

# WOHNEN im Grünen

**DOPPELWOHNHAUS**  
Rannachstraße 205

# DIE UMGEBUNG



# WOHNEN im Grünen

**Rannachstraße 205** In der Gemeinde Gratkorn/St.Veit ob Graz entsteht auf einem ca. 1000m<sup>2</sup> großem Grundstück ein Doppelwohnhaus, der Grundriss der nach Süden ausgerichtet ist, zeichnet sich durch seine gut durchdachte Raumgestaltung, großzügigen Terrassen und Gartenflächen aus. Für jede Wohneinheit ist ein Doppelcarport vorgesehen. Durch die außerordentlich gute Lage verbindet man Wohnen inmitten des städtischen Naherholungsgebietes Rannach mit all seinen Freizeitmöglichkeiten und unmittelbare Nähe zum urbanen Raum Graz, mit allen beruflichen und privaten Ansprüchen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und viele Unternehmen mit Stellenangeboten sind in kürzester Zeit erreichbar. Wohnen in ländlicher Gegend und doch mitten in der Stadt.

## VORBEMERKUNG

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung legt einen Standard fest, auf dem der Verkaufspreis aufgebaut ist. Grundlagen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind die Einreichpläne M\_1:100 bis zur Haus-Außenkante. Dies bedeutet nicht, dass die angegebenen Materialien festgelegt sind. Die Gebäude werden in solider konventioneller Bauweise errichtet. Die Konstruktion Ihres Hauses basiert auf Einhaltung der anerkannten Regeln der Bautechnik, der einschlägigen und bei Vertragsabschluss geltenden Vorschriften nach Ö-Norm, des Landesbaugesetzes, einschlägigen OIB Richtlinien und der Wärme- und Schallschutzverordnung. Sind Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen, statischen oder haustechnischen Erfordernissen bzw. auf Anweisung der Versorgungsunternehmen oder des zuständigen Rauchfangkehrers notwendig, so sind Diese maßgebend und gelten von den Vertragspartnern als anerkannt. Zumutbare Abweichungen in der Bauausführung, insbesondere zur Einhaltung von

gesetzlichen oder behördlichen Auflagen sind ohne Zustimmung des Bauherrn bzw. Auftraggebers zulässig. Maßliche Differenzen der Innenräume gegenüber den Baueingabep länen, die sich bei der Bearbeitung der Arbeitspläne (Werkpläne) ergeben und Änderungen aus technischen Gründen bleiben vorbehalten. Maßabweichungen bis zu 5% der angegebenen Wohnungsgrößen sind zulässig und verändern nicht den Kaufpreis. Die Ausstattung richtet sich nach der anschließenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung hat bei Differenzen mit den Plänen Vorrang. Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.

Alle nachfolgend aufgeführten Leistungen werden auf Basis der zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung geltenden Vorschriften und Gesetze erbracht.

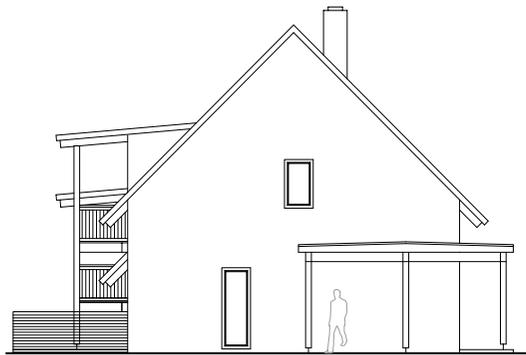
# DAS HAUS

**TOP 1** Gesamtfläche 171,25 m<sup>2</sup>\*

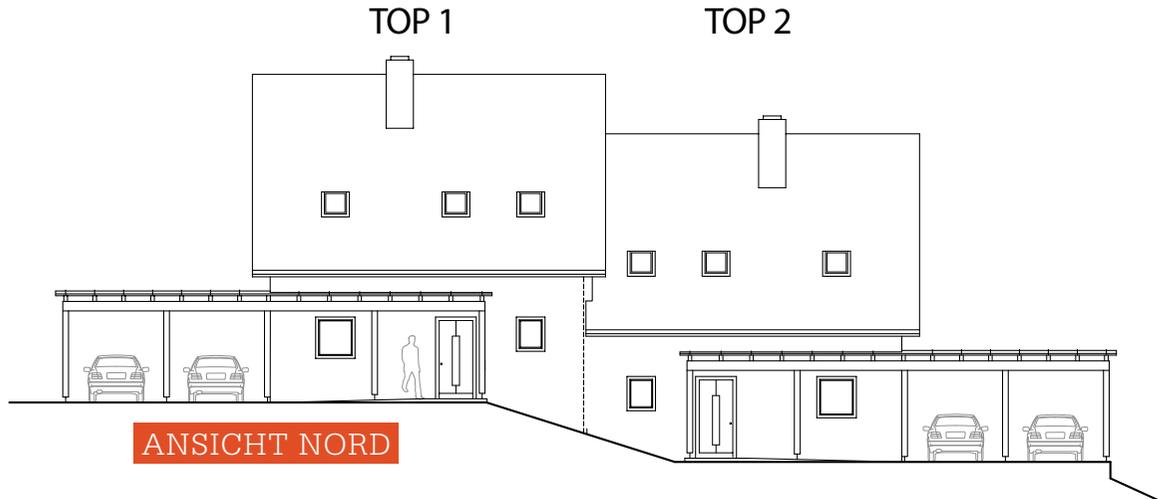
**TOP 2** Gesamtfläche 170,49 m<sup>2</sup>\*

\* inkl. Keller





ANSICHT OST



ANSICHT NORD



ANSICHT WEST



ANSICHT SÜD

# DAS HAUS

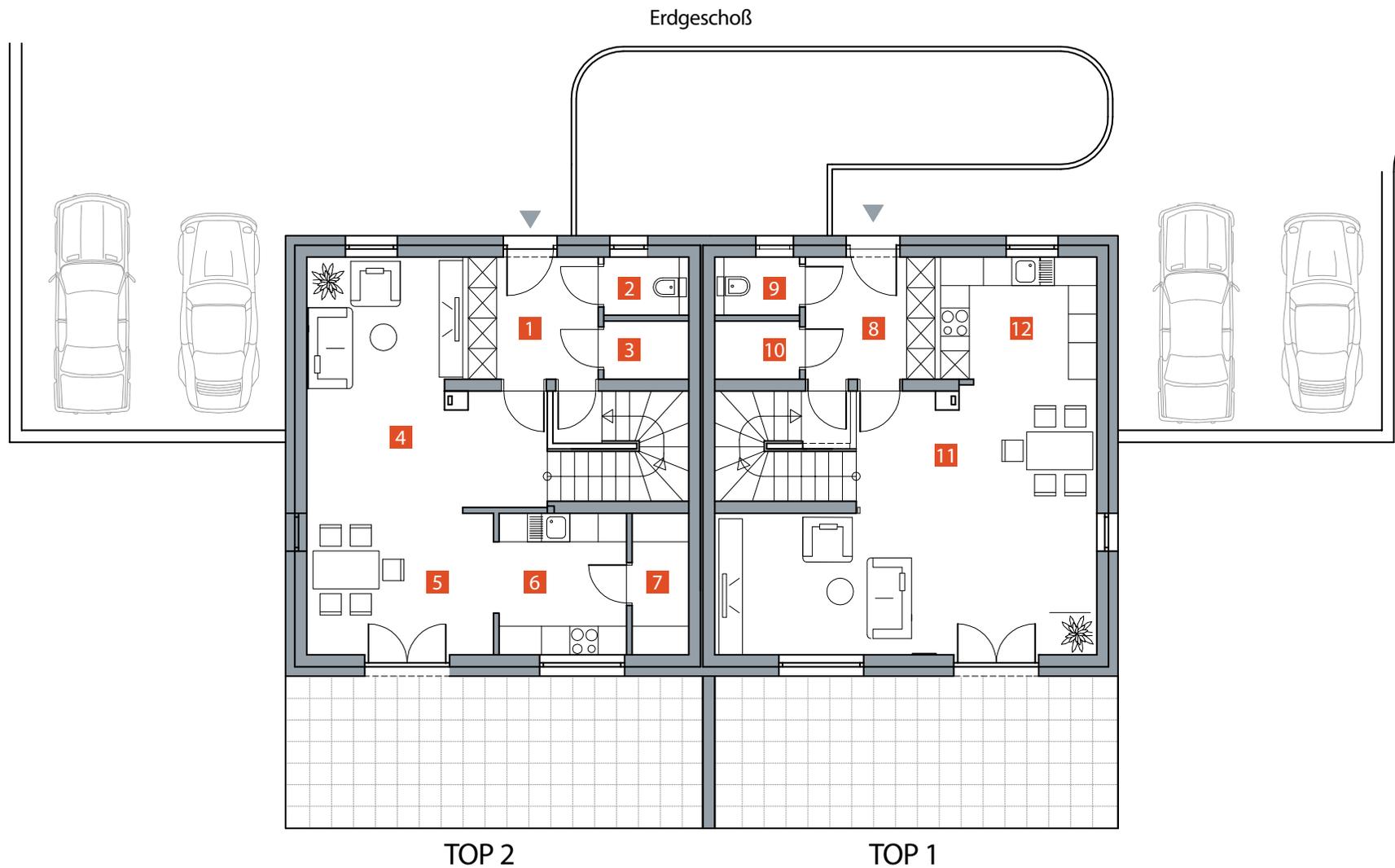
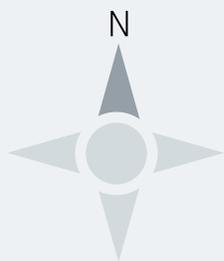
## ERDGESCHOSS

TOP 2 56,93 m<sup>2</sup>

1	Diele	7,07 m <sup>2</sup>
2	WC	1,96 m <sup>2</sup>
3	Abstellraum	2,20 m <sup>2</sup>
4	Wohnen	22,23 m <sup>2</sup>
5	Essen	11,84 m <sup>2</sup>
6	Küche	8,05 m <sup>2</sup>
7	Speis	3,58 m <sup>2</sup>

TOP 1 57,68 m<sup>2</sup>

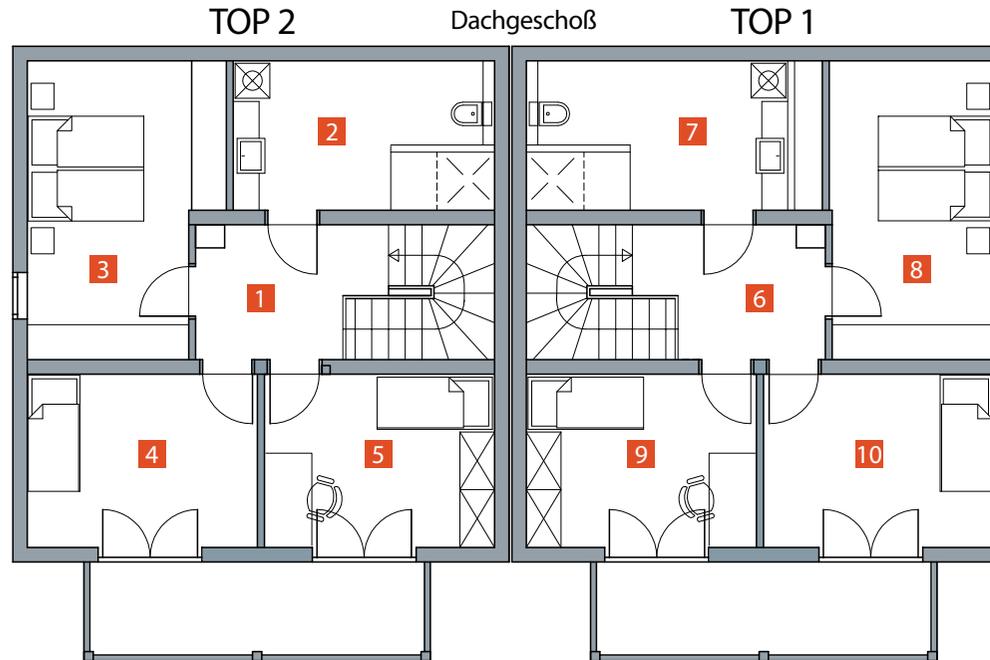
8	Diele	7,07 m <sup>2</sup>
9	WC	1,96 m <sup>2</sup>
10	Abstellraum	2,20 m <sup>2</sup>
11	Wohnen Essen	37,94 m <sup>2</sup>
12	Küche	8,51 m <sup>2</sup>



## DACHGESCHOSS

<b>TOP 2</b>	<b>56,35 m<sup>2</sup></b>
<b>1</b> Diele	6,88 m <sup>2</sup>
<b>2</b> Bad/Wc	10,31 m <sup>2</sup>
<b>3</b> Schlafzimmer	15,38 m <sup>2</sup>
<b>4</b> Zimmer 01	11,89 m <sup>2</sup>
<b>5</b> Zimmer 02	11,89 m <sup>2</sup>

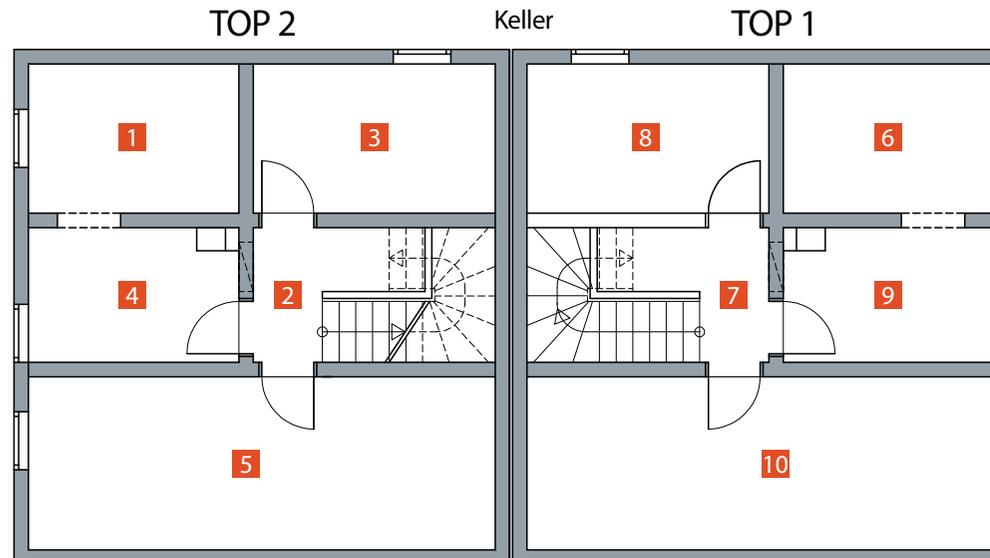
<b>TOP 1</b>	<b>56,35 m<sup>2</sup></b>
<b>6</b> Diele	6,88 m <sup>2</sup>
<b>7</b> Bad/Wc	10,31 m <sup>2</sup>
<b>8</b> Schlafzimmer	15,38 m <sup>2</sup>
<b>9</b> Zimmer 01	11,89 m <sup>2</sup>
<b>10</b> Zimmer 02	11,89 m <sup>2</sup>



## KELLER

<b>TOP 2</b>	<b>57,21 m<sup>2</sup></b>
<b>1</b> Technikraum	9,38 m <sup>2</sup>
<b>2</b> Vorräum	4,74 m <sup>2</sup>
<b>3</b> Keller 01	10,79 m <sup>2</sup>
<b>4</b> Keller 02	8,18 m <sup>2</sup>
<b>5</b> Keller 03	24,12 m <sup>2</sup>

<b>TOP 1</b>	<b>57,22 m<sup>2</sup></b>
<b>6</b> Technikraum	9,38 m <sup>2</sup>
<b>7</b> Vorräum	4,74 m <sup>2</sup>
<b>8</b> Keller 01	10,79 m <sup>2</sup>
<b>9</b> Keller 02	8,18 m <sup>2</sup>
<b>10</b> Keller 03	24,12 m <sup>2</sup>



# AUSFÜHRUNG

## 1. ERDARBEITEN/AUSSENANLAGEN

Abtrag des vorhandenen Mutterbodens und Aushub der Baugrube, Lagerung des Aushubmaterials während der Bauzeit auf dem Baugrundstück zur späteren Wiederverwendung insbesondere zum Auffüllen der Arbeitsräume und Herstellung des neuen Geländeneiveaus als Rohplanie, Abfuhr der überschüssigen Bodenmassen. Auffüllung des Geländes sowie Grobplanum des gelagerten Mutterbodens nach Außenanlagenplanung. Befestigung der Einfahrt und des Eingangsvorbereiches von der Straße bis zur Hauseingangstür mit Betonpflaster oder Asphalt. Erdarbeiten für Hauseinführungen für Strom, Wasser und Telekom (zentrale Einleitung).

## 2. KANALISATION/ENTWÄSSERUNG

Leitungen für Schmutzwasser aus PVC-Rohr, NW 100-150mm einschl. der erforderlichen Schächte incl. Anschluss an die öffentliche Kanalisation mittels Hebeanlage. Leitungen für Meteorwässer-Dach aus PVC-Rohr, NW 100-150mm einschl. des Sickerschachtes.

## 3. FUNDAMENT/KELLERWÄNDE/ GESCHOSSDECKEN

Die Gründung erfolgt als Bodenplatte oder durch Fundamente aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Die Decken in den Geschossen und Kellerwände sind in Element- oder Ortbeton ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt. Produktions- und transportbedingt sind in den Räumen Stöße erforderlich, welche glatt verspachtelt werden. Durch die besonders glatten Anschlussflächen können sich eventuell optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und keinen Mangel darstellen. Die Abdichtung gegen Bodenfeuchte erfolgt mit Bitumenbahnen, die Wände sind mit 10cm XPS-Platten wärmegeklämt.

## 4. AUSSENWÄNDE IM ERD- UND OBERGESCHOSS

Die Außenwände bestehen aus Hochlochziegeln 25 cm (sofern statisch erforderlich wird Stahlbeton verwendet).

## 5. INNENWÄNDE IM ERD- UND OBERGESCHOSS

Tragende Innenwände aus Hochlochziegeln 25 cm. Nicht tragende Innenwände aus 10 cm starken Hochlochziegeln. Sofern statisch erforderlich werden die Bauteile mit Stahlbeton verstärkt.

## 6. DACHAUSBILDUNG

Die Dachkonstruktion, die mit 20 cm Wärmedämmung versehen ist, wird entsprechend der statischer Berechnung und den Planunterlagen als Holzkonstruktion in Schnittholz erstellt. Falls statisch notwendig werden Balken und Pfetten in Brettschichtholz ausgeführt. Die geneigten Dachflächen werden mit einer Rauhschalung 2,4 cm, diffusionsoffener Unterspannbahn, Konterlattung 5x8 cm und einer Dachlattung 4x5 cm ausgeführt. Sichtbare Hölzer sind gehobelt und mit einem lasierenden Anstrich versehen.

## 7. DECKDECKUNG

Die Dacheindeckung erfolgt in Betondachsteinen mit Trockenfirst. Fabrikat Eternit Strangfalz, Classic-Rot oder gleichwertigem. Zum nachträglichen Einbau einer Satellitenempfangsanlage wird ein Durchgangsstein eingebaut. Dachflächenfenster die in den Plänen vorhanden sind werden als Schwingfenster ausgeführt, erhalten aber keinen Rollläden oder sonstigen Verschattungssysteme.

## 8. BAUSPENGLERARBEITEN

Die Dachentwässerung erfolgt über Rinnen und Fallrohre (DN 100). Die Fallrohre werden an die Regenwasser- Versickerungsanlage des Hauses angeschlossen. Sämtliche Spenglerarbeiten sind aus verzinktem Blech

## 9. VERPUTZ - WÄRMEDÄMMVER- PUTZSYSTEM TROCKENBAU

Alle gedämmten Außenwände erhalten ein WDVS aus EPS-Fassadendämmplatten 20 cm, genetzter Spachtelung, Haftanstrich und silikatgebundenem Außenputz in Kratzputzstruktur Körnung 2 mm. Innenputz als einlagiger Kalk-Gips- Maschinenputz an allen senkrechten Massivwänden im Wohnbereich und Treppenhaus. Oberflächen geglättet malerfertig für Farbstrich. Im WC und Bad als Gips-Zement Putz. Alle Kellerräume bleiben unverputzt. Dachausbau besteht aus Lattung 5x10 cm mit Wärmedämmung 10 cm, Dampfbremse PE-Folie, Sparschalung 2,4 cm und Gipskarton- Feuerschutzplatten 1,25 cm malerfertig verspachtelt.

## 10. GESCHOSSTREPPEN

Die Treppenläufe als Stahlbeton – Massivtreppen werden nach statischer Anforderung vor Ort geschalt, bewehrt und betoniert. Die Stahlbetontreppe wird auf der Unterseite und den seitlichen Wangen verputzt, die Stufen bleiben roh für den späteren Bodenbelag. Die Brüstung der Treppenkonstruktion wird wahlweise gemauert oder mit einem Holzgeländer versehen.

## 11. ESTRICHARBEITEN

Schwimmender Zementestrich mit der erforderlichen Wärme- und Trittschalldämmung in allen Wohnräumen.

## 12. MALERARBEITEN

Alle Wände und Decken erhalten einen Anstrich mit einer Innendispersionsfarbe, Farbton weiß. Im Keller kein Anstrich.

## 13. BODENBELÄGE

Wohnen/Essen/Zimmer/Küche: Fertigparkett inklusive Sockelleiste, Leitprodukt: Eiche lackiert. Bad/Wc/Vorraum/Flur: Wand- und Bodenfliesen, Keramik bzw. Feinsteinzeug, Format 200x200 bis 300x600 mm, im Dünnbett verlegt. Keller: Stahlbeton geglättet oder Zementestrich roh. Im Bad erfolgt die Verfliesung umlaufend ca. 2 m hoch, im WC ca. 1,50 m hoch. In der Küche ist ein Fliesenschild bis zu 3 m<sup>2</sup> im Arbeitsbereich vorgesehen. Die Bewegungsfugen (Silikonfugen) sind Wartungsfugen. Terrasse/Balkon: Betonplatten ca. 400x400x40 mm bzw. Lärchenpfosten natur gehobelt gefast, ca. 140x24 mm. Bemusterungen erfolgt im Zuge der Ausführung

## 14. FENSTER/HAUSTÜRE/INNENTÜREN

Kunststofffenster eines etablierten Herstellers, Farbe weiß, mit Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Beschlägen. Sämtliche Fenster einschließlich Fenstertüranlagen mit Zweischeiben-Isolierglas als Wärmeschutzverglasung. Alle Fenster bzw. Fenstertüren mit verdeckt liegendem Einhandbeschlag (wenn technisch möglich), in allen Geschossen handbediente Rolläden. Fensterbänke außen aus Aluminium beschichtet, Fensterbänke innen weiß aus Werzalit.

Die Haustüre wird aus Kunststoff 6-Kammernsystem und Verglasung hergestellt, 30mm hohe thermisch getrennte Bodenschwelle, 3 Dichtungen unten 2, umlaufendes Formrohr im Flügel 3 Stk 3-dimensional verstellbare Haustürbänder, GU SECURY Automatikschloss Vds Klasse A mit 3 Schlüssel + Standardzylinder, Stock und Flügel innen und außen weiß.

Die Wohnrauminnentüren mit Röhrenspankern. Ein Buntbartschloss und 2 Stück vernickelten Einbohrbändern gehören zur Ausstattung. Die Umfassungszargen erhalten 3-sei-

tig eine Gummidichtung und haben eine abgerundete Kante. Leitprodukt: DANA Türblatt Euroba weiß matt. Drückergarnituren werden zu Auswahl vorgelegt.

## 15. HEIZUNG/WARMWASSER

Zur Wärmeversorgung sowie zur Warmwasserbereitung der einzelnen Häusern ist für jede Einheit eine zentrale Pelletsheizung und Warmwasseranlage vorgesehen. Die Raumheizung erfolgt durch eine Warmwasser-Fußbodenheizung mit Temperaturregelung für jeden Aufenthaltsraum. Solarkollektoren sind nicht im Kaufpreis enthalten. Alle Abwasserleitungen aus Polypropylen-PP Stecksystem, nach Erfordernis Rohre im Kellergeschoß sichtbar verlegt. Wasserungsleitungen für Kalt- und Warmwasser aus Kupferrohr bzw. Kunststoff, mit allen erforderlichen Wärmedämmungen, Rohre im Kellergeschoß sichtbar verlegt. Warm- und Kaltwasserzapfstellen im WC, Küche und Bad, Kaltwasserzapfstelle im Heizungsraum. Küchenausstattung: Kalt- und Warmwasseranschlüsse für die Spüle und den Geschirrspüler mit Eckventilen. Waschmaschinenanschluss: Kalt- und Abwasser mit Geräteanschlussventil und Ablaufsiphon im Bad oder in der Küche. Die Sanitärgegenstände (Badewanne, Waschbecken, WC) werden in der Farbe weiß eingebaut, Armaturen mit verchromter Oberfläche ausgeführt. Die genaue Anzahl und Lage der einzelnen Objekte ist aus den Grundrissplänen ersichtlich.

## 16. ELEKTROINSTALLATION

Die Versorgung erfolgt durch getrennte Stromkreise. Zu den Leistungen gehören die Lieferung und Montage des Zählerschranks, der Unterverteilung einschl. der erforderlichen Sicherheitsautomaten und der Erdungsanlage. Die Heizungsanlage wird betriebsfertig angeschlossen. Flächenschalter und Steckdosen weiß. Die Lieferung und Montage der Beleuchtungskörper sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Die Elektroinstallationen werden nach ÖVE-Standard hergestellt. Telefon und Satanschlüsse in Leerverrohrung.

## ELEKTROINSTALLATIONEN IM ÜBERBLICK

Zimmer:	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 1 Deckenlichtauslass</li><li>■ 3 SSD (Schuko-Steckdose)</li><li>■ 1 Antennen- und Satanschluss</li></ul>
Wohnzimmer:	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 1-2 Deckenlichtauslässe</li><li>■ 5 SSD</li><li>■ 1 Telefon</li><li>■ 1 Fernsehen</li><li>■ 1 Antennen- und Satanschluss</li></ul>
Küche:	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 1 Deckenlichtauslass</li><li>■ 1 Wandauslass</li><li>■ 1 E-Herdanschluss</li><li>■ 1 SSD Geschirrspüler</li><li>■ 1 Dunstabzuganschluss</li><li>■ 1 Kühlschrankanschluss</li><li>■ 1 E-Herdanschluss</li><li>■ 3 SSD</li></ul>
Vorraum:	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 1 Deckenlichtauslass</li><li>■ 1 Klingel</li><li>■ 5 SSD</li></ul>
Badezimmer:	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 1 Deckenlichtauslass</li><li>■ 1 Wandauslass</li><li>■ 1 SSD Handtuchrockner</li><li>■ 2 SSD Waschmaschine/Trockner</li><li>■ 2 SSD</li></ul>
WC:	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 1 Wandlichtauslass</li><li>■ 1 SSD</li></ul>
Abstellraum:	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 1 Wandlichtauslass</li><li>■ 1 SSD</li></ul>
Balkon/Terrasse:	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 1 Wandlichtauslass</li><li>■ 1 Aussen-SSD mit Deckel</li></ul>

INFORMATIONEN

# WOHNEN im Grünen

## BAULICHE VERÄNDERUNGEN/SONDERWÜNSCHE

Änderungen / Sonderwünsche durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen und vorher vom Erwerber dem Errichter bekannt gegeben werden. Der Errichter muss jeder Änderung zustimmen, sollten Mehrkosten durch die Änderung entstehen, sind diese Kosten vom Käufer zu tragen. Änderungen zwecks technischer Erfordernis bedürfen nicht der Zustimmung des Erwerbers. Für den Schallschutz ist es unzulässig in Eigenregie Einbauten oder Installationen, welcher Art auch immer, in Wohnungstrennwänden durchzuführen. Änderungen in der Planung sowie der vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenstände sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung notwendig sind und durch gleichwertige ersetzt werden. Sonderwünsche sind ausnahmslos mit der örtlichen Bauleitung abzustimmen und vom Bauträger schriftlich freigeben zu lassen.

## SONSTIGES

Sonderwünsche werden separat berechnet und von den jeweiligen Eigentümern finanziert. Der durch den Sonderwunsch ersetzte Standard wird vergütet. Im Kaufpreis nicht enthalten sind Kosten für Telefon- u. TV-Kabelanschluss bzw. Satanlage, die in den Prospekten oder in den Bauplänen dargestellten Möbel, Einbauschränke, Kücheneinrichtungen sowie Duschtrennungen. Der Küchenplan ist uns für die Herstellung der Elektro- und Sanitäranschlüsse rechtzeitig vorzulegen. Der Ausbau von Räumen im Spitzboden und das Carport gehören nicht zu den Standardleistungen. Der Inhalt dieser „Bau- und Ausstattungsbeschreibung“ gilt im Zweifel vor dem Inhalt der Zeichnungen bzw. Prospektskizzen. Das Haus wird besenrein übergeben. Verschmutzungen auf Fliesen, Laminat- und sonstigen Oberflächen, die mit handelsüblichen Reinigungsmethoden und mitteln im Rahmen eines normalen Haushaltsputzes gereinigt werden könnten, stellen keinen Mangel dar und führen insbesondere nicht zur Abnahmeverweigerung, dies betrifft auch sonstige Mängelrügen für noch zu beseitigende Mängel sofern diese nicht die Nutzung des Objekts verhindern. Energieklasse siehe Beilage Deckblatt Energieausweis. Anlegerpreise auf Anfrage. Unser Angebot ist freibleibend. Irrtum, Auslassung sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

## VERKAUFSPREIS SCHLÜSSELFERTIG

	Wohnfläche EG/OG	Terrasse / Balkon	Keller	Grundstück	Verkaufspreis
TOP 1	114,00 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup> / 8,1 m <sup>2</sup>	57,20 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	auf Anfrage
TOP 2	113,30 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup> / 8,1 m <sup>2</sup>	57,20 m <sup>2</sup>	515 m <sup>2</sup>	auf Anfrage

	Lage	Fläche	Verkaufspreis
Doppelcarport	TOP 1 oder TOP 2	40 m <sup>2</sup>	auf Anfrage

## ZUSÄTZLICHE KOSTEN

Folgende sonstige Kosten sind im Leistungsumfang nicht enthalten:

- Finanzierungskosten
- Grunderwerbssteuer 3,5% des Kaufpreises
- Grundbucheintragungsgebühr 1,1% des Kaufpreises

Kosten für die Vertragserrichtung 1,5% des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer und zuzüglich Barauslagen, die Kosten für die Übernahme der Treuhandhaftung im Rahmen der Ankaufsfinanzierung werden gesondert verrechnet.

ÖFFENTLICHE NOTARE  
**DR. WALTER PISK**  
**DR. PETER WENGER**  
 PARTNERSCHAFT  
 RAUBERGASSE 20 | 8010 GRAZ  
 TEL. 0316/810044-0  
 pisk.wenger@notariat-graz.at  


## ERRICHTER/PLANUNG

**Bauträger Bau und Zimmermeister**  
**STEINGRÜBER**  
 Ges.m.b.H

Volkersdorferstraße 26  
 8063 Eggersdorf bei Graz  
 T 0664 / 8206554  
 www.steingruber.org



Bauträger Bau und Zimmermeister  
**STEINGRÜBER**  
Ges.m.b.H

Volkersdorferstraße 26  
8063 Eggersdorf bei Graz  
T 0664 / 8206554  
[www.steingruber.org](http://www.steingruber.org)