

Baubeginn:
Frühjahr 2023
Fertigstellung:
voraussichtlich
Herbst 2024

In der Meln 2, 8700 Leoben



Wohnen in der Meln

Eigentumswohnungen mit nachhaltigem Energiekonzept



Endlich zuhause.



Wohnen in der Meln

In Leoben entstehen aktuell 41 Eigentumswohnung in Grün- und Ruhelage. Neben den Wohnungen werden ein Allgemeinbereich (als Nutzungsmöglichkeiten für Homeoffice, kleine internen Veranstaltungen oder jeglicher Sondernutzung), Tiefgaragenplätze, Carportparkplätze sowie Freiparkplätze errichtet. Sämtliche Wohnungen sind mit Freiflächen (Gärten, Balkonen, Terrassen) ausgestattet und verfügen über effiziente Grundrisse.

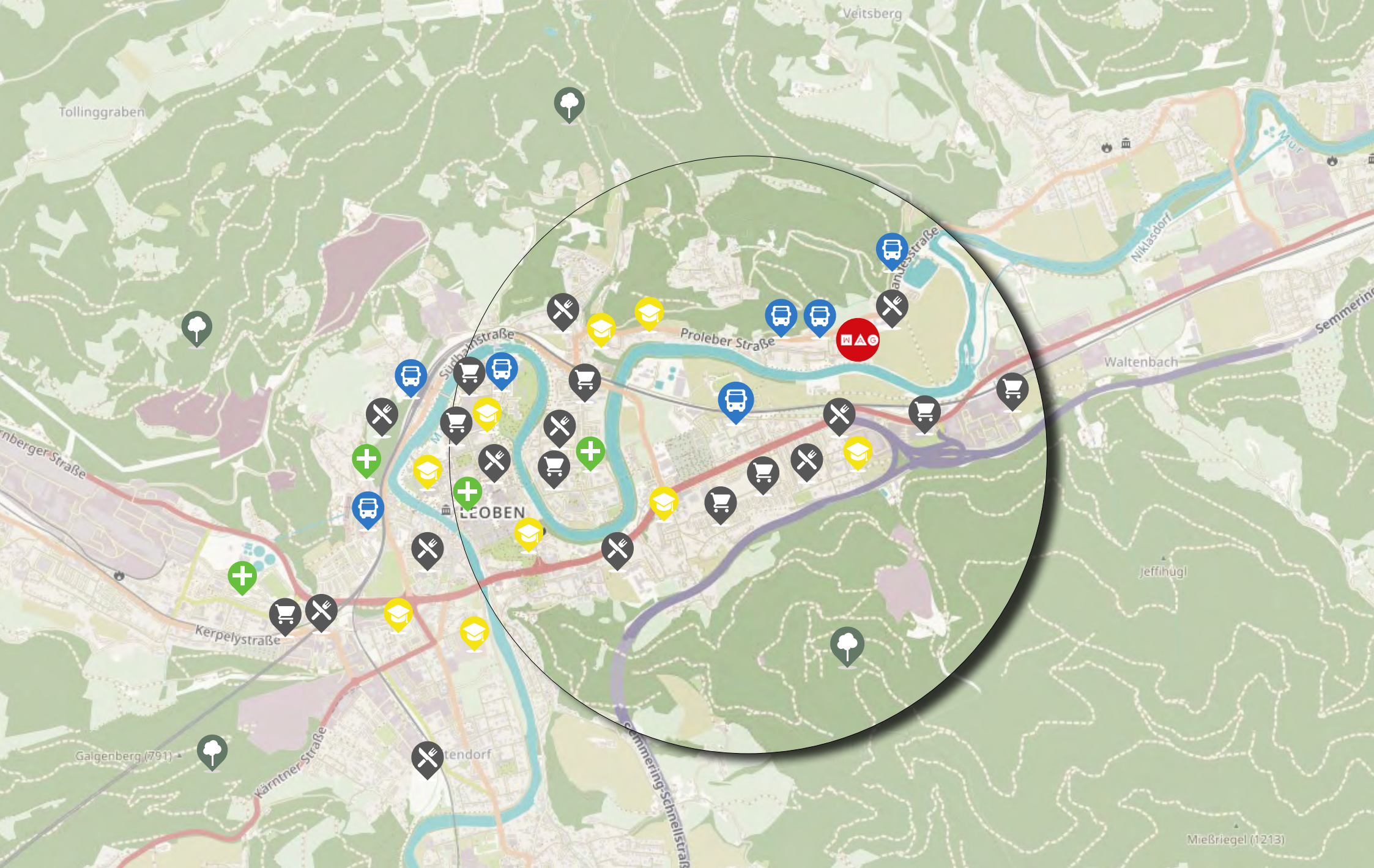
Die gesamte Anlage wird **klimaschonend und Co2 reduziert aus der Abwärme** der Industrieanlagen durch das städtische Fernwärmenetz versorgt. Zusätzlich wird eine **PV-Anlage für die Erzeugung von Strom** für die gesamte Liegenschaft installiert. Das gesamte Nachhaltigkeitspakete wird durch eine **Klima-Aktiv-**

Zertifizierung abgerundet. Dies stellt ein hohes Maß an ökologisches Verständnis, als auch eine zukünftige Werthaltigkeit der Immobilie dar.



- Eigentumswohnungen
- Terrassen mit Eigengarten oder Balkone
- Wohnflächen von 40 m² bis 90 m²
- Allgemeinbereich
- klimaschonendes Heizsystem
- Photovoltaikanlage
- barrierefrei - Lift
- Tiefgarage, Carport und Freiparker

HWB_{Ref,SK} = 27,4; fGEE_{SK} = 0,69



 Öffentliche Verkehrsmittel

 Nahversorger

 Bildung

 Medizinische Versorgung

 Kulinarik

 Parkanlagen

Das Umfeld

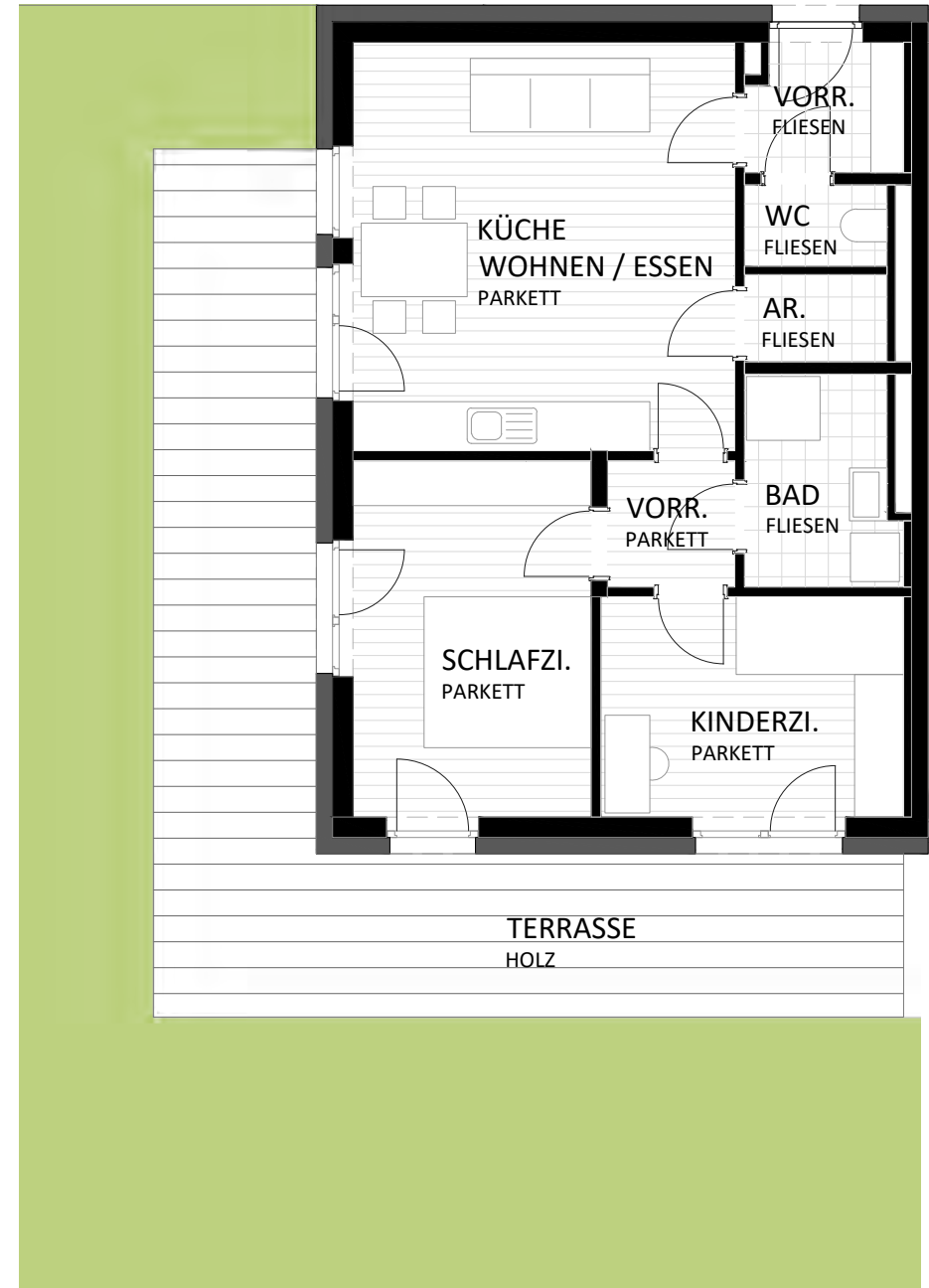
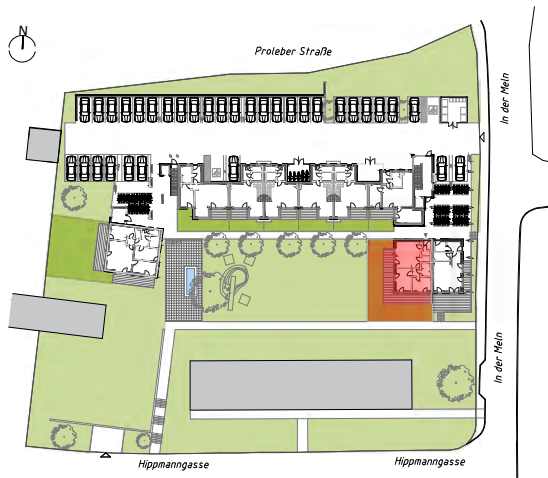
In unmittelbarer Nähe zu den Eigentumswohnungen in Meln an der Mur befinden sich Geschäfte und Nahversorger und alle täglichen Besorgungen können Sie auf kurzem Wege auch zu Fuß erledigen. Ein Radweg mit direkter Anbindung an das Zentrum von Leoben durch die neu entstandene Proleber Brücke, ein Abenteuerspielplatz, das Naherholungsgebiet Mur sowie ein Kindergarten und eine Volksschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus ist Leoben, neben einer Vielzahl an unterschiedlichen Bildungseinrichtungen auch



Sitz der Montanuniversität Leoben. Beliebte Ausflugsziele und Sehenswürdigkeiten sind das bekannte Asia Spa, Stift Göss oder die Kunsthalle Leoben, die auch als Veranstaltungsort genutzt wird. Der Bahnhof Lerchenfeld ist innerhalb von 2 Minuten mit Rad erreichbar. Die Schnellbahnstecke S8 von Unimarkt nach Bruck an der Mur, ein direkter Radweg in die Stadt Leoben sowie ein direkter Zugang zur Bushaltestation komplettieren die sehr gute Infrastruktur. Durch die tolle Verkehrsanbindung ist Graz in weniger als 45 Minuten und Wien in unter 2 Stunden mit dem Auto oder der Bahn erreichbar.

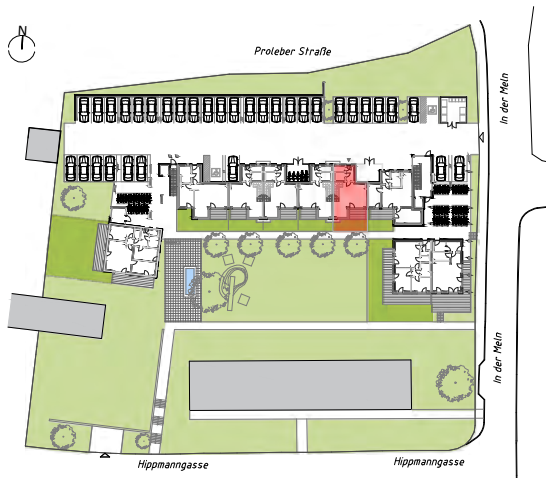
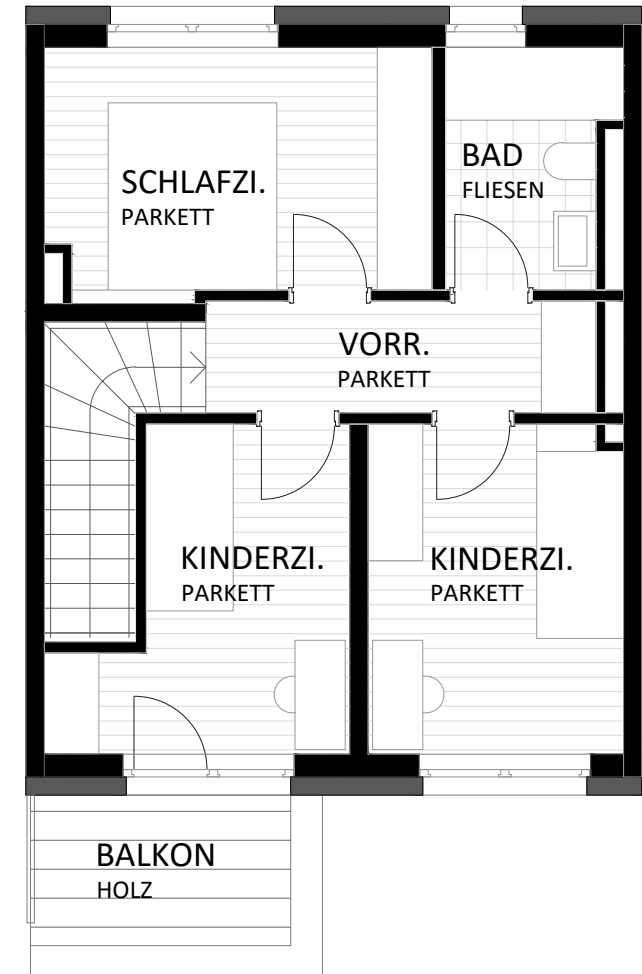
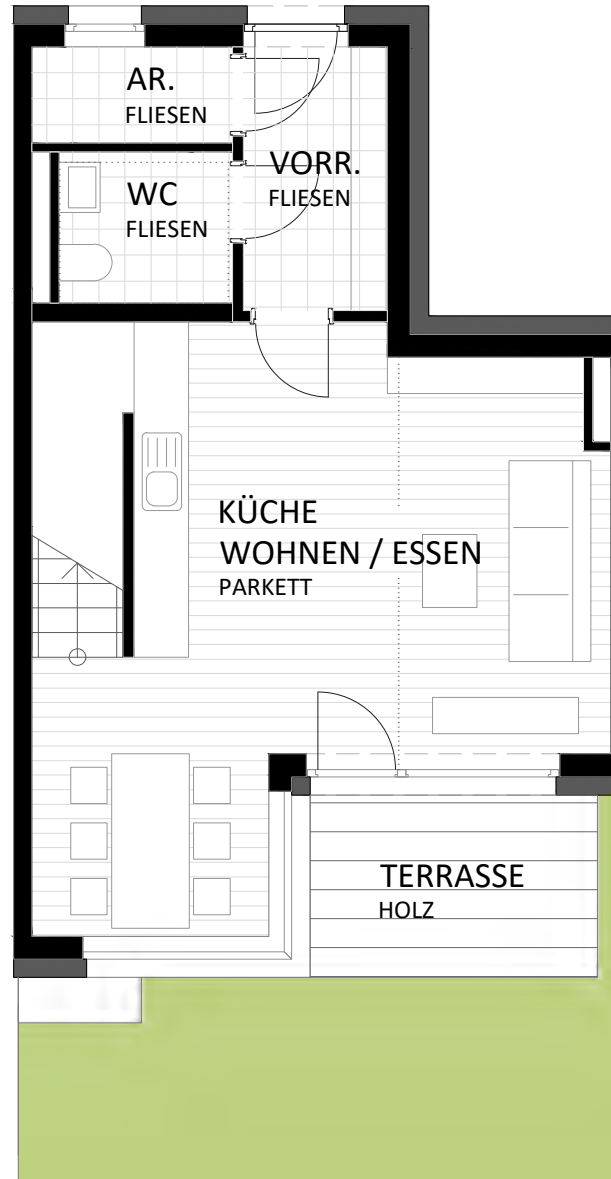
TOP 2

Ebene:	Erdgeschoss
Räume:	3-Raum
Wohnfläche:	61,42 m ²
Garten:	82,66 m ²
Terrasse:	35,68 m ²
Preis Wohnung:	€ 286.269,-
Tiefgaragenplatz:	€ 25.000,-
Carportstellplatz:	€ 15.000,-



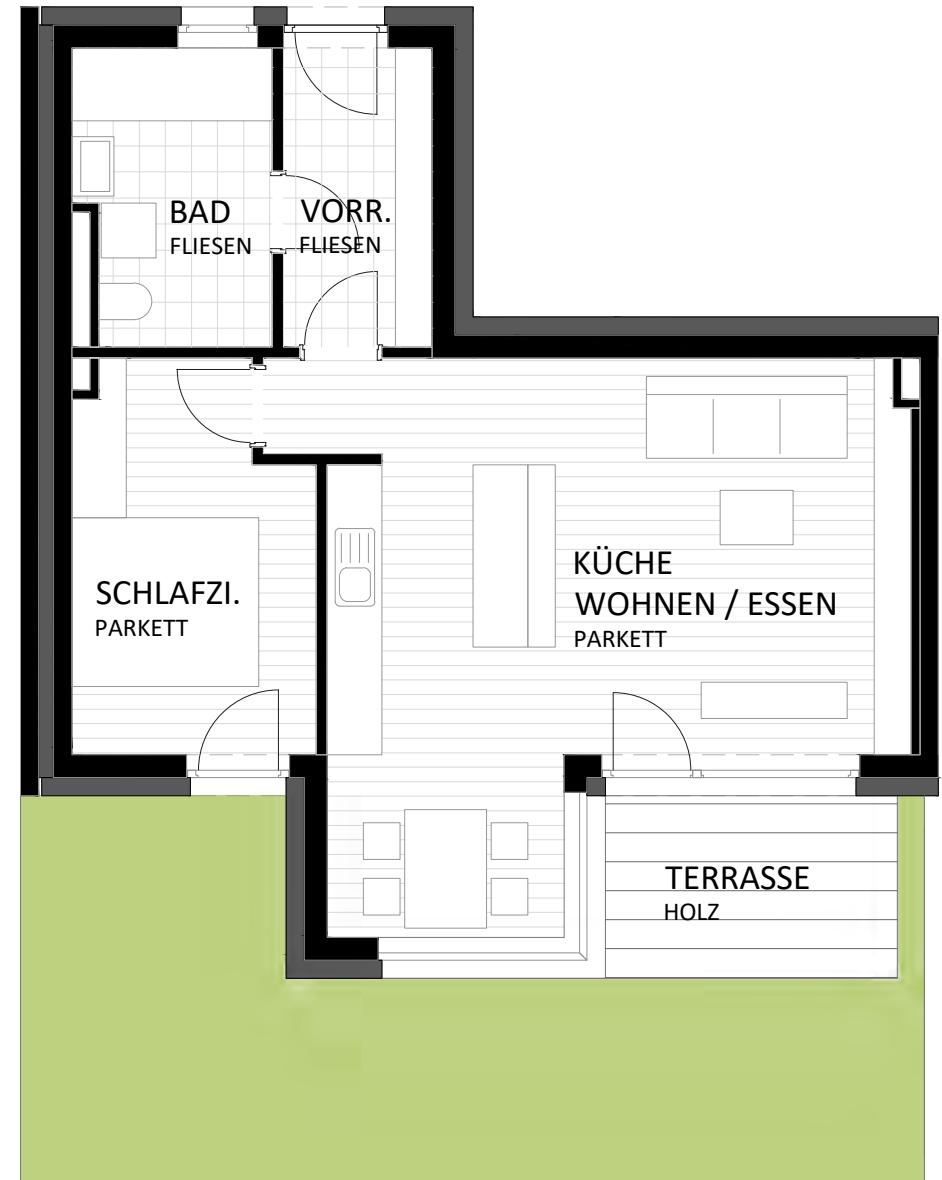
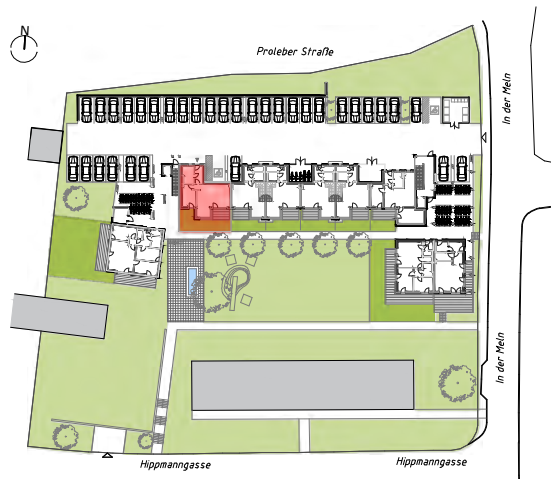
TOP 4

Ebene:	Erdgeschoss
Räume:	4-Raum Maisonette
Wohnfläche:	84,14 m ²
Garten:	14,89 m ²
Terrasse:	6,30 m ²
Balkon:	4,70 m ²
Preis Wohnung:	€ 366.921,-
Tiefgaragenplatz:	€ 25.000,-
Carportstellplatz:	€ 15.000,-



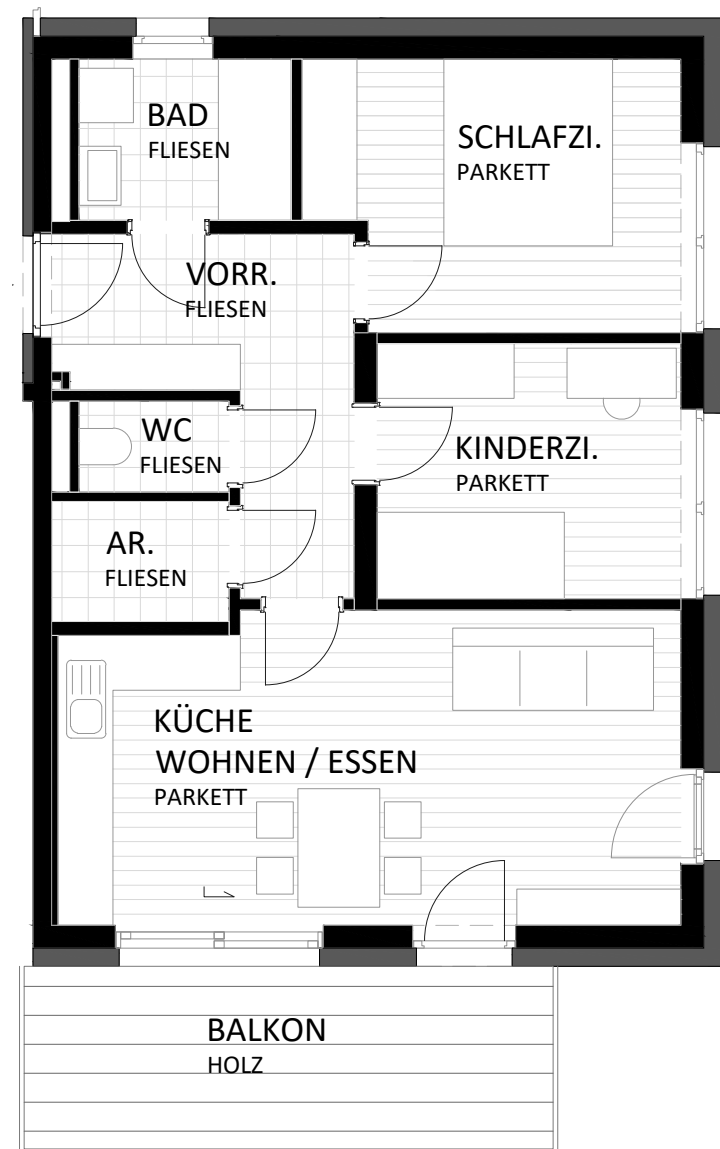
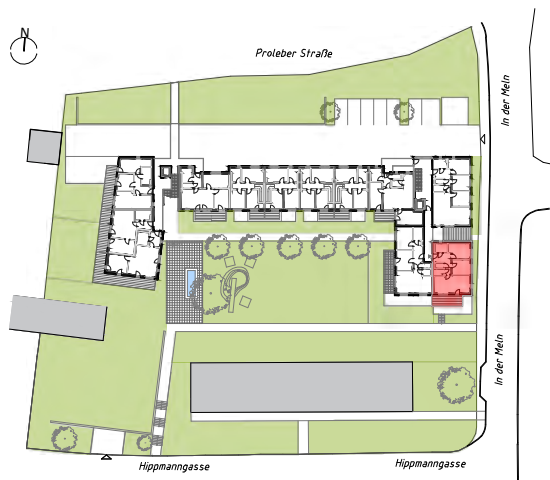
TOP 8

Ebene:	Erdgeschoss
Räume:	2-Raum
Wohnfläche:	57,08 m ²
Garten:	28,50 m ²
Terrasse:	6,00 m ²
Preis Wohnung:	€ 266.041,-
Tiefgaragenplatz:	€ 25.000,-
Carportstellplatz:	€ 15.000,-



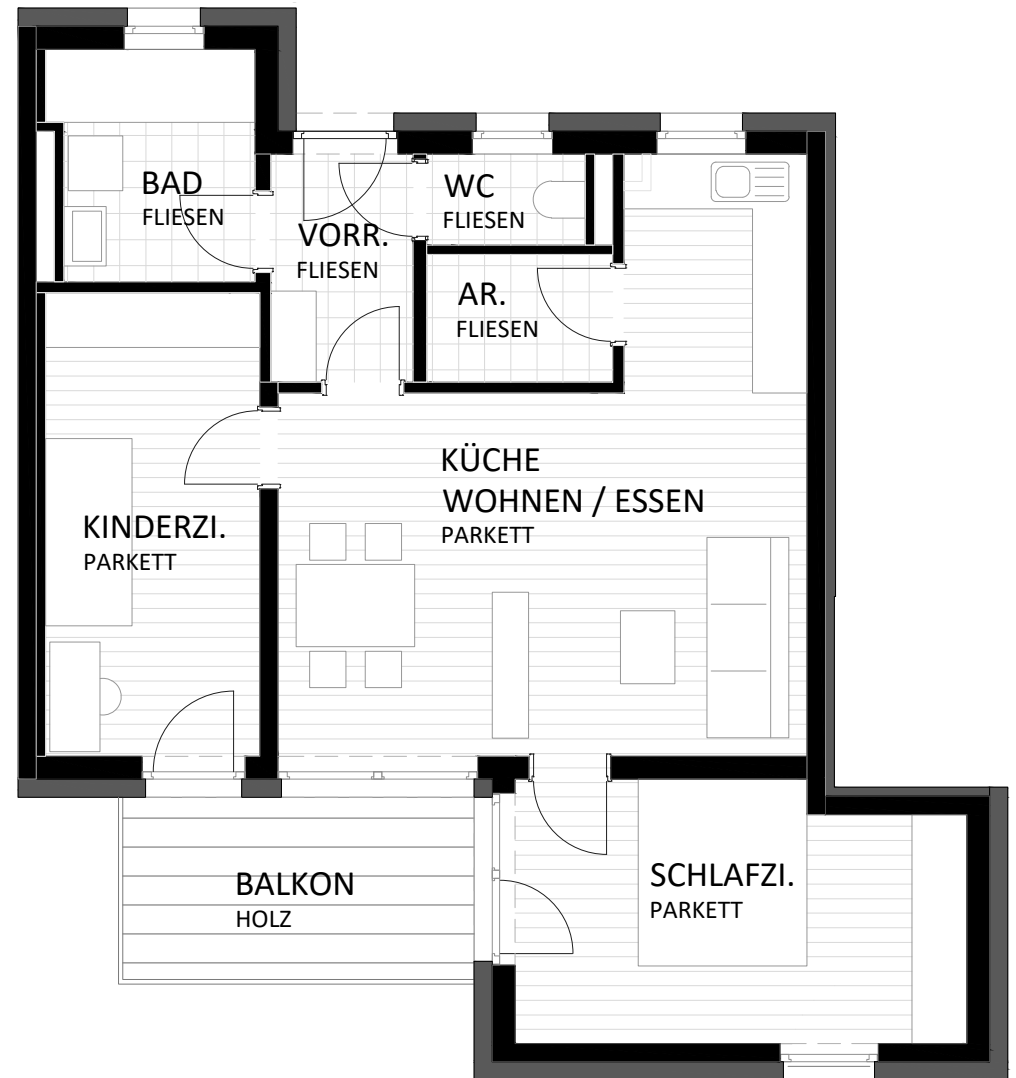
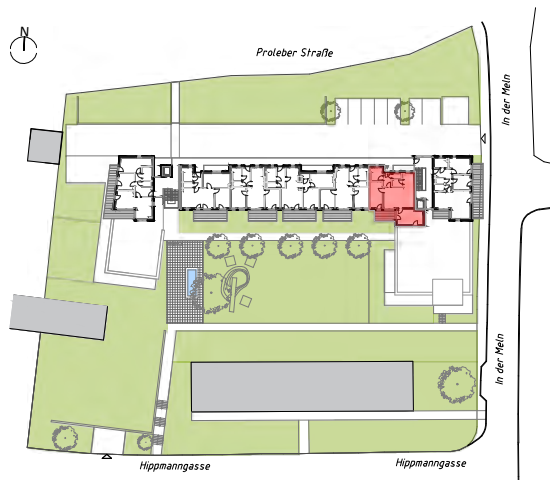
TOP 11

Ebene: 1. Obergeschoss
Räume: 3-Raum
Wohnfläche: 62,09 m²
Balkon: 11,60 m²
Preis Wohnung: € 264.555,-
Tiefgaragenplatz: € 25.000,-
Carportstellplatz: € 15.000,-



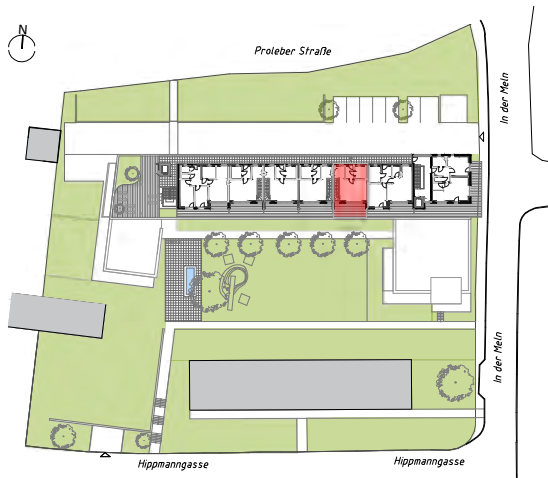
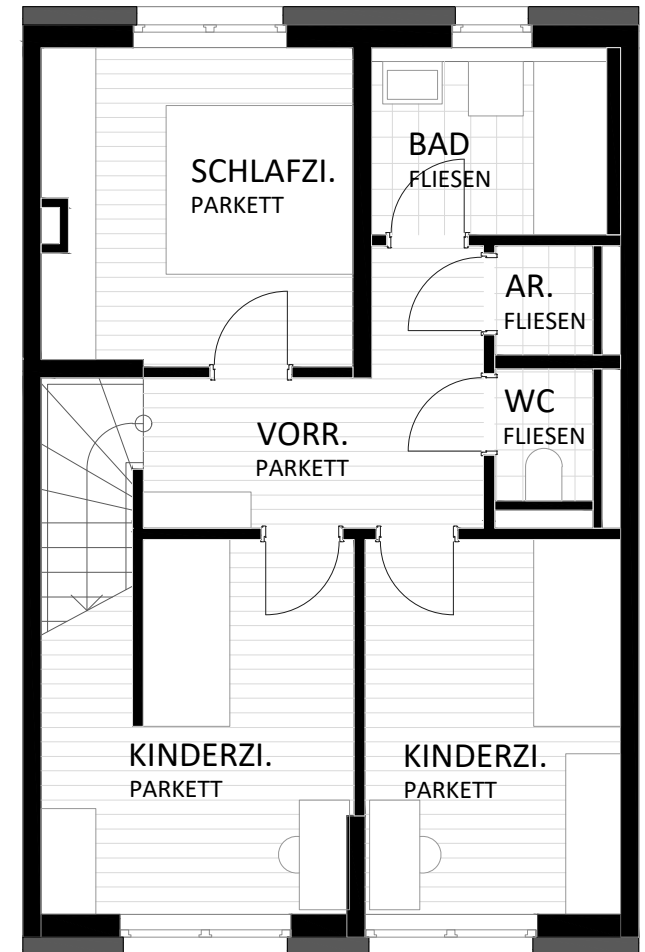
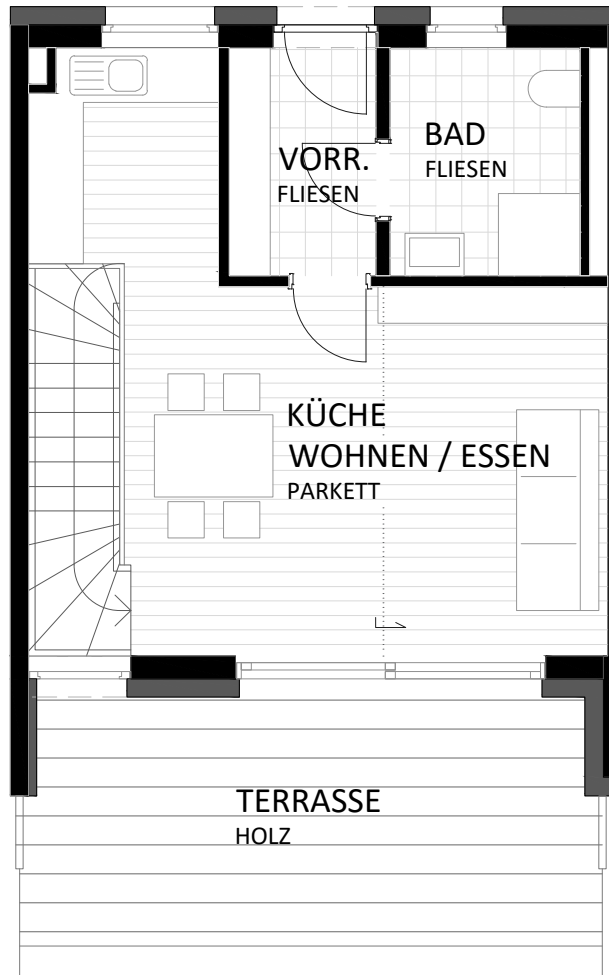
TOP 26

Ebene: 3. Obergeschoss
Räume: 3-Raum
Wohnfläche: 69,36 m²
Balkon: 7,70 m²
Preis Wohnung: € 302.468,-
Tiefgaragenplatz: € 25.000,-
Carportstellplatz: € 15.000,-



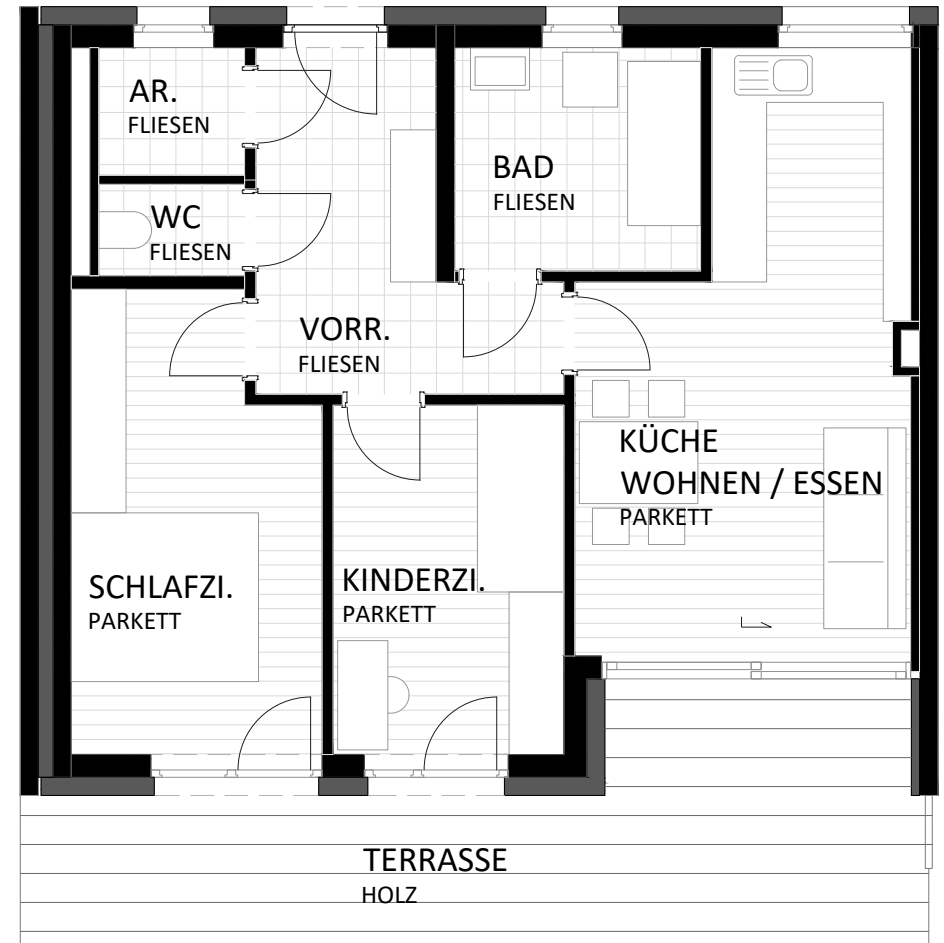
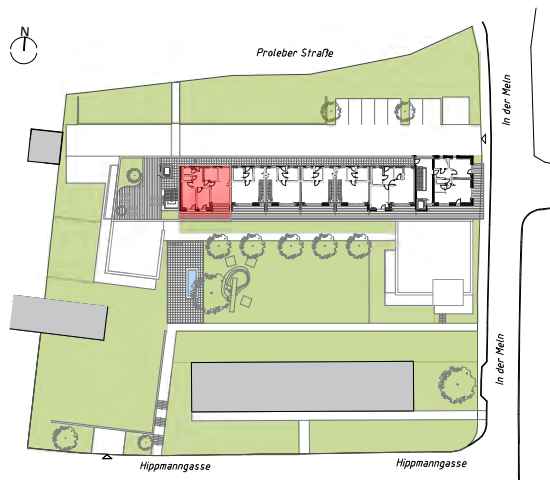
TOP 38

Ebene: 5. Obergeschoss
 Räume: 4-Raum Maisonette
 Wohnfläche: 88,79 m²
 Terrasse: 17,03 m²
 Preis Wohnung: € 396.078,-
 Tiefgaragenplatz: € 25.000,-
 Carportstellplatz: € 15.000,-



TOP 42

Ebene: 5. Obergeschoss
Räume: 3-Raum
Wohnfläche: 63,93 m²
Terrasse: 20,06 m²
Preis Wohnung: € 317.146,-
Tiefgaragenplatz: € 25.000,-
Carportstellplatz: € 15.000,-



Kaufpreisinformation

TOP	Geschoss	Wohnfläche	Garten	Balkon	Terrasse	Kaufpreis Tiefgarage*	Kaufpreis Carport*	Kaufpreis Freiparkstellplatz*	Kaufpreis Wohnung
2	EG	61,42 m ²	82,66 m ²	-	35,68 m ²	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 286.269,-
3	EG	61,77 m ²	11,51 m ²	-	9,10 m ²	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 281.723,-
4	EG	84,14 m ²	14,89 m ²	4,70 m ²	6,30 m ²	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 366.921,-
5	Eg	85,03 m ²	14,89 m ²	4,70 m ²	6,30 m ²	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 370.802,-
6	EG	85,28 m ²	14,89 m ²	4,70 m ²	6,30 m ²	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 371.892,-
7	EG	84,82 m ²	14,89 m ²	4,70 m ²	6,30 m ²	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 369.886,-
8	EG	57,08 m ²	28,50 m ²	-	6,00 m ²	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 266.041,-
9	EG	77,49 m ²	112,12 m ²	-	34,00 m ²	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 361.168,-
10	1. OG	82,63 m ²	-	18,52 m ²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 335.547,17
11	1. OG	62,09 m ²	-	11,60 m ²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 264.556,-
12	1. OG	69,65 m ²	-	16,38 m ²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 303.732,-
13	1. OG	69,24 m ²	-	7,68 m ²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 291.559,-
14	1. OG	60,45 m ²	-	10,42 m ²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 254.546,-
15	1. OG	58,91 m ²	-	16,56 m ²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 245.115,-

Kaufpreisinformation

TOP	Geschoss	Wohnfläche	Garten	Balkon	Terrasse	Kaufpreis Tiefgarage*	Kaufpreis Carport*	Kaufpreis Freiparkstellplatz*	Kaufpreis Wohnung
16	1. OG	47,61 m²	-	16,72 m²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 207.620,-
17	1. OG	53,77 m²	-	-	31,69 m²	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 245.236,-
18	2. OG	62,31 m²	-	35,56 m²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 277.955,-
19	2. OG	69,36 m²	-	7,70 m²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 302.469,-
20	2. OG	56,04 m²	-	10,79 m²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 244.381,-
21	2. OG	66,21 m²	-	12,59 m²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 288.731,-
22	2. OG	56,19 m²	-	10,79 m²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 245.036,-
23	2. OG	60,37 m²	-	12,70 m²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 263.264,-
24	2. OG	64,72 m²	-	27,13 m²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 295.178,-
25	3. OG	69,64 m²	-	25,75 m²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 296.724,-
26	3. OG	69,36 m²	-	7,70 m²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 302.468,-
27	3. OG	56,04 m²	-	10,79 m²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 244.382,-
28	3. OG	66,21 m²	-	12,59 m²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 288.731,-
29	3. OG	56,19 m²	-	10,79 m²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 245.036,-
30	3. OG	60,37 m²	-	12,70 m²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 263.264,-

Kaufpreisinformation

TOP	Geschoss	Wohnfläche	Garten	Balkon	Terrasse	Kaufpreis Tiefgarage*	Kaufpreis Carport*	Kaufpreis Freiparkstellplatz*	Kaufpreis Wohnung
31	3. OG	64,79 m²	-	22,00 m²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 295.497,-
32	4. OG	69,87 m²	-	25,75 m²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 297.705,-
33	4. OG	74,99 m²	-	22,56 m²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 327.019,-
34	4. OG	82,04 m²	-	16,40 m²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 357.763,-
35	4. OG	64,79 m²	-	22,00 m²	-	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 295.497,-
36	Penthous	55,68 m²	-	-	48,64 m²	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 281.788,-
37	Penthous	56,79 m²	-	-	19,88 m²	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 276.047,-
38	5. OG	88,79 m²	-	-	17,03 m²	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 396.078,-
39	5. OG	89,41 m²	-	-	17,74 m²	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 398.844,-
40	5. OG	90,06 m²	-	-	17,74 m²	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 401.743,-
41	5. OG	89,41 m²	-	-	17,74 m²	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 398.844,-
42	5. OG	63,93 m²	-	-	20,06 m²	€ 25.000,-	€ 15.000,-	€ 9.000,-	€ 317.146,-

Die Wohnung kann nur gemeinsam mit dem zugeordneten TG-Stellplatz erworben werden.

*Der Kaufpreis bezieht sich auf einen jeweiligen Stellplatz der dieser Wohnung zugeordnet wird.

- Projektabwicklung gem. BTVG, Ratenplan B

- Nebenkostenübersicht: 1,1% Grundbucheintragungsgebühr; 3,5% Grunderwerbssteuer; 1,5% Vertragserrichtungsgebühr zzgl. 20% USt; eventuell Hypothekareintragungsgebühr, Beglaubigungsgebühren und Barauslagen, u.ä.

Die Ausstattung

Die WAG legt besonders großen Wert auf die Verwendung qualitativer Materialien. Dies spiegelt sich nicht nur bei der Verwendung hochwertiger Parkett- und Fliesen-/Feinsteinzeugböden wider, sondern erstreckt sich über den gesamten Bauprozess. Bei den schlüsselfertigen Eigentumswohnungen in Meln an der Mur wurde an alle Bewohner /innen gedacht. Vom Kinderwagenabstellplatz, über großzügige Kellerabteile bis hin zum Carport und Tiefgarage mit der Möglichkeit zur Herstellung von PKW E-Ladeanschlüssen.

Die gesamte Anlage wird klimaschonend und Co2 reduziert aus der Abwärme der Industrieanlagen durch das städtische Fernwärmenetz versorgt. Zusätzlich wird eine PV-Anlage für die Erzeugung von Strom für die gesamte Liegenschaft installiert. Das gesamte Nachhaltigkeitspaket wird durch eine Klima-Aktiv-Zertifizierung abgerundet. Dies stellt ein hohes Maß an ökologisches Verständnis, als auch eine zukünftige Werthaltigkeit der Immobilie dar.







Wir über uns

Das menschliche Grundbedürfnis „Wohnen“ steht bei uns im Vordergrund: Ein positives Wohnumfeld für unsere BewohnerInnen zu schaffen liegt in unserer Verantwortung. Daher bauen wir nicht nur Wohnungen, sondern kümmern uns um die Erhaltung und erfolgreiche Verwaltung der Wohnanlagen und des gesamten Wohnumfeldes.

Wir denken nicht in einzelnen Grundrissen, sondern stadtteilverbunden und bauen überwiegend in großen Zusammenhängen. In unseren Stadtteilen kümmern wir uns um eine funktionierende Infrastruktur und schaffen Geschäftslokale und Einkaufszentren genauso wie Kindergärten, Schulen oder Alters- und Pflegeheime.

Und der Erfolg gibt uns recht: Unsere langjährige Erfahrung und unser Know-how haben uns zu einem in OÖ sehr bedeutenden Immobilienunternehmen gemacht.

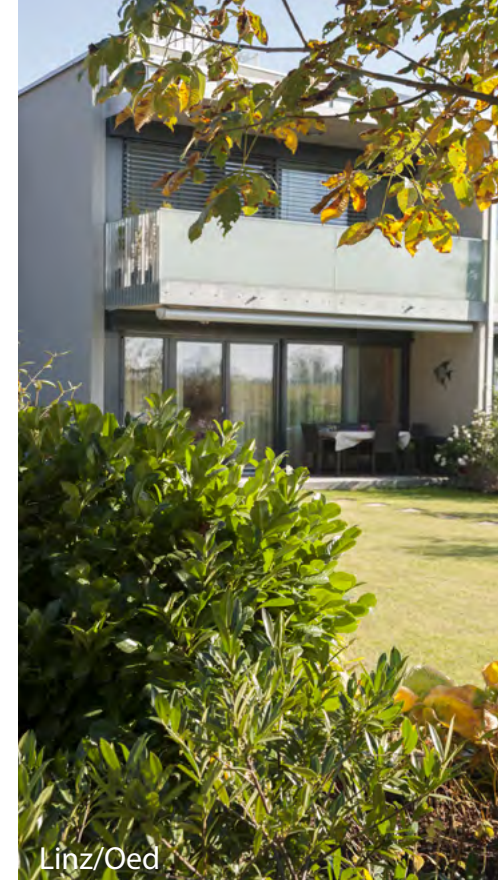
Ihr WAG-Vorteil

- Erfahrung seit Jahrzehnten
- provionsfreie Kaufpreise
- direkt vom Bauträger
- hohe Beratungskompetenz
- Barrierefreiheit

Gallneukirchen



Ansfelden/Am Wagnerberg



Linz/Oed

Realisierte WAG Projekte



Gmunden/VillaNatter



Linz/Wallenberg

Linz / Pöstlingberg

Das Projekt wird in der Rechtsform „Wohnungseigentum“ gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) abgewickelt. Das heißt, jeder Käufer / jede Käuferin erwirbt Miteigentum an der Liegenschaft verbunden mit dem ausschließlichen Nutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung und/oder Garageneinheit bzw. Abstellplatz. Die Bezahlung erfolgt nach Bauträgervertragsgesetz (BTVG) und wird treuhändisch über einen Rechtsanwalt abgewickelt. Grundbücherliche Eigentümer/Eigentümerin können aufgrund der Gesetzeslage maximal zwei Personen je Wohnung sein.

Maßgebend für den Lieferumfang ist nicht dieses Exposé, sondern ausschließlich die Bau- u. Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel (Symbolfotos), Einrichtungsgegenstände, Pflanzen od. Bauelemente die aus planerisch gestalterischen Gründen in den Abbildungen und Plänen dargestellt sind, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Abweichungen sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, technischer oder wirtschaftlicher Erfordernisse und dgl. bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Ich bin Ihr Ansprechpartner



Maria
Lercher

WAG Wohnungsanlagen

Gesellschaft m.b.H

Beratung & Verkauf

Tel.: 050338-7705

maria.lercher@wag.at

www.wag.at



Endlich zuhause.