

“AM DÜRRGRABEN 17D, 17E, 17F - 8045 GRAZ-ANDRITZ”

BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



Projekt Am Dürrgraben der STW Immobilien GmbH
Kärntner Straße 538
8054 Seiersberg-Pirka

Inhaltsverzeichnis

1 PROJEKT AM DÜRRGRABEN 17D, 17E, 17F - 8045 GRAZ-ANDRITZ	- 4 -
1.1 PROJEKTBECHREIBUNG	- 4 -
1.2 ÜBERSICHT	- 4 -
1.3 ERSCHLIEßUNG	- 4 -
1.4 ENERGIEAUSWEISE	- 5 -
1.5 FARBKONZEPT	- 5 -
2 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ALLGEMEIN	- 5 -
2.1 ROHBAU- UND BAUMEISTERLEISTUNGEN	- 5 -
2.1.1 GRÜNDUNG	- 5 -
2.1.2 WÄNDE, STÜTZEN, UNTER- UND ÜBERZÜGE	- 5 -
2.1.3 DECKEN	- 6 -
2.1.4 ABDICHTUNG	- 6 -
2.1.5 INNENPUTZ	- 6 -
2.1.6 ESTRICH	- 6 -
2.2 FASSADE	- 6 -
2.3 FLACHDÄCHER UND FLACHDACHTERRASSEN	- 6 -
2.3.1 FLACHDÄCHER	- 6 -
2.3.2 DACHTERRASSEN	- 7 -
2.4 FENSTER	- 7 -
2.5 SONNENSCHUTZ	- 7 -
2.6 TÜREN	- 8 -
2.6.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN	- 8 -
2.6.2 TÜREN ALLGEMEINBEREICHE	- 8 -
2.7 GELÄNDER UND HANDLÄUFE	- 8 -
2.7.1 STIEGENAUFGANGS-, PODEST- UND LAUBENGANGGELÄNDER	- 8 -
2.7.2 DACHTERRASSENGELÄNDER GLAS	- 8 -
2.7.3 DACHTERRASSENGELÄNDER MASSIV	- 8 -
2.8 WAND-, DECKEN- UND BODENFLÄCHEN	- 9 -
2.8.1 WAND- UND DECKENFLÄCHEN	- 9 -
2.8.3 STIEGENAUFGANGS- UND PODESTFLÄCHEN	- 9 -
2.8.4 ZUGANGSFLÄCHEN	- 9 -
2.9 AUßENANLAGEN	- 9 -
2.9.1 BEFESTIGTE FLÄCHEN	- 9 -
2.9.2 GRÜNFLÄCHEN UND GÄRTEN	- 9 -
2.9.3 ZAUN- UND TORANLAGEN	- 10 -
2.9.4 SPIELPLATZ	- 10 -
2.9.5 ABLEITUNG NIEDERSCHLAGSWÄSSER	- 10 -
2.10 KELLERRÄUME	- 10 -
2.11 FAHRRADABSTELLPLÄTZE	- 10 -
2.12 MÜLLPLÄTZE	- 10 -
2.13 SCHLIEßANLAGE	- 10 -
2.14 HAUSBRIEFFACHANLAGE	- 11 -
2.15 ELEKTROTECHNIKINSTALLATIONEN	- 11 -
2.15.1 ALLGEMEININSTALLATION	- 11 -
2.15.2 ELEKTROVERTEILERANLAGEN	- 12 -

2.15.3 STROMZÄHLUNG	- 12 -
2.15.4 ERDUNGS- UND BLITZSCHUTZANLAGE	- 12 -
2.15.6 RADIO- UND FERNSEHEMPFANG	- 13 -
2.15.7 RAUCH- UND BRANDMELDEEINRICHTUNG	- 13 -
2.15.8 BELEUCHTUNG	- 13 -
2.15.9 LASTEN- UND PERSONENAUFZUGSANLAGE	- 14 -
2.16 HAUSTECHNIKINSTALLATIONEN	- 15 -
2.16.1 INSTALLATIONEN SANITÄR	- 15 -
2.16.2 TRINK- UND BRAUCHWASSER	- 15 -
2.16.3 HEIZUNGSANLAGE	- 15 -
2.16.4 LÜFTUNGSANLAGE	- 15 -
2.16.5 ENTHÄRTUNGSANLAGE	- 15 -
3 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG WOHNUNGEN	- 16 -
3.1 WOHNUNGSTRENNWÄNDE	- 16 -
3.2 ZWISCHENWÄNDE	- 16 -
3.3 INNENTÜREN	- 16 -
3.4 BODENBELÄGE	- 16 -
3.4.1 WOHNBEREICHE, KÜCHE, ESSRAUM, ZIMMER	- 16 -
3.4.2 VORRAUM, BAD, WC, ABSTELLRAUM	- 17 -
3.5 WANDBELÄGE UND OBERFLÄCHEN	- 17 -
3.5.1 WÄNDE UND DECKEN WOHNBEREICHE, ZIMMER	- 17 -
3.5.2 WÄNDE UND DECKEN SANITÄRBEREICHE	- 17 -
3.5.3 WANDFLIESEN SANITÄRBEREICHE	- 18 -
3.6 BELÄGE TERRASSEN- UND DACHTERRASSEN	- 18 -
3.7 ELEKTROTECHNISCHE WOHNUNGSUSAUSSTATTUNGEN	- 19 -
3.7.1 WOHNUNGSUSAUSSTATTUNG	- 19 -
3.7.2 PRODUKTANGABEN ELEKTRO	- 21 -
3.7.3 SONSTIGES ELEKTRO	- 21 -
3.8 SANITÄRE WOHNUNGSUSAUSSTATTUNGEN	- 22 -
3.8.1 STANDARDUSAUSSTATTUNG WC	- 22 -
3.8.2 STANDARDUSAUSSTATTUNG BAD	- 22 -
3.8.3 STANDARDUSAUSSTATTUNG KÜCHE	- 23 -
3.8.4 STANDARDUSAUSSTATTUNG TERRASSE/DACHTERRASSE	- 23 -
4 KUNDENWÜNSCHE UND SONDERUSAUSSTATTUNGEN	- 23 -
4.1 ALLGEMEINES	- 23 -
5 SONSTIGES	- 24 -
5.1 PLAN- UND NATURMAß	- 24 -
5.2 ÄNDERUNGSVORBEHALTE	- 24 -
5.3 GEWÄHRLEISTUNG	- 24 -
5.4 WOHNUNGSÜBERGABE	- 24 -
5.5 NICHT ENTHALTENE LEISTUNGEN	- 24 -

1 Projekt Am Dürrgraben 17d, 17e, 17f - 8045 Graz-Andritz

1.1 Projektbeschreibung

In einer idyllischen Lage, ca. 8km nördlich vom Hauptplatz Graz, besticht die Wohnhausanlage mit 4 Stockwerken purer Lebenslust, lichtdurchfluteten Räumen, sowie architektonischen Raffinessen aus Glas und Holz. Durch die abgetreppte Bauweise in der Südhanglage entstehen großzügige, süd-westlich ausgerichtete Terrassen mit Eigengärten, beziehungsweise Penthouse-Terrassen mit einem spektakulären Ausblick. Alle Allgemeinanlagen wie Technik- Müll-, Fahrradabstell- und Kellerräume werden über ein zentrales Stiegenhaus inkl. einer Liftanlage erreicht. Die Dächer und Teilbereiche der Penthouse-Terrassen werden in Form von Gründächern ausgeführt. Im untersten Bereich des Grundstückes kommt ein Retentionsbecken zur Versickerung der Niederschlagwässer, sowie eine kleine Kinderspielplatzanlage zur Ausführung. Die Beheizung der Anlage erfolgt über Wasser-Luftwärmepumpen. Die Photovoltaikanlage am Dach über Ebene 04 wird zur Beheizung des Warmwassers errichtet.

Die Erschließung des Grundstückes führt von der öffentlichen Straße Dürrgrabenweg, abbiegend in die Privatstraße Am Dürrgraben. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich an der Radegunderstraße, ca. 800m von der Wohnanlage entfernt. Die Autobahnauffahrt A9/Graz Nord liegt ca. 7km entfernt. Alle Nahversorger, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich innerhalb von 3-4km.

1.2 Übersicht

Die Wohnhausanlage besteht aus 3 miteinander verbundenen Häusern mit insgesamt 9 Wohnungen (Ebene 01 – Ebene 04). Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 63m² und 88m². Jeder untersten Wohnung der Ebene 04 ist eine befestigte Terrasse, sowie ein Privatgarten zugeordnet. Alle Obergeschoßwohnungen verfügen über süd-westlich ausgerichtete Dachterrassen. Die Anlage verfügt über 14 überdachte Stellplätze, einen Müllraum, einen Fahrradabstellraum und 9 Kellerräume.

1.3 Erschließung

Die Zufahrt des Bauvorhabens führt von der Privatstraße Am Dürrgraben auf die oberste Ebene 04. Auf dieser Ebene entstehen 14 überdachte Stellplätze, sowie ein Stiegenhaus mit Liftanlage, von der aus alle Ebenen barrierefrei erreichbar sind.

1.4 Energieausweise

Die Energieklassen der einzelnen Gebäude gestalten sich wie folgt.

Haus 17d: Energieklasse "B"

Spezifischer Heizwärmebedarf lt. Energieausweis vom 06.07.2022: 47,8 kWh/m²a

Haus 17e: Energieklasse "C"

Spezifischer Heizwärmebedarf lt. Energieausweis vom 06.07.2022: 49,0 kWh/m²a

Haus 17f: Energieklasse "B"

Spezifischer Heizwärmebedarf lt. Energieausweis vom 06.07.2022: 39,8 kWh/m²a

1.5 Farbkonzept

Die Objektgestaltung, sowie das farbliche Gesamtkonzept erfolgen in Abstimmung der Architektur. Die Visualisierungen der Wohnhausanlage lassen das zukünftige Erscheinungsbild bereits jetzt erahnen. Sämtliche Visualisierungen mit Objektgegenständen, Einrichtungs- und Ziergegenständen, sowie Bepflanzungen dienen rein der Veranschaulichung. Sämtliche Einreichpläne sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung gelten ausschließlich als Ausführungs- und Kaufgrundlage.

2 Bau- und Ausstattungsbeschreibung Allgemein

2.1 Rohbau- und Baumeisterleistungen

Die Bauwerke werden in Massivbauweise errichtet. Die Anzahl der Ebenen bei Haus 17d und 17e beträgt 4 (Ebene 1 – Ebene 4). Die Anzahl der Ebenen bei Haus 17f beträgt 3 (Ebene 2 – Ebene 4). Die Kellerräume, sowie der Müll- und Fahrrad- und Technikraum befinden sich zur Hangseite im Gebäudeinneren. Die Gründung und Fundamentierung der Bauwerke erfolgt in Form einer Flachgründung durch eine Bodenplatte aus Stahlbeton. Bodenplatten, Decken über Erdgeschoß und Obergeschoße, Träger, Unter- sowie Überzüge und Stützen werden in Stahlbeton, als auch mittels Stahlbetonfertigteilen ausgeführt.

Außenwände, sowie innenliegende tragende Wände werden in Stahlbeton oder Ziegelmassivbauweise nach statischen Erfordernissen hergestellt.

2.1.1 Gründung

Die Gründung erfolgt über Stahlbetonbodenplatten mit bereichsweisen Verstärkungen auf tragfähigen Boden. Für andere Bauteile, wie z.B. Stellplätze an der nördlichen Grundgrenze, werden Einzel- und Streifenfundamente hergestellt.

2.1.2 Wände, Stützen, Unter- und Überzüge

Die Außenwände werden in Stahlbeton hergestellt. Für das statische System werden teilweise Stützen, Unter- und Überzüge zur Ausführung gebracht. Für die

Lastabtragung können Abweichungen von Bauteilstärken und Lageänderungen auftreten.

2.1.3 Decken

Alle Geschossdecken werden in Stahlbeton hergestellt. Die Zugänge zu den Wohnungen werden mittels Vollbetonplatten mit thermischer Trennung und Schallentkoppelung ausgeführt.

2.1.4 Abdichtung

Die vertikale und horizontale Bauwerksabdichtung, sowie der Schutz der Abdichtung erfolgen in Anlehnung der Ö-Norm B3692 in letztgültiger Fassung.

2.1.5 Innenputz

Der Innenwandputz auf Stahlbetonwänden wird mittels Gipsputz hergestellt. Im Bereich der Nassräume (Bäder) erfolgt die Ausführung mittels Kalkzementputz.

2.1.6 Estrich

Die Ausführung eines Zementestriches, geeignet für eine Fußbodenheizung, erfolgt in Anlehnung der Ö-Norm B3732. Der Estrichaufbau erfolgt dabei in allen Wohnungen mit ausreichender zementgebundener Schüttung, Dampfbremse und Trittschalldämmung.

2.2 Fassade

Ausführung eines Wärmedämmverbundsystems aus expandierten Polystyrol-Hartschaumplatten und Mineralwolleplatten nach Erfordernis, inklusive Silikonharzputz für hervorragenden Wärme- und Kälteschutz in Abstimmung an das Gesamtkonzept der Architektur. Die wärme- und brandschutztechnischen Eigenschaften der Außenfassade werden entsprechend der Bauphysik und der behördlichen Auflagen ausgeführt.

Die fertiggestellten Fassaden werden in Teilbereichen, in Anlehnung an das architektonische Gesamtkonzept, mit einer Holzverschalung aus Lärchenlatten in Rhombusform, 2*geölt, versehen.

2.3 Flachdächer und Flachdachterrassen

2.3.1 Flachdächer

Die Ausführung der Flachdächer erfolgt mittels Warmdachaufbauten inklusive Dachabdichtung und einer EPS-Wärmedämmung im Gefälle. Die Dachhaut wird aus UV-beständiger, trägerverstärkter, thermoplastischer FPO-Folie und extensivem Gründach hergestellt. Hierbei werden die wärme- und brandschutztechnischen Eigenschaften des Flachdachs entsprechend der

Bauphysik und behördlichen Auflagen ausgeführt. Der Zugang der Dächer erfolgt über eine ausziehbare Dachaufstiegsleiter.

2.3.2 Dachterrassen

Die Ausführung der Dachterrassen erfolgt ebenfalls mittels Warmdachaufbauten inklusive Dachabdichtung und einer EPS-Wärmedämmung bzw. PUR-Hartschaumplatten im Gefälle. Die Dachhaut wird aus UV-beständiger, trägerverstärkter, thermoplastischer FPO-Folie hergestellt. Terrassenbeläge werden mittels Feinsteinzeugplatten (60*60*2cm) im Splittbett und auf Drainmatten über dem Dachaufbau ausgeführt. Die Ableitung der Niederschlagswässer erfolgt über den Fugenanteil der Terrassenplatten und den Ablaufgullys. Die Ö-Normgerechte Gefälleausbildung (>2%) der wasserführenden Ebene (FPO Folie) unter den Terrassenplatten wird eingehalten, der Belag wird jedoch eben (unter 2% Gefälle) ausgeführt. Vor den Fensterelementen werden teilweise stahlverzinkte Rigole mit Maschenrost in Anlehnung der Ö-Norm B3691 in letztgültiger Fassung versetzt.

Bei fast allen Obergeschoßwohnungen kommen im vordersten Bereich der Dachterrasse Grünstreifen in Form eines Extensiv-Gründachs mit Sedummatten zur Ausführung.

2.4 Fenster

Die Ausführung der Fenster und Fenstertüren aus Kunststoffelementen mit beschichteter Aluminium-Deckschale und Dreischeibenisolierverglasung sorgt für hervorragenden Wärme- und Schallschutz. Hierbei werden die wärme-schallschutz- und brandschutztechnischen Eigenschaften der Fenster und Fenstertüren entsprechend der Bauphysik sowie entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt. Für die Dreh- und Kippfunktion der Elemente werden entsprechende Beschläge des Herstellers gewählt. Sonnenschutzgläser kommen dabei nicht zur Ausführung.

2.5 Sonnenschutz

Die Beschattung erfolgt über randgebördelte Alu-Lamellen von 80mm, durch stranggepresste Schienen in der Leibung geführt. Die Sonnenschutzkästen werden mittels Putzblende in das Wärmedämmverbundsystem integriert. Die Bedienung der Lamellen erfolgt elektrisch über raumseitige Schalter. Die Beschattung kommt in allen Aufenthaltsräumen und Nebenräumen zur Ausführung (1-teilig bis 259cm Mauerlichte, ab 260cm Mauerlichte 2-teilig, ausgenommen Oberlichtfenster allesamt 1-teilig).

2.6 Türen

2.6.1 Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren, inklusive zugehöriger Zarge, werden mit einer Durchgangslichte von 90/200cm (teilweise mit Glasoberlichte) samt Türspion und Namensschild ausgeführt. Hierbei werden die wärmetechnischen, brandschutztechnischen und schalltechnischen Anforderungen der Wohnungseingangstüren entsprechend der Bauphysik, sowie der behördlichen Auflagen berücksichtigt. Die Drückerbeschläge sind aus Nirosta (Drücker/Drücker - Langschild).

2.6.2 Türen Allgemeinbereiche

Alle Türen, inklusive zugehöriger Zarge, werden mit einer Durchgangslichte von ca. 90/200cm ausgeführt. Hierbei werden die wärmetechnischen, brandschutztechnischen und schalltechnischen Anforderungen entsprechend der Bauphysik, sowie der behördlichen Auflagen berücksichtigt. Die Drückerbeschläge erfolgen aus Nirosta.

2.7 Geländer und Handläufe

2.7.1 Stiegenaufgangs-, Podest- und Laubenganggeländer

Die beschichteten Flachstahlgeländer werden an den Stirnseiten der Laubengangplatten, Podeste und Stiegenläufe mittels Konsolen gedübelt. Zugehörige Handläufe im Bereich des Stiegenaufganges werden entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt.

2.7.2 Dachterrassengeländer Glas

Die Dachterrassengeländer werden an der Innenseite der Stahlbetonattika mit einer Tragkonstruktion mittels Konsolen gedübelt. Die Füllung des Geländers aus Glas wird in die Tragkonstruktion geschoben, in Abstimmung an das Gesamtkonzept der Architektur. Glas in grau TVG/VSG 2x8mm. Die Unterkonstruktion des Geländers wird als offene und hinterlüftende Konstruktion ohne Insektengitter ausgeführt und wird mit Aluverbundplatten an der Terrassenseite verkleidet. Die Attika wird mittels Putzoberfläche ausgeführt und mittels beschichtetem Abdeckblech witterungsgeschützt.

2.7.3 Dachterrassengeländer Massiv

Teilbereiche der Balkone werden mittels massiver Brüstung, beidseitig verputzt und mittels beschichtetem Abdeckblech im Attikabereich, ausgeführt.

2.8 Wand-, Decken- und Bodenflächen

2.8.1 Wand- und Deckenflächen

Betonwände im Zugangsbereich/Stiegenhaus werden von Betonrückständen befreit und bleiben in Betonoberflächenqualität, weiß gemalen bestehen. Die Deckenuntersichten der Zugänge werden gedämmt und verputzt bzw. bleiben in Betonoberflächenqualität, weiß gemalen bestehen.

Sämtliche Wände und Decken der Stellplätze bleiben in roher Betonoptik.

2.8.3 Stiegenaufgangs- und Podestflächen

Die Ausführung der Stahlbetonoberflächen des Stiegenaufganges erfolgt in betongrauer Versiegelung. Die Untersichten und Stirnseiten bleiben dabei in unbehandelter Betonoberflächenqualität bestehen.

2.8.4 Zugangsflächen

Die Ausführung der Stahlbetonoberflächen aller Zugänge erfolgt ebenfalls in betongrauer Versiegelung.

2.9 Außenanlagen

2.9.1 Befestigte Flächen

Sämtliche befestigte Außenanlagenbereiche (Verkehrs-, Park- und Gehwegflächen) werden entsprechend der Planung ausgeführt. Der Zugangsbereich der Wohnung auf Ebene 04 wird in grauer Pflasterung hergestellt. Die restlichen Wohnungen erhalten Stahlbetonplatten, geschliffen mit betongrauer Versiegelung. Die Zufahrt und Stellplätze werden asphaltiert bzw. Teilbereiche mit Rasengittersteinen (Befüllung humusiert, besämt) ausgeführt.

2.9.2 Grünflächen und Gärten

Grünflächen, Gärten und Allgemeinbereiche werden vor Übergabe humusiert und besämt. Für die Anwuchspflege inkl. Bewässerung der Grünflächen kommt der Wohnungseigentümer, für die Allgemeinflächen die Hausverwaltung auf. Im Bereich der Traufe der Wohnhäuser werden Betonrasenkanten und eine Traufenbekiesung ausgeführt.

In Teilbereichen der inneren Erschließung werden Kleinbäume zur architektonischen Gesamtgestaltung gemäß Planung ausgeführt. Die Gartengestaltung (Bepflanzung, Ziergegenstände) und Abgrenzungen (Tore und Zaunanlagen etc.) sind nicht inbegriffen.

Das fertige Gelände wird lt. Einreichplanung hergestellt bzw. den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Die Geländedarstellungen der Visualisierungen, Schaubilder und Modelle stellen keinen Vertragsbestandteil dar.

2.9.3 Zaun- und Toranlagen

Die Außengrenzen zum nördlichen Straßengrundstück und der Spielplatz im Bereich der untersten Ebene, werden mittels 140cm hohem Doppelstabmattenzaun ausgeführt. Die Einfriedung der Gärten kann durch die Wohnungseigentümer erfolgen.

2.9.4 Spielplatz

Es wird im südlichen Teil der Anlage ein kleiner Spielplatz errichtet und auf allen Seiten mittels 140cm hohem Doppelstabmattenzaun umschlossen.

2.9.5 Ableitung Niederschlagswässer

Die Niederschlagswässer werden in einem Retentionsbecken gesammelt und zur Versickerung auf eigenem Grund eingeleitet. Die Straßenwässer werden in Straßeneinlaufschächte eingeleitet. Diese werden weiters zur Reinigung in technische Filter und auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

2.10 Kellerräume

Jede Wohnung erhält einen Kellerraum auf Ebene 03. Die Abtrennung erfolgt mittels Trennwandsystem aus verzinkten Stahlprofilen und einer Zugangstüre (DL80/200cm).

2.11 Fahrradabstellplätze

Für die Anlage wird ein Fahrradabstellraum auf Ebene 03 errichtet. Die Fahrradhalterungen werden an die Wand montiert.

2.12 Müllplätze

Über eine Rampe vom obersten Geschoß aus auf Ebene 03, wird ein Müllraum hangseitig des Gebäudes errichtet. Die Wände und Decke werden in Stahlbeton, unbehandelt, ausgeführt.

2.13 Schließanlage

Die Zylinderschließanlage wird bei sämtlichen Wohnungseingangstüren inklusive einem Schlüsselset, bestehend aus 3 Schlüsseln und 1 Sicherungskarte ausgeführt. Die Schließanlage wird darauf ausgelegt, dass versperrbare Allgemeinbereiche wie Technik-, Kellerräume und Briefkästen der Wohnhausanlagen mit den jeweiligen Wohnungsschlüsseln gesperrt werden können.

2.14 Hausbrieffachanlage

Die Hausbrieffachanlage wird im Zugangsbereich in der obersten Ebene im Stiegenhaus angebracht.

Dabei kommen Hochmodelle (BxHxT= 370x330x100 mm) mit Alu-Klappe aus Stahl beschichtet, zur Ausführung.

2.15 Elektrotechnikinstallationen

2.15.1 Allgemeininstallation

Die Ausführung von Schwachstrom- und Starkstromanlagen erfolgt entsprechend den letztgültigen Ö-Normen und ÖVE-Vorschriften, bzw. der OIB-Richtlinie. Die Führung sämtlicher Leitungen und Kabel in den Wohneinheiten erfolgt in den Wänden, Decken bzw. im Fußbodenaufbau. In allen Allgemeinräumen wird die Elektroinstallation Aufputz geführt.

Im Objekt kommt für die Wohnungen nur der Basistarif zur Anwendung. Die Erfassung der elektrischen Energie erfolgt mittels Drehstromzähler. Die Anordnung der Zähler erfolgt zentral im Technikraum des jeweiligen Wohnhauses. Die Versorgung mit Strom und Telefonie erfolgt durch die zuständigen Versorgungsunternehmen.

Die Allgemeinbereiche werden mit folgender Elektroinstallation ausgestattet:

Außenausstattung Wohnungszugang

- Teleskopträger und Beleuchtung aus Punkt 2.15.8
- 1 Taster Zugangsbeleuchtung pro 1 Eingangstüre
- 1 Klingeltaster bei Eingangstüre

Innenausstattung Technikraum

- Beleuchtung aus Punkt 2.15.8
- 1 Deckenlichtschalter
- 1 FR-Schukosteckdose beim Lichtschalter
- 1 FR-Kraftsteckdose beim Lichtschalter
- 1 Erdungsanschluss (Potentialausgleich)
- Stark- u. Schwachstromverteiler lt. Erfordernis
- Erforderliche Anschlüsse Technikanlage (ET+HKLS)
- 1 FR-Schukosteckdose (Reserve)

Gang Kellerraum

- Beleuchtung aus Punkt 2.15.8
- FR-Lichtschalter

Innenausstattung je Kellerraum

- keine Beleuchtung (ausgenommen Gangbeleuchtung)
- keine Taster/Schalter/Steckdosen

Müllraum

- Beleuchtung aus Punkt 2.15.8
- Bewegungsmelder lt. Erfordernis
- keine Taster/Schalter/Steckdosen

Stellplätze

- Beleuchtung aus Punkt 2.15.8
- Bewegungsmelder lt. Erfordernis
- keine Taster/Schalter/Steckdosen

E-Ladestation

Jede Wohnung erhält für einen Stellplatz eine Leerverrohrung DN50 inkl. Vorspanndraht vom Stromzählerpunkt der Wohnung im Technikraum zum nahen gelegenen Stellplatz der Wohnung. Die Verkabelung samt Ladestation kann gegen einen Aufpreis angeboten werden.

2.15.2 Elektroverteileranlagen

Die Hauptverteilung der Elektroanlage erfolgt im 1.Obergeschoß des Technikraumes. Die Versorgung der einzelnen Wohnungen erfolgt über Steigschächte zu den Unterverteilungen in den Wohnungen als Stahlblechverteiler, welche in der Wand verbaut werden. Im Wohnungsverteiler sind die Leitungs- und Fehlerschutzelemente für die Elektroanlage der jeweiligen Wohnung eingebaut.

2.15.3 Stromzählung

Die Erfassung der elektrischen Energie erfolgt mittels gemieteten Drehstromzähler im Technikraum. Je Wohneinheit wird ein Drehstromzähler ausgeführt. Für die Allgemeinanlagen werden je Technikraum ein weiterer Drehstromzähler ausgeführt. Die Zählerverteiler und Allgemeinverteiler wird im allgemein zugänglichen Technikraum situiert. Der Stromverbrauch der Allgemeinbereiche wird über den Allgemeinstrom abgerechnet.

2.15.4 Erdungs- und Blitzschutzanlage

Die Wohnhausanlage wird nach den gültigen Normen mit einer Erdungs- und Blitzschutzanlage ausgestattet.

2.15.5 Telefon- und Internetanschluss

Die Wohnhausanlage wird für das Telekommunikationsnetz mittels Leerverrohrungen vorgerichtet. Es ist ein Glasfaseranschluss durch die Stadt Graz in Planung.

2.15.6 Radio- und Fernsehempfang

Die Wohnhausanlage wird mit einer Satellitenanlage am Dach ausgerüstet und ist für den Empfang von Radio und Fernsehen ausgerichtet. Jede Wohnung erhält eine entsprechende Anschlussmöglichkeit im Wohnbereich und wahlweise einen weiteren Anschluss (Zimmer oder Büro), wobei eine etwaige erforderliche Anmeldung durch den Wohnungseigentümer erfolgt.

2.15.7 Rauch- und Brandmeldeeinrichtung

Lt. gültigen OIB-Richtlinien wird in sämtlichen Aufenthaltsräumen, sowie in den Gängen, über welche Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, je ein unvernetzter Rauchwarnmelder ausgeführt. Diese sind für die frühzeitige Rauchererkennung zuständig. Eine Weiterleitung an Eigentümer und Hilfsorganisationen ist nicht vorgesehen.

2.15.8 Beleuchtung

In den Allgemeinbereichen werden Wannenleuchten in ausreichender Dimensionierung ausgeführt. In der Regel erfolgt die Steuerung der Allgemeinbeleuchtung im Stiegenhausbereich über Bewegungsmelder, kombiniert mit Dämmerungsschalter. Die Beleuchtung umfasst wie folgt:

Wohnungszugänge

Wandleuchten, gesteuert teilweise ohne, teilweise über Bewegungsmelder mit Dämmerungsschalter und Treppenhausautomatenschaltung und Schalter inkl. LED-Leuchtmittel

Fabrikat: Lutec Ecolight Up&Down oder Gleichwertiges



Terrassen

Wandleuchten, gesteuert über Schalter inkl. LED-Leuchtmittel

Fabrikat: EGLO oder Gleichwertiges



Leuchten für Lifteinstieg

Deckenleuchte, gesteuert über Bewegungsmelder mit Dämmerungsschalter und Automaten-schaltung.

Fabrikat: EGLO oder Gleichwertiges



Leuchten für Stellplätze und Stiegenaufgänge

Wandleuchte, gesteuert über Bewegungsmelder mit Dämmerungsschalter und Automaten-schaltung.

Fabrikat: Z-LED oder Gleichwertiges



Leuchten für Technikräume, Müllhäuser, Gang Kellerräume

Deckenaufbauleuchten, gesteuert teilweise ohne, teilweise über Bewegungsmelder mit Dämmerungsschalter bzw. Schalter.

Fabrikat: Trilux oder Gleichwertiges



2.15.9 Lasten- und Personenaufzugsanlage

Für die Anlage wird ein elektrisch betriebener Aufzug zum Personen- und Lastentransport ausgeführt (Tragkraft von 630kg / 8 Personen, Fahrgeschwindigkeit 1 m/s). Der Aufzug hat 4 Haltestellen (Ebene 01 – Ebene 04). Kabinenabmessungen: BxHxT= 1100x1400x2200 mm

Türabmessungen: BxH= 900x2100 mm

Die automatischen Schiebetüren sind zweiteilig und einseitig links öffnend.

2.16 Haustechnikinstallationen

2.16.1 Installationen Sanitär

Alle sanitären Rohinstallationen werden lt. den gültigen Ö-Normen und der Projektplanung hergestellt. Sämtliche anfallende Abwässer werden über ausreichend dimensionierte Kunststoffrohre gesammelt und über Hebeanlagen dem örtlichen Kanalnetz zugeführt. Die Lage von Verteilerkästen wird entsprechend der technischen Möglichkeiten festgelegt, wobei sich diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Installationsebenen gegenüber der Planung verschieben können.

2.16.2 Trink- und Brauchwasser

Das Trink- und Brauchwasser wird aus dem örtlichen Wasserleitungsnetz bezogen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt lt. der Projektplanung zentral im Technikraum. Die Filteranlage befindet sich im Technikraum. Die Zählung erfolgt über gemietete Wassermengenzähler für jede Wohneinheit.

2.16.3 Heizungsanlage

Die Beheizung der Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung, welche über ein Raumthermostat je Wohneinheit geregelt wird. Die Heizungsanlage im Technikraum samt erforderlichen gedämmten Verrohrungen wird entsprechend allen gültigen Ö-Normen, gesetzlichen Vorschriften und der Projektplanung errichtet. Die Zählung erfolgt über gemietete Wärmemengenzähler für jede Wohneinheit. Die Beheizung des Projektes erfolgt mittels Luftwärmepumpe. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die am Dach befindliche PV-Anlage bzw. über die Wasser-Luftwärmepumpe.

2.16.4 Lüftungsanlage

Lüftungsanlagen kommen nur bei innenliegenden WC- und Badeinheiten zur Ausführung. Die Abluft wird über Unterputzlüfter und Nachlaufrelais über Abluftstränge jeder Wohneinheit über Dach geführt. Hierbei werden alle gesetzlichen Vorschriften, sowie brandschutztechnische Eigenschaften der Abluftanlage eingehalten.

2.16.5 Enthärtungsanlage

Die Anlage erhält eine Pendelenthärtungsanlage mit Solebehälter. Die Anlagenbemessung erfolgt auf eine dauerhafte Enthärtungsleistung von 6°dH und Einmalfüllung mittels Regenerationssalz. Die weitere Befüllung, Instandhaltung und Wartung obliegt der Eigentümergemeinschaft ab Übergabe.

3 Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnungen

3.1 Wohnungstrennwände

Die Ausführung der Wohnungstrennwände erfolgt je nach statischen Erfordernis, allenfalls jedoch aus Stahlbeton, Schallschutzziegel oder Mantelsteinmauerwerk. Erforderliche Vorsatzschalen werden aus bauphysikalischen Erfordernissen für Installationsebenen ausgeführt und sind den Grundrissen zu entnehmen.

3.2 Zwischenwände

Nichttragende Zwischenwände werden mittels Trockenbauständerwänden einfach beplankt ausgeführt. Die Bäder-Einheiten werden innenseitig 2-fach beplankt. Die Beplankung wird in der Qualitätsstufe Q2 verspachtelt und gemalen. Tragende Zwischenwände werden aus Stahlbeton bzw. Hochlochziegel verputzt und gemalen ausgeführt.

3.3 Innentüren

Türblatt: 40mm, Röhrenspannplatte, weiß, matt, gefalzt

Türzarge: Holzumfassungszarge mit einer Durchgangslichte von 80/200 cm

Die Türblätter werden mit qualitativen Niro- Drückerbeschlägen versehen. Die Sanitärräume erhalten einen WC-Beschlag.

3.4 Bodenbeläge

3.4.1 Wohnbereiche, Küche, Essraum, Zimmer

Die Parkettböden der Wohnungen werden mit einem qualitativ hochwertigen, pflegeleichten Dielenklebeparkett, mit einer Gesamtstärke von 11mm, inkl. aller Sesselleisten in analoger Optik verlegt. Hierbei stehen folgende Standardparkette zur Auswahl:

Weitzer Parkett Comfort Diele 3-Schicht 1800x175x11mm,

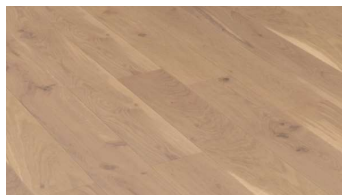


ProAktiv+

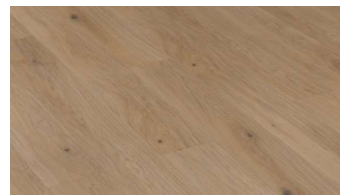
Eiche, wild



Eiche, Kaschmir



Eiche, Auster



3.4.2 Vorraum, Bad, WC, Abstellraum

Ausführung der Bodenfliesen mittels Feinsteinzeug (9,5mm), mit erforderlicher Rutschklasse.

Bodenfliesen Bad, WC, Vorraum, Abstellraum:
Standardformat 60x60cm



inkl. analoger Sockelfliesen aus Bodenfliesen geschnitten (Farbvarianten Standardkatalog des Herstellers)

3.5 Wandbeläge und Oberflächen

3.5.1 Wände und Decken Wohnbereiche, Zimmer

Sämtliche Trockenbauinnenwände werden fachgerecht im Plattenstoß verspachtelt und mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

Alle gemauerten Wände werden verputzt und mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

Alle Deckenuntersichten in den Wohnbereichen werden gespachtelt und mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

Nassabriebbeständigkeit: Klasse 3, Deckvermögen: Klasse 1

3.5.2 Wände und Decken Sanitärbereiche

Sämtliche Trockenbauinnenwände werden mittels imprägnierten GK-Platten, fachgerecht im Plattenstoß verspachtelt und über der Fliesenhöhe mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

Der Wandfliesenabschluss in den WCs erfolgt mittels Abschlusschiene.

Alle gemauerten Wände werden verputzt und mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

Alle Deckenuntersichten in den Sanitärbereichen werden gespachtelt und mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

3.5.3 Wandfliesen Sanitärbereiche

Wandfliesen WC: Höhe ca. 1,20m, Standardformat 60x60cm

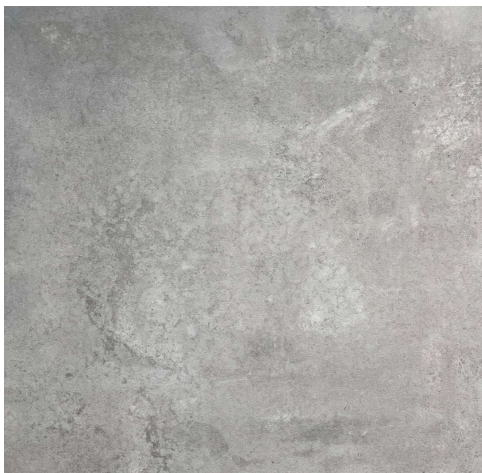
Wandfliesen Bad: Höhe ca. 2,10m, Standardformat 60x60cm



inkl. analoger Sockelfliesen aus Bodenfliesen geschnitten (Farbvarianten Standardkatalog des Herstellers)

3.6 Beläge Terrassen- und Dachterrassen

Alle Terrassenbeläge der Wohnungen im Erdgeschoß und Obergeschoß werden mittels grauen Feinsteinzeugplatten 60x60cm im Splittbett auf geeignetem Unterbau hergestellt.



3.7 Elektrotechnische Wohnungsausstattungen

Die elektrotechnische Ausstattung der Wohnungen erfolgt entsprechend der Projekt- und Wohnungsgrundrissplanung. Sämtliche Lichtauslässe sind mit einer Fassung und einer Kompaktleuchtstofflampe ausgeführt. Dies wird in der nachfolgenden Ausstattungsliste nicht extra angeführt. Die Lage von Abzweigdosens und Verteilern wird entsprechend der technischen Möglichkeiten festgelegt, wobei sich diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung anderer Installationsebenen gegenüber der Planung verschieben kann.

3.7.1 Wohnungsausstattung

Raumthermostat

1 STK pro Wohnung

(Fabrikat: Digitales Raumthermostat Fußbodenheizung VS35B, schwarz o. glw.)

SAT-Auslässe:

Je Wohneinheit fix aufgeschaltet:

1 STK im Wohnzimmer

1 STK je weiteres Zimmer (Schlafzimmer oder Büro)

Internet-Telefonversorgung:

Vorrichtung mittels Leerverrohrung.

Je Wohneinheit: 1 STK

Brandmelder - Homemelder, EN 14 604

Alle Aufenthaltsräume und Gänge der Wohneinheiten sind mit Rauchmelder gemäß EN 14604 ausgestattet (Batteriebetrieben – wechselbar).

Küchenbereich

Der Küchenplan wird durch den Kunden an den Bauträger übergeben. Der Anschluss der Geräte erfolgt kundenseitig.

1 Licht-Deckenauslass mit Wechselschalter

1 Licht-Wandauslass mit Ausschalter

1 Elektroherdauslass (Geräteanschlussdose)

1 Geschirrspülerauslass (FR-Schukosteckdose)

2 Schukosteckdosen 2-fach Wand Arbeitsbereich (Höhe 1,10 m ü. FFOK.)

1 Schukosteckdose 1-fach für Kühlschrank mit Gefrierbox

400V- Versorgung für Dunstabzug (Umluft)

1 Schukosteckdose 1-fach für Backrohr

1 Rauchmelder (Homemelder)

Essraum

- 1 Licht-Deckenauslass mit Wechselschalter
- 1 Schukosteckdosen 2-fach

Wohnzimmerbereich

- 1 Licht-Deckenauslass mit Wechselschalter
- 1 Außenlichtschalter
- 2 Schukosteckdosen 1-fach
- 1 Schukosteckdose 3-fach (Bereich Fernseher)
- 1 SAT-Dose
- 1 RTH
- x Raffstoreschalter 2-fach Wippe (aller Fenster)
- 1 Rauchmelder (Homemelder)

je Zimmer

- 1 Licht-Deckenauslass mit Ausschalter
- 3 Schukosteckdosen 1-fach
- 1 Schukosteckdose 2-fach
- x Raffstoreschalter 2-fach Wippe (aller Fenster)
- 1 SAT-Dose
- 1 Rauchmelder (Homemelder)

Badezimmer

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Licht-Wandauslass Spiegelschrank (Schaltung über kundenseitigen Spiegelschrank)
- 1 FR-Doppelschukosteckdose Waschtisch
- 1 FR-Schukosteckdose für Waschmaschine (Feuchtraumausführung)
- 1 FR-Schukosteckdose für Wäschetrockner (Feuchtraumausführung)
- 1 FR-Schukosteckdose (Reinigungssteckdose)
- 1 Lüftungsanschluß (innenliegenden Bädern, gesteuert über Deckenlicht)
- x Raffstoreschalter 2-fach Wippe (aller Fenster)

WC

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Lüftungsanschluß (innenliegende WC's, gesteuert über Deckenlicht)

je Vorraum bzw. Gang

- 1 Elektro-Wohnungs-UP-Verteiler (BxHxT = 32 x 67 x 8,6 cm)

- 1 Medien-UP-Verteiler (BxHxT = 32 x 47 x 8,6 cm) - Internetanschlusssdose
- 2 Licht-Deckenauslässe mit Wechselschalter/Kreuzschalter in Summe 3STK Taster
- 1 Schwachstromklingelauslass mit Glocke
- 2 Schukosteckdosen 1-fach
- 1 Rauchmelder (Homemelder)
- x Raffstoreschalter 2-fach Wippe

je Abstellraum bzw. Speis

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Schukosteckdose 1-fach

Terrasse oder Dachterrasse

- 1 Teleskopträger samt Beleuchtung je Himmelsrichtung aus Punkt 2.15.8
- 1 FR-Schukosteckdose 1-fach

Der Elektro-Wohnungsverteiler besteht aus:

Blendrahmen u. Tür aus Stahlblech, Mauerkasten aus Isolierstoff, für UP-Montage, komplett mit Frontplatte, Schnappschienen, Null- u. Schutzleiterschiene, Einbaukasten, bei Hohlwänden mit Hohlwandbefestigung etc., Farbe weiß
Nischenmaße: BxHxT = 32 x 67 x 8,6 cm inkl. erf. FI-Schutzschalter

3.7.2 Produktangaben Elektro

Für das Schalter- und Steckdosenmaterial kommt einheitlich für das gesamte Bauvorhaben die Farbe reinweiß bzw. polarweiß, quadratisch, eckig zur Ausführung. Beispielhaft ist das Programm "S.1" der Firma Berker oder glw.



3.7.3 Sonstiges Elektro

Alle Lichtauslässe (Decke und Wand) werden mit einer Fassung pro Raum und mit einem Leuchteinsatz ausgeführt. Die Elektroinstallation wird im gesicherten und überprüften Zustand (E-Attest) übergeben. Ab dem Zeitpunkt der Übergabe haftet der Eigentümer allein für ungesicherte Stromauslässe, wie z.B. Stromauslässe Küche.

3.8 Sanitäre Wohnungsausstattungen

Die Sanitärkeramik kommt im Farbton weiß, mit zeitlosem Design zur Ausführung. Alle Mischwasserarmaturen sind als Einhebelmischbatterien mit wassersparenden Armaturen verchromt ausgeführt.

3.8.1 Standardausstattung WC

- 1 Wand WC mit UP-Spülkasten und 2-Mengenspültechnik/ WC
Fabrikat: WC Laufen Pro spülrandlos und Drückergarnitur Geberit Sigma 20 (Symbolfoto)



- 1 Handwaschbecken im WC mit Einhandhebelmischer von Hans Grohe
Fabrikat: Bernstein Mineralguss – weiß/matt (Symbolfoto)
35,5 x 20 x 16 cm (BxTxH)



3.8.2 Standardausstattung Bad

- 1 Waschtisch im Bad mit Einhandhebelmischer von Hans Grohe
- Fabrikat: Bernstein Mineralguss – weiß/matt (Symbolfoto)
90 x 45 x 11 cm (BxTxH)



- Duschanlage 90 x 130-140cm:
1 Duschrinne 80cm Geberit Cleanline

Walk-In Duschglas 120 x 200 cm (B x H)
Glas: Echtglas transparent, Profile Silver
Einhand-Brausebatterie, Aufputz, Wandmontage.
Fabrikat Brausemischer Hansgrohe
Handbrause, Wandbrausehalter, Brauseschlauch und -stange 653mm,
verchromt. Fabrikat Hansgrohe



- 1 Waschmaschinenanschluss mit Auslaufventil und Siphon

3.8.3 Standardausstattung Küche

- 1 Küchenspülanschluss mit Doppelspindelventil für Geschirrspüler
- Alle Küchenanschlüsse (Elektrogeräte, Spüle, etc.) erfolgen durch den Kunden nach Übergabe

3.8.4 Standardausstattung Terrasse/Dachterrasse

- 1 frostsichere Auslaufarmatur im Terrassen- bzw. Dachterrassenbereich

4 Kundenwünsche und Sonderausstattungen

4.1 Allgemeines

Planungsänderungen und Sonderausstattungen sind teilweise zulässig, sofern diese technisch möglich sind, den Bau zeitlich nicht verzögern, alle behördlichen Auflagen und architektonischen Aspekte, als auch dem Gesamtkonzept des Projektes nicht widersprechen. Der Bauzeitablauf und die Fertigstellungstermine des Projektes dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Auf alle Leistungen, welche in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Materialbeistellungen (wie zum

Beispiel Oberflächenbeläge) und Eigenleistungen werden ausnahmslos nicht gestattet. Planungsänderungen werden bis zur dritten Revision kostenlos durchgeführt. Darüber hinaus werden Planungs- und Koordinationskosten in Abhängigkeit der auszuführenden Leistungen fällig.

5 Sonstiges

5.1 Plan- und Naturmaß

Sämtliche Bemaßungen in den Plänen verstehen sich als Rohbaumaße. Unsere Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sondern dienen nur der Veranschaulichung. Für alle Einrichtungen und Einbauten sind Naturmaße zu nehmen.

Alle auf das Projekt bezogenen Schaubilder, Darstellungen, Abbildungen, Modelle und dergleichen gelten nicht als Baubeschreibung und sind nicht Vertragsbestandteil.

5.2 Änderungsvorbehalte

Wir behalten uns Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor, sofern diese dem Eigentumserwerber geringfügig und sachlich gerechtfertigt zumutbar sind.

5.3 Gewährleistung

Unsere Gewährleistung für Bauleistungen richtet sich nach den Gesetzen und einschlägigen Ö-Normen.

5.4 Wohnungsübergabe

Das Vertragsobjekt wird bauendgereinigt übergeben. Kleinflächige Kleberückstände, Verfärbungen, Feinstaub etc. stellen keinen Reinigungsmangel dar. Es gelten die Maßtoleranzen am Bau ohne erhöhte Anforderungen.

5.5 Nicht enthaltene Leistungen

Folgende Leistungen sind nicht Teil des angebotenen Leistungsumfanges:

- Anmeldekosten und Receiver sämtlicher Medien (z.b.: Internet, Telefon, HD-Fernsehen etc.)
- Landschaftsbau und Abgrenzungen – Gärten
- Einrichtungen – Mobiliar aller Art, wie z.b.: Küche (ausgenommen WC- und Badausstattung unter Pkt. 3.8)
- Instandhaltungsarbeiten