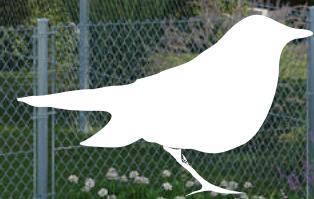


**LIGRA**<sup>®</sup>  
built  values



BLACKBIRD

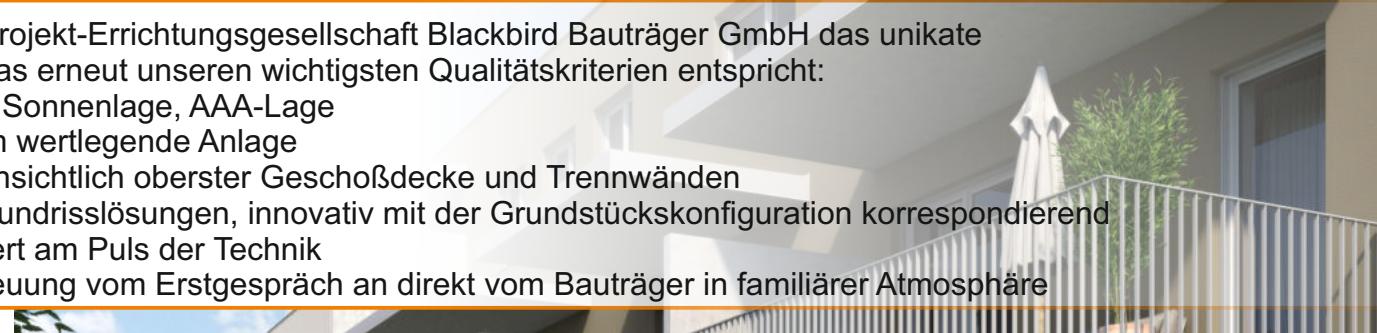


# Willkommen !

## Zielsetzung

Wir errichten mit unserer Projekt-Errichtungsgesellschaft Blackbird Bauträger GmbH das unikate Wohnprojekt „Blackbird“, das erneut unseren wichtigsten Qualitätskriterien entspricht:

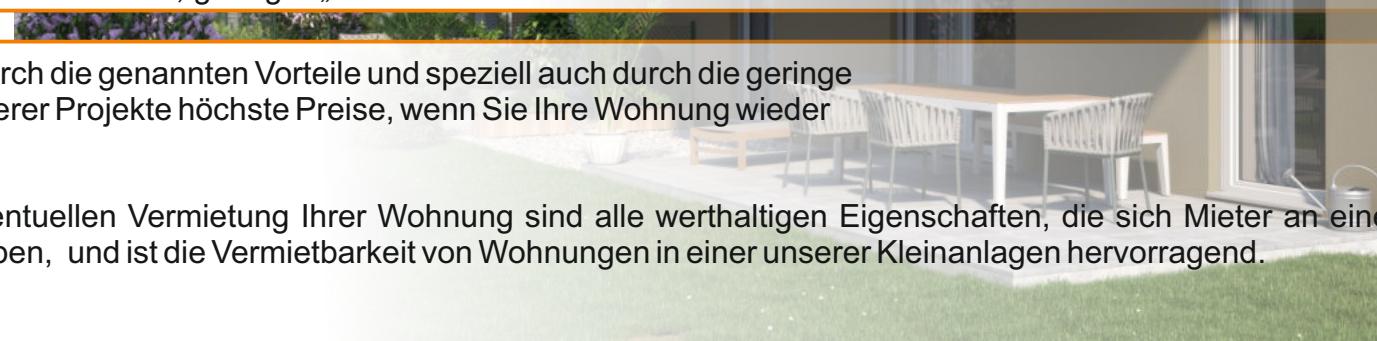
- Grundstück in Ruhe- und Sonnenlage, AAA-Lage
- kleine, auf das Individuum wertlegende Anlage
- Massivbauweise, auch hinsichtlich oberster Geschoßdecke und Trennwänden
- sorgfältig durchdachte Grundrisslösungen, innovativ mit der Grundstückskonfiguration korrespondierend
- Energieparameter optimiert am Puls der Technik
- unmittelbare Kundenbetreuung vom Erstgespräch an direkt vom Bauträger in familiärer Atmosphäre



## Vorteile

Durch die hohen Anforderungen, die wir in der Planung und Umsetzung unserer Projekte an uns selbst und die mit uns zusammenarbeitenden Handwerksbetriebe stellen, entstehen immer wieder massive, nachhaltige Werte für Generationen.

Der hohe Individualisierungsgrad unserer Wohnungen durch die Errichtung von Wohnhäusern mit kleiner Anzahl an Wohnungen im Zusammenspiel mit gänzlicher Massivbauweise in Baumeisterqualität und durchdachten Energiekonzepten erhöht die Wert- und Preisstabilität enorm. Dieses hohe Qualitätsniveau spiegelt sich wider in niedrigen Betriebs- und Heizkosten, angenehmem Raumklima, bestens nutzbarem Raum- und Nebenraumkonzepten, großzügigen Garten-, Terrassen-, und Balkonflächen, geringer „Mitbewohnerdichte“.



## Vorteile

Nicht zuletzt erzielen Sie durch die genannten Vorteile und speziell auch durch die geringe Anzahl an Wohnungen unserer Projekte höchste Preise, wenn Sie Ihre Wohnung wieder einmal verkaufen möchten.

Auch hinsichtlich einer eventuellen Vermietung Ihrer Wohnung sind alle werthaltigen Eigenschaften, die sich Mieter an einer Wohnung wünschen, gegeben, und ist die Vermietbarkeit von Wohnungen in einer unserer Kleinanlagen hervorragend.



**BLACKBIRD**

# Willkommen !

Qualität  
des Bezirkes

Liebenau ist zu einem äußerst lebenswerten und aufstrebenden Grazer Bezirk herangewachsen. Durch seinen großen Anteil an Grünraum und Einfamilienhausgebieten hat er teils ländlichen Charakter erhalten, verfügt aber gleichzeitig über optimale Verkehrsanbindungen und hervorragende Infrastruktur.

Die rasche Steigerung der Grundstückpreise der letzten Jahre ist Ausdruck der guten Entwicklung des Bezirkes und gleichzeitig Indikator für die Wertbeständigkeit und das Wertwachstum seiner Immobilien.

Qualität des  
Grundstückes

Wir errichten an der Adresse Johann Koller Weg 11 eine kleine, feine Wohnanlage mit nur 7 Wohnungen.

Das Grundstück liegt in einem ruhigen und harmonisch entwickelten Wohngebiet. Es handelt sich um eine absolute Ruhelage ohne jeglichen Durchzugsverkehr. Der Murpark ist nur ca 800m entfernt.

Qualität  
der Lage

Durch die Gegebenheit der Grundstückgeometrie und die innovativen, mit der Grundstückskonfiguration korrespondierenden Grundrisse, ergeben sich perfekte Ausrichtungen aller Wohnungen nach Süden und Südwesten.

Die Größe des Grundstückes ermöglicht es, den Erdgeschoßwohnungen großzügig dimensionierte Eigengärten vorzulagern, die viel Outdoorvergnügen versprechen.

Die Penthouse-Wohnung erhält eine große Dachterrasse mit herrlicher Ganztagsbesonnung.



**BLACKBIRD**

# Willkommen !

## Qualität der Ausführung

Die Wohnanlage, die wir für Sie errichten, besteht aus nur 7 Wohneinheiten, was einer hohen Wohnqualität und einer sehr hohen Wertstabilität zugute kommt.

Die Ausstattung ist schlüsselfertig. Die Wohnräume werden mit Weitzer-Echtholz-Klebeparkettböden versehen, die Vor-, Nass- und Abstellräume werden mit hochwertigen Fliesenböden ausgelegt, sodass bereits die Standardausstattung keine Wünsche offen lässt.

## Qualität der Ausführung

Die Beheizung mittels Fernwärme und Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung entspricht einem zeitgemäßen und umweltbewussten Energieeinsatz. Im Preis enthalten ist ebenfalls ein Sprossenheizkörper im Bad, der mittels integrierter E-Patrone unabhängig von der Heizung in der Übergangszeit betrieben werden kann.

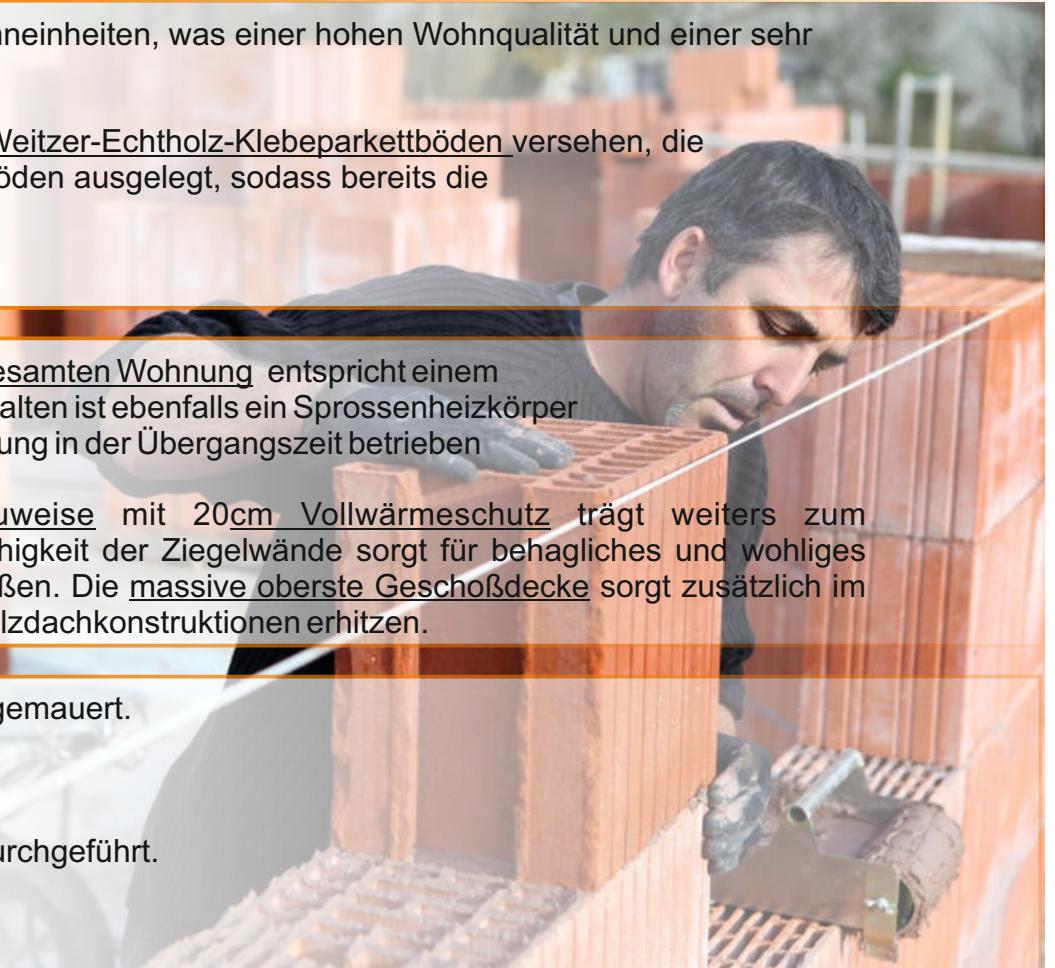
Die Bauausführung der Außenwände in Ziegelmassivbauweise mit 20cm Vollwärmeschutz trägt weiters zum verantwortungsvollen Energiesparen bei. Die Wärmespeicherfähigkeit der Ziegelwände sorgt für behagliches und wohliges Wohnen im Winter, gleichzeitig bleibt die Hitze im Sommer draußen. Die massive oberste Geschoßdecke sorgt zusätzlich im Sommer dafür, dass sich die obersten Wohnungen nicht wie bei Holzdachkonstruktionen erhitzen.

## Qualität der Ausführung

Die Trennwände in den Wohnungen werden ebenfalls mit Ziegeln gemauert.

Die Fenster und Terrassentüren sind dreifachverglast.

Alle Arbeiten werden von österreichischen Handwerksbetrieben durchgeführt.



**BLACKBIRD**

# Ausstattung 1

allgemein

## Bauweise

Ziegelmassivbauweise, tragende Außen- und Innenwände sowie Trennwände vor Ort in Baumeisterqualität gemauert, wo statisch nötig in Stahlbeton Kelleraußenwände in Stahlbeton

## Fundamente

Beton bzw Stahlbeton, Bewehrung und Dimensionierung laut statischen Erfordernissen

allgemein

## Tragende Außen- und Innenwände

Ziegel-Massivbauweise, 25cm Hochlochziegel, vor Ort gemauert. Wo statisch nötig in Stahlbeton.

## Zwischen/Trennwände

Ziegelmassivbauweise 10cm oder 12cm, vor Ort gemauert.

## Decke über Erdgeschoß, 1.OG und 2.OG

Ortbeton- oder Fertigteildecke mit Aufbeton, Bewehrung und Dimensionierung laut statischen Erfordernissen

allgemein

## Decke über Penthouse

Ortbeton- oder Fertigteildecke mit Aufbeton, Bewehrung und Dimensionierung laut statischen Erfordernissen

## Außenstiegen, Podeste, Balkonplatten

Stahlbeton, thermisch getrennt

## Installationen Technikraum bzw Keller (-abteile)

Alle Installationen auf Beton, Leitungen auch an Kellerwänden und -decken in Kellerabteilen.



BLACKBIRD

# Ausstattung 2

Oberflächen  
Böden

**Wohn- und Schlafräume, Küche**

WEITZER Parkett Strip Eiche, Echtholzparkett, vollflächig verklebt

**Bäder, Dielen, WCs, Abstellräume**

Fliesen ( bis € 25,--/m<sup>2</sup> inkl. Ust Material)

**Außenstiegen, -gänge, -podeste, Balkonplatten**

Beton mit Besenstrich

**Technikraum/Kellerräume:** Fundamentbeton geglättet

**Balkone:** Beton mit Besenstrich, **(Dach-)Terrassen:** Betonpflaster oder -platten/Splittbett

Oberflächen  
Wände, Decken

**Bäder und WCs**

Bäder: Fliesen bis ca. 210cm Höhe ( bis € 25,--/m<sup>2</sup> inkl. Ust Material )

WC: Fliesen bis ca. 120cm Höhe ( bis € 25,--/m<sup>2</sup> inkl. Ust Material )

**Wohnraumdecken und -wände ohne Fliesen**

werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen, teilweise Kellenschnitt (offene Fuge) in Ecken

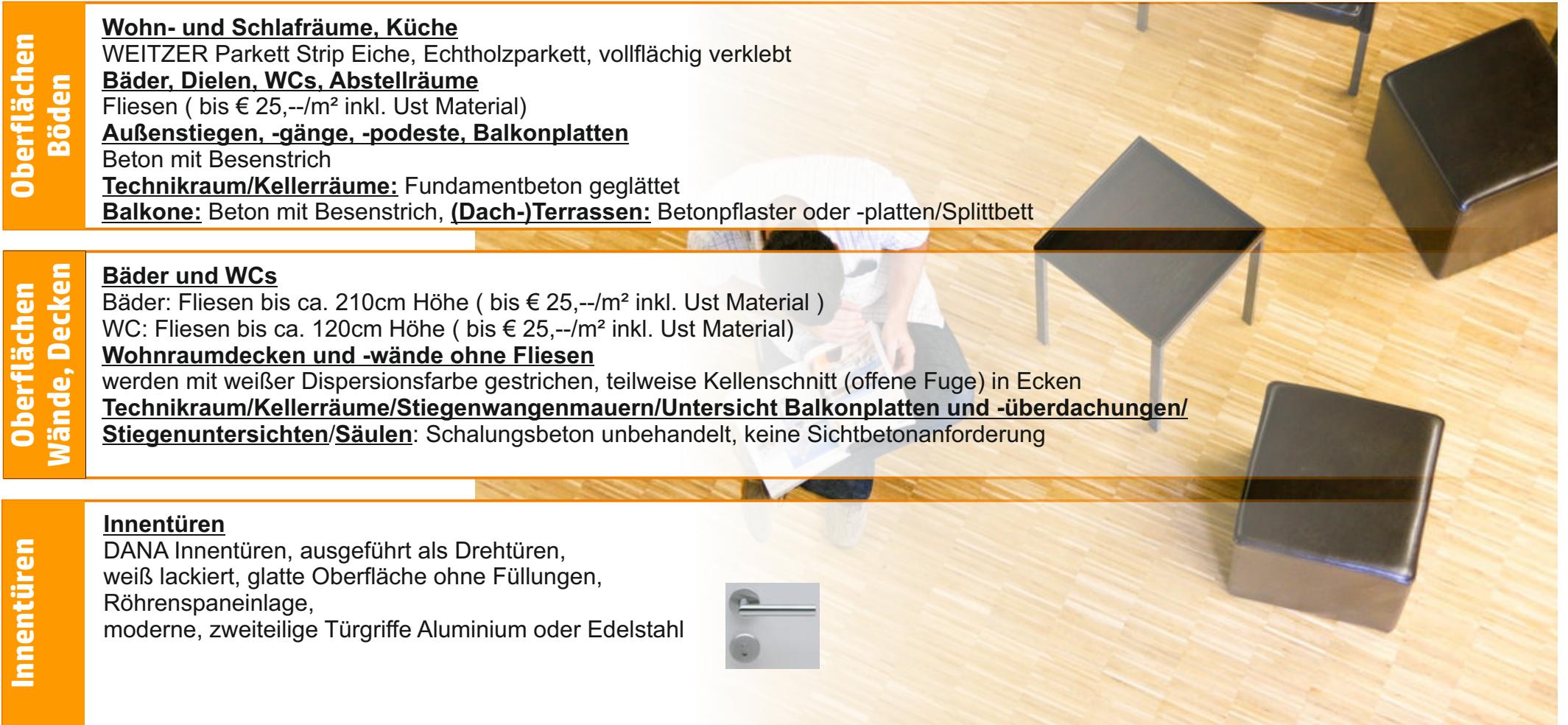
**Technikraum/Kellerräume/Stiegenwangenmauern/Untersicht Balkonplatten und -überdachungen/**

**Stiegenuntersichten/Säulen:** Schalungsbeton unbehandelt, keine Sichtbetonanforderung

Innentüren

**Innentüren**

DANA Innentüren, ausgeführt als Drehtüren,  
weiß lackiert, glatte Oberfläche ohne Füllungen,  
Röhrenspaneinlage,  
moderne, zweiteilige Türgriffe Aluminium oder Edelstahl



**BLACKBIRD**

# Ausstattung 3

Fenster

**Fenster und Balkon/Terrassentüren:**

Kunststofffenster, innen und außen weiß,  
Ausführung als Fix-, Dreh- oder Dreh/Kipp-Elemente.  
Dreifachverglasung, U-Wert Glas kleiner/gleich 0,6W/m<sup>2</sup>K  
Rahmenverbreiterung oben zur Montage von Beschattungssystemen.  
Beschlagabdeckungen weiß, Griffe weiß oder silber  
Wo nötig, wird ESG oder VSG verwendet.  
Brandschutzfenster werden als Fixelemente ausgeführt.

Eingangstüren

**Wohnungseingangstüren**

Brandschutztür Holz, lackiert, Drücker silber.

Fensterbänke,  
Beschattung

**Außenfensterbänke**

Aluminium pulverbeschichtet

**Innenfensterbänke**

Holzwerkstoff beschichtet oder Kunststein, weiß

**Beschattung**

Rollläden mit mechanischer Betätigung (Gurt oder Kurbel),  
E-Motor gegen Aufpreis möglich. Kein Beschattungssystem bei  
Bad, WC, Abstellraum sondern satiniertes Glas.



BLACKBIRD

# Ausstattung 4

## Heizung, Warmwasser

Die Heizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels Fernwärme. Die Wärmeübertragung erfolgt dabei über flächendeckende Fußbodenheizung.

Die Temperaturregelung wird bequem über ein zentrales Wohnungsthermostat und Einzelraumregler gesteuert.

Im Bad wärmt ein Sprossenheizkörper mit E-Patrone die Handtücher vor.

## Außenbe- wässerung

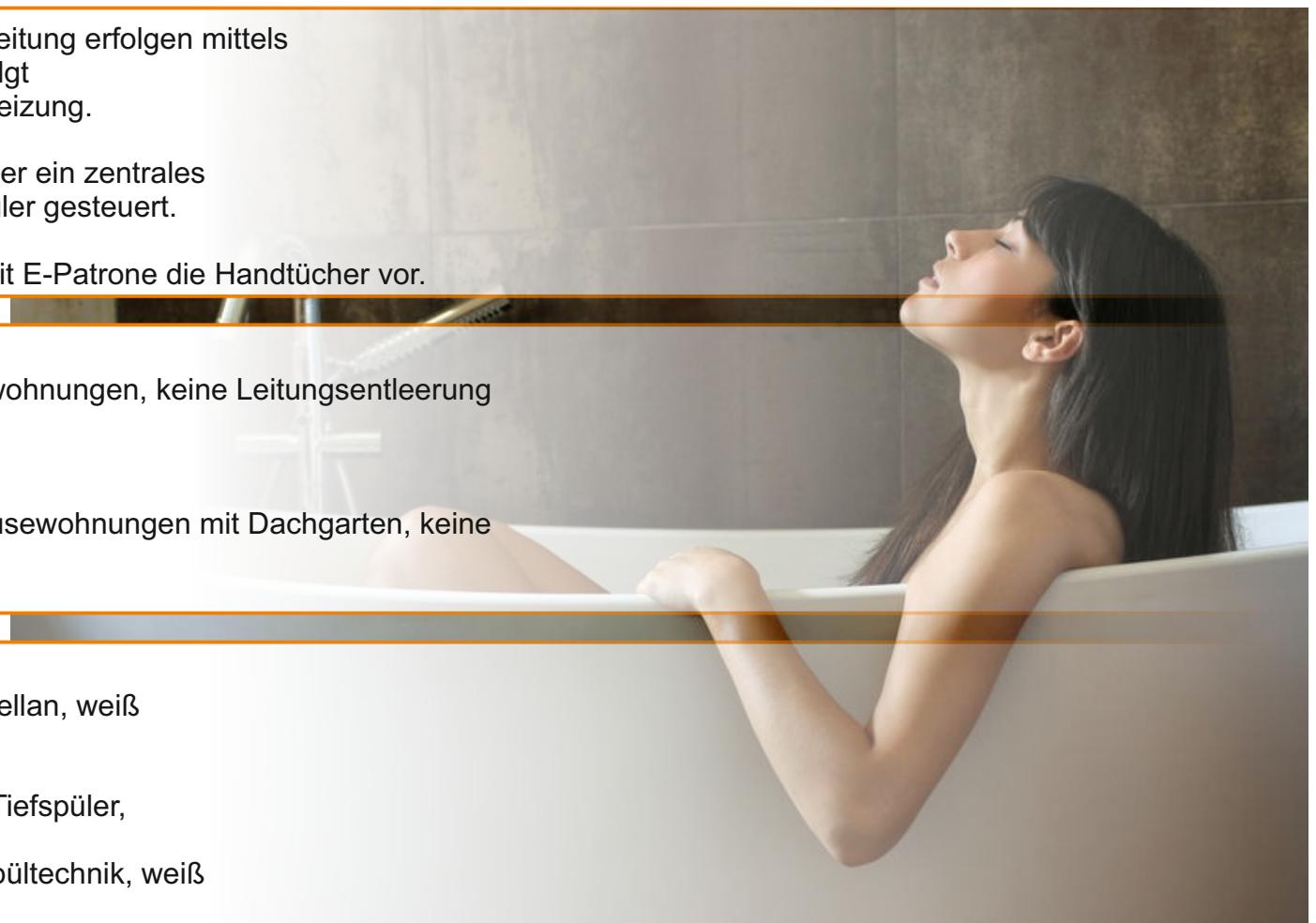
**Gartenbewässerung**  
**frostsichere Außenarmatur** für Gartenwohnungen, keine Leitungsentleerung im Winter nötig

**Dachgartenbewässerung**  
**frostsichere Außenarmatur** für Penthousewohnungen mit Dachgarten, keine Leitungsentleerung im Winter nötig

## Sanitär- einrichtung

**Waschbecken Bäder, Wcs**  
**LAUFEN Pro**, Einzelwaschbecken, Porzellan, weiß

**Wcs**  
**LAUFEN Pro** Porzellan-Muschel, weiß, Tiefspüler, WC-Sitz und -Deckel Kunststoff, weiß  
**GEBERIT**-Drückerplatte Zweimengen-Spültechnik, weiß



# Ausstattung 5

Sanitär-  
einrichtung

**Duschbereich mit GEBERIT Duschrinne**

90/90 oder 90/120 bodeneben, im Gefälle gefliest, mit **GEBERIT** Duschrinne

Sanitär-  
einrichtung

**Badewanne VILLEROY & BOCH**

gegen Aufpreis. Acryl weiß, seitlich gemauert und gefliest  
oder mit Korpus, optional mit Whirlpoolfunktion

Sanitär-  
einrichtung

**Badheizkörper**

Sprossenheizkörper mit Elektro-Patrone..



**Sanitäreinrichtung allgemein**

Pro Wohnung ist im Preis ein WC enthalten, zweites WC gegen  
Aufpreis möglich.

Separate Zähler für Warm- und Kaltwasser sowie Heizungswasser in der Wohnung.  
Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral, sodass keine Boiler in der Wohnung nötig sind.



**BLACKBIRD**

# Ausstattung 6

## E-Installation

Schalterabdeckungen, Steckdosen, Zwischenrahmen Kunststoff weiß  
LA ( Lichtauslass ), LS ( Lichtschalter ), SD ( Steckdose )

pro Zimmer: 1 LA Decke, 1 LS, 4 SD

Dielen: 2 LA Decke, 3 Wechselschalter, 2 SD,  
1 Türglockenauslass

Bäder: 2 LA( Wand, Decke ), 2 LS, 2 SD, 1 Waschmaschinenanschluss

## E-Installation

Wcs: 1 LA Decke, 1 LS

Abstellr.: 1 LA Decke, 1LS, 1SD,

Küchenbereiche: 2 LA ( Wand und Decke ), 2LS, 6SD

E-Herdauslass, GeschirrspülerSD

Wohn/Essbereiche: 2 LA, 2 LS, 5 SD, 1 SAT-Anschluss

Eingangsbereiche: 1 LA Wand, 1 Wechselschalter, 1 Türglockenschalter

Terrassen: 1 LA Wand, 1 LS, 1SD

Balkone: 1 LA Wand, 1 LS, 1 SD

## E-Installation

Stiegenaufgänge pro Geschoß: 1 Lampe/Bewegungsmelder

Kellerabgang: 1 Lampe/Bewegungsmelder

Kellerabteile: 1 Leuchtstoffröhre, 1 LS oder Bewegungsmelder

Technikraum: 1 Leuchtstoffröhre, 1 LS, 1 SD

SAT-Anlage als Gemeinschaftsanlage

Blitzschutzanlage

Rauchwarnmelder in Wohnräumen

Parkplätze: Leerverrohrung für E-Ladestation, Photovoltaikanlage allgemein



# Ausstattung 7

Spengler

## Dachrinnen, Kastenrinnen, Saumbleche

Aluminium

## Attikaabdeckungen

Aluminium auf gedämmerter Unterkonstruktion

## Flachdachdämmung mit begrünem Dach

Voranstrich, bituminöse Dampfsperre, EPS-Gefälledämmung

Trennlage Vlies, Dachfolie, Aufbau für Gründach mit Wachstumsgranulat

Schlosser

## Stiegengeländer, Handlauf

Stiegengeländer mit verzinktem Metall,  
senkrechte Stäbe.

## Carports

Stahlsteher und -träger verzinkt  
Trapezblechdach beschichtet

Schlosser

## Balkongeländer

verzinktes Metall, senkrechte Stäbe Flacheisen



BLACKBIRD

# Ausstattung 8

Innenputz

**Trockenräume**

Gips-Maschinenputz

**Nassräume**

Gips-Kalkputz ( Bäder, Wcs )

**Decken Wohnräume**

Spachtelung oder Verputz

Fassade

**Dämmung**

20cm EPS-F Vollwärmeschutzfassade geklebt, Armierungsgewebe in zementhaltiger Klebespachtelmasse, Kantenschutz, Anputzprofile für Fenster und Türen, wasserresistente Dämmplatten im Spritzwasserbereich

**Beschichtung**

Silikatputz oder Silikonputz

Lift

**Wenn ein Lift eingeplant ist:**

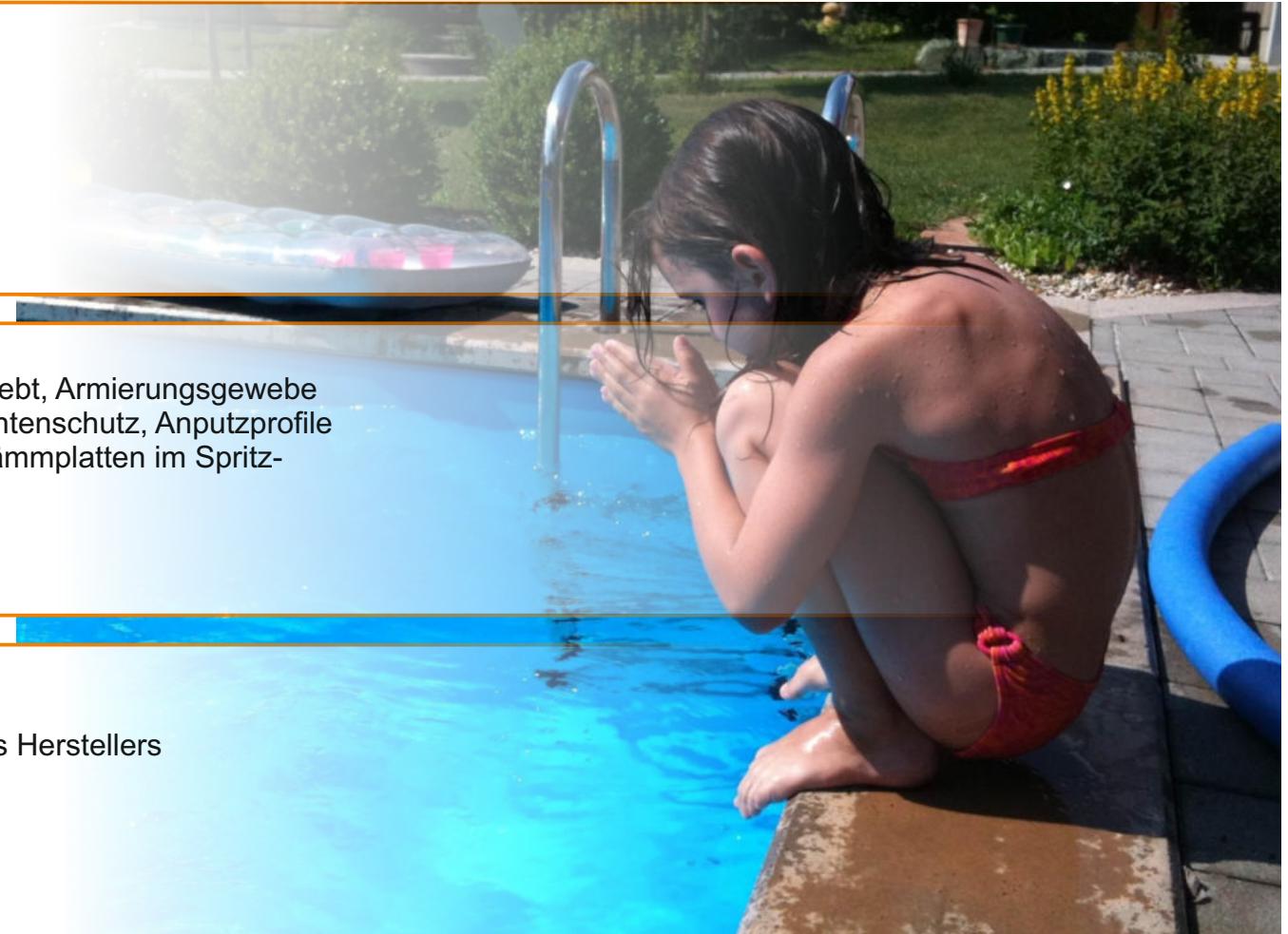
Innenfarbe grau, Boden Gummi dunkel

Farbe der Schachttüren: Standardfarbe des Herstellers

Haltegriff Edelstahl

LED-Beleuchtung

Spiegel



BLACKBIRD

# Ausstattung 9

## Außananlage

### Zugang, Zufahrt, Müllplatz

Beton-Drainagepflaster, grau oder Asphalt

### Einfriedung

bestehende Einfriedung

### Gartenfläche

Grünflächen humusiert und mit Rasensaat bestreut.  
Strauch- und Baumbepflanzung gegen Aufpreis möglich.

## Nebenkosten enthalten

### Anschluss- und Verfahrenskosten

Enthalten sind Kosten für: Planung, Einreichung, Bauverhandlung, Bauabgabe, Anschlussgebühr für Wasser und für Strom, Kanalanschlussgebühr, Anschlußgebühr für Fernwärme, Benützungsbewilligung und Nutzwertgutachten.

## Nebenkosten Kauf

### Kosten Kaufvertrag und Treuhandschaft

1,8% des Kaufpreises inkl. 20% Ust, zzgl Barauslagen

### Nebenkosten Kauf

3,5% Grunderwerbssteuer,  
1,1% Grundbuchs-Eintragungsgebühr



BLACKBIRD

# Ausstattung 10

## Übergabe

Die Übergabe erfolgt erst nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises. Das Bauwerk bleibt bis dahin im Eigentum des Bauträgers.

Die Übergabe des Bauwerkes erfolgt besenrein.



## WICHTIGE HINWEISE

Planunterlagen oder grafische Animationen können aufpreispflichtige Mehrleistungen enthalten. Vertragsgrundlage ist daher immer zuerst die dem Kaufvertrag angehängte Ausstattungsbeschreibung. Nur dem Kaufvertrag angehängte Unterlagen gelten als Vertrag. ( bsw Werbung im Internet oder Printwerbung nicht )

Die äußere Gestaltung des gesamten Gebäudes sowie dessen Farbgebung werden vom Bauträger bestimmt und können von Visualisierungen abweichen.

Telefon-Festnetzanschlüsse werden nicht ausgeführt.

Namens- und Nummernschilder bei Türen und Briefkästen sind vom Käufer anzubringen.

Im Keller können Leitungen an Decken und Wänden in Kellerabteilen und sonstigen Räumen verlegt werden. Der Käufer erteilt dazu seine Zustimmung.

Die BLACKBIRD Bauträger GmbH als Projekt-Errichtungsgesellschaft behält sich vor, anstelle genannter Produkte andere, funktionalphysikalisch gleichwertige, zu verwenden. Bei Varianten für Produkte oder Ausführungen liegt die Wahl bei der BLACKBIRD Bauträger GmbH.

Käuferseits wird zugestimmt, dass Umplanungen in anderen als der gekauften Wohnung stattfinden können, die das äußere Erscheinungsbild einer Wohnung verändern, bsw durch Verschiebung, Wegfall oder Hinzukommen von Fenstern, et c.

**LIGRA**  
built. values



**Massive Qualität  
seit 25 Jahren !**



Wohnung	Fläche m²	Zimmer	Terrasse m²	Garten inkl. Terrasse m²	Balkon m²	Preis €	Preis €/m² Konsument
EG							
Top 1	83,42	4	13,9	180	21,82	416000,00	4986,81
Top 2	90,88	4	22,49	220		465000,00	5116,64
1.OG							
Top 3	72,82	4			23,26	363371,00	4990,00
Top 4	36,44	1			9,99	181835,00	4990,00
Top 5	65,69	3			11,27	327793,00	4990,00
2.OG							
Top 6	84,56	4			24,79	439712,00	5200,00
Top 7	103,67	5	41			570185,00	5500,00
Parkplatz						17500,00	

