

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

LUBÉK · URBAN LIVING

Stand: 09 | 2025



ADRESSE	Ludwig-Benedek-Gasse 18, 8054 Graz (Österreich)
ECKDATEN	Neubau von 6 Wohneinheiten
ERRICHTERIN	Ludwig-Benedek-Gasse 18 Errichtungs GmbH
GRUNDSTÜCKSNUMMER	119/16
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	1.036 m ² lt. Grundbuch
KATASTRALGEMEINDE	63125 Webling
EINLAGEZAHL	2253
WIDMUNG DICHTÉ	WA 0,3 - 0,6
WOHNNUTZFLÄCHE	rd. 448,11 m ²
GESCHOSSE	pro Wohneinheit ein bis zwei Geschosse
WOHNUNGEN	6 Wohnungen von rd. 57 m ² bis 115 m ²
PARKPLÄTZE	insgesamt 6 PKW-Abstellplätze
ERSCHLIESSUNG	direkte Erschließung über öffentliche Zufahrt
BAUSTART	voraussichtlich Q1 2026
ÜBERGABE/FERTIGSTELLUNG	offen

Inhaltsverzeichnis

LUBÉK · URBAN LIVING

01	PROJEKTBSCHREIBUNG	03
02	KONSTRUKTION & GESTALTUNG	04
2.1	Allgemein	04
2.2	Fundamentplatte	04
2.3	Konstruktion	04
2.4	Fassade mit Vollwärmeschutz	04
2.5	Fenster und Fenstertüren	04
2.6	Sonnenschutz	05
03	ALLGEMEINBEREICHE	05
3.1	Parkplätze/Einfahrt	05
3.2	Müllraum	05
3.3	Kellerabteile	05
3.4	Außenanlagen	05
04	WOHNUNGEN	06
4.1	Böden	06
4.2	Wände	06
4.3	Decken	06
4.4	Türen	06
4.5	Terrasse(n)/Balkone	08
05	GEBÄUDETECHNIK WOHNUNGEN	08
5.1	Elektrotechnik	08
5.2	Telekommunikation	08
5.3	Elektrotechnik/Installationen	08
5.4	Heizung	11
5.5	Lüftung	11
5.6	Sanitäre Einrichtungen	11
5.7	Klimavorbereitung im Penthouse	12
06	AUSSENANLAGEN	13
07	SONSTIGES	13
08	BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG	16
09	PROJEKTBETEILIGTE	17

01 PROJEKTbeschreibung

ALLGEMEIN

Unter dem Namen „LUBÉK – Urban Living“ entsteht im Südwesten von Graz ein weiteres exklusives Wohnprojekt der Immola. Das Ensemble umfasst sechs hochwertige Wohneinheiten, die sich insgesamt über drei Geschosse erstrecken und mit einer modernen Architektur, erstklassiger Ausstattung sowie großzügigen Freiflächen überzeugen. Die Lage verbindet dabei das Beste aus zwei Welten - in einem ruhigen Grazer Wohngebiet gelegen, bietet sie eine idyllische Umgebung und viel Privatsphäre für entspannte Stunden mit Familie und Freunden – und dennoch erreicht man das Grazer Stadtzentrum in nur wenigen Minuten.

WOHNEINHEITEN

Wohnung TOP01 mit rd. 57,32 m² Wohnfläche
Wohnung TOP02 mit rd. 73,62 m² Wohnfläche
Wohnung TOP03 mit rd. 67,57 m² Wohnfläche
Wohnung TOP04 mit rd. 65,01 m² Wohnfläche
Wohnung TOP05 mit rd. 68,61 m² Wohnfläche
Wohnung TOP06 mit rd. 115,98 m² Wohnfläche

ANSCHRIFTEN

Wohnung TOP01 Ludwig-Benedek-Gasse 18, 8054 Graz (Österreich)
Wohnung TOP02 Ludwig-Benedek-Gasse 18, 8054 Graz (Österreich)
Wohnung TOP03 Ludwig-Benedek-Gasse 18, 8054 Graz (Österreich)
Wohnung TOP04 Ludwig-Benedek-Gasse 18, 8054 Graz (Österreich)
Wohnung TOP05 Ludwig-Benedek-Gasse 18, 8054 Graz (Österreich)
Wohnung TOP06 Ludwig-Benedek-Gasse 18, 8054 Graz (Österreich)

PKW ABSTELLPLÄTZE

Jede Wohneinheit erhält gegen Aufpreis ein PKW-Abstellplatz

INFRASTRUKTUR

Die Liegenschaft verfügt über einen Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz und dem Graz-Netz bzw. Energie Graz Stromnetz, Schmutzwasser werden direkt in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Die Niederschlagswasser werden auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht. Jede Wohneinheit verfügt über einen Ferngasanschluss zur Beheizung und einer zentralen Warmwasseraufbereitung sowie eine allgemeine Photovoltaikanlage am Dach.

GESCHOSSE

Kellergeschoss
Erdgeschoss
1. Obergeschoss
2. Obergeschoss

NUTZUNG

Wohnbau

ALLGEMEINBEREICHE

Im Bereich der Zufahrt sowie den Parkplätzen, ein allgemeiner Müllplatz

ZUFAHRT

Über die öffentliche Ludwig-Benedek-Gasse

02 KONSTRUKTION & GESTALTUNG

2.1

ALLGEMEIN

Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Bauteile des Bauwerkes erfolgen entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen über Wärme-, Schall- und Brandschutz.

2.2

FUNDAMENTPLATTE

Stahlbetonfundamentplatte bzw. Streifenfundamente nach statischen Erfordernissen inkl. Fugenband und Fundamenterdung.

2.3

KONSTRUKTION

WÄNDE

Außenwände in massiver Stahlbeton-Ausführung, 20 -25 cm bzw. Ziegel-Mauerwerk lt. statischen Anforderungen.

ZWISCHENWÄNDE

Zwischenwände - Mauerwerk oder Gipskarton-Ständerwerk, nichttragende Wände aus Trockenbau Gipskarton doppelt beplankt.

DECKEN

Decken aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Stahlbetondecken mit ausreichend Wärme- und Trittschalldämmung gemäß bauphysikalischen Anforderungen.

INNENPUTZ

Kalkzementputz.

INNENTREPPEN

In massiver Stahlbeton-Ausführung

GELÄNDER

Ausführung nach architektonischem Konzept. Geländer an Balkonen in Flachstahl in Standard RAL und in TOP06 aus Glas.

DÄCHER

Flachdachausbildung mit extensiver Begrünung und/oder Bekiesung – ausreichend Gefälledämmung gemäß Energieausweis.

2.4

FASSADE MIT VOLLWÄRMESCHUTZ

Fassade mit Wärmedämmverbundsystem WDVS (ca. 18 cm EPS). Deckschicht aus mineralischen Silikatputz, Farbe lt. architektonischem Konzept.

2.5

FENSTER UND FENSTERTÜREN

Kunststofffenster-ALU-Clips, Farbe nach Wahl des Architekten bzw. nach architektonischem Konzept, 3-fach Isolierverglasung, Wärmedurchgangswert der Fensterelemente nach bauphysikalischem Erfordernis.

BESCHLÄGE

Hochwertige Beschläge

INNENFENSTERBÄNKE

Beschichteter Holzwerkstoff, in der Farbe Weiß.

2.6**SONNENSCHUTZ**

Elektrische Raffstores bei allen Fenstern mit Unterputzblende - Farbe nach Wahl des Bauträgers.

03 ALLGEMEINBEREICHE

3.1**PARKPLÄTZE/EINFAHRT****ALLGEMEIN**

Über die öffentliche Zufahrt werden insgesamt 6 PKW-Abstellplätze, davon 3 PKW-Abstellplätze überdacht, in ausreichender Größe ausgeführt und durch Bodenmarkierungen oder Beschilderungen der jeweiligen Wohneinheit zugeordnet. PKW-Abstellplätze auf Anfrage und gegen Aufpreis. E-Ladestationen sind auf Anfrage und gegen Aufpreis möglich.

BODEN

Allgemeines Stiegenhaus, Verfließung in Feinsteinzeug.

LÜFTUNG/HEIZUNG

Sämtliche innenliegende Räume werden mechanisch be- und entlüftet.

AUSSTATTUNG

Briefkastenanlage im Eingangsbereich des Hauses, sperrbar mit dem Wohnungstürschlüssel.

3.2**MÜLLPLATZ****ALLGEMEIN**

Müllplatz im Außenbereich der Wohnanlage (Größe und Situierung lt. Erfordernis)

BODEN

Pflasterstein und Asphaltierung im Bereich der Einfahrt bzw. des Müllplatzes gemäß Versiegelungsgrad.

ELEKTROINSTALLATION

Die allgemeine Beleuchtung wird über Bewegungsmelder geschaltet. Anzahl und Positionierung der Leuchten gemäß Richtlinien. Beleuchtungskörper gemäß Auswahl des Bauträgers (Feuchtraumleuchten-Aufputz).

3.3**KELLERABTEILE****KELLERABTEILE**

Jede Wohneinheit erhält ein zugewiesenes Kellerabteil aus geglätteten Betonboden sowie Metallwänden und einem Stromanschluss und Licht.

3.4**AUSSENANLAGEN****ALLGEMEIN**

Befestigte Wege zu den Hauseingängen. Gestaltung mittels vorgegebener Beläge (verrieselungsfähige Aufbauten nach behördlicher Vorgabe). Gestalterische Akzente durch Hecken- und Baumpflanzungen im Allgemeinbereich nach Erfordernis. Wasseranschlüsse im Freien für die Bewässerung der Grünflächen bei den Terrassen im Erdgeschoss sind vorgesehen. Das Grundstück erhält im erforderlichen Ausmaß eine Einfriedung (Zaun).

04 WOHNUNGEN

4.1

BÖDEN

FUSSBÖDEN

Aufbau nach bauphysikalischen Vorgaben – Materialien alternativ oder gleichwertig. Fertigparkett (siehe Ausstattungskatalog) auf Estrich. Dielenparkett oder gleichwertig, Gesamtstärke ca. 10-12 mm mit ausreichend Nuttschicht.

WOHNRÄUME UND NEBENRÄUME

Fertigparkett (siehe Ausstattungskatalog) auf Estrich. Dielenparkett oder gleichwertig, Gesamtstärke ca. 10-12 mm mit ausreichend Nuttschicht.

SANITÄRRÄUME/ NASSRÄUME

Fliesen (siehe Ausstattungskatalog), Fabrikat nach Mustervorlage. Entsprechend den Bemusterungsvorschlägen (Größen 30×60 cm an der Wand und 60×60 cm am Boden). Abdichtungen und Verfugungen lt. Erfordernis.

4.2

WÄNDE

WÄNDE WOHNRÄUME

Innenbeschichtung mit emissionsarmer Dispersionsfarbe, in der Farbe Weiß.

WÄNDE SANITÄRRÄUME

Matt oder auf Anfrage glänzend, keramische Wandfliese, Fliesen-Maß ca. 30×60 cm, Produkt nach Mustervorlage. Abdichtungen und Verfugungen lt. Erfordernis. Eine individuelle Fliesenplanung ist auf Anfrage und gegen Aufpreis möglich.

4.3

DECKEN

DECKEN WOHNRÄUME

Deckenuntersicht malerfertig gespachtelt, Innenbeschichtung mit emissionsarmer Dispersionsfarbe, in der Farbe Weiß.

DECKEN SANITÄRRÄUME

Deckenuntersicht malerfertig gespachtelt oder verputzt, Innenbeschichtung mit emissionsarmer Dispersionsfarbe, in der Farbe Weiß.

4.4

TÜREN

HAUSEINGANGSTÜREN

Aluportalfassade mit Türe und E-Öffner, Ausführung gemäß ÖNOR, Schallschutz, Brandschutz und Klimakategorie gemäß Richtlinien.

WOHNUNGSEINGANGS- TÜREN

Rahmenstocktüre mit Holztürblatt, Türblattoberfläche beschichtet, in der Farbe weiß, 3-teilige Bänder, Schloss mit Wechsel und Profilzylinder – Ausführung gemäß ÖNORM, Namensschild und Türspion, Schallschutz, Brandschutz und Klimakategorie gemäß Richtlinien, DANA Modell Allianz oder gleichwertig.

INNENTÜREN	Glattes Türblatt mit Umfassungszarge aus Holzwerkstoff, Türblatt stockbündig, Einleimer 4-seitig aus Hartholz mit folierten Kanten. Innenlage Röhrenspan, Deckplatten aus Holzfaserhartplatten, weiß beschichtet. Drückergarnitur in Edelstahl matt gebürstet.	
WOHNUNGSEINGANG-TÜREN	Klimakategorie (je nach Lage):	laut Erfordernis und beschichtet
	Türblattoberfläche:	in der Farbe Weiß
	Schloss:	Profilzylinderschloss (lt. ÖNORM)
	Durchgangslichte:	90/200cm (220cm in TOP06)
	Zargenausführung:	Rahmenstock
	Ausstattung:	Türspion und Namensschild
INNENTÜREN	Klimakategorie:	laut Erfordernis und beschichtet
	Türblattoberfläche:	In der Farbe Weiß
	Innenlage:	Röhrenspan
	Durchgangslichte:	80/200cm (220cm in TOP06)
	Zarge:	Holzzarge
BESCHLÄGE	Eingangstüren:	Sicherheitsbeschlag aus Aluminium gebürstet. Wohnungstüren mit Türdrücker.
	Innentüren:	Gehrungsgriff, Aluminium gebürstet mit Rundrosetten, BB-Schloss.
	WC- und Badtüren:	Sanitär-Beschläge laut Erfordernis.

4.5**TERRASSEN/BALKONE****BODEN**Terrassen:

Feinsteinzeug-Platten 60 × 60cm auf Drainbeton im Gartenbereich

Balkone & Dachterrassen:

Feinsteinzeug-Platten 60 × 60cm aufgeständert oder im Splitt nach Wahl des Bauträgers.

GELÄNDER

Geländer an Balkonen in Flachstahl in Standard RAL und in der TOP06 aus Glas.

ELEKTROINSTALLATION

1 Wandauslass mit Leuchte. (Beleuchtungskörper gemäß Auswahl des Bauträgers)

1 Schuko Steckdose mit Klappdeckel (Feuchtraum).

05 GEBÄUDETECHNIK WOHNUNGEN

5.1**ELEKTROTECHNIK****ALLGEMEIN**

Für jede Wohnungen wird ein expliziter Elektroplan erstellt, der nach allseitiger Freigabe von der nachstehenden Auflistung abweichen kann und darf.

**VERSORGUNG/
AUFSCHLIESSUNG**

Strom - Energie Graz, Wasser – Graz Holding, Schmutzwasser-Kanalisation, je nach Verfügbarkeit: A1, Magenta od. dgl., Telekom

VERTRAG STROM

Die Verrechnung der Stromkosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Stromlieferanten (Einzelvertrag).

5.2**TELEKOMMUNIKATION****TELEKABEL/TELEFON
INTERNET**

Jede Wohnung erhält eine Telekom-Anschlussdose im Wohnzimmer, durch die Medien-Leerverrohrung besteht jedoch die Möglichkeit den Telekomanschluss gegen Aufpreis in jeden Wohnraum zu verlegen.

5.3**ELEKTROTECHNIK/INSTALLATIONEN****ALLGEMEIN**

In jedem Raum ist ein Lichtauslass mit einer Fassung und Leuchtmittel ausgeführt. Dies wird in der nachfolgenden Ausstattungsliste nicht mehr explizit angeführt. Die Planung erfolgt in Absprache mit dem Erwerber.

**GLOCKE/
GEGENSPRECHANLAGE**

Jede Wohnung ist mit einem Glockentaster bei der Wohnungstür sowie einer Gegensprechanlage im Eingangsbereich des Hauses ausgestattet.

ZÄHLUNG

Die Zähler für die Häuser sind im allgemein zugänglichen Bereich untergebracht und erfolgen über Einzelabrechnung. Zur internen Betriebskostenabrechnung wird jede Wohneinheit mit einer Kompaktzähleranlage ausgestattet.

UNTERVERTEILER	Für die Versorgung der Wohnungen sind je nach Erfordernis Unterputzverteiler vorgesehen, welche im Vorraum, WC oder Abstellraum der jeweiligen Wohnungen installiert sind.
VERTEILER	1 FI 40/4/0,03 Typ A Pulsstromsensitiv 2 Stromkreise Steckdosen B16A 1+N 1 Stromkreis Arbeitssteckdose Küche, Dunstabzug, Mikrowelle, B16A 1+N 1 Stromkreis Kühlschrank, B16A 1+N 1 Stromkreis Ceranfeld (3pol – 400V) B16A 3+N 1 Stromkreis Geschirrspüler B16A 1+N 1 Stromkreis Waschmaschine C16A 1+N 1 Stromkreis HKLS B16A 1+N 2 Stromkreise Beleuchtung (FI/LS) B13A 1+N
E-AUSSTATTUNG KÜCHE/ESSEN (Beispiel)	1 Licht-Deckenauslass mit Schalter 1 Licht-Wandauslass 1 Elektroherd auslass 1 Geschirrspülerauslass (Schukosteckdose) 2 Schukosteckdosen-Doppelauslass 1 Schukosteckdosenauslass für Kühlschrank 1 Schukosteckdosenauslass für Dunstabzug (Umluftgerät) 1 Reinigungssteckdose unter dem Lichtschalter
E-AUSSTATTUNG WOHNZIMMER (Beispiel)	Mind. 1 Licht-Deckenauslass mit dem erforderlichen Schalter 1 Schukosteckdosenauslass unter dem Lichtschalter 3 Schukosteckdosen-Doppelauslässe 1 Leerrohr für Medien (Telefon oder Kabel) (voraussichtlich) 1 Kabel-TV (voraussichtlich) 1 Raumthermostat 1 Lichtschalter für Terrassenlicht
E-AUSSTATTUNG SCHLAFZIMMER BZW. ZIMMER (Beispiel)	1 Licht-Deckenauslass mit Schalter 1 Schukosteckdosenauslass unter dem Lichtschalter 3 Schukosteckdosen-Doppelauslässe 1 Kabel-TV (voraussichtlich) 1 Leerrohr für Medien (Telefon oder Kabel) (voraussichtlich) 1 Lichtschalter für Balkonlicht 1 Raumthermostat
E-AUSSTATTUNG BADEZIMMER (Beispiel)	1 Licht-Deckenauslass mit Schalter 1 Licht-Wandauslass ohne Schalter 1 Feuchtraum-Schukosteckdose, 2-fach 1 Feuchtraum-Schukosteckdose für elektrischen Sprossenheizkörper 1 Waschmaschinenauslass (Feuchtraumausführung) 1 Wäschetrocknerauslass (Feuchtraumausführung) 1 Entlüfterauslass mit Schalter 1 Stromauslass für den elektrischen Boiler

E-AUSSTATTUNG WC (Beispiel)	1 Licht-Deckenauslass mit Schalter 1 Entlüfterauslass mit Schalter (wenn WC ohne Fenster)																				
E-AUSSTATTUNG VORRAUM (Beispiel)	Mind. 1 Licht-Deckenauslass mit 1 Unterputz Bewegungsmelder 1 Schukosteckdosenauslass 1 Schwachstromklingelauslass mit Glocke																				
E-AUSSTATTUNG TERRASSE/BALKON (Beispiel)	1 Feuchtraum-Schukosteckerdose 1 Feuchtraum-Wandleuchte																				
TV, TELEKABEL MULTIMEDIA (Beispiel)	Jede Wohnung wird voraussichtlich mit einem Telekabelanschluss und Multimediateilverteiler versorgt. EDV-Verrohrung und -Verkabelung gegen Aufpreis.																				
TELEKABELANSCHLUSS (Beispiel)	Standardmäßig wird voraussichtlich ein Telekabelanschluss in jedem Wohn- und Schlafrum betriebsfertig installiert.																				
MULTIMEDIAVERTEILER	Um eine höchstmögliche Flexibilität und auch zukünftigen Entwicklungen gerecht zu werden, werden die Wohnungen mit einem Medienverteiler ausgestattet. Von diesem Verteiler ausgehend, werden alle Zimmer sternförmig mit einer Elektro-Leerverrohrung versorgt. Der Medienverteiler wird im Vorraum jeder Wohneinheit angeordnet und ist mit einer Schuko-steckdose ausgeführt.																				
RAUCHMELDER	Rauchmelder lt. gesetzlichen Vorgaben. Für jeden Aufenthaltsraum und jeden Vorraum der als Fluchtweg dient, ist ein Rauchmelder vorgesehen.																				
RAFFSTORES	Die Bedienung der elektrischen Raffstores erfolgt per Schalter, welcher für jedes Fenster vorgesehen ist.																				
E-EINBAUHÖHEN Allgemeine Hinweise	<table> <tr> <td>Steckdosen</td><td>30 cm</td></tr> <tr> <td>Bad mit Klappdeckel</td><td>110 cm</td></tr> <tr> <td>Steckdose Dunstabzug</td><td>185 cm</td></tr> <tr> <td>Steckdose E-Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine, Freifläche</td><td>50 cm</td></tr> <tr> <td>Steckdose Kühlschrank</td><td>8 cm</td></tr> <tr> <td>Wandauslass Küche/ Küchenzeile</td><td>145 cm</td></tr> <tr> <td>Schalter</td><td>110 cm</td></tr> <tr> <td>Wandauslass</td><td>200 cm</td></tr> <tr> <td>Sprechanlagen</td><td>150 cm</td></tr> <tr> <td>Telefon-/Antennensteckdose</td><td>30 cm</td></tr> </table>	Steckdosen	30 cm	Bad mit Klappdeckel	110 cm	Steckdose Dunstabzug	185 cm	Steckdose E-Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine, Freifläche	50 cm	Steckdose Kühlschrank	8 cm	Wandauslass Küche/ Küchenzeile	145 cm	Schalter	110 cm	Wandauslass	200 cm	Sprechanlagen	150 cm	Telefon-/Antennensteckdose	30 cm
Steckdosen	30 cm																				
Bad mit Klappdeckel	110 cm																				
Steckdose Dunstabzug	185 cm																				
Steckdose E-Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine, Freifläche	50 cm																				
Steckdose Kühlschrank	8 cm																				
Wandauslass Küche/ Küchenzeile	145 cm																				
Schalter	110 cm																				
Wandauslass	200 cm																				
Sprechanlagen	150 cm																				
Telefon-/Antennensteckdose	30 cm																				

5.4**HEIZUNG****FERNGAS**

Die Wärmeversorgung erfolgt bei jeder Wohnung über Ferngas.

**WARMWASSER-
AUFBEREITUNG**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral für alle Wohnungen.

HEIZUNGSFORM

Alle Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet.

RAUMTEMPERATUR

Die Regulierung der Raumtemperatur erfolgt Raumweise mittels Einzeltemperaturregelung.

SYSTEM

Die Beheizung erfolgt mittels Ferngas.

BEHEIZUNG

Energiesparende Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung.

5.5**LÜFTUNG****ABLUFTANLAGEN**

Bäder und WCs ohne Fenster sowie innenliegende Abstellräume werden mechanisch entlüftet.

FENSTER

Lage und Anzahl der Fenster lt. Plan.

5.6**SANITÄRE EINRICHTUNGEN****ALLGEMEIN**

Installationen für sämtliche im Plan dargestellten Sanitärgegenstände erfolgen aus hochwertigem Material nach dem Stand der Technik und mit erforderlicher Wärme- und Schallsolierung.

TRINKWASSER

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserverband vor Ort: Stadt Graz (Die Anschlusskosten sind im Kaufpreis inkludiert.)

LEITUNGEN

Alle Kalt- und Warmwasserleitungen sind aus Kunststoff und werden Unterputz geführt (Keller ausgenommen).

KALTWASSER

Der Kaltwasserverbrauch wird über einen Durchflusszähler im Haus gemessen und zur Verrechnung gebracht. Die Zählung erfolgt für jede Wohneinheit einzeln.

WARMWASSER

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral.

ABWASSER

Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Das Regenabwasser wird in Sammelschächte eingeleitet und auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht.

STANDARD AUSSTATTUNG BAD	1 Waschtisch inkl. Armatur (lt. Bemusterung). 1 Dusche inkl. Armatur (lt. Bemusterung).
WASCHTISCH	Handwaschbecken Duravit 60cm oder gleichwertig, Waschtischarmatur Bad Hans Grohe Waschtischmischer Logis 100 chrom (lt. Bemusterung) oder gleichwertig.
WC	Waschtisch Duravit 45cm oder gleichwertig, Flachspül-Hänge-WC Duravit D-Code WC Set oder gleichwertig, Waschtischarmatur Hans Grohe Waschtischmischer Logis 70 chrom oder gleichwertig.
DUSCHE	Verflieste Dusche in 90 × 90cm inkl. Duschkabine mit Türe Kerbi Liga oder gleichwertig und Duschrinne, Brausearmatur Hans Grohe Logis chrom oder gleichwertig, Handbrauseset und Haltestange Hans Grohe Chroma Vario 90cm oder gleichwertig.
ARMATUREN	Verchromte Einhebelmischerarmaturen (lt. Bemusterung), bei Dusche als Brausearmatur Hans Grohe Logis chrom oder gleichwertig. Handbrauseset und Haltestange Hans Grohe Chroma Vario 90cm oder gleichwertig.
UNTERPUTZLÜFTER	Wernig Unterputz-Lüfter Silent ECO U60 oder gleichwertig.
SPROSSENHEIZKÖRPER	Bial Sprossenheizkörper oder gleichwertig.
SANITÄRANSCHLÜSSE	Waschmaschine: Pro Wohnung ist ein Waschmaschinenanschluss mit Unterputz- Siphon inkl. Auslaufhahn vorgesehen.
KÜCHENANSCHLÜSSE	Küchenanschlüsse gemäß der Klüchenplanung des Käufers.
TERRASSEN/BALKONE	Frostsicherer Wasseranschluss auf den Terrassen bzw. Balkonen.

5.7

KLIMAVORBEREITUNG IM PENTHOUSE TOP06

KLIMAVORBEREITUNG	Jedes Schlafzimmer und Wohnzimmer in der Wohneinheit TOP06 (Penthouse) erhält die Vorbereitung für ein Klimainnengerät im Form einer Leitungslegung. Die Leitungsführung erfolgt hierbei auf das Dach, der Standort des Außengerätes befindet sich am Dach. Die diesbezügliche behördliche Genehmigung und Endausstattung liegt in der Verantwortung des Käufers - der Bauträger übernimmt keine Haftung für die diesbezügliche behördliche Abklärung und Fertigausrüstung.
--------------------------	---

06 AUSSENANLAGEN

AUSSENANLAGEN	Befestigte Wege zu den Hauseingängen. Gestaltung mittels vorgegebener Beläge (verrieselungsfähige Aufbauten nach behördlicher Vorgabe). Gestalterische Akzente durch Hecken- und Baumpflanzungen im Allgemeinbereich nach Erfordernis. Wasseranschlüsse im Freien für die Bewässerung der Grünflächen bei den Terrassen im Erdgeschoss sind vorgesehen. Das Grundstück erhält im erforderlichen Ausmaß eine Einfriedung (Zaun).
PARKPLÄTZE	Über die öffentliche Zufahrt werden insgesamt 6 PKW-Abstellplätze, davon 3 PKW-Abstellplätze überdacht, in ausreichender Größe ausgeführt und durch Bodenmarkierungen oder Beschilderungen der jeweiligen Wohneinheit zugeordnet. PKW-Abstellplätze auf Anfrage und gegen Aufpreis. E-Ladestationen sind auf Anfrage und gegen Aufpreis möglich.
MÜLLPLATZ	Im Außenbereich der Anlage.
BRIEFKASTENANLAGE	Im Eingangsbereich an der Außenwand oder freistehend, mit Zylinderschloss.

07 SONSTIGES

ENERGIEEFFIZIENZ	Energieeffizienz: Energieausweis nach Stand Einreichplanung (siehe Beilage)
ÄUSSERE GESTALTUNG	Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung von Fassade, Geländer, Dach und Stiegenhaus obliegt dem planenden Architekten in Abstimmung mit der Stadtplanung und dem Magistrat Graz.
SONDERWÜNSCHE	Änderungen der Standardausstattung, beispielsweise bei Türen, Böden, Feinsteinzeug, Sanitärausstattung und dergleichen sind grundsätzlich möglich und in der Regel mit Aufpreisen verbunden. Derartige Sonderwünsche sind direkt beim Bauträger einzubringen. Werden Sonderwünsche später bekannt gegeben, können diese mit höheren Mehrkosten verbunden sein bzw. möglicherweise nicht mehr berücksichtigt werden. Darüber hinaus sind sämtliche Sonderwünsche mit dem Bauträger abzustimmen und zur technischen Prüfung vorzulegen. Sie dürfen den Baufertigstellungstermin nicht gefährden, dürfen insbesondere nicht gegen Vorschriften der Bauordnung oder gegen technische Normen verstoßen und dürfen das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht verändern.

Der Bauträger ist berechtigt im Falle einer Gefährdung des Fertigstellungstermins Sonderwünsche abzulehnen. Es ist den ausführenden Firmen untersagt vor Übergabe der Wohnungen an die Eigentümer ohne Abstimmung mit dem Bauträger etwaige Aufträge durch die Wohnungseigentümer anzunehmen. Die Mehrkosten gegenüber der Standardausführung sind vom Wohnungserwerber zu tragen und direkt an die ausführende Firma zu bezahlen. Sonderwünsche sind kein Bestandteil des Hauptauftrages und sind daher qualitativ mit der beauftragten Fachfirma direkt zu klären.

Für die Bearbeitung von Sonderwünschen kann der Bauträger sowie dessen Fachkonsulenten ein Honorar entsprechend dem Aufwand der Änderungen und Überprüfungen nach der Gebührenordnung (GOA) verlangen. Alle Flächenangaben sind Circa-Werte und können geringfügig abweichen. Der Erwerber hat die Möglichkeit den vorgesehenen Ausstattungszustand ändern zu lassen, sofern dies mit dem Bauablauf und den bautechnischen und baurechtlichen Bestimmungen vereinbar ist.

ÄNDERUNGSVORBEHALT

Der Bauträger behält sich Ausführungsänderungen, welche weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen, ausdrücklich vor. Gleiches gilt für Änderungen, die zur rechtzeitigen Fertigstellung erforderlich sind (notwendige Ersatzmaßnahmen und dadurch bedingte Materialänderungen), sofern dadurch keine wesentliche Qualitätsänderung eintritt. Angeführte Produktbezeichnungen sind beispielhaft genannt und können durch gleichwertige Fabrikate anderer Hersteller durch den Bauträger getauscht werden. Allenfalls farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Modelle und dergleichen, sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (Möbel usw.) gelten nicht als Baubeschreibung bzw. sind nicht Vertragsbestandteil. Bei den in den Vertragsplänen eingezeichneten Möbeln und Geräten handelt es sich lediglich um Möblierungsvorschläge. Diese Geräte und Möbel sind nicht im Lieferumfang der Wohnung enthalten und nicht Bestandteil des Kaufpreises.

EINBAUMÖBEL

Sollten Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plan- und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind. Alle Maße sind Rohbaumaße d.h. ohne Berücksichtigung des Verputzes. Einbaumöbel bitte daher nur nach Naturmaßen bestellen.

ZENTRALSPERRANLAGE

Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Wohnungsnutzer mit seinem Schlüssel die Wohnung und den Postkasten sperren kann.

BESCHRIFTUNGEN ALLGEMEIN	Es ist die baubehördlich notwendige Beschriftung vorgesehen. Es werden alle allgemeinen Bereiche, Zugänge und die PKW-Abstellplätze gemäß Vorschrift beschriftet.
TOLERANZEN	Die Quadratmeterangaben beziehen sich auf den jeweils aktuellen Planstand und können in der Endausführung geringfügig abweichen. Änderungen durch den Bauträger in der Ausstattung und Bauausführung werden nur nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 Z 3 KSchG vorgenommen. Abweichungen vom Planmaß werden bis $\pm 3 \%$ beiderseits toleriert.
GEWÄHRLEISTUNG	Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab dem Tage der Übergabe der Wohnung und der gemeinsamen Teile der Liegenschaft.
BAUSTELLENBEGEHUNG	Vor Übergabe der Wohneinheiten ist der Zutritt für Externe auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend geführter Besichtigungstermin durchgeführt. Termine für Baustellenbesichtigungen sind vorab mit dem Bauträger abzustimmen.
LÜFTUNG	Die Austrocknungszeit des Bauwerkes beträgt ca. 1 bis 3 Jahre. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen unbedingt zu beachten: • Möbel mindestens 10 cm von der Wand entfernt aufstellen. • Bei Einbaumöbeln ist für ausreichende Hinterlüftung zu sorgen. • Während der Heizperiode ist mehrmals täglich möglichst mit Durchzug, jeweils ca. 5 bis 10 Minuten zu lüften. • Außerhalb der Heizperiode sind Fenster längere Zeit zu öffnen. • Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken. Bad und Küche des Öfteren wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles lüften. • Während der Austrocknungszeit Wände nicht tapezieren und nur atmungsaktive Mineralfarben zum Anstreichen der Wände verwenden. • Während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck und/oder Zierspringbrunnen verzichten. • Während der Austrocknungszeit keine Luftbefeuchtungsgeräte verwenden. • Tritt oberflächlich wachsender Schwarzsimmelbefall trotzdem auf, die davon betroffenen Stellen abspachteln und mit fungizidem Wirkstoff versehen.

ÜBERGABE

Das Bauwerk wird besenrein übergeben. Der Wohnungserwerber übernimmt ein durch den mit der Bauausführung beauftragten Architekten bzw. den Bauherrn abgenommene, somit mängelfreie Wohnung, jedoch sind technische Toleranzen, z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an Wänden und Decken, geringe Spachtelunebenheiten und dergleichen nicht als Mangel zu verstehen. Silikonverfugungen unterliegen nicht der Gewährleistung und sind vom Wohnungserwerber zu warten. Sämtliche tatsächliche Mängel sind unverzüglich und ausschließlich bei Übergabe in das Mängelprotokoll aufzunehmen und können danach nicht mehr berücksichtigt werden.

08 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht den Regeln der Technik. Es gilt daher diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung als Vertragsgrundlage und nicht die vom Bauträger ausgefolgten Pläne oder das Exposé. Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird der Baubescheid, das darin erwähnte Steiermärkische Baugesetz 1995 (Stmk. BauG 1995), die dazugehörigen Verordnungen und die entsprechenden ÖNORMEN sein.

Irrtümer, Druck- & Satzfehler ausdrücklich vorbehalten. Für Text und Pläne wird keine Haftung übernommen.

09 PROJEKT BETEILIGTE

PROJEKTENTWICKLUNG/ ERRICHTUNG

Ludwig-Benedek-Gasse 18 Errichtungs GmbH
Gleispachgasse 1, 8045 Graz
+43 316 269260
office@immola.at
www.immola.at

PLANUNG/ARCHITEKTUR (Einreichplanung)

Smire Architektur ZT GmbH
Glacisstraße 59, 8010 Graz
+43 664 5138988
office@smire.at
www.smire.at

VERKAUF/VERMARKTUNG KUNDENBETREUUNG

Sadjak & Partner GmbH
Stempfergasse 3, 8010 Graz
+43 316 476470
office@sadjak-partner.at
www.sadjak-partner.at

EINREICHPLANUNG

Behördlich baubewilligt am 08.07.2025



+43 316 269260 | office@immola.at | www.immola.at | Gleispachgasse 1, 8045 Graz

Copyright © Sadjak & Partner GmbH 2025
All rights reserved