



**BLACKBIRD**





# Willkommen !



## Zielsetzung

Erneut haben wir es uns zur Aufgabe gemacht, ein Wohnprojekt zu entwickeln, das 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 Grundstückspreise 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 8 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.

Die gute infrastrukturelle Lage der Liegenschaft ermöglicht ein auch fußläufig rasches Erreichen aller nötigen öffentlichen Einrichtungen. Die Haltestelle der GVB-Linie 74 ist nur rund 150m 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 8 Wohneinheiten, was einer hohen Wohnqualität und einer sehr hohen Wertstabilität zugute kommt.

Die Ausstattung ist schlüsselfertig. Die Wohnräume werden mit Weitzer-Echtholz-Klebe parkettböden 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/m²K  
Rahmenverbreiterung oben zur Montage von Beschattungssystemen.  
Beslagabdeckungen weiß, Griffe weiß oder silber  
Wo nötig, wird ESG oder VSG verwendet.  
Brandschutzfenster werden als Fixelemente ausgeführt.

## Eingangstüren

### Wohnungseingangstüren

Brandschutztür Holz, lackiert, Drücker silber.

### Einbau Fenster und Türen

Hochwertiger, önormkonformer Einbau  
für Fenster, Balkon/Terrassentüren, Wohnungseingangstüren

## 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



**BLACKBIRD**



# Ausstattung 5

## Sanitär- einrichtung

### Duschbereich mit GEBERIT Duschrinne

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

### Duschwand ECHTGLAS einseitig als Fixelement

Echtglas, 90/200 oder 120/195cm, Fixierstange waagrecht oder senkrecht

## Sanitär- einrichtung

### Badewanne VILLEROY & BOCH

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

Armaturen Badewanne/Dusche: **GROHE** Einhandmischer, Aufputzmontage

Armatur WC: **GROHE** Einhandmischer, Montage am Waschbecken

## 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



**BLACKBIRD**



# Ausstattung 7

## Spengler

### Dachrinnen, Kastenrinnen, Saumbleche

Aluminium

### Attikaabdeckungen

Aluminium auf gedämmter Unterkonstruktion

### Flachdachdämmung mit begrünem Dach

Voranstrich, bituminöse Dampfsperre, EPS-Gefälledämmung

Trennlage Vlies, Dachfolie, Aufbau für Gründach mit Wachstumsgranulat

## Schlosser

### Stieengeländer, Handlauf

Stieengeländer 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 Klebspachtelmasse, 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

## Außenanlage

### 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**





**Massive Qualität  
seit 23 Jahren !**