

PROJEKT  
**LASSNITZTHAL**

Naturnahes  
Wohnen  
in Lassnitzthal



Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim auf einem wunderschönen Grundstück in Laßnitzthal, ganz in der Nähe der Landeshauptstadt Graz und der aufstrebenden Bezirksstadt Gleisdorf.

Die EFFECTUS Holding GmbH errichtet hier zusammen mit Ihrem Partner H 2.0 Fertighaus GmbH fünf hochwertige Häuser.

Die Parzellen haben optimale Größen zwischen 632 m<sup>2</sup> und 764 m<sup>2</sup>. Die modernen Häuser, mit Ihren zeitlosen Satteldächern, verfügen über 2 Wohnebenen. Vier Häuser haben einen Keller, der auch Platz für 2 Autos bietet.

Das erste Haus wird mit einem Doppelcarport und einem Kellerersatzraum ausgestattet.

In der Grundausrüstung bieten wir Ihnen die Häuser in der Ausbaustufe „belagsfertig“ an.

Bei Interesse stehen unsere Experten von EFFECTUS, der H 2.0 Fertighaus und unsere Vertriebspartner gerne für Sie bereit. Wir können Sie dabei auch über schlüsselfertige und individuelle Sonderausstattungen informieren. Wir freuen uns auf ihre Anfrage.





**PROJEKT  
LASSNITZTHAL**

Die Lage.  
Nahe bei Graz  
und Gleisdorf.



Ruhiges, wunderschön gelegenes Grundstück mitten in der Natur und dennoch bestens erreichbar.

Von Graz ca. 24 km über:

- Ragnitzstraße
- Waltendorfer Hauptstraße oder
- Südautobahn, Abfahrt Laßnitzhöhe

Von Gleisdorf ca. 6,5 km bestens über die Landstraße B65 erreichbar.



# Alles da in Laßnitzthal.

## **Kindergarten, Schulen**

- |                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| • Laßnitzthal, 1,3 km        | mit PKW<br>ca. 3 min |
| • Labuch, 5,3 km             | ca. 9 min            |
| • Luders-Wilfersdorf, 3,6 km | ca. 8 min            |

## **Volksschule**

- |                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| • Flöcking, 3,4 km | mit PKW<br>ca. 7 min |
| • Labuch, 5,3 km   | ca. 9 min            |
| • Gleisdorf, 7 km  | ca. 12 min           |

## **Neue Mittelschule**

- |                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| • Gleisdorf, 6,8 km | mit PKW<br>ca. 12 min |
| • NMS Puch 5,3 km   | ca. 9 min             |

## **Gymnasium AHS**

- |                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| • Gleisdorf, 6,8 km | mit PKW<br>ca. 12 min |
|---------------------|-----------------------|

## **Einkauf, Lebensmittel**

- |                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| • Billa, Billa Plus, 6,3 km | mit PKW<br>ca. 11 min |
| • Eurospar 5,9 km           | ca. 10 min.           |
| • Unimarkt Ludersdorf. 4 km | ca. 7 min             |
| • Wohlfühladen, 1 km        | ca. 3 min             |
| • EKZ Gleisdorf, 5,9 km     | ca. 10 min            |

## **Landeskrankenhäuser**

- |                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| • LKH Graz, 17,6 km | mit PKW<br>ca. 27 min |
| • LKH Weiz, 20,2 km | ca. 24 min            |

## **Sport, Freizeit**

- vielfältiges Angebot in Gleisdorf, ca. 12 min

## **Öffentliche Verkehrsmittel nach Graz/Gleisdorf**

- Schnellbahn
- Bus Verbundlinien
- Regional Taxi - GUST mobil

An aerial photograph showing five identical two-story houses with red-tiled roofs and white facades, arranged in a row. Each house has a large wooden deck and a small rectangular swimming pool in the front yard. The houses are surrounded by lush green lawns and a dense forest in the background. A paved driveway runs alongside the houses.

# PROJEKT LASSNITZTHAL

Naturnahes Wohnen  
in 5 Einfamilienhäusern  
in Lassnitzthal.

Bei den Abbildungen handelt es sich um Symbolbilder die kostenpflichtige Zusatzausstattungen enthalten.

# PROJEKT **LASSNITZTHAL**

Eigene Zufahrtsstraße zu den 5 Häusern



## **HAUS 1**

EG/OG: 140,88 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 640 m<sup>2</sup>  
Keller/Technikraum, Doppelcarport

## **HAUS 2**

## **HAUS 3**

EG/OG: 135,17 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 632 m<sup>2</sup>  
Keller, Abstell- und Technikraum mit 50,32 m<sup>2</sup>  
offene Garage für 2 PKW

## **HAUS 4**

EG/OG: 135,17 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 661 m<sup>2</sup>  
Keller, Abstell- und Technikraum mit 50,32 m<sup>2</sup>  
offene Garage für 2 PKW

## **HAUS 5**

EG/OG, 135,17 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 764 m<sup>2</sup>  
Keller, Abstell- und Technikraum mit 50,32 m<sup>2</sup>  
offene Garage für 2 PKW

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über eine neu errichtete asphaltierte Zufahrtsstraße. Diese wird bei Haus 1 bis an das Doppelcarport, bei den Häusern 2-5 bis an die jeweilige Garage herangeführt.

PROJEKT  
**LASSNITZTHAL**

**HAUS 1**



**Haus 1**  
140,88 m<sup>2</sup>, + Doppelcarport  
Grundstück ca. 640 m<sup>2</sup>

Bei den Abbildungen handelt es sich um Symbolbilder die kostenpflichtige Zusatzausstattungen enthalten.



**UNSERE HOTLINE**  
**0316 395 400**

# HAUS 1

140,88 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer, Doppelcarport, Keller/Technikraum

# EFFECTUS



## HAUS 1

### Größen und Einheiten

• Grundstück:	ca. 640 m <sup>2</sup>
• Zimmer:	5
• EG:	73,74m <sup>2</sup>
• OG:	67,14 m <sup>2</sup>
<b>Nettogrundfläche:</b>	<b>140,88 m<sup>2</sup></b>

Doppelcarport 31,08 m<sup>2</sup>

### Belagsfertig\*

Haus inkl. Grund € 468.505,-\*

Optional: „Schlüsselfertig-Paket“  
ab € 59.900,-\*



Ansicht Ost



Ansicht Nord

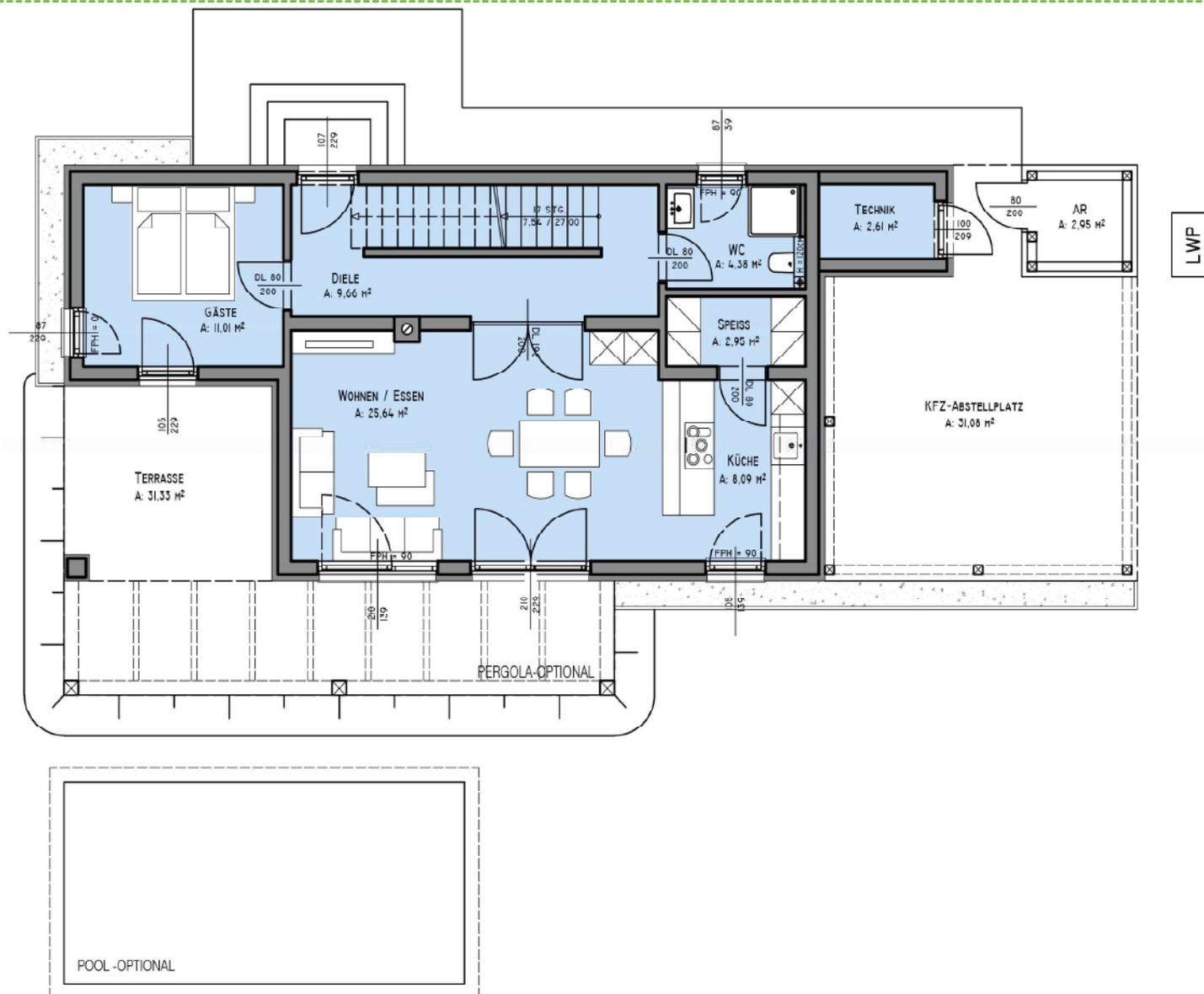


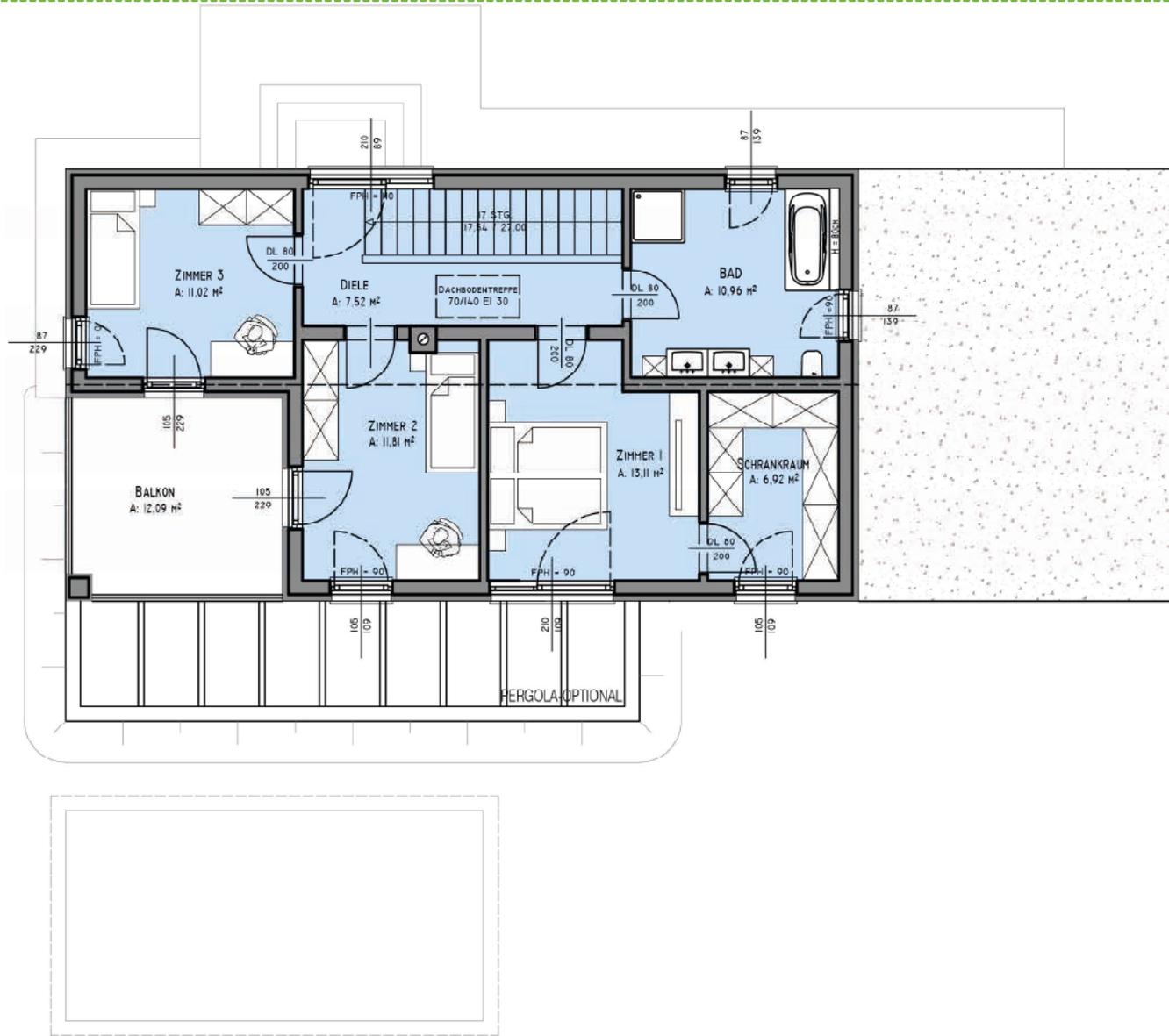
Ansicht Süd



Ansicht West

\*) Belagsfertig: Haus inkl. Grundstück, Doppel-Carport und Keller/Technikersatzraum und Allgemeinflächenanteil. Weitere Optionen wie Terrasse, Pergola, Kamin, Pool etc. auf Anfrage bei unserem Projektpartner H 2.0 Fertighaus GmbH.





PROJEKT  
**LASSNITZTHAL**

**HAUS 2 - 5**



**Haus 2 - 5**  
135,17 m<sup>2</sup>, + 50,32 m<sup>2</sup>  
Keller & Technikraum,  
unterschiedliche Grundstückgrößen

Bei den Abbildungen handelt es sich um Symbolbilder die kostenpflichtige Zusatzausstattungen enthalten.



**UNSERE HOTLINE**  
**0316 395 400**

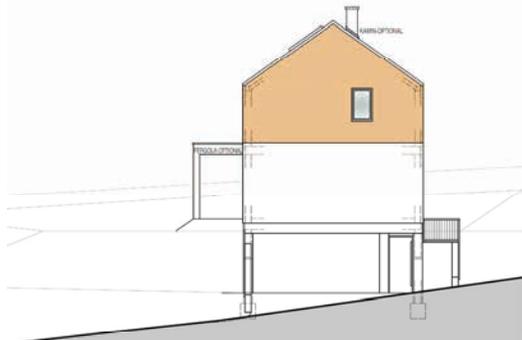
## HAUS 2-5

jeweils 135,17 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer, + Keller, Abstell/Technikraum 50,32 m<sup>2</sup>  
offene Garage für 2 PKW

**EFFECTUS**

Die Häuser 2 - 5 sind in den Grundmaßen ident, die Grundstückgrößen variieren. Alle Häuser verfügen über 5 Zimmer, haben eine Nettogrundfläche\* von 135,17 m<sup>2</sup> und eine Teilunterkellerung inkl. 2 PKW-Abstellplätze, Abstell- und Technikraum mit 50,32 m<sup>2</sup>.

\* Nettogrundfläche (NGF) lt. Önorm B1800 ist die Summe aller zwischen den aufgehenden Bauteilen liegenden Bodenflächen, samt Fläche der Treppe in jedem Geschöß.



Ansicht Ost



Ansicht Nord



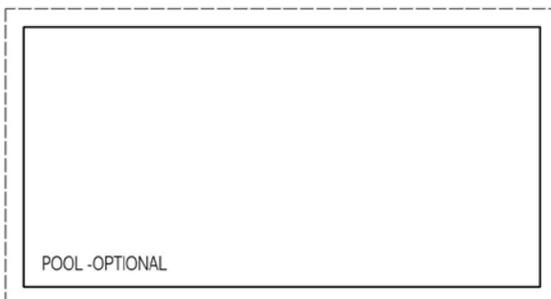
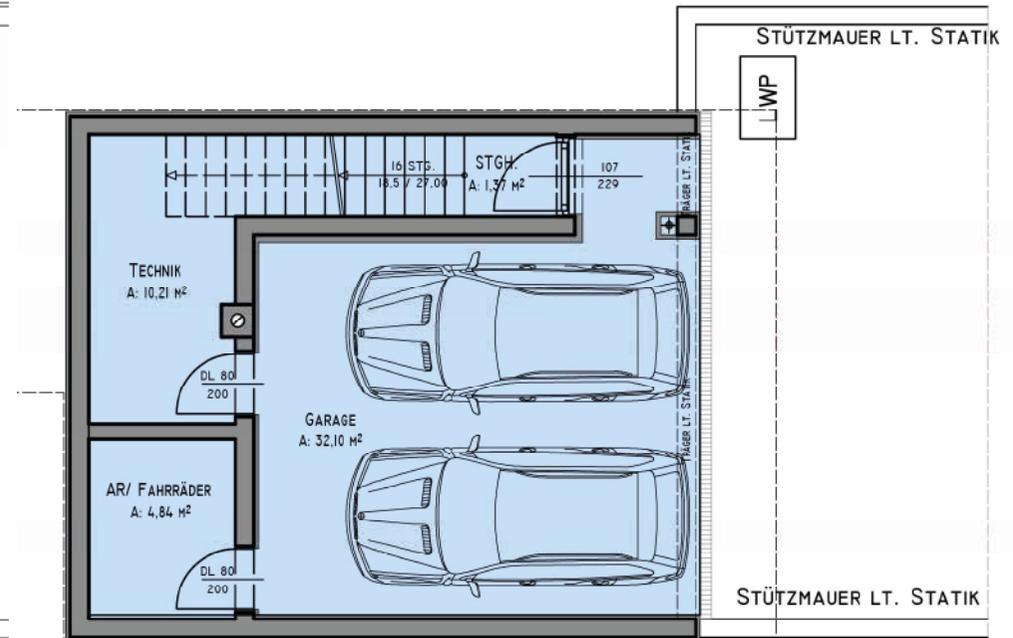
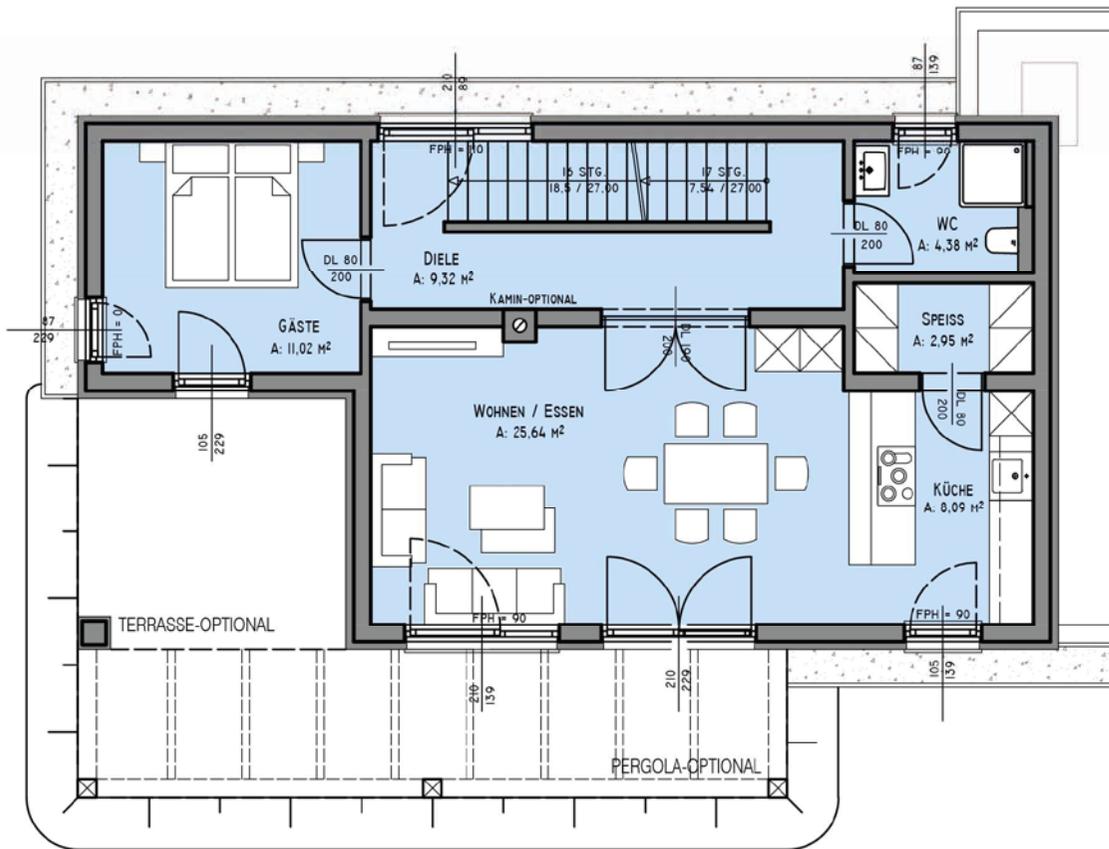
Ansicht Süd

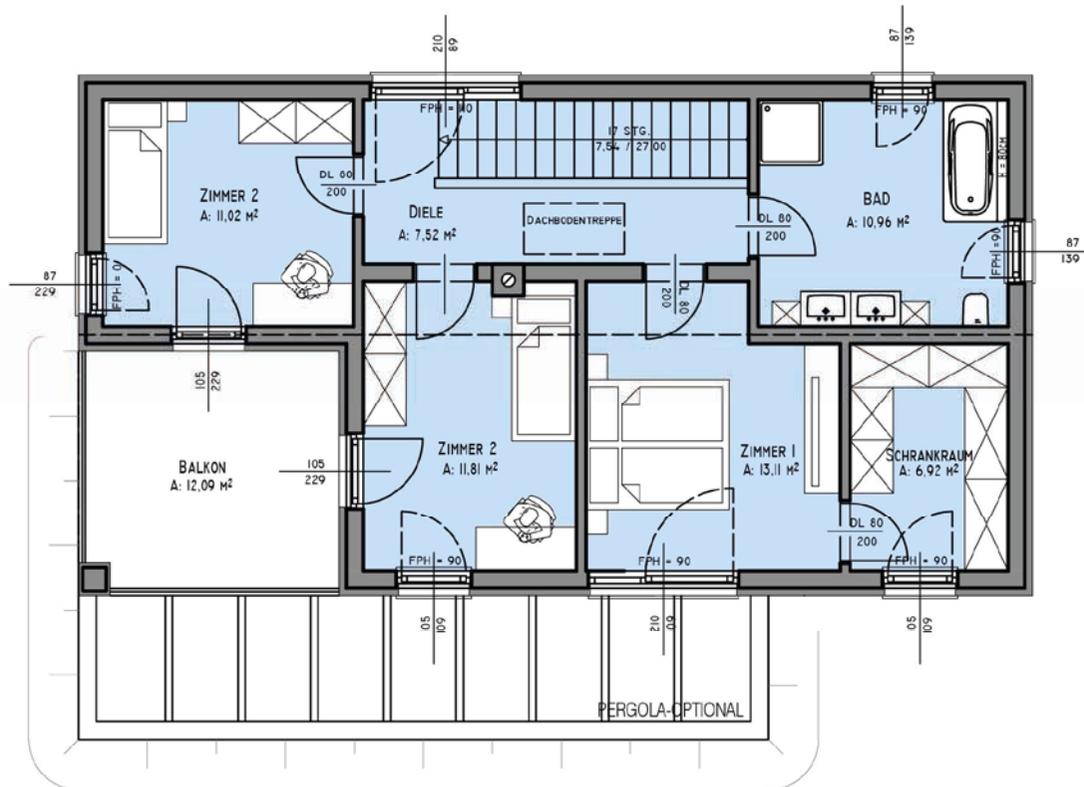


Ansicht West

# HAUS 2-5

Erdgeschoß: 68,03 m<sup>2</sup> + 50,32 m<sup>2</sup> Keller, Abstell/Technikraum





## HAUS 2 - 5

identische Baukörper, unterschiedliche Grundstückgrößen.

# EFFECTUS

### HAUS 2

#### Größen und Einheiten

- Grundstück: ca. 635 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- EG: 68,03 m<sup>2</sup>
- OG: 67,14 m<sup>2</sup>
- Nettogrundfläche\*: 135,17 m<sup>2</sup>
- Keller, PKW-Abstellpl. 50,32 m<sup>2</sup>

**VERKAUFT**

#### Belagsfertig\*

Haus inkl. Grund € 471.285,-\*

### HAUS 3

#### Größen und Einheiten

- Grundstück: ca. 632 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- EG: 68,03 m<sup>2</sup>
- OG: 67,14 m<sup>2</sup>
- Nettogrundfläche\*: 135,17 m<sup>2</sup>
- Keller, PKW-Abstellpl. 50,32 m<sup>2</sup>

#### Belagsfertig\*

Haus inkl. Grund € 470.354,-\*

Optional  
„Schlüsselfertig“  
ab € 59.900,-\*\*

### HAUS 4

#### Größen und Einheiten

- Grundstück: ca. 661 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- EG: 68,03 m<sup>2</sup>
- OG: 67,14 m<sup>2</sup>
- Nettogrundfläche\*: 135,17 m<sup>2</sup>
- Keller, PKW-Abstellpl. 50,32 m<sup>2</sup>

#### Belagsfertig\*

Haus inkl. Grund € 473.548,-\*

### HAUS 5

#### Größen und Einheiten

- Grundstück: ca. 764 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- EG: 68,03 m<sup>2</sup>
- OG: 67,14 m<sup>2</sup>
- Nettogrundfläche\*: 135,17 m<sup>2</sup>
- Keller, PKW-Abstellpl. 50,32 m<sup>2</sup>

#### Belagsfertig\*

Haus inkl. Grund € 471.152,-\*

#### Optionen:

##### \*) Belagsfertig

Haus inkl. Grundstück, Doppel-Carport und Keller/Technikersatzraum und Allgemeinflächenanteil, genaue Definition „Belagsfertig“ siehe Seite 18.

\*\*\*) das „Schlüsselfertig-Paket“ bzw. weitere Optionen wie Terrasse, Pergola, Kamin, Pool etc. bitte auf Anfrage bei unserem Projektpartner H 2.0 Fertighaus GmbH:  
T.: 0316-395 400  
Mail: office@dasistdashaus.at

\*) Nettogrundfläche (NGF) lt. Önorm B1800 ist die Summe aller zwischen den aufgehenden Bauteilen liegenden Bodenflächen, samt Fläche der Treppe in jedem Geschöß.

**HAUS 2-5** Zufahrt Keller inkl. PKW-Abstellplatz

**EFFECTUS**  
●



Bei den Abbildungen handelt es sich um Symbolbilder die kostenpflichtige Zusatzausstattungen enthalten.



**UNSERE HOTLINE**  
**0316 395 400**

## HAUS 2 - 5

Ansicht Haustypus 2 - 5

**EFFECTUS**  
●



Bei den Abbildungen handelt es sich um Symbolbilder die kostenpflichtige Zusatzausstattungen enthalten.

 **UNSERE HOTLINE**  
**0316 395 400**

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung „Belagsfertig“ zu den 5 Häusern des Projektes „Lassnitzthal“

Alle 5 Häuser werden mit dem Paket „Belagsfertig“ angeboten.

Daher verfügen die Häuser über folgende Ausstattung:

- Fassade
- Dachdecker- und Spenglerarbeiten
- Innen- und Außenfensterbänke
- Hauseingangstüre
- Alu-Rollläden mit E-Motor
- Rohbautreppe
- Betriebsfertige E-Installation inkl. Zählerkasten, Schalter und Steckdosen (Standard)
- Rohinstallation Sanitär
  
- Fußbodenheizung (Dielen, WC, Gäste, Wohnen/Essen, Küche, Zimmer 1-3, SR und Bad)
- Nassestrich
- Vorbereitung PV (Leerrohr)
- Rauchwarnmelder

### **Einzelausstattung:**

Haus 1:

- Doppelcarport mit Technik- und Kellerersatzraum

Haus 2-5

- Keller mit 2 PKW Abstellplätzen, Technik- und Abstellraum
- Stiegenaufgang innen

### **Allgemeinteil:**

- Müllabholplatz
- Zufahrtsstraße befestigt und asphaltiert
- Aufschließung (Kanal, Wasser, Strom, LWL-Leerrohr, Telefon-Leerrohr)
- Hebeanlage
- Oberflächenentwässerung

### **Außenanlagen Häuser:**

- Zufahrten und Parkflächen befestigt und asphaltiert
- Stützmauern mit Absturzsicherungen
- Angleichen der Geländeformen

## Optional: „Schlüsselfertig-Paket“

Wenn Sie das Zusatzpaket „Schlüsselfertig“ wählen, erhalten Sie zusätzlich zu den Leistungen des Paketes „Belagsfertig“ folgende Leistungen:

- Innentüren
- Fußbodenbeläge
- Sanitärausstattung
- Fliesen
- Spachtel- und Malerarbeiten

**Kosten für das „Schlüsselfertig-Paket“: ab€ 59.900,-\***

Das „Schlüsselfertig-Paket“ ist über unseren Projektpartner Firma H 2.0 Fertighaus GmbH zu beziehen.

## Weitere Ausstattungsoptionen.

Es stehen weitere optionale Ausstattungsmöglichkeiten zur Verfügung. Ein Auszug:

- Balkon: 11,48 m<sup>2</sup>
- Terrasse: 31,14 m<sup>2</sup>
- Kamin

Unseren Projektpartner H 2.0 Fertighaus GmbH informiert Sie gerne über alle Optionen.

Für Sie jederzeit bereit. Ihre Ansprechpartner.

Verkauf Häuser 1-5, Belagsfertig:



**EFFECTUS Holding GmbH**

Burgring 6/2, 8010 Graz

T.: +43-(0) 316 22 59 84

Mail: [office@effectusholding.at](mailto:office@effectusholding.at)

[www.effectusholding.at](http://www.effectusholding.at)

Vertragserrichter und Treuhänder:



**sms**

**SCHIMA | MAYER | STARLINGER Rechtsanwälte GmbH**

Mag. Markus Dax, Partner

Trabrennstraße 2B, A-1020 Wien

T.: +43-(1) 383 60 611, Fax.: +43-(1) 383 60 80

M.: +43-(1) 664 88 66 77 83

[markus.dax@sms.law](mailto:markus.dax@sms.law), [www.sms.law](http://www.sms.law)

Für Option Paket „Schlüsselfertig“ und alle weiteren Ausstattungsoptionen steht für Sie bereit:



**H 2.0 Fertighaus GmbH**

Burgring 6/2, 8010 Graz

T.: +43-(0) 316 395 400

Mail: [office@dasistdashaus.at](mailto:office@dasistdashaus.at)