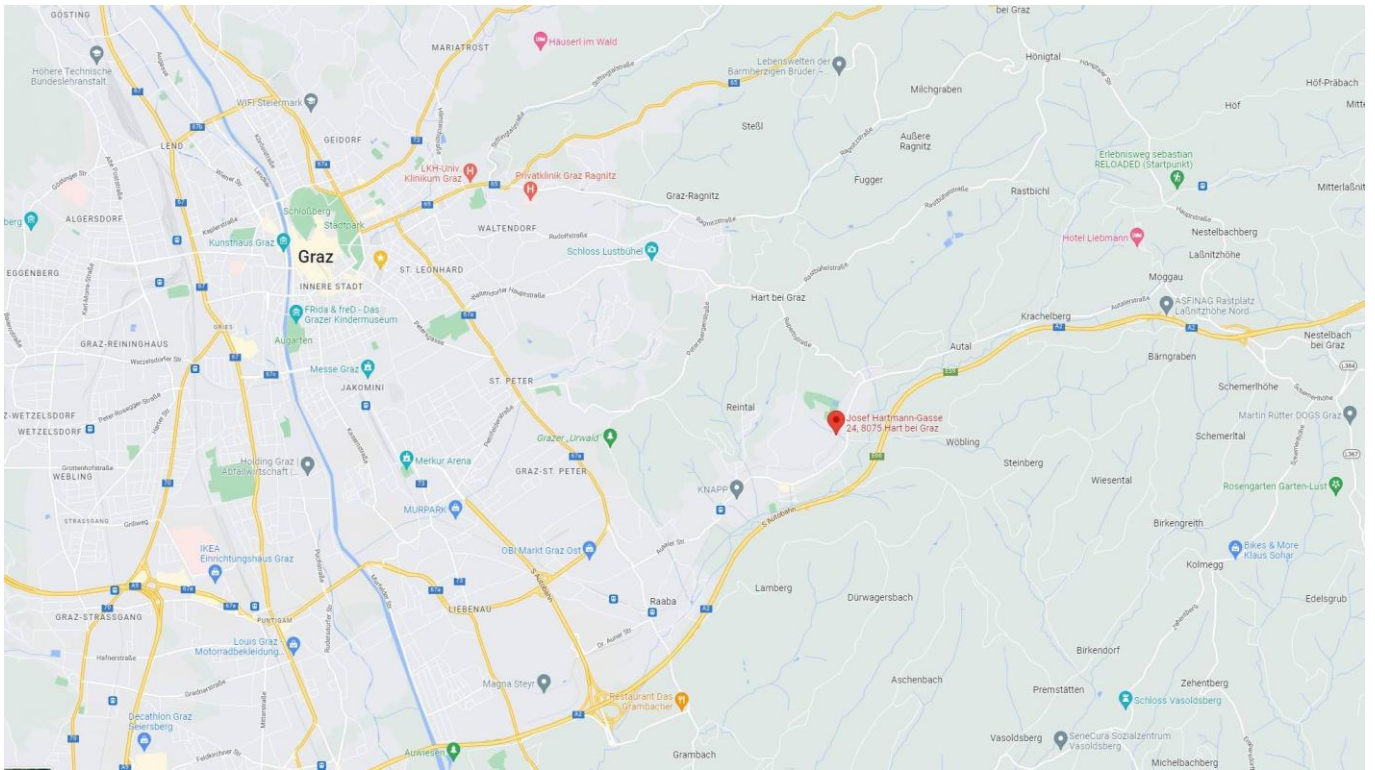
Hatschi Bau- und Beteiligungs GmbH,
ein Unternehmen der bm3 GmbH
die drei Baumeister
Elisabethstraße 13/2/3,
8010 Graz

1. LAGE:

Das Objekt entsteht in Hart bei Graz, in der Josef-Hartmann-Gasse 24. Die Position des Baues besticht nicht nur durch ihre unmittelbare Nähe zur steirischen Landeshauptstadt, sondern auch durch ihre ruhige Lage mit Dorfflair am Fuße eines Waldhanges. Das Zentrum von Hart bei Graz erreichen sie unter 5 Gehminuten und in die Grazer Innenstadt gelangt man mit dem eigenen Fahrzeug oder einem öffentlichen Verkehrsmittel unter 20 Minuten. Die Südautobahnauffahrt ist in 5 Fahrminuten erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befinden sich folgende Einrichtungen:

- Volksschule, Kindergarten 800 m
- Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Spar, Bauernmarkt) 1000 m
- Bushaltestelle 800 m
- Ärztezentrum 1000 m
- Apotheke 1000 m
- Banken (Raiffeisenbank, Steiermärkische Sparkasse) 1000 m
- Gemeindeamt und Standesamt Hart bei Graz 1200 m
- Sportzentrum (Fußballplatz, Hallenbad, Eisstadion, Tennishalle, Fitnesscenter) 800 m
- Gemütlicher Rad- und Sportweg am Ufer des Raababaches 500 m
- Diverse Restaurants 1000 m
- Reitclub 700 m



Quelle: Google Maps

2. Objekt:

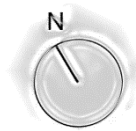
Das Projekt setzt sich aus zwei Häusern mit fünf beziehungsweise drei Wohneinheiten zusammen. So wird die Kompaktheit und ein ausgezeichnet gemeinschaftliches Wohngefühl gewährleistet. Die Gebäude werden in Holzleichtbauweise errichtet. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die Bauzeit optimiert und zugleich die Baufeuchte auf des geringstmöglich Maß reduziert wird. Diese Bauweise ermöglicht es, den ökologischen Fußabdruck des Gebäudes zu minimieren und gleichzeitig ein gesundes Wohnklima zu schaffen. Repräsentativ hierzu wird ein Gebäudezertifizierung ausgestellt (klimaaktiv Standard).

Die Gärten, welche direkt von den drei Erdgeschoss-Wohneinheiten aus erreichbar sind, fügen sich, zusammen mit den beiden Spielplätzen, perfekt in die grüne Landschaft ein. Kombiniert man nun die gelungene Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung des Gebäudes, entsteht ein außergewöhnliches Projekt in ruhiger Lage und mit guten Anbindungen, welches nicht vergleichbar ist.

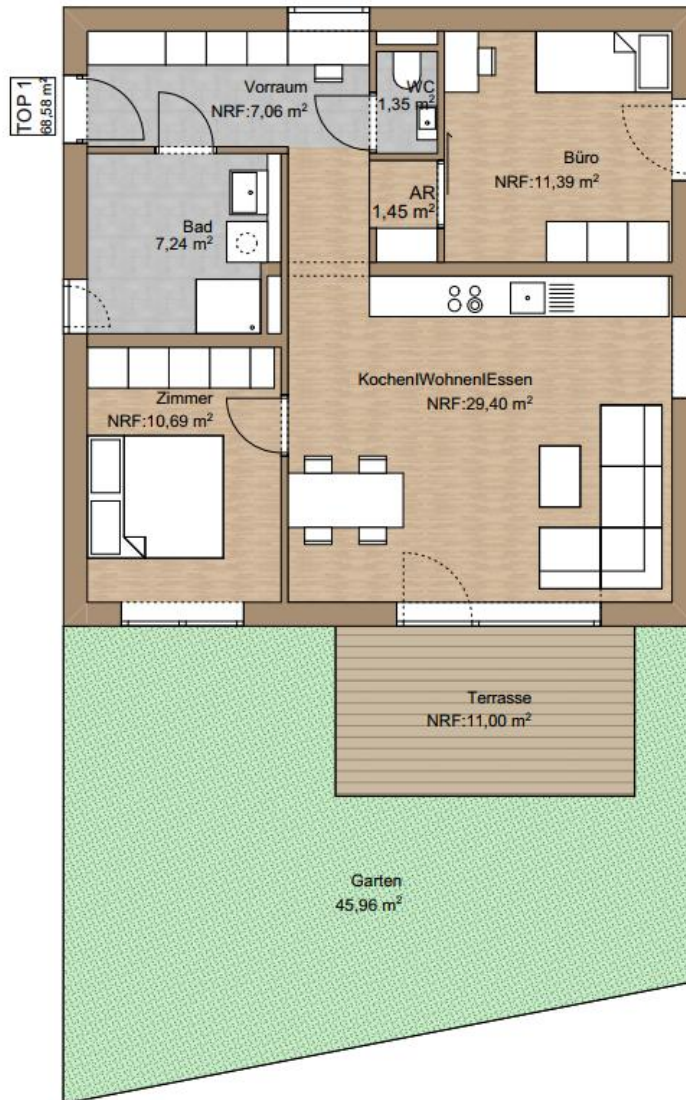
Konzipiert von drei der renommiertesten Baumeister der Region, wird das Objekt technisch allen Anforderungen der heutigen Zeit gerecht. Der Energiebedarf ist vergleichbar mit dem eines Niedrigenergiehauses. Dies wird erreicht durch die Verarbeitung von standardisierten Materialien, sowie der Anbindung an das Fernwärmenetz. Durch die Verwendung von hochwertigen Holzmaterialien wird eine hohe Wärmedämmung erreicht. Somit bleiben die Energiekosten nachhaltig niedrig und obendrein bilden das Raumklima samt der Raumakustik eine angenehme Behaglichkeit.

Jedes Top ist mit einer Fußbodenheizung, breiten Türen und großen Fenstern ausgestattet. Weiters besticht jede Wohnung mit einer direkten Verbindung ins Freie, sei es über eine Terrasse inklusive eigenem Garten oder einen großzügig ausgelegten Balkon, jeweils nach Süden ausgerichtet.

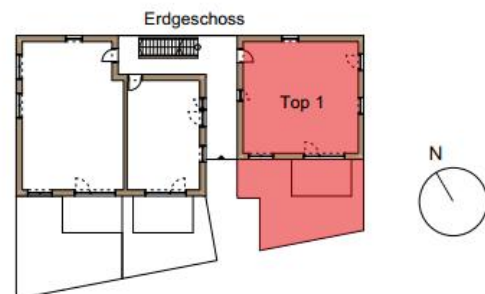
klimaaktiv



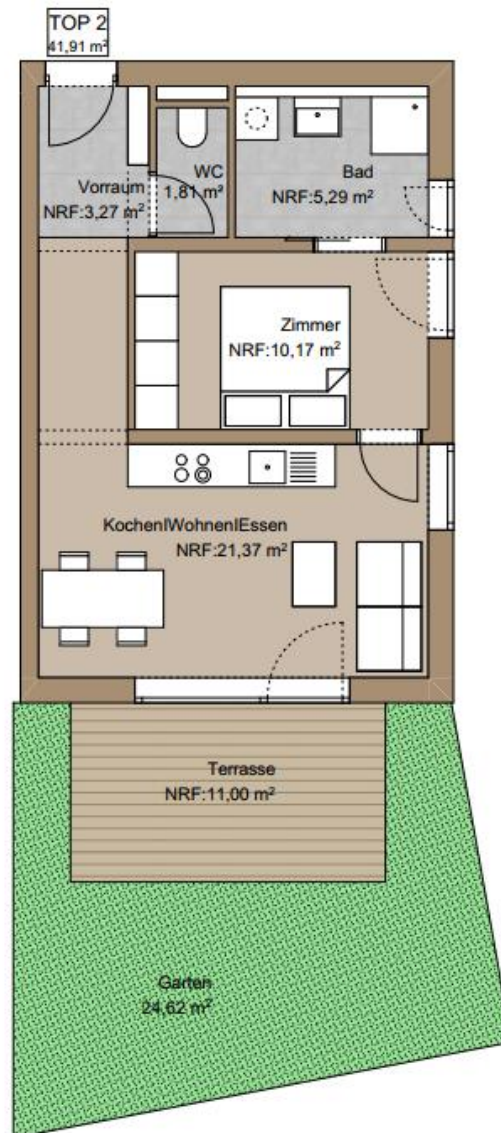
3. Grundriss Top 1:



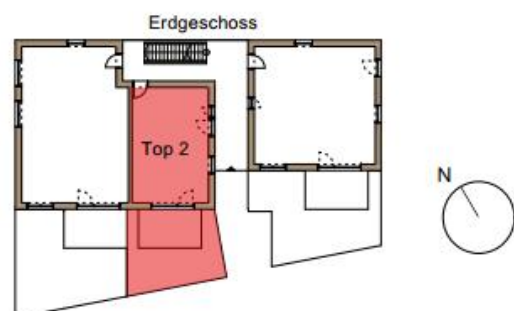
1.	Vorraum	7,06 m ²
2.	Kochen/Wohnen/Essen	29,40 m ²
3.	Zimmer	10,69 m ²
4.	Büro	11,39 m ²
5.	Bad	7,24 m ²
6.	WC	1,35 m ²
7.	Abstellraum	1,45 m ²
	Gesamt	68,58 m²
8.	Terrasse	11,00 m ²
9.	Garten	45,96 m ²
10.	Abstellraum	2,45 m ²



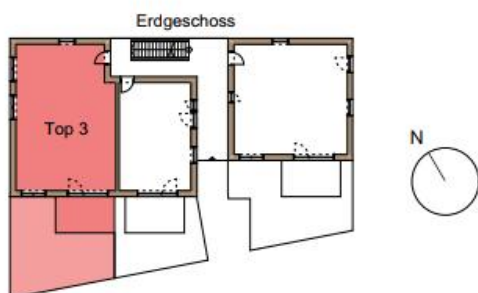
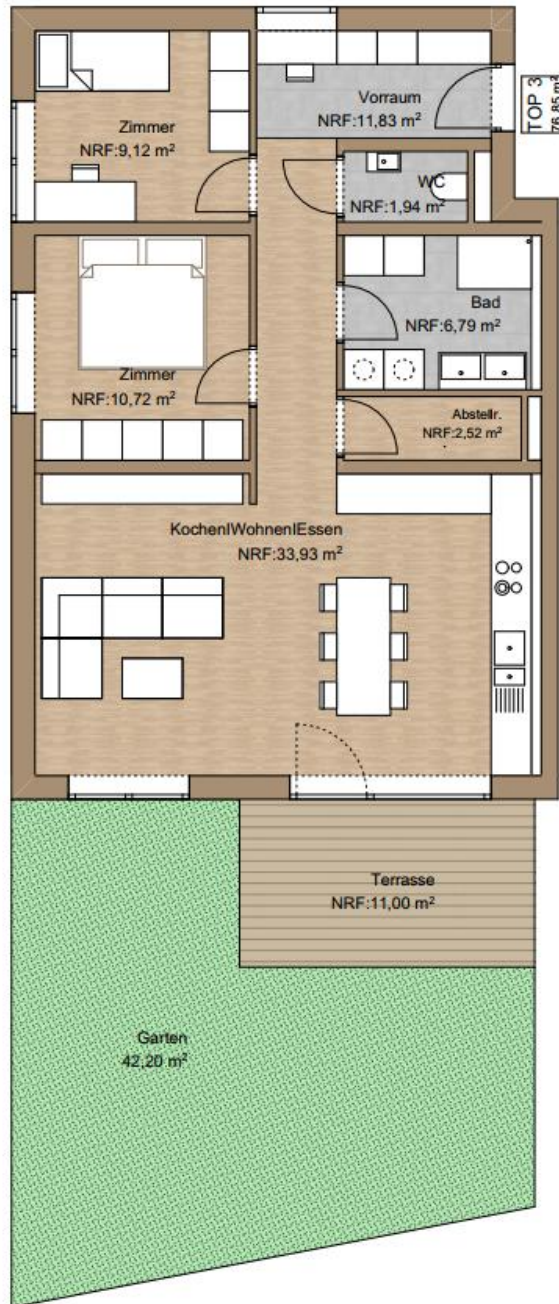
4. Grundriss Top 2:



1.	Vorraum	3,27 m ²
2.	Kochen Wohnen Essen	21,37 m ²
3.	Zimmer	10,17 m ²
4.	Bad	5,29 m ²
5.	WC	1,81 m ²
	Gesamt	41,91 m²
6.	Terrasse	11,00 m ²
7.	Garten	24,62 m ²
8.	Abstellraum	2,45 m ²

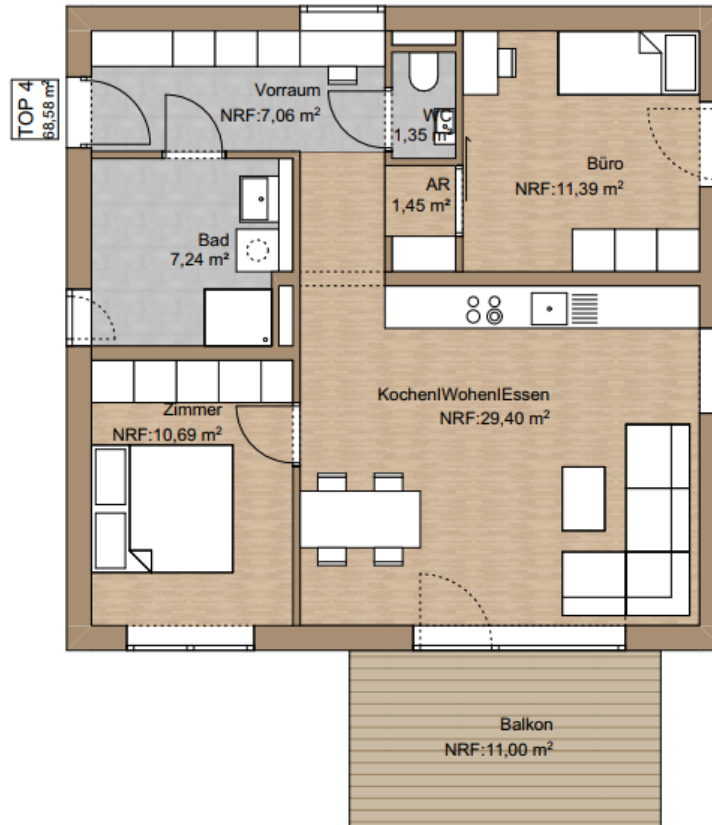


5. Grundriss Top 3:

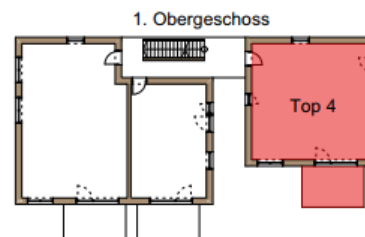


1.	Vorraum	11,83 m ²
2.	Kochen Wohnen Essen	33,93 m ²
3.	Zimmer	9,12 m ²
4.	Zimmer	10,72 m ²
5.	Bad	6,79 m ²
6.	WC	1,94 m ²
7.	Abstellraum	2,52 m ²
Gesamt		76,85 m²
8.	Terrasse	11,00 m ²
9.	Garten	42,20 m ²
10.	Abstellraum	2,45 m ²

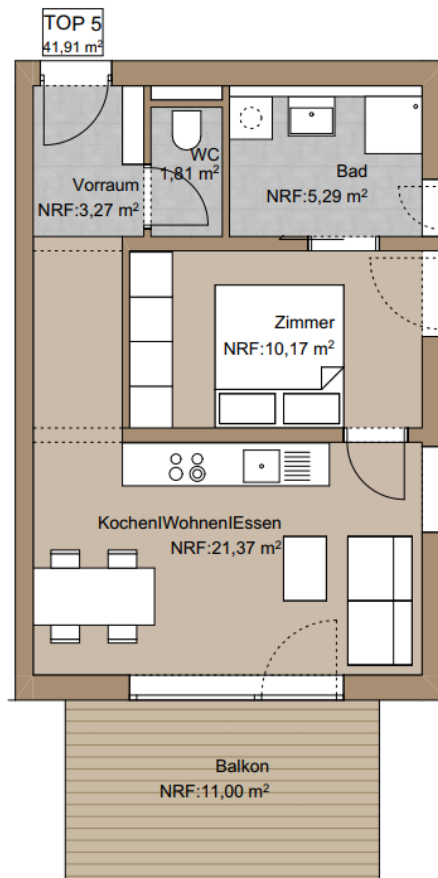
6. Grundriss Top 4:



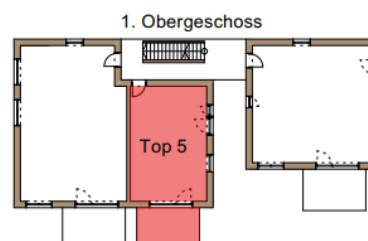
1.	Vorraum	7,06 m ²
2.	Kochen/Wohnen/Essen	29,40 m ²
3.	Zimmer	10,69 m ²
4.	Büro	11,39 m ²
5.	Bad	7,24 m ²
6.	WC	1,35 m ²
7.	Abstellraum	1,45 m ²
Gesamt		68,58 m²
8.	Balkon	11,00 m ²
9.	Abstellraum	2,45 m ²



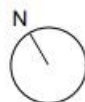
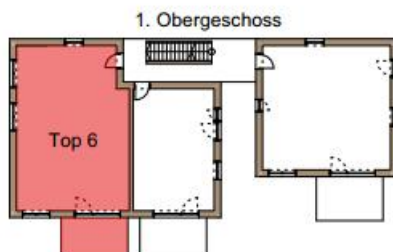
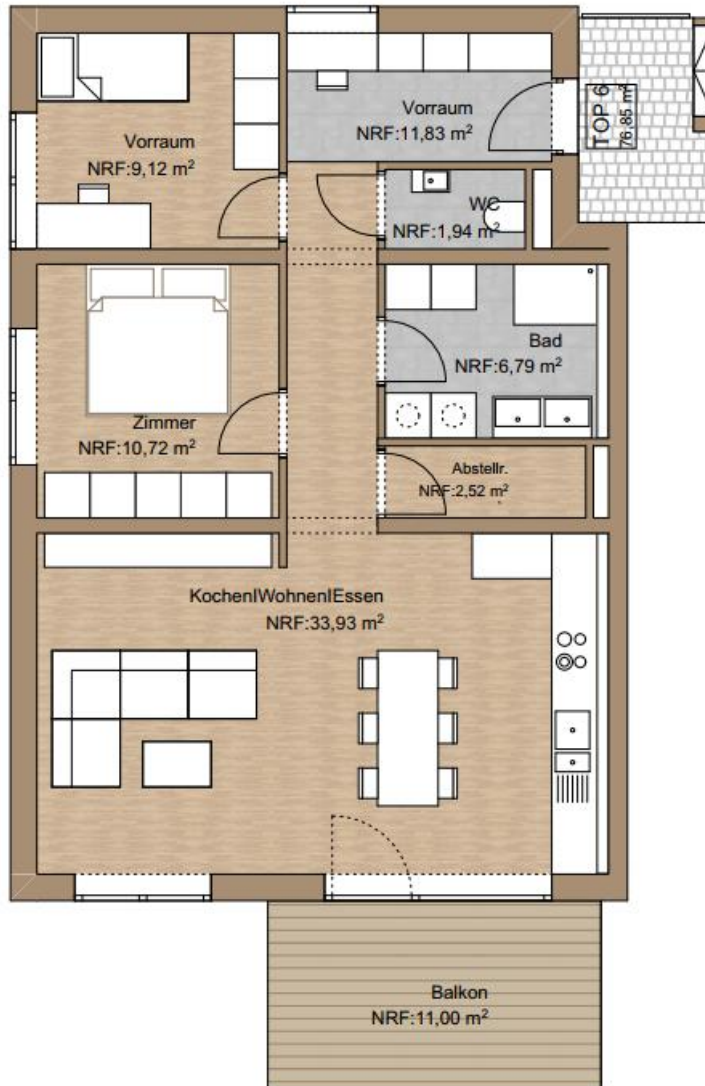
7. Grundriss Top 5:



1.	Vorraum	3,27 m ²
2.	Kochen Wohnen Essen	21,37 m ²
3.	Zimmer	10,17 m ²
4.	Bad	5,29 m ²
5.	WC	1,81 m ²
	Gesamt	41,91 m²
6.	Balkon	11,00 m ²
7.	Abstellraum	2,45 m ²

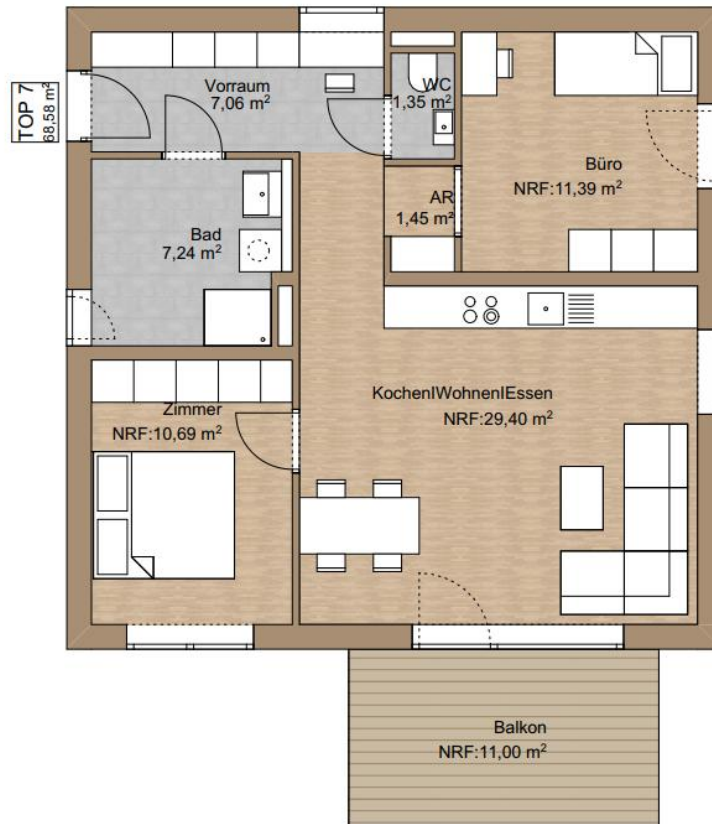


8. Grundriss Top 6:

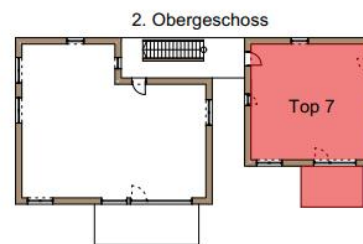


1.	Vorraum	11,83 m ²
2.	Kochen/Wohnen/Essen	33,93 m ²
3.	Zimmer	9,12 m ²
4.	Zimmer	10,72 m ²
5.	Bad	6,79 m ²
6.	WC	1,94 m ²
7.	Abstellraum	2,52 m ²
Gesamt		76,85 m²
8.	Balkon	11,00 m ²
9.	Abstellraum	2,45 m ²

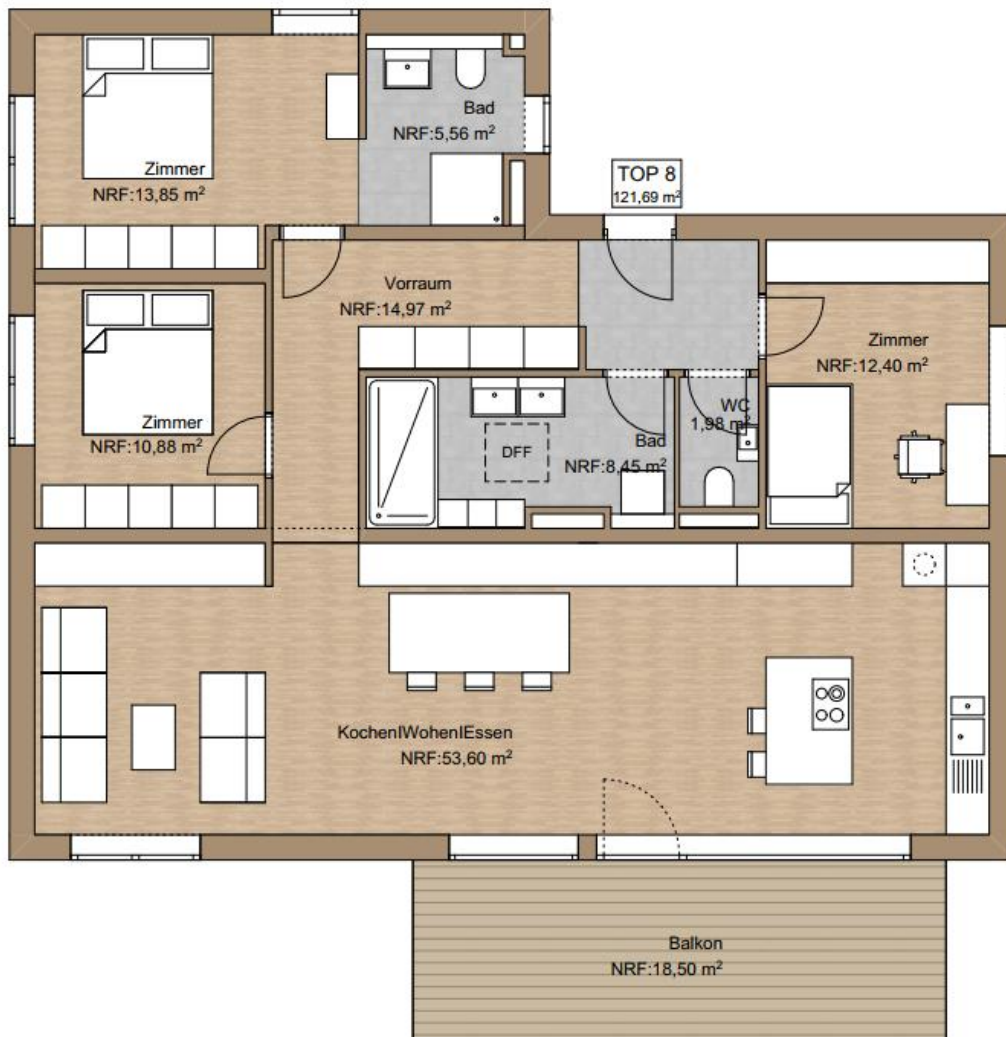
9. Grundriss Top 7:



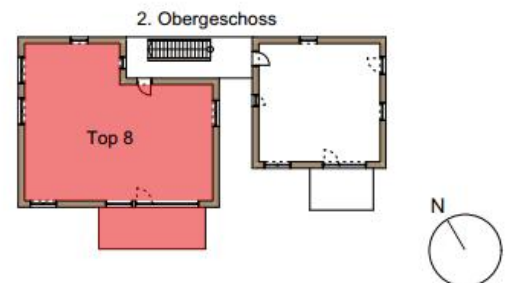
1.	Vorraum	7,06 m ²
2.	Kochen Wohnen Essen	29,40 m ²
3.	Zimmer	10,69 m ²
4.	Büro	11,39 m ²
5.	Bad	7,24 m ²
6.	WC	1,35 m ²
7.	Abstellraum	1,45 m ²
Gesamt		68,58 m²
8.	Balkon	11,00 m ²
9.	Abstellraum	2,45 m ²



10. Grundriss Top 8:



1.	Vorraum	14,97 m ²
2.	Kochen Wohnen Essen	5,60 m ²
3.	Zimmer	13,85 m ²
4.	Zimmer	10,88 m ²
5.	Zimmer	12,40 m ²
6.	Bad	5,56 m ²
7.	Bad	8,45 m ²
8.	WC	1,98 m ²
	Gesamt	121,69 m²
9.	Balkon	18,50 m ²
10.	Abstellraum	2,45 m ²




11. Übersicht Außenanlagen:



12. Kaufpreisaufstellung:

KAUFPREISAUFSTELLUNG

Josef-Hartmann-Gasse 24, 8075 Hart bei Graz



Top Nr.	Geschoß	m ² WNFL.	Anzahl Zimmer	m ² Balkon Terrasse	m ² Garten	€ Nettopreis	€ netto / m ² NFL.	€ Bruttopreis	€ brutto / m ² NFL.
13%									
HAUS A	1	EG	68,58	3	11,00	45,96	verkauft	verkauft	verkauft
	4	1.OG	68,58	3	11,00	-	€ 264 002,65	€ 3 849,56	€ 298 323,00
	7	2.OG	68,58	3	11,00	-	€ 273 106,19	€ 3 982,30	€ 308 610,00
HAUS B	2	EG	41,91	2	11,00	24,62	reserviert	reserviert	reserviert
	3	EG	76,85	3	11,00	42,20	reserviert	reserviert	reserviert
	5	1.OG	41,91	2	11,00	-	€ 161 334,96	€ 3 849,56	€ 182 308,50
	6	1.OG	76,85	3	11,00	-	€ 295 838,50	€ 3 849,56	€ 334 297,50
	8	2.OG	121,69	5	18,50	-	€ 489 990,71	€ 4 026,55	€ 553 689,50
Besucher	P1	verbleibt als Allgemeinfläche Besucherparkplatz				-		-	
Carpport	C2	inkl. Kellerersatzraum				verkauft		verkauft	
	C3	inkl. Kellerersatzraum				reserviert		reserviert	
	C4	inkl. Kellerersatzraum				€ 15 929,20		€ 18 000,00	
	C5	inkl. Kellerersatzraum				€ 15 929,20		€ 18 000,00	
	C6	inkl. Kellerersatzraum				€ 15 929,20		€ 18 000,00	
	C7	3,5m Breite, inkl. Kellerersatzraum				€ 18 584,07		€ 21 000,00	
	C8	inkl. Kellerersatzraum				€ 15 929,20		€ 18 000,00	
	C9	inkl. Kellerersatzraum				€ 15 929,20		€ 18 000,00	
PKW frei	P10					€ 7 079,65		€ 8 000,00	
	P11					€ 7 079,65		€ 8 000,00	
	P12					€ 7 079,65		€ 8 000,00	
Kellerfläche		85	in Größen ca. 25 bis 30m ² teilbar		€ 63 938,05	€ 752,21	€ 72 250,00	€ 850,00	

11.02.2025