



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



PROJEKT KEPLERWEG LEIBNITZ | Grüngarten im Weinland





PROJEKTbeschreibung

Das Projekt „Keplerweg“ befindet sich in einem ruhigen, grünen Siedlungsgebiet und besteht aus zwei, im Erdgeschoss aneinander gekoppelten, Häusern mit jeweils vier Wohnungen.

Obwohl alle erforderlichen Einrichtungen des Alltags nur kurze Wegstücke entfernt sind, ist die Anlage aufgrund ihrer Lage in der zweiten Reihe gut geschützt vor unliebsamen Beeinträchtigungen. Die Häuser orientieren sich mit ihren Zugängen zu einem autofreien „Anger“ als zentrale Erschließungsachse und haben im Norden kleine Vorgärten, im Süden die Gartenanteile und im Westen den Kinderspielplatz vorgelagert. Zum Osten hin sind die Parkplätze und Kellerersatzräume situiert.

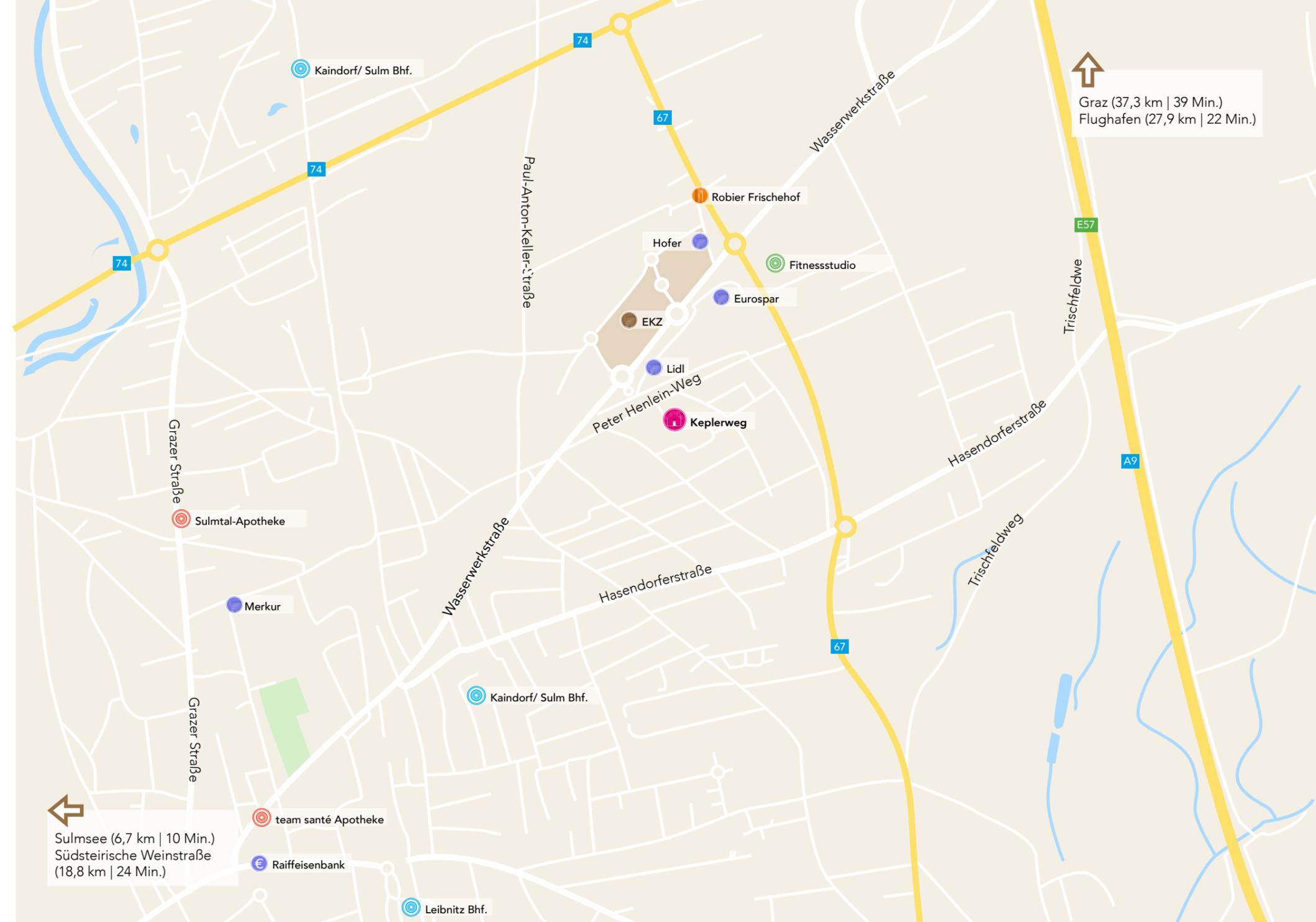
Alle vier erdgeschoßigen Wohnung zeichnen sich durch kleine Eigengärten in Verbindung mit einer befestigten Terrasse aus. Zumindest zwei Wohnung im EG sind gemäß der Vorgabe des anpassbaren Wohnbaus behindertengerecht umzugestalten. Die beiden anderen Einheiten im EG sind jedoch ebenso ohne Schwellen oder Stufen erreichbar und bieten somit auch Komfort für ältere Menschen. Die vier obergeschossigen Wohnungen verfügen über geräumige, überdachte Balkone nach Süden. Die beiden innenliegenden Einheiten haben zusätzliche Terrassen über dem EG, erreichbar von jeweils einem Schlafzimmer der Einheit (west- bzw. ostseitig).

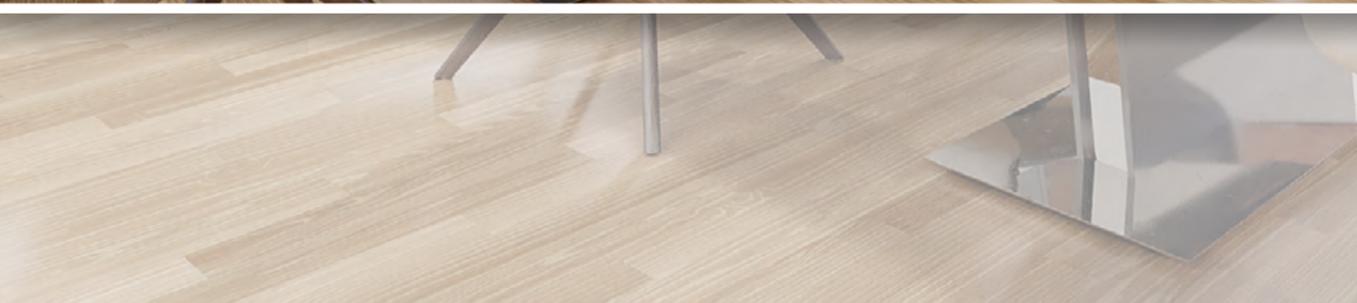
LAGE

Das Projekt „Keplerweg - Grüngarten im Weinland“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Leibnitz. Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt über den Keplerweg direkt, die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr vielseitig. Es liegen im Umkreis von 500 m drei Bushaltestellen für den Nahverkehr. Die Bezirkshauptstadt Leibnitz verfügt über zwei Bahnhöfe wobei beide vom Projekt aus binnen weniger Minuten erreichbar sind. Mit dem Auto sind Sie in weniger als 5 Minuten auf der Autobahn und gelangen damit auch wirklich schnell nach Graz.

Leibnitz selbst ist eine pulsierende Region und erfreut sich über eine stetig steigende Einwohnerzahl und dementsprechender Nachfrage. Einerseits sichert dies der Immobilie langfristige Wertbeständigkeit. Andererseits bietet das Projekt Keplerweg eine ausgezeichnete Infrastruktur und ist somit bestens auf die Wohnbedürfnisse abgestimmt:

- ▶ **Supermärkte:** Spar, Lidl & viel mehr sind fußläufig erreichbar
- ▶ **Einkaufsmöglichkeiten:** das Einkaufszentrum „Weinland“ ist zu Fuß binnen 3 min erreichbar, in die Innenstadt von Leibnitz gelangen Sie mit einem kurzen Spaziergang (ca. 20 min)
- ▶ **Ärzte:** Allgemeine Ärzte befinden sich gleich 3 in Ihrer unmittelbaren Wohnnähe; der nächste in 300 m erreichbar ist. Darüber hinaus finden Sie Zahnärzte, Fachärzte und Kinderärzte im Umkreis von ca. 1,5 km.
- ▶ **Kindergarten, Volksschulen:** mehrere Kindergärten, mehrere Volksschulen, die HTL etc. sind auch im Umkreis von ca. 1,5 km zu finden.





DIE FAKTEN

8 WOHNUNGEN

in Ziegelmassiv-Bauweise, schlüsselfertig

4 Wohnungen im Erdgeschoss, davon 2 im Sinne des anpassbaren Wohnbaus behindertengerecht umzugestalten

4 Wohnungen im Obergeschoss, erreichbar über Außenstiegen

Wohnnutzfläche zwischen 69 m² - 94 m²

Jede Wohnung verfügt über:

- ▶ Bio-Ferngas-Anschluss für Wärmeerzeugung
- ▶ Fußbodenheizung
- ▶ 5-fach verriegelte Eingangstüren
- ▶ Außenraffstore bei Wohnraum und Zimmer
- ▶ Eichenparkett

Mögliche Zusatzausstattung:

- ▶ Carport & Vordach





AUSZUG BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Bauwerk

- Fundamente: in Stahlbeton (kein Keller)
- **Wandkonstruktion außen:** Außenwandkonstruktion aus Hochlochziegel 25 cm mit erforderl. Wärmedämmung lt. EA (ca. 16 cm); massive Trennwände zwischen den Einheiten gem. Statik- und Schallschutzanforderungen
- **Innenwandkonstruktion:** tragend HLZ 17 cm plus Innenputz | nicht tragend bzw. Schächte: HLZ, 12 cm plus Innenputz oder Trockenbauwände, 10 cm

Technik

- **Zugänge:** Erschließung mittels überdachten Außentreppen und Laubengängen in Betonoberfläche für jeweils 2 Tops separat im OG.
- **Wärmeversorgungsanlage:** Bio-Ferngas-Anschluss bis Technikraum EG für Heizung, Gas-Brennwertkessel; Fußbodenheizung über Fußbodenheizungsverteiler je Top, Wohnraum und Küche mittels zentralem Raumthermostat regulierbar, Temperatursteuerung über Raum- und Außenthermostat
- **Lüftung** erfolgt mittels natürlicher Be- und Entlüftung über Fenster. In innenliegenden Bädern Abluftventilatoren durch Taster und Nachlaufsteuerung geregelt
- **Elektroausstattung/ -installation:** Die Lage von Schaltern, Steckdosen und Lichtauslässen ist dem Verkaufsplänen Elektro zu entnehmen
- **Sanitärausstattung:** Die Lage von Waschtischen, WC, Küchenauslässen, etc. ist dem Verkaufsplan HKLS zu entnehmen, geringfügige Lageänderungen bleiben vorbehalten.

Außenanlagen

- **Kleinkinder-Spielbereich:** Sandkiste, 1x Spielgerät, 1x Sitzgelegenheit, besämt
- **Müllplatz:** befestigte Fläche mit Einfriedung zu Keplerweg
- **Geländefläche:** Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern lt. Bescheidung, besämt

Bauwerk-Ausbau

Bodenbeläge:

- Vorraum, WC, Abstellraum: Feinsteinzeug 30/60 cm, Sockelfliesen, grau, 4 Farben Standard nach Wahl
- Gang, Küche, Wohnbereiche, Zimmer: Fertig-Mehrstabparkett Eiche geklebt, Sockelleiste aus gleichem Material
- Bad: Keram. Bodenfliesen, 30/60cm, grau, 4 Farben Standard nach Wahl
- Terrassen / Balkone, Kellerersatzräume: Betonplatten im Splitbett

Wand-/ Deckenverkleidungen

- Allgemein: Vorraum Innendispersion (weiß abgetönt)
- Bad: Wandfliesen im Bereich Dusche/Badewanne bis ca. 2,0 m (30/60 cm weiß/matt, Verfugung weiß)
- WC: Wandfliesen im Bereich Drückerplatte bis ca.1,5 m 30/60 cm weiß/matt, Verfugung weiß)

Ausbauteile Innen:

- Innentüren: Holztürblatt (weiß) Höhe 2,0 m, Falzausbildung, sperrbar, Türdrücker, inkl. zugeh. Holzumfassungszarge, weiß, ggf. Lüftungsschlitze mittels Kunststoffgitter, WC-Tür mit WC-Beschlag
- Kellerersatzräume: Trennwand mittels Holzschalung im Abstand auf ungedämmter Holzkonstruktion; Tür wie Trennwände (ca. 90 cm x 200 cm), Griffbügel und Vorhangschloss

Ausbauteile Außen:

- **Eingangstür Tops:** Kunststoff-Alu-Rahmentür, Höhe 2,10 m, weiß, Klimaklasse III, 5-fach verriegelt, mit Profilzylinderschloss, Türdrücker, Langschild, Spion
- **Wohnungsfenster / Terrassentür:** Kunststofffenster/ Kunststoffelemente,, weiß, Drehkippschlag, tlw. Fixverglasungen
- **Verglasung:** U-Wert, Anzahl Scheiben siehe EA! In Bädern und WC satiniert
- **Sonnenschutz:** Außenraffstore bei Wohnraum und Zimmer, manuell betrieben, Sonderwunsch elektrischer Antrieb möglich, Farbe (RAL)



KONTAKTDATEN

SCHANTL ITH
IMMOBILIENTREUHAND

HERR PATRICK HRAUDA, BA
Beratung & Verkauf

Passauer Platz 6, 1010 Wien
Telefon: +43 677 333 03 56
Mail: patrick.hrauda@schantl-ith.at
Web: www.schantl-ith.at



Ihre Immobiliensuche endet **HIER!**
www.schantl-ith.at



Diese Broschüre bildet keine Vertragsgrundlage. Dargestellte Grundrisse, Ansichten und Oberflächen sowie sonstige Materialien dienen lediglich zur Veranschaulichung und können im Zuge der weiteren Planungs- sowie Ausführungsphase variieren. Der Bauträger behält sich ausdrücklich jegliche Änderung vor, die im Zuge der Bauausführung notwendig und/ oder zweckmäßig erscheint. Das abgebildete Mobiliar ist beispielhaft und nicht Gegenstand des Verkaufsobjekts. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Wien im April 2018.

Für den Inhalt verantwortlich: Schantl ITH | Passauer Platz | A-1010 Wien | www.ith-schantl.at
Layout und Visualisierungen: Jeromedia OG | Pallischgasse 23/3/14 | 2486 Pottendorf | www.jeromedia.eu