

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung — Keplerweg 4, 8430 Leibnitz

### 1.) Lage und allgemeine Charakteristik

Projekt „**Keplerweg - Grüngarten im Weinland**“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Leibnitz. Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt über den Keplerweg direkt, die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr vielseitig. Es liegen im Umkreis von 500 m drei Bushaltestellen für den Nahverkehr. Die Bezirkshauptstadt Leibnitz verfügt über zwei Bahnhöfe wobei beide vom Projekt aus binnen weniger Minuten erreichbar sind. Mit dem Auto sind Sie in weniger als 5 Minuten auf der Autobahn und gelangen damit auch wirklich schnell nach Graz.

Leibnitz selbst ist eine pulsierende Region und erfreut sich über eine stetig steigende Einwohnerzahl und dementsprechender Nachfrage. Einerseits sichert dies der Immobilie langfristige Wertbeständigkeit. Andererseits bietet das Projekt Keplerweg eine ausgezeichnete Infrastruktur und ist somit bestens auf die Wohnbedürfnisse abgestimmt:

- Supermärkte:  
SPAR, Lidl & viel mehr sind fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten:  
das Einkaufszentrum „Weinland“ ist zu Fuß binnen 3 min erreichbar, in die Innenstadt von Leibnitz gelangen Sie mit einem kurzen Spaziergang (ca. 20 min)
- Ärzte  
Allgemeine Ärzte befinden sich gleich 3 in Ihrer unmittelbaren Wohnnähe, wobei der nächste in 300m erreichbar ist. Darüber hinaus finden Sie Zahnärzte, Fachärzte und Kinderärzte im Umkreis von ca. 1,5km.
- Kindergarten, Volksschulen:  
mehrere Kindergärten, mehrere Volksschulen, die HTL etc. sind auch im Umkreis von ca. 1,5 km zu finden.

Das Projekt liegt in keiner Gefahrenzone (siehe § 4 Abs. 1 Z.2 BTVG); ungewöhnliche Emissionen aus der unmittelbaren Umgebung bestehen nicht.

Projekt „Keplerweg“ besteht aus einem Gebäude, welches im Obergeschoß durch eine Terrasse getrennt wird und somit wie „zwei Baukörper“ wirkt. Die „beiden Baukörper“ beinhalten jeweils 4 Wohnungen, verteilt über 2 Geschoße und sind eingebettet in ein angenehmes, ruhiges und grünes Siedlungsgebiet. Obwohl alle erforderlichen Einrichtungen des Alltags nur kurze Wegstücke entfernt sind, ist die Anlage aufgrund ihrer Lage in der zweiten Reihe gut geschützt vor unliebsamen Beeinträchtigungen. Die Architektur der Häuser wurzelt in der Tradition und dem umgebenden Ortsbild, das mit modernen architektonischen Mitteln neu interpretiert wird.

Die Häuser orientieren sich mit ihren Zugängen zu einem autofreien „Anger“ als zentrale Erschließungsachse und haben im Norden kleine Vorgärten, im Süden die Gartenanteile der erdgeschossigen Tops und im Westen den Kinderspielplatz vorgelagert. Zum Osten hin sind die Parkplätze und Kellerersatzräume situiert.

Alle erdgeschossigen Wohnungen (4 Einheiten) verfügen über private Freiflächen, gemischt aus Eigengärten und Terrassenanteilen nach Süden. Sie bestechen durch ein klar strukturiertes und effizientes Raumprogramm, qualitativer Ausstattung, große Glasflächen zum Garten und flexibler Raumnutzung.

Alle obergeschossigen Wohnungen (4 Einheiten) verfügen über geräumige, überdachte Balkone nach Süden. Die beiden innenliegenden Einheiten haben zusätzliche Terrassen über dem EG, erreichbar von jeweils einem Schlafzimmer der Einheit (west- bzw. ostseitig).

Die 12 PKW-Stellflächen inkl. einem Behindertenparkplatz sind auf kurzem Wege erreichbar, aber kompakt an einer Giebelseite der Anlage untergebracht um den Wohnbereich nicht zu beeinträchtigen. Unmittelbar neben den PKW-Stellflächen liegen die Kellerersatzräume, die dem Gebäude angepasst mittels Holzschalungen versehen sind. Die ebenerdige Erschließung des Grundstückes erfolgt nur über Fußwege und ist somit autofrei. Nur je zwei Einheiten teilen sich eine Außenstiege und zugehörigen Laubengang im OG. Die Gehwege im EG sind von der Fassade abgesetzt um den Personenverkehr vor den Fenstern abzuwenden.

Zwei Einheiten im EG sind im Sinne des anpassbaren Wohnbaus behindertengerecht umzugestalten, die beiden anderen Einheiten im EG sind jedoch ebenso ohne Schwellen oder Stufen erreichbar und bieten somit auch Komfort für ältere Menschen.

## 2.) Allgemeine technische Daten

- HWB lt. Energieausweis, Materialien: prinzipiell frei von FOKW/FHCKW;
- Bio-Ferngas-Anschluß für Wärmeerzeugung
- TV mittels SAT-Anlage, digitale Receiver seitens Nutzer
- Wasserversorgung und Abwasserentsorgung aus öffentlichem Netz
- Anschluss an das Kommunikationsnetz der Telekom (Telefon, Internet)

## 3.) Nutzungsübersicht

Haus Nr.	Geschoße	Stiegen/Lift	Anzahl Objekte	Nutzungsart	Allgemeinanlagen
1	2	1	4	Wohnungen	
2	2	1	4	Wohnungen	
			1		Spielplatz
			4		Gartenanteile (Tops EG)
			12		KFZ Stellplätze (jew. 1 je Top zugeteilt, 1 Behind.)
			8		Kellersatzräume im EG

#### 4.) Aufschließung

- Anbindung direkt an das öffentliche Straßennetz (Keplerweg)
- Entsorgung: Abwässer werden an das öffentliche Kanalnetz (Trennsystem) angebunden, Regenwässer verrieseln und versickern auf eigenem Grundstück (Sickerschächte und Sickerpackungen)
- Stromversorgung: über das Stromnetz der Energie Steiermark;
- Kommunikation: Telefonzuleitung, Telekabel mit Internet gegeben (Telekom)

#### 5.) Bauwerk — Rohbau

##### 5.1 Horizontale Baukonstruktion

<b>FUNDAMENTE</b>	Fundamentplatte in Stahlbeton, Dämmung, horizontale + vertikale Abdichtungen, gedämmter Fußbodenaufbau mit Fußbodenheizung, Punktfundamente in Stahlbeton für Außenbauteile
<b>DECKENKONSTRUKTION</b>	
Geschoßdecke	Stahlbeton- oder Elementdecke (ca. 20cm), Fußbodenaufbau mit Fußbodenheizung
<b>DACHKONSTRUKTION</b>	
Satteldach	Kaltdachaufbau mit Zwischensparrendämmung, Untersicht tlw. schräg, weiß gemalt, Aufbau gemäß EA
Flachdach über EG	Warmdach mittels Gehwegplatten auf horizontaler Abdichtung, Gefälledämmung, Dampfsperre auf Stahlbetondecke, Aufbau gemäß EA
Terrassendach, Laubengangdach	Ungedämmte Holz- oder Stahl-Blech-Konstruktion mit Foliendach

##### 5.2 Vertikale Baukonstruktion

<b>AUSSENWANDKONSTRUKTION UNTER NIVEAU</b>	Fundamentplatte aus Stahlbeton (Kein Keller)
<b>AUSSENWANDKONSTRUKTION OBER NIVEAU</b>	Ziegel: Hochlochziegel 25 cm (Stahlbeton, wenn statisch erforderlich) mit erforderl. Wärmedämmung lt. EA (ca. 16 cm)

<b>TRENNWÄNDE ZWISCHEN EINHEITEN</b>	Massive Wände entsprechend Statik- und Schallschutzanforderungen
<b>INNENWANDKONSTRUKTION</b>	Tragend: HLZ, 17cm plus Innenputz Nicht tragend bzw. Schächte: HLZ, 12cm plus Innenputz oder Trockenbauwände, 10cm Ausführung nach Anforderungen Haustechnik für jeweiligen Bereich

## 6.) Bauwerk - Technik

### 6.1 Zugänge

Erschließung mittels überdachten Außentreppen und Laubengängen in Betonoberfläche für jeweils 2 Tops separat im OG.

### 6.2 Wärmeversorgungsanlage

<b>SYSTEM</b>	Bio-Ferngas-Anschluss bis Technikraum EG für Heizung, Gas-Brennwertkessel
<b>VERTEILUNG</b>	Fußbodenheizung über Fußbodenheizungsverteiler je Top, Wohnraum und Küche mittels zentralem Raumthermostat regulierbar, Temperatursteuerung über Raum- und Außenthermostat

### 6.3 Lüftung

Erfolgt mittels natürlicher Be- und Entlüftung über Fenster. In innenliegenden Bädern Abluftventilatoren durch Taster und Nachlaufsteuerung geregelt.

### 6.4 Elektroausstattung

Die Lage von Schaltern, Steckdosen und Lichtauslässen ist dem Verkaufsplänen Elektro zu entnehmen. Geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten. Bei sämtlichen Wand- und Decken-Auslässen im Inneren wird die Verdrahtung hergestellt (ohne Beleuchtungskörper, ohne Geräte). Leitprodukt Schalter/Stecker ist Siemens Delta Line Titanweiß.

- Türklingel in jeder Wohnung, keine Gegensprechanlage
- SAT-Anschlussdose in jedem Wohnraum und Zimmer (nutzerseits digitale Receiver erforderlich)
- Leerverrohrung für Telefon/Internet in Aufenthaltsraum
- Leerverrohrung/Vorsorge für elektrische Ansteuerung der Außenjalousien in Wohnraum und Zimmer

## 6.5 Elektroinstallation

Bereiche	Anzahl	Details (z. B. Größe, Farbe, Marke)
Eingangsbereich außen	1	Taster mit Glockensymbol und Namenschild
Vorraum	1	Deckenauslass mit Aus- bzw. Wechselschalter (nach Erfordernis)
	1	Schukosteckdosen
	1	UP-Reihenverteiler mit Leitungsschutz- und Fehlerstrom-Schutzschalter
	1	Türklingel
	1	Rauchwarnmelder
Wohnraum	2	Wand- oder Deckenauslässe mit Wechselschalter bzw. Taster (nach Erfordernis)
	4	Schukosteckdosen
	1	Antennensteckdose
	1	Leerrohr für Telefon/Internet
	1	Reinigungssteckdose
	1	Rauchwarnmelder
Küche	1	Wandauslass direkt schaltbar
	1	Deckenauslass mit Ausschalter
	4	Schukosteckdosen Arbeitsplatzhöhe
	1	Schukosteckdose für Kühlschrank
	1	Schukosteckdose für Geschirrspüler
	1	Anschlussdose für E-Herd
	1	Schukosteckdose für Reinigung
	1	Anschluss Dunstabzug

	1	Rauchwarnmelder
Zimmer	1	Deckenauslass mit Ausschalter
	2	Schukosteckdosen
	1	Antennensteckdose
	1	Leerrohr für Telefon/Internet
	1	Reinigungssteckdose
	1	Rauchwarnmelder
Bad	1	Wandauslass über Waschtisch
	1	Deckenauslass mit Ausschalter (ggf. Kontrolllichtschalter Lüfter)
	1	FR-Schukosteckdose für Waschmaschine
	1	Anschluss Boiler (sofern erforderlich)
	1	Erdung Badewanne bzw. Brausetasse
	2	Schukosteckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch
WC	1	Deckenauslass mit Ausschalter, gegebenenfalls Kontrolllicht Lüfter
Gang	1	Deckenauslass mit Schalter
	1	Reinigungssteckdose
Abstellraum	1	Wandauslass mit Ausschalter
	1	Schukosteckdose
Garten/Terrasse	1	Wandauslässe mit innen liegendem Ausschalter
	1	FR-Schukosteckdose
Kellerersatzraum	1	Feuchtraumlampe außen an Fassade mit Bewegungsmelder
Zugänge, Stellplätze	3	Fassadenleuchten mit BWM im Bereich Parken, Zugang
	2	Decken- oder Wandauslässe im EG, Bereich Stiegen, mit BWM
	2	Decken- oder Wandauslässe im OG, Bereich Laubengang, mit BWM

## 6.6 Sanitärausstattung

Die Lage von Waschtischen, WC, Küchenauslässen, etc. ist dem Verkaufsplan HKLS zu entnehmen, geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten. Alle Auslässe inkl. Zu- und Ableitungen bis Aufstandsbögen, Verteiler, etc. Geringfügige Änderungen Schachtabmessungen vorbehalten. Badezimmerpläne sind Ausstattungsvorschläge,

Lieferumfang mit BAB abzugleichen. Leitprodukte Hansgrohe Logis bzw. Vigour, keine Geräte wie WM, etc. inkludiert.

Bereiche	Anzahl	Details (z. B. Größe, Farbe, Marke)
Bad	1	Waschtisch (weiß) mit Einhandmischer (verchromt)
	1	Einbauwanne (weiß) mit Ab- und Überlaufgarnitur – Variante!
	1	Wannenfüll- und Brausebatterie, Handbrause und Brausehalter (verchromt) – Variante!
	1	Brausetasse bzw. Bodengully, Einhandmischer (verchromt), Kopfbrause+Stange, Glas-Pendeltür – Standard!
	1	Anschlussmöglichkeit Waschmaschine (Wasser Zu- und -ablauf)
	1	Dauerentlüftung, erhöhte Leistung gesondert schaltbar, bei innenlieg. Bädern!
	1	Handtuchtrockner-/Sprossen-Heizkörper
WC	1	Hänge-WC: Keramischale mit Kunststoff-Sitzbrett und Deckel (weiß)
	1	Unterputz-Spülkasten mit Spartaste
	1	Handwaschbecken (weiß) mit Einhandmischer (verchromt)
Küche		Keine Geräte
	1	Anschluss für Abwasch/Geschirrspüler
Garten/Terrasse	1	Wasseranschluss je Gartenterrasse bzw. Balkon mit Frostschutzventil

## 6.7 Allgemein

Bereiche	Anzahl	Details (z. B. Größe, Farbe, Marke)
KFZ-Stellplätze	12	Stellplätze mit einer Mindestbreite von 250 cm, Oberfläche Pflasterung, Zufahrt Asphalt oder Pflasterung, Begrenzung mittels Randleisten, ein Behindertenparkplatz

## 7.) Bauwerk — Ausbau (Ausstattung)

### 7.1. Innenverkleidung

<b>BODENBELÄGE</b>	<b>Details (z. B. Formate, Farbe, Material)</b>
Vorraum	Feinsteinzeug, 30/60cm, Sockelfliesen, grau, 4 Farben Standard nach Wahl Käufer
WC	Feinsteinzeug, 30/60cm, Sockelfliesen, grau, 4 Farben Standard nach Wahl Käufer
Abstellraum	Feinsteinzeug, 30/60cm, Sockelfliesen, grau, 4 Farben Standard nach Wahl Käufer
Gang	Fertig-Mehrstabparkett Eiche geklebt, Sockelleiste aus gleichem Material
Küche	Fertig-Mehrstabparkett Eiche geklebt, Sockelleiste aus gleichem Material
Bad	Keramische Bodenfliesen, 30/60cm, grau, 4 Farben Standard nach Wahl Käufer
Wohnbereiche	Fertig-Mehrstabparkett Eiche geklebt, Sockelleiste aus gleichem Material
Zimmer	Fertig-Mehrstabparkett Eiche geklebt, Sockelleiste aus gleichem Material
Terrassen EG	Betonplatten im Splittbett
Terrassen, Balkone OG	Betonplatten im Splittbett
Kellerersatzräume	Betonplatten im Splittbett
<b>WAND-/DECKEN- VERKLEIDUNGEN</b>	<b>Details (z. B. Formate, Farbe, Material)</b>
Vorraum	Innendispersion (weiß abgetönt)
WC	Innendispersion (weiß abgetönt), Wandfliesen im Bereich Drückerplatte bis ca. 1,5m, 30/60cm, weiß/matt, Verfugung weiß
Abstellraum	Innendispersion (weiß abgetönt)
Gang	Innendispersion (weiß abgetönt)
Küche	Wand/Decke: Innendispersion (weiß abgetönt)
Bad	Innendispersion (weiß abgetönt), Wandfliesen im Bereich Dusche/Badewanne (2WF), bis ca. 2,0m, 30/60cm, weiß/matt, Verfugung weiß, Rest Sockelfliesen
Wohnbereiche	Innendispersion (weiß abgetönt)
Zimmer	Innendispersion (weiß abgetönt)
Kellerersatzräume	Holzschalung, auf Abstand versetzt (Lüftung), Wand und Decke Holzkonstruktion ohne Dämmung



## 7.2 Außenbeläge Allgemein

Zugang Tops	Betonplatten im Splittbett, Raseneinfassungen, Schotterflächen
Außenstiegen	Stahlbeton besenstrich
Laubengänge	Stahlbeton besenstrich

## 7.3 Ausbauteile innen

<b>TÜREN</b>	<b>Details (z. B. Formate, Farbe, Material)</b>
Innentüren	Holztürblatt (weiß) Höhe 2,0 m, Falzausbildung, sperrbar, Türdrücker, inkl. zugeh. Holzumfassungszarge, weiß, ggf. Lüftungsschlitze mittels Kunststoffgitter, WC-Tür mit WC-Beschlag
<b>ZUBEHÖR</b>	<b>Details</b>
Kellerersatzräume	Trennwand mittels Holzschalung im Abstand auf ungedämmter Holzkonstruktion
Tür	Bauweise wie Trennwände (ca. 90 cm x 200 cm), Griffbügel und Vorhangschloss

## 7.4 Ausbauteile außen

<b>TÜREN</b>	<b>Details (z. B. Formate, Farbe, Material)</b>
Eingangstür Tops	Kunststoff-Alu-Rahmentür, Höhe 2,10 m, weiß, Klimaklasse III, 5-fach verriegelt, mit Profilzylinderschloss, Türdrücker, Langschild, Spion
<b>FENSTER/TÜREN</b>	<b>Details (z. B. Material, Farbe)</b>
Wohnungsfenster	Kunststofffenster, weiß, Drehkippsbeschlag
Terrassentür	Kunststoffelemente, weiß, Drehkippsbeschlag, tlw. Fixverglasungen
Fensterbank innen + außen	Holzwerkstoff weiß bzw. Alu beschichtet RAL
Verglasung	U-Wert, Anzahl Scheiben siehe EA! In Bädern und WC satiniert
<b>SONNENSCHUTZ</b>	Außenraffstore bei Wohnraum und Zimmer, manuell betrieben, Sonderwunsch elektrischer Antrieb möglich, Farbe (RAL)
<b>GELÄNDER/BRÜSTUNGEN</b>	Geländer mittels Flachstahlkonstruktion beschichtet, Brüstung Mittelbau gemauert mittels WDVS/Holzschalung verkleidet und Attikablech beschichtet, Terrassentrennungen mittels Holzschalung auf Abstand gesetzt, ungedämmte UK
<b>VORDÄCHER</b>	Holz- oder Stahl-Blechkonstruktion auf gleichartigen Säulen
<b>SONSTIGES</b>	Carports als Sonderwunsch möglich

## 8.) Außenanlagen

<b>ALLGEMEINE FLÄCHE</b>	
Kleinkinder- Spielbereich	Sandkiste, 1 Sitzgelegenheit, besämt
<b>ENTSORGUNGSANLAGE</b>	
Müllplatz	Befestigte Fläche mit Einfriedung zu Keplerweg