

1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

(Stand 20.10.2018)

In der Heuberggasse 3 in 8053 Graz, Grundstück Nr.: .643, EZ: 500, KG: 63128 Wetzelsdorf, entsteht ein 3 geschossiges Wohngebäude mit Lift bestehend aus 7 Wohneinheiten zu ca. 51 m², 69 m², 72 m² und 77 m² Wohnfläche, sowie 8 PKW Abstellplätze im Carport laut Planung.

Der Bauplatz weist lt. Grundbuch eine Nettogröße von ca. 1.019 m² auf und ist durch die Zufahrt von der Heuberggasse erschlossen.

Die Planung erfolgte über KS Bauoptimierung GmbH, Hauptplatz 16, 8010 Graz.

Die Wohnungsgrundrisse bestechen durch ihre großzügigen, südwestseitig ausgerichteten Gärten, Terrassen und Balkone.

Die Erschließung der Wohnungen in die oberen Geschosse erfolgt über einen Lift bzw. einen Laubengang.

Das Wohnhaus wird als Niedrigenergiehaus ausgeführt.

Ver- und Entsorgung der gesamten Liegenschaft:

- Strom: Energie Graz
- Wasserversorgung: Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Holding Graz Wasserwirtschaft
- Abwasserentsorgung: öffentlicher Kanal der Stadt Graz
- Müll: Müllabfuhr Stadt Graz
- Telefon, Internet: Netzbetreiber Telekom, Telefonanbieter frei wählbar welche über das Netz der Telekom erhältlich sind
- Heizung: Fußbodenheizung über Fernwärme
- TV: allgemeine SAT-Anlage

2. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Das gesamte Haus ist unterkellert, in welchem sich die Kellerabteile und der Technikraum befinden. Die Kellerabteile werden durch eine Metallabtrennung eingeteilt. Der Müllplatz befindet sich im Bereich des Carportes.

2.1. Zugang

Eine zentrale Briefkastenanlage mit einem Brieffach für jede Wohnung (sperrbar mit Wohnungsschlüssel) wird angebracht.

2.2 Außenanlagen

Die Gehwege werden mit Betonpflaster bzw. Feinsteinzeug versehen.

Es werden 8 Abstellplätze errichtet, die mit einer zentralen Leerverrohrung für Elektro-KFZ ausgestattet sind. Die Carports sind teilweise ins Gebäude integriert bzw. als Mischkonstruktion mit flach geneigtem Dach geplant.

Der Untergrund der Zufahrt und der Abstellplätze werden mit Asphalt bzw. Drainpflaster ausgebildet.

Bei den Gärten und Allgemeinen Flächen wird Rasen gesät. Eine Kinderspielfläche ist vorhanden (ohne Spielgeräte).

Ein Zaun wird als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken wenn nicht vorhanden errichtet, Zaunhöhe 1,25 m plastifiziert. Die Gartenbegrenzung zwischen den Wohnungen und zur Aussenanlage wird durch einen lebenden Zaun (Hecke) hergestellt.

3. BAUBESCHREIBUNG

3.1 Fundamentierung/Keller

Stahlbetonfundamentplatte mit Streifenfundamenten lt. statischem Erfordernis. Die Abdichtung des Kellers und die Wärmedämmung werden laut ÖNORM ausgeführt.

3.2 Geschossdecken

Die Geschossdecken werden aus Stahlbeton ausgeführt. Die Dimensionierung erfolgt laut statischem Erfordernis.

Die Stärke der Wärmedämmung der Decke gegen Außen (Dach) ergibt sich aufgrund der aktuellen Wärmedämmverordnung.

In den jeweiligen Fußbodenaufbauten wird eine Trittschalldämmung ausgeführt. Es kommen eine Beschüttung sowie ein schwimmender Zementheizestrich zur Ausführung.

Die Decken werden gespachtelt.

3.3 Wände

Außenmauerwerk: 25cm Hochlochziegel mit hochdämmendem Vollwärmeschutz 16cm EPS-F PLUS bzw. Betonbauteile oder Fertigteile außenseitig. Die Ausführung erfolgt gemäß aktueller Wärmedämmverordnung. Farbgebung in Absprache mit der Baubehörde und mit dem Planer. Sämtliche gemauerten Wände in den Wohnungen werden verputzt.

Wohnungstrennwände: Aus Mauerwerk mit Vorsatzschale bzw. als Trockenbau Wohnungstrennwand in Trockenbauweise. Schallschutz gemäß den behördlichen und normgemäßen Vorgaben.

Sonstige Zwischenwände werden in Trockenbauweise, je Seite 1-fach beplankt, ausgeführt. Sämtliche Anforderungen an den Brandschutz sind gewährleistet.

3.4 Stiegenhausanlage

Haupttreppe und Podeste: in Stahlbeton, Oberfläche Feinsteinzeug, schalltechnisch getrennt vom Gebäude.

Geländerkonstruktion – Stahlkonstruktion, Farbe nach Wahl des Planers.

3.5 Dachkonstruktion, Dachdeckung und Spenglerarbeiten

Flachdach mit Folieneindeckung und extensiver Begrünung lt. Anforderung Stadtplanung Graz. Decke nach den wärmetechnischen Erfordernissen. Es werden am Dach Sonnenkollektoren für die Warmwasserbereitung montiert.

Spenglerarbeiten:

Beschichtetes Blech für Dachrinnen, Regenrohre, Attikaabdeckungen, Blecheindeckungen im Bereich Stiegenhaus und Balkonüberdachung.

3.6 Fenster- und Außentüren

Dreh-, Kipp- und fixverglaste Kunststoff-Rahmenkonstruktionselemente als Fenster/türe ohne Blindstöcke, Farbe außen und innen weiß.

Fabrikat Internorm Dimension, Verglasung als 3 Scheiben-Isolierverglasung (gesamtes Fenster U-Wert = 0,9 W/m²K), Schallschutz bis 34 dB, Beschläge in eloxierter Ausführung, Fensterbänke innen profiliert und kunststoffbeschichtet (Farbe weiß) oder gleichwertiges, Außenfensterbänke aus Alu natur eloxiert.

Sonnenschutz: Alle Wohnungen erhalten 80mm elektrische Außenraffstore mit Schienenführung außer WC und Bad, Farbe nach Wahl des Planers.

3.7 Terrassen/Balkone

Die Balkone bestehen aus Betonplatten, diese sind als Ortbeton- oder Fertigteileplatte lt. statischem Erfordernis geplant. Der Belag der Terrassen und Balkone wird mit Betonpflaster bzw. Feinsteinzeug ausgeführt. Die umlaufende Geländerkonstruktion besteht aus Stahl gefüllt mit Glasplatten bzw. eine massive Attikabrüstung im 2. OG. Farbe nach Wahl des Planers. Die Terrassen sind teilweise massiv überdacht.

4. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

4.1 Haustechnik / Lüftung / Sanitär

4.1.1 Heizung

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral mit Speicherlademodul und Ladespeicher inkl. Zirkulationsanlage. Zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung dient eine Solaranlage am Dach des Hauses. Solaranlage für 15 %ige Deckung des ganzjährigen Heizwärmebedarfs.

Fußbodenheizung

Gemietete Wärmemengenzähler in der Wohnung

4.1.2 Wohnungen

WC: 1 WC, wandhängend, Tiefspüler weiß, mit Wandeinbauspülkasten.

Vorrichtung für 1 Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss.

Mechanische Entlüftung über UP-Lüfter mit Nachlaufrelais.

Bad: Anschluss gerichtet für 1 Waschbecken.

Die Badeeinheiten sind wie folgt konzipiert; bei den Wohnungen Top 2, 5, 6 ist eine Dusche mit einer Größe von ca. 90 x 120 cm bodeneben mit Rinne vorgesehen, die Duschseitenwände werden aus Glas zur Ausführung gelangen, bei den Wohnungen Top 1, 3, 4, 6 und 7 ist eine Einbaubadewanne 180 x 80 cm weiß vorgesehen.

Einhandmischer mit Wannenfäll- und Brausebatterie verchromt, Brausegarnitur mit Haltestange eingebaut.

Sprossenheizkörper ca. 170 x 70 cm

Mechanische Entlüftung über UP-Lüfter mit Nachlaufrelais.

1 Anschluss für Waschmaschine

Küche: Anschlüsse für Spülbecken und Geschirrspüler

Wasseranschluss Aussen: 1 Kaltwasserauslassventil (Wasserhahn) frostsicher, bei den Erdgeschosswohnungen im Bereich der Eigengärten, den Wohnungen im Obergeschoss auf der Terrasse.

4.2 Elektroeinrichtung

4.2.1 Allgemeinbeschreibung Schwachstrominstallationen

Die elektrische Anlage wird nach ÖVE – E Vorschriften ausgeführt.

Wohntelefon im Vorraum für Gegensprechanlage mit der Möglichkeit zur Erweiterung auf Video bzw. IP(Smartphone) Steuerung. Wohnungsverteiler im Vorraum an geeigneter Stelle. Etagenruf- und Lichttaster für Treppenhauslicht neben jeder Eingangstüre.

Internet: vorbereitet ist der Anschluss über die Telefonleitung an alle Internetanbieter welche Ihre Dienste über das Netz der Telekom anbieten.

TV: Die Wohnhausanlage verfügt über eine SAT Anlage mit Antennenanschlussdosen in den Wohnräumen und in den Schlafzimmern.

4.2.2 Elektroeinrichtung Wohnungen

- Vorraum: Deckenauslass, Aus- oder Wechselschalter Vorraum, Ausschalter für WC, Bad und Abstellraum, Steckdose im Abstellraum, Steckdose im Vorraum
- Bad: Deckenauslass, Wandauslass über Waschtisch, 2 Steckdosen, Steckdose für Waschmaschine, Auslass für Ventilator

- WC: Wand- oder Deckenauslass, Auslass für Ventilator
- Wohnzimmer: Deckenauslass, zwei 2fach und eine 1fach Steckdosen, Aus- oder Wechselschalter, Antennensteckdose für SAT-, Kabel-TV oder Telefonanschluss
- Zimmer: Deckenauslass, eine 2fach und zwei 1fach Steckdosen, Ausschalter; Antennensteckdose für SAT-, Kabel-TV oder Telefonanschluss
- Küche: Aus- oder Wechselschalter für Deckenlicht, Wandauslass unter einem Hängeschrank direkt ohne Schalter, drei 2fach Steckdosen auf der Höhe der Arbeitsplatte in der Wand, Anschluss: für E-Herd, Schukosteckdosen für je 1 Geschirrspüler, 1 Kühlelement, 1 Dunstabzug, 1 Backrohr

Terrassen und Eigengärten: Wand- oder Deckenauslass inkl. Beleuchtungskörper, Ausschalter, Steckdose

4.2.3 Elektroeinrichtung Allgemeinflächen

Beleuchtung Stiegenhaus nach Bedarf samt Beleuchtungskörper, die Beleuchtung erfolgt zeitgesteuert (Minutenlicht). Etagenruf- und Lichttaster für Stiegenhauslicht neben jeder Eingangstür.

Auslass für E-Mobilität beim Autoabstellplatz, ausgehend vom Wohnungsverteiler.

AUSSTATTUNG der E-Technikanlage:

Zählerverteiler für Wohnungen E-Technikraum

Wohnungsverteilerkästen

Beleuchtung von Allgemeinflächen und Außenanlagen (Carports, Stiegenhäuser, Müllplatz, Kellerabteile)

4.3 Innenausstattung

4.3.1 Türen

Wohnungseingangstüren: Vollbautüre einschließlich Blindstock und Rahmenstock, beschichtet, Durchgangslichte 90/200 cm im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß, 90/210 im 2. Obergeschoß und einer Oberlichte fixverglast, belegt mit witterungsbeständigen Melamin-Kunstharzplatten, Farbe und Design nach Wahl des Planers, jedoch

Standardfarbe, für die der Hersteller keinen Aufpreis verlangt, inkl. Blindstock und Abdeckleiste. Türspion mit Namensschild. Standardbeschläge, einbruchhemmend, Drücker/Drücker und Langschild mit objektauglicher Metall Lagerung der Gebrauchsklasse 3 nach ÖNORM sowie der Widerstandsklasse WB1 der ÖNORM. Material und Oberfläche Aluminium eloxiert, F1-SAT oder Gleichwertiges.

Zimmertüren: Holzzargen und Röhrenspanntürblätter, Oberfläche weiß, Standardbeschlag, Durchgangslichte 80/200 cm im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß, 80/210 im 2. Obergeschoß

Bad-, WC-Türen: Analog Zimmertüren jedoch mit WC-Beschlag

4.3.2 Bodenbeläge

Feinsteinzeug Boden: Vorraum Format 30 x 60cm

WC und Bad, Format: 30 x 60cm

Wandfliesen: WC Höhe bis 1.20m auf der WC Rückwand 30 x 60cm, Seitenwände mit einem Anstrich, Farbton weiß - Innendispersion

Bad im Spritzwasserbereich bis 2.10m Format 30 x 60cm

Artikelbezeichnung: Feinsteinzeug oder gleichwertiges im Preissegment, verschiedene Farben möglich

Sockelfliese Vorraum: aus Bodenfliese geschnitten

Holzfußboden inkl. Sockel: Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer

Fertigparkett 11mm, ca. 3,6mm Nutzschrift

Scheucher Bilaflo 1200 Eiche geklebt oder gleichwertiges im Preissegment

4.3.3 Malerarbeiten

Alle Wohneinheiten werden an Wand und Decke mit einem Anstrich, Farbton weiß - Innendispersion ausgeführt. Betondecken werden gespachtelt.

4.3.4 Endreinigung

Vor Übergabe des Bauvorhabens wird ein Reinigungsunternehmen mit der besenreinen Endreinigung beauftragt.

5. SONDERWÜNSCHE

Änderungswünsche der Kunden betreffend Raumaufteilung, Zwischenwände, Türen udgl. werden berücksichtigt, soweit durch die Umplanung keine statischen, schall-, wärme- oder sanitärtechnischen Probleme auftreten, bzw. soweit dies der Baufortschritt zulässt.

Diese Änderungen sind bis spätestens zur Vertragsunterzeichnung bekannt zu geben bzw. zu vereinbaren.

Beabsichtigte Sonderwünsche für Ausstattungsänderungen sind vom Wohnungskäufer dem Bauträger vorab anzuzeigen. Der Bauträger behält sich das Recht vor, die Ausführungen von derartigen Sonderwünschen insbesondere wegen etwaig bedingter Bauverzögerungen abzulehnen. Von dem Bauträrgereignigte und vom Wohnungskäufer tatsächlich beauftragte Sonderwünsche sind dem Treuhänder unverzüglich anzuzeigen.

6. SONDERAUSSTATTUNG

Eine Umplanung ist im Kaufpreis enthalten. Jede weitere Planänderung wird der Planer nach der Gebührenordnung (€ 80,- netto pro Stunde) verrechnen. Für die Bearbeitung von Sonderwünschen kann der Planer ebenso ein Honorar nach der Gebührenordnung verlangen.

Für die Ausführung von Sonderwünschen gilt als vereinbart, dass ausschließlich am Bau beschäftigte Professionisten tätig sein dürfen.

Küchen können auf Wunsch des Kunden mit organisiert werden.

7. ALLGEMEIN

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab dem Tage der Übergabe der Wohneinheit und der gemeinsamen Teile der Liegenschaft.

Die planmäßige Darstellung der Wohnungsgrundrisse ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt grundsätzlich nicht als Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Änderungen, die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt dienen, bzw. von der Behörde vorgeschrieben werden, bleiben vorbehalten.

Änderungen durch den Bauträger in der Ausstattung und Bauausführung werden nur nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 Ziff. 3 KSchG vorgenommen. Abweichungen vom Planmaß werden bis +/- 3% beiderseits toleriert.

Sämtliche Flächenberechnungen beruhen auf Rohbaumaßen.

Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind der Baubescheid samt Einreichplänen, das darin erwähnte Steiermärkische Baugesetz 2011, mit den dazugehörigen Verordnungen.

8. ALLGEMEINE HINWEISE

Austrocknung des Bauvorhabens: Die Austrocknungszeit des Bauwerkes beträgt ca. 1-3 Jahre.

Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen zu beachten:

- Möbel sollen mindestens 10 cm von der Wand entfernt sein. Bei Einbauküchen und dergleichen ist für ausreichende Hinterlüftung zu sorgen.
- Während der Heizperiode ist mehrmals täglich möglichst mit Durchzug, jeweils ca. 15 Minuten zu lüften.
- Außerhalb der Heizperiode sind Fenster längere Zeit zu öffnen.
- Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken.
- Bad und Küche öfter wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles durchlüften.
- Während der Austrocknungszeit Wände nicht tapezieren und nur Mineralfarben zum Färben der Wände verwenden.
- Trocknen Sie keine Wäsche in Wohnräumen, die nicht ausreichend gelüftet werden.
- Verzichten Sie während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck (z.B. Hydrokulturbepflanzungen) und/oder Zierspringbrunnen.
- Verwenden Sie während der Austrocknungszeit keine Luftbefeuchtungsgeräte.
- Tritt oberflächlich wachsender Schwarzsimmelbefall trotzdem auf, die davon betroffenen Stellen abspachteln und mit fungizidem Wirkstoff versehen.
- Um die Austrocknung des Gebäudes nach Gesamtfertigstellung zu gewährleisten werden die Heizkosten in den ersten 3 Jahren über einen m² Schlüssel nach der Wohnnutzfläche abgerechnet.

9. BETRETEN DER BAUSTELLE

Während der Bauzeit ist das Betreten der Baustelle aus gesetzlichen Haftungs- sowie Sicherheitsgründen nur nach terminlicher Vereinbarung mit dem zuständigen Makler oder dem Bauträger möglich.