

ALLGEMEINE BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



Obere Teichstraße 46, 48, 50, 50a | 8010 GRAZ



ADRESSE
ECKDATEN
GRUNDSTÜCKSNUMMERN
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
KATASTRALGEMEINDE
EINLAGEZAHL
WIDMUNG & DICHTEN
GESCHOSSE

WOHNUNGEN
PKW- STELLPLÄTZE
ERSCHLIESSUNG

Obere Teichstraße 46, 48, 50, 50a, 8010 Graz
Neubau mit 10 Wohneinheiten
502/3
4.108 m²
63124 Waltendorf
1565
Reines Wohngebiet; Dichte 0,2-0,3
Vier Gebäude mit 2 oberirdischen Geschossen,
davon 1 Gebäude mit Kellergeschoss
10 Wohneinheiten von ca. 76m² bis ca. 120m²
17 PKW-Stellplätze im Freien, 12 davon überdacht
Erschließung direkt im Erdgeschoss bzw. direkt vom Erd-
geschoss in das zur Wohnung zugehörige Stiegenhaus

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 PROJEKTBE SCHREIBUNG	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	6
2.7 GELÄNDER/ HANDLÄUFE BALKONE & TERRASSEN	6
2.8 FASSADE	6
2.9 FENSTER-/ UND FENSTERTÜREN	6
2.10 SONNENSCHUTZ	7
2.11 WÄNDE	7
3 ALLGEMEINBEREICHE	8
3.1 HAUSEINGANG/ STIEGENHAUS	8
3.2 KELLERABTEIL	8
3.3 FAHRRADABSTELL-/ ABFALLSAMMELSTELLE	9
3.4 PKW- STELLPLÄTZE	10
3.5 HAUSTECHNIKBEREICHE/ TECHNIK	10
3.6 SONDERKELLERRÄUME	10
4 WOHNUNGEN	11
4.1 BÖDEN	11
4.2 WÄNDE	11
4.3 DECKEN	11
4.4 TÜR EN	12
4.5 TERRASSE / BALKON	13
5 GEBÄUDETECHNIK WOHNUNGEN	14
5.1 ELEKTROTECHNIK	14
5.2 TELEKOMMUNIKATION	14
5.3 ELEKTROTECHNIK/ INSTALLATIONEN	14
5.4 HEIZUNG	16
5.5 LÜFTUNG	17
5.6 SANITÄRE EINRICHTUNGEN	17

6	AUSSENANLAGEN.....	19
6.1	AUSSENANLAGEN	19
7	SONSTIGES	20
8	BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG	23
8.1	GENERELL.....	23
9	PROJEKTBETEILIGTE	23
10	BEILAGEN	24
10.1	BEMUSTERUNG SANITÄRGEGENSTÄNDE	24

1 PROJEKTBE SCHREIBUNG

PROJEKTBE SCHREIBUNG	Eingebettet in eine der begehrtesten und exklusivsten Wohngegenden von Graz, befindet sich dieses Projekt in der idyllischen Oberen Teichstraße im beliebten Bezirk Waltendorf. Diese privilegierte Adresse besticht durch ihre perfekte Balance aus urbaner Nähe und naturnaher Ruhelage. Umgeben von viel Grün bietet Waltendorf ein Höchstmaß an Lebensqualität: Erholbare Spaziergänge und Freizeitmöglichkeiten beginnen hier quasi direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur – Nahversorger, Schulen, Ärzte und die Grazer Innenstadt sind in nur wenigen Minuten bequem erreichbar. Dieses durchdachte Wohnprojekt umfasst insgesamt 10 hochwertige Wohnungen, die sich harmonisch auf vier moderne, zweigeschoßige Häuser verteilen. Durch diese aufgelockerte Bauweise entsteht ein besonders ruhiges und privates Wohnambiente. Mit großzügigen und lichtdurchfluteten Grundrissen von 3 bis 4 Zimmern bieten die Einheiten den perfekten Rückzugsort für Paare und Familien. Ein besonderes Highlight jeder Wohnung sind die privaten Freiflächen, die den Wohnraum fließend nach draußen erweitern: Im Erdgeschoß genießen Sie entspannte Stunden auf der eigenen Terrasse mit angrenzendem Eigengarten, während die Wohnungen im Obergeschoß mit weitläufigen, sonnigen Dachterrassen überzeugen.
GESCHOSSE	Je Haus 2 oberirdische Geschosse (Erdgeschoss, 1 Obergeschoss) 1 UG unterirdisches Geschoss (Kellerabteile und Technikraum)
NUTZUNG	Wohngebäude
WOHNUNGEN	10 Wohneinheiten von ca. 76 m ² bis ca. 120 m ²
ALLGEMEINRÄUME ALLGEMEINFLÄCHEN	Im Erdgeschoss: überdachte Fahrradabstellplätze, Abfallsammelstelle, Spielplätze Im Untergeschoss: Technikraum
ZUGANG GEBÄUDE	Die Zugänge zu den Wohngebäuden erfolgt entweder direkt vom Erdgeschoss oder über ein Stiegenhaus im Erdgeschoss.
ZUGANG WOHNUNGEN	Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt direkt vom Erdgeschoss bzw. vom Stiegenhaus im Erd- oder Obergeschoss.
STELLPLÄTZE	17 PKW-Stellplätze, 29 Fahrradabstellplätze
ZUFAHRT TIEFGARAGE/STELL- PLÄTZE	Die Zufahrt erfolgt über die Obere Teichstraße 46/48, 8010 Graz. Es stehen 17 PKW-Stellplätze im Freien zur Verfügung. 12 dieser Stellplätze sind überdacht. Es gibt keine Tiefgarage.

2 KONSTRUKTION UND GESTALTUNG

2.1 ALLGEMEIN	
	Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Bauteile des Bauwerks 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 statischem Erfordernis.
2.3 KONSTRUKTION	
ERDGESCHOSS bzw. OBERGESCHOSSE (über Terrain)	Außenwände über Terrain aus Hochlochziegel oder Stahlbeton (Ortbeton, Betonfertigteilelemente, Mantelbeton oder dergleichen) gemäß statischem Erfordernis. Außen zusätzlich Wärmeschutz gemäß bauphysikalischem Erfordernis (WDVS). Maschinenglättnputz an den Innenflächen.
KELLERGESCHOSS (unter Terrain)	Außenwände unter Terrain aus Stahlbeton gemäß statischem Erfordernis, Bentonitabdichtung oder bituminöse Abdichtung, nach Erfordernis.
2.4 GESCHOSSDECKEN	
	Stahlbetondecken gemäß statischem Erfordernis, mit Trittschall- und Wärmedämmung gemäß bauphysikalischem Erfordernis. Gegebenenfalls Verstärkungen und Unterzüge nach statischem Erfordernis. Untersicht gespachtelt.
2.5 DACH	
	Stahlbetonkonstruktion als Flachdach gemäß statischem Erfordernis mit Wärmedämmung und Abdichtung gemäß bauphysikalischem Erfordernis.

2.6 SPENGLERARBEITEN	
	Ausführung aller Verblechungen (Spengler) mit beschichtetem Aluminium. Fallrohre (Entwässerung) beschichtet – Farbton nach Wahl des Architekten.
2.7 GELÄNDER/ HANDLÄUFE BALKONE & TERRASSEN	
	Pulverbeschichtete Flachstahlkonstruktion. Handläufe Stahl pulverbeschichtet oder Edelstahl nach Wahl Bauträger.
2.8 FASSADE	
	Vollwärmeschutzfassade verputzt – Farbton nach Wahl des Architekten. Wärmeschutz gemäß bauphysikalischem Erfordernis.
2.9 FENSTER-/ UND FENSTERTÜREN	
FENSTER bzw. FENSTERTÜREN	3-Scheiben-Isolierglasfenster aus Holz mit Aluclip, Farbton nach Wahl des Architekten. Dreh-, Kipp- oder Drehkippschlag bzw. Fixverglasung. Wärme- und Schallschutz gemäß bauphysikalischem Erfordernis.
BESCHLÄGE	Fensterfeinbeschläge – Edelstahl
FENSTERBÄNKE	Fensterbänke (außen) Aluminium pulverbeschichtet – Farbton nach Wahl des Architekten Fensterbänke (innen) aus Holzwerkstoff – Farbton weiß

2.10 SONNENSCHUTZ	
	Alle Fenster und Fenstertüren erhalten Außenraffstore mit seitlicher Schienenführung (Z-Lamelle) Bedienung: Elektroantrieb über Taster in allen Räumen. Die Raffstoreblende wird Unterputz ausgeführt.
2.11 WÄNDE	
AUSSENWÄNDE/ TRAGENDE INNENWÄNDE	Außenwände über Terrain und tragende Innenwände aus Hochlochziegel oder Stahlbeton (Ortbeton, Betonfertigteilelemente, Mantelbeton oder dergleichen) gemäß statischem Erfordernis. Außenwände unter Terrain aus Stahlbeton (Ortbeton, Betonfertigteilelemente, Mantelbeton oder dergleichen) gemäß statischem Erfordernis. Die Abdichtung der Kellerwände wird entsprechend den technischen Richtlinien ausgeführt. Bei Außenwänden zusätzlich Wärmeschutz gemäß bauphysikalischem Erfordernis (WDVS).
GANG- UND STIEGEN- HAUSWÄNDE	Innenliegenden Stiegenhäuser bzw. Gänge: Mit Maschinenglättputz verputzt oder verspachtelt und gemalen an den Innenflächen.
WOHNUNGSTRENN- WÄNDE	Aus Hochlochziegel oder Stahlbeton (Ortbeton, Betonfertigteilelemente, Mantelbeton oder dergleichen) gemäß statischem Erfordernis bzw. Metallständerwände mit Gipskartonplattenbeplankung und Mineralfaserdämmung gemäß bauphysikalischem Erfordernis. Gegebenenfalls zusätzlich Vorsatzschalen gemäß bauphysikalischem Erfordernis.
TRENNWÄNDE	Werden als Gipskarton- Ständerwände je Seite 1-fach beplankt mit Mineralfaserdämmung ausgeführt.

3 ALLGEMEINBEREICHE

3.1 HAUSEINGANG/ STIEGENHAUS	
ZUGANGSTÜR	Zu Wohnugen: siehe Punkt 4.4 Wohnungeingangstüre Zu Stiegenhäusern (allgemein und privat): Aluportal, Beschläge Niro, Stangengriff, E-Öffner, Einbau Zylinder, Türschließer, Fluchtbeschlag lt. Erfordernis.
BÖDEN	Zugänge/Zufahrten im Freien: Asphaltierung bzw. Rasengittersteine bzw. Pflasterung. Stiegenhäuser: Feinsteinzeug
TREPPEN	Stahlbetontreppen (Fertigteil) Ausführung gemäß statischem und bauphysikalischem Erfordernis. Oberfläche Feinsteinzeug
WÄNDE/ STÜTZEN	Ausführung der Wände wie Außenwände bzw. mit Maschinenglättputz verputzt oder verspachtelt und gemalen an den Innenflächen.
GELÄNDER	Stahlkonstruktion aus Flachstahl Sämtliche Geländer/ Absturzsicherungen werden als Flachstahlgeländer feuerverzinkt und pulverbeschichtet ausgeführt.
ELEKTROINSTALLATIONEN	Die Deckenbeleuchtungen der Zugänge und allgemeinen Stiegenhäuser werden über Bewegungsmelder geschaltet. Anzahl und Positionierung der Leuchten gemäß Richtlinien. Beleuchtungskörper gemäß Auswahl Bauträger.
AUSSTATTUNG	Briefkastenanlage (im jeweiligen Zugangsbereich) Fahrradabstellplätze gem. Plan bei jedem Haus.

3.2 KELLERABTEIL	
ALLGEMEIN	Jeder Wohnung ist ein Abteil zugeordnet. Erschließung der Kellerabteile über das allgemeine Stiegenhaus im Haus Nr. 46. (Größe und Situierung lt. Plan) Größe u. Lage der Kellerabteile können sich noch geringfügig ändern. Änderungen ausdrücklich vorbehalten. Im Keller herrscht eine erhöhte Raumfeuchte wodurch das Lagern von feuchteempfindlichen Gegenständen nicht möglich ist.

	Des Weiteren müssen im Keller aufgestellte Regale, sowie Gegenstände mindestens 10 cm von den Kellerwänden entfernt und min. 20 cm über dem Boden aufgeständert werden um eine ausreichende Hinterlüftung zu gewährleisten.
ZUGANGSTÜRE	Stahltüre mit Stahlzarge EI230-C mit Zylinderschloss (Zentral-sperre).
BODEN	Beton flügelgeglättet
TRENNWÄNDE/ TÜR ZU EINZELNEN KA	Kellertrennwandsystem inkl. Tür und Zylinderschloss (mit Wohnungsschlüssel sperrbar), System in Blechausführung bzw. Trennwände aus Stahlbeton (Ortbeton, Betonfertigteilelemente, Mantelbeton oder dergleichen) gemäß statischem Erfordernis, mit Stahltüre und Stahlzarge mit Zylinderschloss (mit Wohnungsschlüssel sperrbar)
WÄNDE/STÜTZEN	Betonoberfläche schalrein.
DECKE	Betonoberfläche schalrein bzw. Deckendämmplatten.
ELEKTROINSTALLATIONEN (allgemein)	Die Deckenbeleuchtung des Erschließungsbereiches Kellerabteile wird über Bewegungsmelder geschaltet. Anzahl und Positionierung der Leuchten gemäß Richtlinien. Beleuchtungskörper gemäß Auswahl Bauträger. + 1 Steckdose (Feuchtraumleuchten, Wannenleuchten, Aufputz)
ELEKTROINSTALLATIONEN (Kellerabteile)	1 Deckenauslass über Ausschalter 1 Steckdose aufgeschaltet auf den Wohnungszähler
3.3 FAHRRADABSTELL-/ ABFALLSAMMELSTELLE	
ALLGEMEIN	29 überdachte Fahrradabstellflächen und einer straßenseitigen Müllsammelstelle (auf der anderen Seite der Brücke) im Erdgeschoss. (Größe und Situierung lt. Plan).
BODEN	Asphaltierung/Betonplatte bzw. Rasengittersteine
WÄNDE/STÜTZEN	Müllsammelstelle: Betonoberfläche schalrein
ELEKTROINSTALLATIONEN	Die Beleuchtung wird über Bewegungsmelder geschaltet. Anzahl und Positionierung der Leuchten gemäß Richtlinien. Beleuchtungskörper gemäß Auswahl Bauträger. (Feuchtraumleuchten Aufputz)

3.4 PKW- STELLPLÄTZE	
ALLGEMEIN	17 Stellplätze im Erdgeschoss
BODEN	Asphalt bzw. Rasengittersteine
ENTWÄSSERUNG	Das anfallende Wasser mündet in Verdunstungsrinnen und Pumpensümpfe
BODENMARKIERUNGEN	Die Kennzeichnung der Stellplätze erfolgt mit Markierungsfarben am Boden.
ELEKTROINSTALLATION / BELEUCHTUNG	Die Beleuchtung wird über Bewegungsmelder geschaltet. Anzahl und Positionierung der Leuchten gemäß Richtlinien. Beleuchtungskörper gemäß Auswahl Bauträger. (Feuchtraumleuchten, Wannenleuchten, Aufputz)
3.5 HAUSTECHNIKBEREICHE/ TECHNIK	
ALLGEMEIN	Bereiche der Übernahmestationen der Versorgungsunternehmen für Wasser, Fernwärme 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, ABSTELLRAUM-/ NISCHE	Fertigparkett Eiche, 2,7mm Nuttschicht; Dielenboden. z.B. Weitzer oder Scheucher
Vorraum, SANITÄRRÄUME	Feinsteinzeug 60/60 mit Rektifizierung Heller Farbton mit Sockelleisten aus gleichem Material. z.B. Serie Abitare oder dergleichen.
4.2 WÄNDE	
WO/KO/ES, ZIMMER VORRAUM, ABSTELLRAUM	Dispersionsanstrich glatt, deckend, einfarbig – Farbton weiß.
BAD/ WC (wenn ein Raum)	Dispersionsanstrich glatt, deckend, einfarbig – Farbton weiß bzw. im Bereich der Sanitärgegenstände Fliesenverlegung bis Türzargenoberkante (ca.210cm) und ab Fliesenoberkante Wandanstrich wie oben beschrieben.
BAD	Dispersionsanstrich glatt, deckend, einfarbig – Farbton weiß bzw. im Bereich der Sanitärgegenstände 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 be- schrieben. Feinsteinzeug 60/60cm z.B. Serie Abitare 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:	Zylinderschloss beidseitig absperrrbar Ausführung gemäß ÖNORM
Durchgangslichte:	90/215cm
Zargenausführung:	Rahmenstock
Ausstattung:	Türspion Namensschild z.B. DANA Modell Allianz oder Zensur oder glw.
INNENTÜRE	
Klimakategorie:	A
Schallschutz:	32 dB
Türblattoberfläche:	beschichtet – Farbton weiß
Innenlage:	Röhrenspan
Schloss:	BB- Schloss gemäß ÖNORM
Durchgangslichte:	80/215 cm
Zarge:	Holzumfassungszarge überall; Penthousewohnungen mit verdeckt liegenden Bändern bzw. flächenbündigen Türblatt (nicht wandbündig!)
Beschläge:	Edelstahl z.B. DANA Modell Strategie oder glw.
BESCHLÄGE	
EINGANGSTÜREN	Sicherheitsbeschlag aus Aluminium gebürstet. Wohnungsseitig mit Türdrücker, gangseitig mit Knauf oder Drücker
INNENTÜREN	Gehrungsgriff, Edelstahl gebürstet mit Rundrosetten, BB – Schloss
WC- UND BAD-TÜREN	Gehrungsgriff, Edelstahl; Rundrosetten, WC- Schloss mit Drehknopf (Notöffner)

4.5 TERRASSE / BALKON	
BODEN	Terrassen Erdgeschoss: aufgeständerter Holzbelag heimische Lärche oder Thermo-Esche Nach Wahl Bauträger
GELÄNDER	Stahlkonstruktion aus Flachstahl. Sämtliche Geländer/ Absturzsicherungen werden als Flachstahlgeländer feuerverzinkt und pulverbeschichtet ausgeführt.
ELEKTROINSTALLATIONEN	1 Wandauslass mit Leuchte über Ausschalter Beleuchtungskörper gemäß Auswahl Bauträger. 1 Schukosteckdose mit Klappdeckel (Feuchtraum)
HAUSTECHNIK	Alle Wohnungen erhalten einen Wasserauslass in frostsicherer Ausführung im Außenbereich. 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. (Telekom) Der Vorraum und alle Schlafräume sind mit Leerverrohrungen sowie Leerdosen ausgestattet. Ein Wohnraum ist voll ausgestattet.
5.3 ELEKTROTECHNIK/ INSTALLATIONEN	
ALLGEMEIN	
GEGENSPRECHANLAGE	Gegensprechanlage bei Haus 46 Top 02, Top 08 und Top 10: Gegensprechanlage mit Kamera Top 01, Top 07 und Top 09: keine Gegensprechanlage, da direkter Zugang im EG
ZÄHLUNG	Die Zähler für die Wohnungen sind im allgemeinzugänglichen Bereich (Technikraum KG) untergebracht und erfolgt über Einzelabrechnung. Zur internen Betriebskostenabrechnung wird von der Wärmeabrechnungsfirma jede Wohneinheit mit einer Kompaktzähleranlage ausgestattet.
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. e2 pure competence, UP-Schalter LOGUS 90 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) 1 Lüfter über Ausschalter im Vorraum mit bauseitigem Nachlaufrelais (nur wenn Bad bzw. Bad/WC ohne Fenster) 1 Schukosteckdose mit Klappdeckel je Waschbecken 1 Anschluss Wohnungsstation (oder WC)
E-AUSSTATTUNG WC	1 Wandauslass über Ausschalter (im Vorraum) 1 Lüfter über Ausschalter im Vorraum mit bauseitigem Nachlaufrelais (nur wenn WC ohne Fenster) 1 Anschluss Wohnungsstation (oder Bad)
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

E- AUSSTATTUNG FREIFLÄCHE	1 Wandauslass mit Ausschalter inkl. Beleuchtungskörper 1 Schukosteckdose (Feuchtraum)
E- AUSSTATTUNG KELLERABTEIL	1 Deckenauslass über Ausschalter 1 Schukosteckdose pro Kellerabteil, Abrechnung über Wohnungsstrom
E-EINBAUHÖHEN	(in cm)
Steckdosen:	30
Steckdosen Küche/ Bad mit Klappdeckel:	110
Steckdose Dunstabzug:	185
Steckdose E-Herd, Geschirrspüler, Waschma- schine, Freifläche:	50
Steckdose Kühlschrank:	30
Wandauslass Küche/ Küchenzeile	145
Schalter	110
Spiegelleuchten	190
Wandauslass	200
Sprechanlagen	150
Telefon-/ Antennensteck- dose (auch Leerdosen)	30
5.4 HEIZUNG	
FERN-Wärme oder Fern- Gas INKL. WARMWAS- SERBEREITUNG	Wärmeversorgung über Fernwärme. Der Anschluss erfolgt an das örtliche Fernwärmenetz der Energie Graz. Eine zentrale Station befindet sich im Technikraum im Untergeschoss. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt eine zentrale oder dezentrale Warmwasseraufbereitung.
GENERELL HEIZUNGSFORM	Alle Wohnungseinheiten werden mit Fußbodenheizung ausgestattet.
GENERELL REGULIERUNG	Die Regulierung der Raumtemperatur erfolgt mittels Raumthermostat. Jeder Wohnraum erhält ein Raumthermostat zur dezentralen Steuerung der Raumtemperatur. Die Vorräume, Bäder, WCs und Abstellräume sind manuell regulierbar.
KLIMA	Eine Vorbereitung für die Installation einer Klimaanlage wird bei jeder Wohnung in Wohn- und Schlafraum ausgeführt. Optionale Ausführung FB-Kühlung nach Wahl Bauträger.

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: Holding Graz
KALTWASSER	Das Gebäude wird an das Wasserleitungsnetz der Stadtwerke 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 über eine zentrale oder dezentrale Warmwasserversorgung.
ABWASSER	Das Schmutzwasser wird im Gebäude geführt und in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
STANDARD AUSSTATTUNG BADEZIMMER	1 Waschtisch inkl. Armatur 1 bodeneben verfließer Duschbereich im Gefälle mit Ablaufrinne oder eine Duschtasse 90/90 inkl. Armatur (Variante nach Wahl Bauträger) 1 Sprossenheizkörper mit E-Patrone
STANDARD AUSSTATTUNG WC	1 Hänge WC mit Tiefspüler inkl. Sitz, Deckel und Betätigungspalette 1 Handwaschbecken inkl. Armatur
WASCHTISCH	Waschtisch (lt. Bemusterung) aus Sanitärporzellan, Farbton weiß, mit Überlauf und 1 Hahnloch
WC- HANDWASCHBECKEN	Waschtisch (lt. Bemusterung) aus Sanitärporzellan, Farbton weiß, mit Überlauf und 1 Hahnloch
WC	Hänge- WC (lt. Bemusterung) aus Sanitärporzellan, als Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten und 2-Mengen Drückerplatte (lt. Bemusterung) inkl. passendem WC-Sitzbrett mit Deckel – Farbton weiß.

DUSCHE	Bodenebene Dusche 90/90 cm im Gefälle; Verfliesung wie Boden Ablaufschiene Ausführung der Anschlüsse bzw. Abflüsse. Duschkabine oder Walk-In Glaswand oder 90/200 cm Glastüre in der Standardausstattung enthalten
ARMATUREN	verchromte Einhebelmischerarmaturen (lt. Bemusterung), bei der Dusche als Aufputz-Brausearmatur inkl. Handbrause, Brauseschlauch und Wandstange sowie Duschkopf.
SPROSSENHEIZKÖRPER	z.B. Bial Sprossenheizkörper Type: Earth oder dergleichen.
SANITÄRANSCHLÜSSE	Waschmaschine: Pro Wohnung ist ein Waschmaschinenanschluss mit Unterputz Siphon inkl. Auslaufhahn vorgesehen (Situierung 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

6.1 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 werden bauseits geplant und mit Rasen bepflanzt bzw. teilweise bekiest. Zaunabtrennung Grundstück zu Nachbarn oder öffentlichen Gut nach Erfordernis Die in den Plangrafiken und Renderings dargestellte Bepflanzung (Bäume und Büsche) dient rein der Veranschaulichung und ist nicht im Kaufpreis inkludiert.
EIGENGARTEN	Die den ebenerdigen Wohnungen zugeteilten Gärten werden bauseits geplant und mit Rasen bepflanzt. Die einzelnen Gärten werden untereinander und zu Allgemeinflächen mittels Hecken mit ca. 100cm Höhe begrenzt. An der Grundgrenze werden die Gärten ebenfalls mit Hecken mit 100-150cm Höhe begrenzt. Die gärtnerische Gestaltung obliegt den zukünftigen Wohnungseigentümern. 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 Zugangs/Stiegenhauses Wasserauslass in frostsicherer Ausführung im Außenbereich. 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 Stadtbildgestaltung und dem Bauträger.
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 Grundrissplanung) im Ausmaß von gesamt 4 Stunden inbegriffen. Jede weitere Stunde (für Gespräche, Planung und Örtliche Bauaufsicht) wird mit einem Stundensatz von EUR 95,-zzgl. Ust von IMMOLA Bauträger GmbH 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 Rohbaumaße d.h. ohne Berücksichtigung des Verputzes. Einbaumöbel bitte daher nur nach Naturmaßen bestellen. Termine für Baustellenbesichtigungen sind vorab mit der NEA Solutions GmbH abzustimmen
KAMIN	Kein Kamin
ZENTRALSPERRANLAGE	Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Wohnungsnutzer mit seinem Schlüssel die Wohnung, den Postkasten und das Kellerabteil sperren kann. 5 Stück Wohnungsschlüssel pro Wohneinheit.
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 ±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 NEA Solutions GmbH 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.

8 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

8.1 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.

9 PROJEKT BETEILIGTE

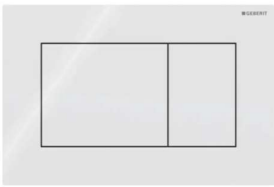
PROJEKTENTWICKLER	IMMOLA Liegenschaftsverwertung und Projektentwicklungs GmbH Gleispachgasse 1 A - 8045 Graz +43 316 26 92 60 10
BAU TRÄGER	NEA Solutions GmbH Gleispachgasse 1 8045 Graz +43 316 26 92 60 10

Stand Bau- und Ausstattungsbeschreibung: 16.09.2026

Basierend auf Planstand: Verkaufsplanung | September 2026

10 BEILAGEN

10.1 BEMUSTERUNG SANITÄRGEGENSTÄNDE	
	Die angeführten Produkte sind gemäß Angebot und Ausschreibung bemustert. Die Abbildungen sind Symbolbilder. Farb- bzw. Darstellungsabweichungen möglich
ARMATUREN	
	WASCHTISCH- ARMATUR HG Einhand Waschtischarmatur Logis 100 mit Ablauf verchromt.
	WANNENFÜLL- UND BRAUSE- ARMATUR HG Einhand AP Batterie Logis
	BRAUSE- ARMATUR HG Einhand AP Batterie Brausegarnitur Logis
	HANDBRAUSESET HALTESTANGE Hanssgrohe Handbrauseset Type: Crometta 85 Vario

SANITÄRGEGENSTÄNDE	
	TIEFSPÜL - HÄNGE- WC Laufen Pro Wand-WC Tiefspüler weiß
	WC-SITZ Laufen Pro WC Sitz 89295.1 mit Deckel weiß
	WC- BETÄTIGUNGSPALETTE Geberit Sigma 01
	HANDWASCHBECKEN Laufen Handwaschbecken Pro A 45x34

	WASCHTISCH Laufen Pro Waschtisch 60x48
HEIZUNG LÜFTUNG	
	SPROSSENHEIZKÖRPER z.B. Bial Sprossenheizkörper Type: Earth oder dergleichen.
	UNTERPUTZLÜFTER Wernig Unterputz- Lüfter Type: Silent ECO U60 oder dergleichen.