

Arch & Living

BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

„Urban Light“ Messendorfer Straße 51a-d
8041 Graz - Liebenau



ARCH & LIVING IMMOBILIEN GMBH
ST. PETER HAUPTSTRASSE 233
8042 GRAZ

INHALTSVERZEICHNIS

1	PROJEKT URBAN LIGHT - MESSENDORFER STR. - 8041 GRAZ - LIEBENAU	- 4 -
1.1	PROJEKTBESCHREIBUNG WOHNGEBÄUDE	- 4 -
1.2	ÜBERSICHT WOHNGEBÄUDE	- 4 -
1.3	ERSCHLIESSUNG	- 4 -
1.4	ENERGIEAUSWEISE	- 4 -
1.5	FARBKONZEPT	- 5 -
2	BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ALLGEMEIN	- 5 -
2.1	ROHBAU- UND BAUMEISTERLEISTUNGEN	- 5 -
2.1.1	GRÜNDUNG	- 5 -
2.1.2	WÄNDE, STÜTZEN, UNTER- UND ÜBERZÜGE	- 5 -
2.1.3	DECKE	- 5 -
2.1.4	ABDICHTUNG	- 5 -
2.1.5	INNENPUTZ	- 6 -
2.1.6	ESTRICH	- 6 -
2.2	FASSADE	- 6 -
2.3	FLACHDÄCHER UND FLACHDACHTERRASSEN	- 6 -
2.3.1	FLACHDÄCHER	- 6 -
2.3.2	DACHTERRASSEN	- 6 -
2.4	FENSTER	- 7 -
2.5	SONNENSCHUTZ	- 7 -
2.6	TÜREN	- 7 -
2.6.1	WOHNUNGSEINGANGSTÜREN	- 7 -
2.6.2	TÜREN IM UNTERGESCHOSS	- 7 -
2.7	GELÄNDER UND HANDLÄUFE	- 7 -
2.7.1	PODEST HAUS A	- 7 -
2.7.2	DACHTERRASSENGELÄNDER GLAS	- 8 -
2.7.3	DACHTERRASSENGELÄNDER MASSIV	- 8 -
2.7.4	DACHTERRASSENGELÄNDER MASSIV/GLAS	- 8 -
2.8	WAND-, DECKEN-, UND BODENFLÄCHEN	- 8 -
2.8.1	WAND- UND DECKENFLÄCHEN	- 8 -
2.8.2	PODEST HAUS A	- 8 -
2.9	AUSSENANLAGEN	- 8 -
2.9.1	BEFESTIGTE FLÄCHEN	- 8 -
2.9.2	GRÜNFLÄCHEN UND GÄRTEN	- 8 -
2.9.3	ABLEITUNG NIEDERSCHLAGSWÄSSER	- 9 -
2.10	KELLERRÄUME	- 9 -
2.11	MÜLL	- 9 -
2.12	SCHLIESSANLAGE	- 9 -
2.13	HAUSBRIEFFACHANLAGE	- 9 -

2.14	ELEKTROTECHNIKINSTALLATIONEN	- 9 -
2.14.1	ALLGEMEININSTALLATION	- 9 -
2.14.2	ELEKTROVERTEILERANLAGEN	- 10 -
2.14.3	STROMZÄHLUNG	- 10 -
2.14.4	ERDUNGS- UND BLITZSCHUTZANLAGE	- 10 -
2.14.5	TELEFON- UND INTERNETANSCHLUSS	- 10 -
2.14.6	RADIO UND FERNSEHEMPFANG	- 11 -
2.14.7	RAUCH- UND BRANDMELDEEINRICHTUNG	- 11 -
2.14.8	BELEUCHTUNG	- 11 -
2.14.9	PHOTOVOLTAIKANLAGE	- 12 -
2.15	HAUSTECHNIKINSTALLATIONEN	- 12 -
2.15.1	INSTALLATIONEN SANITÄR	- 12 -
2.15.2	TRINK- UND BRAUCHWASSER	- 12 -
2.15.3	HEIZUNGSANLAGE	- 12 -
2.15.4	LÜFTUNGSANLAGE	- 12 -
3	BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG WOHNUNGEN	- 13 -
3.1	WOHNUNGSTRENNWÄNDE	- 13 -
3.2	ZWISCHENWÄNDE	- 13 -
3.3	INNENTÜREN	- 13 -
3.4	BODENBELÄGE	- 13 -
3.4.1	WOHNBEREICHE, KÜCHE, ESSRAUM, ZIMMER	- 13 -
3.4.2	VORRAUM, BAD, WC, ABSTELLRAUM	- 14 -
3.5	WANDBELÄGE UND OBERFLÄCHEN	- 14 -
3.5.1	WÄNDE UND DECKEN WOHNBEREICHE, ZIMMER	- 14 -
3.5.2	WÄNDE UND DECKEN SANITÄRBEREICHE	- 15 -
3.5.3	WANDFLIESEN SANITÄRBEREICHE	- 15 -
3.6	BELÄGE, TERRASSEN- UND DACHTERRASSEN	- 15 -
3.7	ELEKTROTECHNISCHE WOHNUNGS AUSSTATTUNGEN	- 16 -
3.7.1	WOHNUNGS AUSSTATTUNG	- 16 -
3.7.2	PRODUKTANLAGEN ELEKTRO	- 18 -
3.7.3	SONSTIGES ELEKTRO	- 18 -
3.8	SANITÄRE WOHNUNGS AUSSTATTUNGEN	- 19 -
3.8.1	STANDARD AUSSTATTUNG WC	- 19 -
3.8.2	STANDARD AUSSTATTUNG BAD	- 19 -
3.8.3	STANDARD AUSSTATTUNG KÜCHE	- 20 -
3.8.4	STANDARD AUSSTATTUNG TERRASSE/DACHTERRASSE	- 20 -
4	KUNDENWÜNSCHE UND SONDERAUSSTATTUNGEN	- 20 -
4.1	ALLGEMEINES	- 20 -
4.2	POOLANLAGEN	- 21 -
5	SONSTIGES	- 21 -

5.1	PLAN - UND NATURMASS	- 21 -
5.2	ÄNDERUNGSVORBEHALTE	- 21 -
5.3	GEWÄHRLEISTUNG	- 21 -
5.4	WOHNUNGSÜBERGABE	- 21 -
5.5	NICHT ENTHALTENE LEISTUNGEN	- 21 -

1 PROJEKT URBAN LIGHT – MESSENDORFER STR. - 8041 GRAZ – LIEBENAU

1.1 PROJEKTBESCHREIBUNG WOHNGEBÄUDE

In begehrter Lage von Graz-Liebenau entsteht ein exklusives Wohnprojekt mit vier modernen Doppelhäusern – insgesamt acht Wohneinheiten – das durch harmonische Zurückhaltung und klare Architektur überzeugt. Die Häuser präsentieren sich in minimalistischer weißer Gestaltung mit hochwertigen WPC-Fassadenelementen und großzügigen, raumhohen Glasflächen. Diese schaffen ein helles, offenes Wohngefühl und verleihen dem Ensemble eine elegante, zeitgemäße Ausstrahlung.

Die Wohneinheiten bieten Wohnflächen viel Raum zur individuellen Entfaltung. Großzügige Eigengärten laden zum Entspannen im Grünen ein, auf Wunsch ist der Einbau eines Pools möglich. Auch ein nachträglicher Kellerausbau ist bei jeder Einheit vorgesehen und bietet zusätzliche Flexibilität.

Mit viel Gespür für Privatsphäre und Qualität gestaltet, verbindet dieses Projekt modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität und einem angenehmen Maß an Exklusivität.

1.2 ÜBERSICHT WOHNGEBÄUDE

Die Wohnhausanlage besteht aus vier hochwertig ausgeführten Doppelhäusern – insgesamt acht Wohneinheiten, alle mit durchdachter Grundrissplanung und klarer architektonischer Linie. Die Wohnflächen zwischen ca. 121 m² und 170 m² verteilen sich jeweils auf zwei Ebenen und überzeugen durch großzügige Raumaufteilung, lichtdurchflutete Bereiche und Privatsphäre.

Jede Einheit verfügt über einen großzügigen Eigengarten und im Obergeschoss über Zugang zu einer kleinen Terrasse – perfekt für den individuellen Rückzugsort im Freien. Alle Häuser sind für einen eventuellen Kellerausbau vorbereitet und bieten so weiteres Ausbaupotenzial.

Direkt vor jeder Einheit befinden sich überdachte PKW-Abstellplätze. Insgesamt steht eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Bewohner zur Verfügung. Eine zentral gelegene Müllsammelstelle sorgt für eine saubere und bequeme Entsorgungslösung für die gesamte Anlage.

1.3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Wohnprojekts erfolgt über die Messendorfer Hauptstraße und führt in eine ruhige Privatstraße, von der aus die vier Doppelhäuser jeweils über eigene Zufahrten separat erreichbar sind. Das durchdachte Verkehrskonzept garantiert ein geringes Verkehrsaufkommen innerhalb der Anlage – ideal für ein ruhiges, sicheres Wohnumfeld.

Ein besonderes Merkmal ist der Erhalt eines großen, prächtigen Baumes im vorderen Zufahrtsbereich, der dem Projekt einen grünen, gewachsenen Charakter verleiht. In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Apotheken und Sporteinrichtungen – alles bequem fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend und auch das Zentrum von Graz ist in kurzer Zeit erreichbar.

Dieses Projekt verbindet urbanes Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl – in einem Quartier, das Ruhe, Design und Alltagstauglichkeit perfekt vereint.

1.4 ENERGIEAUSWEISE

Das Gebäude erzielt folgende Werte lt. Energieausweis:

Haus A: HWB: 37kWh/m²a – Energieklasse „B“ – fGEE: 0,68 – Energieklasse „A+“

Haus B-D: HWB: 34kWh/m²a – Energieklasse „B“ – fGEE: 0,59 – Energieklasse „A+“

1.5 FARBKONZEPT

Die architektonische Gestaltung des Objekts sowie das abgestimmte Farbkonzept orientieren sich an einem ganzheitlichen Designansatz. Die Visualisierungen der Wohnhausanlage vermitteln bereits jetzt einen stimmungsvollen Eindruck des zukünftigen Erscheinungsbildes.

Bitte beachten Sie, dass sämtliche Abbildungen – inklusiven Einrichtungsgegenständen, Dekorationen und Bepflanzungen – ausschließlich illustrativen Zwecken dienen. Maßgeblich für Ausführung und Erwerb sind ausschließlich die genehmigten Einreichpläne sowie die verbindliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

2 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ALLGEMEIN

2.1 ROHBAU- UND BAUMEISTERLEISTUNGEN

Die Gebäude werden in Massivbauweise errichtet und umfassen insgesamt zwei Geschosse. Ein Kellerausbau ist als Sonderleistung möglich. Die Gründung erfolgt als Flachgründung mittels einer durchgehenden Bodenplatte aus Stahlbeton. Geschoßdecken, Träger sowie Unter- und Überzüge werden aus Ortbeton oder Stahlbetonfertigteilen hergestellt; Stützen kommen je nach statischer Anforderung als Stahl- oder Stahlbetonstützen zum Einsatz. Sowohl die tragenden Außenwände als auch die innenliegenden tragenden Wände werden abhängig von den statischen Erfordernissen in Stahlbetonbauweise ausgeführt.

2.1.1 GRÜNDUNG

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

2.1.2 WÄNDE, STÜTZEN, UNTER- UND ÜBERZÜGE

Die Außenwände werden in Stahlbetonbauweise hergestellt. Für das statische System werden teilweise Stützen, Unter- und Überzüge zur Ausführung gebracht. Für die Lastabtragung können Abweichungen von Bauteilstärken und Lageänderungen auftreten.

2.1.3 DECKE

Alle Decken werden in Stahlbeton hergestellt. Auskragungen, Vor- und Rücksprünge werden teilweise in Ortbeton, die Laubengänge mittels Betonfertigteilstplatten mit thermischer Trennung und Schallentkoppelung ausgeführt.

2.1.4 ABDICHTUNG

Die vertikale und horizontale Bauwerksabdichtung und Schutz der Abdichtung erfolgt in Anlehnung der Ö-Norm B3692 in letztgültiger Fassung.

2.1.5 INNENPUTZ

Der Innenwandputz auf Stahlbetonwänden 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 eines Zementestriches, geeignet für eine Fußbodenheizung, erfolgt in Anlehnung der Ö-Norm B3732. Der Estrichaufbau erfolgt dabei in allen Wohnungen mit ausreichender zementgebundener Schüttung, Dampfbremse und Trittschalldämmung.

2.2 FASSADE

Ausführung eines Wärmedämmverbundsystems aus expandierten Polystyrol-Hartschaumplatten und Mineralwolleplatten 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.

Die fertiggestellten Fassaden werden in Teilbereichen in Anlehnung des architektonischen Gesamtkonzeptes mit einer WPC-Verschalung oder gleichwertig, zusätzlich angebracht.

2.3 FLACHDÄCHER UND FLACHDACHTERRASSEN

2.3.1 FLACHDÄCHER

Die Ausführung der Flachdächer erfolgt mittels Warmdachaufbauten inklusive Dachabdichtung und einer EPS-Wärmedämmung im Gefälle. Die Dachhaut wird aus UV-beständiger, trägerverstärkter, thermoplastischer FPO-Folie und extensiven Gründach hergestellt. Hierbei werden die Wärme- und brandschutztechnischen Eigenschaften des Flachdachs entsprechend der Bauphysik, sowie entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt. Der Zugang der Dächer erfolgt jeweils über die Zwischendächer, Terrassen oder Terrassen.

2.3.2 DACHTERRASSEN

Die Ausführung der Dachterrassen erfolgt ebenfalls mittels Warmdachaufbauten (bei Haus D, bei Haus A-C als nicht als Warmdach erforderlich) inklusive Dachabdichtung und einer EPS-Wärmedämmung bzw. PUR-Hartschaumplatten im Gefälle. Die Dachhaut wird aus UV-beständiger, trägerverstärkter, thermoplastischer FPO-Folie hergestellt. Terrassenbeläge werden mittels Feinsteinzeug 60*60*2cm auf Stelzlager oder Splitt und Drainmatten über dem Dachaufbau ausgeführt. Die Ableitung der Niederschlagswässer erfolgt über den Fugenanteil der Terrassenplatten und den Ablaufgullys. Die Ö-Normgerechte Gefälleausbildung (>2%) der wasserführenden Ebene (FPO Folie) unter den Terrassenplatten wird eingehalten, der Belag wird jedoch eben (unter 2% Gefälle) ausgeführt. Vor den Fensterelementen werden teilweise stahlverzinkte Rigole mit Maschenrost in Anlehnung der Ö-Norm B3691 in letztgültiger Fassung versetzt.

2.4 FENSTER

Die Ausführung der Fenster und Fenstertüren aus Kunststoffelementen mit beschichteter Aluminium-Deckschale bzw. bei übergroßen Elementen (über 2,6m Höhe) in Aluminiumelementen und Dreischiebenisolierverglasung sorgt für hervorragenden Wärme- und Schallschutz. Hierbei werden die Wärme- Schallschutz- und brandschutztechnischen Eigenschaften der Fenster und Fenstertüren entsprechend der Bauphysik sowie entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt. Für die Dreh- und Kippfunktion der Elemente werden entsprechende Beschläge des Herstellers gewählt. Sonnenschutzgläser kommen dabei nicht zur Ausführung.

2.5 SONNENSCHUTZ

Die Beschattung erfolgt über randgebördelte Alu-Lamellen von 80mm bzw. bei raumhohen Alu-Elementen alternativ über Screen-Anlagen (Stoff), durch stranggepresste Schienen in der Leibung geführt. Die Sonnenschutzkasten werden mittels Putzblende in das Wärmedämmverbundsystem integriert. Die Bedienung der Lamellen erfolgt elektrisch über raumseitige Schalter. Die Beschattung kommt in allen Aufenthaltsräumen und Nebenräumen zur Ausführung, ausgenommen sind jedoch alle kleinen Fenster bis 90cm Breite und 65cm Höhe hier kommt kein Sonnenschutz).

Die Ausführung erfolgt 1-teilig bis 259cm Mauerlichte, ab 260cm Mauerlichte 2-teilig, ausgenommen breitere Oberlichtfenster allesamt 1-teilig).

2.6 TÜREN

2.6.1 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Wohnungseingangstüren inklusive zugehöriger Zarge werden mit einer Durchgangslichte von 90/220cm 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 erfolgen aus Nirosta (Drücker/Drücker - Langschild).

2.6.2 TÜREN IM UNTERGESCHOSS

Alle Türen inklusive zugehöriger Zarge werden mit einer Durchgangslichte von 90/200cm in EI2/30-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 erfolgen aus Nirosta.

2.7 GELÄNDER UND HANDLÄUFE

2.7.1 PODEST HAUS A

Die Tragkonstruktion aus verzinkten Formrohren werden an den Stirnseiten der Betonplatten mittels Konsolen gedübelt. Die Geländerverkleidung werden mittels dekorativen Aluverbundplatten o. glw. in Abstimmung an das Gesamtkonzept der Architektur ausgeführt. Zugehörige Handläufe im Bereich des Stiegenaufganges werden entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt.

2.7.2 DACHTERRASSEN GELÄNDER GLAS

Nurglasgeländer mit einer Tragkonstruktion auf der Stirnseite der Balkonplatten mittels Konsolen gedübelt. Die Füllung des Geländers aus Glas wird in die Tragkonstruktion geschoben in Abstimmung an das Gesamtkonzept der Architektur. Glas in grau TVG/VSG 2x10mm. Die Unterkonstruktion des Geländers wird als offene und hinterlüftete Konstruktion ohne Insektengitter ausgeführt und dient als Notüberlauf der Obergeschoßwohnung. Die Verblendung der Geländerkonstruktion erfolgt mittels Aluverbundplatten.

2.7.3 DACHTERRASSEN GELÄNDER MASSIV

Teilbereiche der Balkone werden mittels massiver Brüstung, beidseitig verputzt und mittels beschichteten Abdeckblech im Attikabereich ausgeführt.

2.7.4 DACHTERRASSEN GELÄNDER MASSIV/GLAS

Teilbereiche der Balkone werden mittels massiver Brüstung, beidseitig verputzt und mittels beschichteten Abdeckblech im Attikabereich ausgeführt und innenseitig mit Glasbrüstungen versehen.

2.8 WAND-, DECKEN-, UND BODENFLÄCHEN

2.8.1 WAND- UND DECKENFLÄCHEN

Sichtbetonwände im Zugangsbereich werden von Betonrückständen befreit und bleiben in Naturbetonoberflächenqualität bestehen. Die Deckenuntersichten der Laubengänge und Verbindungsgänge bleiben in Fertigteilnaturbetonoberflächenqualität.

2.8.2 PODEST HAUS A

Dies Ausführung der Stahlbetonoberflächen der Podeste erfolgen im überdachten Bereich in betongrauer Beschichtung. Im Bereich der nicht überdachten Bereiche wird ein Besenstrich ausgeführt. Die Untersichten und Stirnseiten bleiben in Naturbetonoberflächenqualität bestehen.

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 grauer Pflasterung oder Feinsteinzeug 2cm ausgeführt. Die Zufahrt sowie PKW-Flächen werden asphaltiert ausgeführt.

2.9.2 GRÜNFLÄCHEN UND GÄRTEN

Grünflächen, Gärten und Allgemeinbereiche werden vor Übergabe humusiert und besämt. Für die Anwuchspflege inkl. Bewässerung der Grünflächen kommt der Wohnungseigentümer, für die Allgemeinflächen die Hausverwaltung auf. Im Bereich der Traufe der Wohnhäuser werden Betonrasenkanten und eine Traufenbekiesung ausgeführt. Im Bereich der Terrassentrennwände werden ebenfalls Bekiesungen ausgeführt.

In Teilbereichen der inneren Erschließung werden Kleinbäume und Sträucher zur architektonischen Gesamtgestaltung gemäß Planung ausgeführt. Die Gartengestaltungen (Bepflanzung, Ziergegenstände) und Abgrenzungen (Tore und Zaunanlagen etc.) 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.

2.9.3 ABLEITUNG NIEDERSCHLAGSWÄSSER

Die Niederschlagswässer werden in verschiedenen Sickerschächten gesammelt und direkt in den versickerungsfähigen Boden abgeleitet. Die Niederschlagswässer des asphaltierten Einfahrtsbereichs wird in eine humose Sickermulde neben der Zufahrt geleitet.

2.10 KELLERRÄUME

Keller können in Form von Sonderleistungen vor Baubeginn ausgeführt werden.

2.11 MÜLL

Für das Gesamtprojekt wird ein Müllsammelplatz bei Haus B errichtet. Haus D bekommt eine Müllsammelstelle direkt vor dem Haus.

2.12 SCHLIESSANLAGE

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

2.13 HAUSBRIEFFACHANLAGE

Die Hausbrieffachanlage wird im Zugangsbereich des Gebäudes hergestellt. Dabei kommen Hochmodelle mit einer Breite 370 mm, Höhe 330 mm, Tiefe 100 mm mit Alu-Klappe aus Stahl beschichtet zur Ausführung.

2.14 ELEKTROTECHNIKINSTALLATIONEN

2.14.1 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.

Die Allgemeinbereiche werden mit folgender Elektroinstallation ausgestattet:

a) Außenausstattung Wohnungszugang

- Teleskopträger und Beleuchtung aus 2.14.8 Beleuchtung
- 1 Taster Zugangsbeleuchtung pro 1 Eingangstüre
- 1 Klingeltaster bei Eingangstüre

b) Innenausstattung Technikraum

- Beleuchtung aus 2.14.8 Beleuchtung
- 1 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 Enthärtungsanlage

c) Zugänge, Verbindungswege, Müllsammelstelle und Aufgänge

- Beleuchtung aus 2.14.8 Beleuchtung
- Bewegungsmelder lt. Erfordernis
- keine Taster/Schalter/SSD

2.14.2 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.

2.14.3 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.

2.14.4 ERDUNGS- UND BLITZSCHUTZANLAGE

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

2.14.5 TELEFON- UND INTERNETANSCHLUSS

Die Wohnhausanlage erhält sämtliche Vorbereitungen für den Anschluss an das zukünftige Telekommunikations-/Glasfasernetz. Es werden sämtliche Leerverrohrungen samt Multimode - LWL Kabel (Glasfaser) von der Wohnung zum Technikraum und eine Leerverrohrung zur Grundstücksgrenze verlegt.

Zusätzlich wird bis zum Ausbau des Glasfasernetzes durch das Telekommunikationsunternehmen seitens des Bauträgers ein Signalverstärker für das mobile Internet am Dach samt Verkabelung bis in die einzelnen Wohnungen ausgeführt.

2.14.6 RADIO UND FERNSEHEMPFANG

Die Wohnhausanlage wird mit einer Satellitenanlage am Dach ausgerüstet und ist für den Empfang von Radio und Fernsehen gerichtet. 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.

2.14.7 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 Rauchererkennung zuständig. Eine Weiterleitung an Eigentümer und Hilfsorganisationen ist nicht vorgesehen.

2.14.8 BELEUCHTUNG

In den Allgemeinbereichen werden Wannenleuchten in ausreichender Dimensionierung ausgeführt. In der Regel erfolgt die Steuerung der Allgemeinbeleuchtung über Bewegungsmelder, kombiniert mit Dämmerungsschalter. Die Beleuchtung umfasst wie folgt:

Wohnungszugänge und Terrassen

Wandleuchten, gesteuert teilweise ohne/ teilweise über Bewegungsmelder mit Dämmerungsschalter und Treppenhausautomatenschaltung und Schalter inkl. LED-Leuchtmittel

Fabrikat: Wever Ducre (Kiosk) oder Gleichwertiges



Leuchten für Verbindungsgänge, Müllsammelstelle, PKW-Abstellplätze

Deckenleuchte, gesteuert über Bewegungsmelder mit Dämmerungsschalter und Automatenschaltung.

Fabrikat: Wever Ducre oder Gleichwertiges



Leuchten für Gänge im Freien

Pollerleuchten, gesteuert über Bewegungsmelder inkl. LED-Leuchtmittel.

Fabrikat: Wever Ducre (Kiosk) oder Gleichwertiges



2.14.9 PHOTOVOLTAIKANLAGE

Auf jedem Wohngebäude wird eine Photovoltaikanlage mit ca. 3,00 kWp auf dem Dach ausgeführt und dient in erster Linie dem Allgemeinstrom (Wärmepumpe, Beleuchtung, Allgemein, Zugänge, etc.).

2.15 HAUSTECHNIKINSTALLATIONEN

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

2.15.2 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.

2.15.3 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 aller gültigen Ö-Normen, gesetzlichen Vorschriften und der Projektplanung errichtet. Die Zählung erfolgt über gemietete Wärmemengenzähler für jede Wohneinheit. Die Beheizung des Projektes erfolgt mittels Luftwärmepumpe. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenso über die Wärmepumpe.

2.15.4 LÜFTUNGSANLAGE

Lüftungsanlagen kommen nur bei innenliegenden WC- und Badeinheiten zur Ausführung. Die Abluft wird über Unterputzläfter und Nachlaufrelais über Abluftstränge jeder Wohneinheit über Dach geführt. Hierbei werden alle gesetzlichen Vorschriften, sowie brandschutztechnischen Eigenschaften der Abluftanlage eingehalten.

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 Trockenbauständerwänden einfach beplankt ausgeführt. Die Bäder-Einheiten werden innenseitig 2-fach beplankt. Die Beplankung wird in der Qualitätsstufe Q2 verspachtelt und gemalen. Tragende Zwischenwände werden aus Stahlbeton verputzt und gemalen ausgeführt.

3.3 INNENTÜREN

Türblatt: 40mm, Röhrenspannplatte, weiß, matt, stumpf, zargenbündige Ausführung mit verdeckten Bändern

Türzarge: Holzumfassungszarge stumpfe Ausführung mit einer Durchgangslichte von 80/210 cm

Die Türblätter werden mit qualitativen Niro- Drückerbeschlägen versehen. Die Sanitärräume erhalten einen WC-Beschlag.

3.4 BODENBELÄGE

3.4.1 WOHNBEREICHE, KÜCHE, ESSRAUM, ZIMMER

Die Parkettböden der Wohnungen werden mit einem qualitativ hochwertigen, pflegeleichten Dielenklebeparkett, mit einer Gesamtstärke von 11mm, inkl. aller Sesselleisten in analoger Optik hergestellt. Hierbei stehen folgende Standardparkette zur Auswahl:

Weitzer Parkett Comfort Diele 3-Schicht 1800*175*11mm, ProAktiv+ oder glw.



WP Comfort Diele - Eiche, wild, gefast, gebürstet, 11mm mit 2,5mm Nutzschicht



WP Comfort Diele - Eiche Auster, wild bunt, gefast, gebürstet, 11mm mit 2,5mm Nutzschicht



WP Comfort Diele -Eiche Kaschmir, wild bunt, gefast, gebürstet, 11mm mit 2,5mm Nutzschicht

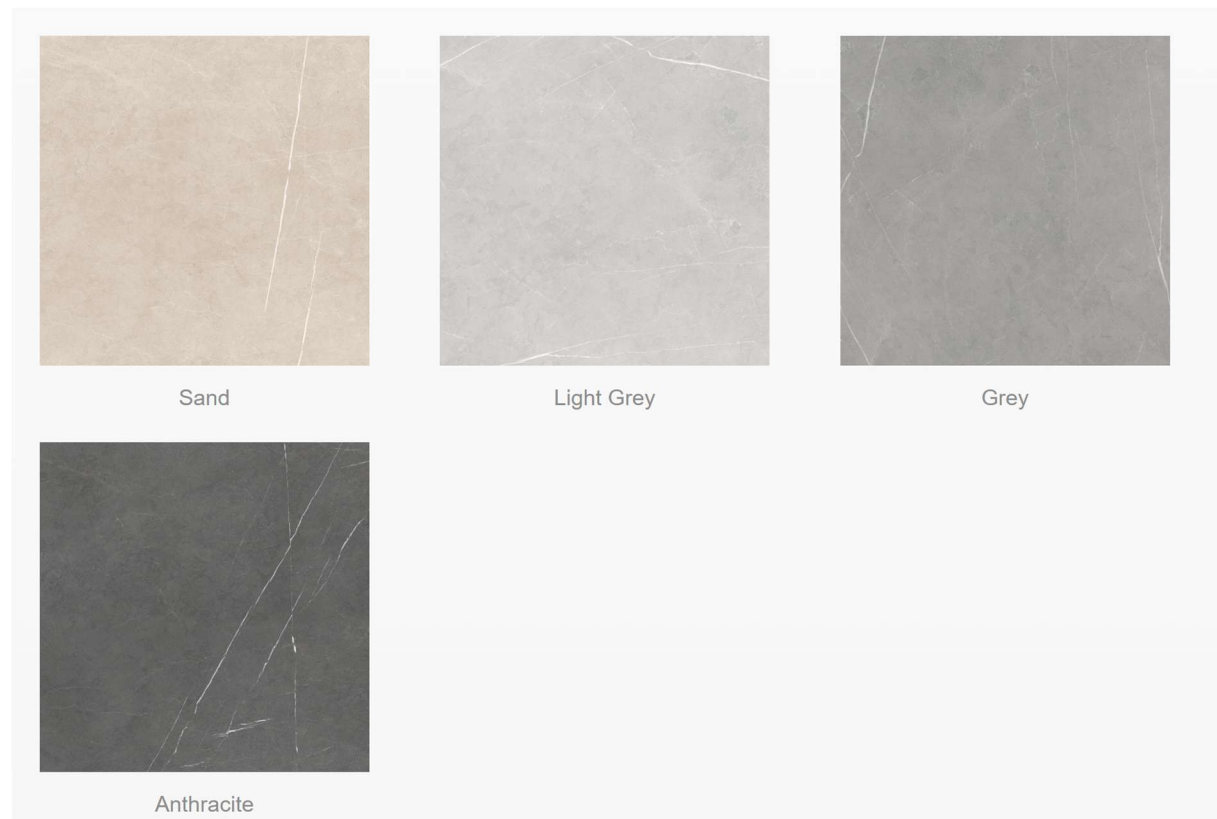


3.4.2 VORRAUM, BAD, WC, ABSTELLRAUM

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

Bodenfliesen Bad, WC, Vorraum, Abstellraum:

Standardformat 60*60cm



inkl. analoger Sockelfliesen aus Bodenfliesen geschnitten (Farbvarianten Standardkatalog des Herstellers)

3.5 WANDBELÄGE UND OBERFLÄCHEN

3.5.1 WÄNDE UND DECKEN WOHNBEREICHE, ZIMMER

Alle Trockenbauinnenwände werden fachgerecht verspachtelt und mit weißer Innen-Dispersionsfarbe beschichtet. Die gemauerten Wände erhalten einen Putzaufbau und werden ebenfalls mit weißer Innen-Dispersionsfarbe gestrichen. Die Deckenuntersichten in den Wohnbereichen werden gespachtelt und in gleicher Weise mit weißer Innen-Dispersionsfarbe ausgeführt. Die verwendete Farbe entspricht der Nassabriebbeständigkeitsklasse 3 und weist ein Deckvermögen der Klasse 1 gemäß EN-Norm auf.

3.5.2 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.

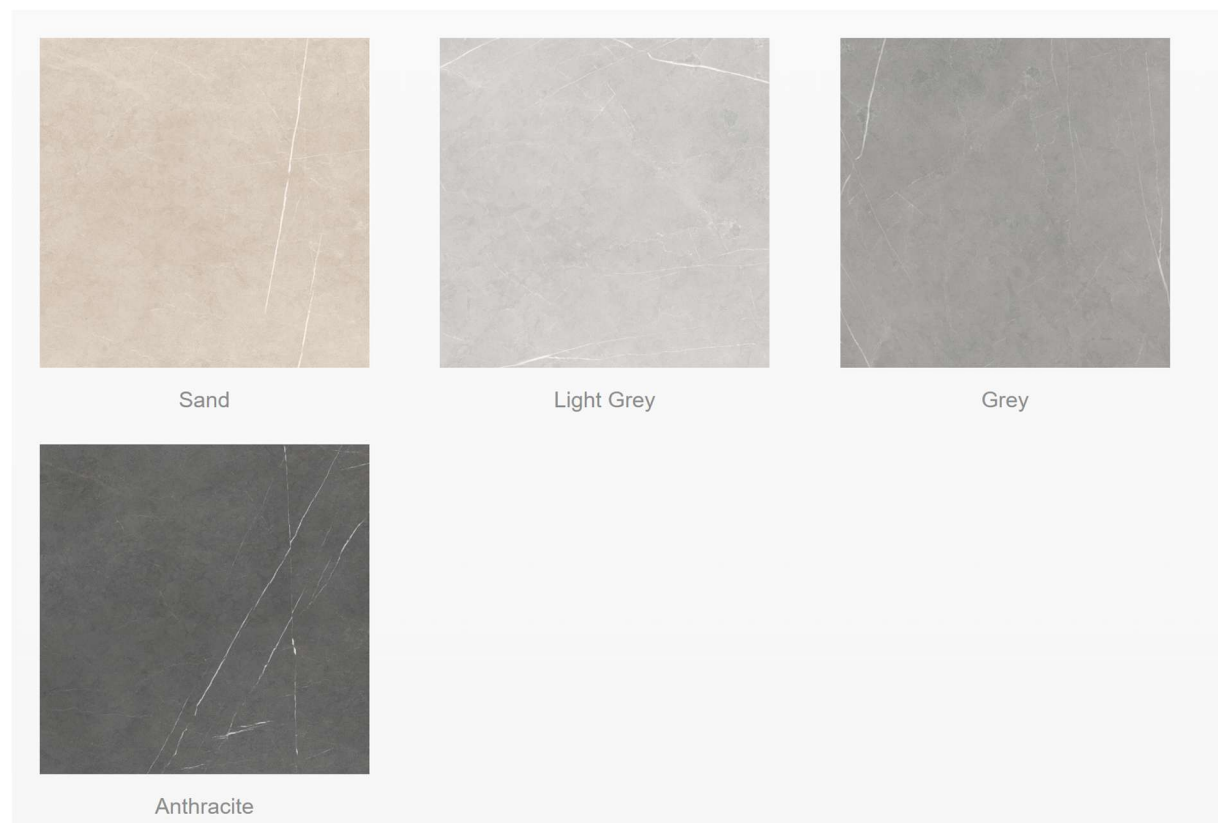
Alle gemauerten Wände werden verputzt und mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

Alle Deckenuntersichten in den Sanitärbereichen werden gespachtelt und mittels weißer I-Dispersionsfarbe gemalen.

3.5.3 WANDFLIESEN SANITÄRBEREICHE

Wandfliesen WC: Nur Rückwand Raumhoch ca. 270cm Standard, Standardformat 60*60cm

Wandfliesen Bad: raumhohe Ausführung im Duschbereich und an der Wand des Waschbeckens auf ca. 270cm Standard, Standardformat 60*60cm. Alle weiteren Wände werden mit Sockelfliesen gemalen ausgeführt.



inkl. analoger Sockelfliesen aus Bodenfliesen geschnitten (Farbvarianten Standardkatalog des Herstellers)

3.6 BELÄGE, TERRASSEN- UND DACHTERRASSEN

Alle Terrassenbeläge der Wohnungen im Erdgeschoß und Obergeschoß werden mittels Feinsteinzeugplatten 60*60*2 cm im Splittbett auf geeigneten Unterbau hergestellt.



3.7 ELEKTROTECHNISCHE WOHNUNGS-AUSSTATTUNGEN

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 Abzweigboxen 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

1STK pro Wohnung, in WHG unter 100m² WNF

1STK pro Zimmer/Bad über 100m² WNF

FABRIKAT: Raumthermostat Fußbodenheizung

ALM EL6 Schwarz oder JUNG LSI790DSW oder BERNSTEIN WL-6T schwarz. o.glw.



SAT-Auslässe:

Je Wohneinheit fix aufgeschaltet:

1 STK im Wohnzimmer

1 STK je weiteres Zimmer (Schlafzimmer oder Büro)

Internet-Telefonversorgung: (Anbieter nach Wahl des Kunden)

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 durch den Kunden an den Bauträger übergeben. Der Anschluss der Geräte erfolgt kundenseitig.

1 Licht-Deckenauslass mit Wechselschalter
1 Licht-Wandauslass mit Ausschalter
1 Elektroherdauslass (Geräteanschlussdose)
1 Geschirrspülerauslass (FR-Schukosteckdose)
2 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 Rauchmelder (Homemelder)

b) Essraum

1 Licht-Deckenauslass mit Wechselschalter
1 Schukosteckdosen 2-fach

c) Wohnzimmerbereich

1 Licht-Deckenauslass mit Wechselschalter
1 Außenlichtschalter
2 Schukosteckdosen 1-fach
1 Schukosteckdosen 3-fach (Bereich Fernseher)
1 SAT-Dose
1 Internetanschlussdose
1 RTH
x Raffstoreschalter 2-fach Wippe (aller Fenster)
1 Rauchmelder (Homemelder)

d) 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)

e) 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)

f) Badezimmer

1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
1 Licht-Wandauslass Spiegelschrank (Schaltung über kundenseitigen 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)

g) WC

1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
1 Lüftungsanschluß (innenliegende WC's, gesteuert über Deckenlicht)

h) 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

i) je Abstellraum bzw. Speis

1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
1 Schukosteckdose 1-fach

j) Terrasse oder Dachterrasse

1 Teleskopträger samt Beleuchtung je Himmelsrichtung aus Punkt 2.15.8
1 FR-Schukosteckdose 1-fach

Der Elektro-Wohnungsverteiler besteht aus:

Blendrahmen u. Tür aus Stahlblech, Mauerkasten aus Isolierstoff, für UP-Montage, komplett mit Frontplatte, Schnappschienen, Null- u. Schutzleiterschienen, Einbaukasten, bei Hohlwänden mit Hohlwandbefestigung etc., Farbe weiß
Nischenmaße: BxHxT = 32 x 67 x 8,6 cm inkl. erf. FI-Schutzschalter

3.7.2 PRODUKTANLAGEN 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.



3.7.3 SONSTIGES ELEKTRO

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

dem Zeitpunkt der Übergabe haftet der Eigentümer allein für ungesicherte Stromauslässe, wie z.B.: Stromauslässe Küche.

3.8 SANITÄRE WOHNUNGS-AUSSTATTUNGEN

Die Sanitärkeramik kommt im Farbton weiß, mit zeitlosem Design zur Ausführung.

Alle Mischwasserarmaturen sind als Einhebelmischbatterien mit wassersparenden Armaturen verchromt ausgeführt.

3.8.1 STANDARD-AUSSTATTUNG WC

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

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



1 Waschtisch/WC mit Einhandhebelmischer Hans Grohe

Fabrikat: Bernstein Mineralguss - weiß/matt (Symbolfoto)

35,5 x 20 x 16 cm (BxTxH)



3.8.2 STANDARD-AUSSTATTUNG BAD

Wie im Verkaufsgrundriss dargestellt:

Wenn 1 Waschtisch dargestellt/Bad

Fabrikat: Bernstein Mineralguss - weiß/matt (Symbolfoto) - Einhandhebelmischer Hans Grohe

90 x 45 x 11 cm (BxTxH)



Wenn 2 Waschtische dargestellt/Bad

Fabrikat: 2x Bernstein Mineralguss - weiß/matt (Symbolfoto) - 2x Einhandhebelmischer Hans Grohe

153 x 45 x 15 cm (BxTxH)



Walk-In Duschglas 120 x 200 cm (B x H) Glas: Echtglas transparent, Profile Silver
Regendusche Aufputz: Crometta E 240 ljet Showerpipe eckig, Hansgrohe
Dusche verflies mit Duschrinne 80cm Geberit Cleanline



1 Waschmaschinenanschluss mit Auslaufventil und Siphon

Wenn eine Badewanne im Verkaufs-Grundriss dargestellt: Anschlussarbeiten inklusive.
Badewanne und Armaturen sind in der Standardausstattung nicht inkludiert.

3.8.3 STANDARD AUSSTATTUNG KÜCHE

1 Küchenspülanschluss mit Doppelspindelventil für Geschirrspüler
Alle Küchenanschlüsse (Elektrogeräte, Spüle, etc.) erfolgen durch den Kunden

3.8.4 STANDARD AUSSTATTUNG TERRASSE/DACHTERRASSE

1 frostsichere Auslaufarmatur im Terrassen- bzw. Dachterrassenbereich

4 KUNDENWÜNSCHE UND SONDERAUSSTATTUNGEN

4.1 ALLGEMEINES

Planungsänderungen und Sonderausstattungen sind teilweise zulässig, sofern diese technisch möglich sind, den Bau zeitlich nicht verzögern, alle behördlichen Auflagen und architektonische Aspekte, als auch das Gesamtkonzept des Projektes nicht widersprechen. Der Bauablauf und die Fertigstellungstermine des Projektes dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

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 bis zur dritten Revision kostenlos durchgeführt. Darüber hinaus werden Planungs- und Koordinationskosten in Abhängigkeit der auszuführenden Leistungen fällig.

4.2 POOLANLAGEN

Die Poolanlagen sind nicht im Standard inbegriffen und sind mit dem Kunden bei Bedarf abzustimmen.

5 SONSTIGES

5.1 PLAN – UND NATURMASS

Sämtliche Bemaßungen in den Plänen verstehen sich als Rohbaumaße. Unsere 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.

5.2 ÄNDERUNGSVORBEHALTE

Wir behalten uns Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor, sofern diese dem Eigentümererwerber geringfügig und sachlich gerechtfertigt zumutbar sind.

5.3 GEWÄHRLEISTUNG

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

5.4 WOHNUNGSÜBERGABE

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

5.5 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)

Instandhaltungsarbeiten

Badewanne inkl. Armatur

Poolanlage