

*Wohntraum*

# IN LEIBNITZ

Murweg 44, 8430 Leibnitz



# Leibnitz

Leibnitz, das Herz der Südsteiermark, vereint historische Schätze mit modernem Leben. Umgeben von Weinbergen und durchzogen von den Flüssen Mur und Sulm, bietet die Stadt ein mildes Klima mit über 2100 Sonnenstunden im Jahr. Die kulturellen Highlights und die idyllische Natur machen Leibnitz zu einem lebenswerten Ort, an dem Tradition und Lebensfreude aufeinandertreffen.



# 13.362

EinwohnerInnen<sup>1</sup>

# 6.289

Hauptwohnsitzwohnungen<sup>2</sup>

# 1.158

Unternehmen<sup>3</sup>

# 15

Schulen<sup>4</sup>

<sup>1</sup>Stand 01.01.2024

<sup>2</sup>2022 Landesstatistik Stmk

<sup>3</sup>2022 Landesstatistik Stmk

<sup>4</sup>2022/23 Landesstatistik Stmk



## Erleben Sie ein einzigartiges Lebensgefühl in der Steirischen Toskana

---

Leibnitz, die charmante Stadt im Süden der Steiermark, verbindet städtischen Komfort mit ländlicher Idylle. Umgeben von malerischen Weinbergen und den Flüssen Mur und Sulm, profitieren die Bewohner von über 2100 Sonnenstunden pro Jahr und einem milden, fast mediterranen Klima.

Die Stadt bietet ein reichhaltiges kulturelles Angebot mit Sehenswürdigkeiten wie Schloss Seggau, dem Tempelmuseum Frauenberg und dem Römermuseum Flavia Solva. Genießen Sie die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, von Wanderungen und Radtouren durch die Steirische Toskana bis zu Weinverkostungen und regionalen Köstlichkeiten in traditionellen Buschenschänken.

Leibnitz ist das Tor zur Südsteiermark – perfekt für aktive Erholung, kulinarische Erlebnisse und ein entspanntes Leben. Hier treffen Kultur, Natur und Genuss aufeinander und schaffen eine Lebensqualität, die keine Wünsche offenlässt.

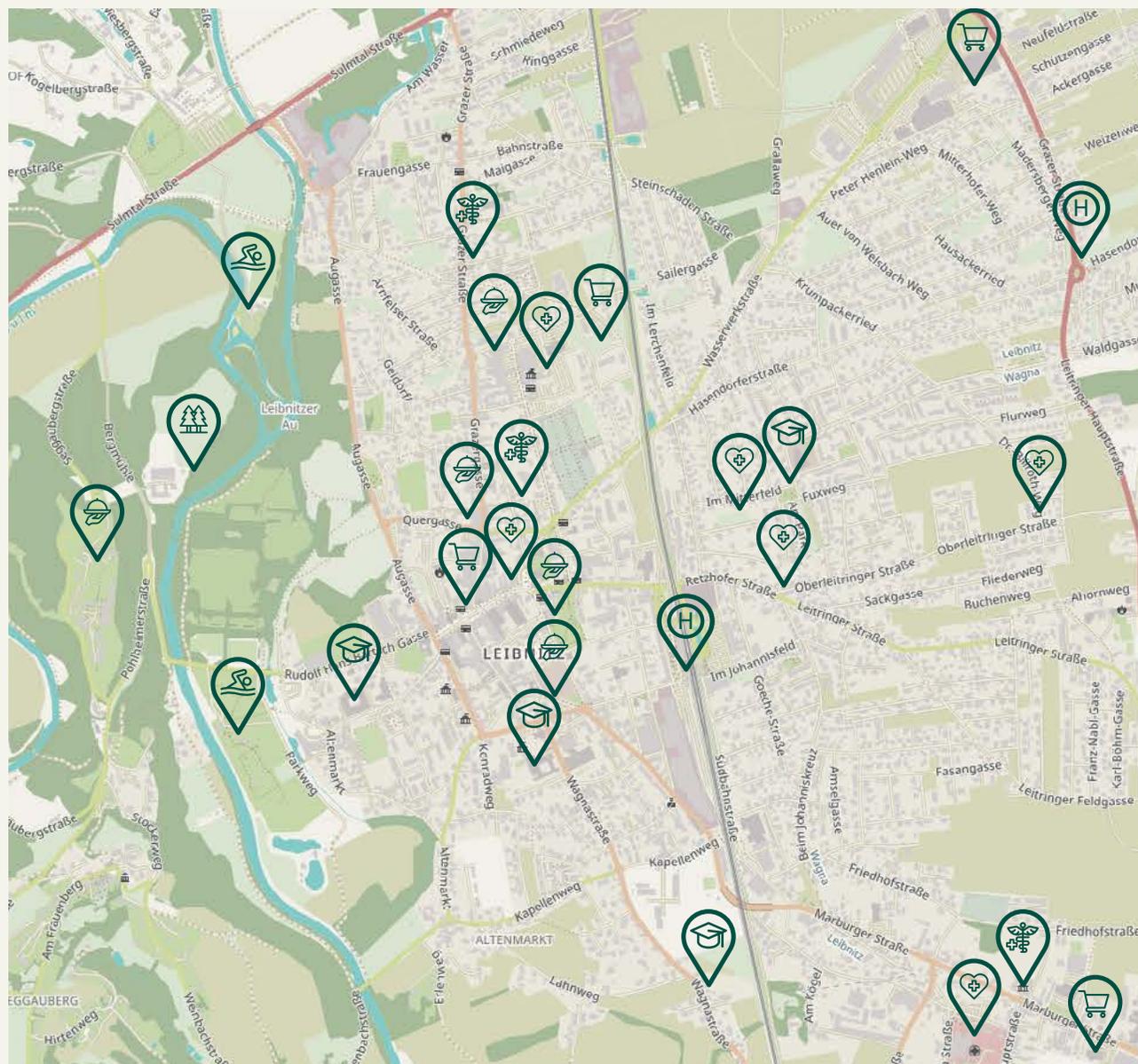
## Murweg 44, Ihr neues Zuhause in Leibnitz: Perfekte Kombination aus Lage und Lebensqualität

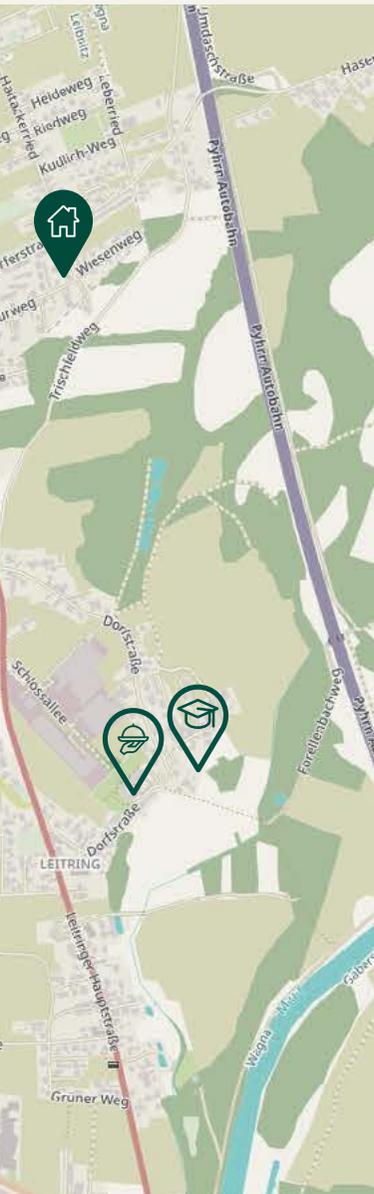
Die Wohnanlage am Murweg 44 bietet eine ideale Kombination aus zentraler Lage und hoher Lebensqualität. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind sowohl das Stadtzentrum als auch die umliegenden Regionen schnell erreichbar – optimal für Pendler und Reisende.

In direkter Nähe befinden sich zahlreiche Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, die für einen komfortablen Alltag sorgen. Zudem lädt die Umgebung zu vielseitigen Freizeitaktivitäten ein: Genießen Sie Spaziergänge entlang der Mur, Radtouren durch die Weinberge oder entspannen Sie in einem der vielen Buschenschänken.

Mit Sportvereinen, Parks und kulturellen Veranstaltungen ist für jeden Geschmack etwas dabei – die perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und naturnaher Erholung.

Fazit: Am Murweg 44 erleben Sie ein harmonisches Leben mit allen Vorzügen, die Leibnitz zu bieten hat.





Wohnanlage



Bahnhof / Haltestelle



Apotheke



Arzt / Ärztezentrum



Einkaufsmöglichkeiten / Nahversorger



Restaurant / Bar / Hotel



Bildungseinrichtung



Naherholungsgebiet



Wasser / Freibad

## Umgebung & Infrastruktur

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung und den schnellen Zugang zu wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten.

### ca. 5 Minuten

bis zur Autobahnauffahrt A9  
Richtung Graz oder Slowenien

### ca. 10 Minuten

mit dem Fahrrad ins  
Stadtzentrum von Leibnitz

### ca. 10 Minuten

mit dem Fahrrad  
zum Bahnhof Leibnitz

### ca. 20 Minuten

bis zum Flughafen Graz

# Wohnanlage Murweg 44

Mit insgesamt 9 vielseitigen Wohneinheiten bietet die Wohnanlage Murweg 44 die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Bedürfnissen und Wünschen zu gestalten.

Egal, ob Sie auf der Suche nach einer gemütlichen Singlewohnung, einer großzügigen Wohnung für Paare und Familien oder sogar einem atemberaubenden Penthouse mit Dachterrasse sind, hier finden Sie die perfekte Lösung für Ihr Wohnbedürfnis.

## Eckdaten

**1.500 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

**9**  
Wohnungen

**65 m<sup>2</sup> bis 112 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**Aufzug**  
vorhanden

**3**  
Geschosse

**18**  
Tiefgaragenstellplätze

**Luftwärmepumpe**  
Beheizung





## So könnte Ihr persönlicher Wohnraum aussehen.

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Murweg 44 in Leibnitz, einem aufregenden Neubauprojekt, das sich in einer der schönsten Lagen des Bezirks befindet.

Wir freuen uns, Ihnen diese einzigartige Wohnerfahrung vorzustellen, die für Menschen jeden Alters und Lebensstils konzipiert ist.





## Wohnqualität in Leibnitz

Entdecken Sie Wohnen neu am Murweg 44 in Leibnitz, wo außergewöhnliche Architektur auf hochwertige Ausstattung trifft. Von bodenebenen Duschen und eleganten Parkettböden bis hin zu großzügigen Außenbereichen bietet dieses Projekt ein unvergleichliches Wohnambiente.

### Wohnraum

Im Wohnbereich schafft die Verwendung von Eichenparkett eine warme und einladende Atmosphäre. Die 3-fach verglasten großflächigen Fenster mit Raffstores sorgen für eine hervorragende Isolation, während die Elektroinstallation inklusive Multimedia-Anschlüssen den Komfort und die Lebensqualität weiter erhöht.





Symbolfoto

## Badezimmer

Die Badezimmer am Murweg 44 überzeugen mit bodenebenen Duschen und hochwertigen Sanitäreinrichtungen. Elektrisch betriebene Sprossenheizkörper sorgen in den Bädern zusätzlich zur Bodenheizung für Wärme und Komfort. Die Auswahl an hochwertigen Fliesen rundet das moderne und ansprechende Design ab.

## Änderungswünsche

Änderungswünsche bezüglich Raumaufteilung und Ausstattung sind grundsätzlich möglich, sofern sie rechtzeitig bekanntgegeben werden. Zögern Sie nicht, sich mit uns in Verbindung zu setzen und gemeinsam Ihre Traumwohnung zu gestalten.

## Balkone, Terrassen und Gärten

Die Wohnungen zeichnen sich durch großzügige Balkone oder Terrassen und Eigengärten aus, die allesamt mit frostsicherem Wasseranschluss ausgestattet sind und ideale Voraussetzungen für Entspannung und Unterhaltung im Freien bieten.

Die Terrassen und Balkone begeistern mit hochwertigen Fliesen, während die Gärten mit gepflegtem Rasen überzeugen.





Top	Stockwerk	Zimmer	Wohnnutzfläche	Balkon	Terrasse	Garten
Top 01	EG	3	75,41 m <sup>2</sup>	-	14,21 m <sup>2</sup>	58,36 m <sup>2</sup>
Top 02	EG	3	65,68 m <sup>2</sup>	-	18,60 m <sup>2</sup>	27,52 m <sup>2</sup>
Top 03	EG	3	65,62 m <sup>2</sup>	-	18,60 m <sup>2</sup>	29,03 m <sup>2</sup>
Top 04	EG	4	90,74 m <sup>2</sup>	-	24,25 m <sup>2</sup>	90,45 m <sup>2</sup>
Top 05	1. OG	3	75,41 m <sup>2</sup>	22,84 m <sup>2</sup>	-	-
Top 06	1. OG	3	65,68 m <sup>2</sup>	18,60 m <sup>2</sup>	-	-
Top 07	1. OG	3	65,62 m <sup>2</sup>	18,60 m <sup>2</sup>	-	-
Top 08	1. OG	4	90,74 m <sup>2</sup>	24,25 m <sup>2</sup>	-	-
Top 09	2. OG	5	112,89 m <sup>2</sup>	-	95,41 m <sup>2</sup>	-

# ERDGESCHOSS

Top 01 – Top 04





## TOP 01

**75,41 m<sup>2</sup>**

Wohnnutzfläche

**Erdgeschoss**

Lage

**3,61 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil

Wohnen / Kochen / Essen 34,14 m<sup>2</sup>

Zimmer 11,64 m<sup>2</sup>

Zimmer 10,80 m<sup>2</sup>

Bad 6,54 m<sup>2</sup>

Gang 6,05 m<sup>2</sup>

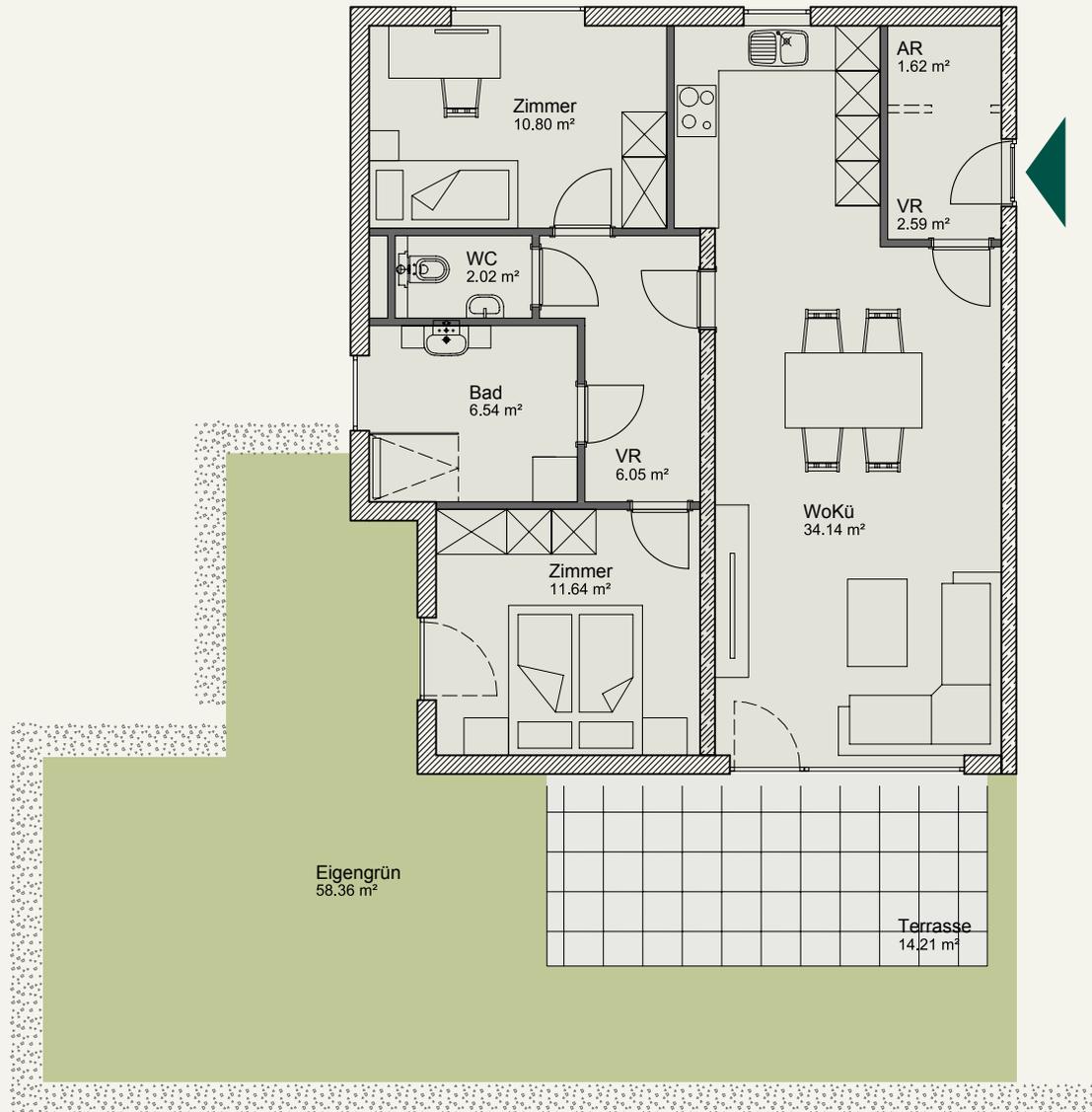
Vorraum 2,59 m<sup>2</sup>

Abstellraum 1,62 m<sup>2</sup>

WC 2,02 m<sup>2</sup>

Terrasse 14,21 m<sup>2</sup>

Garten 58,36 m<sup>2</sup>





## TOP 02

**65,68 m<sup>2</sup>**

Wohnnutzfläche

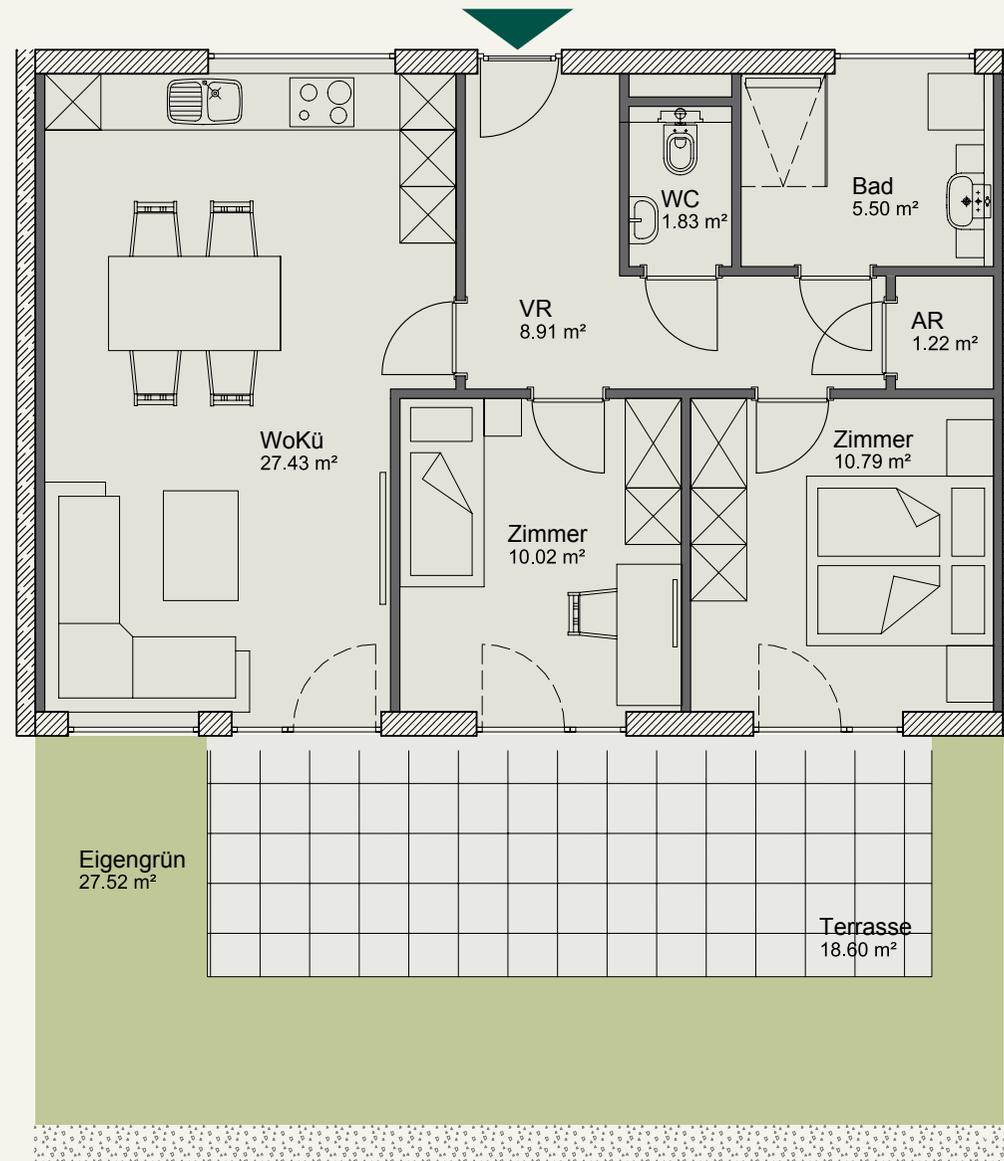
**Erdgeschoss**

Lage

**3,54 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil

Wohnen / Kochen / Essen	27,43 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,79 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,02 m <sup>2</sup>
Bad	5,50 m <sup>2</sup>
Vorraum	8,91 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,22 m <sup>2</sup>
WC	1,83 m <sup>2</sup>
Terrasse	18,60 m <sup>2</sup>
Garten	27,52 m <sup>2</sup>





## TOP 03

**65,62 m<sup>2</sup>**

Wohnnutzfläche

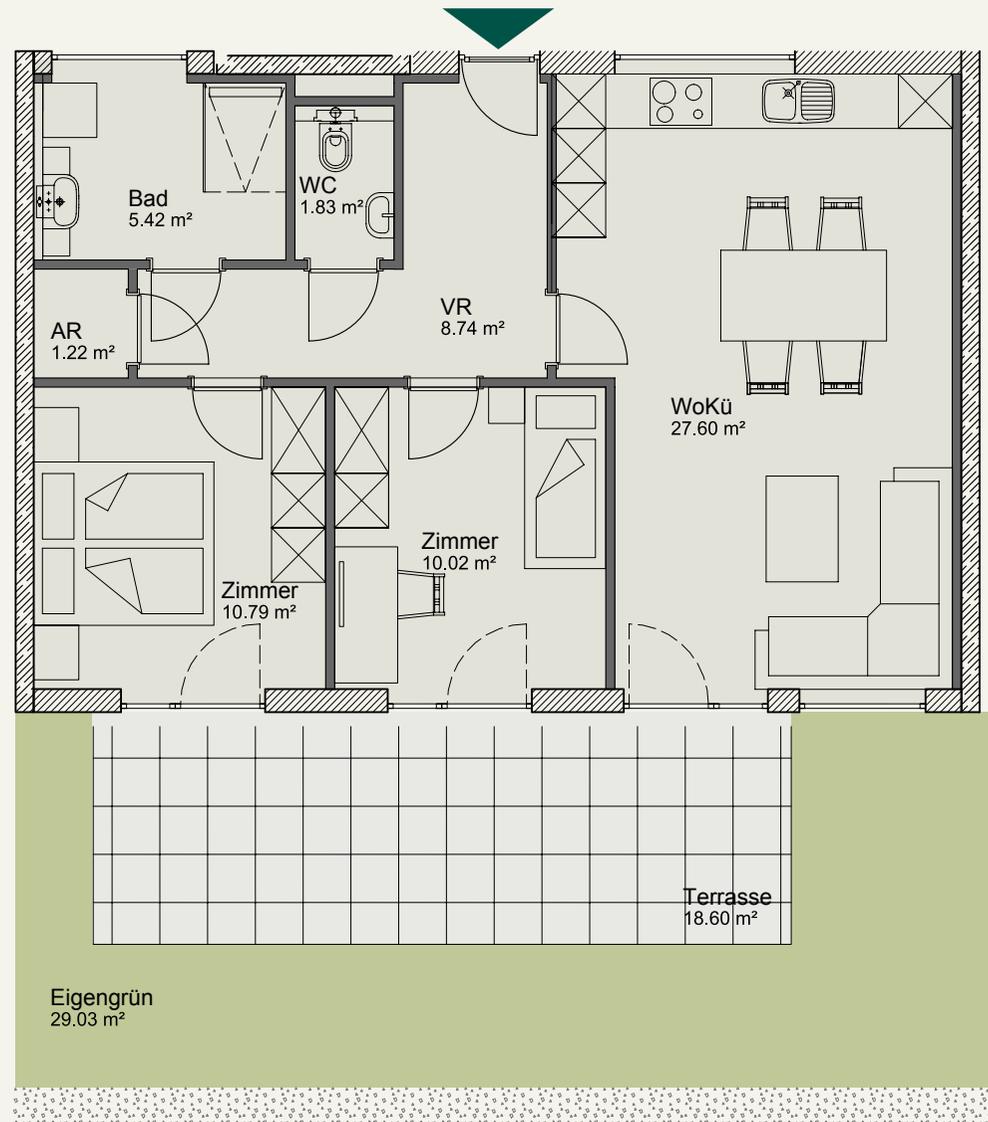
**Erdgeschoss**

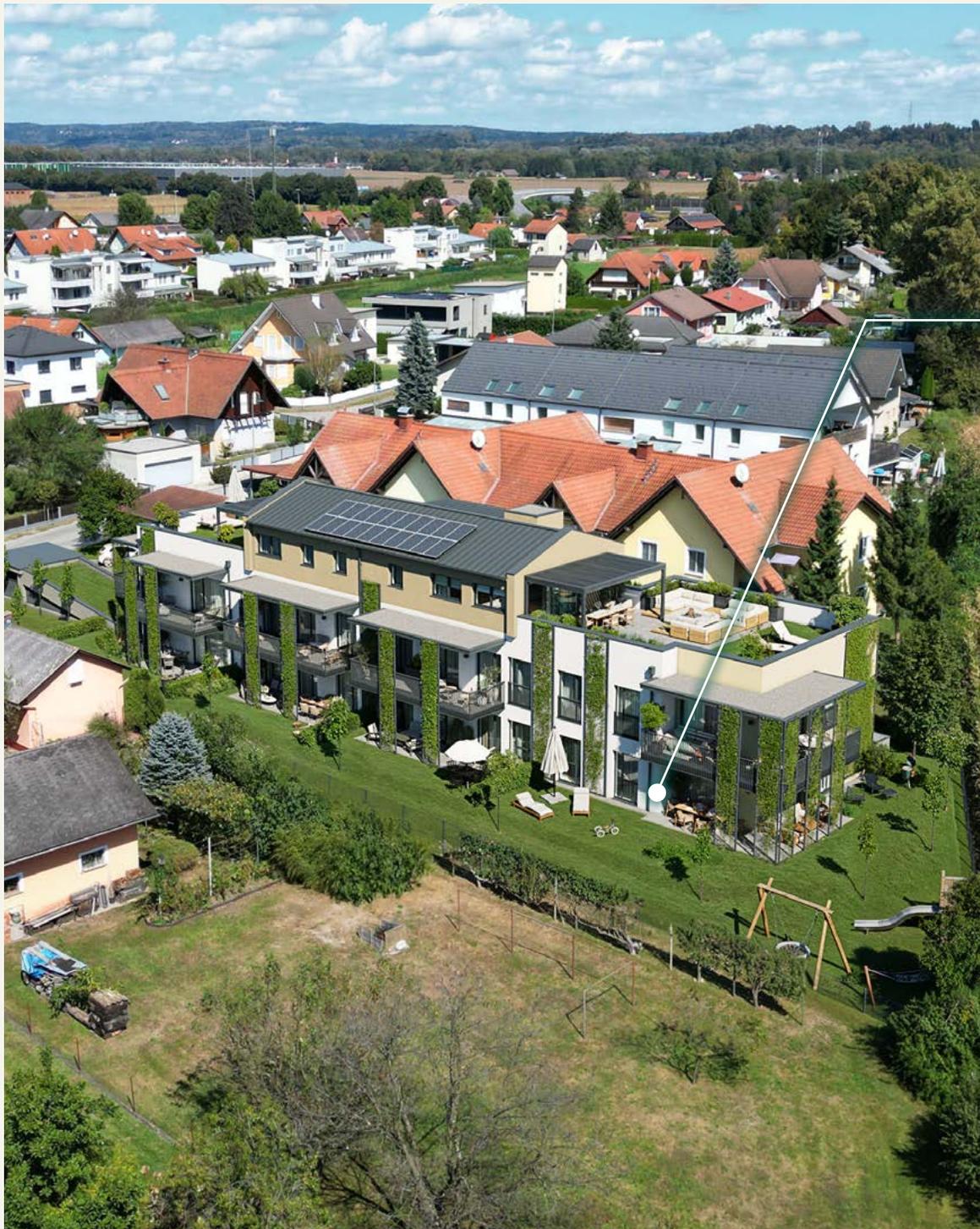
Lage

**3,61 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil

Wohnen / Kochen / Essen	27,60 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,79 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,02 m <sup>2</sup>
Bad	5,42 m <sup>2</sup>
Vorraum	8,74 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,22 m <sup>2</sup>
WC	1,83 m <sup>2</sup>
Terrasse	18,60 m <sup>2</sup>
Garten	29,03 m <sup>2</sup>





## TOP 04

**90,74 m<sup>2</sup>**

Wohnnutzfläche

**Erdgeschoss**

Lage

**3,53 m<sup>2</sup>**

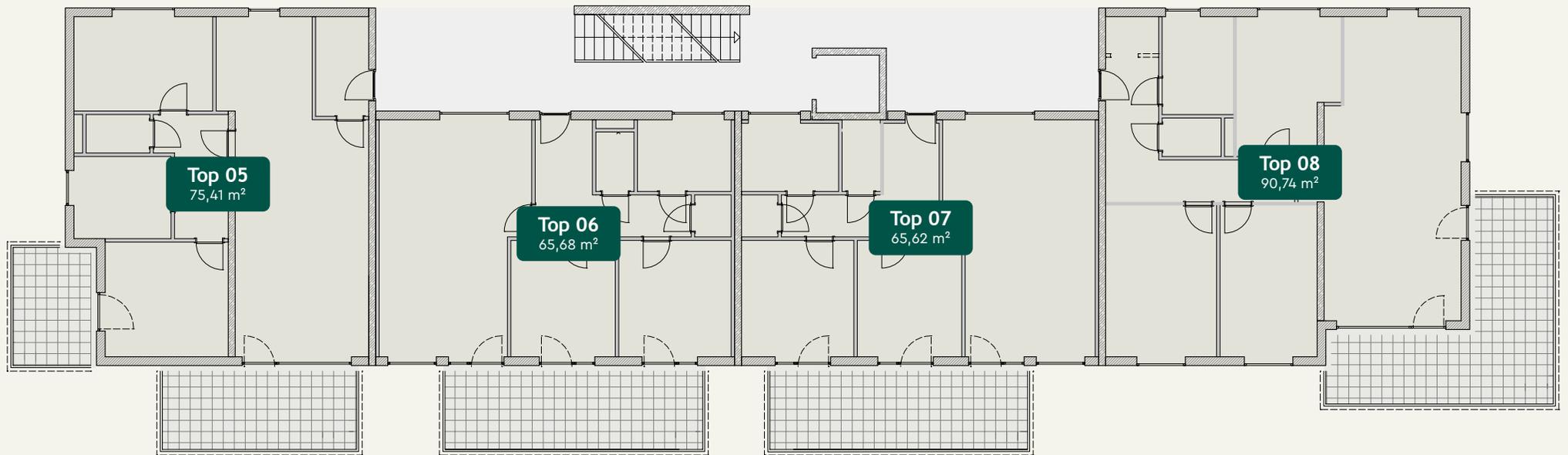
Kellerabteil

Wohnen / Kochen / Essen	33,79 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,82 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,12 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,91 m <sup>2</sup>
Bad	5,70 m <sup>2</sup>
Vorraum	10,96 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,62 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
Terrasse	24,25 m <sup>2</sup>
Garten	90,45 m <sup>2</sup>



# 1. OBERGESCHOSS

Top 05 – Top 08





## TOP 05

**75,41 m<sup>2</sup>**

Wohnnutzfläche

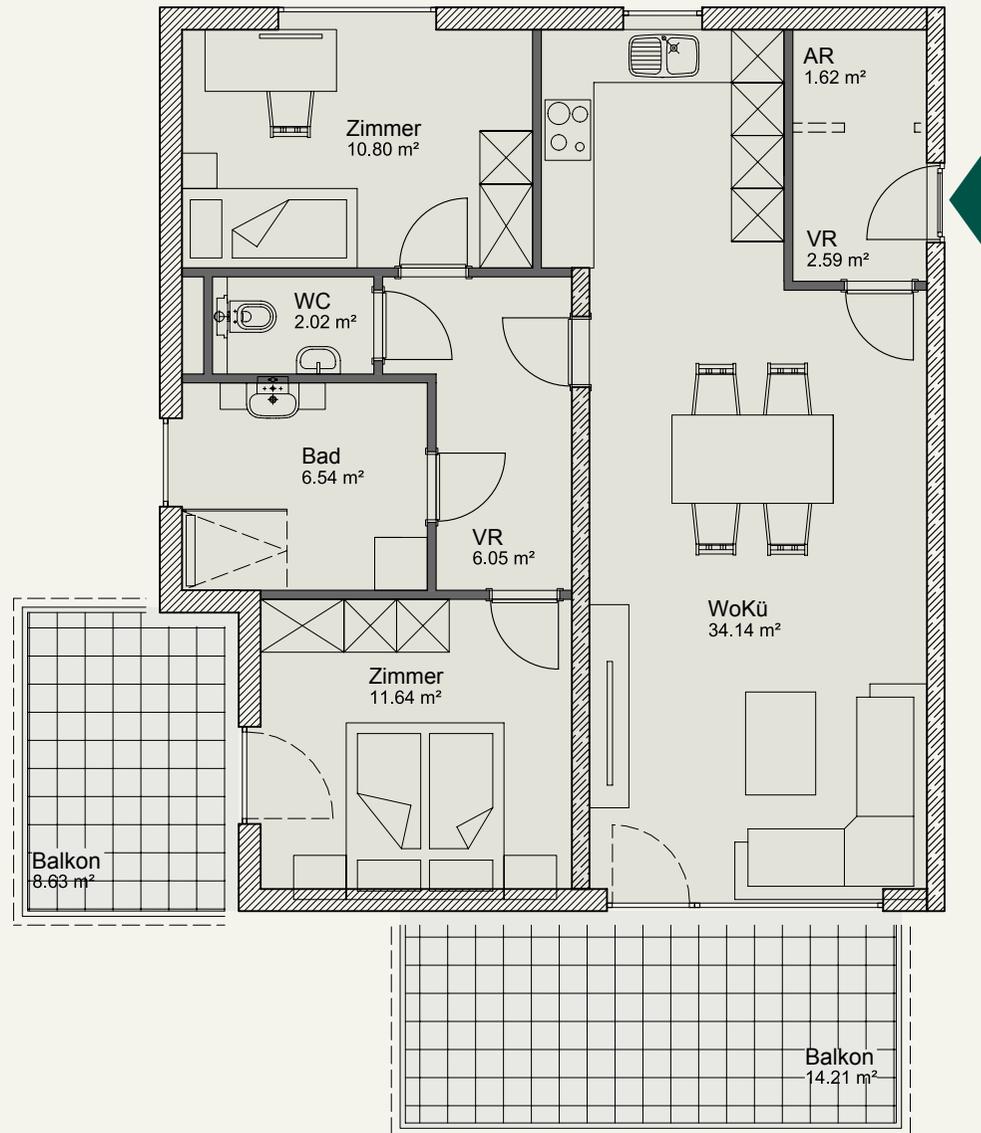
**1. OG**

Lage

**3,47 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil

Wohnen / Kochen / Essen	34,14 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,64 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,80 m <sup>2</sup>
Bad	6,54 m <sup>2</sup>
Gang	6,05 m <sup>2</sup>
Vorraum	2,59 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,62 m <sup>2</sup>
WC	2,02 m <sup>2</sup>
Balkon	8,63 m <sup>2</sup>
Balkon	14,21 m <sup>2</sup>





## TOP 06

**65,68 m<sup>2</sup>**

Wohnnutzfläche

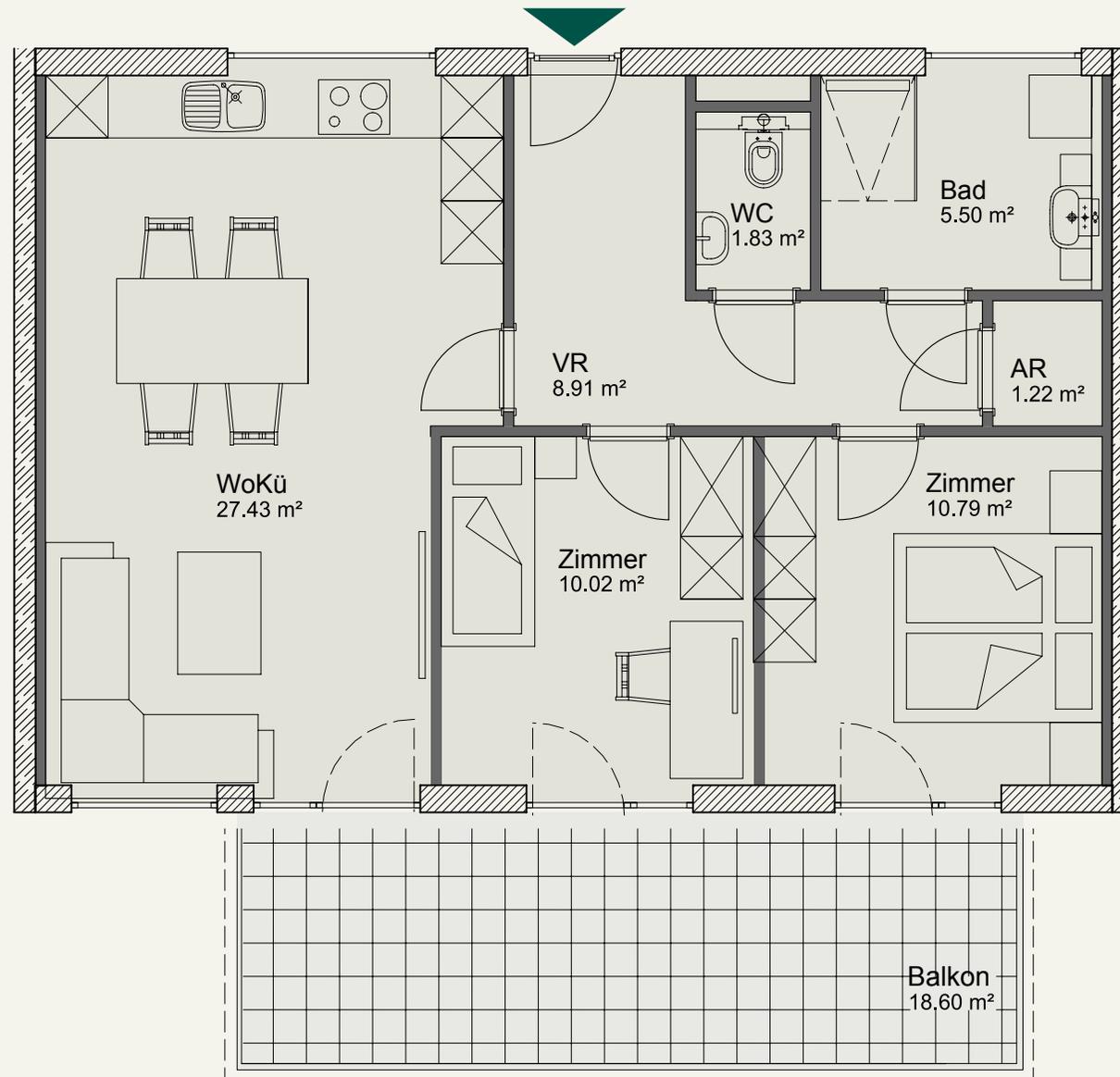
**1. OG**

Lage

**3,53 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil

Wohnen / Kochen / Essen	27,43 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,79 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,02 m <sup>2</sup>
Bad	5,50 m <sup>2</sup>
Vorraum	8,91 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,22 m <sup>2</sup>
WC	1,83 m <sup>2</sup>
Balkon	18,60 m <sup>2</sup>





## TOP 07

**65,62 m<sup>2</sup>**

Wohnnutzfläche

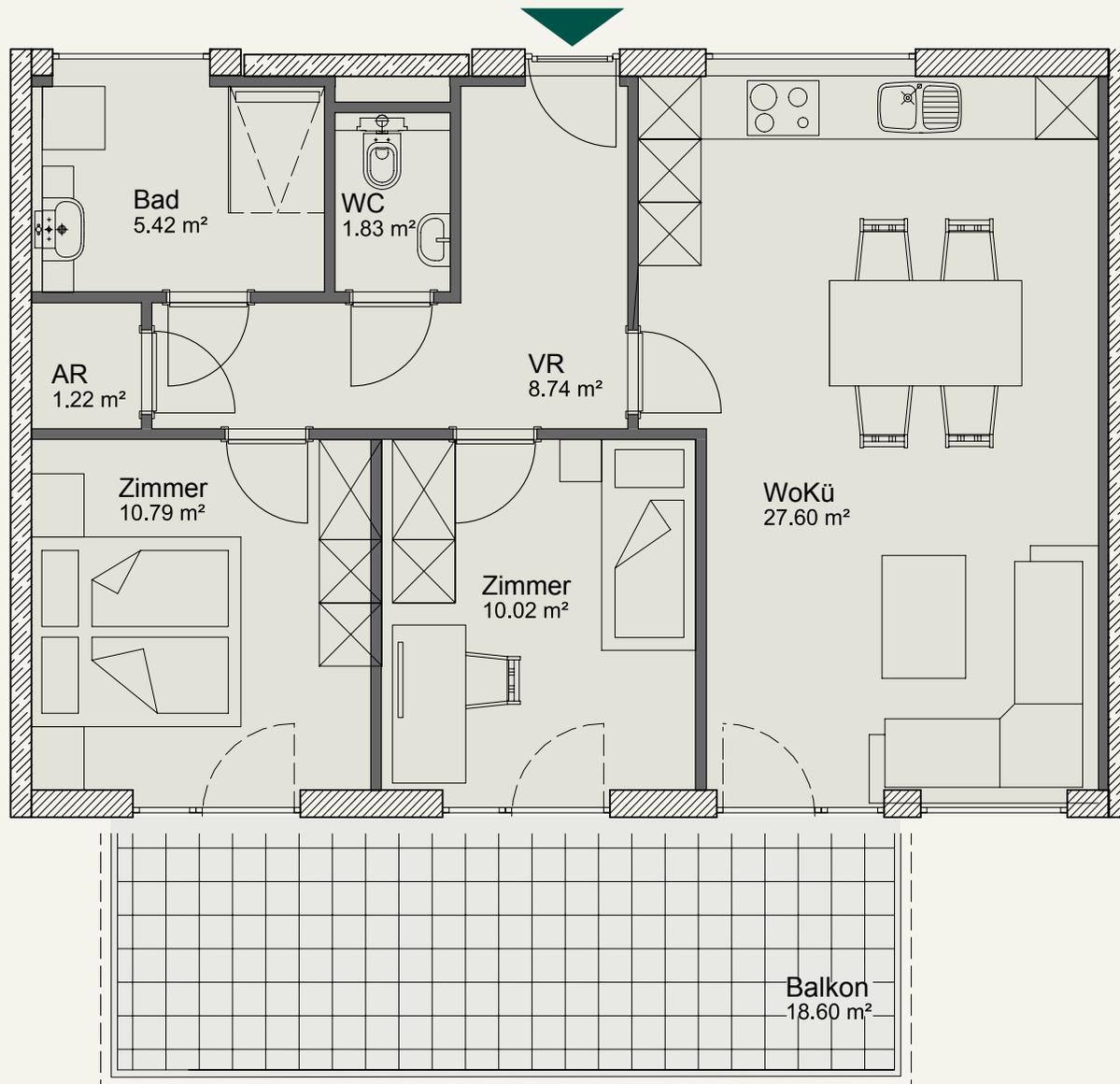
**1. OG**

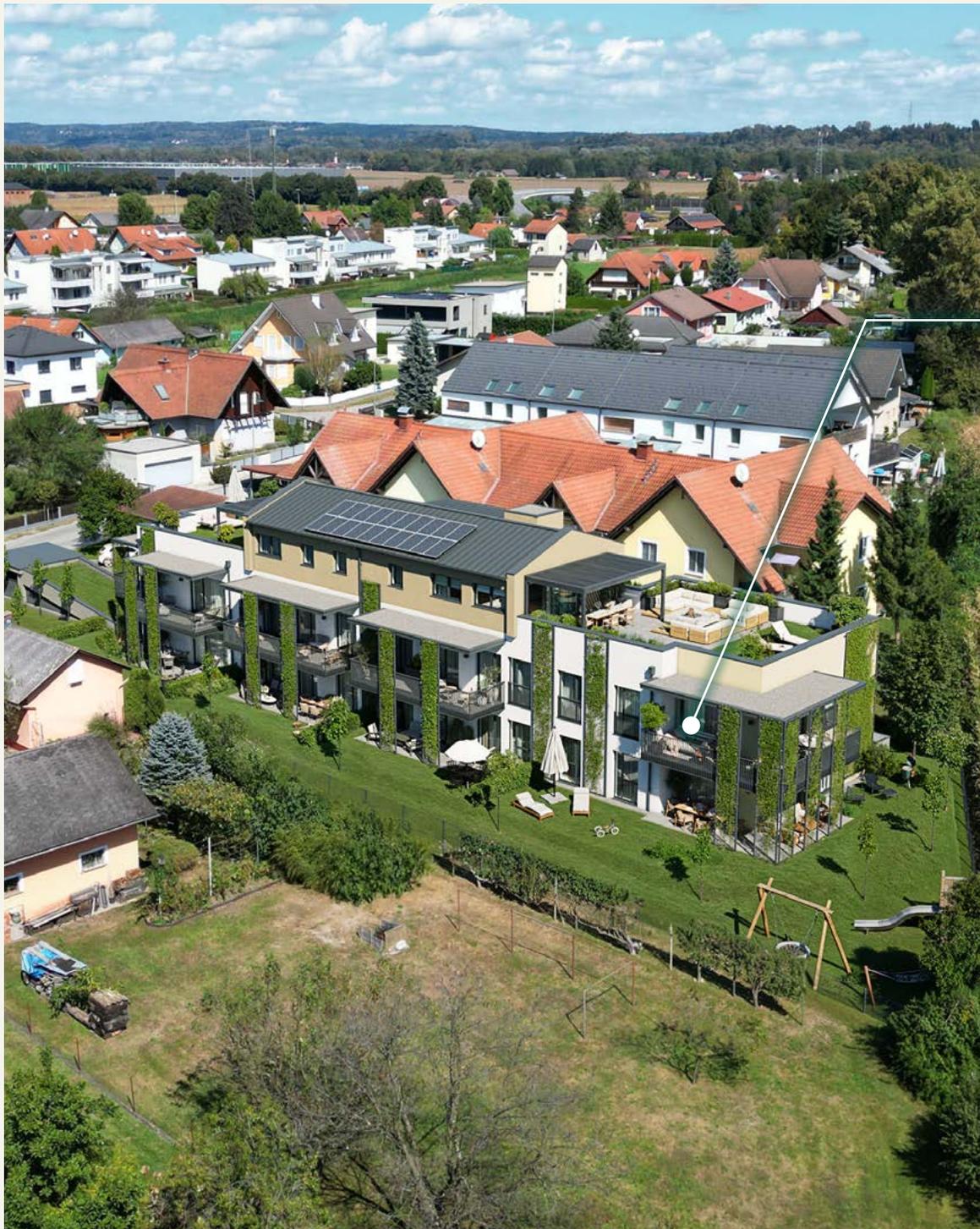
Lage

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

Kellerabteil

Wohnen / Kochen / Essen	27,60 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,79 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,02 m <sup>2</sup>
Bad	5,42 m <sup>2</sup>
Vorraum	8,74 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,22 m <sup>2</sup>
WC	1,83 m <sup>2</sup>
Balkon	18,60 m <sup>2</sup>





## TOP 08

**90,74 m<sup>2</sup>**

Wohnnutzfläche

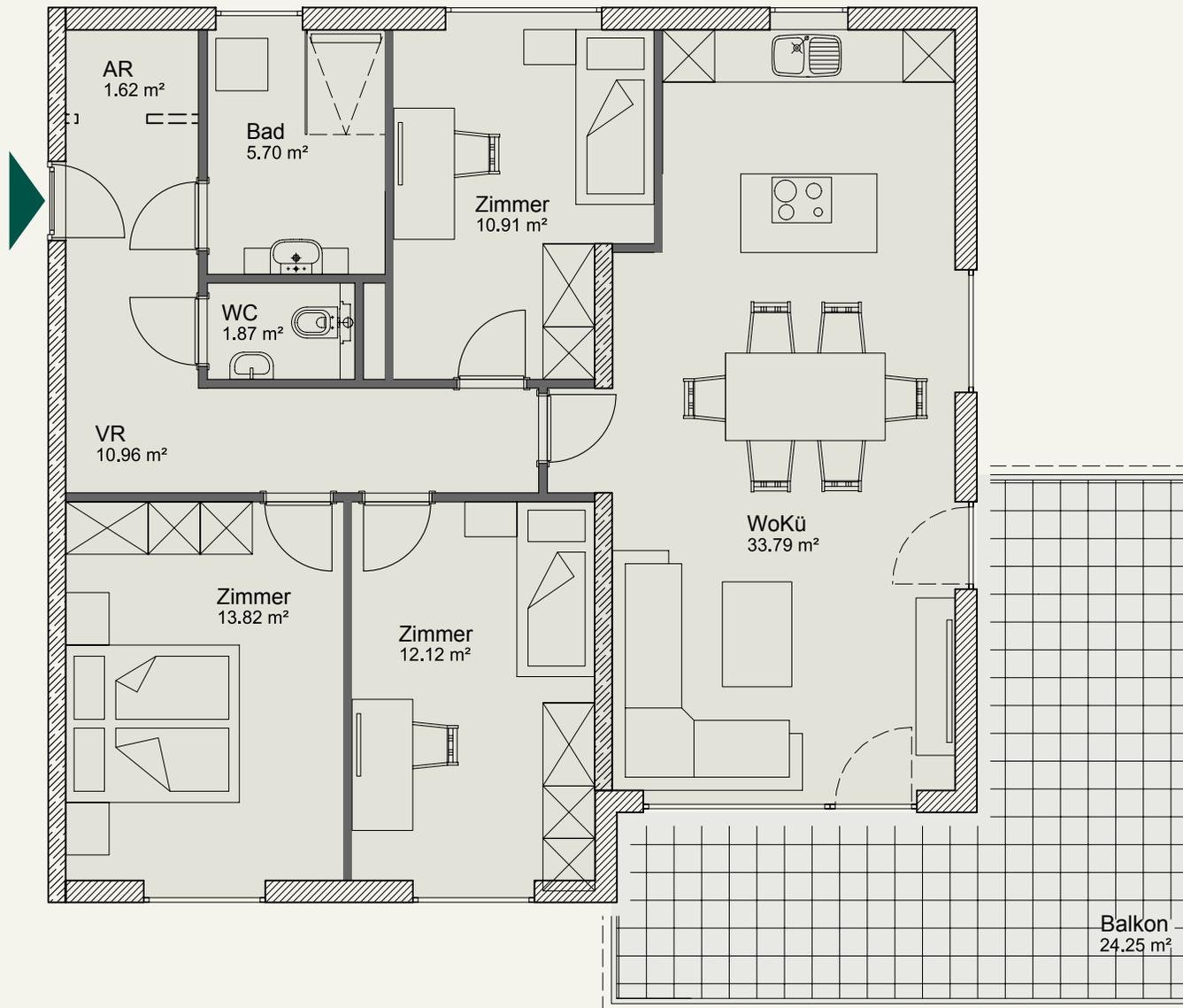
**1. OG**

Lage

**3,28 m<sup>2</sup>**

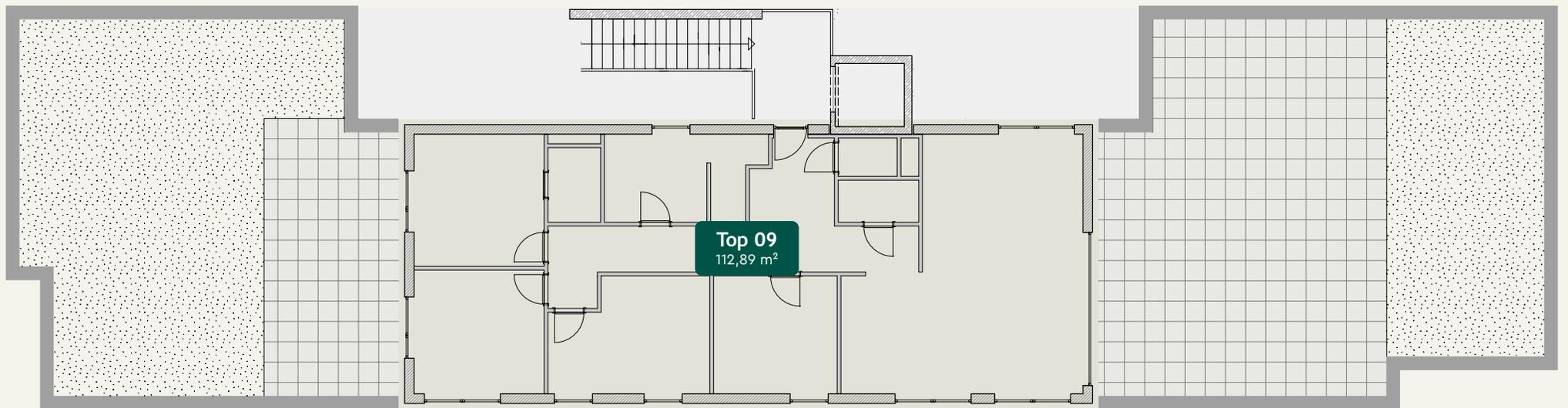
Kellerabteil

Wohnen / Kochen / Essen	33,79 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,82 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,12 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,91 m <sup>2</sup>
Bad	5,70 m <sup>2</sup>
Vorraum	10,96 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,62 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
Balkon	24,25 m <sup>2</sup>



## 2. OBERGESCHOSS

Top 09





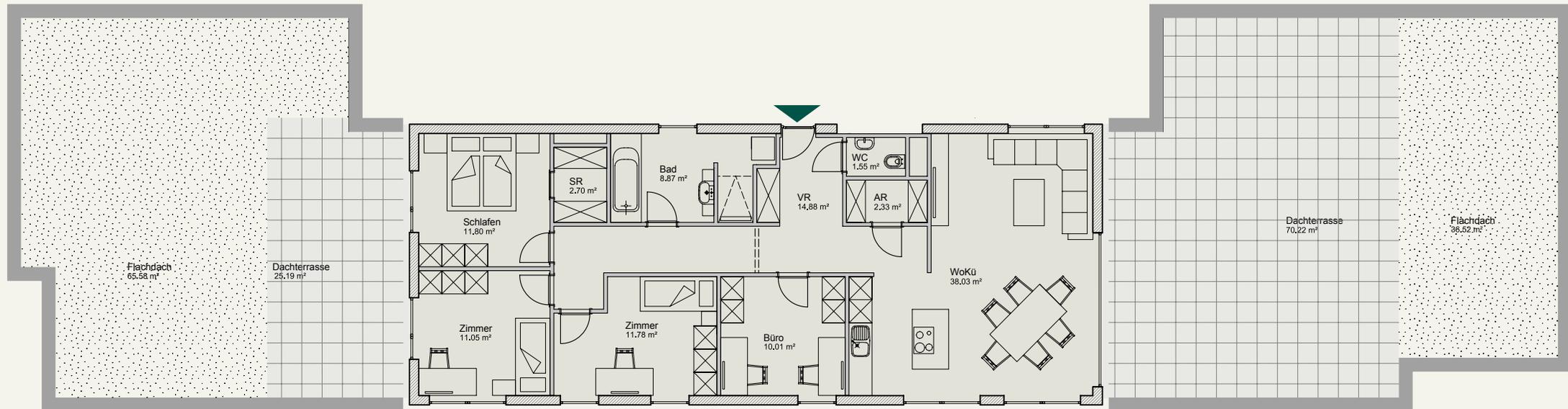
## TOP 09

**112,89 m<sup>2</sup>**  
Wohnnutzfläche

**2. OG**  
Lage

**5,02 m<sup>2</sup>**  
Kellerabteil

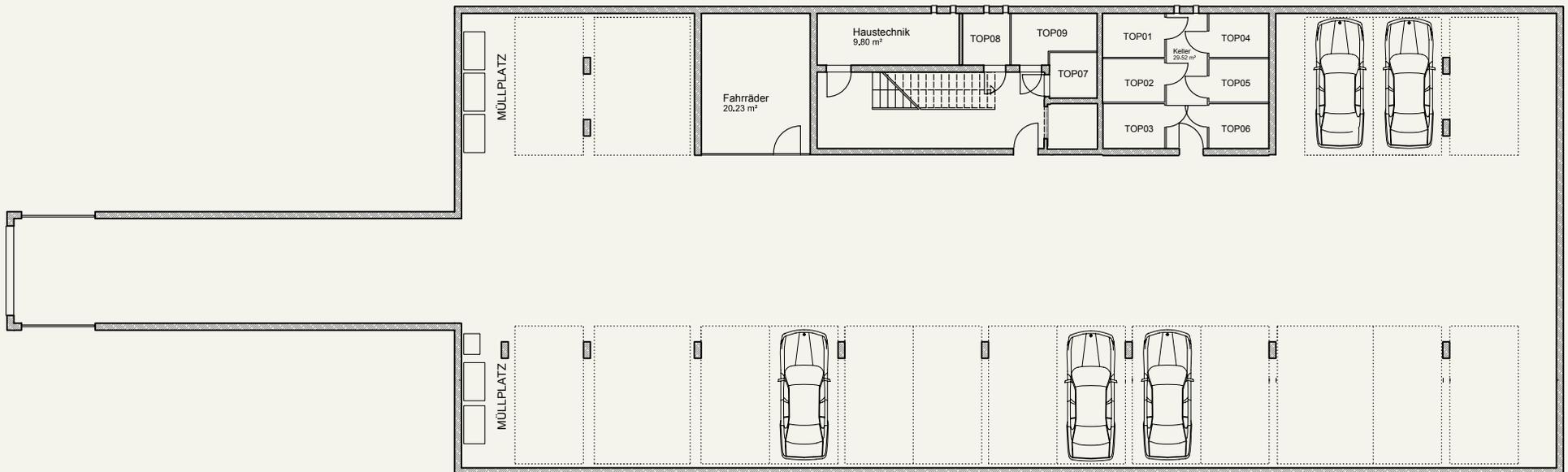
Wohnen / Kochen / Essen	38,03 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,80 m <sup>2</sup>
Schrankraum	2,70 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,78 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,05 m <sup>2</sup>
Büro	10,01 m <sup>2</sup>
Bad	8,87 m <sup>2</sup>
Vorraum	14,88 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,33 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	70,22 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	25,19 m <sup>2</sup>







**KELLERGESCHOSS**



# Wohnanlage

## Murweg 44 im Überblick

---

- Insgesamt 9 vielseitige Neubauwohnungen von der gemütlichen Singlewohnung bis hin zum großzügigen Penthouse
- Großzügige Balkone, Eigengärten und atemberaubende Dachterrassen mit Panoramablick
- Elegante Eichenparkettböden in den Wohnbereichen
- Bodenebene Duschen und hochwertige Sanitäreinrichtungen in den Bädern
- Effiziente Luft-Wärmepumpenheizung und Fußbodenheizung
- Elektrisch betriebene Raffstores für optimale Lichtregulierung
- 18 Tiefgaragenstellplätze für bequemes Parken
- Aufzug in alle Geschosse für barrierefreien Zugang
- 3-fach verglaste, großflächige Fenster für hervorragende Wärme- und Schalldämmung
- Individuelle Änderungswünsche in Raumaufteilung und Ausstattung bei rechtzeitiger Bekanntgabe möglich
- Optimale Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Nahegelegene Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten
- Eingebettet in eine idyllische Umgebung mit über 2100 Sonnenstunden pro Jahr
- Kurze Wege ins Stadtzentrum und zu Naherholungsgebieten
- Hochwertige Bauqualität und moderne Architektur







# Werden Sie Wohntraumbesitzer!



## Verkauf

Immobilier Zieger GmbH

Kreuzgasse 44

8010 Graz

---

**Sandra Zieger**

+43 664 5246453

---

**Tamara Bauer**

+43 664 5490850

Die Informationen, Berechnungen und Visualisierungen in diesem Prospekt wurden sorgfältig erstellt. Die enthaltenen Pläne und Bilder sollen als Leitfaden dienen und spiegeln den aktuellen Planungsstand wider. Die abgebildeten Grundrisse sind nicht für Maßabnahmen geeignet. Möblierungen und Dekorationen in den Illustrationen sind lediglich beispielhaft und nicht im Verkaufspreis inbegriffen. Irrtümer, Druck- und Satzfehler sind vorbehalten.

Änderungen, die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt dienen bzw. von der Behörde vorgeschrieben werden, bleiben vorbehalten. Änderungen in der Ausstattung und Bauausführung werden nur nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 Ziff. 3 KSchG vorgenommen. Abweichungen vom PLANMASS zum NATURMASS werden bis +/- 5 % allseits toleriert. Sonderwünsche für Ausstattungsänderungen müssen vom direkt mit den ausführenden Firmen abgeklärt und auch abgerechnet werden. Für die Ausführung von Sonderwünschen gilt als vereinbart, dass die Gewährleistung seitens des Bauträgers nur dann übernommen wird, wenn ausschließlich die am Bau beschäftigten Professionisten mit der Ausführung der Sonderwünsche betraut werden.