

WOHNANLAGE PETERSTALSTRASSE 24



Symbolbild

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Bauvorhaben: Errichtung einer Wohnanlage mit drei Wohngebäuden mit gesamt fünf Wohneinheiten, Gärten, Terrassen, Balkonen, Kellerräumen, fünf überdachten PKW-Stellplätzen, drei Luftwärmepumpen, einer Aufzugsanlage im Haus Lake View und gemeinschaftlichen Müllsammel- und Fahrradabstellplätzen sowie einer inneren Erschließungsstraße

Adresse: Peterstalstraße 24a, b, c
8042 Graz
Gst. Nr. 273/3, 274/6, .916 KG: 63119 St. Peter

Bauträger: Puntigam & Pongratz Bau GmbH
Feldgasse 211, 8121 Deutschfeistritz

Architektur: CG-Projekte GmbH
An der Umfahrungsstraße 4, 8510 Stainz

Generalunternehmer: Pongratz Bau Gesellschaft m.b.H.
Zoisweg 6, 8041 Graz

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Projektbeschreibung, Lage und Erschließung	3
1.1.	Projektbeschreibung und Lage	3
1.2.	Erschließung	3
2.	Gesetzliche Grundlagen	4
3.	Baukonstruktion	4
3.1.	Bodenplatte/Fundamente	4
3.2.	Wände	5
3.3.	Decken	5
3.4.	Dächer	5
4.	Öffenbare Elemente	6
4.1.	Fenster- und Fenstertüren	6
4.2.	Lichtkuppeln, Mehrzweckraum Top Lake Breeze	6
4.3.	Hauseingangstüren	7
4.4.	Wohnungseingangstüren der Tops Lake Breeze + Horizon + Sky Glow	7
4.5.	Türbeschlag Haus- und Wohnungseingangstüren	7
4.6.	Innentüren, außer Kellertüren	7
5.	Sonnenschutz	8
5.1.	Fenster, Fenstertüren	8
6.	Fußbodenbeläge - Oberflächen	9
6.1.	Wohnräume	9
6.2.	Bad, WC	9
6.3.	Terrassen, Balkone	9
6.4.	Innerhalb der Tops liegende Stiegenläufe	9
6.5.	Allgemeines Stiegenhaus, Haus Lake View	10
6.6.	Kellerräume	10
7.	Wandbeläge - Oberflächen Decken	10
7.1.	Wohnräume	10
7.2.	Bad, WC	10
7.3.	Deckenflächen in den Wohnungen	11
7.4.	Liftschacht im Stiegenhaus, Haus Lake View	11
7.5.	Keller	11
8.	Sonstiges Allgemeines	11
8.1.	Handläufe bei Innenstiegen	11
8.2.	Geländer Balkone Terrassen	11
8.3.	Sichtschutz Hauseingänge und Terrassen, Häuser City + Garden View	11
8.4.	Verblechungen, Regenfallrohre	11
8.5.	Briefkastenanlage	11
8.6.	Schließanlage	12
8.7.	Außenanlagen	12
8.8.	Einfahrtstor mit Gehzürfunktion	12
8.9.	Personenaufzug, Haus Lake View	12

Änderungen der beschriebenen Ausführungen und Produkte durch den Bauträger werden unter Einhaltung der Gleichwertigkeit vorbehalten. Die dargestellten Bilder sind Symbolfotos, welche von der Realität abweichen können. Abmessungen/Maße können aufgrund von baulichen Gegebenheiten abweichen.

8.10.	Allgemeines	13
9.	Heizung Lüftung Sanitär	14
9.1.	Heizung	14
9.2.	Warmwasser	14
9.3.	Sanitärausstattung	14
9.4.	Kaltwasseranschluss Außenbereich	14
9.5.	Lüftung Bad WC AR	15
9.6.	Lüftung Kellerräume Mehrzweckraum	15
9.7.	Dunstabzug Küche – nicht enthalten	15
9.8.	Standardausstattung Küche	15
9.9.	Kamin Top Lake Sky Glow – GEGEN AUFPREIS	15
9.10.	Außenpool Top Lake Breeze und Whirlpool der Tops Lake Horizon + Sky Glow – GEGEN AUFPREIS	16
10.	Haustechnik - Elektro	16
10.1.	Schalter- und Steckdosen aus Kunststoff	16
10.2.	Elektro allgemein	16
11.	Beilage - AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG Heizung Lüftung Sanitär	17
11.1.	Badewannen - Dusch - Anlage	17
11.2.	Dusche	17
11.3.	Waschtisch - Anlage	18
11.4.	WC - Anlage	19
11.5.	Design-Sifon	20
11.6.	Sprossenheizkörper (rein elektrisch)	20
11.7.	Lüftung Bad WC	20
12.	Beilage - AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG Elektroinstallationen	21
12.1.	Ausstattungsstandard Wohnungen	21
12.2.	Schalter- und Steckdosenprogramm	22
12.3.	Raumthermostat	23
12.4.	Leerdose für Internet	23
12.5.	Rauchmelder	23
12.6.	Keller, Schleusen, Nebenräume, etc.	23
12.7.	Beleuchtung Balkone, Terrassen	23
12.8.	Beleuchtung Zugänge, Stiegenhaus, Laubengänge	24
13.	Küchen - GEGEN AUFPREIS	25
14.	Sonderwünsche Hinweise Instandhaltung	25
14.1.	Abwicklung Sonderwünsche	25
14.2.	Uferfreizezone – Bestimmungen der Stadt Graz	25
14.3.	Wichtige Hinweise	26
14.4.	Instandhaltung - NICHT ENTHALTEN	27

1. Projektbeschreibung, Lage und Erschließung

1.1. Projektbeschreibung und Lage

An der Peterstalstraße 24 a-c entsteht eine moderne Wohnanlage mit drei Wohnhäusern und insgesamt fünf Wohneinheiten.

Die Häuser City View (Haus 1) und Garden View (Haus 2) verfügen jeweils über ein Unter-, Erd- und Obergeschoss mit einer Wohnung pro Haus.

Haus Lake View (Haus 3) umfasst drei Wohnungen - Lake Breeze, Lake Horizon, Lake Sky Glow – auf vier Ebenen (Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss) und eine Aufzugsanlage.

Jede Einheit bietet eigene Freiflächen in Form von Gärten, Terrassen oder Balkonen sowie Kellerräume und überdachte PKW-Stellplätze.

Der Bezirk St. Peter zählt zu den begehrtesten Wohnlagen von Graz. Das Viertel bietet eine gelungene Mischung aus Ruhe, Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten: Spazierwege, Parks, Sportanlagen und kleine Geschäfte prägen das Bild des Stadtteils.

Die gute Verkehrsanbindung sorgt dafür, dass das Zentrum von Graz und umliegende Stadtteile schnell erreichbar bleiben.

Die Bauzeit beträgt voraussichtlich 18 Monate. Der Baubeginn wird in den Kaufanboten/Kaufverträgen festgelegt. Ebenso wird eine Übernahmeverpflichtung bei vorzeitiger Fertigstellung in den Kaufanboten/Kaufverträgen geregelt. Für die Fertigstellung der Außenanlagen gilt eine verlängerte Fertigstellungsfrist von bis zu 6 Monate.

1.2. Erschließung

Heizung: Luft/Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit PV-Anlage am Dach, jedes Wohngebäude erhält eine eigene Anlage

Wasserversorgung: Holding Graz

Abwasserbeseitigung: Schmutzwasser in öffentlichen Kanal, bei Haus Lake View zusätzlich über Hebeanlage

Dach und Oberflächenwasser gesammelt und gedrosselt über zwei Retentionsschächte auf eigenem Grund abgeleitet in den Petersbach

Die Oberflächenwässer der Verkehrsflächen werden in Mulden zur Versickerung am eigenen Grund gebracht.

Entwässerung von Balkonen und Überdachungen (sofern lt. Planung vorhanden) frei austropfend bzw. lt. Entwässerungskonzept, Tropfnase in Stahlbetonplatte oder Putzebene lt. Planung ausgebildet

Stromversorgung:	Stromnetz Graz
Photovoltaik-Anlage:	Lage lt. Planung, Größe nach Erfordernis lt. Baugesetz und Bauphysik Verteilung mittels Solarfox (Energiemanager), primär für die elektrische Leistungsunterstützung (PV-Strom) der Wärmepumpen oder für die Allgemeinanlage lt. Planung Eigenstrommodell / Stromüberschuss-Verteilung ist von der WEG mit dem Netzbetreiber nach Übergabe selbst zu vereinbaren. Kosten hierfür sind von der WEG selbst zu tragen. Speicher wird nicht vorgesehen. Ein ev. Förderungsansuchen für die PV-Anlage ist nicht enthalten und von der WEG selbst zu stellen; Unterlagen hierzu werden beigestellt
Datenleitung:	je nach vorhandenen Versorgungsunternehmen
Müllbeseitigung:	Örtliche Müllabfuhr

2. Gesetzliche Grundlagen

Als Grundlage für die Planung gelten die derzeit gültigen OIB-Richtlinien, das Steiermärkische Baugesetz, die Steiermärkische Bautechnikverordnung sowie die einschlägigen Normen.

3. Baukonstruktion

3.1. Bodenplatte/Fundamente

Bodenplatte und Fundamente lt. Statik

3.2. Wände

3.2.1. Außenwände

Ziegel, Stahlbeton, Faserbeton od. Holzspan-Beton lt. Statik, Wärmedämmverbundsystem gemäß Bauphysik und Brandschutzkonzept mit Putz (Unterputz armiert), Farbe und Putzstruktur lt. gestalterischem Konzept Architektur

3.2.2. Tragende Innenwände

Ziegel, Stahlbeton, Faserbeton od. Holzspan-Beton lt. Statik, teilweise zusätzlich mit Vorsatzschalen gemäß Bauphysik

3.2.3. Zwischenwände nicht tragende

Gipskarton-Ständerwände, doppelt beplankt

3.2.4. Raumhöhen

Häuser City View und Garden View: zirka 260cm in allen Wohnräumen

Haus Lake View: zirka 280 cm in allen Wohnräumen im EG und 1.OG

Haus Lake View Penthaus: zirka 290 cm, wobei die Außenwände eine Neigung von zirka 69Grad aufweisen, wodurch eine architektonisch geprägte Raumgeometrie mit geneigten Außenwänden entsteht. – siehe Planung

3.3. Decken

3.3.1. Geschoßdecken

Stahlbeton oder Elementdecken lt. Statik

3.4. Dächer

3.4.1. Hauptdach (letzte Geschoßdecke)

Flachdach-Warmdach gemäß Bauphysik

Stahlbeton lt. Statik, Dampfsperre, Dämmung (Dämmstärke gemäß Bauphysik), Foliendach od. Bitumendach, extensive Begrünung

Haus Lake View: Flachdach wie vor beschrieben und mit Mansarddach mit einer Aluminium Blechfassade

3.4.2. Flachdach Terrassen

Flachdach-Warmdach gemäß Bauphysik

Stahlbeton lt. Statik, Dampfsperre, Dämmung (Dämmstärke gemäß Bauphysik), Foliendach oder Bitumendach, Feinsteinzeug-Platten auf Unterkonstruktion

3.4.3. Überdachung Terrassen Häuser City + Garden View sowie Parkplatz Haus City View

Flachdach-Warmdach gemäß Bauphysik

Stahlbeton lt. Statik, Dampfsperre, Dämmung (Dämmstärke gemäß Bauphysik), Foliendach od. Bitumendach, extensive Begrünung

3.4.4. Überdachung Müllsammelplatz

Flachdach ungedämmt, Stahlbeton lt. Statik, Foliendach UV-beständig

oder extensive oder intensive Begrünung, wenn erforderlich lt. Baubewilligung und Planung

Untersicht Betonoberfläche roh bzw. lt. Architektur

Oberflächenwasser gesammelt über Regenrinne und Fallrohr, frei auslaufend in Allgemeinfläche/Grünfläche

4. Öffenbare Elemente

4.1. Fenster- und Fenstertüren

Material: Kunststoffrahmen mit Aludeckschale außen

Stockaufdoppelung unten und oben sowie seitlich, nach Erfordernis

Verglasung: 3-fach Verglasung (Anforderungen lt. Energieausweis gemäß Bauphysik)

Farbe: außen Dunkelgrau bzw. lt. Farbkonzept, innen Weiß

Beschläge: Aluminium

Fenstergriffe: Kunststoff weiß oder Aluminium lt. Farbkonzept Architektur

Fensterbänke innen: Kunststein, lt. Farbkonzept Architektur

Fensterbänke außen: Alu beschichtet, lt. Farbkonzept Architektur

4.2. Lichtkuppeln, Mehrzweckraum Top Lake Breeze

Material: Kunststoff weiß

Verglasung hochwertiges Acrylglas, Anforderung lt. Energieausweis gemäß Bauphysik

Öffenbar: mit E-Antrieb, Steuerung über Lüftertaster zu Lüftungszwecken (keine Ausstiegsmöglichkeit)

4.3. Hauseingangstüren

DL 90/200cm, Hauseingangstüre gemäß Bauphysik und Brandschutz
Farbe: den Fenstern angepasst bzw. lt. Farbkonzept Architektur
Brandschutz: lt. Anforderung
Einbruchhemmung: WK2
Klimaklasse: lt. Anforderung

Beschlag: Edelstahl

Türschild mit Spion und Namensschild
Glasausschnitt gegen Aufpreis möglich

4.4. Wohnungseingangstüren der Tops Lake Breeze + Horizon + Sky Glow

DL 90/200cm, gemäß Bauphysik und Brandschutz
Farbe: Weiß
Brandschutz: lt. Anforderung
Einbruchhemmung: WK2
Klimaklasse: lt. Anforderung

Beschlag: Edelstahl

Türschild mit Spion und Namensschild
Wandtürstopper

4.5. Türbeschlag Haus- und Wohnungseingangstüren

Schutzbeschlag ohne Kernziehschutz
Verriegelung: lt. WK2
Außen: Kurzschild mit Drücker
Innen: Kurzschild mit Drücker
Type geprüft

Produktbeispiel: Südmetall Sicura Ronny-KS, RC2 (WK2) bzw. systemabhängig

4.6. Innentüren, außer Kellertüren

DL 80/200cm (Dana oder gleichwertig, Einfachfalz)
Material: Holz, Röhrenspaneinlage
Farbe: Weiß, matt lackiert
Bänder: 2-teilig

Zarge: Holzumfassungszarge od. Metalleckzarge lt. Planung
Farbe: Weiß, matt lackiert

Türbeschlag Innentüren

Rundrosette

Produktbeispiel:
Südmetail Drücker mit Rosette Norbert, BN2,
BB/e-sat



Türbeschlag WC-Türen

WC-Garnitur, Rundrosette

Produktbeispiel:
Südmetail Drücker mit Rosette Norbert,
BN2, WC/e-sat



5. Sonnenschutz

5.1. Fenster, Fenstertüren

5.1.1. Raffstores außen, C-Lamellen

Bedienung: mit Elektroantrieb, Schalter
Farbe: lt. Farbkonzept Architektur
(Standardprogramm)

Sonnenschutzkästen Unterputz montiert
Führungsschienen mit Punkthalter Aufputz

6. Fußbodenbeläge - Oberflächen**6.1. Wohnräume**

Fertigparkett: Eiche geklebt
Nutzschichte: 2,7mm

Produktbeispiel: Weitzer Parkett STAB-Optik
Eiche Classic S PRO 1190



Sockelleiste: Holz massiv, Schweizerleiste

6.2. Bad, WC

Feinsteinzeug: Format zirka 30x60cm
Verlegemuster: Kreuzverband

Produktbeispiel: Saime Serie Neutra, Farbe Grau



Fugenfarbe:
nach Wahl des Architekten (Standardprogramm)

Sockelfliese: Sockelfliesen werden aus Bodenfliese geschnitten

6.3. Terrassen, Balkone

Terrassen EG: mit Feinsteinzeug-Platten auf Kiesbett, Format zirka 60x60x2cm
Farbe Beige oder Grau lt. Farbkonzept Architektur

Terrassen OG, DG/
Balkone: mit Feinsteinzeug-Platten auf Kiesbett oder auf Plattenlagern
Produkt wie Terrassen EG

6.4. Innerhalb der Tops liegende Stiegenläufe

Mit Feinsteinzeug-Platten auf Tritt- und Setzstufen inkl. Sockelleiste aus Fliese geschnitten,
Produkt wie Bad, WC

Alternativ GEGEN AUFPREIS: Belegung mit Eichenholz optisch dem Bodenbelag im
Wohnraum angepasst.

Untersicht und seitlicher Stiegenlauf: gespachtelt und gemalt, Dispersionsanstrich, Weiß

6.5. Allgemeines Stiegenhaus, Haus Lake View

Mit Feinsteinzeug-Platten, Format lt. Planung
Farbe Beige oder Grau lt. Farbkonzept Architektur

6.6. Kellerräume

Beton geglättet/geschliffen

7. Wandbeläge - Oberflächen | Decken

7.1. Wohnräume

Betonwände: gespachtelt und gemalt, Dispersionsanstrich, Weiß

Holzspan-Beton-/

Ziegelwände: verputzt mit Gipsputz geglättet und gemalt, Dispersionsanstrich, Weiß

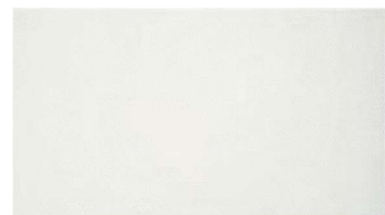
Gipskartonwände: gespachtelt in Qualitätsstufe 2 (Standardverspachtelung) und gemalt, Dispersionsanstrich, Weiß

7.2. Bad, WC

Steingutfliese: Format zirka 30x60cm

Verlegemuster: Kreuzverband

Produktbeispiel: Agrob Buchtal, Serie Alcina
Weiß matt



Fugenfarbe: nach Wahl des Architekten (Standardprogramm)

Verfliesungshöhe Bad: zirka 210cm umlaufend

Verfliesungshöhe WC: zirka 120cm umlaufend

Wenn Ablage vorhanden: inkl. Auflageflächen der Ablage

7.3. Deckenflächen in den Wohnungen

Betondecken: gespachtelt und gemalt, Dispersionsanstrich, Weiß

7.4. Liftschacht im Stiegenhaus, Haus Lake View

Mit Vorsatzschalen und Dämmung gemäß Bauphysik

7.5. Keller

Wände: Betonoberfläche roh oder mit Dämmung gemäß Bauphysik

Decke: Betonoberfläche roh oder mit Kellerdeckendämmung gemäß Bauphysik

8. Sonstiges | Allgemeines

8.1. Handläufe bei Innenstiegen

Handläufe aus Edelstahl, gemäß der gültigen OIB-Richtlinien und Normen

8.2. Geländer Balkone | Terrassen

Metallgeländer, Füllung mit Flachstahlstäben

8.3. Sichtschutz Hauseingänge und Terrassen, Häuser City + Garden View

Schlosserkonstruktion mit Aluminiumlamellen, Farbe lt. Farbkonzept

8.4. Verblechungen, Regenfallrohre

Stahl verzinkt und beschichtet oder Aluminium lt. Planung, Standard RAL-Farben lt. Architektur

8.5. Briefkastenanlage

Aufputz-Anlage Standardbriefkastenabmessung

8.6. Schließanlage

Jede Wohnungseinheit erhält einen Schließzylinder

3 Schlüssel je Wohneinheit, sperrbar für die Hauseingangs-/Wohnungseingangstüre und den Briefkasten

8.7. Außenanlagen

Gehwege: Asphalt, Beton mit Besenstrich, Drainpflaster oder Schotterrasen lt. technischen Erfordernis und Planung
Entwässerung lt. Entwässerungskonzept bzw. Planung

Zufahrt, Parkplätze: Asphalt, Drainpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen lt. technischen Erfordernis und Planung
Entwässerung lt. Entwässerungskonzept bzw. Planung

Traufe: Traufenschotter und Raseneinfassung

8.8. Einfahrtstor mit Gehürfunktion

Schiebetoranlage mit Gehürfunktion, elektrisch, Bedienung über Handsensor und Gegensprechanlage möglich

8.9. Personenaufzug, Haus Lake View

Mit Teleskopschiebetüren in barrierefreier Ausführung

Boden: Gummibelag lt. Hersteller

Innen: Spiegel, rahmenlos an Seitenwand teillbreit, nicht bis zum Boden

Wände: Paneelverkleidung lt. Standardkollektion Hersteller, Seitenwände mit lackiertem Stahlblech, Rückwand in gebürstetem Edelstahl
Handlauf einseitig an Seitenwand in Edelstahl

Bedientableaus: lt. Standardkollektion Hersteller mit LCD-Anzeige
Taster mit Braille-Beschriftung

Notrufsystem: Festnetzanschluss (Bsp.: A1, Magenta) oder GSM-Modul, ohne Aufzugswärterm modul

Nennlast: 630kg 8 Personen

FLOW APP: Funktion des „digitalen Aufzugsruf“ über Smartphone ist bereits in der Steuerung integriert. Aktivierbar über Servicevertrag – NICHT ENTHALTEN

Penthaus-Steuerung: mit Schlüsselschalter für Top Lake Sky Glow

Produktbeispiel: KONE MonoSpace 300 DX-2

8.10. Allgemeines

8.10.1. Brandschutzeinrichtungen lt. Brandschutzkonzept, Baubescheid, TRVB, Richtlinien und Normen

Ausstattung der Gebäude mit Feuerlöschern, Notbeleuchtung und Fluchtwegsbeleuchtung lt. Bauvorschrift

8.10.2. Schlüsseltresor, Haus Lake View

im Zugangsbereich für Wartungsarbeiten Aufzugsfirma, Telekommunikation, uä

8.10.3. Geschosnummerierung, Haus Lake View

im Bereich des Aufzugs

8.10.4. Reserve-Fliesen

1 Packung je Type, im Keller hinterlegt

8.10.5. Keine Bepflanzung der Allgemeinbereiche bzw. Wohnungsgärten

Ausnahmen nur nach Erfordernis lt. Baubewilligung und Planung

Begrünung erfolgt mittels Rasensamen. - keine Anwuchsgarantie

Grundstückgrenze zu Nachbarobjekte: Bestandsbepflanzung wird ergänzt - Anwuchspflege nicht enthalten

8.10.6. Zäune

Einfriedungen/Zäune werden entlang der Grundgrenze ausgeführt, wenn lt. Planung/Nachbarn erforderlich.

Ausführung: Maschendrahtzaun, Höhe zirka 1,25 m, verzinkt oder kunststoffbeschichtet lt. Farbkonzept Architektur

Bei Wohnungsgärten wird keine Abtrennung bzw. Einzäunung hergestellt.

8.10.7. Wasseranschlüsse Allgemein

1x in der Anlage, für Grünflächen/Allgemein frostsicher, selbstentleerend, versperrbar, Sichtteile verchromt

9. Heizung | Lüftung | Sanitär

9.1. Heizung

Luft/Wasser-Wärmepumpen in Kombination mit PV-Anlage
Aufbereitung zentral je Wohngebäude mit Pufferspeicher

Fußbodenheizung mit zentraler Regelung je Wohnung, Steuerung über Fernthermostat, im
Badezimmer zusätzlich elektrischer Sprossenheizkörper (Handtuchrockner)

Einzelraumregelung je Aufenthaltsraum GEGEN AUFPREIS möglich

Anzahl Verteilerschränke je nach Wohnungsgröße
Verteilerschrank: weiß lackiert

9.2. Warmwasser

Luft/Wasser-Wärmepumpen in Kombination mit PV-Anlage
Aufbereitung zentral je Wohngebäude mit Warmwasserbereiter

Kalt- und Warmwasserzählung über Funkausführung, externe Auslesung, Beauftragung über
HV, Kosten nicht enthalten

9.3. Sanitärausstattung

Standardinstallation laut Beilage „Ausstattungsbeschreibung – Sanitär“

Waschtische: Geberit oder gleichwertig

Hänge-WC: Comfort Classic oder gleichwertig

Armaturen: Hansgrohe oder gleichwertig, Ablaufgarnituren systemgleich

Badewanne: Acryl-Badewanne mit Mittelablauf, zirka 180x80cm
bzw. freistehende Badewanne lt. Planung, zirka 165x75cm

Und/oder (Ausführung lt. Wohnungsgrundriss):

Dusche: Acryl-Brausetasse

1x Waschmaschinenanschluss inkl. Abfluss und 1x Steckdose, 1x je Wohnung

9.4. Kaltwasseranschluss Außenbereich

Ein frostsicherer Kaltwasseranschluss je Wohnung auf der Terrasse oder am Balkon, gesamt
somit 1x je Wohnung

9.5. Lüftung Bad | WC | AR

Lüftung ins Freie über Fenster lt. OIB 3

Bei fensterlosem Badezimmer und bei fensterlosem WC: Mech. Entlüftung mittels Lichtschalter in Kombination mit einem Nachlaufrelais gesteuert und durchgehender Grundlast (Grundlüftung als Dauerbetrieb)

Einschaltverzögerung: zirka 1 min.; Ausschaltverzögerung: zirka 8 min.

Bei innenliegenden (fensterlosen) Abstellräumen wird ein eigener Lüfter mit Feuchtesteuerung vorgesehen, wenn laut Planung ein Waschmaschinenanschluss im Abstellraum vorgesehen ist.

Sofern dieser fensterlose Abstellraum an das WC oder an das Badezimmer angrenzt und der Waschmaschinenanschluss im Abstellraum ausgeführt wird, erfolgt anstelle des Einbaus eines eigenen Lüfters ein Anschluss an den WC- oder Bad-Lüfter.

Während des Betriebs kann ein Lüftergeräusch zu hören sein, dass aufgrund der Silent-Ausführung der Lüfterbox gegenüber einem gewöhnlichem Rohrlüfter bereits reduziert ist.

Die EC-Technologie ermöglicht niedrigste Leistungsaufnahmen und Schallpegel in allen Volumenstrombereichen.

9.6. Lüftung Kellerräume | Mehrzweckraum

Mechanische Lüftung lt. Planung oder natürliche Belüftung über Luftbrunnen oder Lichtkuppeln

Ausführung von Brandschutzklappen nach Erfordernis lt. Brandschutzkonzept

9.7. Dunstabzug Küche – nicht enthalten

mit Umluft möglich

9.8. Standardausstattung Küche

Ein Küchenspülanschluss mit Doppelspindelventil (für Anschluss Geschirrspüler) inkl. Ablauf werden pro Wohnung vorgerichtet.

Generell sind Küchenausstattungen samt deren Installationen nicht enthalten.

9.9. Kamin Top Lake Sky Glow – GEGEN AUFPREIS

Liefern und Herstellen eines Kamines und eines notwendigen Rauchfanges samt Dachdurchführung sind GEGEN AUFPREIS möglich.

9.10. Außenpool Top Lake Breeze und Whirlpool der Tops Lake Horizon + Sky Glow – GEGEN AUFPREIS

Liefern und Herstellen von Außen- und Whirlpools wie in den Plänen als „optional“ dargestellt sind GEGEN AUFPREIS möglich.

Es werden keine Installationsarbeiten vorbereitet. Die Installationsarbeiten können GEGEN AUFPREIS angeboten werden, wenn gewünscht.

<h2>10. <u>Haustechnik - Elektro</u></h2>

10.1. Schalter- und Steckdosen aus Kunststoff

Standardinstallation laut Beilage „Ausstattungsbeschreibung – Elektro“

10.2. Elektro allgemein

10.2.1. Internetanschluss

je nach vorhandenem Versorgungsunternehmen

Die Anmeldung des gewünschten Internetanbieters wie auch notwendige Receiver, GSM-Module uä für sämtliche Medien sind nicht in der Leistung enthalten.

10.2.2. Moderne Video Sprechanlage

ohne Hörer, Farbe in Reinweiß

10.2.3. Beleuchtung Zugänge

der Haus-Fassade mit Bewegungssensor gemäß Beleuchtungskonzept

10.2.4. Kellergeschoß

mit Aufputz-Installation

10.2.5. Infrastruktur für Ladepunkte Elektrofahrzeuge

Bei jedem PKW-Abstellplatz ist eine Nachrüstung von einem Ladepunkt mit einer Ladeleistung 11kW möglich. - Kosten für Nachrüstung NICHT ENTHALTEN

11. Beilage - AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG Heizung | Lüftung | Sanitär**11.1. Badewannen - Dusch - Anlage****11.1.1. Badewanne**

Badewanne aus Sanitär-Acryl in Weiß
Mittelablauf

Inkl. Wannenträger oder auf Füßen
ausgemauert

Größe: zirka 180x80cm

**11.1.2. Freistehende Badewanne**

mit integriertem Überlauf
Ablauf mit Klick-Klack System
ohne Whirlsystem
Größe: zirka 165x75cm

**11.2. Dusche**

Dusche mit Acryl-Brausetasse

Größe: zirka 90x90cm

Duschabtrennung

Einstieg über Schiebeelemente oder
Drehtüre lt. Planung
Höhe: zirka 1880mm
Glas ESG klar, jedes Element mit Rahmen

Produktbeispiel: Provex Classic EC



Brausegarnitur

Bestehend aus: Brausestange mind. 90cm lang, Handbrause, Brauseschlauch

Brauseschlauch: min. 150cm lang

obere Halterung mind. auf 210cm über OK-Badewannenboden

Produktbeispiel: Hansgrohe – Crometta Brauseset 100 Vario

**11.2.1. Wannenfüll- und Brauseeinhebelmischer**

Einhebel-Wannenbatterie, Oberfläche Chrom

Wandmontage Unterputz

Produktbeispiel: Hansgrohe - Logis Einhebel-Wannenmischer Unterputz

**11.2.2. Brausethermostat Dusche**

Thermostatkartusche, Keramikventil, Oberfläche Chrom

Temperaturbegrenzung einstellbar

Montage Aufputz

Produktbeispiel: Hansgrohe – Ecostat Brausethermostat 1001 CL Aufputz

**11.3. Waschtisch - Anlage****11.3.1. Waschtisch**

Größe zirka 60x48cm

Wandmontage, Sanitärkeramik in Weiß

Mit Hahnloch und Überlauf

Kalt- und Warmwasseranschluss

Produktbeispiel: Geberit Renova Nr.1 Plan Waschtisch

Wenn lt. Planung ein doppelte Waschtisch-Anlage vorgesehen ist, werden zwei Waschtische nebeneinander ausgeführt.



11.3.2. Waschtisch - Einhebelmischer

Einlochmontage, Oberfläche Chrom
Höhe: zirka 9cm, Ausladung: zirka 10cm

Produktbeispiel:
Hansgrohe – Logis Einhebel-Waschtischmischer 100



11.4. WC - Anlage

11.4.1. WC

Tiefspüler, spülrandlos
inkl. UP-Montagegestell mit Unterputzspülkasten (mit
Spartaste)
Inklusive Sitz und Deckel in der gleichen Serie
(Standardform)
Hängeausführung, Sanitärkeramik in Weiß

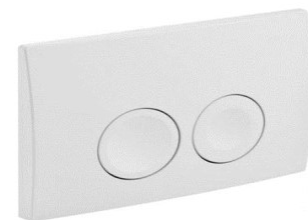
Produktbeispiel: Geberit Renova Nr. 1 Tiefspül-WC



11.4.2. Betätigungsplatte

2-Mengen Spültechnik
Kunststoff in Weiß

Produktbeispiel: Geberit Delta 21



11.4.3. Handwaschbecken (WC)

Größe zirka 45x34x14cm (bzw. kleinere Größe nach Erfordernis)
Wandmontage, Sanitärkeramik in Weiß
Mit Hahnloch und Überlauf
Kaltwasseranschluss

Produktbeispiel: Geberit Renova Nr.1 Handwaschbecken



11.4.4. Handwaschbecken - Selbstschluss-Standventil

Einlochmontage, Oberfläche Chrom
Höhe: zirka 8cm, Ausladung: zirka 8cm

Produktbeispiel: Hansgrohe – Logis Standventil 70



11.5. Design-Sifon

Für Waschtisch und Waschbecken
Kunststoff verchromt, 1 ¼ Zoll und DN 32mm



11.6. Sprossenheizkörper (rein elektrisch)

Sprossenheizkörper aus Stahlblech mit E-Patrone
Endbeschichte in Standard-Weiß
Höhe zirka 167cm

Produktbeispiel: COSMO



11.7. Lüftung Bad | WC

Ablaufventilator Bad / WC
Kleinraumventilator mit Rückluftsperrklappe
Abdeckung möglichst glatt und dezent
Farbe: weiß

Produktbeispiel: Wernig Silent ECO



12. Beilage - AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG Elektroinstallationen**12.1. Ausstattungsstandard Wohnungen****12.1.1. Versorgungsleitungen**

1x Stromzuleitung Tagstrom

1x Versorgungsleitung Internet je nach vorhandenem Versorgungsunternehmen

12.1.2. Vorräume

1-2x Schukosteckdose nach Erfordernis gemäß Grundrissgröße

1-2 Lichtauslässe nach Erfordernis gemäß Grundrissgröße/Beleuchtungskonzept

1x Leerdose mit Blinddeckel und Vorspann für Telefon, EDV

1x Klingel, außen Klingeltaster (mit Klingelsymbol)

1x Wandsprechstelle Audio+Video

1x Elektroverteiler – oder im Gang oder AR lt. Planung

1x Medienverteiler – oder im Gang oder AR lt. Planung

1x Homerauchmelder

12.1.3. WC

1x Lichtauslass

Lüftung lt. HT-Projekt

12.1.4. Bad

1x Lichtauslass

1x Lichtauslass über dem Waschtisch

1x 2-fach Schukosteckdose mit Klappdeckel (Standarthöhe = 1,00m)

1x Schukosteckdose für Waschmaschine oder im AR oder im Wirtschaftsraum lt. Planung

1x Schukosteckdose für Trockner oder im AR oder im Wirtschaftsraum lt. Planung

Lüftung lt. HT-Projekt

12.1.5. Zimmer

1x 1-fach Schukosteckdose

3x 2-fach Schukosteckdose

1x Leerdose mit Blinddeckel und Vorspann für Internet

1x Lichtauslass

1x Homerauchmelder

12.1.6. Wohnzimmer

2x 1-fach Schukosteckdose

3x 2-fach Schukosteckdose

2x Leerdose mit Blinddeckel und Vorspann für Internet

1-2x Lichtauslässe nach Erfordernis gemäß Grundrissgröße/Beleuchtungskonzept
1x Homerauchmelder

12.1.7. Küche

1x 2-fach Schukosteckdose Arbeitshöhe
1x 1-fach Schukosteckdose
1x Schukosteckdose Dunstabzug
1x Schukosteckdose Geschirrspüler
1x Schukosteckdose Mikrowelle
1x 2-fach Schukosteckdose Kühlschrank, Gefrierschrank
1x E- Herd Anschlussdose
1x Lichtauslass
2x Lichtauslass über der Arbeitsfläche

12.1.8. Abstellraum

1x Lichtauslass
1x 2-fach Schukosteckdose
Lüftung lt. HT-Projekt

12.1.9. Balkon, Terrasse

1-2x Lichtauslässe mit Leuchte nach Erfordernis gemäß Balkongröße/Beleuchtungskonzept
1x Schukosteckdose mit Klappdeckel IP44 (innen geschaltet)

12.1.10. Kellerabstellraum

1x Lichtauslass
1x 1-fach Schukosteckdose
Über Wohnungsverteiler abgesichert und gezählt

12.2. Schalter- und Steckdosenprogramm

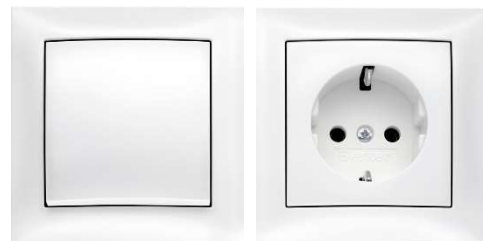
Schalter und Steckdosenprogramm aus Kunststoff
in Weiß

Steckdosen im Badezimmer neben Waschbecken
mit Klappdeckel

Leerverrohrung für Netzfreeschaltung in allen Schlafräumen

Elektroinstallation lt. Angaben des Haustechnikplaners bzw. lt. den Elektroplänen

Produktbeispiel: Berker S.1



12.3. Raumthermostat

1x je Wohnung zentral

bzw. 1x je Geschoß in Haus City View und Haus Garden View
sowie in Top Lake Breeze und Lake Sky Glow

**12.4. Leerdose für Internet**

Leitungen im Medienverteiler Wohnung
Jeder Wohnraum mit einer Leerdose ausgestattet
Leerrohr mit Vorspanndraht zu Medienverteiler
Abdeckung: Federdeckel übermalbar

**12.5. Rauchmelder**

Netzunabhängig
Versorgung: Netzunabhängig per Batterie

**12.6. Keller, Schleusen, Nebenräume, etc.**

Feuchtraumwannenleuchten IP65
Leuchtstärke nach räumlichem Erfordernis
mit Stirnseitiger Kabeleinführung
Gehäuse aus Polyester, Wanne aus Acryl
Lichtschaltung (in NR) generell mit Bewegungsmeldern
Produktbeispiel: E2 LED Röhre 1500mm

**12.7. Beleuchtung Balkone, Terrassen**

Eckige Wandleuchte mit zweiseitigem Lichtaustritt nach unten und oben
Leuchtmittel: LED

Produktbeispiel: SLV Big Quad Wandleuchte



12.8. Beleuchtung Zugänge, Stiegenhaus, Laubengänge

Etagenweise gesteuert über Bewegungssensor
gemäß Beleuchtungskonzept
Zur Wand- und Deckenmontage geeignet
Leuchtmittel: LED



Produktbeispiel: Selux EDGE R LED

13. Küchen - GEGEN AUFPREIS

Nicht in der Ausstattung enthalten

14. Sonderwünsche | Hinweise | Instandhaltung**14.1. Abwicklung Sonderwünsche**

Selbstverständlich sind Sonderwünsche grundsätzlich möglich, sofern diese keine Verzögerung des Baufortschrittes bewirken und in keinem technischen, architektonischen oder förderungstechnischen Widerspruch stehen.

Tragende Bauteile, Stiegen, Installationsschächte und dergleichen sind in der Regel unveränderbar.

Ebenso sind Fenster, Fenstertüren, Eingangstüren und generell Außenbauteile zur Wahrung der architektonischen Qualität wie auch aufgrund von baubehördlichen Genehmigungen nicht abänderbar.

Planliche Änderungen sind zur reibungslosen Ausführung mit dem zuständigen Architekten abzustimmen. Wobei Änderung an Innenwänden wie auch an Innentüren meist auch eine Änderung der Gebäudetechnikplanung bewirken – wie Lage der Raumthermostate, Steckdosen, Lichtschalter, Lichtauslässe, Heizungskreisläufe uä.

Kosten für einen erforderlichen Bauplanwechsel oder Neuberechnungen der Heizkreisläufe sind vom Wohnungswerber zu tragen.

14.2. Uferfreizezone – Bestimmungen der Stadt Graz

Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept 4.02, GZ.: A 14-021042/2017/0001 u. 0007

Verordnung

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 11.05.2017 und in seiner Sitzung am 08.02.2018 folgende Verordnung beschlossen:

Aufgrund der §§ 21, 24, 42 und 67 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, idF LGBl. Nr. 117/2017, wird das 4.01 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz geändert.

V. §26

GEWÄSSER

(4)a Weitgehende Freihaltung der Ufer entlang natürlich fließender Gewässer vor jeglicher Bebauung und langfristige Erhaltung der das Landschaftsbild prägenden Uferbegleitvegetation

entlang natürlicher Gewässer gemäß den Zielsetzungen des WRG 1959 idgF und dem Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung von Siedlungsräumen

- Festlegung eines Freihaltebereiches zu den natürlich fließenden Gewässern im Ausmaß von 20m (Mur) bzw. 10m (sonstige Fließgewässer), gemessen ab der Böschungsoberkante

Die Behörde kann hiervon in folgenden Fällen Ausnahmen genehmigen. Hierfür ist jedenfalls die Zustimmung des wasserwirtschaftlichen Planungsorgans erforderlich.

- a. Bestandssanierungen,
- b. Bauführungen im öffentlichen Interesse (z.B.: Hochwasserschutzmaßnahmen, Brücken, Stege, Regenwasserentsorgungsleitungen, Maßnahmen zur Verbesserung der Naherholungsfunktion an der Mur und dgl.)
- c. Unterirdische Einbauten sowie Befestigungen von Verkehrsflächen innerhalb des Freihaltebereichs in der Zone von 3- 10m bzw. 3 - 20m (Mur) gemessen ab der Böschungsoberkante
- d. Bebauungen im dicht verbauten Stadtgebiet innerhalb des Freihaltebereichs in der Zone von 5 - 10m bzw. 5 - 20m(Mur), gemessen ab der Böschungsoberkante

14.3. Wichtige Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass jedes neu errichtete Haus Zeit sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen benötigt.

Um die notwendige Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden zu gewähren, sind gewisse Benützungsvorsorgen einzuhalten:

Für eine ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen durch Heizen und Lüften ist bitte unbedingt zu sorgen.

Es wird empfohlen, die Außenwände vor dem vollständigen Austrocknen keinesfalls zu tapezieren, um die Abgabe der Feuchtigkeit nicht zu verzögern oder zu unterbinden.

Auch Wandverbauten an Außenwänden können zu einer Störung des Klimahaushaltes führen, was zur Bildung von Schimmelpilzen an der Wandoberfläche führen kann. Für eine entsprechend ausreichende Konvektion hinter Einbaumöbeln ist daher zu sorgen.

Bei der Bestellung von Einbaumöbeln ist auch zu beachten, dass geringe Planabweichungen zulässig sind und Putzstärken wie auch Verfließungen in den Plänen nicht berücksichtigt sind.

Auch können die Raumhöhen teilweise aufgrund von statisch erforderlichen Unterzügen und abgehängten Decken variieren. Es gelten die Maßtoleranzen am Bau ohne erhöhte Anforderungen und wird eine Naturmaßnahme für die Bestellung von allen Möbeln und Einbauten empfohlen.

Zum vor angeführten Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung auch eine Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung.

Änderungen der beschriebenen Ausführungen und Produkte durch den Bauträger werden unter Einhaltung der Gleichwertigkeit vorbehalten. Die dargestellten Bilder sind Symbolfotos, welche von der Realität abweichen können.
Abmessungen/Maße können aufgrund von baulichen Gegebenheiten abweichen.

In Folge beider Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine übliche Erscheinung sind und nicht notwendigerweise einen Mangel darstellen. Schwind- und Setzungsrisse, welche über das Normmaß hinausgehen, werden spätestens im Zuge der 3-jährigen Schlussfeststellung saniert.

Elastische Fugen (wie Silikonfugen) sind aufgrund ihrer stofflichen Eigenschaften sogenannte Wartungsfugen und daher von der Gewährleistung ausgenommen. Um Folgeschäden zu vermeiden, müssen sie vom Eigentümer in regelmäßigen Abständen auf Ihre Funktion überprüft und gegebenenfalls erneuert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kellerräume nicht geeignet sind, um Kleidung, Bezüge, Polstermöbel und andere feuchteempfindliche Gegenstände zu lagern. Gerade in den warmen Sommermonaten ist die Luftfeuchtigkeit in kühlen Bauteilen besonders hoch. Aber auch in den restlichen Monaten können Feuchtigkeits- und Schimmelschäden nicht ausgeschlossen werden. Wichtig ist auch der Schutz der eingelagerten Gegenstände vor Schädlingen wie Kleidermotten. Im Regelfall werden eingelagerte Gegenstände im Schadensfall nicht von einer Versicherung ersetzt.

Aufgrund gesetzlicher Gegebenheiten und des enormen Gefahrenpotentials einer Baustelle ist das Betreten der Baustelle vom Wohnungskäufer und dessen Angehörigen nur nach Terminvereinbarung und im Beisein eines Vertreters des Bauführers erlaubt. Der Bauführer wird einen möglichen Termin sowie Schutzmaßnahmen in Abhängigkeit von den Gefahren des Baubetriebs bekannt geben, welche unbedingt einzuhalten sind.

Eigenleistungen vom Wohnungskäufer oder eine Auftragsvergabe an Fremdfirmen sind bis zum Tage der offiziellen Wohnungsübergabe aufgrund vertragstechnischer und sicherheitstechnischer Gegebenheiten nicht gestattet.

14.4. Instandhaltung - NICHT ENTHALTEN

Es wird darauf hingewiesen, dass jegliche Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten nicht im Leistungsumfang enthalten sind.