



# DieFrohnleitner

Errichten. Verwalten. Betreuen.

## Urbanes Wohnen unweit des Weizer Zentrums

### Weiz, Schubertgasse 10 / 12 / 14

### 55 Eigentumswohnungen



*Symbolbild*

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## BAUHERR

DieFrohnleitner  
Gemeinnütziges Steirisches Wohnungsunternehmen GmbH  
8130 Frohnleiten. Mayr-Melnhof Str. 10  
Tel. 03126-5095-0 / office@frohnleitner.at / www.frohnleitner.at  
Firmenbuch FN 62204b

Das Gemeinnütziges Steirisches Wohnungsunternehmen GmbH wurde 1938 von Franz Mayr-Melnhof gegründet. „Die Frohnleitner“ errichten Wohnraum für förderungswürdige Personen und Familien sowie Eigentumswohnungen und übernimmt gleichzeitig die Funktion der Hausverwaltung.

Wir führen Sanierungen von bestehenden Objekten durch und übernehmen in Kooperation mit Gemeinden auch die Baubetreuung kommunaler Projekte.

Hauptaugenmerk liegt seit rund 30 Jahren auf dem Geschosswohnbau in Holzmassivbauweise.

„DieFrohnleitner“ sind nahezu in der ganzen Steiermark tätig. Vom Bezirk Leoben und Bruck-Mürzzuschlag über die Bezirke Voitsberg, Graz-Umgebung, Graz-Stadt und Weiz bis nach Deutschlandsberg, Leibnitz und die Südoststeiermark.

## GRUNDSTÜCK

Adresse: A-8160 Weiz, Schubertgasse 10 + 12 +14

Grundstück: KG 68266 / EZ 2552, GST 955/1

Fläche: gesamt: 3575 m<sup>2</sup>

Seehöhe: 453 m ü. A. / Koordinaten: 47°12'42.9"N 15°37'51.8"E

## LAGE / INFRASTRUKTUR

### **Weiz – Industriestadt mit Lebensqualität im Herzen der Oststeiermark**

Weiz ist eine charmante Stadt mit rund 12.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Herzen der Oststeiermark. Als einwohnerstärkste Stadt der Region und achtgrößte Stadt der gesamten Steiermark nimmt sie eine zentrale Rolle ein.

Dank mehrerer bedeutenden Industrieunternehmen (z. B.: elsta Mosdorfer-Elektroverteilungen, Andritz Hydro-Wasserkrafttechnologie, Siemens Energy-Energetechnik, oder Magna-Automobilzulieferung) hat sich Weiz als wichtiger Industriestandort etabliert. Nur etwa 25 Kilometer nordöstlich der steirischen Landeshauptstadt Graz gelegen und wenige Kilometer südlich der beeindruckenden Weizklamm am Weizbach – einem idyllischen Nebenfluss der Raab – besticht die Stadt durch ihre malerische Lage am Fuße des Zetz und des Patschabergs im grünen Grazer Bergland.

Als einer der führenden Wirtschafts- und Technologiestandorte der Region verbindet Weiz modernen Fortschritt mit traditionellem, ländlichem Charme. Die exzellente Verkehrsanbindung – mit gut getakteten Buslinien, der Regionalbahn nach Gleisdorf sowie dem Anschluss an die Schnellbahnlينien S31 und S3 in Richtung Graz – macht die Stadt besonders attraktiv für Berufspendler und all jene, die urbanes Leben mit guter Erreichbarkeit schätzen.

Auch das Bildungsangebot überzeugt: Neben zahlreichen Kindergärten, Volksschulen, einer Mittelschule und einem Gymnasium finden sich in Weiz auch berufsbildende Schulen wie die HTL und HLW, eine Musikschule sowie weitere Fachschulen. Diese Vielfalt eröffnet jungen Menschen breite und qualifizierte Entwicklungsmöglichkeiten.

Das Freizeitangebot in Weiz lässt keine Wünsche offen: Gut ausgebaute Rad- und Wanderwege laden zum Erkunden der idyllischen Umgebung ein, zahlreiche Sportvereine und Kulturveranstaltungen sorgen für abwechslungsreiche Unterhaltung, und Naherholungsgebiete bieten Entspannung direkt vor der Haustür. Besonders reizvoll ist die Nähe zum steirischen Vulkanland – eine Region, die mit Thermen, malerischen Weingütern, traditionellen Manufakturen und kulinarischen Genüssen zu abwechslungsreichen Ausflügen einlädt.

So schafft Weiz die perfekte Balance zwischen urbanem Lebensgefühl und naturnahem Erholungswert – eingebettet in eine dynamisch wachsende Region voller Perspektiven.

**Das geplante Wohnbauprojekt** liegt in der Schubertstraße in Weiz, in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage mit hervorragender Anbindung an sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen:

#### Öffentliche Einrichtungen & Behörden

- Gemeindeamt Weiz: ca. 500 m
- Polizeiinspektion Weiz: ca. 350 m
- Österreichische Gesundheitskasse (ÖGK): ca. 400 m
- Postamt, Bank, Trafik: jeweils ca. 600 m

#### Einkaufsmöglichkeiten & Gesundheitsversorgung

- Supermärkte & Geschäfte: ca. 500 m
- Apotheke: ca. 600 m
- Allgemeinmediziner: ca. 450 m

#### Bildungseinrichtungen

- Kindergarten: ca. 500 m
- Volksschule Weiz: ca. 500 m

- Musikschule Weiz: ca. 550 m
- Mittelschule / Sportplatz: ca. 1.100 m

#### Verkehrsanbindung

- E-Car-Sharing Standplatz: direkt am Haus
- Bushaltestelle: ca. 60 m
- Bahnhof Weiz (Steirische Ostbahn): ca. 1.200 m (zu Fuß ca. 15 Minuten; mit Fahrrad ca. 5 min)

#### Freizeit & Naherholung

- Spielplatz am eigenen Grundstück: direkt auf dem Areal
- Öffentlicher Spielplatz: ca. 300 m

## PROJEKT

### **Wohnen in der Schubertstraße 10/12/14 – Moderne Architektur mit regionalem Bezug**

Das Wohnbauprojekt Schubertstraße 10/12/14 umfasst drei Baukörper:

- Haus 10 mit 15 Wohneinheiten,
- Haus 12 mit 20 Wohneinheiten,
- Haus 14 mit ebenfalls 20 Wohneinheiten.

Eine Tiefgarage mit 56 Stellplätzen verbindet die drei Gebäude unterirdisch miteinander und sorgt für komfortable, witterungsgeschützte Mobilität.

Haus 10, das direkt an der Zufahrtsstraße Schubertgasse liegt, verfügt über vier oberirdische Geschosse, während Haus 12 und Haus 14 jeweils fünf Geschosse aufweisen.

Die Architektur des Projekts nimmt bewusst Bezug auf die regionale Bautradition und interpretiert diese mit modernen architektonischen Mitteln neu. Dabei entsteht ein harmonisches Gesamtbild, das sich sensibel in die Umgebung einfügt.

Jede Wohnung verfügt über private Freiflächen – mit Balkonen in den Obergeschossen sowie Terrassen im Dachgeschoss. Die lichtdurchfluteten Räume, eine gehobene Ausstattung, ein funktionelles und zugleich repräsentatives Raumkonzept sowie die flexible Raumnutzung bieten Wohnkomfort auf hohem Niveau und erfüllen verschiedenste Ansprüche an modernes Wohnen.

Jeder Wohnung ist ein eigener Kellerraum zugeordnet. Darüber hinaus stehen den Bewohner ein Fahrradabstellbereich im Erdgeschoss sowie ein Kinderwagenraum im Kellergeschoss zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Zu jeder Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage, der fix zugewiesen wird. Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss Besucherparkplätze, die allen Wohnungseigentümer zur Verfügung stehen.

Ein besonderes Highlight ist ein E-CarSharing-Platz auf dem Gelände der Wohnhausanlage. Dieses zukunftsorientierte Mobilitätsangebot ermöglicht den Bewohner eine flexible und umweltfreundliche Fortbewegung und ergänzt die bereits hervorragende Verkehrsanbindung des Standorts optimal.

Für Familien bietet das Projekt ein zusätzliches Plus: Zwischen den Häusern 10 und 12 sowie 12 und 14 wird ein gemeinsamer Kinderspielplatz errichtet – ein geschützter Ort für Spiel, Begegnung und nachbarschaftliches Miteinander.

Die Zufahrt zum Wohnbauprojekt erfolgt über die Schubertgasse.

Das Projekt wird schlüsselfertig ausgeführt. Die Wohnungsübergabe ist für das Frühjahr 2027.

## BAUPHYSIK

Das Projekt „Schubertgasse 10/12/14 Weiz“ wurde auf sehr guten energetischen Standard ausgelegt.

Ein gültiger **Energieausweis** liegt vor:

Haus 10: HWB 38,6 kWh a<sup>2</sup> 38,6 / fGee 0,61

Haus 12: HWB 23,0 kWh a<sup>2</sup> 23,0 / fGee 0,57

Haus 14: HWB 24,9 kWh a<sup>2</sup> 24,9 / fGee 0,68

Die Energiekennzahlen bilden die Basis der Bauphysik ab. Der Schall- und Brandschutz entspricht den geltenden Normen bzw. den gesetzlichen Anforderungen.

## VERSORGUNG / ENTSORGUNG

**Wasserversorgung:** Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz über Wasser-Verband Stadtgemeinde Weiz. Die Abrechnung der laufenden Kosten erfolgt über die Hausverwaltung bzw. Dienstleister.

**Abwasserentsorgung:** Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz der Gemeinde Weiz. Die Abrechnung der laufenden Kosten erfolgt direkt über die Hausverwaltung. Regenwässer und Schmutzwässer werden in getrennten Kanalsystemen eingeleitet. Das Regenwasser wird verzögert über Retentionsbecken am eigenen Grundstück gedrosselt abgeleitet.

**Stromversorgung:** Anschluss an das Netz der Energie Steiermark. Vom Kunden ist mit der Energie Steiermark oder einem anderen Anbieter ein eigener Stromliefervertrag abzuschließen. Der Allgemeine Strom wird über die Hausverwaltung abgerechnet.

**Wärmeversorgung:** Die Wärmeversorgung wird die Fernwärme Weiz hergestellt. Die Abrechnung der laufenden Kosten erfolgt über die Hausverwaltung bzw. Dienstleister.

**Müllentsorgung:** Der Abfall wird über das öffentliche Abfuhrsystem der Gemeinde Weiz entsorgt. Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung.

**Telekommunikation:** Anschluss an das Netz Weiz Online (Glasfaser). Jeder Kunde kann die Freischaltung des Telefons/ Internet/ Fernsehpaketes individuell ordern. Die Anschlussleitungen sind in jede Wohnung verlegt.

**SAT-Anlage:** Eine zentrale Satellitenanlage wird auf dem Dach des Objektes errichtet. Ein Antennenauslass wird im Wohnzimmer errichtet.

## GEBÄUDE-und WOHNUNGSZUBEHÖR / ALLGEMEINER BEREICH

**Außenanlage:** Die Parkplätze und die allgemeinen Wege sind befestigt und mit einem Asphaltbelag bzw. Plattenbelag versehen. Es wird eine Grundstückszaunanlage errichtet. Die Terrassen der EG-Wohnungen werden mittels Betonplatten 50/50 befestigt. Die Balkone und Terrassen in den Obergeschossen werden mit einem Holzpfostenbelag ausgeführt. Die Böschungen bzw. Wiesenbereiche werden begrünt.

**Wohnungszugang:** Die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen erfolgen über ein geschlossenes, konditioniertes Stiegenhaus, in dem sich jeweils eine eigene Aufzugsanlage pro Haus befindet. Dadurch sind alle Wohnungen und das Untergeschoß barrierefrei erreichbar. Die Allgemeinbereiche werden mit hochwertigen, pflegeleichten Fliesenbelägen ausgestattet. und sorgen für eine ansprechende, langlebige Ausführung.

**KFZ- Abstellplätze:** Jede Wohnung verfügt über einen zugewiesenen Stellplatz in der Tiefgarage. Behindertenparkplätze sind direkt vor dem Stiegenhauseingang in der Tiefgarage vorgesehen und gewährleistet damit barrierefreien Zugang.

Alle Tiefgaragen-Stellplätze sind für die Nachrüstung mit einer Wallbox zur Nutzung von E-Mobilität vorbereitet, um den Anforderungen moderner, nachhaltiger Mobilität gerecht zu werden.

Am Grundstück stehen im Erdgeschossbereich 12 Besucherparkplätze zur Verfügung, die von allen Bewohnern der Wohnhausanlage genutzt werden können.

**E-Carsharing-Platz:** Dem Wohnprojekt ist ein E-CarSharing-Platz angeschlossen. Dieses zukunftsweisende Mobilitätsangebot ermöglicht den Bewohner eine flexible und umweltfreundliche Fortbewegung und stellt eine ideale Ergänzung zur bereits ausgezeichneten Verkehrsanbindung dar.

**Fahrradabstellplatz:** Zwischen Haus 10 und Haus 12 befindet sich ein zentraler, überdachter Fahrradabstellbereich, der ausreichend Platz für die Bewohner bietet. Im Eingangsbereich des Grundstücks steht zudem ein nicht überdachter Fahrradabstellplatz zur Verfügung. Zusätzlich sind vor den Zugängen zu den einzelnen Häusern weitere Abstellbereiche vorgesehen, sodass Fahrräder bequem und sicher untergebracht werden können.

**Kinderwagenraum:** Im Kellergeschoss der Stiegehäuser steht jeweils ein separater Raum zum Abstellen von Kinderwägen zur Verfügung.

**Kellerräume:** Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeteilt. Diese sind mit 230-Volt-Steckdosen und einer Beleuchtung ausgestattet, die über den Verteilkasten mit der jeweiligen Wohnung verbunden sind.

Die Trennwände bestehen aus Holzlattenrosten und sind mit Vorhängeschlössern gesichert.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden an der Kellerdecke verlegt und können in den einzelnen Kellerräumen sichtbar sein. Der Boden ist aus glattem Beton gefertigt.

**Technikraum:** Der Technikraum befindet sich im KG jedes Hauses. Die Heizzentrale wird im Technikraum installiert. Die Hausverwaltung verfügt über einen Schlüssel des versperrten Technikraumes.

**Spielplatz:** Es befinden sich zwischen den Häusern 14 und 12 ein Spielplatz (Spielplatzfläche ca. 150 m<sup>2</sup> und ein Spielplatz zwischen den Häusern 12 und 10 mit Spielplatzfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>. Weiters ist ein öffentlicher Spielplatz in der Nähe.

**Müllplatz:** Der allgemeine Müllplatz befindet sich im Zugangsbereich des Grundstückes.

## BAUTECHNIK

**Bauweise:** Die drei Gebäude sind durch eine Tiefgarage miteinander verbunden. Jedes Gebäude wird über einen zentralen Stahlbetonkern erschlossen, in dem sich das Stiegenhaus, die Nebenräume samt den Nasszellen der Wohnungen befinden.

Die Aufenthaltsräume der Wohnungen sind jeweils rund um diesen zentralen Stahlbetonkern angeordnet und werden in Holzbauweise errichtet – sowohl Wände als auch Decken bestehen aus Holz.

Diese Kombination aus massiver Kernstruktur und nachhaltigem Holzbau verbindet Stabilität mit ökologischer Bauweise und sorgt für Langlebigkeit und ein angenehmes Raumklima.

**Fundamentierung:** Die Gebäude werden auf einer STB-Bodenplatte samt eventueller Frostschrüzen fundamentiert.

**Geschoßdecken:** Im zentralen Stahlbetonkern sind die Decken vor Ort in Stahlbeton entsprechend der Statik hergestellt. Die sichtbaren Oberflächen (vorwiegend im Stiegenhaus) werden gespachtelt. Die Decken in den Aufenthaltsräumen sind in Holzmassivbau (aus Brettsperholz) ausgeführt und werden aus schallschutzgründen mit Gipskartonvorsatzschalen vorgesehen.

**Die Außen- und tragenden Innenwände** des zentralen Stahlbetonkerns werden vor Ort in Stahlbeton gemäß statischen Vorgaben ausgeführt. Die sichtbaren Oberflächen, insbesondere im Stiegenhaus Bereich, werden entweder gespachtelt oder mit Gipskartonvorsatzschalen versehen.

Die Außenwände der Aufenthaltsräume werden in Holzriegelbauweise bzw. – im Erdgeschoss und bei den Balkonanschlüssen – in Holzmassivbauweise aus Brettsperholz ausgeführt. Aus schallschutztechnischen Gründen sowie zur optimierten Installationsführung sind diese Wände mit Gipskartonvorsatzschalen ausgestattet.

Die wärmetechnischen Anforderungen (Bauphysik) der Außenwände werden durch eine vorgesetzte bzw. integrierte Wärmedämmschicht erfüllt.

**Innenwände tragend:** Im zentralen Stahlbetonkern in Stahlbeton – nach statischen Erfordernissen.

**Innenwände / Vorsatzschalen nicht tragend:** Metallständerwände mit Beplankungen aus Gipskarton. Nach Erfordernis und Möglichkeit, Einbau von zusätzlichen Verstärkungen zum nachträglichen Aufhängen von Aquarien, Turngeräten, Haltegriffen im WC, etc. als Sonderwunsch möglich.

**Wohnungstrennwände:** Ausführung als mehrschalige Trockenbauwand.

**Raumhöhen:** Die Raumhöhen in den Aufenthaltsräumen betragen ca. 2,52 m. Die Raumhöhe im KG beträgt 2,35 m.

**Dachkonstruktion:** Das Satteldach wird als Holzpfetten-Konstruktion ausgeführt. Die Wärmedämmung wird zwischen den Pfetten eingebracht, ergänzt durch eine hinterlüftete Ebene zur Sicherstellung der bauphysikalischen Anforderungen. Die Dachhaut wird in blechgedeckter Ausführung durch fachgerechte Spenglerarbeiten hergestellt. Die Dachentwässerung erfolgt über Speier und Fallrohre, welche das Niederschlagswasser direkt in eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück ableiten.

**Fassade:** Die Fassade wird vollflächig als Holzfassade Lärche – Natur ausgeführt welche mit einer Hinterlüftungsschicht ausgeführt werden.

**Fenster:** Fensterrahmen und Flügel aus Holz/Alu 3-fach Wärmeschutzverglasung lt. Bauphysik. Farbe nach dem Farbkonzept. Die Grifffarbe ist Alu Natur. Drehkippschlag. Anschlussfuge zur Wand wird nicht mit Acryl verschlossen.

**Sonnenschutz:** Jalousien samt seitlicher Führungsschiene mit Kurbelbedienung.

**Fensterbänke außen:** Stranggepresstes Aluminium, Oberfläche beschichtet oder verzinktes Blech mit Tropfnase, lt. Farbkonzept.

**Wohnungseingangstüre:** aus Holzwerkstoff, weiß, mit Wohnungsklingel, Türspion und Sprechanlage. Drückergarnitur aus Alu Natur.

**Balkon/Terrassen:** Die Balkone werden mit Balkontürelement samt Drehkippschlag ausgestattet. Der Boden ist als robuster Holzpfostenboden (5cm Stärk) hergestellt. Der Bodenbelag bei der Terrasse im Erdgeschoss wird mit Betonplatten 50/50 im Schotter verlegt. Das Geländer im Balkonbereich werden an das Gesamtkonzept angepasst und als verzinkte Stabstahlgeländer ausgeführt.

**Betonoberflächen:** Sichtbare Oberflächen wie zum Beispiel Garagen- sowie Kellerwänden und Decken, usw. werden mit geschalter Oberfläche ohne besondere Anforderungen ausgeführt und entsprechen nicht den Vorgaben der ÖNORM B2204 sowie sonstigen Sichtbetonrichtlinien.

## GEBÄUDETECHNIK

**Heizungsanlage:** Die Heizwärme wird durch die Fernwärme Weiz versorgt. Die Abrechnung der laufenden Kosten erfolgt über die Hausverwaltung bzw. Dienstleister.

**Beheizung:** Die Beheizung aller Wohneinheiten ist mittels Fußbodenheizung realisiert. Jede Wohnung ist mit einem eigenen Fußbodenheizkreislauf versorgt. Der Wärmemengenzähler befindet sich in jeder Wohneinheit. In den Wohneinheiten befindet sich jeweils ein manuell bedienbares Raumthermostat. Die zentrale Temperaturregelung erfolgt außentemperaturgeführt.

**Warmwasser:** Die Warmwasserversorgung erfolgt durch eine zentrale Warmwasserbereitung. In den einzelnen Wohnungen befinden sich Verteiler inkl. Zählereinheit.

**Kaltwasser:** Für jede Wohneinheit befindet sich ein Verbrauchsmesser für Kaltwasser im Technikraum oder in der Wohneinheit. Die Abrechnung der laufenden Kosten erfolgt über die Hausverwaltung bzw. Dienstleister.

**Elektrotechnik:** gemäß Elektropläne

### Sanitärausstattung:

Bad:	Einfach- Waschtisch (weiß) mit Einhandmischer (verchromt). In den 2-Zimmer- und teilweise auch in den 3-Zimmer-Wohnungen wird eine Dusche mit Abtrennung ausgeführt. Alle größeren Wohnungen erhalten eine Badewanne. Ausführung jeweils mit Einhandmischer und Handbrause mit Brausehalter (verchromt). Eine Badewannenabtrennung ist nicht inkludiert.
WC:	Hänge- WC, Keramikschale mit Kunststoff Sitzbrett und Deckel (weiß), Unterputz- Spülkasten mit Spartaste, Einfach- Waschtisch (weiß) mit Einhandmischer (verchromt), Lüftung mittels Ventilators wo keine direkte Lüftung möglich
Küche:	Anschluss für Abwasch und Geschirrspüler, keine Küche eingebaut

**Telefon/Internet/Fernsehen:** Jede Wohnung wird mit Glasfaseranschluss zum wahlweisen Freischalten des Kunden versorgt.

**Blitzschutz:** Eine Blitzschutzanlage nach den gültigen ÖVE-Bestimmungen ist installiert.

**Außenbeleuchtung:** Das Stiegenhaus bzw. die Tiefgarage sowie die Kellergänge werden durch eine Ausleuchtung durch Allgemeinstrom versorgt. Ebenso werden alle Zugangswege mit einer Grundausleuchtung versehen. Der Bereich der Terrassen und Balkone wird mittels zugeteilten Stroms der jeweiligen Wohnung versorgt.

**Schließanlage:** Zentrale Schließanlage mit 3 Schlüssel, gleichsperrig für Brieffach, Wohnung, Kellerraum und Allgemeinräume.

**Briefkästen:** Im Bereich des Stiegenhauses befindet sich ein zentraler Briefkasten. Jeder Wohnungseigentümer hat einen eigenen Schlüssel.

## INNENAUSSTATTUNG

**Fliesen:** Die Bodenfliesen werden im Format 30/30cm ausgeführt, die Wandfliesen im Format 20/40cm. Fliesen und Verfugungen in Standardfarben nach Wahl und generell parallel zur Wand verlegt. Wandfliesen im Duschbereich 2,05m (Türstockhöhe) hoch verlegt – WC ca. 1,0m hoch. Restliche verflieste Böden mit Sockelfliesen ausgeführt.

**Parkett:** Klebparkett Esche für Fußbodenheizung geeignet ca. 10 bis 12 mm stark. Sesselleisten aus Holz auf den Boden abgestimmt.

**Innentüren:** Glatte Türblätter weiß, mit Holzumfassungszargen, Beschläge und Drückergarnitur bestehend aus Drücker und Rosette Alu Natur (WC und Bad mit WC-Beschlag / Anschlussfuge zur Wand kann selbst mit Acryl verschlossen werden.)

**Innenputz / Spachtelung:** Die Innenräume im Zentralen STB-Kern werden gespachtelt. Die Aufenthaltsräume sind in Holzkonstruktion ausgeführt und werden mit Leichtbauwände verkleidet, welche gespachtelt werden.

**Fensterbänke innen:** Holzwerkstoffplatten verleimt ca. 20 mm dick, Oberfläche glatt weiß, Vorderkante gerundet.

**Malerarbeiten:** Sämtliche Decken- und Wandflächen werden weiß mit Dispersionsfarbe gestrichen bzw. gesprüht. Im Nassbereich ist ein Zusatz gegen Schimmelpilzbildung beigefügt.

Fragen Sie auch nach unserem Musterkatalog!

## BAU-und AUSSTATTUNGSÄNDERUNG / SONDERWÜNSCHE

### Informationen zu Sonderwünschen und Ausstattungsanpassungen

Es besteht die Möglichkeit über eine geregelte Sonderwunschanwicklung die vertraglich vereinbarten Standards auf individuelle Wünsche anzupassen. Zum Beispiel können andere Bodenbeläge, zusätzliche Steckdosen und Lichtschalter, hochwertigere Sanitärausstattungen über eine Sonderwunschanwicklung vorgenommen werden.

Änderungen sind dann möglich, wenn diese nicht im Widerspruch zu behördlichen Bestimmungen oder Auflagen stehen (z.B.: Baurecht, Ö-Normen, Förderrichtlinien)

Land Steiermark, Unterschreiten der vorgegebenen Standards), im Rahmen der technischen Möglichkeiten zulässig sind, termingerecht bekanntgegeben werden, keine Verzögerungen des Baufortschrittes bewirken und die anderen Eigentumswohnungsbewerber nicht beeinflussen.

Achtung: Änderungen in einem Gewerk können weitere Anpassungen in anderen Gewerken samt Kostenänderungen nach sich ziehen!

#### **Mehrkosten und Freigabe von Sonderwünschen:**

Individuelle Ausstattungswünsche oder Planänderungen, die vom vertraglich vereinbarten Standard abweichen, können zu Mehrkosten führen, aber auch den Bauprozess bzw. die rechtliche Sphäre der anderen Eigentümer beeinflussen. Deswegen müsse diese individuellen Ausstattungswünsche (Sonderwünsche) schriftlich beim Projektleiter der Firma „Frohnleitner“ zur Freigabe übermittelt werden, und müssen danach vom Kunden (zukünftigen Eigentümer) beauftragt werden. Mündliche Zusagen auf der Baustelle sind ohne diese Bestätigung rechtsunwirksam.

Solche Anpassungen verändern nicht den ursprünglichen Fixpreis. Ein Verzicht auf standardmäßig enthaltene Leistungen berechtigt nicht zu einer Rückerstattung.

#### **Vertragsverhältnis / Zahlung / Gewährleistung der Sonderwünsche:**

Die Umsetzung von Sonderwünschen erfolgt im Rahmen eines gesonderten Vertrages direkt zwischen dem zukünftigen Wohnungseigentümer und den ausführenden Firmen.

Für die beauftragten Sonderwunscheleistungen liegt die Zahlungsverpflichtung sowie etwaige Gewährleistungsansprüche ausschließlich beim Auftragsgeber des Sonderwunsches gegenüber der jeweils beauftragten Firma.

#### **Fristen und Umsetzung:**

Sonderwünsche und Ausstattungsänderungen sind rechtzeitig mitzuteilen und schriftlich zu beauftragen. Ohne fristgerechte Mitteilung kommt automatisch der definierte Ausstattungsstandard laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung zur Ausführung. Nach Baustart bzw. nach Freigabe der Bemusterung durch den Kunden können Änderungen nur mehr berücksichtigt werden, wenn sie mit dem Baufortschritt vereinbar sind.

#### **Technische Unterstützung:**

Der Projektleiter unseres Wohnungsunternehmens steht Ihnen gerne beratend zur Seite, um Sonderwünsche technisch abzustimmen und deren Umsetzung möglichst reibungslos in den Bauprozess zu integrieren.

### **SONSTIGE INFORMATIONEN**

Maßgebend für den Lieferumfang sind ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibungen. Graphische Darstellung wie Renderings (Symbolbilder) oder Animationen und deren Inhalte sind kein Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und somit auch kein Vertragsbestandteil.

Der Bauträger behält sich vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen, wenn diese aufgrund von Behördenauflagen, Behördenvorschriften bzw. technische oder wirtschaftliche Erfordernisse notwendig sein sollten oder nach Verbesserungen, Qualitätssteigerungen bzw. gleichwertige Ausführungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung durchgeführt werden. Hierfür bedarf es keiner Zustimmung des Wohnungseigentümers.

Die in den Plänen ausgeführten Maße sind Rohbaumaße (ohne Berücksichtigung von Verputzen und Fliesen). Für alle weiteren Einbauten sind Naturmaße zu nehmen. Geringfügige Änderungen der Gesamtwohnnutzflächen bzw. Grundstücksgrößen bis 5% bleiben unberücksichtigt und ändern die Vertragsgrundlage nicht.

Aus Gewährleistungsgründen ist es nicht möglich, dass vor Übergabe des Objektes Tätigkeiten auf der Baustelle durch den Käufer bzw. von ihm beauftragten Dritte durchgeführt werden. Dies betrifft auch die Einlagerung jeglicher Gegenstände. Baustellenbesuche vor der Übernahme sind nur im Rahmen der bekanntgegebenen Termine möglich. Eltern haften für ihre Kinder.

Grünflächen werden mit Rasen besät übergeben. Ab dem Zeitpunkt der Übergabe ist der Mieter für die Pflege, bzw. Bewässerung etc. verantwortlich.

## WICHTIGE HINWEISE

**Risse:** Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, hervorgerufen durch Materialschwinden, Setzung und Verformung im geringen Rahmen unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch bei Fugenbildung bei Parkettböden.

**Silikon- und Acrylfugen:** Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und müssen jährlich vom Eigentümer gewartet werden.

**Abnutzungen:** Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte besondere Abnutzungen, z.B. von Anstrichen und Fassaden sowie Holzböden auf der Terrasse usw. müssen beim Gewährleistungsanspruch besonders berücksichtigt werden.

**Wartungs- und Pflegeanleitungen:** Die Wartungs- und Pflegeanleitungen, die bei der Wohnungsübergabe übergeben werden, sind zu beachten, um Beschädigungen der verwendeten Produkte durch Reinigungs- und Wartungsarbeiten zu vermeiden.

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit, sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen. Die normale Abgabe der Baufeuchte während des Austrocknungsprozesses aus den Baustoffen kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelndes Lüften und Heizen feuchte Flächen entstehen, die den Pilzsporen einen guten Nährboden geben. Es ist daher für ausreichende und regelmäßige Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen. Keinesfalls ist es empfehlenswert, die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren, da die Feuchtigkeitsabgabe in die Raumluft behindert wird. Wandverbauten an Außenwänden können eine Störung des Klimahaushaltes bewirken, was die Bildung von

Schimmelpilzen an der Wandoberfläche zur Folge haben kann. Eine entsprechende Konvektion hinter diesen Einbauschränken ist erforderlich.

## FÖRDERUNG

Das Land Steiermark fördert diese Eigentumswohnungen per Darlehen auf 30 Jahre mit einer Verzinsung von 0,5%.

Die Höhe dieses Landesdarlehens ist gemäß §7d DVO Stmk.WFG93 geregelt. Im gegenständlichen Projekt beträgt sie knapp 60% des Kaufpreises einer Wohnung.

Der Rest des Kaufpreises und die Kaufnebenkosten wären mittels Eigenmittel oder marktüblichem Bankdarlehen abzudecken.

Davon ist bei Vertragserrichtung ein Finanzierungsbeitrag von € 150,00 pro m<sup>2</sup> NNF fällig.

Geförderte Wohnungen dürfen nur an begünstigte Personen vergeben werden. Zur Sicherung der widmungsgemäßen Verwendung der geförderten Wohnungen hat der Förderungsnehmer (Wohnungsunternehmen) von jedem Wohnungseigentumsbewerber bei Vertragsabschluss das Formular

"Eidesstattliche Erklärung - Geschößbau" (am Wohnbauserver des Landes Steiermark, unter [www.wohnbau.steiermark.at](http://www.wohnbau.steiermark.at)) ausfüllen und unterfertigen zu lassen.

Weiters haben die Wohnungseigentumsbewerber die in der Förderungszusicherung enthaltenen Bedingungen im Rahmen des Kaufvertrages zu übernehmen.

## VERTRAGSKOSTEN

Grunderwerbsteuer:	3,5% vom Kaufpreis
Grundbucheintragung:	1,1% vom Kaufpreis
Vertragserrichtung:	1,5% des Kaufpreises + 20% USt + Barauslagen
Maklerkosten:	keine, provisionsfrei

Abwicklung über Treuhandschaft der Rechtsanwaltschaftsgemeinschaft  
Berchtold & Kollerics, Raubergasse 16/1 in 8010 Graz.

## KAUFPREIS

Wie bereits erläutert werden vom Land an förderwürdige Personen Darlehen mit niedriger Verzinsung vergeben. Diese decken rund 60% des Kaufpreises. In der Spalte „Kaufpreis/davon Eigenmittel“ wird der fixe Kaufpreis abgebildet, sowie die Eigenmittel, welche nach Abzug des Landes-Darlehens notwendig sind. Diese verstehen sich excl. der Kaufnebenkosten (siehe Vertragskosten, etc...).

In der Spalte „monatliche Vorschreibung“ sind das Betriebs- und Heizkosten-Akonto, sowie die Instandhaltungskomponente und die Verwaltungskosten enthalten.

In der Spalte „Darlehen Land...“ sind die monatlichen Aufwendungen für Zinslast und Tilgung im 1. Jahr, gerundet, entsprechend der Förderzusicherung des Landes Steiermark abgebildet.

Top	Lage	Zi	Wohn- flächen	Kaufpreis / davon Eigenmittel	monatlich Vorschreibung (ca.)	Darlehen Land Rückzahlung im 1'ten Jahr
-----	------	----	------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	---

### Schubertgasse 10

01	EG	2	51,80 m <sup>2</sup>	<b>207.000 €</b> ca. 85.000 €	<b>210,0 €</b>	<b>204,0 €</b>
02	EG	2	54,16m <sup>2</sup>	<b>232.000 €</b> ca. 95.000 €	<b>220,0 €</b>	<b>228,0 €</b>
03	EG	4	86,01 m <sup>2</sup>	<b>341.000 €</b> ca. 140.000 €	<b>320,0 €</b>	<b>336,0 €</b>
04	1.OG	3	73,96 m <sup>2</sup>	<b>301.000 €</b> ca. 124.000 €	<b>280,0 €</b>	<b>296,0 €</b>
05	1.OG	3	68,36 m <sup>2</sup>	<b>293.000 €</b> ca. 120.000 €	<b>260,0 €</b>	<b>288,0 €</b>
06	1.OG	2	54,25 m <sup>2</sup>	<b>232.000 €</b> ca. 95.000 €	<b>220,0 €</b>	<b>228,0 €</b>
07	1.OG	4	87,30 m <sup>2</sup>	<b>357.000 €</b> ca. 147.000 €	<b>330,0 €</b>	<b>352,0 €</b>
08	2.OG	3	73,99 m <sup>2</sup>	<b>301.000 €</b> ca. 124.000 €	<b>280,0 €</b>	<b>296,0 €</b>
09	2.OG	3	68,44 m <sup>2</sup>	<b>293.000 €</b> ca. 120.000 €	<b>260,0 €</b>	<b>288,0 €</b>
10	2.OG	2	54,28 m <sup>2</sup>	<b>232.000 €</b> ca. 95.000 €	<b>220,0 €</b>	<b>228,0 €</b>
11	2.OG	4	87,33 m <sup>2</sup>	<b>357.000 €</b> ca. 147.000 €	<b>330,0 €</b>	<b>352,0 €</b>
12	3.OG	3	80,17 m <sup>2</sup>	<b>337.000 €</b> ca. 138.000 €	<b>300,0 €</b>	<b>332,0 €</b>
13	3.OG	2	47,71 m <sup>2</sup>	<b>220.000 €</b> ca. 90.000 €	<b>200,0 €</b>	<b>216,0 €</b>
14	3.OG	2	47,70 m <sup>2</sup>	<b>220.000 €</b> ca. 90.000 €	<b>200,0 €</b>	<b>216,0 €</b>
15	3.OG	3	79,50 m <sup>2</sup>	<b>337.000 €</b> ca. 138.000 €	<b>300,0 €</b>	<b>332,0 €</b>

Top	Lage	Zi	Wohn- flächen	Kaufpreis / davon Eigenmittel	monatlich Vorschreibung (ca.)	Darlehen Land Rückzahlung im 1'ten Jahr
-----	------	----	------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	---

### Schubertgasse 12

01	EG	2	<b>50,34 m<sup>2</sup></b>	<b>207.000 €</b> ca. 85.000 €	<b>200,0 €</b>	<b>204,0 €</b>
02	EG	2	<b>54,30 m<sup>2</sup></b>	<b>232.000 €</b> ca. 95.000 €	<b>220,0 €</b>	<b>228,0 €</b>
03	EG	2	<b>54,16 m<sup>2</sup></b>	<b>232.000 €</b> ca. 95.000 €	<b>220,0 €</b>	<b>228,0 €</b>
04	1.OG	4	<b>86,01 m<sup>2</sup></b>	<b>349.000 €</b> ca. 143.000 €	<b>320,0 €</b>	<b>344,0 €</b>
05	1.OG	3	<b>73,96 m<sup>2</sup></b>	<b>301.000 €</b> ca. 124.000 €	<b>280,0 €</b>	<b>296,0 €</b>
06	1.OG	3	<b>68,33 m<sup>2</sup></b>	<b>293.000 €</b> ca. 120.000 €	<b>260,0 €</b>	<b>288,0 €</b>
07	1.OG	2	<b>54,25 m<sup>2</sup></b>	<b>232.000 €</b> ca. 95.000 €	<b>220,0 €</b>	<b>228,0 €</b>
08	2.OG	4	<b>87,30 m<sup>2</sup></b>	<b>357.000 €</b> ca. 147.000 €	<b>330,0 €</b>	<b>352,0 €</b>
09	2.OG	3	<b>73,96 m<sup>2</sup></b>	<b>301.000 €</b> ca. 124.000 €	<b>280,0 €</b>	<b>296,0 €</b>
10	2.OG	3	<b>68,41 m<sup>2</sup></b>	<b>293.000 €</b> ca. 120.000 €	<b>260,0 €</b>	<b>288,0 €</b>
11	2.OG	2	<b>54,25 m<sup>2</sup></b>	<b>232.000 €</b> ca. 95.000 €	<b>220,0 €</b>	<b>228,0 €</b>
12	3.OG	4	<b>87,30 m<sup>2</sup></b>	<b>357.000 €</b> ca. 147.000 €	<b>330,0 €</b>	<b>352,0 €</b>
13	3.OG	3	<b>73,99 m<sup>2</sup></b>	<b>301.000 €</b> ca. 124.000 €	<b>280,0 €</b>	<b>296,0 €</b>
14	3.OG	3	<b>68,44 m<sup>2</sup></b>	<b>293.000 €</b> ca. 120.000 €	<b>260,0 €</b>	<b>288,0 €</b>
15	3.OG	2	<b>54,28 m<sup>2</sup></b>	<b>232.000 €</b> ca. 95.000 €	<b>220,0 €</b>	<b>228,0 €</b>
16	3.OG	4	<b>87,33 m<sup>2</sup></b>	<b>357.000 €</b> ca. 147.000 €	<b>330,0 €</b>	<b>352,0 €</b>
17	4.OG	3	<b>80,17 m<sup>2</sup></b>	<b>345.000 €</b> ca. 142.000 €	<b>300,0 €</b>	<b>340,0 €</b>
18	4.OG	2	<b>47,71 m<sup>2</sup></b>	<b>224.000 €</b> ca. 92.000 €	<b>200,0 €</b>	<b>220,0 €</b>
19	4.OG	2	<b>47,70 m<sup>2</sup></b>	<b>224.000 €</b> ca. 92.000 €	<b>200,0 €</b>	<b>220,0 €</b>
20	4.OG	3	<b>79,50 m<sup>2</sup></b>	<b>345.000 €</b> ca. 142.000 €	<b>300,0 €</b>	<b>340,0 €</b>

Top	Lage	Zi	Wohn- flächen	Kaufpreis / davon Eigenmittel	monatlich Vorschreibung (ca.)	Darlehen Land Rückzahlung im 1'ten Jahr
-----	------	----	------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	---

### Schubertgasse 14

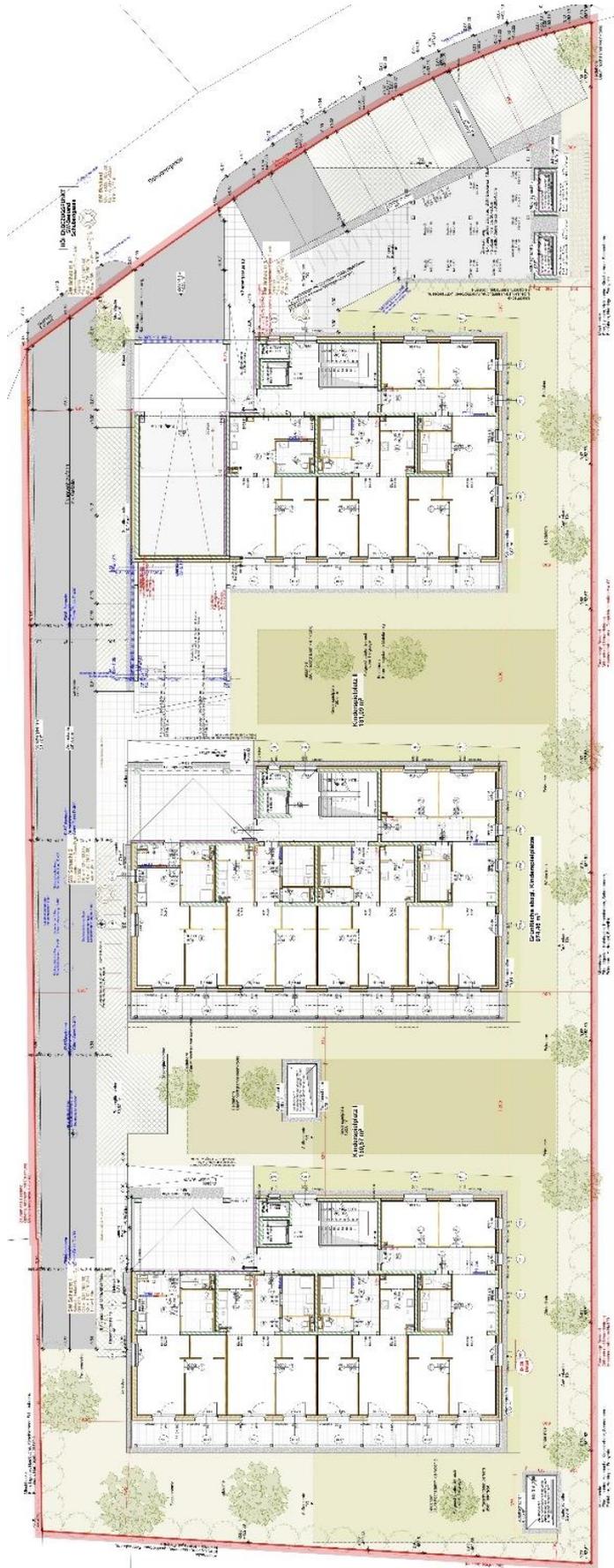
01	EG	2	<b>50,34 m<sup>2</sup></b>	<b>207.000 €</b> ca. 85.000 €	<b>200,0 €</b>	<b>204,0 €</b>
02	EG	2	<b>54,30 m<sup>2</sup></b>	<b>232.000 €</b> ca. 95.000 €	<b>220,0 €</b>	<b>228,0 €</b>
03	EG	2	<b>54,16 m<sup>2</sup></b>	<b>232.000 €</b> ca. 95.000 €	<b>220,0 €</b>	<b>228,0 €</b>
04	1.OG	4	<b>86,01 m<sup>2</sup></b>	<b>349.000 €</b> ca. 143.000 €	<b>320,0 €</b>	<b>344,0 €</b>
05	1.OG	3	<b>73,96 m<sup>2</sup></b>	<b>301.000 €</b> ca. 124.000 €	<b>280,0 €</b>	<b>296,0 €</b>
06	1.OG	3	<b>68,33 m<sup>2</sup></b>	<b>293.000 €</b> ca. 120.000 €	<b>260,0 €</b>	<b>288,0 €</b>
07	1.OG	2	<b>54,25 m<sup>2</sup></b>	<b>232.000 €</b> ca. 95.000 €	<b>220,0 €</b>	<b>228,0 €</b>
08	2.OG	4	<b>87,30 m<sup>2</sup></b>	<b>357.000 €</b> ca. 147.000 €	<b>330,0 €</b>	<b>352,0 €</b>
09	2.OG	3	<b>73,96 m<sup>2</sup></b>	<b>301.000 €</b> ca. 124.000 €	<b>280,0 €</b>	<b>296,0 €</b>
10	2.OG	3	<b>68,41 m<sup>2</sup></b>	<b>293.000 €</b> ca. 120.000 €	<b>260,0 €</b>	<b>288,0 €</b>
11	2.OG	2	<b>54,25 m<sup>2</sup></b>	<b>232.000 €</b> ca. 95.000 €	<b>220,0 €</b>	<b>228,0 €</b>
12	3.OG	4	<b>87,30 m<sup>2</sup></b>	<b>357.000 €</b> ca. 147.000 €	<b>330,0 €</b>	<b>352,0 €</b>
13	3.OG	3	<b>73,99 m<sup>2</sup></b>	<b>301.000 €</b> ca. 124.000 €	<b>280,0 €</b>	<b>296,0 €</b>
14	3.OG	3	<b>68,44 m<sup>2</sup></b>	<b>293.000 €</b> ca. 120.000 €	<b>260,0 €</b>	<b>288,0 €</b>
15	3.OG	2	<b>54,28 m<sup>2</sup></b>	<b>232.000 €</b> ca. 95.000 €	<b>220,0 €</b>	<b>228,0 €</b>
16	3.OG	4	<b>87,33 m<sup>2</sup></b>	<b>357.000 €</b> ca. 147.000 €	<b>330,0 €</b>	<b>352,0 €</b>
17	4.OG	3	<b>80,17 m<sup>2</sup></b>	<b>345.000 €</b> ca. 142.000 €	<b>300,0 €</b>	<b>340,0 €</b>
18	4.OG	2	<b>47,71 m<sup>2</sup></b>	<b>224.000 €</b> ca. 92.000 €	<b>200,0 €</b>	<b>220,0 €</b>
19	4.OG	2	<b>47,70 m<sup>2</sup></b>	<b>224.000 €</b> ca. 92.000 €	<b>200,0 €</b>	<b>220,0 €</b>
20	4.OG	3	<b>79,50 m<sup>2</sup></b>	<b>345.000 €</b> ca. 142.000 €	<b>300,0 €</b>	<b>340,0 €</b>

# LAGEPLAN – EG Grundriss

Schubertgasse 10

Schubertgasse 12

Schubertgasse 14

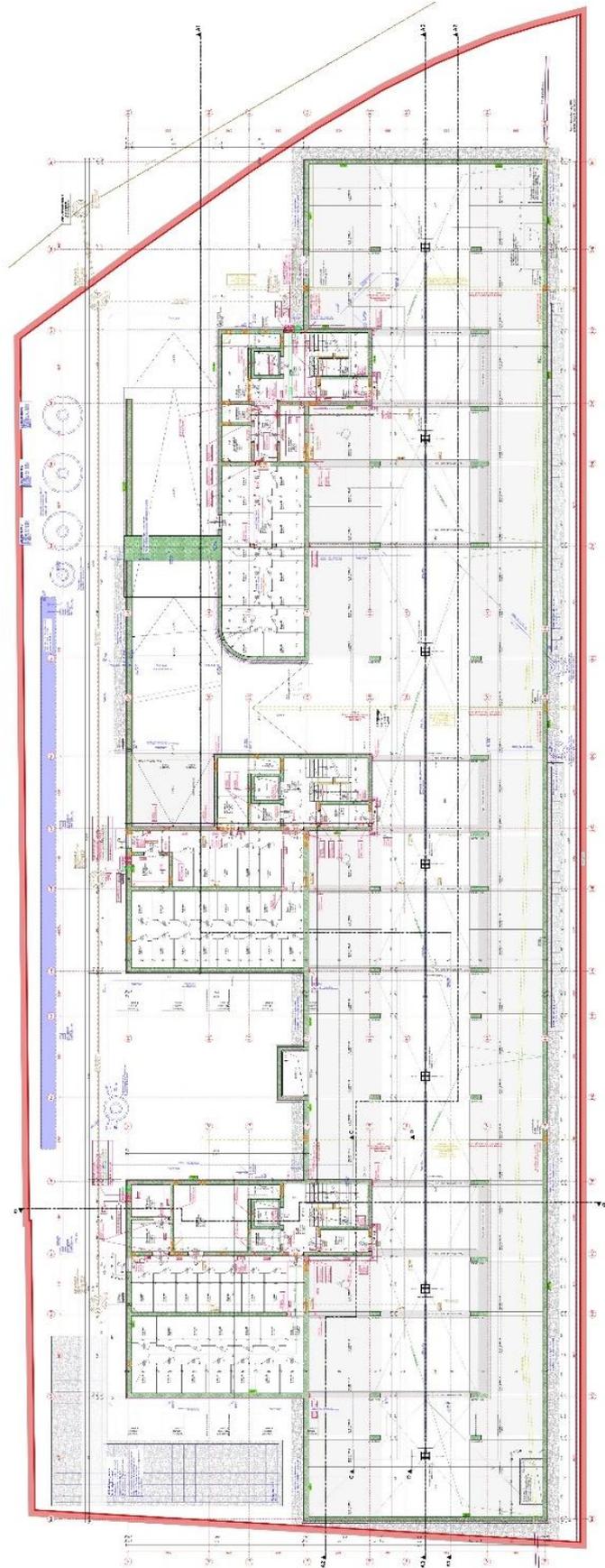


# TIEFGARAGE

**Schubertgasse 10**

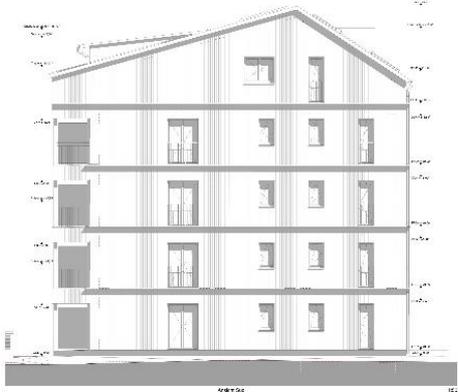
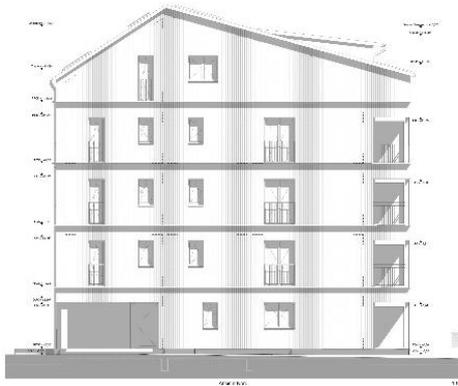
**Schubertgasse 12**

**Schubertgasse 14**

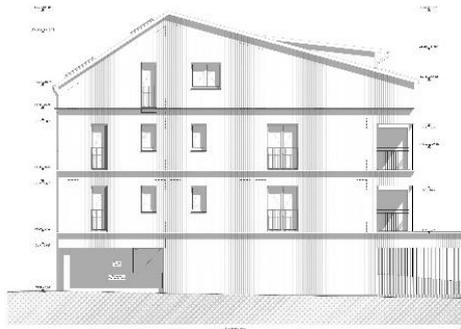


## ANSICHTEN / SCHNITTE

### Schubertgasse 14/12

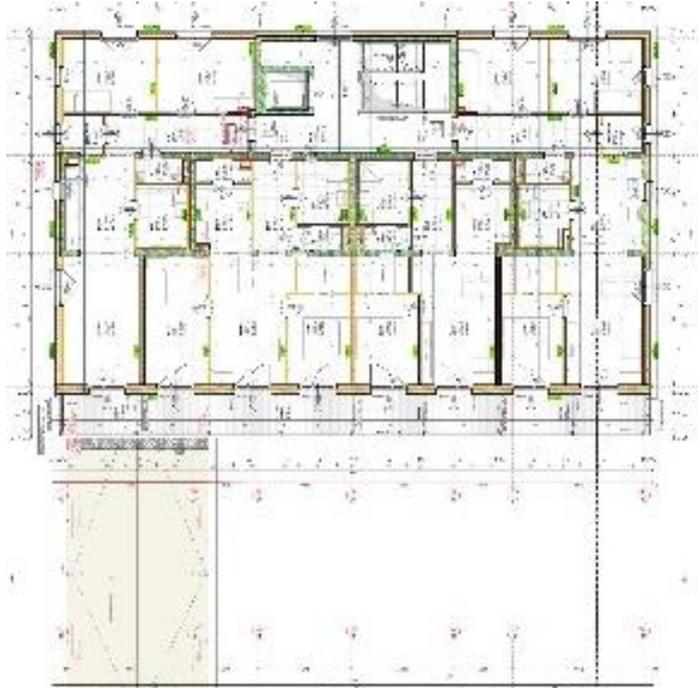


### Schubertgasse 10



## GRUNDRISSE – Regelgeschoss EG-OG3

**Schubertgasse 10**



**Schubertgasse 12**



**Schubertgasse 14**

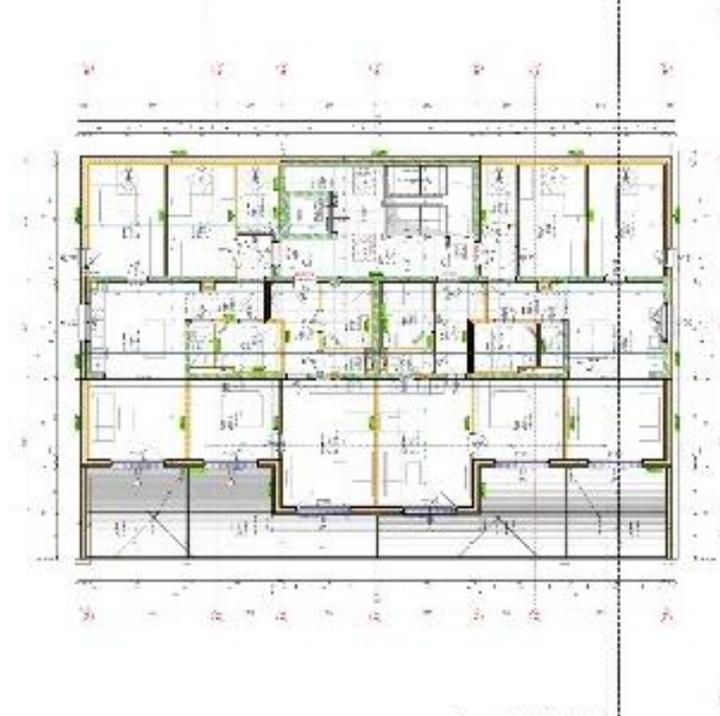


## GRUNDRISSE – OG4 / Dachgeschoß

**Schubertgasse 10**



**Schubertgasse 12**



**Schubertgasse 14**

