

## **"Wo Leben Stil hat" Einzigartiges Penthouse - Oberer Bahnweg Top 3**



**Objektnummer: 2096/55**

**Eine Immobilie von Immostern Service GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Oberer Bahnweg 14a               |
| Art:                          | Wohnung - Penthouse              |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8523 Frauental an der Laßnitz    |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 89,18 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,69                          |
| Kaufpreis:                    | 349.900,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



### Renate Hengsberger

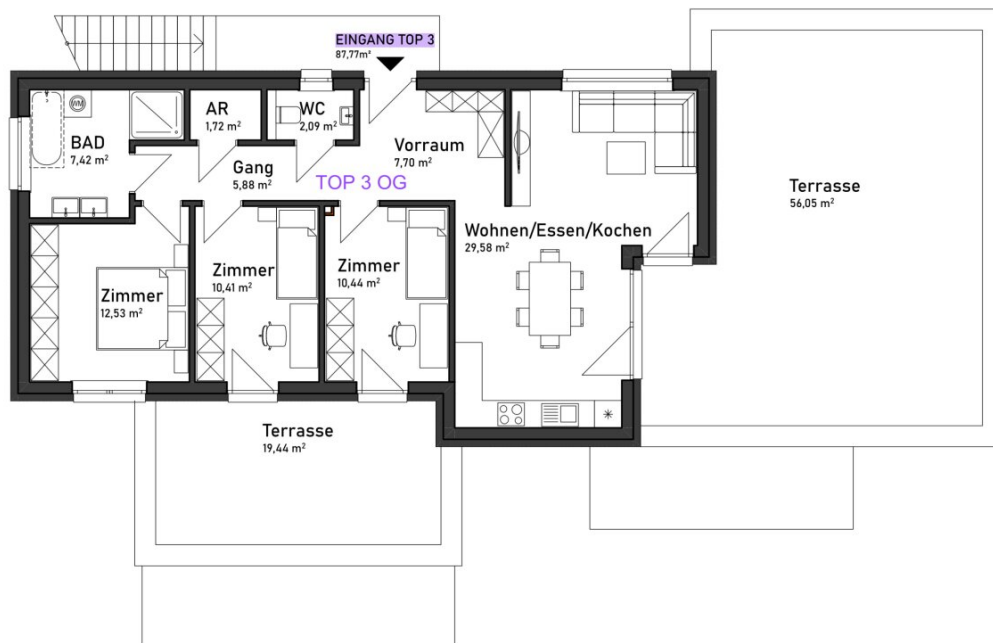
Immostern Service GmbH Consulting Tower  
Consulting Tower, Bahnhofstrasse 38/3  
8530 Deutschlandsberg

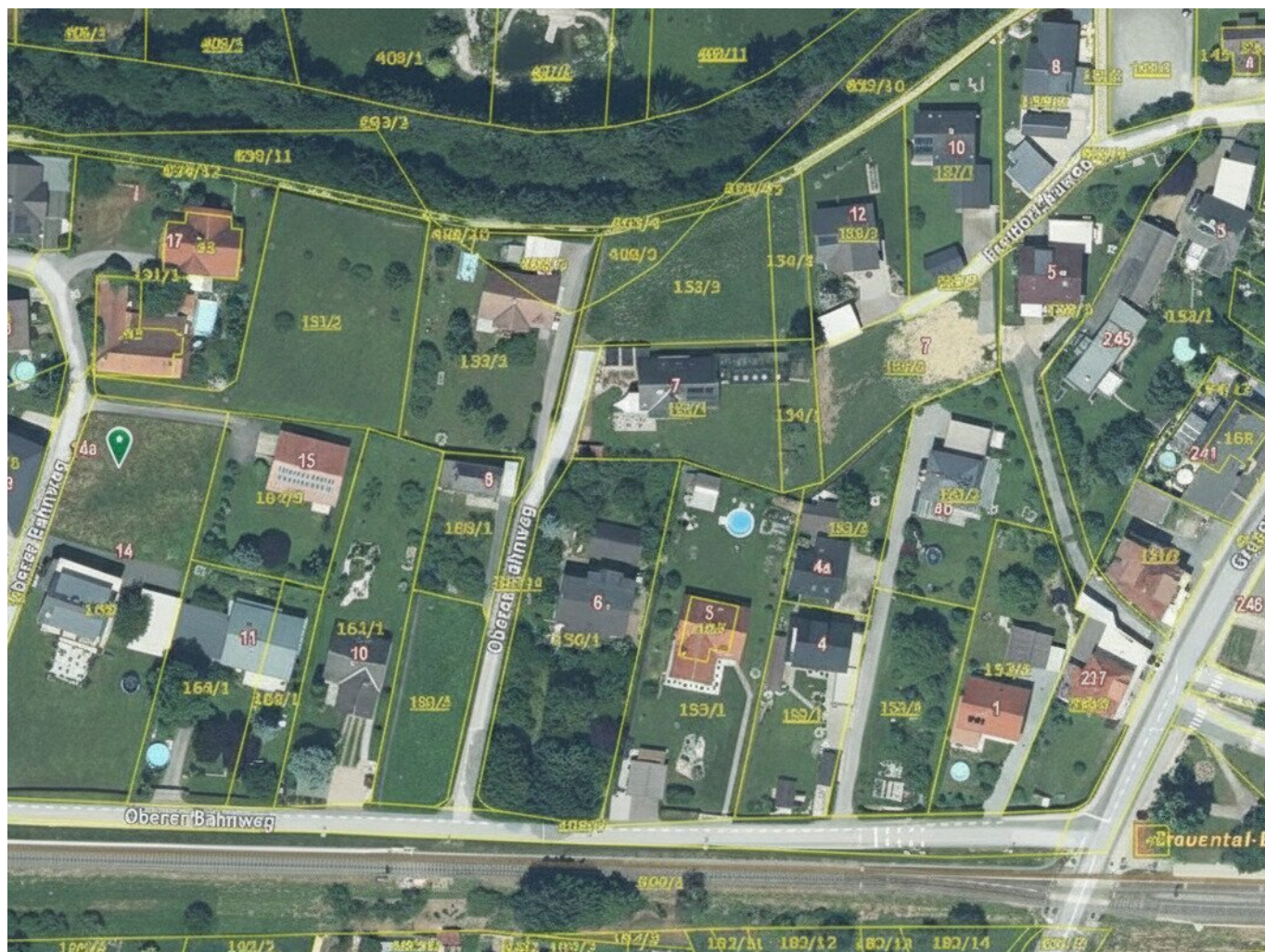
H +43 660 22 49 490

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











***ALLGEMEINE BAU - UND  
AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG***



## Inhaltsverzeichnis

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| Inhaltsverzeichnis .....                                               | 2  |
| 1. Lage und allgemeine Charakteristik .....                            | 4  |
| 2. Allgemeine technische Daten.....                                    | 5  |
| 3. Außenanlage, Allgemeinflächen .....                                 | 6  |
| Carports und Abstellräume .....                                        | 6  |
| Den Wohnungen zugeordnete Außenanlagen.....                            | 6  |
| Abstellraum inkl. Unterbau und Betonplatte gegen Aufpreis möglich..... | 6  |
| Allgemeine Außenanlagen .....                                          | 6  |
| 4. Aufschließung .....                                                 | 7  |
| 5. Rohbau und Dach .....                                               | 8  |
| Fundamente .....                                                       | 8  |
| Decken.....                                                            | 8  |
| Dachaufbauten .....                                                    | 8  |
| Außenwände .....                                                       | 9  |
| Wohnungstrennwand .....                                                | 9  |
| Tragende Innenwände .....                                              | 9  |
| Nicht tragende Innenwände .....                                        | 9  |
| Unterzüge, Träger.....                                                 | 9  |
| 6. Rohinstallation .....                                               | 10 |
| Heizung/Warmwasseraufbereitung .....                                   | 10 |
| Wasseranschluss .....                                                  | 10 |
| Sanitäranschlüsse .....                                                | 10 |
| Lüftungsanlage .....                                                   | 11 |
| Elektroausstattung allgemein .....                                     | 11 |
| Allgemein.....                                                         | 11 |
| 7. Fassade, - Fenster und Eingangstüren .....                          | 12 |
| Fassade .....                                                          | 12 |
| Fenster.....                                                           | 12 |

## Inhaltsverzeichnis

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Eingangstür.....                                    | 13 |
| Blecheinfassungen.....                              | 13 |
| 8. Innenausbau u. Dachterrassenfertigstellung ..... | 14 |
| Innenputz (Decken und Wände) .....                  | 14 |
| Bodenaufbauten.....                                 | 14 |
| Bodenbeläge.....                                    | 14 |
| Wandoberflächen.....                                | 15 |
| Sanitärausstattung .....                            | 15 |
| Elektroausstattung allgemein .....                  | 17 |
| Innentüren.....                                     | 17 |
| 9. Anmerkung.....                                   | 18 |

## 1. Lage und allgemeine Charakteristik

Entdecken Sie eine Wohnoase der neuesten Generation, welche Ihnen ein einmaliges Wohnerlebnis bietet. Das Projekt besticht mit:

- modernem Design,
- klaren Linien,
- offener, freundlicher sowie durchdachter Raumgestaltung,
- lichtdurchfluteten Räumen,
- hochwertigen Materialien und
- großzügigen Grünflächen.

Das ansprechende Design in Kombination mit hoher Funktionalität und Qualität lässt eine wunderbare Lebenswelt entstehen. Diese Aspekte sowie die optimale Lage machen die Wohneinheiten zu einer lohnenden Investition in Ihre Zukunft. Setzen Sie auf ökologisches und wirtschaftliches Bauen, das auf Wohnwert und Nachhaltigkeit ausgerichtet ist!

Die großzügig gestalteten Grünflächen rund um das Bauobjekt, schaffen einen ruhigen Rückzugsort im eigenen Garten und damit ein Wohngefühl, dass Sie bis dahin noch nicht erfahren durften. Abgeschieden und trotzdem im Brennpunkt der wunderschönen Weststeiermark fühlt man sich in der hier entstehenden Wohnsiedlung geborgen und vertraut.

Das Projekt verbindet die Annehmlichkeiten einer Lage mitten im Grünen mit einer guten Anbindung an jegliche Bedürfnisse wie zum Beispiel Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen.

## 2. Allgemeine technische Daten

Im Projekt werden Wohnhäuser mit drei Wohnungen auf zwei Geschossen errichtet. Die Eckdaten zu den einzelnen Wohneinheiten werden in der untenstehenden Tabelle dargestellt. Der Zugang zu Top1 und Top2 erfolgt über einen außenliegenden Stiege.

|                                                                                                                                                                                                                                                                        | Erdgeschoss                                                                   | Obergeschoss                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Wohnnutzfläche*</b>                                                                                                                                                                                                                                                 | Ca. 73,70 / 87,42m <sup>2</sup>                                               | Ca. 89,52 m <sup>2</sup>                          |
| <b>Gartenanteil und Dachterrasse</b>                                                                                                                                                                                                                                   | Ca. 208 / 272m <sup>2</sup> Garten<br>Ca. 19m <sup>2</sup> Terrasse mit Belag | Ca. 75,49m <sup>2</sup><br>Dachterrasse mit Belag |
| <b>Parkplätze</b>                                                                                                                                                                                                                                                      | 2 Parkplätze                                                                  | 2 Parkplätze                                      |
| <b>Raumhöhe</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | ca. 2,55m                                                                     | ca. 2,55m                                         |
| *) Alle Flächen und Abmessungen sind grundsätzlich Rohbaumaße. Wandbekleidungen, Innenputz und ähnliche Ausführungen sind darin nicht berücksichtigt, daher können die Flächen um bis zu 3 % (laut WEG) abweichen. Der festgelegte Kaufpreis bleibt hiervon unberührt. |                                                                               |                                                   |

Das Wohnhaus verfügt über ein Flachdach und folgende Eigenschaften:

- Die Wärmedämmung des Hauses wird nach der OIB Richtlinie dimensioniert und entspricht somit den in der steiermärkischen Bauordnung vorgeschriebenen Anforderungen für Neubauten.
- Die Raumheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung.
- Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung erfolgt über das örtliche Netz.
- Die Stromversorgung erfolgt über das örtliche Netzwerk.
- Die Terrassen werden mit Belag hergestellt.

### WICHTIG:

Es obliegt allein dem Bauträger wie das Gebäude mit den Einheiten, den Parkplätzen, die Abstellräume und der Technikraum auf dem jeweiligen Projektgrundstück positioniert werden und wie das Gelände angepasst wird. Des Weiteren handelt es sich bei den in dieser Beschreibung dargestellten Abbildungen um Symbolbilder.

### 3. Außenanlage, Allgemeinflächen

Das Objekt verfügt über die folgenden Allgemeinflächen:

- Müllplatz: mit Abstellplatz für 3-4 Tonnen
- Zugang zu den Dreierhäusern
- Technikraum
- Allgemeine Flächen

Zur Außenanlage gehören zusätzlich den einzelnen Wohneinheiten zugeordnete Gartenanteile sowie Carports bzw. KFZ-Abstellplätze. Bei Grünflächen handelt es sich um eine Grobplanie besät.

#### Carports und Abstellräume

Die Abstellplätze für PKWs werden mit Unterbau und Verbundsteinen befestigt oder asphaltiert. Zwei Stellplätze sind im Preis inkludiert.

Auf Wunsch ist gegen Aufpreis ein Carportstellplatz möglich. Carports bestehen aus einer Stahlkonstruktion sowie die Dachkonstruktion aus Paneelen in anthraziter Farbe.

#### Den Wohnungen zugeordnete Außenanlagen

|                        | Ausprägung                                                                                                                     |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Terrassen im UG</b> | Befestigung der Terrasse mit Frostkoffer inkludiert.                                                                           |
| <b>Eigengarten</b>     | Grobplanierung aus dem Bodenaushub und Aussaat von Grasflächen.                                                                |
| <b>Traufenschotter</b> | Umlaufende Traufenschotterung (40cm Breite) mit Rasenrandsteinen. Unterbrochen durch Terrassenflächen und befestigten Flächen. |

Abstellraum inkl. Unterbau und Betonplatte gegen Aufpreis möglich.

#### Allgemeine Außenanlagen

Befestigung des Zugangs mit Unterbau, Verbundpflaster oder Asphalt. Unbefestigte Flächen werden als Grobplanierung aus dem Bodenaushub und Aussaat von Grasflächen ausgeführt. Es werden keine Einfriedungen, Zäune oder Sockel erstellt, jedoch sind Zaunanlagen in der Einreichung berücksichtigt.

## 4. Aufschließung

Die **Zufahrt zum Grundstück** erfolgt über öffentliches Gut.

Das **Regenwasser von Dachflächen und Terrassen** wird in einen Schotterkoffer bzw. in einen dafür angelegten Sickerkörper eingeleitet.

Das **Oberflächenwasser** von befestigten befahrbaren Flächen wird ebenso wie oben angeführten eingeleitet.

Die **Energieversorgung (Stromversorgung)** für die geplante Baumaßnahme erfolgt durch den örtlichen Versorgungsbetrieb. Für jede Wohnung ist ein Stromzähler im Technikraum vorgesehen. Die Anschlusskosten sind im Kaufpreis beinhaltet. Die Stromanmeldung erfolgt durch den Wohnungskäufer. Eine Abnahme/Übernahme der Wohnung kann nur nach erfolgter Stromanmeldung, gegebenenfalls auch mit einem anderen Stromanbieter, durch den Wohnungseigentümer erfolgen.

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt über das bestehende Kanalsystem. Das Abwasser wird über Fallstränge unter der Fundamentplatte zusammengeführt und fließt über einen Anschlussschacht auf dem eigenen Grund in den **öffentlichen Kanal**. Die Anschlusskosten sind im Kaufpreis beinhaltet. Die Meldung der Fertigstellung der Hauskanalanlage (WC-Meldung) erfolgt durch das Bauunternehmen. Die Kanalbenutzungsgebühren werden ab diesem Zeitpunkt dem Wohnungseigentümer direkt vorgeschrieben.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch Gemeinden, Wasserverbände, Gesellschaften, Wassergenossenschaften oder Wassergemeinschaften. Die Wasserübergabe erfolgt im Technikraum mittels einer **Wasseruhr**. Die Anschlusskosten sind im Kaufpreis beinhaltet. Die Wasseranmeldung erfolgt durch den Wohnungseigentümer und die Wassergebühren werden dem Wohnungseigentümer ab diesem Zeitpunkt vorgeschrieben.

## 5. Rohbau und Dach

In den folgenden Abschnitten werden die horizontale und vertikale Rohbaukonstruktion sowie das Dach im Detail beschrieben.

### Fundamente

Fundamentplatte; Stahlbetonplatte C20/25 25cm bzw. nach statischem Erfordernis, bemessen für eine Bodenpressung von mindestens 200kN/m<sup>2</sup>. Rollierung oder Sauberkeitsschicht nach Wahl des Bauträgers; unter der Fundamentplatte wird eine XPS-Dämmplatte mit 10cm für zusätzlichen Wärmeschutz eingebaut.

### Decken

Stahlbetondecke C20/25 20cm als Ortbetondecke 20cm bzw. nach statischem Erfordernis, bemessen für einen Fußbodenaufbau mit Estrich.

### Dachaufbauten

Stahlbetondecke C20/25 20cm, Voranstrich, Dampfsperre ALGV 45 geflämmt. Warmdach: das Flachdach wird begrünt ausgeführt und integriert sich somit perfekt in die Landschaft. Konstruktion lt. Plan.

#### Außenwände

Hochlochziegel ober dem Erdreich, 25cm Wandstärke mit Wärmedämmmörtel gemauert. Überlagen aus Ziegel oder Stahlbetonträger je nach statischem Erfordernis. Unter dem Erdreich werden Wände aus Stahlbeton errichtet.

#### Wohnungstrennwand

Die Wohnungstrennwand besteht aus einem Wandverbund mit Betonkern sowie Leitungsführenden Ebenen, für den optimalen Schallschutz.

#### Tragende Innenwände

Tragende Innenwände aus Hochlochziegel mit 25cm Wandstärke.

#### Nicht tragende Innenwände

Nicht tragende Innenwände werden im Zuge des Gebäudebaues aus Hochlochziegel mit 12cm Wandstärke hergestellt.

#### Unterzüge, Träger

Stahlbetonträger nach statischem Erfordernis.

**Hochlochziegel 25cm**



**Hochlochziegel 12cm**



## 6. Rohinstallation

Die Rohinstallationen umfassen die Heizung, Wasseranschluss, Sanitäranschlüsse sowie allgemeine Installationen. Diese werden im Nachfolgenden näher spezifiziert.

### Heizung/Warmwasseraufbereitung

Eine zentrale Heizanlage mit Luft/Wasser- Wärmepumpe (LWP) ist lt. Plan vorgesehen. Die Außeneinheit wird bestmöglich positioniert.

Es obliegt dem Käufer ob die Warmwasseraufbereitung direkt über die LWP oder mittels eigenem Boiler mit einer zusätzlichen 6kW E-Patrone erfolgt, wobei die Aufbereitung über die LWP einen Sonderwunsch darstellt.

Fußbodenheizung (Schütz) mit mindestens einem Kreis je Raumgruppe inklusive Verteilerschrank in jeder Einheit. Für jede Wohneinheit ist ein geeichter Wärmemengenzähler vorgesehen. Temperaturregelung erfolgt mittels Fernthermostat. Außerdem ist eine Einzelraumregelung gegen Aufpreis erhältlich.

### Wasseranschluss

Hauswasseranschluss mit Filter und Druckminderer ab der Übergabestelle nach der Wasseruhr.

Die Menge des Kaltwasser- und Warmwasserzuflusses vom Technikraum in die Einheit wird mit einem Kaltwasser- und Warmwasserzähler für jede Einheit extra im Verteilerschrank für die Fußbodenheizung gemessen.

### Sanitäranschlüsse

Die Sanitäranschlüsse der einzelnen Räume werden in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

| Raum              | Anschlüsse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Badezimmer</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Stk. Waschtischanschluss (Kalt- &amp; Warmwasser, Abfluss DN50)</li> <li>• 1 Stk. Aufputz Dusch Armatur Anschluss oder Aufputz Wannenarmatur Anschluss (Kalt- &amp; Warmwasser, Bodenabfluss DN50)</li> <li>• 1 Stk. Wand-WC-Anschluss mit Unterputz Spülkasten und Montagegestell</li> <li>• 1 Stk. Waschmaschinenanschluss (Kaltwasseranschluss, Abfluss DN50), alternativ auch im Wirtschaftstraum möglich (zusätzliche Lüftung notwendig).</li> </ul> |
| <b>WC</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Stk. Handwaschtischanschluss (Kalt- &amp; Warmwasser, Abfluss DN50)</li> <li>• 1 Stk. Wand-WC-Anschluss mit Unterputz Spülkasten und Montagegestell</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Küche</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Stk. Spültischanschluss (Kalt- &amp; Warmwasser, Abfluss DN50) mit Vorbereitung für Geschirrspüler Anschluss.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Terrasse</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Stk. Kaltwasserauslass mit frostsicherer Armatur im Freien (Kaltwasser &amp; selbstentleerend ohne Abfluss)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Rohinstallation

Lüftungsanlage

In sämtlichen Nassräumen ohne Fenster ist Lüftung vorgesehen.

Elektroausstattung allgemein

Die Elektroinstallationen werden nach ÖEV- und Blitzschutz-Standard hergestellt.

Eine gemeinsame Photovoltaikanlage lt. Einreichung ist im Kaufpreis inkludiert.

Allgemeine und Wohnungsinstallation laut Elektroausstattungsbeschreibung.

Allgemein

Steigstränge, Fallrohre laut Angaben des Installateurs mit Entlüftung über Dach.

## 7. Fassade, - Fenster und Eingangstüren

Die Fassade sowie Tür- und Fensterelemente beeinflussen maßgeblich den spezifischen Heizwärmebedarf und somit den Energieausweis des Hauses. Bei den Wohneinheiten wurde besonderes Augenmerk auf hochwertige und energiesparende Materialien gelegt.

### Fassade

Wärmedämmverbundsystem mit 16cm Fassadendämmplatten EPS-F (Expandiertes Polystyrol) WLG 040 mit diffusionsoffenem und wasserabweisendem Kunstharzputz, Körnung ca. 2,0mm zwei-färbig laut Einreichplan. Die Farben werden nach Auswahl des Architekten festgelegt. Kantenschutz an allen Ecken, Fenstern und Türen. Feuchtigkeits- und stoßbeständige Sockeldämmplatten im Sockelbereich.

### Fenster

Kunststofffenster in Dreh- oder Drehkipp-Ausführung, mit 3-Scheiben-Aufbau. Dies gilt auch für große Fensterelemente im offenen Wohnbereich (WZ, EZ, KÜ). Mechanische Rollläden sind ausgenommen im WC, WR, Bad inkludiert. Im Bereich WC sowie Bad wird ein satiniertes Glas ausgeführt.



Alle Fenster verfügen über Innenfensterbänke aus hochfeuchtfesten Spanplatten E1 EN 312 mit pflegeleichter und wasserabweisender Oberfläche und Laminat, Farbe Weiß matt. Außenfensterbänke mit Endkappen sind aus Aluminium in Silber. Fenster und Außenfensterbänke sind gegen Aufpreis in anthrazit möglich.

**Innenfensterbank**



**Außenfensterbank**



### Eingangstür

Die Wohnungseingangstür ist aus Aluminium in Farbe Anthrazit.



### Blecheinfassungen

Attikaabdeckung samt Haftstreifen beim Flachdach und bei der Terrasse aus pulverbeschichteten Aluminiumblech. Standardfarben nach Auswahl des Architekten. Wasserfangkästen beim Flachdach und bei der Terrasse samt Ablaufrohr und Rohrbögen aus pulverbeschichteten Aluminiumblech. Standardfarben nach Auswahl des Architekten.

## 8. Innenausbau u. Dachterrassenfertigstellung

Der Innenausbau prägt in hohem Maße das Ambiente und die Funktionalität des Hauses. Hier wurde besonders Augenmerk auf hochwertige und geschmackvolle Materialien gelegt welche nachfolgend umfassend beschrieben werden.

### Innenputz (Decken und Wände)

Kalk-Gips-Maschinenputz auf Ziegelwänden (Stärke ca. 1,5cm) und Spachtelung auf Betondecken oder Kalk-Gips-Maschinenputz , inkl. Kantenschutz bei Ecken, sowie Haftbrücke bei Betondecken. Kalk-Zementputz in Bädern und Nassräumen.

### Bodenaufbauten

|                     | Bodenaufbauten (von oben nach unten)                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Erdgeschoss</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenbelag</li> <li>• Zementestrich (Heizestrich) inkl. Wärmeleitmittel und Randstreifen</li> <li>• Rolljet oder Estrich Dämmwolle/Platte</li> <li>• EPS geb. Polystyrolschüttung</li> <li>• horizontale Abdichtung</li> </ul> |
| <b>Obergeschoss</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenbelag</li> <li>• Zementestrich/Heizestrich (inkl. Wärmeleitmittel mit Randstreifen)</li> <li>• Rolljet oder Estrich Dämmwolle/Platte</li> <li>• geb. Kiesschüttung</li> </ul>                                             |

### Bodenbeläge

Die **Wohnräume** werden mit **Parkettböden, Laminatböden oder Fliesen** nach Wahl des Verkäufers ausgeführt. Die Standardböden können beim Bauträger bemustert werden. Es können unter Abstimmung auch andere Bodenbeläge verlegt werden, hierbei handelt es sich um einen Sonderwunsch.

**Nassräume** können mit **Bodenfliesen** der Marke Castelvetro - Fusion in den verfügbaren Farben, Größe 30 x 60 ausgeführt werden. Nach Abstimmung mit dem Bauträger können auch andere Fliesenbeläge verlegt werden, dies jedoch gegen Aufzahlung.

Anmerkung: Im Duschbereich wird bis 2,10m verflies, im restlichen Nassraum bis zu einer Höhe von 1,50m, sowie im WC bis 1,20m.

Die **Terrassen im Erdgeschoss** werden mit Betonplatten auf einem Kiesbett ausgeführt.

### Wandoberflächen

Alle Wände werden malerfertig in Weiß hergestellt. Die Wandfliesen in den Bädern sowie im WC sind in der Sanitärausstattung inkludiert.

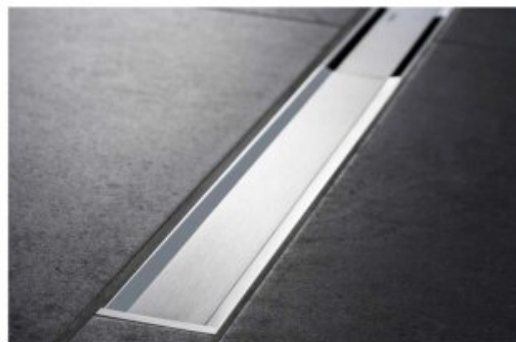
### Sanitärausstattung

Erforderliche Materialien und notwendige Arbeiten für die Sanitärausstattung sind im Preis inkludiert. Es wird entweder eine Dusche mit Bodenrinne inkl. Echtglastrennwand und hochwertigen Armaturen oder eine Badewanne verbaut.

**Brausearmaturen**



**Cleanline Duschrinne**



Badewannen haben Abmessungen von ca. 180cm x 80cm.

**Trinnity Walk-in  
Trennwand**



**Derby Mittelablaufwanne**



**Armaturen**



**Einzelwaschbecken**



**Armaturen**



Im WC werden Unterputzspülkasten mit Tiefspülwand und Handwaschbecken verbaut.

**Unterputzspülkasten**



**Toilettenschüssel**



### Elektroausstattung allgemein

Die Elektroinstallationen werden nach ÖEV- und Blitzschutz Standard hergestellt. Installationen laut Ausstattungsbeschreibung (siehe Anhang).



**Abbildung 1: Elektroausstattung (Symbolbild)**

1 Stk. SAT-Anlage inkl. Wandbefestigung für das gesamte Haus. 1 Stk. SAT-Steckdosen je Einheit. Für die Nutzung ist vom Wohnungseigentümer ein digitaler Receiver erforderlich.

### Innentüren

Es sind Holztürblätter (Röhrenspan) sowie Holzzargen vorgesehen. Die Muster dafür liegen beim Kooperationspartner auf.



**Abbildung 2: Zimmertüre (Symbolbild)**

## 9. Anmerkung

Die Wohnungen werden **schlüsselfertig** (bezugsfertig ohne Küche) errichtet.

Bei allen Sonder- und Zusatzleistungen die als mögliche Option beschrieben sind wird ein Aufpreis verrechnet.

Die Aufbauten können je nach statischem, technischem oder bauphysikalischem Erfordernis noch abgeändert und optimiert werden. Es werden jedenfalls der Stand der Technik bezüglich der Dach- und Terrassenabdichtungen, der statischen Dimensionierung, und die OIB-Richtlinien bezüglich des Wärmeschutzes eingehalten. Selbstverständlich werden auch die baurechtlichen Erfordernisse hinsichtlich des Brandschutzes befolgt.

Alle angeführten Produktbezeichnungen sind beispielhaft genannt und können vom Bauunternehmen durch gleichwertige Fabrikate anderer Hersteller getauscht werden. Das Bauunternehmen behält sich Änderungen der Ausführung, welche weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen ausdrücklich vor.

Einige Gebäudeteile müssen regelmäßig nachweislich gewartet werden. Dies sind beispielsweise Silikonfugen, Teile der Regenabflussanlage, technische Einrichtungen der Haus- und Elektrotechnik, Fenster, Türen, Rauchabzugsanlagen, usw. wenn diese Wartungen nicht regelmäßig durchgeführt werden, können auftretende Mängel, welche auf die mangelnde Wartung zurück zu führen sind, nicht im Rahmen der gesetzlichen Gewährleistung geltend gemacht werden.

Im Gebäude werden einige tausend Liter Wasser im Beton, Mörtel und Estrich verbaut. Auch wenn ein Großteil dieses Bauwassers das Gebäude bis zum Einzug verlassen hat, wird in den ersten Jahren noch einiges an Baufeuchte das Gebäude über die Raumluft verlassen. Da die Fenster und das komplette Gebäude entsprechend dicht ausgeführt wird, ist ein regelmäßiges Stoßlüften aller Fenster (3-4-mal täglich mind. 10 Minuten) oder die Verwendung von Entfeuchtungsgeräten erforderlich. Dies gilt insbesondere auch, wenn die Einheit nach ihrer Fertigstellung nicht sofort bezogen wird. Beobachten Sie bitte regelmäßig die Luftfeuchtigkeit in den Räumen und lassen Sie bitte die Lufttemperatur nicht zu weit absinken.

Von dieser **Allgemeinen Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweichende Sonderwünsche** sind mit den zuständigen Kooperationspartnern direkt abzusprechen. Es ist zu beachten, dass der Bauträger für die Durchführung der Sonderwünsche nicht haftet und dafür auch keine Gewährleistungsgarantie übernimmt. Zudem werden diese Arbeiten nicht in die Baustellenkoordination nach BauKG eingebunden.

Änderungen bzw. Sonderwünsche durch den Käufer sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen (z.B. Farbgestaltung) sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen und **vorher** dem Bauträger bekannt gegeben und von ihm freigegeben worden sind. Der Gesamtfertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden. Während des Bauablaufes dürfen diese Sonderwünsche ausschließlich von Firmen, die von der Baufirma beauftragt sind, durchgeführt werden

#### Anmerkung

(Haftung/Gewährleistung). Fremdfirmen dürfen erst nach mangelfreier Übergabe des Kaufobjektes mit der Ausführung Ihrer Leistungen beginnen.

Der Übergabetermin ist im Bauwerkvertrag definiert.

Die Maße laut Plan sind Rohbaumaße. Es sind daher für Sonderwunschbestellungen und Einbauten jeglicher Art immer die Naturmaße abzunehmen. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Zusätzliche, in den Plänen und Renderings eingezeichnete/dargestellte Einrichtungsgegenstände, Whirlpools, Pflanzen, Beleuchtungskörper, Überdachungen usw. welche in der Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht geliefert. Die Darstellungen in den Lageplänen in Bezug auf Bäume und Buschwerk, sind symbolhaft und werden nicht geliefert.

Auf Leistungen, die in unserer Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch!

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung von Seiten der Baufirma sind jederzeit zulässig, besonders wenn sie geringfügig und sachlich bzw. technisch gerechtfertigt sind.

Die Baustelle darf während der Bauzeit **nur nach Terminvereinbarung** vom Käufer **betreten** werden. Diese Maßnahme ist aus **sicherheits- und versicherungstechnischen Gründen** erforderlich! Eine Missachtung stellt einen Vertragsbruch dar und kann zur Vertragsauflösung führen. Die bis dahin angefallenen zusätzlichen Kosten werden vom Käufer übernommen.

Bei inStyleHaus – modern living handelt es sich ausschließlich um eine Wordbildmarke, Vertragspartner ist die ISH Projektentwicklung GmbH.

Im Anhang finden Sie die Pläne!

# Objektbeschreibung

**Nur mehr zwei Wohnungen frei!**

## Objektbeschreibung

Modern gestaltetes Penthouse mit 75m<sup>2</sup> Dachterrasse, in ruhiger und doch verkehrsgünstiger Lage und Bahnhofsnähe. Diese attraktive Wohnung bietet Ihnen Ihre Privatsphäre.

## Highlights auf einen Blick

- **Wohnungstyp:** Penthouse - Wohnung
- **Lage:** Gemeinde Frauental an der Laßnitz
- **75m<sup>2</sup>** Terrasse
- **Stellplätze:** 2 Autoabstellplätze (Freiplätze), Carports auf Wunsch
- **Kindergarten & Volksschule:** In wenigen Minuten fußläufig erreichbar
- **Freibad:** Sommerlicher Badespaß in direkter Nähe
- **Bahnhofnähe:** Optimaler Anschluss für Pendler
- **Spazier- & Radweg:** Direkt an der idyllischen Laßnitz
- **Kinderspielplatz:** In der näheren Umgebung
- **Zustand:** Erstbezug /Ende 2026

## Raumaufteilung

- Offene Küche / Essbereich /Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Garten
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche /Badewanne möglich
- Separates WC

- Vorraum / Abstellraum

## Ausstattung

- Terrasse mit Feinstein
- Hochwertiger Bodenbelag (z. B. Parkett / Fliesen)
- Fußbodenheizung /Luftwärmepumpe
- Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Photovoltaikanlage für die Warmwasseraufbereitung
- 2 Stellplätze direkt beim Gebäude

## Lage & Umfeld

Die Penthouse Wohnung befindet sich in einer familienfreundlichen und gut angebundenen Wohnlage von **Frauental an der Laßnitz**.

Kindergarten und Volksschule sind fußläufig erreichbar – ideal für Familien mit Kindern. Das **Freibad** lädt in den Sommermonaten zum Erholen ein. Für Pendler ist der **Bahnhof in unmittelbarer Nähe**, wodurch das öffentliche Verkehrsnetz optimal genutzt werden kann.

Die Lage besticht durch die Nähe zur Natur: Direkt an der Laßnitz verläuft ein schöner **Spazier- und Radweg**, der zu Freizeitaktivitäten im Grünen einlädt. Spielplätze und grüne Erholungszonen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <200m

Apotheke <2.375m

Klinik <2.800m

Krankenhaus <2.125m

### Kinder & Schulen

Schule <2.150m

Kindergarten <3.225m

## Nahversorgung

Supermarkt <1.350m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <1.850m

### **Sonstige**

Bank <350m  
Geldautomat <2.050m  
Post <275m  
Polizei <2.800m

### **Verkehr**

Bus <225m  
Bahnhof <300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap