

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Kaspar-Harb-Gasse 15 Projektentwicklungs GmbH & CO KG

8430 Kaspar-Harb-Gasse 15

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Stand: 07.10.2020

Kaspar-Harb-Gasse 15 Projektentwicklungs GmbH & CO KG
8430 Kaspar-Harb-Gasse 15

Bau- und Ausstattungsbeschreibung***8430 Leibnitz, Kaspar-Harb-Gasse 15***

Verkäufer/Bauherr:

Kaspar-Harb-Gasse 15
Projektentwicklungs GmbH & Co KG (FN 491253 g)
Landscha an der Mur 70
8424 Gabersdorf

Vertrags Errichter und Treuhänder:

Öffentlicher Notar Mag. Theodor Größing und Partner
Hauptplatz 14
8700 Leoben
Telefon:0384242182
Fax: 038424218242
office@notar-groessing.at

Planung:

Atelier Ing. Alois Puchleitner
Planungsges.m.b.H.
Hauptplatz 26/II/12
8330 Feldbach
Telefon:03152/4632
Fax:4632-46
Mail: office@atelier-puchleitner.at

Bauphysik:

Rosenfelder& Höfler Consulting engineers GmbH & CO KG Technisches Büro für Physik – Bauphysik
Gleisdorfergasse 4
8010 Graz
Telefon: 0316/844 400 – 0
E-Mail: office@diebauphysiker.at

PROJEKTbeschreibung

Grundstück Nr.: 566/17 und .796
EZ: 1581
Grundbuch: KG 66138 Leibnitz
Grundstücksfläche: 1.822,00 m²

Ausweisung gemäß Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Leibnitz:
Kerngebiet „KG“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 1,5

Grundbücherlicher Eigentümer:

Kaspar-Harb-Gasse 15
Projektentwicklungs GmbH & Co KG (FN 491253 g)

Das bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude wird einer Umfassenden Sanierung unterzogen und erfolgt der Einbau von *7 Wohneinheiten* mit einer Wohnnutzfläche von *407,82 m²*.

Das Nebengebäude wird zur Gänze abgebrochen und im Rahmen der Assanierung durch einen Neubau mit *8 Wohneinheiten* und einer Wohnnutzfläche von *477,98 m²* ersetzt.

Zudem erfolgt im nördlichen Grundstücksbereich die Errichtung von *3 freifinanzierten Wohneinheiten* mit einer Wohnnutzfläche von *206,44 m²*.

Insgesamt werden *18 Wohneinheiten* mit einer Wohnnutzfläche von *1.092,24 m²* errichtet. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen *45 m²* und *78 m²* mit ausgewogener Grundrissgestaltung. Sämtliche Wohnungen sind generell mit großzügigen Belichtungsflächen ausgestattet.

Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage. Sämtliche *Versorgungseinrichtungen, Kindergarten* und *Pflichtschulen* sowie *Bushaltestelle* befinden sich in *unmittelbarer Nähe* und sind fußläufig erreichbar.

Es erfolgt die Errichtung einer Tiefgarage und es stehen *38 Tiefgaragenplätze* zur Verfügung, von welchen aus die Stiegehäuser und der Lift zu den Wohnungen barrierefrei erreichbar sind.

Rechtskräftige Baubewilligungen gemäß Bescheid

GZ: 131-9/2019/Kas 6586 (Umfassende Sanierung, Tiefgarage)
GZ: 131-9/2019/Kas 6587 (Assanierung und freifinanziert)
der *Stadtgemeinde Leibnitz* vom 22.04.2020 liegen vor.

Vom Sanierungswohnbautisch liegen *positive Wohnbautischprotokolle* vor (Assanierung GZ ABT15EW-70-110-0011 vom 16.05.2019 und Umfassende Sanierung GZ: ABT15EW-WBT 202443 vom 29.01.2019). Zweite Fördereinreichung befindet sich in Vorbereitung.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Allgemeine technische Daten

Energieklasse laut Energieausweis, gemäß ÖNORM H 5055 und OIB Richtlinie 6, erstellt durch *Rosenfelder & Höfler Consulting engineers GmbH & CO KG*, Technisches Büro f. Physik – Bauphysik, Gleisdorfergasse 4, 8010 Graz

Energieausweis

Umfassende Sanierung: EG+OG: Energieklasse B, HWB_{RK} 34,23 kWh/m²a

DG: Energieklasse B, HWB_{RK} 31,52 kWh/m²a

Assanierung: Energieklasse B, HWB_{RK} 31,00 kWh/m²a

Freifinanziert: Energieklasse B, HWB_{RK} 45,53 kWh/m²a

Energieversorgung: Die Heiz-Wärmeversorgung erfolgt durch Anschluss an die Fernwärme der Alois Haselbacher GmbH/ Nahwärme Tillmitsch GmbH & Co KG, Gemeinestraße 10, A-8430 Tillmitsch. Ebenso die Warmwasserbereitung, da die Fernwärmelieferung ganzjährig erfolgt.
Die Stromversorgung erfolgt durch die Energie Steiermark GmbH, Leonhardgürtel 10, 8010 Graz.

IKT-Versorgung: Fernsehen: SAT-Anlage am Dach

Schließanlage: Zentrale Schließanlage; Ein Schlüssel sperrt die jeweilige Wohnung sowie den Hauseingang.

Lift: 2 Personenaufzüge mit Notruffunktion und ebenem Zugang

Wasserversorgung: Anschluss an das örtl. Wasserleitungsnetz

Abwasserentsorgung: Anschluss an das örtl. Kanalsystem

Konstruktion und Gestaltung

Konstruktion:	Massivbauweise mit ökologischen Baustoffen wie Ziegel und Holz in Verbindung mit Leichtbauweise, den Erfordernissen entsprechend
Fassade:	Farbe nach architektonischer Gestaltung
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung, langlebig und wartungsarm
Außenanlage:	Großzügiger Grünbereich und Kinderspielplatz, Leitbepflanzung mit 14 Bäumen.

Wohnungen

Allgemein:	Raumaufteilung und Maße lt. Plan. Planänderung im Zuge der Detailplanung vorbehalten.
Raumhöhen:	Ca. 2,50m; in den Dachgeschoßen teilw. durch Dachschrägen eingeschränkt
Böden:	Fertigparkett Eiche Natur Bad und WC: Fliesen
Wände und Decken:	Malerei: grundsätzlich in weiß Bad und WC: zusätzlich Wandfliesen
Wohnungs- Eingangstür:	mit erhöhtem Schallschutz in brandhemmender Ausführung, Farbe weiß
Innentüren:	glattes Türblatt mit Röhrenspaneinlage auf Fertigteilmontage montiert, Farbe weiß
Fenster- und Fenster Türen:	Wärmeschutzfenster, Verglasung 0,6
Sonnenschutz:	Raffstore Dachflächenfenster mit Markisette zum händisch einhängen,
Balkone/Terrassen:	Terrassenbelag Beton geschliffen, In den Dachgeschossen: Lärchendielen, geriffelt oder Keramik

Einfriedung/Zaun:	Einfriedungen Terrassen, Sichtschutz etc. sind vom Käufer herzustellen.
Wärmeversorgung:	Fußbodenheizung mit 1 Raumthermostat pro Wohnung, nach techn. Erfordernis auch Heizkörper weiß
Lüftungsanlage:	Bad/WC: je 1 Abluftventilator
Brandschutz:	1 Rauchwarnmelder pro Aufenthaltsraum, Wohnungseingangstür in brandhemmender Ausführung (EI ₂ -30C) nach Erfordernis
Kellerersatzraum:	Wände: Holzkonstruktion Boden, Decke: Beton

Elektroausstattung

Vorraum:	1 Schuko Steckdose 1 Lichtauslass mit Schalter in erf. Anzahl
Wohnzimmer:	6 Schuko Steckdosen 2 Lichtauslass mit Schalter in erf. Anzahl 1 SAT-Steckdose 1 Telefonsteckdose
Küche:	2 Schuko Steckdosen 1 Schuko Steckdose Dunstabzug 1 Schuko Steckdose Geschirrspüler 1 Schuko Steckdose Kühlschrank 1 E-Herd Anschlussdose Lichtauslass nach Erfordernis mit Schalter in erf. Anzahl
Schlafzimmer:	4 Schuko Steckdosen 1 Lichtauslass mit Schalter in erf. Anzahl 1 Leerverrohrung für Nachrüstung SAT oder Telefonsteckdose
Kinderzimmer:	2 Schuko Steckdosen 1 Lichtauslass mit Schalter in erf. Anzahl 1 Leerverrohrung für Nachrüstung SAT oder Telefonsteckdose
Bad:	2 Schuko Steckdosen 2 Lichtauslass mit Schalter in erf. Anzahl
WC:	1 Lichtauslass mit Schalter in erf. Anzahl

Sanitärausstattung

Waschtisch:	1 Waschtisch pro Wohnung, Sanitärporzellan Qualitätsprodukt 60 cm incl. Waschtischmischer
WC-Handwaschbecken:	45 cm incl. Waschtischmischer (nur wenn im Plan dargestellt) Sanitärporzellan Qualitätsprodukt
WC:	Wand-WC in Weiß, Sanitärporzellan Qualitätsprodukt
Dusche:	Flachdusche mit Trennwand
Sanitäranschlüsse:	Pro Wohnung 1 Waschmaschinenanschluss Küche: 1 Anschlussmöglichkeit für Spüle, 1 Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler über Eckventil, 1 gemeinsamer Schmutzwasseranschluss

Sonstiges

Äußere Gestaltung:	Die äußere Gestaltung bezüglich der Farbgebung und materialmäßigen Gestaltung von Fassade, Geländer, Dach und Stiegenhaus obliegt dem Planer in Abstimmung mit der Baubehörde und dem Ortsbildsachverständigen.
Sonderausstattung:	siehe Kaufvertrag: Sonderwünsche können grundsätzlich nur nach Maßgabe des Kaufvertrages und des Baufortschrittes berücksichtigt werden. Sie dürfen insbesondere nicht gegen die Bauordnung oder techn. Normen verstoßen, keinen Eingriff in das äußere Erscheinungsbild des Hauses darstellen und Fertigstellungstermine nicht gefährden. Es ist den ausführenden Firmen untersagt, vor Übergabe der Wohnungen an die Eigentümer Aufträge durch Wohnungs-Werber / Eigentümer durchzuführen. Es sei denn, die schriftliche Zustimmung des Verkäufers wurde vom Käufer eingeholt. Die Verrechnung der Sonderwünsche erfolgt direkt mit den ausführenden Professionisten, wobei der Käufer den Gesamtpreis der Leistung an den Professionisten zu erbringen hat. Nach Vorlage des Zahlungsnachweises wird vom Verkäufer an den Käufer der Standardpreis gutgeschrieben.

- Änderungsvorbehalt:** Der Verkäufer behält sich Änderungen der Ausführung, insbesondere solcher, die für eine zeitgerechte Fertigstellung dienlich sind, welche weder die Funktion noch die Qualität der Ausführung wesentlich beeinträchtigen bzw. nicht insgesamt wertmindernd sind, ausdrücklich vor.
- Ausstattung:** Allenfalls farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Modelle und dergleichen, sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (Möbel, usw.) gelten nicht als Baubeschreibung und sind nicht Vertragsbestandteil. Bei den in den Vertragsplänen eingezeichneten Möbeln und Geräten (Couch, Herd, Külschrank, Waschmaschine, etc.) handelt es sich lediglich um Möblierungsvorschläge. Diese Möbel und Geräte sind daher nicht im Lieferumfang der Wohnung enthalten.
- Einbaumöbel:** Bei der Bestellung von Einbaumöbeln ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen zwischen Plan und Naturbestand zulässig und unvermeidbar sind (alle Maße sind Rohbaumaße, d.h. ohne Verputz, Fliesen, etc.). Daher ist unbedingt Natur Maß zu nehmen.
- Toleranzen:** Die in den Verkaufsunterlagen angegebenen Raumgrößen sind nach Rohbaumaßen berechnet. Diese Nutzflächenangaben erfolgen vorbehaltlich des endgültigen Nutzwertgutachtens (Pazifizierung). Toleranzen von +/- 3 % bleiben unberücksichtigt.
- Baustellenbesichtigung:** Grundsätzlich ist ein Betreten der Baustelle möglich. Aus Sicherheitsgründen muss das Betreten der Baustelle jedoch ausnahmslos mit dem Verkäufer koordiniert werden. Zudem hat der Käufer die Baustellenordnung sowie den Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zur Kenntnis zu nehmen und dies auch vor Betreten der Baustelle durch seine Unterschrift zu bestätigen.