

Ein Projekt der

**ACCO-Immobilien GmbH**

Bahnhofstrasse 2A

A-8490 Bad Radkersburg

Projekt Neubau

## **WOHNPARK VITA NOVA**

40 Wohneinheiten  
Rudolf-Peterka-Weg 2a-d  
A-8490 Bad Radkersburg

### **BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**



**Alfred Wolf**

Dipl. Ing. Architekt

Generalplanung

Plüddemanngasse 83

t + 43 (0)316 427 000

e-mail: [aws@aws-graz.at](mailto:aws@aws-graz.at)

**PROJEKT  
NEUBAU WOHN PARK VITA NOVA**

- **Angeschlossene Unterlagen**  
die folgend angeführten Unterlagen werden im pdf-Format entweder auf USB-Stick übergeben oder per e-mail mittels wetransfer übermittelt.
  - Baubescheid der Stadtgemeinde Bad Radkersburg/Baubehörde 1.Instanz/  
Rechtsgültig seit Januar 2018  
GZ: 131-9/14-R-2017 vom 22.12.2017
  - Wasserrechtsbescheid der Bezirkshauptmannschaft Südoststeiermark  
Rechtsgültig seit Januar 2018  
GZ: BHSO-1 16989/2017-20 vom 27.11.2017
  - Bauphysik/Erstellt von Madritsch Veronika/Ingenieurbüro für Bauphysik/Stand vom 27.09.2018  
inkl.Energieausweis mit allen relevanten bauphysikalischen Daten
  - Einreichplanung/40WE/verkleinert auf A3-Format ohne Masstab,  
die massstabsgetreuen Pläne liegen im Büro der AWS zur Einsichtnahme  
gegen Voranmeldung auf.
  - Wohnungsdatenblätter A4 werden nach Wohnungsinteresse ausgegeben
  - Ausstattungsbeschreibungen Elektro und HLS

**A. Allgemeine Projektbeschreibung**

Das Projekt ist im Norden des Stadtgebietes von Bad Radkersburg situiert, ist eben und befindet sich in unmittelbarer Umgebung zum örtlichen Krankenhaus. Es wurde eine L-förmige Bebauungsform gewählt, um für die zukünftigen Bewohner einen attraktiven Hof zu bilden und gleichzeitig auch in räumliche Distanz zur erschliessenden Landesstrasse zu treten.

Die beiden Gebäudeteile sind insgesamt 4-geschossig, wobei sich das Erdgeschoss als eigenes Sockelgeschoss definiert und das oberste Geschoss ein klassisches Penthousegeschoss ist, dieses springt deutlich zurück und minimiert dadurch die Gebäudekubatur bzw.die Gebäudehöhe.

Alle Wohneinheiten werden mit Personenaufzugsanlagen erschlossen, die meisten davon sind durchgehend ausgebildet und erhalten somit Licht aus 2 Himmelsrichtungen.

Ein minimale Teilunterkellerung enthält die erforderlichen Technikräume und auch die ganzen Kellerabteile für die Bewohner.

Auf eine Tiefgarage wurde verzichtet, die WE erhalten gegen Aufzahlung jeweils einen Carportplatz, optional kann man auch eine direkt ans Carport angeschlossene Abstellbox erhalten. Die Carports bilden auch einen akustischen und visuellen Schutz nach aussen.

Das Dach wird als Flachdach ausgebildet, auf diesem befinden sich die optional möglichen Klimageräte und ebenfalls optimal auch Photovoltaikanlagen.

Die Gebäude werden in Mischbauweise - Stahlbeton und Ziegel - errichtet, die Zwischenwände werden in Trockenbau ausgeführt, optional gegen Aufzahlung auch in Ziegelbauweise.

Die Bäder/WC's und Vorräume werden mit grossformatigen Fliesen ausgestattet, von den Farben sind warme Erdtöne und Grautöne möglich.

Sämtliche Wohnräume sind mit Holzfussböden versehen.

Wesentlich als Ausstattungsmerkmal sind auch die sehr grossen Terrassen, die fast jeder Wohnung individuell zugeordnet sind.

Das Gelände wird im Bereich der Objekte, Terrassen, Aufschliessungswege und Carports angeschüttet und so auf das Niveau der angrenzenden Strassen gehoben, da das Grundstück in seinem Bestandsniveau derzeit deutlich unter dem Umgebungsniveau der Strassen liegt. Beheizt wird das Objekt, welches 40 Wohneinheiten beinhaltet, mittels der städtischen Fernwärme. Aufgrund des erstellten Bebauungsplanes sind auch alle Bepflanzungen im Allgemeinbereich und um das Grundstück genau festgelegt und definiert.

**B. Baustoffe – Konstruktion – Fassade – Dach****B1. Erdarbeiten**

- B1.1 Aushub der Baugrube einschließlich Abtransport des Aushubmaterials auf eine Deponie bzw. Zwischenlagerung auf der Baustelle. Der Mutterboden wird nach Möglichkeit und bei Bedarf auf der Baustelle zwischengelagert und nach Beendigung der Bauarbeiten wieder aufgebracht.
- B1.2 Teilweise Anschüttung des Geländes auf das umgebende Strassenniveau laut Aussenanlagenplan
- B1.3 Umsetzung der wasserrechtlichen Auflagen laut Wasserrechtsbescheid vom 27.11.2017  
GZ: BHSO-116989/2017-20

**B2. Rohbau**

- B2.1 Teilunterkellerung im Bauteil B/Technikräume/alle Kellerabteile mit Lift erreichbar
- Stahlbetonplatte-Stahlbetonwände-Stahlbetondecke/braune Wanne
  - Kellerabteile/Abgrenzung der Boxen in Holz oder verzinkten Wandelementen/offene Ausführung
  - Steckdose im Kellerabteil ist als SW (Sonderwunsch) gegen Aufzahlung möglich.

- B2.1 Gründung in den nicht unterkellerten Bereichen
- Fundamentplatte aus Stahlbeton mit seitlichen Frostschürzen
  - Wärmedämmung an der Fundamentplatten-Unterseite laut Bauphysik

**B2.2a Außenwände**

Die Außenwände werden teilweise in Ziegelmauerwerk aber vor allem in Stahlbeton als Haupttragstruktur in Mischbauweise ausgeführt.  
Die Dämmung erfolgt gemäß Ausführungsplanung und den bauphysikalischen Anforderungen/Beilage Bauphysik

**B2.2b Wohnungstrennwände**

- in massiver Ausführung/Wandstärke=25cm Schallschutzziegelmauerwerk/ beidseitig verputzt und mit Schwingbügel-Akustik-Vorsatzschale

**B2.3a Zwischenwände/ Trennwände im Standardfall**

Nichttragende Zwischenwände werden als Gipskartonständerwände ausgeführt.

- Standard-Zwischenwand/Wandstärke 100mm:  
12,5mm-GKP/75mm-Profil mit WD/12,5mm-GKP
- AZ-doppelte Beplankung im Regelfall als SW (Sonderwunsch)/Wandstärke 125mm möglich:  
2x12,5mm-GKP/75mm-Profil mit WD/2x12,5mm-GKP
- Zwischenwände in Ziegelbauweise 12cm mit 2-lagigem Kalkputz sind SW(Sonderwunsch) gegen Aufzahlung möglich.

**B2.3b Vorsatzschalen bei Wohnungstrennwänden**

- B2.3b1 als Schallschutzmassnahme bei massiven Wohnungstrennwänden im Bereich Wohnen/AR/VR mit folgender Ausführung:
- Akustik-Schwingbügelvorsatzschale 50mm mit Dämmeinlage und 12,5mm-GKP-Verkleidung

- B2.3b2 als Schallschutzmassnahme bei massiven Wohnungstrennwänden im Bereich von Küchen/WCs/Bädern mit folgender Ausführung:
- Akustik Schwingbügelvorsatzschale 75mm mit Dämmeinlage und 2x12,5mm-GKP-Verkleidung

- B2.3c Vorsatzschalen in Küchenbereichen/Standard:  
mit Sperrholzeinlagen auf einer Höhe von +170cm bis + 220cm im Bereich von aufgehängten Küchenoberflächen.

- B2.3d Vorsatzschalen bei WC-Anlagen, WB-Anlagen, Duschanlagen sowie WM/WT Anlagen:
- Freistehende Vorsatzschalen/Höhe und Tiefe je nach technischem Erfordernis

- B2.3e SW (Sonderwunsch) gegen Aufzahlung im Bereich von Gipskartonwänden/Vorsatzschalen:
- Einbau von Sperrholzplatten zur Befestigung von wand-abgehängten Möbeln oder sonstigen Elementen.

**B2.4 Innenputz**

Alle Mauerwerks- und Betonwände innerhalb der Wohnungen und des Treppenhauses werden verputzt oder gespachtelt.

**B2.5 Decken**

Über den Wohngeschoßen werden Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen eingebaut. Diese werden innerhalb der Wohnungen gespachtelt ausgeführt, teilweise sind aus technischem Erfordernis in Nebenräumen wie WC, Bad, AR oder Vorraum abgehängte Decken in Gipskartonbauweise erforderlich.

**B2.6** Kamine sind als SW (Sonderwunsch) gegen Aufzahlung nur in den Penthousegeschossen möglich, in den unteren Geschossen sind keine Wohnungskamine vorgesehen.

**B2.7 Stiegen**

Die Hauptstiegen werden als Stahlbetontreppen mit Stahlhandläufen und Flachstahlgeländer ausgeführt, Geländer verzinkt oder beschichtet nach Farbkonzept.

**B3. Dächer****B3.1 Flachdächer/Flachdachaufbauten**

Die diversen Flachdachkonstruktionen werden lt. Plänen und nach bauphysikalischen Erfordernissen mit Schwarz- bzw. Foliendeckung ausgeführt.

**B3.1a Flachdachaufbau im Hauptdachbereich**

- Voranstrich und Dampfsperrschicht
- EPS W25 Grunddämmung 160mm
- EPS W25 Gefälledämmung
- 2-lagige Bitumenabdichtung
- 6cm Kiesschüttung

**B4. Bodenaufbauten/Estriche**

Die Aufbauten erfolgen lt. Plänen

- Heizestriche 70mm in den Wohnungen

**B4.1 Fußbodenbeläge Wohnungen:**

Wohnzimmer, Wohnküchen, Schlafräume:

- Fertigparkett Eiche Struktur geklebt/Kurzstab 470x70x9,6mm mit werkseitiger matter Versiegelung, Nuttschicht ca. 3mm, inklusive Holzsockelleisten.

**B4.2 Fußbodenbeläge Küchen, Vorräume, Abstellräume, Garderoben:**

Keramische Beläge

- Fabrikat: Abitare la Ceramica/Serie Factory in 30/60cm, mit Sockelleiste im Material der Bodenverfliesung, sofern keine Wandverfliesung vorgesehen ist.

**B4.3 Fußbodenbeläge Bäder, WC s:**

Keramische Beläge

- Fabrikat: Abitare la Ceramica/Serie Factory in 30/60cm

Weiters werden Silikonfugen zu den angrenzenden Wänden sowie Alu- Eckschutzschienen bei den Außenecken und Kanten, ausgeführt.

**B4.4 Terrassen**

Auf den Terrassen werden lt. Aufbautenkatalog und lt. Plänen im EG frostbeständige Betonplatten verlegt

**B4.5 Balkone**

Hier werden thermisch getrennte Stahlbetonplatten ausgeführt. Diese erhalten einen Betonplattenbelag auf höhenverstellbaren und justierbaren Stelzlagern oder werden im Kiesbett verlegt.

(Unterkonstruktion lt. Plänen und Aufbautenangaben).

Die Entwässerung erfolgt über Speier, Gullys oder Regenabfallrohre.

**B4.6 Balkonbrüstungen OG1 bis OG3:**

- Flachstahlstäbchengeländer verzinkt oder beschichtet, Farbe nach Farbkonzept, Höhe = 100cm, Abstände gemäss den OIB-Richtlinien
- Teilweise massive Brüstungen mit AWDVS und Dünnputzsystem, Attikaverblechungen verzinkt oder beschichtet, Farbe nach Farbkonzept, H=100cm

**B4.7 Fußbodenbeläge allgemeine Bereiche:**

- Allgemeinräume EG  
Die allgemein zugänglichen Räume, sowie die Nebenräume erhalten einen Bodenbelag entsprechend der Angaben in den Ausführungsplänen/  
Feinsteinzeug Bodenplatten unglasiert/30x60cm/R10
- Gänge im Stiegenhaus EG-OG3  
Feinsteinzeug Bodenplatten unglasiert/30x60cm/R10

**B5. Wandbeläge****B5.1 Außenputz-Wärmedämmverbundsystem mit Silikatputz.**

Die Fassade erhält gemäß bauphysikalischen Erfordernissen ein Wärmedämmverbundsystem mit Silikatputz.

Die Dämmstärke beträgt, wenn nicht anders angegeben, 16cm.

Bei Außenwand-Wärmedämmverbundsysteme gelten die Angaben der OIB-Richtlinien.

Material: Expandiertes Polystyrol (EPS mit Brandriegel aus Mineralwolle)

**B5.2 Wand- und Deckenbeläge:**

- Wände und Decken werden, wenn nicht anders vorgesehen, mit Dispersionsfarbe der Nassabriebklasse 3 weiß beschichtet.

**B5.3 Wandbeläge Bäder, WC s:**

Keramische Beläge

Fabrikat: Abitare la Ceramica/Serie Factory in 30/60cm

Bad: Wände Verfliesungshöhe: 210cm an Wänden mit Sanitärkeramik, sonst + 120cm

WC: Wände in WCs Verfliesungshöhe: 120cm

**B5.4 Allgemeinbereiche**

Das gesamte Stiegenhaus vom EG bis ins OG3, die Verbindungsgänge der oberirdischen Geschosse, sowie die Allgemeinräume werden mit Dispersionsfarbe weiß beschichtet.

**B6. Fenster**

Für alle Fenster und Fenstertüren gelten die Anforderungen des Wärme- und Schallschutzes lt. Önormen B 8110 und B 8115, sowie die bauphysikalischen Angaben.

Material: Kunststoff-Fenster/Fenstertüren EG bis OG2/Hebeschiebetüren im Penthouse

Verglasung: 3-Scheiben-Isolierverglasung, Dichtungslippen, Sicherheitsverglasungen gemäss OIB-Richtlinien je nach Erfordernis

Beschläge: Einhanddrehklippbeschläge

Schwellen: Fenstertüren oder Hebeschiebetüren werden mit barrierefreien Schwellen ausgeführt

Die Außensohlbänke sind aus Aluminium eloxiert oder pulverbeschichtet, die Innenfensterbänke aus weißen Kunststoffmehrschichtplatten.

**B6.1 Sonnenschutz**

Die Vertikalfenster aller Wohnungen bis auf Bäder und WCs werden mit außenliegenden, fassadenbündigen Raffstore, elektrisch mittels Taster bedienbar ausgestattet

Farbe: nach Farbkonzept der Fassade

B6.2 Insektenschutz als SW (Sonderwunsch)  
gegen Aufzahlung möglich.

#### B7. Türen

B7.1 Hauseingangstüren ins Stiegenhaus bzw. zum Laubengang:  
Hauseingangstürelemente des Stiegenhauses bzw. zum Laubengang werden  
als Alu-Glas-Konstruktion ausgeführt, Farbe nach Farbkonzept,  
mit zylinderebenen Sicherheitsbeschlägen und wo erforderlich mit EN179-Drückergarnituren.  
Nach Erfordernis wird ein Türstopper eingebaut.

B7.2 Wohnungseingangstüren:  
Entsprechend Ö-Norm, einbruchshemmend WK2 mit 3-fach Verriegelung.  
Stock: Massivholzrahmenstock mit Brandschutzanforderung EI30 pigmentlackiert und  
mit umlaufender Gummidichtung  
Türblatt: Brandschutz -Türblatt EI30 90x210cm/ Vollbautürblatt mit einer Innenlage aus mehrlagigen  
Spezialeinlagen, mit Schichtstoffplatten belegt, Weitwinkelspion und Topbezeichnung,  
Zylinderschloss für Zentralsperre (gesamtes Haus, Allgemeinräume).  
Als SW (Sonderwunsch) gegen Aufzahlung ist auch ein Einbruchschutz der Klasse WK3  
mit 5-fach Verriegelung ausführbar.

#### B7.3 Innentüren:

- Stock: Holzwerkstoffzargen, seidenmatt weiß lackiert, mit 3-seitig umlaufender Gummidichtung.
- Türblatt Drehtüren:
  - Holztürblatt 80-90x200cm, beidseitige Decklage weiß beschichtet,
  - Türblatt Wohnzimmer mit Glaslichte/Klarglasfüllung A1500
  - Ganzglastürblatt als SW (Sonderwunsch) gegen Aufzahlung möglich
- Türblatt Schiebetüren: Holztürblatt 80-110/200cm mit Laufschiene für kontrolliertes, gedämpftes Öffnen und Schliessen, ohne Holzzarge ausgeführt, mit Deckblende als Laufschiennenverkleidung, Muschelgriff innen, Stangengriff aussenseitig
- Beschläge:
  - Bad und WC erhalten Schlösser mit abstellbarer Falle und Notöffner
  - Alle weiteren Innentüren erhalten Buntbartschlösser und je einen eigenen Türschlüssel
  - Der sichtbare Beschlag besteht aus Drücker und Rundrosette in Alu natur eloxiert

#### B8. Haustechnik-Ver- und Entsorgung

B8.1 Abwasser:  
öffentlicher Kanal  
Das Schmutz- und Regenwasser wird als Trennsystem geführt.  
Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet,  
die Meteorwässer am eigenen Grundstück laut wasserrechtlich genehmigten  
Versickerungsprojekt ausgeführt.

#### B9. Haustechnik Installationen:

Wohnungen/Versorgung und Zählung/Abrechnung:  
Der Wasserverbrauch wird mittels Kaltwasserzähler für jede Wohnung  
einzeln, ermittelt. Der Verbrauch für die Allgemeinbereiche wird separat gezählt.  
Geführt wird das Wasser ab den Wasserzählern in hochwertigen Kunststoff- oder  
Verbundrohren. Sämtliche Warm- und Kaltwasserleitungen samt allen Formstücken,  
Einbauten und Wärmezählern lt. ÖNORM sind, falls erforderlich isoliert.  
Der Heizungsverbrauch wird mittels digitaler Wärmezähler für jede Wohnung einzeln ermittelt.  
Die Verrechnung erfolgt direkt mit einem beauftragten, auf Heizungsabrechnung  
spezialisiertem Unternehmen.

**B9.1 Wasseranschlüsse:****B9.1.1 Allgemeinbereich:**

Die Allgemeingartenfläche erhält einen Kaltwasseranschluss.  
Dieser Wasseranschluss wird sperrbar und nicht für jedermann zugänglich, ausgeführt.  
Die Zählung erfolgt separat, die Abrechnung über die Hausverwaltung.

**B9.1.1.2 Wohnungen:**

**Küche:** Warm- und Kaltwasseranschlüsse, Ablaufanschluss für Spüle und Geschirrspüler. In den Tops mit zu langen Leitungslängen erfolgt die Warmwasseraufbereitung mittels 5l UT-Speicher.

**Bad:** Warm- und Kaltwasseranschlüsse, Abläufe für Wanne oder Dusche (wo lt. Plan vorgesehen) und Waschbecken.  
Kaltwasseranschluss und Ablauf für Waschmaschine, ein Wäschetrockneranschluss ist als SW (Sonderwunsch) gegen Aufzahlung ausführbar, jedoch nur für Kondensattrocknerausführung möglich.

**WC:** Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Handwaschbecken sowie Kaltwasseranschluss für WC, entsprechende Abläufe.

**Terrassen EG, Balkone/Terrassen Penthousegeschoss:**  
Jede Terrasse im Erdgeschoss und je ein Balkon im Penthousegeschoss werden mit einem frostsicheren, selbstleerenden Kaltwasseranschluss ausgestattet.

**B9.2 Sanitäreinrichtungsgegenstände:**

Sanitärgegenstände lt. beiliegendem Ausstattungskatalog des Ingenieurbüro Ips GmbH vom 17.05.2018:

- 1 Waschtisch weiß, Waschtischbatterie mit verchromten Einhandmischer.
- Pro Wohneinheit gibt es entweder eine Badewanne oder Dusche, auf SW (Sonderwunsch) gegen Aufzahlung ist beides möglich.
  - Einbauwanne 1800 x 800 mm, Farbe weiß, mit Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause und Brauseschlauch, Farbe verchromt.
  - Duschen ca. 90x90-100cm werden den Ausführungsplänen entsprechend bodeneben mit einem Bodenablauf/Bodengully und mit einer Brausebatterie und einem Brauseset (Brausekopf, Brauseschlauch und Haltestange) ausgeführt.
- 1 WC  
Farbe weiß inkl. Sitzbrett und Deckel
- 1 Handwaschbecken im WC mit Handwaschbeckenbatterie, Einhandmischer, Farbe verchromt.
- 1 Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasserhahn, Farbe verchromt und Kunststoffablauf, Farbe weiß.
- als SW (Sonderwunsch) gegen Aufzahlung erhältlich:
  - Dusche/Bodenablauf als Duschrinne ausgeführt in den Geschossen EG bis OG2
  - Verschiedenste Dusch- oder Badewannenglasabtrennungen:
    - nur Fixteil
    - geschlossen mit Schwenktür
    - geschlossen mit Eckeinstieg und Schiebetüren...
  - Handtuchheizkörper mit Einbaheizstab ca. BxH=500x1505mm für den elektrischen Betrieb während der Sommermonate
  - Dusch-WC Anlage oder Bidet, je nach Badezimmergröße umplanbar/ausführbar
  - Barrierefreie Halte- und Stützgriffe für Duschen und WCs inkl. Unterkonstruktion
    - WC-Stützklappgriff
    - WC-Wandwinkelgriff 50x75cm
    - WC-Rückenlehne
    - Duschhandlaufanlage/einseitiger Winkelgriff mit fix montiertem Duschsitz
    - Duschhandlaufanlage/ums Eck laufend und weiter laufender Horizontalgriff mit einhängbarem Duschsitz

**B10. Lüftung und Brauchrauchentlüftung:**

## Wohnungen

- Küche: Nur Einbau von Umluft-Dunstabzugshauben möglich
- Bäder: Mechanische Entlüftung über Dach, Einzelventilatoren, über Lichtschalter und Nachlaufrelais geschaltet.
- WC: Mechanische Entlüftung über Dach, Einzelventilatoren, über Lichtschalter und Nachlaufrelais geschaltet
- AR: Abstellräume in denen lt. Plan die Aufstellung von Waschmaschinen vorgesehen ist, werden mechanisch über Dach entlüftet, über Lichtschalter und Nachlaufrelais geschaltet

## Stiegenhäuser-Brauchrauchentlüftung:

Jeweils am höchsten Punkt der einzelnen Stiegenhäuser wird eine Brauchrauchentlüftung im erforderlichen Ausmaß vorgesehen.

**B11. Klimatisierung ist als SW (Sonderwunsch) gegen Aufzahlung möglich****B12. Heizungsanlage**

- B12.1 Heizung:  
Fernwärme der Bad Radkersburger Quellen GmbH
- B12.2 Warmwasseraufbereitung:  
• E-Speicher pro Wohnung
- B12.3
- In den Wohnungen sind die Fussbodenheizungsflächen mit analoger Einzelraumtemperaturregelung in den Wohn- und Schlafräumen und entsprechenden Fussbodenregelkreisen ausgestattet.
  - Als SW (Sonderwunsch) gegen Aufzahlung ist auch die Ausführung von digitalen Raumthermostaten möglich.

**B12 Elektroinstallationen:**

- B12.1 E-Tankstelle im Bereich der Besucherparkplätze/Zugangsbereich Haus B:  
E-Ladestation 11kW mit der Möglichkeit zur Offline Abrechnung über EBE Charge Server.  
Die Übertragung der Ladedaten erfolgt über das integrierte GSM-Modul.
- B12.2 Beleuchtung Allgemeinbereiche:  
Die Beleuchtung des Eingangsbereiches erfolgt über Decken- und Wandausbauleuchten.  
Der Außenbereich des Eingangsportals wird über eine Wand- oder Deckenleuchte, welche im Stiegenhaus wiederholt eingesetzt wird, beleuchtet.
- B12.3 Blitzschutz  
Die gesamte Wohnhausanlage wird mit einer Blitzschutzanlage mit Fundamenterdern gemäss Önorm ausgestattet.



- B12.4 Über die Standard Grund-Elektro-Installation innerhalb der Wohnungen werden wohnungsspezifische Ausstattungsdatenblätter je Wohnung zur Verfügung gestellt.
- TV über zentrale SAT Anlage:  
die Wohnungen erhalten jeweils einen Anschluss im Wohnzimmer,  
alle weiteren gewünschten TV-Anschlüsse sind als  
SW (Sonderwunsch) gegen Aufzahlung möglich
  - Internetanschluss über Telekom:  
die Wohnungen erhalten jeweils einen Internetanschluss,  
alle weiteren gewünschten Internet-Anschlüsse sind als  
SW (Sonderwunsch) gegen Aufzahlung möglich
- B12.5 Das Standard Schalter- und Steckdosenprogramm sowie die allgemeine E-Ausstattung kann dem beiliegenden Ausstattungskatalog des Ingenieurbüro Klaus Elektroanlagen PlanungsgmbH vom 15.05.2018 entnommen werden.
- B13. Geländerausführung  
Handläufe und Geländer Stiegenhaus:
- Spindelseitig:  
Handlauf Edelstahlrohr DM 35-40mm am beschichteten Flachstabstahlgeländer befestigt,  
Farbe nach Wahl des Architekten
- B14. Einfriedungen
- Südliche Grundgrenze:  
entlang der südlichen Grundgrenze wird eine Einfriedung inkl. Sichtschutz  
mit einer Höhe von 2,0m ausgeführt
  - Östliche Grundgrenze:  
entlang der südlichen Grundgrenze wird eine Einfriedung  
ohne Sichtschutz mit einer Höhe von 1,0m ausgeführt
- B15. Eingangsbereich/Briefkastenanlagen
- die Briefkastenanlagen befinden sich innenliegend im jeweiligen Stiegenhaus
- B16. Müllräume
- Der Müllraum ist für Großraumgefäße entsprechend den  
Behördenvorschriften und Plänen ausgerichtet.
- B17. Carports
- Aufzahlung Carportabstellplatz ohne rückwärtiger Abstellbox: 8.500€
  - Zusätzliche Aufzahlung für rückwärtige Abstellbox am Carport: 3.500€
- B18. Außenanlagen
- Begrünung und diverse Baum-/Buschpflanzungen im Allgemeinbereich
  - Im Innenhofbereich wird ein Energiepoller mit E- und Wasseranschluss  
für die Allgemeinnutzung ausgeführt

**C**      Bauliche Veränderungen / Sonderwünsche

- Änderungen/Sonderwünsche durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden.
- Sonderwünsche sind kostenpflichtig und müssen vom Erwerber dem Architekten bekannt gegeben werden. Sie bedürfen der Genehmigung und werden ausschliesslich vom Architekten mit einem eigenen Auftragsformular abgewickelt.
- Aus Haftungsgründen können mit Sonderwünschen ausschließlich die am Bau beschäftigten Professionisten betraut werden. Die Beauftragung, Veranlassung und weitere Abwicklung erfolgt über den Architekten.
- Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.
- Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders wenn sie geringfügig und behördlich vorgeschrieben bzw. aus technisch bedingten Gründen unumgänglich und berechtigt – sind. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung stellen keine Wertminderung dar.
- Die angeführten Quadratmeterflächen dienen rein zur Information und zum Überblick dieses Projekts. Änderungen während der Bauphase sind möglich. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
- Möbel und Küchen sind nicht im Kaufpreis inkludiert.
- Leistungsumfang sind in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgelegte Standards. In den Plänen dargestellte Ausstattungsmerkmale sind nur dann inkludiert, wenn sie auch in der textlichen Beschreibung explizit angeführt sind.

**D Sonstiges / Allgemeine Hinweise**

## Änderungsvorbehalt

- Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Der Bauherr behält sich daher das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung und die sonstige Ausgestaltung der Wohnhausanlage und der Außenanlagen aus bautechnischen, brandschutztechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen zu ändern.
- Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Im Speziellen können die den Kaufverträgen zugrunde liegenden Vertragspläne hinsichtlich konstruktiver Elemente wie Unterzüge, Säulen, sowie haustechnischer Installationen wie Etagierungen, Schachtgrößen, Architekturlichter und Parapethöhen von Fenstern und Fenstertüren etc. abgeändert werden. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie der Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar. Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Gesetzen und einschlägigen Normen. In den Plänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen und Ausführungen, die in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen, diese Gegenstände werden nicht geliefert.
- Weitere, insbesondere betriebsspezifische Ausstattungen samt den dafür notwendigen Planungsleistungen sind vom Nutzer nach Abstimmung und Freigabe durch den Bauherrn als SW (Sonderwunsch) zu errichten (siehe Punkt C). Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Wohnungsnutzer mit dem Schlüssel neben der Wohnung, den Postkasten, den Müll- und Fahrradraum und die Kellerabteile sperren kann. Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchgeführt; hierüber erfolgt eine gesonderte Verständigung.

Arch. DI Alfred Wolf  
Graz, am 23. Jänner 2019  
Version-05