



# BAU & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## WOHNHAUSANLAGE WEBERWEG 4

### A-8141 PREMSTÄTTEN

ein Projekt der

MP Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH

Mitterstraße 5, A-8055 Graz

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Projekt Weberweg 4.....	1
1.1	Übersicht.....	1
1.2	Energieausweise.....	1
1.3	Gestaltungskonzept.....	1
2	Bau- und Ausstattungsbeschreibung Allgemein.....	2
2.1	Rohbau und Baumeisterleistungen.....	2
2.1.1	Gründung.....	2
2.1.2	Wände, Stützen, Unter- und Überzüge.....	2
2.1.3	Decke.....	2
2.1.4	Abdichtung.....	3
2.1.5	Innenputz.....	3
2.1.6	Estrich.....	3
2.2	Fassade.....	3
2.3	Flachdächer und Flachdachterrassen.....	3
2.4	Fenster.....	4
2.5	Sonnenschutz.....	4
2.6	Türen.....	5
2.6.1	Wohnungseingangstüren.....	5
2.6.2	Türen im Untergeschoss.....	5
2.7	Geländer und Handläufe.....	5
2.7.1	Stiegenaufgangs- und Podestgeländer.....	5
2.7.2	Dachterrassen- und Balkongeländer Glas.....	5
2.7.3	Balkongeländer Massiv.....	5
2.7.4	Balkontrennwände.....	6
2.7.5	Terrassentrennwände.....	6
2.8	Wand-, Decken- und Bodenflächen.....	6
2.8.1	Wand- und Deckenflächen.....	6
2.8.2	Bodenflächen UntergeschoSS.....	6
2.8.3	Stiegenaufgangs- und Podestflächen.....	6
2.8.4	Laubengangflächen.....	6
2.9	Aussenanlagen.....	7
2.9.1	Befestigte Flächen.....	7
2.9.2	Grünflächen und Gärten.....	7
2.9.3	Zaun- und Toranlagen.....	7
2.9.4	Spielplatz.....	8

---

2.9.5	Ableitung Niederschlagswässer .....	8
2.10	Kellerräume.....	8
2.11	Fahrradabstellplätze .....	8
2.12	Müllinsel .....	8
2.13	Schliessanlage.....	8
2.14	Hausbrieffachanlage.....	9
2.15	Rolltor .....	9
2.16	Elektrotechnikinstallationen .....	9
2.16.1	Allgemeininstallation.....	9
2.16.2	Schnellladestationen .....	9
2.16.3	Elektroverteileranlagen.....	11
2.16.4	Stromzählung.....	11
2.16.5	Erdungs- und Blitzschutzanlage.....	11
2.16.6	Telefon- und Internetanschluss.....	11
2.16.7	Radio und Fernsehempfang.....	11
2.16.8	Rauch- und Brandmeldeeinrichtung.....	12
2.16.9	Beleuchtung.....	12
2.16.10	Personenaufzugsanlage .....	14
2.16.11	Fluchtwegorientierungsbeleuchtung .....	14
2.16.12	Photovoltaikanlage .....	14
2.17	Haustechnikinstallationen .....	14
2.17.1	Installationen Sanitär .....	14
2.17.2	Trink- und Brauchwasser .....	15
2.17.3	Heizungsanlage.....	15
2.17.4	Lüftungsanlage.....	15
2.17.5	Putzraum .....	15
2.17.6	Allgemeinflächen / Aussenanlagen.....	15
3	Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnungen .....	16
3.1	Wohnungstrennwände.....	16
3.2	Zwischenwände.....	16
3.3	Innentüren .....	16
3.4	Bodenbeläge.....	17
3.4.1	Wohnbereiche, Zimmer .....	17
3.4.2	Sanitärbereiche, Vorraum und Abstellraum .....	17
3.5	Wandbeläge und Oberflächen.....	18
3.5.1	Wände und Decken Wohnbereiche, Zimmer .....	18
3.5.2	Wandbeläge Sanitärbereiche .....	18

---

3.5.3	Wände und Decken Sanitärbereiche .....	18
3.6	Beläge Terrassen- und Dachterrassen.....	18
3.7	Elektrotechnische Wohnungsausstattung .....	18
3.7.1	Wohnungsausstattung.....	19
3.7.2	Produktangaben Elektro.....	21
3.8	Sanitäre Wohnungsausstattungen.....	22
3.8.1	Standardausstattung Bad und WC.....	22
3.8.2	Standardausstattung WC (wenn von Bad getrennt) .....	23
3.8.3	Standardausstattung Küche.....	24
3.8.4	Standardausstattung Terrasse/Dachterrasse und allgemeinbereiche.....	24
4	Kundenwünsche und Sonderausstattungen.....	25
4.1	Allgemeines.....	25
5	Sonstiges.....	25
5.1	Plan- und Naturmass .....	25
5.2	Änderungsvorbehalte.....	26
5.3	Gewährleistung .....	26
5.4	Baustellenbegehungen.....	26
5.5	Wohnungsübergabe.....	26
5.6	Lüftung.....	26
5.7	Nicht enthaltene Leistungen.....	27
5.8	Projektbeteiligte .....	27

# 1 PROJEKT WEBERWEG 4

## 1.1 ÜBERSICHT

Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup> auf. Es wird der aktuelle Bestand abgebrochen und durch zwei neue Baukörper ersetzt. Die Baukörper sind über ein offenes Treppenhaus miteinander verbunden.

Dadurch entstehen 13 neue Wohneinheiten bestehend aus Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit Nett Nutzflächen von ca. 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>. Die Gesamt-Nettonutzfläche beträgt ca. 920 m<sup>2</sup>. In der architektonisch hochwertigen Planung sind großzügige Freiflächen in Form von Garten mit Terrassen, Balkonen und Dachterrassen vorgesehen. Die Wohnungen werden mit Küchen und zusätzlich mit einem Kabel- oder Satelliten-TV-Anschluss ausgestattet.

Insgesamt entstehen 22 Stellplätze, davon 13 in einer Tiefgarage.

## 1.2 ENERGIEAUSWEISE

Die Energieklassen der einzelnen Gebäude gestalten sich wie folgt.

Haus 1: Energieklasse "B"

Heizwärmebedarf lt. Energieausweis vom 16.06.2021: 30,7 kWh/m<sup>2</sup>a

Haus 2: Energieklasse "B"

Heizwärmebedarf lt. Energieausweis vom 16.06.2021: 38,1 kWh/m<sup>2</sup>a

## 1.3 GESTALTUNGSKONZEPT

Die Objektgestaltung, sowie das farbliche Gesamtkonzept erfolgt in Abstimmung der Architektur. Die Visualisierungen der Wohnhausanlage zeigen ein mögliches Erscheinungsbild. Sämtliche Visualisierungen mit Objektgegenständen, Einrichtungs- und Ziergegenständen, sowie Bepflanzungen dienen rein der Veranschaulichung und sind nicht Vertragsbestandteil.

Es gelten ausschließlich die Einreichpläne sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung als Ausführungsgrundlage.

## **2 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ALLGEMEIN**

### **2.1 ROHBAU UND BAUMEISTERLEISTUNGEN**

Die Bauwerke werden in Massivbauweise errichtet. Das Haus 1 und 2 wird mit 3 oberirdischen Geschossen errichtet. Haus 2 wird unterkellert ausgeführt. Das Untergeschoss umfasst die Tiefgarage, Technikräume, Kellerräume und Stiegenhäuser. Die Gründung und Fundamentierung der Bauwerke erfolgt in Form einer Flachgründung mittels Bodenplatte aus Stahlbeton. Bodenplatten, Decken über Erdgeschoß und Obergeschoß, Träger, Unter- sowie Überzüge und Stützen werden in Stahlbeton als auch mittels Stahlbetonfertigteilen ausgeführt. Außenwände, sowie innenliegende tragende Wände werden in Stahlbeton, Ziegelmassivbauweise oder mittels Mantelbetonmauerwerk nach statischen Erfordernissen hergestellt. Die erforderlichen Geländeanpassung werden einerseits mittels Böschungen mit einer Neigung im Verhältnis von 2:3 hergestellt bzw. mit Stützmauern aus Stahlbeton lt. Statik, mit entsprechender Geländerung falls erforderlich.

#### **2.1.1 GRÜNDUNG**

Die Gründung erfolgt über Stahlbetonbodenplatten mit bereichsweisen Verstärkungen auf tragfähigen Boden nach Vorgabe der Statik. Für andere Bauteile, wie z.B. Terrassentrennwände, Müllplatz werden Einzel- und Streifenfundamente hergestellt.

#### **2.1.2 WÄNDE, STÜTZEN, UNTER- UND ÜBERZÜGE**

Die Außenwände werden aus Stahlbetonwänden bzw. in Ziegel hergestellt. Aus statischen Gründen können teilweise Stützen, Unter- und Überzüge in Stahlbeton erforderlich sein. Statisch bedingt können Bauteilstärken geringfügig variieren und Lageänderungen auftreten. Die Stützwände werden aus Stahlbeton lt. Statik hergestellt.

#### **2.1.3 DECKE**

Alle Decken (Untergeschoß bis 3. Obergeschoss) werden in Stahlbeton hergestellt. Auskragungen, Vor- und Rücksprünge werden teilweise in Ortbeton hergestellt. Die Haupt- und Zwischenpodeste werden wärmetechnisch entkoppelt in Ortbeton errichtet, die Stiegenläufe als Fertigteileplatten mit Schallentkoppelung auf die Podeste aufgelegt, die Laubengänge mittels Vollbetonfertigteileplatten mit thermischer Trennung und Schallentkoppelung ausgeführt.

#### **2.1.4 ABDICHTUNG**

Die vertikale und horizontale Bauwerks- bzw. Dachabdichtung erfolgt gemäß den einschlägigen Normen und Richtlinien (Ö-Norm B3692 i.d.l.g.F., Richtlinie "Bentonitgeschützte Betonbauwerke - Braune Wannen", i.d.l.g.F.).

#### **2.1.5 INNENPUTZ**

Der Innenwandputz auf Ziegelwänden bzw. Mantelbetonwänden wird mit einer Stärke von ca. 10-15mm hergestellt. Im Bereich der Nassräume erfolgt die Ausführung mittels Kalkzementputz von ca. 10-15mm.

#### **2.1.6 ESTRICH**

Die Ausführung des Zementestriches, geeignet für eine Fußbodenheizung, erfolgt gemäß Ö-Norm B3732. Der Estrichaufbau erfolgt dabei in allen Wohnungen mit ausreichender zementgebundener Schüttung, Dampfbremse und Trittschalldämmung, im Erdgeschoss mit zusätzlicher Wärmedämmung nach den Vorgaben des Energieausweises.

### **2.2 FASSADE**

Ausführung eines Wärmedämmverbundsystems aus expandiertem Polystyrol-Hartschaumplatten und Mineralwollgedämmplatten 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, sowie entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt. In Teilbereichen werden in Anlehnung an das architektonische Gesamtkonzept Blendrahmen im Bereich der Balkone und/oder Terrassen vorgesetzt. Die Rahmen bestehen aus einer beschichteten Alukonstruktion, Farbton nach Vorgabe des Bauträgers.

### **2.3 FLACHDÄCHER UND FLACHDACHTERRASSEN**

Die Abdichtung der TG erfolgt mittels wurzelfester Abdichtung und Intensivbegrünung. Die Terrassen im EG im Haus 1 sowie im 1.OG Haus 2 werden mit Feinsteinzeugplatten 60\*60cm im Kiesbett ausgeführt.

Die Ausführung der Flachdächer erfolgt mittels Warmdachaufbauten inklusive Dachabdichtung und einer EPS-Wärmedämmung im Gefälle. Die Dachhaut wird aus UV-beständig trägerverstärkten, thermoplastischer FPO-Folie mit extensiver Begrünung hergestellt. In Bereichen mit einer Photovoltaikanlage wird unter der Photovoltaikanlage keine Begrünung

ausgeführt. Hierbei werden die Wärme- und brandschutztechnischen Eigenschaften des Flachdachs entsprechend der Bauphysik, sowie entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt. Der Zugang der Dächer erfolgt über den Laubengang vom 2. bzw. 3. Obergeschoss aus über in den Dachaufbau integrierte Dachbodentreppen.

Die Ausführung der Dachterrasse erfolgt nach bauphysikalischem Erfordernis mit einem Warmdachaufbau inklusive Dachabdichtung. Die Dachhaut wird aus UV-beständig trägerverstärkten, thermoplastischer FPO-Folie hergestellt. Beläge werden mit aufgeständerten, Feinsteinzeugplatten 60\*60cm über dem Dachaufbau ausgeführt.

Die Ausführung der Balkone erfolgt mit Gefälledämmung und Folienabdichtung inkl. Rinnenausbildung sowie einem Flüssigfolienanstrich im Anschlussbereich der Balkontüren. Die Balkonbeläge werden mit aufgeständerten Feinsteinzeugplatten 60\*60cm ausgeführt. Die Ableitung der Niederschlagswässer erfolgt über den Fugenteil der Terrassenplatten.

Vor den Fensterelementen werden nach Bedarf stahlverzinkte Rigole mit Maschenrost versetzt.

## **2.4 FENSTER**

Die Ausführung der Fenster und Fenstertüren erfolgt mit Kunststoffelementen mit beschichteten Aluminium-Deckschalen in RAL9005 bzw. Farbton nach Vorgabe des Bauträgers, Dreischeibenisolierverglasung und Fensterfalzlüfter in Wohn-Ess-, Schlaf- und Büroräumen. Die wärme-, schallschutz- und brandschutztechnischen Eigenschaften der Fenster und Fenstertüren werden entsprechend der Bauphysik sowie den behördlichen Auflagen ausgeführt. Für die Dreh- und Kippfunktion der Elemente werden entsprechende Niro-Beschläge des Herstellers gewählt. Sonnenschutzgläser kommen nicht zur Ausführung.

## **2.5 SONNENSCHUTZ**

Die Beschattung erfolgt über randgebördelte Alu-Lamellen, Führung über am Fensterstock aufgesetzte Schienen. Die Sonnenschutzkästen werden mittels Putzblende in das Wärmedämmverbundsystem integriert. Die Bedienung erfolgt elektrisch über raumseitige Schalter. Die Beschattung kommt in allen Räumen zur Ausführung. Ausführung 1-teilig bis 260cm Mauerlichte, ab 260cm Mauerlichte 2-teilig.



## **2.6 TÜREN**

### **2.6.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN**

Wohnungseingangstüren mit Wetterschenkel inklusive zugehöriger Zarge werden mit einer Durchgangslichte von 90/200cm samt Türspion und Namensschild. ausgeführt. Hierbei werden die wärmetechnischen, brandschutztechnischen und schalltechnischen Eigenschaften der Wohnungseingangstüren entsprechend der Bauphysik sowie entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt. Die Drückerbeschläge werden in Edelstahl (Drücker/Drücker - Langschild) ausgeführt.

### **2.6.2 TÜREN IM UNTERGESCHOSS**

Alle Türen inklusive zugehöriger Zarge werden mit einer Durchgangslichte von 90/200cm in EI230-C bzw. E30-C/S2 ausgeführt. Hierbei werden alle wärmetechnischen, brandschutztechnischen und schalltechnischen Eigenschaften entsprechend der Bauphysik sowie entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt. Die Drückerbeschläge werden in Alu ausgeführt.

## **2.7 GELÄNDER UND HANDLÄUFE**

### **2.7.1 STIEGENAUFGANGS- UND PODESTGELÄNDER**

Die Geländer werden als Flachstahlgeländer pulverbeschichtet in RAL 9005 bzw. Farbton nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Die Geländer werden auf den Stiegenlauf gedübelt. Beidseitige Handläufe aus Edelstahl werden seitlich aufgesetzt bzw. auf den Beton oder durch das WDVS in den Beton gedübelt.

### **2.7.2 DACHTERRASSEN- UND BALKONGELÄNDER GLAS**

Die punktgehaltenen Alu-Glasgeländer werden auf den Stirnseiten der Balkonplatten montiert. Die Gläser werden in grau TVG/VSG 2x10mm ausgeführt und schließen mit der Unterkante der Kragplatte bündig ab. Das Glasgeländer ist im Bereich der Kragplatte und des Fußbodenaufbaues größtenteils undurchsichtig (ggf. foliert an der Rückseite) ausgeführt.

### **2.7.3 BALKONGELÄNDER MASSIV**

Teilbereiche der Balkone werden mittels massiver Brüstung, außenseitig verputzt bzw. wenn erforderlich mit WDVS verkleidet und innenseitig verputzt und mit beschichteten Abdeckblech (Spengler) ausgeführt.

#### **2.7.4 BALKONTRENNWÄNDE**

Trennwand aus Glas (ESG) in grau in RAL beschichteten U-Profilen gehalten über die Balkonbreite und ab der Geländeroberkante abgeschrägt. Höhe: 1,80 m über FOK. Befestigung auf Balkonplatte und Außenwand über WDVS.

#### **2.7.5 TERRASSENTRENNWÄNDE**

Beschichtete Rohrahmenkonstruktion mit Glasfüllung in grau analog Balkontrennwände, Breite gem. Ausführungsplanung. Befestigung auf Einzelfundamenten und Außenwand über WDVS.

### **2.8 WAND-, DECKEN- UND BODENFLÄCHEN**

#### **2.8.1 WAND- UND DECKENFLÄCHEN**

Sämtliche Betonwände in der Tiefgarage werden von Betonrückständen befreit und bleiben unbehandelt bestehen. Teilweise werden die Deckenuntersichten der Tiefgarage nach bauphysikalischen Vorgaben mittels Deckendämmung ausgeführt. Die Deckendämmung wird nicht beschichtet.

Die Oberflächen der Deckenuntersichten der Laubengänge bleiben als Betonfertigteil unbehandelt.

#### **2.8.2 BODENFLÄCHEN UNTERGESCHOSS**

Die Zufahrt in die Tiefgarage wird in Stahlbeton mit Besenstrich oder in Asphalt ausgeführt. Die Tiefgaragenverkehrsflächen werden in Stahlbeton flügelgeglättet mit Verdunstungsrinnen und Pumpensümpfen ausgeführt. Alle weiteren Räumlichkeiten in der Tiefgarage werden ebenfalls in Stahlbeton flügelgeglättet ausgeführt.

#### **2.8.3 STIEGENAUFGANGS- UND PODESTFLÄCHEN**

Ausführung der Stahlbetonoberflächen des Stiegenaufganges erfolgt in fein sandgestrahlter Optik, ebenso die Podestflächen. Die Untersichten und Stirnseiten bleiben in Sichtbetonoptik bestehen.

#### **2.8.4 LAUBENGANGFLÄCHEN**

Ausführung der Stahlbetonoberflächen sandgestrahlt und imprägniert. Untersichten und Stirnseiten bleiben als Betonoberfläche unbehandelt bestehen. Die Laubengangplatte wird im Gefälle mit einer Verdunstungsrinne. Die Rinne wird mit einem verzinkten Gitterrost abgedeckt.

Die Laubengangbrüstungen bzw. Wandscheiben am Laubengang werden massiv ausgeführt und außenseitig verputzt bzw. wenn erforderlich mit WDVS verkleidet und innenseitig verputzt und mit beschichteten Abdeckblech (Spengler) und Speiern zur Entwässerung des Laubengangs ausgeführt. Farbton Prefa 03 schwarz oder 10 prefaweiß bzw. nach Wahl des Bauträgers.

## **2.9 AUSSENANLAGEN**

### **2.9.1 BEFESTIGTE FLÄCHEN**

Sämtliche befestigte Außenanlagenbereiche (Verkehrs-, Park- und Gehwegflächen) werden entsprechend der Planung ausgeführt. Die Zugangsbereiche der Wohnungen werden in Stahlbeton mit Besenstrich oder sandgestrahlt ausgeführt. Die Frestellparkplätze werden mit Rasengittersteinen (Befüllung humusiert und besämt), die PKW-tauglichen Erschließungsflächen werden asphaltiert ausgeführt.

Die Zufahrt wird asphaltiert ausgeführt. Die neuen Bodenmarkierungen am Einfahrtstrichter werden gem. Planung ausgeführt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße wird ein Verkehrsspiegel versetzt.

### **2.9.2 GRÜNFLÄCHEN UND GÄRTEN**

Grünflächen, Gärten und Allgemeinbereiche werden vor Übergabe humusiert und besämt. Im Bereich der Traufe der Wohnhäuser werden Betonrasenkanten und eine Traufenbekiesung ausgeführt. Die Gartengestaltungen (Bepflanzung bestehend aus Hecken und Sträuchern sowie Ziergegenstände) sind nicht inbegriffen. Das fertige Gelände wird lt. Einreichplanung hergestellt bzw. den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Die Geländedarstellungen der Visualisierungen, Schaubildern und Modellen stellen keinen Vertragsbestandteil dar. Die Stützwände aus Stahlbeton gemäß Statik werden an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und falls erforderlich mit Absturzsicherung ausgeführt.

### **2.9.3 ZAUN- UND TORANLAGEN**

Die Grundstücksgrenzen (Nord, Süd, Ost, West) werden mittels 125cm hoher Zaundoppelstabmatte ausgeführt. Die Tiefgaragenzufahrt wird mit einem elektrischen Rollgittertor im Bereich der Abfahrt verschlossen.

Die Gartenanteile der Erdgeschoss - Wohnungen werden ebenfalls mittels 125cm hoher Zaundoppelstabmatte oder mittels Bepflanzung ausgeführt.

#### **2.9.4 SPIELPLATZ**

Ausführung lt. Stmk. Baugesetz.

#### **2.9.5 ABLEITUNG NIEDERSCHLAGSWÄSSER**

Die Niederschlagswässer werden generell in Sickerschächte zur Versickerung auf eigenen Grund eingeleitet. Die Straßenentwässerung erfolgt über Rigole und über Straßeneinlaufschächte, die weiter in Sickerschächten mit technischen Filtern zur Versickerung gebracht werden.

#### **2.10 KELLERRÄUME**

Jede Wohnung erhält einen Kellerraum im Untergeschoss. Die Abtrennung erfolgt mittels einem Trennwandsystem aus verzinkten Stahlprofilen und einer Zugangstüre (DL80/200cm) gerichtet für einen Profilzylinder.

#### **2.11 FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

Im Erdgeschoss befinden sich alle Fahrradabstellplätze. Die befestigten Fahrradabstellplätze werden mit einem Glasdach aus VSG inkl. UK entsprechend den Vorgaben der Statik überdacht. Es werden Doppel-Fahrradständer für 20 Fahrräder (z.B. Falco Level Eco System oder gleichwertig) ausgeführt.

#### **2.12 MÜLLINSEL**

Für das Gesamtprojekt wird eine zentrale Müllinsel im Erdgeschoß errichtet. Die Tragkonstruktion besteht aus Stahlkonstruktion, auf einen umlaufenden Betonsockel errichtet. Die Wände werden auf +1,45m über fertigem Gelände mit Trapezblechverkleidung, Farbton nach Wahl Bauräger verkleidet.

#### **2.13 SCHLIESSANLAGE**

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

## **2.14 HAUSBRIEFFACHANLAGE**

Die Hausbrieffachanlage wird im Zugangsbereich im Erdgeschoß hergestellt. Dabei kommen Hochmodelle mit einer Breite 370 mm, Höhe 330 mm, Tiefe 110 mm mit Alu-Klappe aus Stahl beschichtet zur Ausführung.

## **2.15 ROLLTOR**

Die Tiefgaragenzufahrt wird über ein elektrisches Rollgittertor gegen unbefugten Zutritt/Zufahrt verschlossen. Das Rollgitter mit Aluminiumwabengitter entspricht den neuen europäischen Normen DIN EN 12604 - Mechanische Aspekte - und DIN EN 12453 - Nutzungssicherheit kraftbetätigter Toranlagen. Die Steuerung erfolgt über Handsender. Fabrikat: Hörmann Rollgittertor oder Gleichwertiges

## **2.16 ELEKTROTECHNIKINSTALLATIONEN**

### **2.16.1 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, sowie im Untergeschoss 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 im Untergeschoss. Die Versorgung mit Strom und Telefonie erfolgt durch die zuständigen Versorgungsunternehmen.

### **2.16.2 SCHNELLLADESTATIONEN**

Für alle Abstellplätze wird eine Leitungsinfrastruktur (Leerverrohrung, Platzreserven für Stromzähler und Stromverteilung) zur nachträglichen Ausstattung mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge hergestellt.

Die Allgemeinbereiche werden mit folgender Elektroinstallation ausgestattet:

a) Außenausstattung Wohnungszugang EG – OG3

- Teleskopträger und Beleuchtung aus 2.16.9
- 1 STK Taster Zugangsbeleuchtung pro 1 Eingangstüre
- 1 STK Klingeltaster bei Eingangstüre

b) Innenausstattung Technikraum

- Beleuchtung aus 2.16.9
- 1 STK 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 für optionale Enthärtungsanlage

c) Innenausstattung je Kellerraum

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

d) Gang Kellerraum

- Beleuchtung aus Punkt 2.16.9
- FR-Lichtschalter

e) Innenausstattung Putzraum

- Beleuchtung aus Punkt 2.16.9
- 1 STK Deckenlichtschalter
- 1 FR- Lichtschalter
- 1 FR-Schukosteckdose für UT-Speicher

f) Müllhaus

- Beleuchtung aus 2.16.9
- Bewegungsmelder lt. Erfordernis
- keine Taster/Schalter/SSD

g) Tiefgarage

- Beleuchtung aus 2.16.9
- Bewegungsmelder lt. Erfordernis
- keine Taster/Schalter/SSD
- E-Anschlüsse Rolltor
- 3 STK Leerverrohrungen für Schnellladestationen

h) Fahrradabstellplätze / Erschließung Außenbereich

- Beleuchtung aus 2.16.9
- Bewegungsmelder lt. Erfordernis
- keine Taster/Schalter/SSD

#### j) Freistellautoabstellplätze

- Beleuchtung aus 2.13.8 Beleuchtung
- Bewegungsmelder lt. Erfordernis
- keine Taster/Schalter/SSD

### **2.16.3 ELEKTROVERTEILERANLAGEN**

Die Hauptverteilung der Elektroanlage erfolgt im Untergeschoß des jeweiligen Technikraumes jeder Wohnhausanlage. 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.

### **2.16.4 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 Drehstromzähler ausgeführt. Die Zählerverteiler und Allgemeinverteiler werden im allgemein zugänglichen Technikraum situiert. Der Stromverbrauch der Allgemeinbereiche wird über den Allgemeinstrom abgerechnet, der Aufzug wird subgezählt.

### **2.16.5 ERDUNGS- UND BLITZSCHUTZANLAGE**

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

### **2.16.6 TELEFON- UND INTERNETANSCHLUSS**

Die Wohnhausanlage wird an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Jede Wohnung verfügt über A1 Internet mit Glasfaser Power für Geschwindigkeiten bis zu 100MBit/s. Eine etwaige Anmeldung erfolgt durch den Wohnungseigentümer.

### **2.16.7 RADIO UND FERNSEHEMPFANG**

Die Wohnhausanlage wird entweder mit einer Satellitenanlage am Dach ausgerüstet und ist für den Empfang von Radio und Fernsehen gerichtet oder es wird ein Kabelanschluss zur Verfügung gestellt. 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 (Anbieter A1).

### 2.16.8 RAUCH- UND BRANDMELDEEINRICHTUNG

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

### 2.16.9 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 und Dachterrassen und Balkone:

Wandleuchten. Gesteuert teilweise ohne/ teilweise über Bewegungsmelder mit Dämmerungsschalter und Treppenhausautomatenschaltung und Schalter inkl. LED-Leuchtmittel Fabrikat: EGLO oder Gleichwertiges



#### Leuchten für Lifteinstieg und Stiegenhaus

Wand- und Deckenleuchte, gesteuert über Bewegungsmelder mit Dämmerungsschalter und Automaten-schaltung. Fabrikat: Rondo oder Gleichwertiges





### Beleuchtung Tiefgarageneinfahrt

verdeckt in Nische inkl. Montagekonstruktion, gesteuert über Bewegungsmelder inkl. LED-Leuchtmittel. Fabrikat: Opploder Gleichwertiges



### Leuchten für Technikräume, Müllhaus, Putzraum, Gang Kellerräume

Deckenaufbauleuchten, gesteuert teilweise ohne/ teilweise über Bewegungsmelder mit Dämmerungsschalter bzw. Schalter. Fabrikat: Alpha oder Gleichwertiges



### Leuchten für Tiefgarage, Schleusen

Deckenaufbauleuchten gesteuert über Bewegungsmelder inkl. LED-Leuchtmittel. Fabrikat: Facility R oder Gleichwertiges



### Leuchten für Erschließung im Außenbereich und Freistellparkplätze

Pollerleuchten, gesteuert über Bewegungsmelder inkl. LED-Leuchtmittel. Fabrikat: Arsys II oder Gleichwertiges



Alle weiteren Lichtauslässe werden mit einer Fassung pro Raum und mit einem Leuchteinsatz ausgeführt. Die Elektroinstallation wird im gesicherten und überprüften Zustand (E-Attest) übergeben.

## 2.16.10 PERSONENAUFZUGSANLAGE

Es wird ein elektrisch betriebener Aufzug zum Personen- und Lastentransport mit einer Tragkraft: 630kg / 8 Personen, Fahrgeschwindigkeit 1 m/s, 5 Haltestellen (UG – 3.OG) ausgeführt. Kabinenabmessungen: 1100 mm breit, 1400 mm tief, 2200 mm hoch Türabmessungen: 900 mm breit, 2100 mm hoch Automatische Schiebetüren, zweiteilig einseitig links öffnend

Fabrikat: Kone EcoSpace 1 oder Gleichwertiges

## 2.16.11 FLUCHTWEGORIENTIERUNGSBELEUCHTUNG

Im Treppenhaus UG - EG und der Tiefgarage wird eine Fluchtweg - Orientierungsbeleuchtung nach OIB-Richtlinie 2 und TRVB E 102 in Anlehnung an die EN 1838 errichtet und nach ÖNORM EN ISO 7010 gekennzeichnet.

STRING 2 RZ Pikto (Symbolfoto) oder gleichwertig.



## 2.16.12 PHOTVOLTAIKANLAGE

Photovoltaikanlage am Dach Haus 1 für Allgemeinstrom mit einer Leistung von 7kWp inkl. erforderlicher UK. Bei einer Modulleistung von ca. 300Wp sind das ca. 23 Module. Die Aufstellung der Anlage erfolgt von der Dachhaut losgelöst.

Der Wechselrichter soll auf dem Dach situiert werden, die AC-Leitungen werden über den Schacht in den Technikraum geführt.

Die Anlage soll als Überschusseinspeisung ausgeführt werden und den generierten Strom in die Allgemeinverteilung der beiden Häuser einspeisen.

## 2.17 HAUSTECHNIKINSTALLATIONEN

### 2.17.1 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 dem örtlichen Kanalnetz zugeführt. Die Lage von Verteilerkästen werden entsprechend der technischen Möglichkeiten festgelegt, wobei sich

diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Rücksicht auf andere Installationsebenen gegenüber der Planung verschieben können.

### **2.17.2 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.

### **2.17.3 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 und Warmwasserbereitung des Projektes erfolgt mittels Nahwärme.

### **2.17.4 LÜFTUNGSANLAGE**

Lüftungsanlagen kommen 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 brandschutztechnischen Eigenschaften der Abluftanlage eingehalten.

### **2.17.5 PUTZRAUM**

Für die Instandhaltung, Wartung und Reinigung der Gesamtanlage wird im Untergeschoß ein Putzraum mit Ausgussbecken mit Obertischspeicher ausgeführt. Die Benützung dieser haustechnischen Einrichtung erfolgt ausnahmslos durch die Hausverwaltung.

### **2.17.6 ALLGEMEINFLÄCHEN / AUSSENANLAGEN**

- 1 Stück frostsichere Auslaufarmatur je Haus

## **3 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG WOHNUNGEN**

### **3.1 WOHNUNGSTRENNWÄNDE**

Die Ausführung der Wohnungstrennwände erfolgt je nach statischem 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 Trockenbauständerwände einfach beplankt ausgeführt. Die Bäder werden innenseitig 2-fach beplankt. Ebenso werden Wohnzimmer- und Zimmerwände mit Kabel- oder SAT-TV Anschlussmöglichkeiten 2-fach beplankt ausgeführt. Wände mit bzw. Vorsatzschalen vor Küchenmöbelinstallationen werden 2-fach beplankt und im Bereich von Oberschränken mit Verstärkungen aus Holz ausgeführt. Die Beplankung wird in der Qualitätsstufe Q2 verspachtelt und gemalen. Tragende Zwischenwände werden aus Stahlbeton bzw. Mauerwerk 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 Niro- Drückerbeschlägen versehen. Die Sanitärräume erhalten einen WC-Beschlag.

### 3.4 BODENBELÄGE

#### 3.4.1 WOHNBEREICHE, ZIMMER

Die Parkettböden der Wohnungen werden mit einem qualitativ hochwertigen, pflegeleichten Klebparkett, Weitzer Diele 1800 mit einer Gesamtstärke von 11mm, Oberfläche Eiche wild, inkl. aller Sesselleisten hergestellt.



#### 3.4.2 SANITÄRBEREICHE, VORRAUM UND ABSTELLRAUM

Ausführung der Bodenfliesen mittels Feinsteinzeug 10mm, mit erforderlicher Rutschklasse.

Die Duschen werden im Gefälle mit Punkteinlauf gefliest.

Bodenfliesen Bad, WC, Vorraum, Abstellraum: Standardformat 60\*60cm



Hersteller: Abitare Produkt: Factory, erhältliche Farben: schwarz, beige, grau-beige, sand oder grau inkl. analoger Sockelfliesen (Format Symbolbilder: 30x60cm)

### **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.

#### **3.5.2 WANDBELÄGE SANITÄRBEREICHE**

Wandfliesen WC: Höhe ca. 1,20m, Standardformat 30\*60cm

Wandfliesen Bad: Höhe ca. 2,10m im Duschbereich, 1,20m im Bereich der Waschbecken, Standardformat 30\*60cm, Spiegel (ca. 80/90 cm)

Hersteller: Abitare Produkt: Factory, erhältliche Farben: schwarz, beige, grau-beige, sand oder grau inkl. analoger Sockelfliesen (Format Symbolbilder: 30x60cm)

#### **3.5.3 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.

### **3.6 BELÄGE TERRASSEN- UND DACHTERRASSEN**

Alle Terrassenbeläge der Wohnungen im Erdgeschoß werden mit Feinsteinzeugplatten 60\*60cm im Kiesbett auf tragfähigem Unterbau hergestellt. Auf den Balkonen in den Obergeschossen bzw. auf der Dachterrasse werden Feinsteinzeugplatten 60\*60cm aufgeständert verlegt.

### **3.7 ELEKTROTECHNISCHE WOHNUNGSUSAUSSTATTUNG**

Die elektrotechnische Ausstattung der Wohnungen erfolgt entsprechend der Projekt- und Wohnungsgrundrissplanung. Sämtliche Lichtauslässe sind mit einer Fassung und mit Kompaktleuchtstofflampe ausgeführt. Dies wird in der nachfolgenden Ausstattungsliste nicht extra angeführt. Die Lage von Abzweigdosen und Verteilern werden entsprechend der

technischen Möglichkeiten festgelegt, wobei sich diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Rücksicht auf andere Installationsebenen gegenüber der Planung verschieben können.

### 3.7.1 WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

#### Raumthermostat

- 1 STK pro Wohnung
- FABRIKAT: Raumthermostat Fußbodenheizung 16A EL3 Schwarz o. glw.

#### TV-Auslässe:

je Wohneinheit fix aufgeschaltet:

- 1STK im Wohnzimmer 1 SAT-TV-Auslass
- 1STK in einem weiteren Zimmer, sofern vorhanden

#### Internet-Telefonversorgung: Anbieter A1

Jede Wohnung wird mit einem Glasfaseranschluss versorgt.

Je Wohneinheit:

- 1 STK im Vorzimmer
- 1 STK im Wohnzimmer

#### Brandmelder - Homemelder, EN 14 604

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

#### Küchenbereich

Der Küchenplan wird beige stellt. Die Geräte sind durch ET bzw. HT anzuschließen.

- 1 Licht-Deckenauslass mit Wechselschalter
- 1 Licht-Wandauslass mit Ausschalter
- 1 Elektroherdauslass (Geräteanschlussdose)
- 1 Geschirrspülerauslass (FR-Schukosteckdose)
- 1 Schukosteckdose 2-fach Wand Arbeitsbereich (Höhe 1,10 m ü. FFOK.)
- 1 Schukosteckdose 2-fach Wand Arbeitsbereich (Höhe 1,10 m ü. FFOK.)
- 1 Schukosteckdose 1-fach für Kühlschrank mit Gefrierbox
- 1 Schukosteckdose 1-fach für Dunstabzug (400V -Umluft)
- 1 Schukosteckdose 1-fach für Backrohr
- 1 Schukosteckdose 1-fach (Reinigungssteckdose)
- 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 Schukosteckdosen 3-fach (Bereich Fernseher)
- 1 SAT-Dose
- 1 Internetanschlusdose
- 1 RTH
- x Raffstoreschalter 2-fach Wippe (aller Fenster)
- 1 Rauchmelder (Homemelder)

#### je Zimmer 1 und 2 und 3 (falls vorhanden)

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

#### je Büro bzw. Schrankraum (falls vorhanden)

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

#### Badezimmer und WC

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Licht-Wandauslass 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 (falls von Badezimmer getrennt)

- 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)
- 2 Licht-Deckenauslässe mit Wechselschalter/ Kreuzschalter in Summe 3STK Taster
- 1 Schwachstromklingelauslass mit Glocke
- 1 Telefonanschlussdose
- 2 Schukosteckdose 1-fach
- 1 Rauchmelder (Homemelder)
- x Raffstoreschalter 2-fach Wippe

je Abstellraum bzw. Speis (sofern vorhanden)

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

Terrasse oder Dachterrasse

- 1 Teleskopträger samt Beleuchtung aus Punkt 2.13.8
- 1 FR-Schukosteckdose 1-fach

Elektro-Wohnungsverteiler bestehend 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: HxBxT = 67 x 32 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.



### 3.8 SANITÄRE WOHNUNGSAUSSTATTUNGEN

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

#### 3.8.1 STANDARD AUSSTATTUNG BAD UND WC

- 1 Stück Waschtisch/Bad mit Einhandhebelmischer Hans Grohe  
Fabrikat: Globo STONE weiß (Symbolfoto)

Wohnungen bis 70m<sup>2</sup>: Abmessung 60\*50cm (B/T)

Wohnungen ab 70m<sup>2</sup>: Abmessung 80\*50cm (B/T)



- *Optional, wenn auch die Option Küche gewählt wird: 1 Stück Waschtischverbau mit massiver, durchlaufender Waschtischplatte (analog Küchenarbeitsplatte und eingelassenen Waschtisch, Abmessung ca. 80\*50cm (B/T) mit Einhandhebelmischer Hans Grohe und Unterschrank mit 1 Stk Ausziehlade und Spiegel (Durchmesser ca. 75cm) mit LED-Beleuchtung.*
- 1 Stück Punkteinlauf ca. 5x5cm
- Eckduschen mit 1-flg. Türe, 1-Fixteil, Glas: Echtglas klar, Profile Silber Abmessung 90\*90cm (B/T) bzw. Walk – In Duschen nach Vorgabe der Planung



- Duschsystem Hansgrohe Raindance Select E 120 Unica Combi (Symbolfoto)



- 1 Stück Waschmaschinenanschluss mit Auslaufventil und Siphon
- 1 Stück Wand WC mit UP-Spülkasten und 2-Mengenspültechnik/ WC

Fabrikat: WC Laufen Pro spülrandlos und Drückergarnitur Geberit (Symbolfoto)



### 3.8.2 STANDARD AUSSTATTUNG WC (WENN VON BAD GETRENNT)

- 1 Stück Wand WC mit UP-Spülkasten und 2-Mengenspültechnik/ WC

Fabrikat: WC Laufen Pro spülrandlos und Drückergarnitur Geberit (Symbolfoto)



- 1 Stück Handwaschtisch/WC mit KW-Standventil Hans Grohe

Fabrikat: Handwaschtisch Laufen Pro S (Symbolfoto)

Abmessung 48\*28cm (B/T)



### 3.8.3 STANDARD AUSSTATTUNG KÜCHE

- 1 Stück Küchenspülanschluss mit Doppelspindelventil für Geschirrspüler
- Alle Küchenanschlüsse (Elektrogeräte, Spüle, etc.) erfolgen durch den Küchenbauer
- Optional: hochwertige Küche:
  - Fronten nach Katalog des Bauträgers
  - alle Elemente grifflos,
  - alle Geräte: Bosch oder gleichwertig

### 3.8.4 STANDARD AUSSTATTUNG TERRASSE/DACHTERRASSE UND ALLGEMEINBEREICHE

- 1 Stück frostsichere Auslaufarmatur im Erdgeschoss auf allen Terrassen mit Gartenanteilen sowie im Dachterrassenbereich, nicht auf Balkonen.

## 4 KUNDENWÜNSCHE UND SONDERAUSSTATTUNGEN

### 4.1 ALLGEMEINES

Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung von Fassade, Geländer, Dach und Stiegenhaus obliegt dem Bauträger unter Berücksichtigung der Vorgaben des Sachverständigen für Orts-, Straßen- und Landschaftsbild.

Planungsänderungen und Sonderausstattungen sind teilweise zulässig, sofern diese technisch möglich sind, den Bau zeitlich nicht verzögern, nicht gegen behördliche Auflagen, Vorschriften der Bauordnung oder einschlägige ÖNormen widersprechen. Dasselbe gilt auch für architektonische Aspekte und das Gesamtkonzept des Projektes. Der Bauablauf und die Fertigstellungstermine des Projektes dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

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.

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 einmalig 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 und können geringfügig abweichen. 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 bezogene Schaubilder, Darstellungen, Abbildungen, Modelle und dergleichen gelten nicht als Baubeschreibung und 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.

## 5.2 ÄNDERUNGSVORBEHALTE

Wir behalten uns Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor, sofern diese dem Eigentumserwerber geringfügig und sachlich gerechtfertigt zumutbar sind. Gleiches gilt für Änderungen, die zur rechtzeitigen Fertigstellung erforderlich sind (notwendige Ersatzvornahmen und dadurch bedingte Materialänderungen), sofern dadurch keine wesentliche Qualitätsänderung eintritt. Angeführte Produktbezeichnungen sind beispielhaft genannt und können durch gleichwertige Fabrikate anderer Hersteller durch den Bauträger getauscht werden.

## 5.3 GEWÄHRLEISTUNG

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

## 5.4 BAUSTELLENBEGEHUNGEN

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt für Externe auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend geführter Besichtigungstermin durchgeführt. Termine für Baustellenbesichtigungen sind vorab mit dem Projektverantwortlichen des Bauträgers abzustimmen.

## 5.5 WOHNUNGSÜBERGABE

Das Vertragsobjekt wird bauendgereinigt übergeben. Kleinflächige Kleberückstände, Verfärbungen, Feinstaub etc. stellen keinen Reinigungsmangel dar. Es gelten die Maßtoleranzen gem. ÖN DIN18202 ohne erhöhte Anforderungen.

Silikonverfugungen unterliegen nicht der Gewährleistung und sind vom Eigentümer zu warten. Festgestellte Mängel sind unverzüglich bei der Wohnungsübergabe in das Mängelprotokoll aufzunehmen.

## 5.6 LÜFTUNG

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

- Möbel mindestens 10 cm von der Wand entfernt aufstellen.
- Bei Einbaumöbeln ist für ausreichende Hinterlüftung zu sorgen.

- Während der Heizperiode ist mehrmals täglich, möglichst mit Durchzug, jeweils ca. 5 bis 10 Minuten zu lüften.
- Außerhalb der Heizperiode sind Fenster längere Zeit zu öffnen.
- Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken. Bad und Küche des Öfteren wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles lüften.
- Während der Austrocknungszeit Wände nicht tapezieren und nur atmungsaktive Mineralfarben zum Anstreichen der Wände verwenden.
- Während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck und/oder Zierspringbrunnen verzichten (Vermeidung Einbringung von zusätzlicher Feuchtigkeit).
- Während der Austrocknungszeit keine Luftbefeuchtungsgeräte verwenden.
- Tritt oberflächlich wachsender Schwarzsimmelbefall trotzdem auf, die davon betroffenen Stellen abspachteln und mit fungizidem Wirkstoff versehen.

## 5.7 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)
- Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten

## 5.8 PROJEKT BETEILIGTE

Projektentwicklung und Errichtung:	PSG Immo GmbH Mitterstraße 5 A-8055 Graz
Totalunternehmer:	MP Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH Mitterstraße 5 A-8055 Graz
Planung und Örtliche Bauaufsicht:	Markus Pein Baumanagement GmbH Mitterstraße 5 A-8055 Graz