

ALLGEMEINE BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG  
» PLATZHIRSCH«

Riederhof 151, 153, 159, 161 | 8054 Riederhof



ADRESSE	Riederhof 151, 153, 159, 161 8054 Riederhof
ECKDATEN	Neubau einer Wohnanlage mit 13 Wohneinheiten in 4 Häusern
GRUNDSTÜCKSNUMMER	1313/15, 1313/16, 1313/17, 1313/18
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	3.147m <sup>2</sup> (lt. Grundbuch)
KATASTRALGEMEINDE	63203 Attendorf
EINLAGEZAHL	915
WIDMUNG & DICHTe	Reines Wohngebiet (WR) Dichte 0,1 bis 0,4
GESCHOSSE	2 oberirdische Geschosse und teilweise unterirdische Kellergeschosse
WOHNUNGEN	13 Wohneinheiten von ca. 63m <sup>2</sup> bis ca. 122m <sup>2</sup>
PKW- STELLPLÄTZE	26 Stellplätze in Carports bzw. nicht oder teilweise überdacht
ERSCHLIESSUNG	Außenliegendes Stiegenhaus bzw. direkter Zugang in die jeweilige Wohneinheit



1	PROJEKTBSCHREIBUNG.....	4
2	KONSTRUKTION UND GESTALTUNG .....	5
2.1	ALLGEMEIN.....	5
2.2	FUNDIERUNG .....	5
2.3	KONSTRUKTION.....	5
2.4	GESCHOSSDECKEN.....	5
2.5	DACH.....	5
2.6	SPENGLERARBEITEN.....	5
2.7	GELÄNDER/HANDLÄUFE/BALKONE & TERRASSEN .....	5
2.8	FASSADE.....	5
2.9	FENSTER- UND FENSTERTÜREN .....	5
2.10	SONNENSCHUTZ.....	6
2.11	WÄNDE .....	6
3	ALLGEMEINBEREICHE.....	7
3.1	HAUSEINGANG/STIEGENHAUS/LAUBENGANG .....	7
3.2	KELLERABTEIL.....	7
3.3	MÜLLSAMMELSTELLE.....	8
3.4	PKW- STELLPLÄTZE ALLGEMEIN.....	9
3.5	HAUSTECHNIKBEREICHE/TECHNIK.....	9
3.6	SONDERKELLERRÄUME .....	9
4	WOHNUNGEN .....	10
4.1	BÖDEN.....	10
4.2	WÄNDE .....	10
4.3	DECKEN .....	10
4.4	TÜREN.....	11
4.5	TERRASSE/BALKON/BODEN .....	12
5	GEBÄUDETECHNIK WOHNUNGEN.....	13
5.1	ELEKTROTECHNIK.....	13
5.2	TELEKOMMUNIKATION, TELEKABEL, TELEFON, INTERNET.....	13
5.3	ELEKTROTECHNIK/INSTALLATIONEN.....	13
5.4	HEIZUNG MIT LUFTWÄRMEPUMPE OD. ALTERNATIVES HEIZSYSTEM .....	15
5.5	LÜFTUNG.....	15
5.6	SANITÄRE EINRICHTUNGEN .....	15





6	AUSSENANLAGEN .....	17
7	SONSTIGES .....	18
8	BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.....	20
9	PROJEKT BETEILIGTE.....	21
10	BEILAGE 01 .....	22



## 1 PROJEKTbeschreibung

### PROJEKTbeschreibung

Auf dem Grundstück ‚Riederhof‘ entstehen 13 großzügige moderne Wohneinheiten (aufgeteilt auf 4 Baukörper) mit Blick ins Grüne. Durch die ruhige Lage ist ein optimaler Rückzugsort vom stressigen Alltagsleben garantiert.

Das Grundstück ist von einem Wald und anderen Wohnhäusern umgeben. Für Menschen die gerne die Ruhe genießen, die perfekte Lage.

Das Projekt GRÜNblick liegt in einer idyllischen und ruhigen Wohngegend am Stadtrand von Graz. Gegenüber dem Projektgrundstück befindet sich ein großzügiges Waldstück, welches sich für Spaziergänge oder zum Laufen anbietet. Die Lage besticht durch den tollen Ausgleich zwischen Land- und Stadtleben. Bis zur nächsten Nahversorgungsmöglichkeit sind es 6,1 km. Die Grazer Innenstadt liegt etwa 12,5 km entfernt und ist mit dem Auto, sowie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestation „Riederhof bei Graz“ befindet sich ca. 120 m vom Grundstück entfernt.

### GESCHOSSE

2 oberirdische Geschosse (Erdgeschoss, Dachgeschoss)

1 teilweise unterirdisches Geschoss (Kellergeschoss)

### NUTZUNG

Wohnbau

### WOHNUNGEN

13 Wohneinheiten von ca. 63m<sup>2</sup> bis ca. 122m<sup>2</sup>

### ALLGEMEINRÄUME ALLGEMEINFLÄCHEN

Technikraum

Abfallsammelstelle

### STELLPLÄTZE

6 Stellplätze überdacht mit Carport, 12 Stellplätze überdacht vom Balkon des Hauses und 8 Stellplätze im Freien (nicht überdacht). Gesamtanzahl: 26 Stellplätze.

### ZUGANG GEBÄUDE

Die Hauptzugänge zu den Wohngebäuden erfolgen über die Straße ‚Riederhof‘.

### ZUGANG WOHNUNGEN

Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt entweder direkt vom jeweiligen zugehörigen Zugang bzw. über ein außenliegendes Stiegenhaus.

### ZUFAHRT STELLPLÄTZE

Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt direkt von der Straße ‚Riederhof‘.





## 2 KONSTRUKTION UND GESTALTUNG

### 2.1 ALLGEMEIN

Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Bauteile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen über Wärme-, Schall- und Brandschutz.

### 2.2 FUNDIERUNG

#### FUNDAMENTE, BODENPLATTE

Stahlbeton (Fundamentplatte oder Einzelfundamente) gemäß statischer Erfordernis.

### 2.3 KONSTRUKTION

#### ERDGESCHOSS BZW. OBERGESCHOSSE (ÜBER TERRAIN)

Außenwände über Terrainniveau aus Hochlochziegel oder Stahlbeton (Ortbeton, Betonfertigteilelemente, Mantelbeton oder dergleichen) gemäß statischer Erfordernis.

Außen zusätzlich Vollwärmeschutz gemäß bauphysikalischem Erfordernis (WDVS).

#### KELLERGESCHOSS BZW. TIEFGARAGE (UNTER TERRAIN)

Außenwände unter Terrain aus Stahlbeton gemäß statischer Erfordernis, bituminöse Vertikalabdichtung, nach Erfordernis und den geltenden Normen.

### 2.4 GESCHOSSDECKEN

Stahlbetondecke gemäß statischem Erfordernis, mit Trittschall- und Wärmedämmung gemäß bauphysikalischer Erfordernis.

Gegebenenfalls Verstärkungen und Unterzüge nach statischer Erfordernis. Untersicht gespachtelt.

### 2.5 DACH

Hinterlüfteter Sparrendachstuhl gemäß statischer Erfordernis mit zwischenliegender Wärmedämmung gemäß bauphysikalischer Erfordernis.

### 2.6 SPENGLERARBEITEN

Ausführung aller Verblechungen (Spengler) mit verzinktem Stahlblech. Fallrohre für Entwässerung sind verzinkt.

### 2.7 GELÄNDER/HANDLÄUFE/BALKONE & TERRASSEN

Verzinkte Stahlkonstruktion aus Stab-, Flach- und/oder Formstahl. Handläufe Stahl verzinkt und beschichtet.

Farbgebung: Weiß bzw. nach Wahl Bauträger.

### 2.8 FASSADE

Die Fassade wird mit Vollwärmeschutz ausgeführt und verputzt. Farbgebung: Weiß bzw. nach Wahl Bauträger.

### 2.9 FENSTER- UND FENSTERTÜREN

#### FENSTER BZW. FENSTERTÜREN BESCHLÄGE

3- Scheiben- Isolierglasfenster aus Kunststoff.



Farbton außen: Foliert in Anthrazit RAL 7016, bzw. nach Wahl Bauträger  
Farbton innen: Weiß  
Dreh-, Kipp- oder Drehkippsbeschlag bzw. Fixverglasung.  
Wärme- und Schallschutz gemäß bauphysikalischer Erfordernis.  
Fensterfeinbeschläge, Oliven – Farbton: Weiß.

#### FENSTERBÄNKE

Fensterbänke (außen) Alu Natur eloxiert.  
Fensterbänke (innen) aus Holzwerkstoff – Farbton weiß mit weißer  
Kunststoffkante.

#### 2.10 SONNENSCHUTZ

Fenster und Fenstertüren erhalten teilweise Außenjalousien mit  
Endlosschnurzugbedienung. Bei Balkonelementen 2- bzw. 3-teilige Ausführung.  
Balkontüre separates Jalousieelement.  
Farbton: Anthrazit RAL 7016 bzw. nach Wahl Bauträger.  
Der Jalousiekasten wird Aufputz ausgeführt – Blende sichtbar -  
Farbton passend zum Gesamtbild, nach Wahl Bauträger.

#### 2.11 WÄNDE

##### AUSSENWÄNDE

Außenwände über Terrainniveau aus Hochlochziegel oder  
Stahlbeton (Ortbeton, Betonfertigteilelemente, Mantelbeton oder  
dergleichen) gemäß statischem Erfordernis.  
Außen zusätzlich Vollwärmeschutz gemäß bauphysikalischem  
Erfordernis (WDVS).  
Außenwände unter Terrain aus Stahlbeton gemäß statischem Erfordernis und  
bauphysikalischem Erfordernis.

##### TRAGENDE INNENWÄNDE

Aus Hochlochziegel oder Stahlbeton (Ortbeton, Betonfertigteilelemente,  
Mantelbeton oder dergleichen) gemäß statischem Erfordernis. Gegebenenfalls  
zusätzlich Vorsatzschalen gemäß bauphysikalischem Erfordernis.

##### GANG- UND STIEGENHAUSWÄNDE

Stiegenhäuser und Erschließungswege befinden sich innerhalb der Gebäudehülle,  
demnach keine gesonderten Wandaufbauten. (siehe oben) Gegebenenfalls zusätzlich  
Vorsatzschalen gemäß bauphysikalischem Erfordernis.

##### WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Hochlochziegel oder Stahlbeton (Ortbeton, Betonfertigteilelemente, Mantelbeton  
oder dergleichen) gemäß statischem Erfordernis.  
Gegebenenfalls zusätzlich Vorsatzschalen gemäß bauphysikalischem Erfordernis.

##### TRENNWÄNDE

Werden als Gipskarton- Ständerwände je Seite 1-fach beplankt mit  
Mineralfaserdämmung ausgeführt.

##### TRENNWÄNDE FREIFLÄCHEN

Verzinkte Stahlkonstruktion aus Stab-, Flach- und/oder Formstahl mit Blechfüllung.  
Farbgebung lt. Wahl Bauträger passend zur Fassade bzw. Gesamtoptik.





### 3 ALLGEMEINBEREICHE

#### 3.1 HAUSEINGANG/STIEGENHAUS/LAUBENGANG

##### BÖDEN

Zugänge/Zufahrten im Freien: Asphaltierung, Betonplatten 50 x 50 (cm) und Rasengittersteine.

##### TREPPEN

Stahlbetontreppen Ausführung gemäß statischer und bauphysikalischer Erfordernis.  
Oberfläche mit entsprechender Rutschfestigkeit. (lt. OIB- Richtlinie)

##### WÄNDE/STÜTZEN

Innenliegenden Stiegenhäuser bzw. Gänge, demnach Ausführung der Wände wie Außenwände.  
(siehe Außenwände 2.11)

##### GELÄNDER INNEN

Verzinkte Stahlkonstruktion aus Stab-, Flach- und/oder Formstahl gemäß behördlichen Vorgaben. Handläufe Stahl verzinkt

##### ELEKTROINSTALLATIONEN

Die Deckenbeleuchtungen des Stiegenhauses werden über Bewegungsmelder geschaltet.  
Anzahl und Positionierung der Leuchten gemäß Richtlinien.  
Beleuchtungskörper gemäß Auswahl Bauträger.

##### AUSSTATTUNG

Briefkastenanlage (im Zugangsbereich)  
Fahrradständer (im Allgemeinbereich)  
Gegensprechanlage mit Klingeltableau und elektrischem Türöffner mit Verbindung zur Innensprechstelle in Wohnungen, wo erforderlich.

#### 3.2 KELLERABTEIL

##### ALLGEMEIN

Haus 151 und 153:

Jeder Wohnung ist ein Raum im Keller zugeordnet. Direkte Erschließung der Kellerabteile über ebenerdigen Zugang. (Größe und Situierung lt. Plan)

Haus 159 und 161 - Wohnungen mit Kellergeschoss:

Direkte Erschließung der Kellerabteile über innenliegendes Stiegenhaus. (Größe und Situierung lt. Plan)

Größe u. Lage der Kellerabteile können sich noch geringfügig ändern. Änderungen ausdrücklich vorbehalten.

##### ZUGANGSTÜRE

Bei den Wohnungen mit den Trockenbauwänden im KG werden Stahlzargen mit Innentürblättern ausgeführt. Bei den Wohnungen mit den zwei nebeneinander liegenden Kellerräumen werden Stahlzargen mit Stahl Türen und gegebenenfalls



brandschutztechnischen Anforderungen hergestellt. Die Türen sind mit einem Zylinderschloss versperrbar (passend zum Wohnungsschließsystem).

#### BODEN

Kellerabteileräume bekommen eine geschliffene Betonoberfläche.

#### TRENNWÄNDE/TÜR ZU EINZELNEN KELLERABTEILE

Massive Trennwände (Beton oder Hochlochziegel) mit Zylinderschloss, passend zu den Wohnungsschlüsseln.

#### WÄNDE/STÜTZEN

Betonoberfläche schalrein.

#### DECKE

Betonoberfläche schalrein.

#### ELEKTROINSTALLATIONEN (ALLGEMEIN)

Die Deckenbeleuchtung des Erschließungsbereiches Kellerabteile wird über Bewegungsmelder geschaltet.

Anzahl und Positionierung der Leuchten gemäß Richtlinien.

Beleuchtungskörper gemäß Auswahl Bauträger.

(Feuchtraumleuchten, Wannenleuchten, Aufputz)

#### ELEKTROINSTALLATIONEN (KELLERABTEILE)

1 Deckenauslass über Ausschalter

1 Schukosteckdose mit Klappdeckel

### 3.3 MÜLLSAMMELSTELLE

#### ALLGEMEIN

Zwei Müllsammelstellen werden im Außenbereich, in der Nähe der Zufahrtsstraßen situiert.

(Größe und Situierung lt. Plan).

#### BODEN

Betonplatten

#### WÄNDE/STÜTZEN

Stahl oder Holzunterkonstruktion mit außenliegenden Holzlatten.

#### DECKE

Dach wird als Trapezblech ausgeführt.

#### ELEKTROINSTALLATIONEN

Je Müllsammelstelle 1 Deckenlicht mit Bewegungsmelder.





### 3.4 PKW- STELLPLÄTZE ALLGEMEIN

6 Stellplätze mit überdachten Carport, 12 Stellplätze überdacht vom Balkon des Hauses und 8 Stellplätze im Freien (nicht überdacht). Gesamtanzahl: 26 Stellplätze.

#### BODEN

Rasengittersteine

#### BODEN EINFAHRT

Rasengittersteine

#### WÄNDE/STÜTZEN

Unterkonstruktion wird in Holz oder Metallbauweise hergestellt. Äußere Gestaltung wird mit einer Holzbeplankung ausgeführt.

#### DECKE

Trapezblechdach

#### BODENMARKIERUNGEN

Keine Bodenmarkierungen.

#### BRANDSCHUTZ

gemäß Vorschrift bzw. gemäß behördlicher Auflage.

#### ELEKTROINSTALLATIONEN/BELEUCHTUNG CARPORT

Die Deckenbeleuchtung wird über Bewegungsmelder geschaltet.

Anzahl und Positionierung der Leuchten gemäß Richtlinien.

Beleuchtungskörper gemäß Auswahl Bauträger.

(Feuchtraumleuchten, Wannenleuchten, Aufputz)

### 3.5 HAUSTECHNIKBEREICHE/TECHNIK

Bereiche der Übernahmestationen der Versorgungsunternehmen für Wasser und Elektrotechnik und dergleichen werden gemäß technischer Vorgaben ausgestaltet (Größe und Situierung lt. Plan).

### 3.6 SONDERKELLERRÄUME

keine Sonderkellerräume.



## 4 WOHNUNGEN

### 4.1 BÖDEN

WO/KO/ES, ZIMMER,

Klebeparkett Eiche gestreift, 1-fach englischer Verband, inkl. Sesselleisten

SANITÄRRÄUME, VORRAUM EINGANGSBEREICH, VORRAUM STIEGENHAUS,  
NISCHE

Feinsteinzeug 30/60cm

Heller Farbton mit Sockelleisten aus gleichem Material.

z.B. Granitogres Marte oder dergleichen.

### 4.2 WÄNDE

WO/KO/ES, ZIMMER, VORRAUM, ABSTELLRAUM

Dispersionsanstrich glatt, deckend, einfarbig – Farbton weiß.

BAD/WC (WENN EIN RAUM)

Fliesenverlegung bis Türzargenoberkante (ca.210cm) und ab Fliesenoberkante  
Wandanstrich wie oben beschrieben.

BAD

Fliesenverlegung bis Türzargenoberkante (ca.210cm) und ab Fliesenoberkante  
Wandanstrich wie oben beschrieben.

WC

Dispersionsanstrich glatt, deckend, einfarbig – Farbton weiß bzw.

im Bereich der Sanitärgegenstände Fliesenverlegung bis h=120cm und ab  
Fliesenoberkante Wandanstrich wie oben beschrieben.

Feinsteinzeug 30/60cm

z.B. Granitogres Marte Botticino oder dergleichen.

### 4.3 DECKEN

Dispersionsanstrich glatt, deckend, einfarbig – Farbton weiß.

Nach Erfordernis abgehängte Decken.





#### 4.4 TÜREN

##### WOHNUNGSEINGANGSTÜRE

Klimakategorie (je nach Lage):	c,3 (geschützte Lage) d,3 (teilgeschützte Lage) e,2 (ungeschützte Lage)
Schallschutz:	42dB
Brandschutz:	gemäß OIB, Norm bzw. behördlicher Vorschrift
Einbruchhemmung:	WK2 (RC2)
Schlagregendichtheit:	Klasse 3A
Luftdurchlässigkeit:	Klasse 4
Windwiderstandsfähigkeit:	Klasse C2
Wärmedämmung:	1,1 (U-Wert)
Türblattoberfläche:	beschichtet – Farbton weiß.
Schloss:	Profilzylinderschloss Ausführung gemäß ÖNORM
Durchgangslichte:	90/200cm
Zargenausführung:	Rahmenstock
Ausstattung:	Türspion Namensschild

z.B. DANA Modell Allianz oder dergleichen.

##### INNENTÜRE

Klimakategorie:	a
Schallschutz:	28dB
Türblattoberfläche:	beschichtet – Farbton weiß.
Innenlage:	Röhrenspan
Schloss:	BB- Schloss gemäß ÖNORM
Durchgangslichte:	80/200cm
Zarge:	Stahlzarge

z.B. DANA Modell Euroba oder dergleichen.

##### BESCHLÄGE

###### EINGANGSTÜREN:

Sicherheitsbeschlag aus Aluminium gebürstet.  
Wohnungsseitig mit Türdrücker, gangseitig mit Knauf.

###### INNENTÜREN:

Gehrungsriff, Aluminium gebürstet mit Rundrosetten, BB - Schloss

###### WC- UND BADTÜREN:

Gehrungsriff, Aluminium gebürstet mit Rundrosetten, WC- Schloss mit Drehknopf  
(Notöffner)



#### 4.5 TERRASSE/BALKON/BODEN

Terrassen: Sibirische Lärche auf Holzunterkonstruktion.

Balkone: Sibirische Lärche auf Holzunterkonstruktion.

#### GELÄNDER

Verzinkte Stahlkonstruktion aus Stab-, Flach- und/oder Formstahl. Handläufe Stahl verzinkt und beschichtet.

Farbgebung: Weiß bzw. nach Wahl Bauträger.

#### ELEKTROINSTALLATIONEN

1 Wandauslass mit Leuchte über Ausschalter

Beleuchtungskörper gemäß Auswahl Bauträger.

1 Schukosteckdose mit Klappdeckel (Feuchtraum)

#### HAUSTECHNIK

Die Wohnungen im Erdgeschoss bekommen 1-2 Wasseranschlüsse und Schukosteckdosen in Außenbereich bzw. in der Nähe der Freiflächen.

z.B. Kemper Frosti-Plus oder dergleichen.





## 5 GEBÄUDETECHNIK WOHNUNGEN

### 5.1 ELEKTROTECHNIK

#### VERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Versorgungsnetz des Energieversorgers vor Ort.

#### VERTRAG STROM

Die Verrechnung der Stromkosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und den Stromlieferanten (Einzelvertrag).

### 5.2 TELEKOMMUNIKATION, TELEKABEL, TELEFON, INTERNET

Es ist möglich, die Wohnungen für Telekabel, Telefon und Internet auszurüsten. (örtliche Anbieter). Auf Wunsch kann gegen einen Aufpreis eine Satellitenanlage zu installieren.

Der Vorraum und alle Schlafräume sind mit Leerverrohrungen sowie Leerdosen ausgestattet.

Ein Wohnraum ist voll ausgestattet.

### 5.3 ELEKTROTECHNIK/INSTALLATIONEN

#### GEGENSPRECHANLAGE

Bei den Wohnungen ist eine Innensprechstelle als Wandgerät vorgesehen, dort wo erforderlich. Glockentaster bei Wohnungstüre.

#### ZÄHLUNG

Die Zähler für die Wohnungen sind im Technikraum KG untergebracht und erfolgt über Einzelabrechnung.

#### UNTERVERTEILER

Für die Versorgung der Wohnungen sind je nach Erfordernis Unterputzverteiler vorgesehen, welche im Vorraum, WC oder Abstellraum der jeweiligen Wohnung installiert sind.

#### SCHALTER/ STECKDOSEN/AUSLÄSSE

Schalter, Steckdosen und Auslässe in reinweiß bzw. polarweiß.  
Wohnungsinstallationen gemäß Projektierungsplan.  
z.B. ARSYS Fa. Berker oder dergleichen

#### E- AUSSTATTUNG WOHNEN/ESSEN

1(-2) Deckenauslass über Aus- bzw. Wechselschaltung  
5 Schukosteckdosen  
1 Antennensteckdose Kabel-TV  
1 Anschlussdose Telekommunikation  
1 Home- Brandmelder lt. Vorschrift

#### E- AUSSTATTUNG KOCHEN/KOCHNISCHE

1 Deckenauslass über Aus- bzw. Wechselschaltung  
1 Wandauslass über Spüle (Lichtauslass)  
3 Schukosteckdosen über Arbeitsplatte  
1 E-Herdanschlussdose



- 1 Schukosteckdose (Geschirrspüler)
- 1 Schukosteckdose über E-Herd (Dunstabzug, h= 185 cm ü. FOK)
- 1 Schukosteckdose (Kühlschrank)

**E- AUSSTATTUNG ZIMMER**

- 1 Deckenauslass über Ausschalter
- 4 Schukosteckdosen
- 1 Leerdose TV mit Blindabdeckung
- 1 Home- Brandmelder lt. Vorschrift

**E- AUSSTATTUNG BAD BZW. BAD/ WC**

- 1 Deckenauslass über Ausschalter (im Vorraum)
- 1 Wandauslass beim Waschtisch über Ausschalter (im Vorraum)
- 1 Waschmaschinenanschluss (Schukosteckdose mit Klappdeckel)  
(wenn nicht im Vorraum → lt. Plan)
- 1 Lüfter über Ausschalter im Vorraum mit bauseitigem Nachlaufrelais (nur wenn Bad bzw. Bad/WC ohne Fenster)
- 1 Schukosteckdose mit Klappdeckel je Waschbecken

**E-AUSSTATTUNG WC**

- 1 Wandauslass über Ausschalter (im Vorraum)
- 1 Lüfter über Ausschalter im Vorraum mit bauseitigem Nachlaufrelais (nur wenn WC ohne Fenster)

**E-AUSSTATTUNG VORRAUM**

- 1 Deckenauslass über Wechselschaltung bzw. Kreuzschaltung bzw. über Taster
- 1(-2) Schukosteckdose
- 1 Home- Brandmelder lt. Vorschrift
- 1 Sprechanlage mit Türöffner und eingebautem Summer
- 1 Glockentaster am Gang

**E-AUSSTATTUNG ABSTELLRAUM**

- 1 Deckenauslass über Ausschalter (im Vorraum)
- 1 Schukosteckdose
- 1 Waschmaschinenanschluss (Schukosteckdose mit Klappdeckel)  
(wenn nicht im Bad → lt. Plan)

**E- AUSSTATTUNG FREIFLÄCHE**

- 1 Wandauslass mit Ausschalter inkl. Beleuchtungskörper
- 1 Schukosteckdose (Feuchtraum)

**E- AUSSTATTUNG KELLERABTEIL**

- 1 Deckenauslass über Ausschalter
- 1 Schukosteckdose (Feuchtraum)





#### E-EINBAUHÖHEN

Steckdosen	30 cm
Steckdosen Küche/ Bad mit Klappdeckel	100 cm
Steckdose Dunstabzug	185 cm
Steckdose E-Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine, Freifläche	30 cm
Steckdose Kühlschrank	10 cm
Wandauslass Küche/ Küchenzeile	155 cm
Schalter	110 cm
Spiegelleuchten	185 cm
Wandauslass	185 cm
Sprechanlagen	140 cm
Telefon-/Antennensteckdose (auch Leerdosen)	30 cm

#### 5.4 HEIZUNG MIT LUFTWÄRMEPUMPE OD. ALTERNATIVES HEIZSYSTEM

##### LUFTWÄRMEPUMPE ODER. ALTERNATIVES HEIZSYSTEM INKL.

##### WARMWASSERBEREITUNG

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Luftwärmepumpe oder einem alternativen System in den Häusern 151 und 153. Die Wärmeversorgung der Häuser 159 und 161 erfolgt mittels dem Heizsystem der Häuser 151 und 153. (Die Zugangsmöglichkeit ist für alle Eigentümer über den Kellerzugang möglich). Die Warmwasserversorgung der Häuser 151 und 153 wird mit dem Wärmeversorgungssystem mitbetrieben. Die Warmwasserversorgung der Häuser 159 und 161 erfolgt separat je Wohneinheit mit einem Warmwasserboiler im jeweils zugeordneten Technikraum oder Kellerraum. Änderungen hinsichtlich den o.a. Systemen sind aufgrund technischer Details (technisch/wirtschaftlich sinnvolle Machbarkeit) noch möglich.

##### GENERELL HEIZUNGSFORM

Alle Wohnungseinheiten werden mit Fußbodenheizung ausgestattet.

##### GENERELL REGULIERUNG

Die Abrechnung erfolgt über Wärmedurchflusszähler je Wohnung (die Ablesung erfolgt über ein Abrechnungsunternehmen und wird über die Betriebskosten abgerechnet). Jede Wohnung verfügt über mindestens 2 Heizkreise für die Fußbodenheizung, die mittels Temperaturregler zentral geregelt werden.

#### 5.5 LÜFTUNG

##### GENERELL DEZENTRALE ANLAGE

In Bädern und WCs ohne Fenster werden dezentrale Einzelraumlüfter ausgeführt. z.B. Wernig Unterputz- Lüfter Type: Silent ECO U60 oder dergleichen.

##### FENSTER

Lage und Anzahl der Fenster lt. Plan.  
(Ausführung Fenster siehe Punkt 2.9)

#### 5.6 SANITÄRE EINRICHTUNGEN

##### TRINKWASSER

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Versorgungsnetz vor Ort.

##### KALTWASSER



Das Gebäude wird an das Wasserleitungsnetz der Holding Graz angeschlossen. Die Abrechnung erfolgt über Wasserzähler pro Wohnung (die Ablesung erfolgt über ein Abrechnungsunternehmen und wird über die Betriebskosten abgerechnet). In jeder Wohnung befindet sich ein Wasserabsperrhahn.

#### WARMWASSER

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral.

#### ABWASSER

Das Schmutzwasser wird im Gebäude geführt und in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Das Regenabwasser wird außerhalb des Gebäudes geführt und in Sickerschächte eingeleitet.

Oberflächenwässer werden zur Verrieselung/Versickerung gebracht

#### STANDARD AUSSTATTUNG BADEZIMMER

1 Waschtisch inkl. Armatur

1 eben verfliefter Duschbereich im Gefälle mit Gully und/oder Badewanne (lt. Plan) inkl. Armatur

#### STANDARD AUSSTATTUNG WC

1 Hänge WC mit Flachspüler inkl. Sitz, Deckel und Betätigungspalette

1 Handwaschbecken inkl. Armatur

#### WASCHTISCH

Waschtisch (lt. Bemusterung) aus Sanitärporzellan, Farbton weiß, mit Überlauf und 1 Hahnloch

z.B. Concept Carola oder dergleichen

#### WC- HANDWASCHBECKEN

Waschtisch (lt. Bemusterung) aus Sanitärporzellan, Farbton weiß, mit Überlauf und 1 Hahnloch

z.B. Concept Carola oder dergleichen

#### WC

Hänge- WC (lt. Bemusterung) aus Sanitärporzellan, als Flachspüler mit Unterputz-Spülkasten und Drückerplatte (lt. Bemusterung) inkl. passendem WC-Sitzbrett mit Deckel – Farbton weiß.

z.B. Concept CWWC

#### DUSCHE

bodenebene Dusche (80/80 cm; Verfließung wie Boden) mit Gully  
Ausführung der Anschlüsse bzw. Abflüsse.

Keine Duschwand in der Standardausstattung enthalten.

#### ARMATUREN





verchromte Einhebelmischerarmaturen (lt. Bemusterung), bei der Dusche als Aufputz-Brausearmatur inkl. Handbrause, Brauseschlauch und Wandstange sowie Duschkopf.  
z.B. Concept Contura oder dergleichen

#### SANITÄRANSCHLÜSSE

Waschmaschine:

Pro Wohnung ist ein Waschmaschinenanschluss mit Unterputz Siphon inkl. Auslaufhahn vorgesehen  
(im Bad bzw. Abstellraum/Nische → lt. Plan).

#### KÜCHE/ KÜCHENZEILE ANSCHLÜSSE

Küche:

Eckventile für Kalt- und Warmwasser, Kaltwasser mit zusätzlichem Abgang für Geschirrspüler, Ablaufanschluss.

Anschlusshöhen (Aufputz):

Ablauf 10cm ü. FFOK und KW/ WW 20cm ü. FFBOK

#### KÜCHE/ KÜCHENZEILE MÖBLIERUNG

Ausführung der Anschlüsse bzw. Abflüsse lt. Küchenplanung Käufer.  
Keine Möblierung der Küche in der Standardausstattung enthalten.

## 6 AUSSENANLAGEN

#### AUSSENANLAGEN

Gestaltung der Außenanlagen lt. Plan.

Die (teils überdachten) Zugänge werden gepflastert bzw. asphaltiert.

Freitreppen (bzw. Rampen) in Stahlbeton (Ortbeton oder Fertigteil) mit Steigungsverhältnis lt. Vorschrift.

Grünflächen (Böschungen zu Straßen hin) werden bauseits planiert und mit Rasen bepflanzt bzw. teilweise bekiest.

Die Rasenflächen der Gärten werden bauseits planiert und mit Rasen bepflanzt.

Eine Anwuchspflege des Rasens wird vom Bauträger nicht betrieben.

Die in den Plangrafiken und Renderings dargestellte Bepflanzung (Bäume und Büsche) dient rein der Veranschaulichung und ist nicht im Kaufpreis inkludiert.

#### BEWÄSSERUNG

Nach Erfordernis im Bereich des Stiegenhauses Wasserauslass in frostsicherer Ausführung im Außenbereich.

(inkl. Absperrventil im Kellergeschoss)

z.B. Kemper Frosti-Plus oder dergleichen.

#### BELEUCHTUNG

Außenbeleuchtung über Dämmerungsschalter, zusätzliche Taster beim Zugang zum Wohnhaus und beim Stiegenhaus.

Abschalten über Zeitschaltung.



## 7 SONSTIGES

### ÄUSSERE GESTALTUNG

Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung von Fassade, Geländer, Dach und Stiegenhaus obliegt dem planenden Architekten in Abstimmung mit der örtlichen Stadtbild-gestaltung und dem Auftraggeber.

### SONDERAUSSTATTUNG/SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche sind mit dem Bauträger abzustimmen und zur technischen Prüfung vorzulegen. Sie dürfen den Baufertigstellungstermin nicht gefährden, dürfen insbesondere nicht gegen Vorschriften der Bauordnung oder gegen technische Normen verstoßen und keinen Eingriff in die äußere Erscheinung des Gebäudes darstellen.

Der Bauträger ist berechtigt, im Falle einer Gefährdung des Fertigstellungstermins Sonderwünsche abzulehnen.

Es ist den ausführenden Firmen untersagt, vor Übergabe der Wohnungen an die Eigentümer, ohne Abstimmung mit dem Bauträger etwaige Aufträge durch die Wohnungseigentümer anzunehmen.

Der Aufpreis für Sonderwünsche wird direkt mit den ausführenden Firmen verrechnet.

Im Kaufpreis der Wohnung ist eine einmalige Grundrissumplanung (Beratungsgespräch, Umsetzung der Planung) im Ausmaß von gesamt 4 Stunden inbegriffen. Jede weitere Stunde wird verrechnet.

### ÄNDERUNGSVORBEHALT

Technische Änderungen, welche durch bauliche Notwendigkeiten, Material- und Fabrikationsänderungen etc. bedingt sind, bleiben, soweit diese keine Wertminderung darstellen, ausdrücklich vorbehalten und sind nicht an die Zustimmung zukünftiger Eigentümer gebunden.

Ebenso behält sich der Bauträger Änderungen durch Auflagen der Behörde, der Statik, der Wirtschaftlichkeit oder dergleichen vor.

### AUSSTATTUNG

Allenfalls farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Modelle und dergleichen, sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (Möbel usw.) gelten nicht als Baubeschreibung bzw. sind nicht Vertragsbestandteil.

Bei den in den Vertragsplänen eingezeichneten Möbeln und Geräten handelt es sich lediglich um Möblierungsvorschläge.

Diese Geräte und Möbel sind nicht im Lieferumfang der Wohnung enthalten und nicht Bestandteil des Kaufpreises.

### EINBAUMÖBEL

Sollten Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plan und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind.

Alle Maße sind Rohbaum Maße d.h. ohne Berücksichtigung des Verputzes.

Einbaumöbel bitte daher nur nach Naturmaßen bestellen.

Termine für Baustellenbesichtigungen sind vorab mit der Firma IMMOLA abzustimmen.





#### KAMIN

kein Kamin – Heizung mittels Luftwärmepumpe oder alternativen System.  
Gemäß Vorschrift kein Notkamin erforderlich.

#### ZENTRALSPERRANLAGE

Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Wohnungsnutzer mit seinem Schlüssel die Wohnung, den Postkasten, den Schuppen und das Kellerabteil sperren kann.

#### BESCHRIFTUNG ALLGEMEIN

Es ist die baubehördlich notwendige Beschriftung vorgesehen.  
Es werden alle Allgemeinräume, Zugänge und Stiegenhäuser gemäß Vorschrift beschriftet.

#### TOLERANZEN

Die Quadratmeterangaben beziehen sich auf den jeweils aktuellen Planstand und können in der Endausführung geringfügig abweichen.  
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  $\pm 5\%$  beiderseits toleriert.

#### GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den gültigen Gesetzen und einschlägigen Normen.

#### BAUSTELLENBEGEHUNGEN

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt für Externe auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin durchgeführt. Termine für Baustellenbesichtigungen sind vorab mit der Firma IMMOLA abzustimmen.

#### LÜFTUNG

Die Austrocknungszeit des Bauwerkes beträgt ca. 1- 3 Jahre.  
Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen unbedingt zu beachten:

- Möbel mindestens 10cm von der Wand aufstellen
- Bei Einbaumöbeln ist für ausreichende Hinterlüftung zu sorgen
- Während der Heizperiode ist mehrmals täglich möglichst mit Durchzug, jeweils ca. 5- 10 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 atmungsaktive Mineralfarben zum Färbeln der Wände verwenden.
- Verzichten Sie während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck 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.





#### WOHNUNGSÜBERGABE

Das Vertragsobjekt wird grob gereinigt übergeben. Die Feinreinigung obliegt jedem Käufer selbst.

## 8 BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### GENERELL

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht den Regeln der Technik.

Es gilt daher diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung als Vertragsgrundlage und nicht die vom Bauträger ausgefolgten Pläne.

Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind der Baubescheid, das darin erwähnte Steiermärkische Baugesetz 1995, (Stmk. BG95), den dazugehörigen Verordnungen und die entsprechenden ÖNORMEN.

Irrtümer, Druck- & Satzfehler ausdrücklich vorbehalten.  
Für Text und Pläne wird keine Haftung übernommen.





PLATZHIRSCH

## 9 PROJEKTBETEILIGTE

### PROJEKTENTWICKLUNG

+43 316 26 92 60 10 | [office@immola.at](mailto:office@immola.at)

**IMMOLA Liegenschaftsverwertung  
und Projektentwicklungs GmbH**

Alte Poststraße 156, 6.OG | 8020 A- Graz

DI Markus Lampesberger  
*Geschäftsführung*

+43 316 26 92 60 13 | [taurer@immola.at](mailto:taurer@immola.at)

Anna Taurer, M.A.

*Assistentin der Geschäftsführung*

### PROJEKTABWICKLUNG/BAUHERRNVERTRETUNG

+43 316 26 92 60 10 | [office@immola.at](mailto:office@immola.at)

**IMMOLA Bauträger GmbH**

Alte Poststraße 156, 6.OG | 8020 A- Graz

DI Markus Lampesberger  
*Geschäftsführung*

+43 316 26 92 60 15 | [ries@immola.at](mailto:ries@immola.at)

DI Lukas Ries

*Projektleitung & Bauherrenvertretung*

+43 316 26 92 60 23 | [kranz@immola.at](mailto:kranz@immola.at)

DI Patrick Kranz, BSc.

*Bauherrenvertretung*

### BAUTRÄGER

+43 316 26 92 60 10 | [office@immola.at](mailto:office@immola.at)

**Wohnanlage GRÜNblick GmbH**

Alte Poststraße 156, 6.OG | 8020 A- Graz

Stand Bau- und Ausstattungsbeschreibung: Februar 2017

Basierend auf Planstand: Verkaufspläne | Februar 2017

**immola**  
projektentwicklung

**immola**  
bauträger





## 10 BEILAGE 01

### BEMUSTERUNG SANITÄRGEGENSTÄNDE

Die angeführten Produkte sind gemäß Angebot und Ausschreibung bemustert.

#### WASCHTISCH- ARMATUR

z.B. Kludi Waschtisch- Einhandmischer  
Type: Logo Neo 372 810 575 oder dergleichen.

#### WANNENFÜLL- UND BRAUSE- ARMATUR

z.B. Kludi Wannenfüll- und Brause- Einhandmischer  
Type: Logo Neo 376 810 575 oder dergleichen.

#### BRAUSE- ARMATUR

z.B. Kludi Wannenfüll- und Brause- Einhandmischer  
Type: Logo Neo 376 810 575 oder dergleichen.

#### BRAUSE- ARMATUR

z.B. Kludi Brause- Einhandmischer  
Type: Logo Neo 378 410 575 oder dergleichen.

#### HANDBRAUSESET | HALTESTANGE

z.B. Hanssgrohe Handbrauseset  
Type: Crometta 85 Vario 27763 000 oder dergleichen.

#### FLACHSPÜL- HÄNGE- WC

z.B. Comfort Star Flachspül- Hänge- WC  
Type: CSHWCT oder dergleichen.

#### WC- SITZ

z.B. Comfort Star WC- Sitz  
Type: CSWCS oder dergleichen.

#### WC- BETÄTIGUNGSPALETTE

z.B. Betätigungspalette Mepa (Unterputzspülkasten)  
Type 421660 oder dergleichen.

#### HANDWASCHBECKEN

z.B. Comfort Star Waschtisch 45 x 33 cm  
Type: CSHWB45J oder dergleichen.

#### WASCHTISCH

z.B. Comfort Star Waschtisch 60 x 47cm  
Type: CSWTY60J oder dergleichen.

#### BADEWANNE

z.B. Comfort Star Badewanne 170 x 75cm  
Type: CSBW170 oder dergleichen.





PLATZHIRSCH

---

**SPROSSENHEIZKÖRPER**

z.B. Bial Sprossenheizkörper  
Type: Earth oder dergleichen.

**UNTERPUTZLÜFTER**

z.B. Wernig Unterputz- Lüfter  
Type: Silent ECO U60 oder dergleichen.