

EXPOSÉ



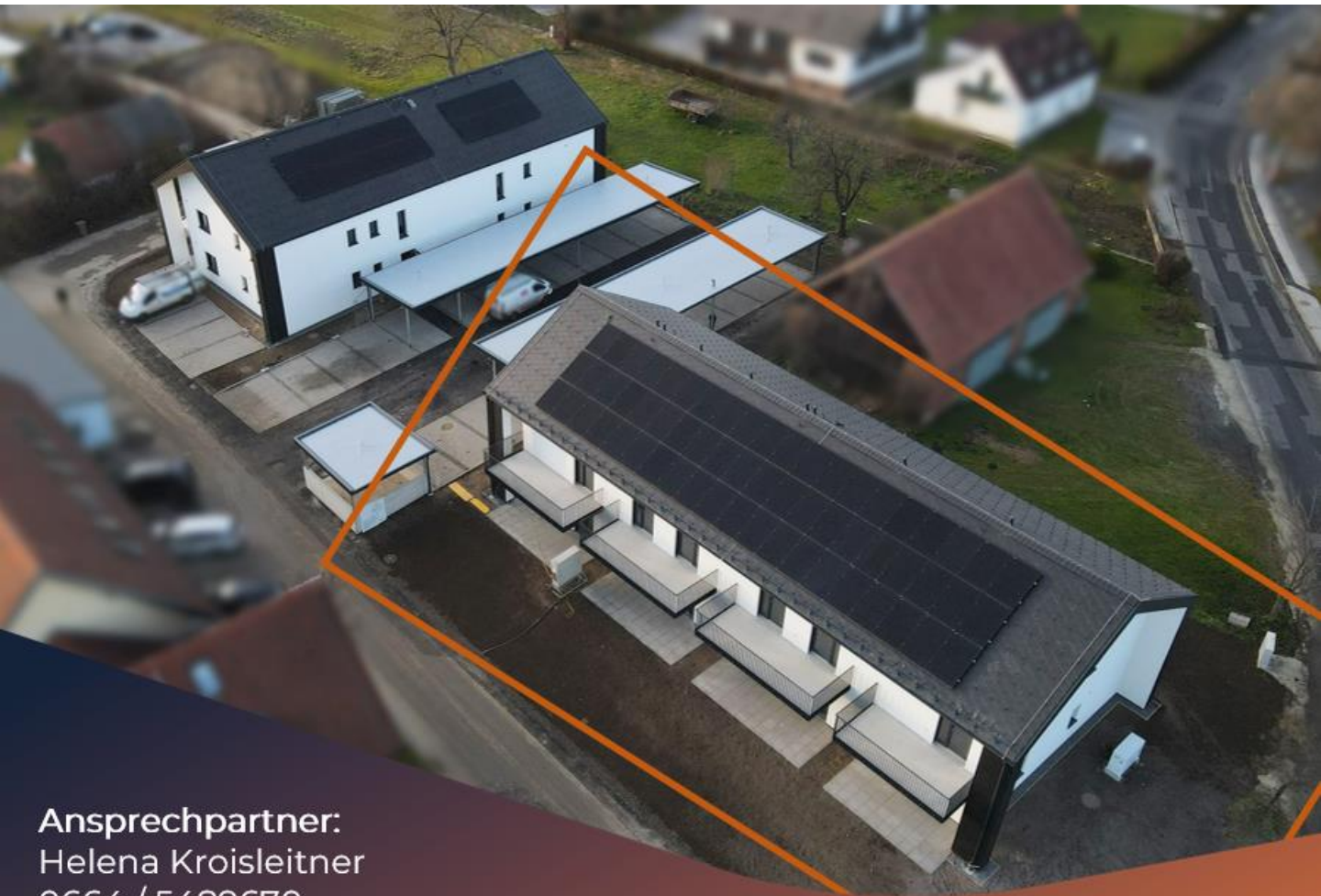
Lebenbauer & Sonnleitner  
IMMOBILIENSERVICE



# Geförderte und unbefristete Neubauwohnungen in Sebersdorf ab 1. April 2025 zu vermieten!

Objektnr.: 18215 / 133b 1 - 8  
Objektyp: Wohnungen  
Vermarktungsart: Vermietung  
Wohnfläche: 45m<sup>2</sup> - 64m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: 47m<sup>2</sup> - 158m<sup>2</sup>

Heizung: Luftwärmepumpe  
HWB Ref, RK: 28,0 kWh/(m<sup>2</sup> p.a.)  
fGEE: 0,56  
**Kautions: 3 BMM**  
provisionsfrei



**Ansprechpartner:**  
Helena Kroisleitner  
0664 / 5489670  
kroisleitner@ls-immobilienservice.at

[www.ls-immobilienservice.at](http://www.ls-immobilienservice.at)  
Ressavarstraße 44  
8230 Hartberg

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Sebersdorf, wo modernes und nachhaltiges Wohnen auf hohe Lebensqualität trifft!

Diese neu errichteten, **geförderten Neubauwohnungen** bieten Ihnen nicht nur ein komfortables Wohngefühl, sondern auch eine Vielzahl an ökologischen und finanziellen Vorteilen, die sie besonders attraktiv machen.

Die Wohnanlage besteht aus zwei Baukörpern mit insgesamt 16 Wohneinheiten, die entweder mit einem eigenen Garten oder einem großzügigen Balkon ausgestattet sind.

Die Erdgeschosswohnungen verfügen über großzügige Gartenflächen, die perfekt für Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern geeignet sind.

Ein herausragendes Merkmal dieser Anlage ist die **48 kWp**

**Photovoltaikanlage**, die zur Senkung der Energiekosten beiträgt.

Die Wohnungen werden durch eine moderne Luftwärmepumpe beheizt, die nicht nur umweltfreundlich, sondern auch effizient ist. Dank dieser innovativen Energiekonzepte wurde die Wohnanlage mit dem **Klimaaktiv Silber-Zertifikat** ausgezeichnet, das ihre hohe Energieeffizienz und Nachhaltigkeit bestätigt.

Ein weiterer großer Vorteil ist das **unbefristete Mietverhältnis**, das Ihnen langfristige Sicherheit und Flexibilität bietet. Die Mieten sind durch die Förderung und der beschlossenen Mietpreisbremse besonders günstig: Sie zahlen für die ersten 15 Jahre nach Fertigstellung lediglich  $\frac{2}{3}$  des marktüblichen Richtwerts laut RichtwertG, wobei dieser Richtwert nur einmal jährlich angepasst wird – das bedeutet für Sie konstante und überschaubare Mietkosten.

Die nächste Anpassung erfolgt (voraussichtlich) im April 2025.

**Die Wohnung darf aufgrund förderrechtlicher Bestimmungen während der gesamten Mietdauer ausschließlich als Hauptwohnsitz genutzt werden.**

Jede Wohnung verfügt über ein zugeteiltes Carport.

Darüber hinaus gibt es weitere freie KFZ-Stellplätze sowie acht E-Ladestationen für Autos, die das Wohnen hier noch komfortabler machen.

Die Wohnungen sind mit **hochwertigen Küchen** ausgestattet und verfügen im Badezimmer über einen stilvollen Keramikwaschtisch mit Unterschrank sowie einen Spiegelschrank.

All dies ist bereits im Mietpreis enthalten.

# Lagebeschreibung

Die Wohnanlage liegt in einer **zentralen und dennoch ruhigen Lage** in Sebersdorf und bietet eine ideale Mischung aus ländlicher Idylle und hervorragender Verkehrsanbindung.

In nur drei Autominuten erreichen Sie die Autobahnauffahrt, die Ihnen schnellen Zugang zu den umliegenden Städten ermöglicht.

In nur fünf Minuten erreichen Sie die **Thermenregion Bad Waltersdorf**, ein beliebtes Ziel für Erholung und Entspannung.

Die Städte Hartberg und Fürstenfeld sind ebenfalls schnell erreichbar, in etwa 10 bis 15 Minuten Fahrzeit.

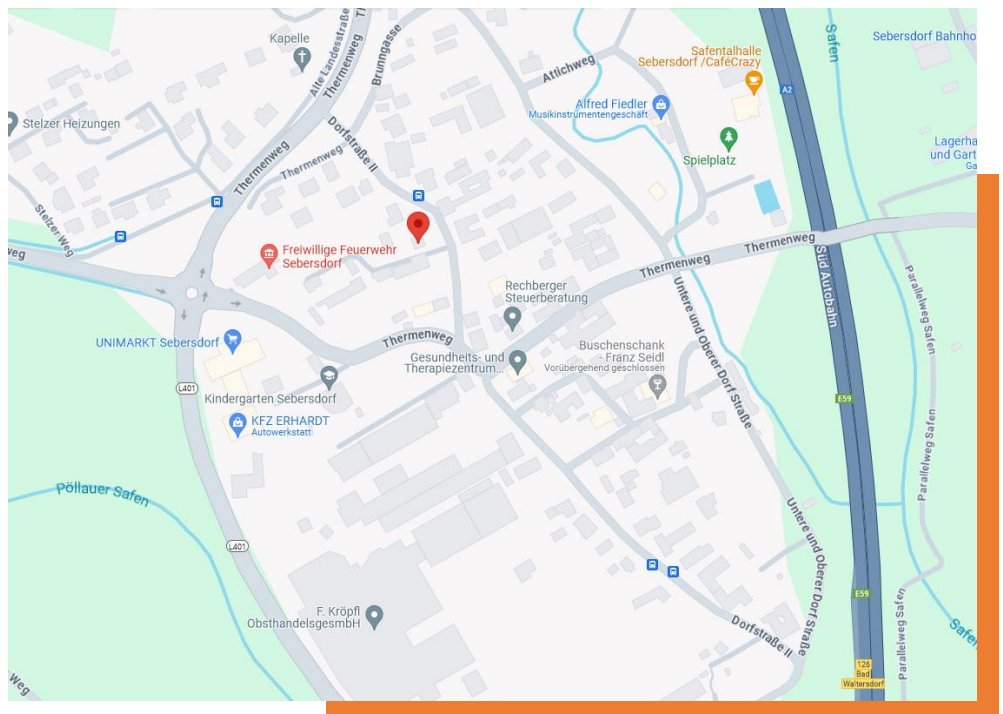
Dies bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur und eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten direkt vor Ihrer Haustür.

**Fußläufig erreichbar** sind eine Bushaltestelle, ein Gesundheitszentrum sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten.

Auch ein Kindergarten und eine SAM-Haltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag besonders bequem macht.

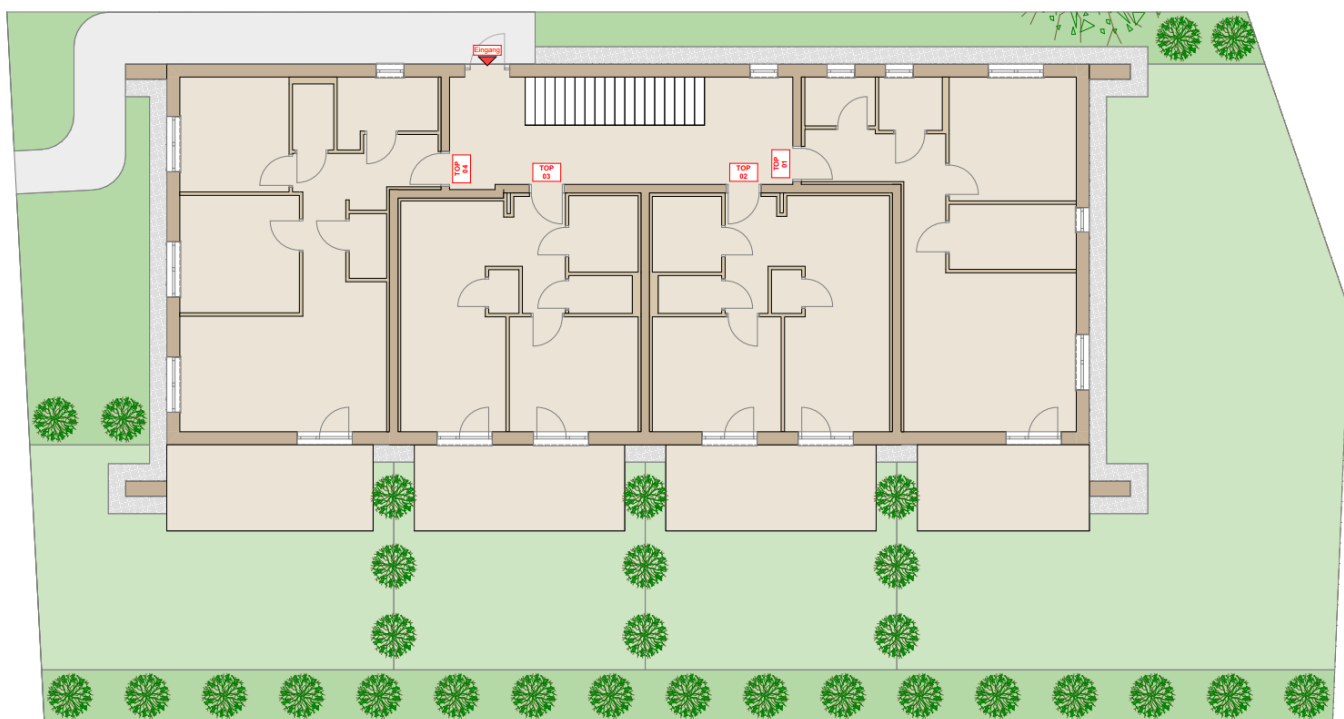
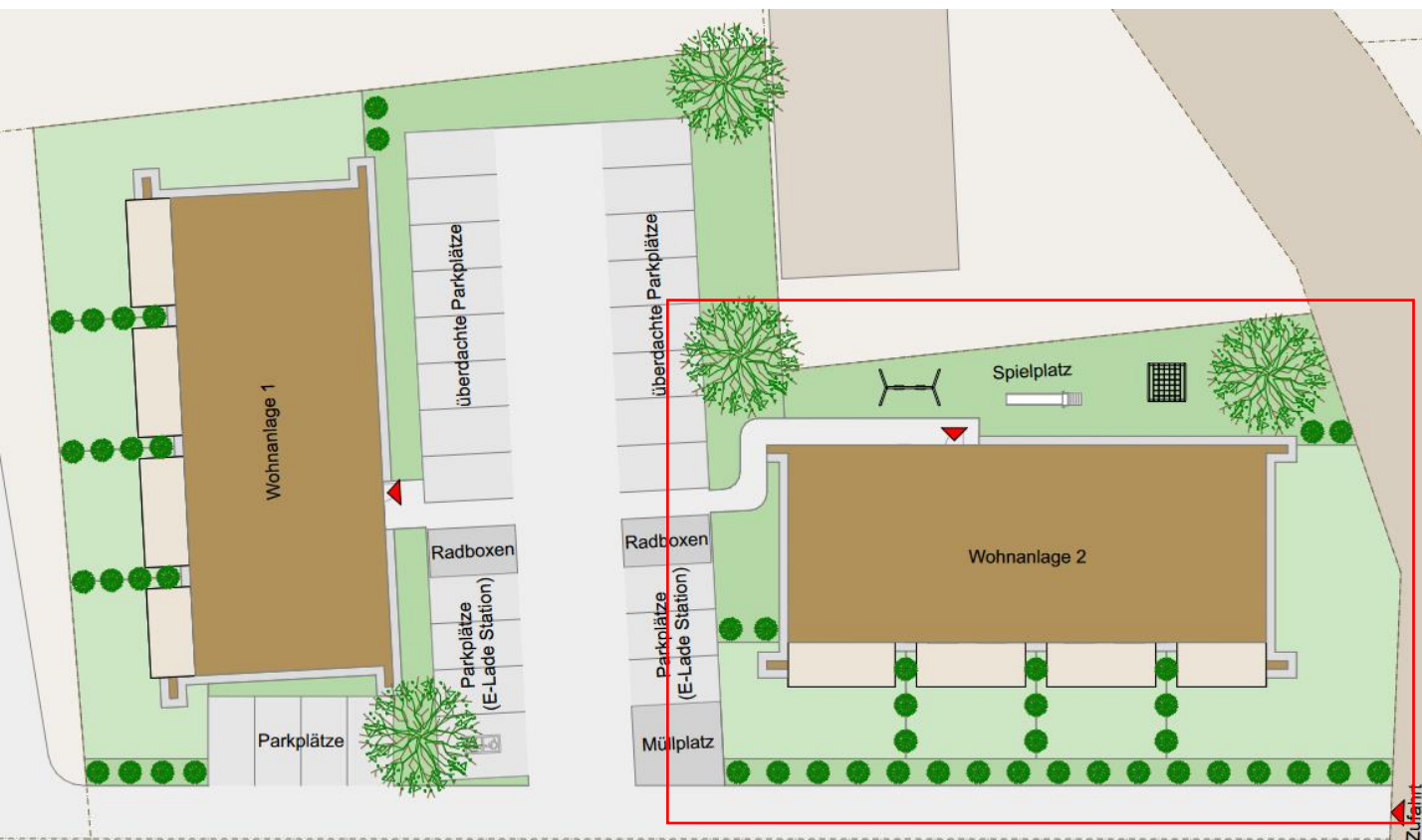
Hier ein Link zu Google Maps für den genauen Standort:

<https://maps.app.goo.gl/unzcaX8w1GeCHeGT6>





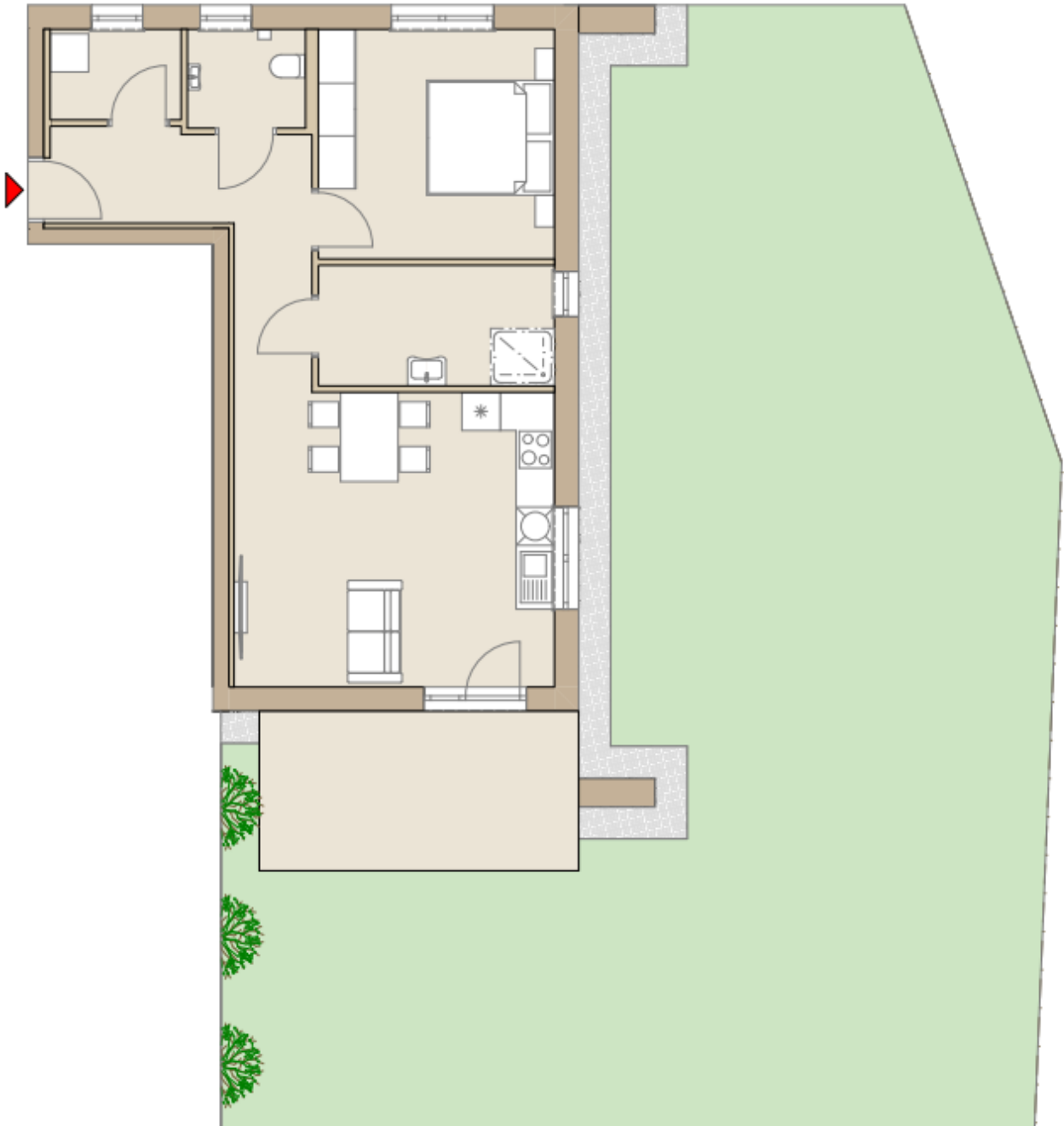
# 133b Erdgeschoss



# Top 1

59,01m<sup>2</sup> WFL

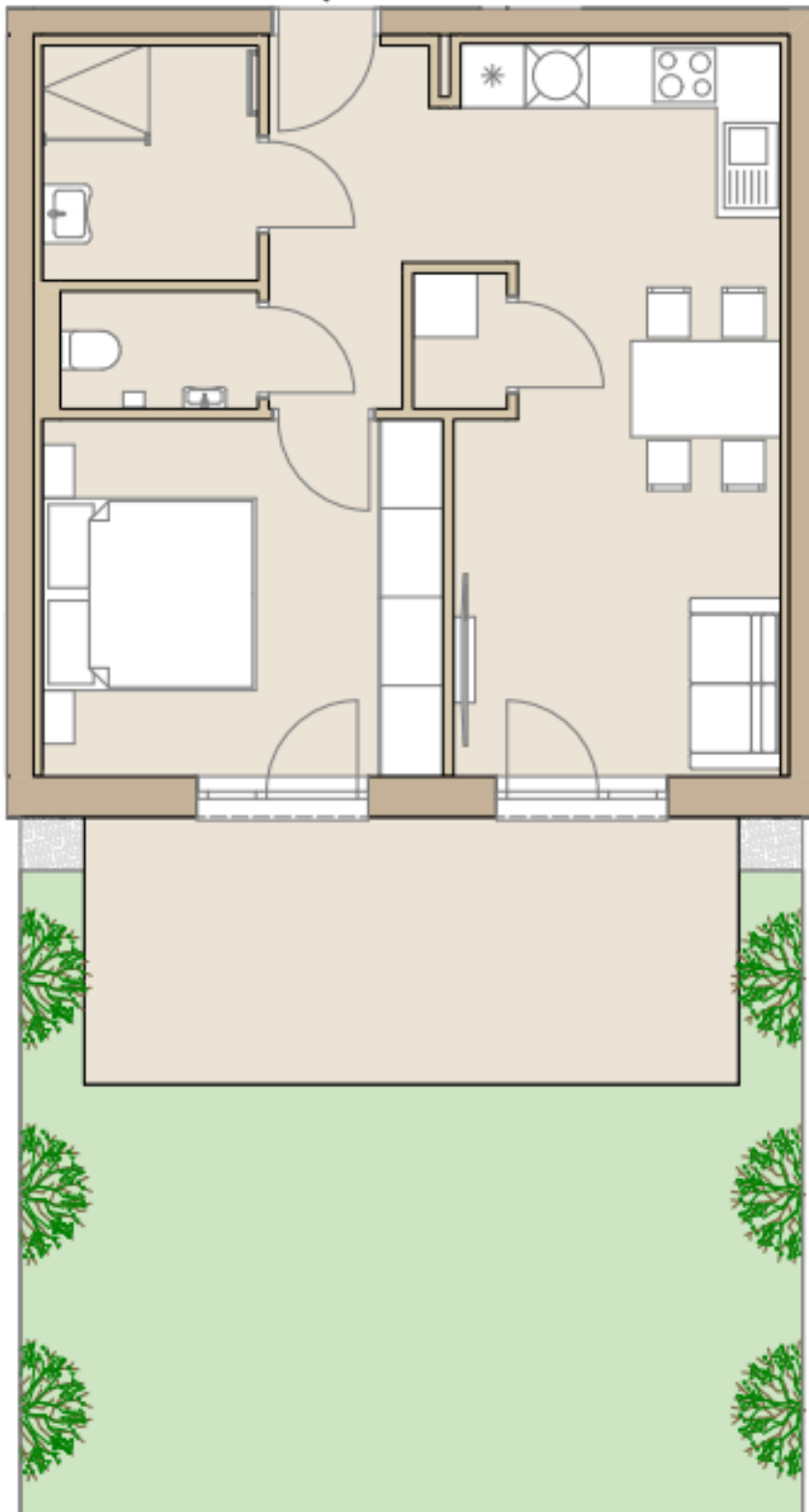
158,90m<sup>2</sup> Gartenfläche



## Top 2

45,59m<sup>2</sup> WFL

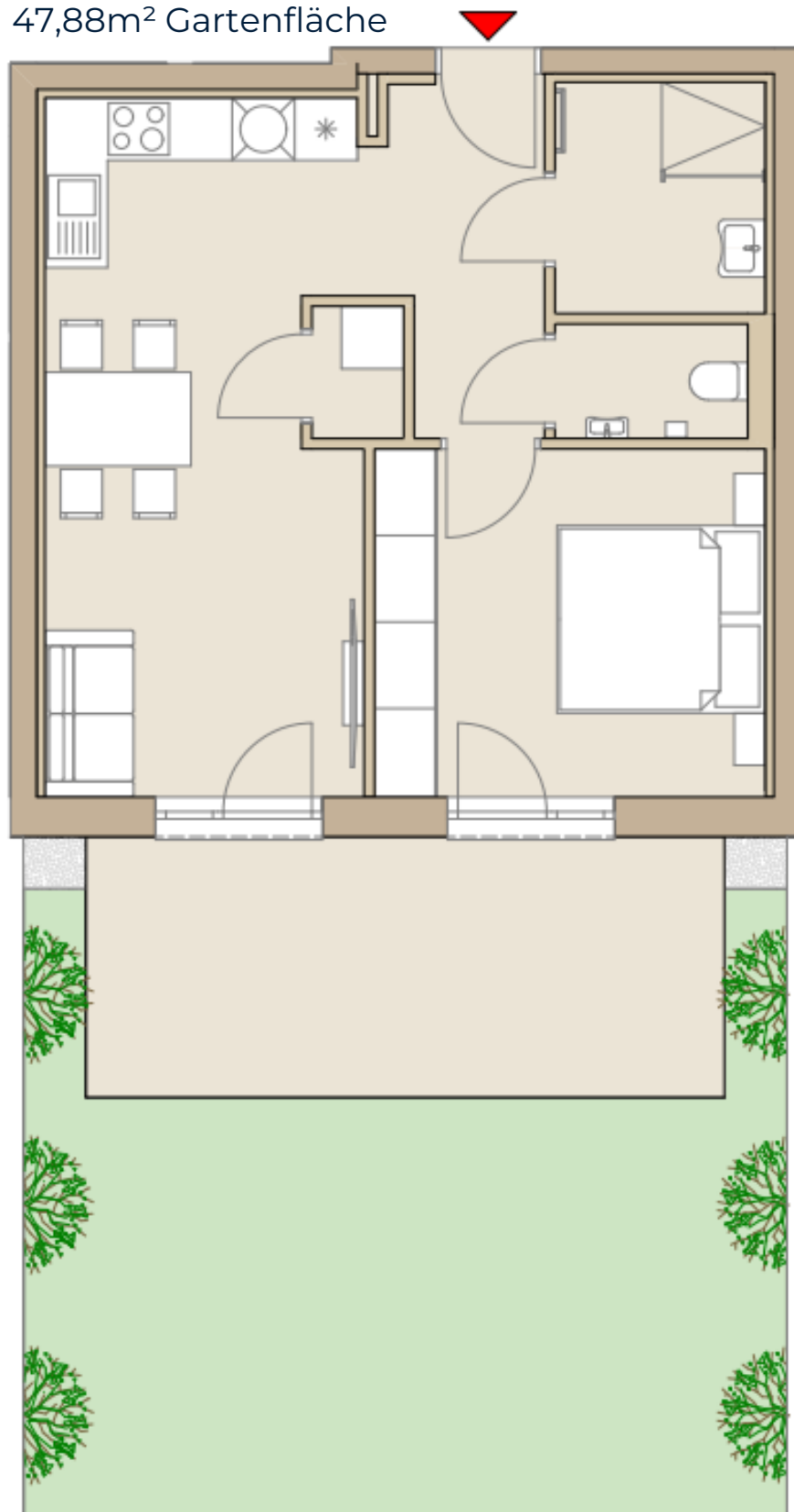
47,88m<sup>2</sup> Gartenfläche



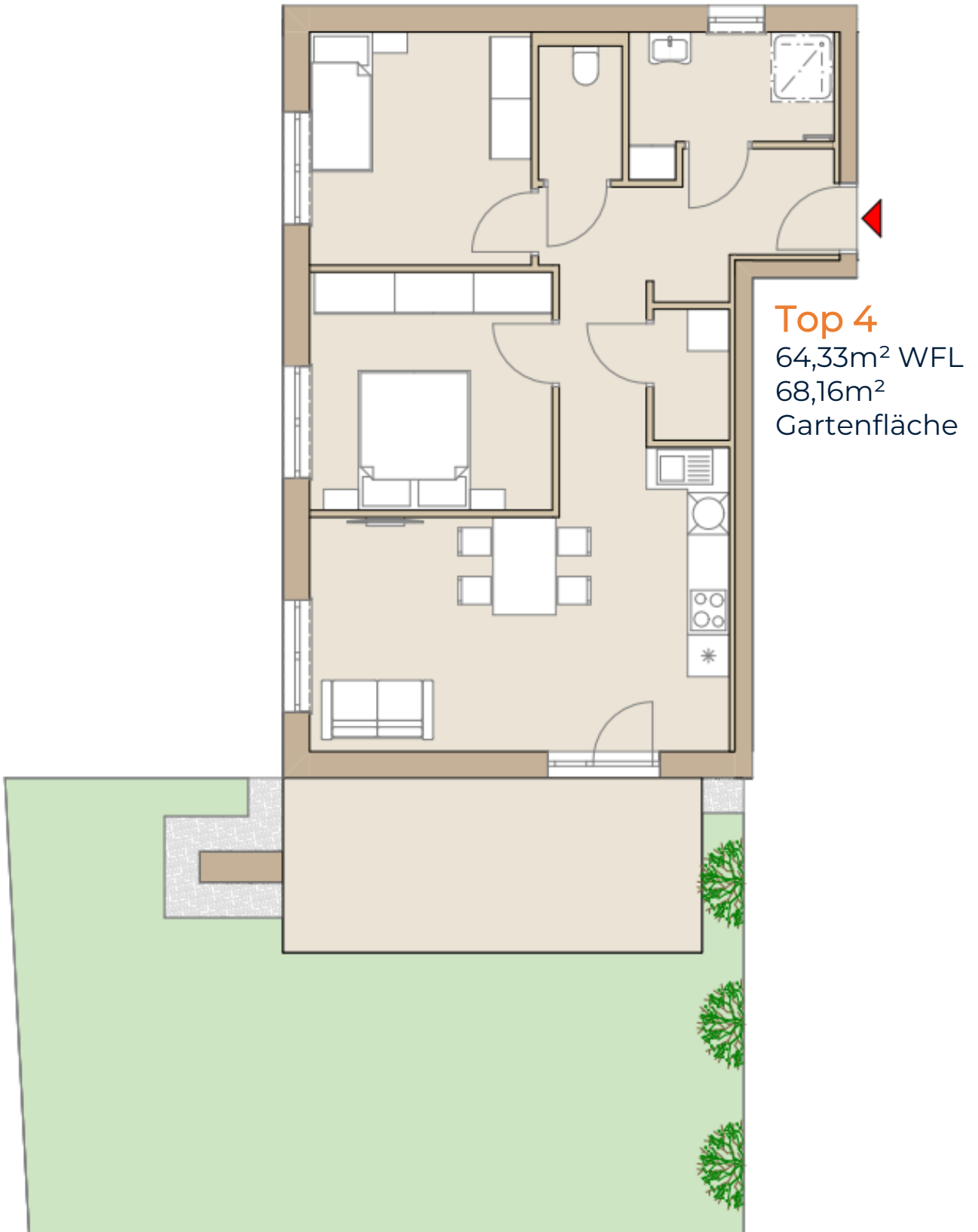
## Top 3

45,38m<sup>2</sup> WFL

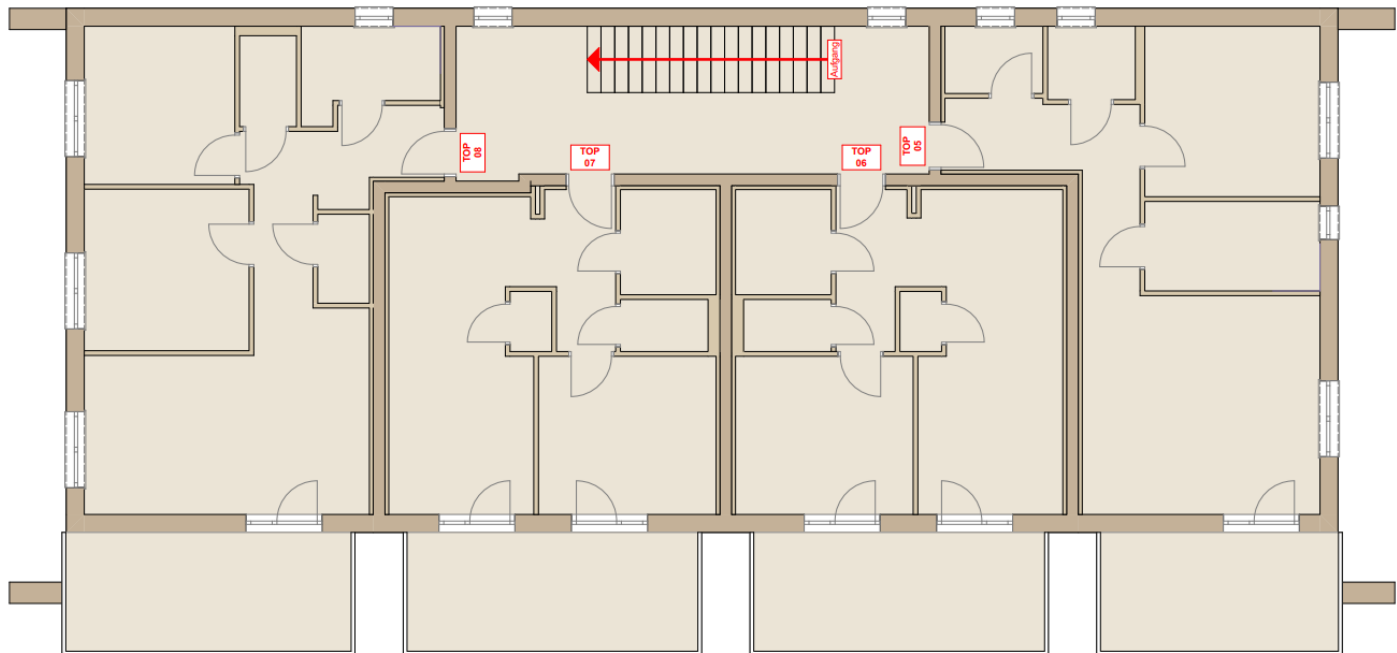
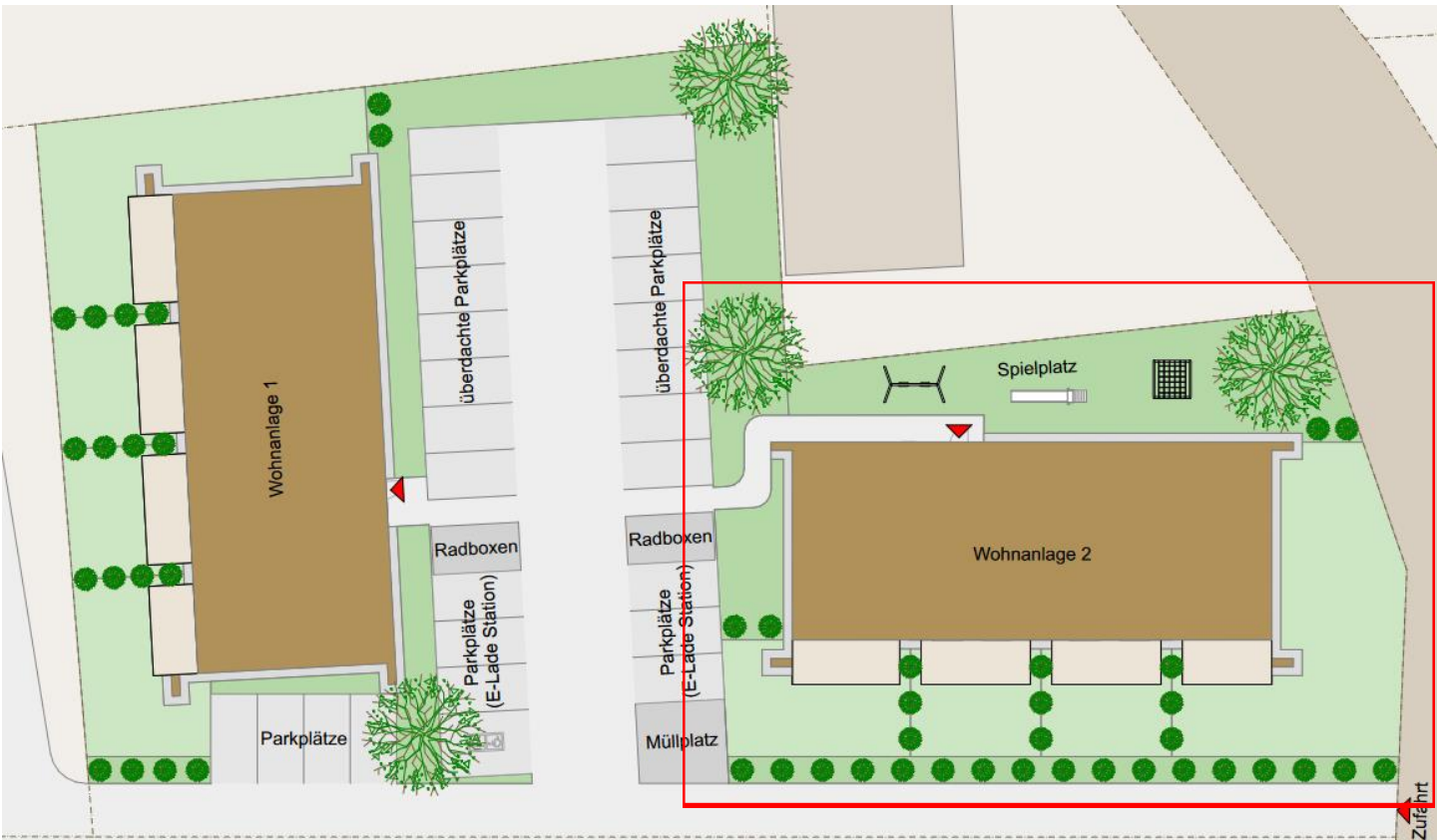
47,88m<sup>2</sup> Gartenfläche







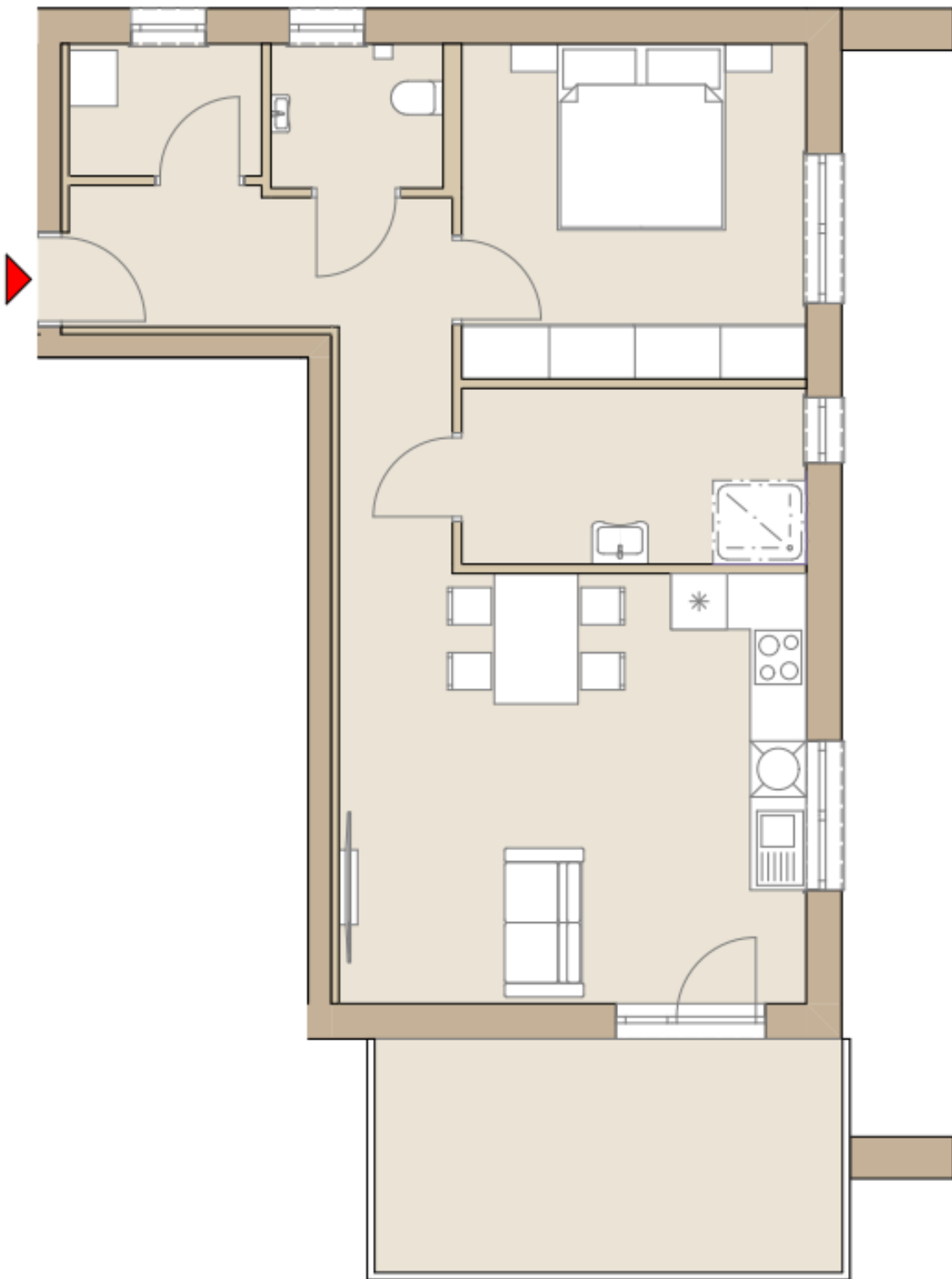
# 133b Obergeschoss



## Top 5

59,01m<sup>2</sup> WFL

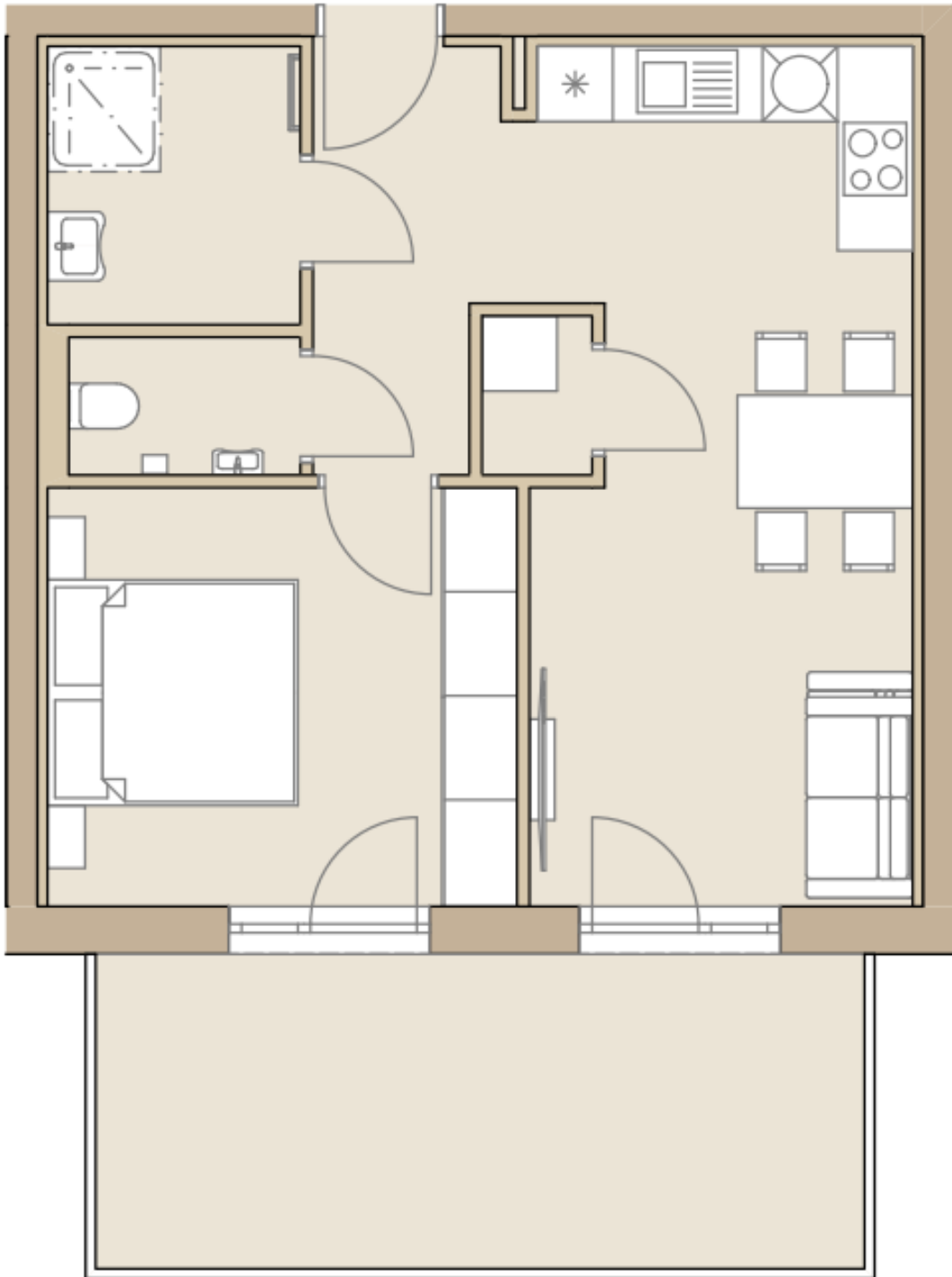
12,51m<sup>2</sup> Balkonfläche



## Top 6

45,59m<sup>2</sup> WFL

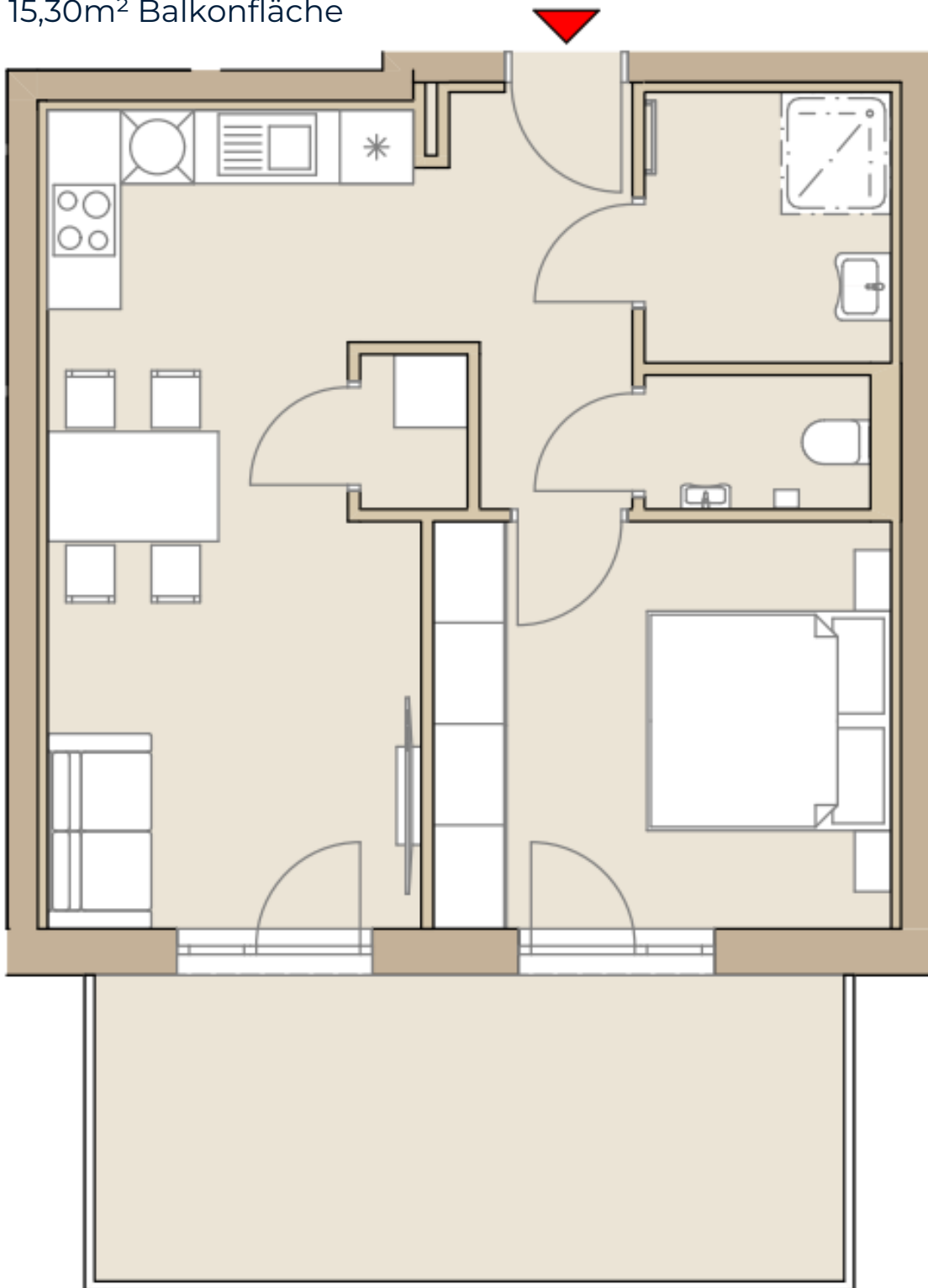
15,30m<sup>2</sup> Balkonfläche

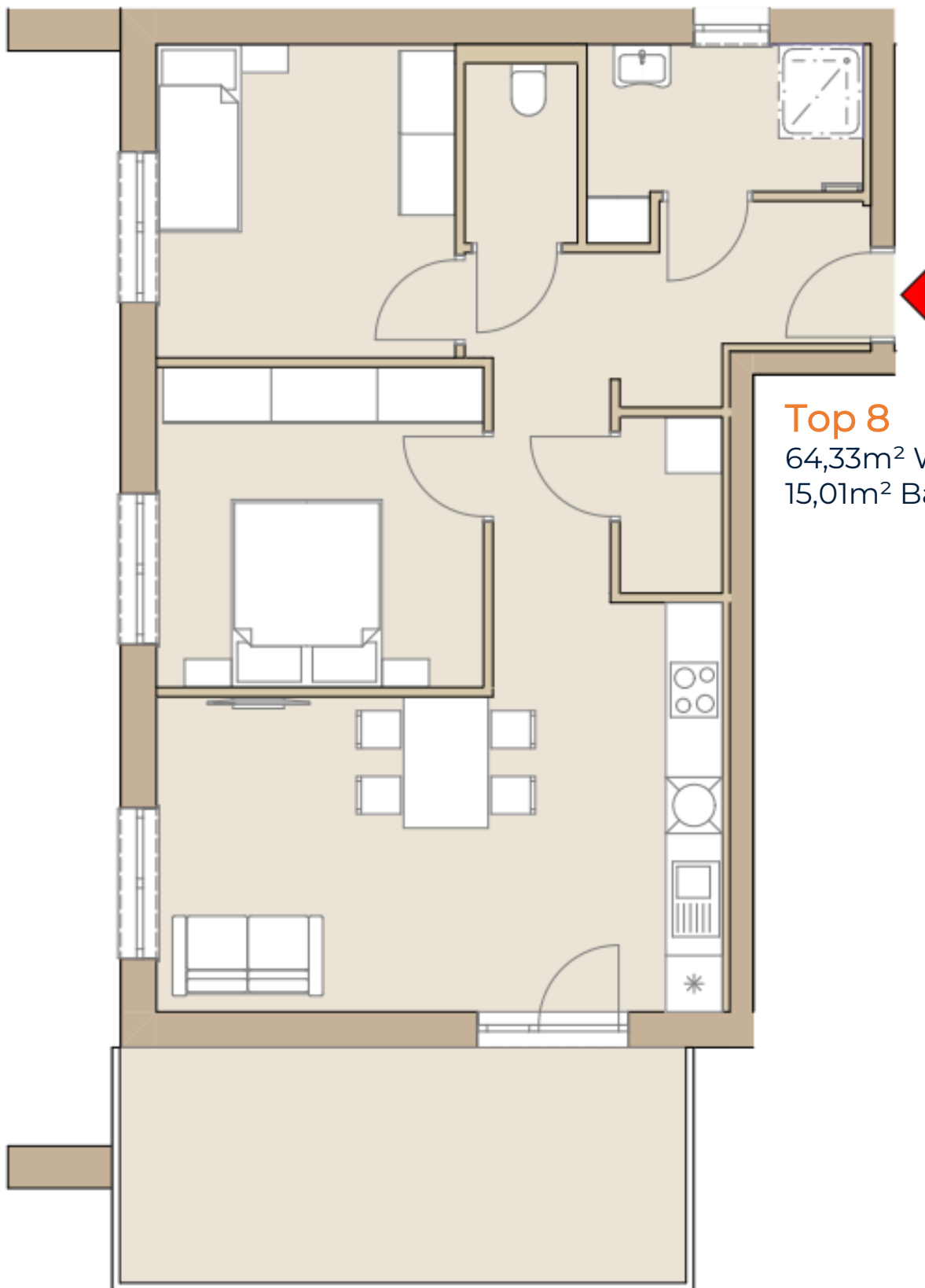


## Top 7

45,38m<sup>2</sup> WFL

15,30m<sup>2</sup> Balkonfläche





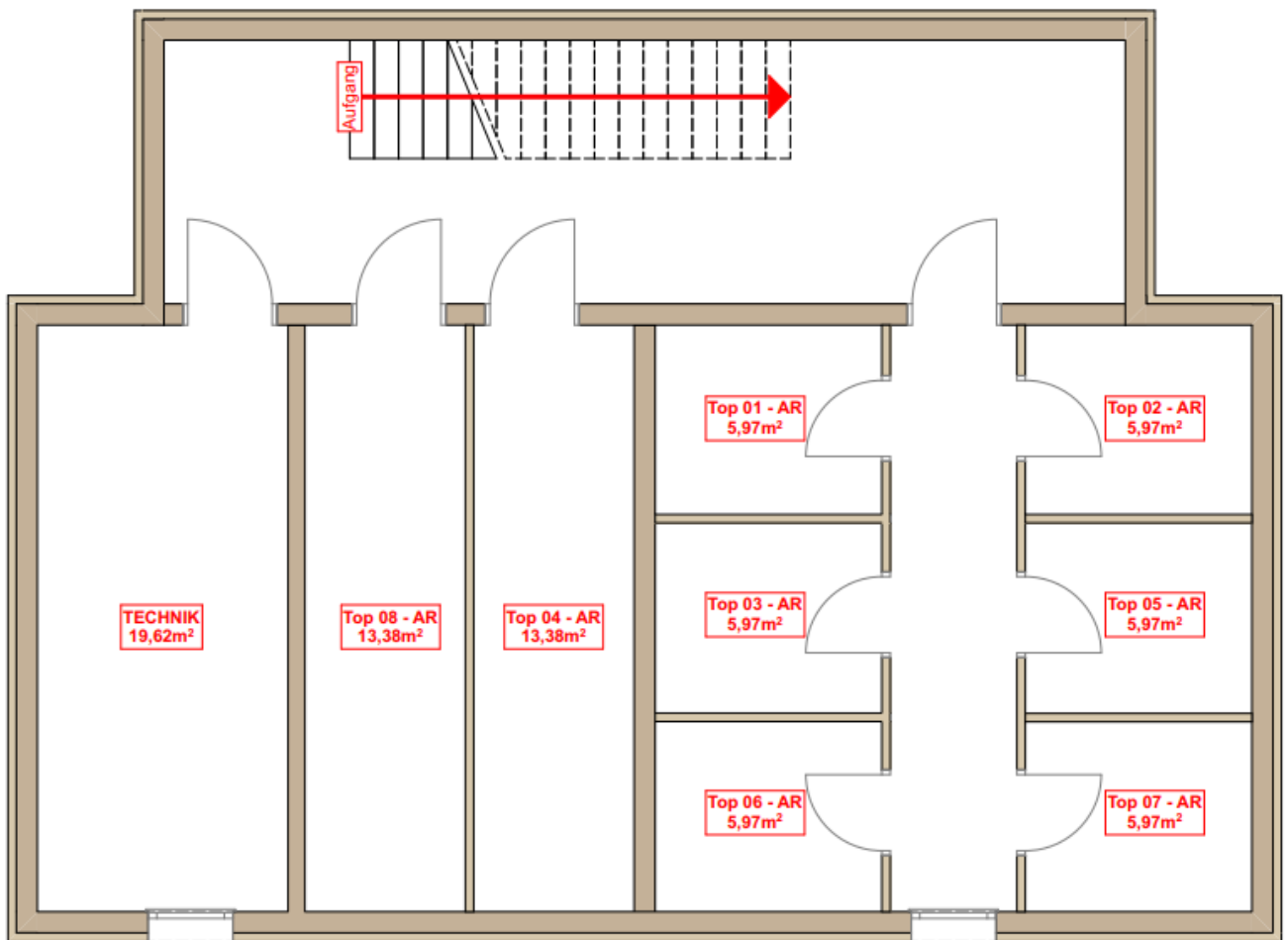
**Top 8**

64,33m<sup>2</sup> WFL

15,01m<sup>2</sup> Balkonfläche

# Kellerabteile

Genügend Stauraum für alle Eventualitäten finden Sie im großzügigem Kellerabteil, welches im **Mietpreis bereits enthalten** ist.



# Information für Interessenten

Bei näherem Interesse oder Fragen zu den Wohnungen können Sie Sich gerne jederzeit an das gesamte Team vom Immobilienservice In Hartberg wenden.

0664 99700101  
[office@ls-immobilienservice.at](mailto:office@ls-immobilienservice.at)

Für die Voranmeldung als Mietinteressent wenden Sie sich bitte an  
**Frau Helena Kroisleitner** unter:

0664 5489670  
[kroisleitner@ls-immobilienservice.at](mailto:kroisleitner@ls-immobilienservice.at)



**LS** Lebenbauer & Sonnleitner **LS**  
**IMMOBILIENSERVICE**

## Allgemeine Informationen

### Hinweise zu Betriebs- und Heizkosten

Die angegebenen Betriebs- und Heizkosten basieren auf bestmöglichen Schätzungen und dienen als Richtwerte.

Sie können je nach individuellem Verbrauch nach oben oder unten variieren.

Dies gibt Ihnen die Flexibilität, Ihre Kosten durch bewusstes Nutzungsverhalten zu beeinflussen und möglicherweise Einsparungen zu erzielen.

Diese Wohnungen bieten Ihnen nicht nur eine attraktive Lage, sondern auch niedrige Wohnkosten und eine nachhaltige Bauweise, die ideal für umweltbewusste Mieter ist.

Genießen Sie die Vorteile des geförderten Wohnens in einer modernen, energieeffizienten Umgebung und profitieren Sie von der hervorragenden Lage in Sebersdorf.