



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

PROJEKT KREUZFELDERWEG 13, 8055 GRAZ
NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE MIT 6 WOHNEINHEITEN

Stand 08.02.2024

Änderungen vorbehalten

1. Projektbeschreibung

ADRESSE	Kreuzfelderweg 13 – 8055 Graz
GRUNDSTÜCKSNUMMER	169/9
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	1.304m ²
KATASTRALGEMEINDE	63118 Rudersdorf
EINLAGEZAHL(EN)	544
WOHNUNGEN	6 Wohneinheiten mit ca. 50m ² bis ca. 93m ²
GESCHOSSE	2 oberirdische Geschosse (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss) 1 unterirdisches Geschoss (Kellergeschoss)
STELLPLÄTZE	7 Stellplätze (6 davon überdacht)
ZUGANG GEBÄUDE	Der Hauptzugang zum Wohngebäude erfolgt über den Kreuzfelderweg.
ERSCHLIESSUNG / ZUGANG WOHNUNGEN	Die Erdgeschosswohnungen werden direkt vom Hauptzugang barrierefrei erschlossen. Die Erschließung der Wohnungen im Obergeschoss erfolgt durch einen Laubengang mit einem Stiegenhaus (Möglichkeit der Installation eines Liftes).
ALLGEMEINRÄUME/ ALLGEMEINFLÄCHEN	im Kellergeschoss: Technikraum Im Erdgeschoss: Kinderspielplatz (ca. 150m ²) Fahrradstellplätze Müllraum (ca. 14,5m ²)

Die Wohnhausanlage „KFW 13“ wird an der südlichen Grenze der Landeshauptstadt Graz, in dem XVII Bezirk Puntigam errichtet. Gekennzeichnet wird das Projekt durch eine sehr gute Infrastruktur, einer geringen Dichte, großzügige Grünbereiche und einer absoluten Ruhelage.

Die insgesamt 6 Wohnungen sind auf 2 Baukörper aufgeteilt, von denen einer südlich und einer nordwestlich auf dem Grundstück situiert ist. Es gibt eine Zweizimmerwohnung mit einer Nutzfläche von 50,45m², vier Dreizimmerwohnungen mit Nutzflächen zwischen 72,25 m² und 78,27m² und einer Vierzimmerwohnung mit einer Nutzfläche von 93,28m². Sämtliche Wohnungen sind mit großzügigen Balkonen oder Terrassen ausgestattet. Die Erdgeschosswohnungen verfügen außerdem über Eigengärten.

Die Erschließung der Baukörper erfolgt von Seiten des Kreuzfelderwegs über je einen fußläufigen Zugang sowie eine PKW-Zufahrt im Norden des Grundstücks. Im Hofbereich befinden sich auch sieben oberirdische PKW-Abstellplätze von denen sechs überdacht sind.

Für die nachstehend beschriebene Ausstattung behält sich der Bauträger ausdrücklich allfällige Änderungen in der Ausführung dann vor, wenn diese weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen. Sollte dies für die Einhaltung des Fertigstellungstermins notwendig werden, gilt Analoges für Materialersatz bzw. Änderung sofern dies die Qualität nicht wesentlich verändert. Die angeführten Produkte gelten als Reverenz und können vom Bauträger durch gleichwertige Produkte anderer Hersteller getauscht werden. Im Rahmen der bautechnischen und -rechtlichen Bestimmungen, steht es den Wohnungswerbern frei, die vorgesehene Ausstattung abzuändern und individuell gestalten zu lassen.

2. Konstruktion und Gestaltung

2.1. Allgemein / Bauwerk

Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Bauteile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen über Wärme-, Schall- und Brandschutz.

- **Gründung:**

Fundierung als Flachgründung mittels einer bewehrten Bodenplatte nach statischen und geologischen Erfordernissen.

- **Obergeschosse:**

Rohbaukonstruktion in Mischbauweise als Stahlbetonkonstruktion mit Wandscheiben aus Stahlbeton, Systemwänden oder Ziegelmauerwerk nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen.

- **Decken und Dächer:**

Geschossdecken als Stahlbetonplattendecken, gegebenenfalls mit Verstärkungen und Unterzügen nach statischem Erfordernis.

Dächer als Stahlbetonkonstruktion als Flachdach gemäß statischem Erfordernis mit Wärmedämmung und Abdichtung gemäß bauphysikalischem Erfordernis. Flachdach bekieset oder begrünt gemäß behördlichen Auflagen.

- **Spenglerarbeiten**

Ausführung aller Verblechungen (Spengler) mit verzinktem Stahlblech oder Alu beschichtet. Fallrohre (Entwässerung) verzinkt oder Alu beschichtet – Farbton nach Wahl des Architekten bzw. des Bauträgers.

2.2. Fassade

Putzfassade im Wärmedämmverbund-System (WDVS verputzt) nach Festlegungen aus Bauphysik und Brandschutzkonzept.

2.3. Fenster- und Fenstertüren, Fixverglasungen:

Holz-Alu pulverbeschichtet (Alu in RAL-Farbe 1035) mit 3-Scheiben-Isolierverglasung. Bad/WC auf der Laubengangseite mit satiniertem Glas.

Ausführungen: Dreh-Kipp-Ausführung, Hebe-Schiebe-Ausführung oder Fixverglasung, nach Wahl des Architekten bzw. des Bauträgers.

- **Außenfensterbänke:**

Fensterbänke Metall, Oberfläche pulverbeschichtet oder gleichwertig (RAL-Farbe 1035).

- Innenfensterbänke:

Holzwerkstoffplatten beschichtet mit Melaminharzplatten bzw. nach Wahl des Architekten oder des Bauträgers.

- Beschattung:

Außenjalousien, geführt mit elektrischem Antrieb. RAL-Farbe nach Vorgabe des Architekten bzw. nach Wahl des Bauträgers.

- Balkon- und Laubengangeländer:

Balkongeländer: Pulverbeschichtetes Stab-, Flach- und/oder Formstahlgeländer und/oder/ bzw. teilweise Betonbrüstung (RAL-Farbe 1035 matt).

- Sichtschutzelemente:

Lärchenholzstäbe (Vollholz, Natur) mit pulverbeschichtetem Flachstahlrahmen oder pulverbeschichtete Formstahlprofile (RAL-Farbe 1035 matt).

- Blitzschutz:

Blitzschutzvorrichtungen gemäß ÖVE/ÖNORM EN 62305.

2.4. Wände

- Außenwände:

Außenwände über Terrainniveau aus Hochlochziegel oder Stahlbeton (Ortbeton, Betonfertigteilelemente, Mantelbeton oder dergleichen) gemäß statischem Erfordernis. Außen zusätzlich Vollwärmeschutz gemäß bauphysikalischem Erfordernis (WDVS). Außenwände unter Terrain aus Stahlbeton gemäß statischem Erfordernis.

- Tragende Innenwände:

Aus Hochlochziegel oder Stahlbeton (Ortbeton, Betonfertigteilelemente, Mantelbeton oder dergleichen) gemäß statischem Erfordernis. Gegebenenfalls zusätzlich Vorsatzschalen gemäß bauphysikalischem Erfordernis.

- Gang- und Stiegenhauswände

Laubengänge bzw. Gänge und Stiegenhaus zentral im Gebäude und überdacht, Ausführung der Wände wie Außenwände. (siehe oben)

- Wohnungstrennwände:

Aus Hochlochziegel oder Stahlbeton (Ortbeton, Betonfertigteilelemente, Mantelbeton oder dergleichen) gemäß statischem Erfordernis. Gegebenenfalls zusätzlich Vorsatzschalen gemäß bauphysikalischem Erfordernis.

- Trennwände:

Gipskartonständerwände, beidseitig doppelt beplankt oder Mauerwerk aus Hochlochziegeln, gemäß bauphysikalischem und schalltechnischem Erfordernis.

2.5. Erschließung und Allgemeinbereiche

- Eingang:

Verbindungswege im Erdgeschoss werden als Betonwege mit einer Besenstrich-Oberfläche ausgeführt. Der Einfahrtsbereich ist asphaltiert.

In beiden Häusern gelangt man über das Stiegenhaus zu den einzelnen Wohnetagen Obergeschoss sowie zu den Kellerräumen.

Die Beleuchtung erfolgt im Freibereich (Zufahrt und fußläufige Zugänge) über Poller, im Gebäudebereich über LED - Wandleuchten, geschaltet über Sensoren mit Zeitfunktion.

Anzahl und Positionierung der Leuchten gemäß Richtlinien. Beleuchtungskörper gemäß Auswahl Bauträger.



Symbolfoto - Pollerleuchte



Symbolfoto - LED-Wandleuchte

- Treppen:

Stahlbetontreppen, Ausführung gemäß statischem und bauphysikalischem Erfordernis. Besenstrich-Oberfläche.

- Laubengang:

Ausführung als Stahlbetonplatte mit Besenstrich-Oberfläche. Untersicht: Betonoberfläche schalrein bzw. nach Wahl des Architekten oder Bauträgers.

Die Beleuchtung erfolgt über LED-Wand- oder Deckenleuchten, geschaltet über Bewegungssensoren mit Zeitfunktion.

Anzahl und Positionierung der Leuchten gemäß Richtlinien. Beleuchtungskörper gemäß Auswahl Bauträger.

- Fluchtwege:

Fluchtwegbeleuchtung nach behördlichen Vorschriften bzw. Brandschutzkonzept.

- Haustechnikräume:

Boden: Betonoberfläche flügelgeglättet. Ausgestaltung nach haus- und elektrotechnischen Vorgaben.

- Brandschutz:

Durchdringungen von Leitungen durch Brandabschnitte werden nach ÖNORM B 3836 verschlossen.

- Kellerabteile:

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Boden: Betonoberfläche flügelgeglättet, Beleuchtung: über Deckenleuchten am Gang, durch Bewegungsmelder gesteuert. Anzahl und Positionierung der Leuchten gemäß Richtlinien. Beleuchtungskörper gemäß Auswahl des Bauträgers. (Feuchtraumleuchten, Wannenleuchten, Aufputz). Kellerwände: Betonoberfläche schalrein. Kellertrennwände: Raumhohe Systemtrennwände mit senkrechten Stahl lamellen inkl. Tür mit Zylinderschloss.

Größe u. Lage der Kellerabteile können sich noch geringfügig ändern. Änderungen ausdrücklich vorbehalten.

In den Kellern herrscht generell eine erhöhte Raumfeuchte wodurch das Lagern von feuchteempfindlichen Gegenständen nicht zu empfehlen ist. Des Weiteren müssen im Keller aufgestellte Regale sowie Gegenstände mindestens 10 cm von den Kellerwänden entfernt und aufgeständert werden, um eine ausreichende Hinterlüftung zu gewährleisten.

- Fahrradabstellplatz / Müllplatz

Fahrradabstellplatz und ein Müllraum im Erdgeschoss. (Größe und Situierung lt. Plan).

3. Bau- und Ausstattungsbeschreibung – Wohnungen

2.1. Bodenbelag

Änderungen ausdrücklich vorbehalten

Wohn- und Schlafräume, Küche

Klebe parkett Eiche Natur, parallel verlegt.



Symbolfoto – Klebe parkett Eiche

Bad, WC, Vorraum und Abstellraum

Feinsteinzeug matt oder glatt, Formate: 120x60cm.
Grau- und Beigetöne, bzw. nach Wahl des Architekten oder Bauträgers.



Symbolfoto – Fliesen

Balkone und Terrassen:

Feinsteinzeug, Format: 120x60cm (in Abhängigkeit von den Balkonbreiten).
Grau- und Beigetöne bzw. nach Wahl des Architekten oder Bauträgers.



Symbolfoto – Feinsteinzeug

2.2. Wandoberflächen

Änderungen ausdrücklich vorbehalten

Wohn- und Schlafräume, Küche, Vorraum und Abstellraum

Gespachtelt und gemalt, Dispersion weiß.

Bad

Verfließungen bis Deckenunterkante. Fensterlaibung verflies. Feinsteinzeug matt, Format: 120x60 cm

WC

Verfließungen bis Deckenunterkante. Feinsteinzeug matt, Format: 120x60 cm

2.3. Deckenflächen

Wohn- und Schlafräume, Küche, Vorraum und Abstellraum

Gespachtelt und gemalt, Dispersion weiß.

Bad und WC

Gespachtelt und gemalt, Dispersion weiß.

2.4. Türen

Wohnungseingangstüren

Die laubengangseitigen Wohnungseingangstüren werden als Brandschutztüren ausgeführt soweit dies lt. Brandschutzkonzept erforderlich ist. Sicherheitsklasse WK 2. Innenseitig weiß, die Außenseite wird nach Vorgabe des Architekten oder des Bauträgers an das Erscheinungsbild der Fassade angepasst.

Die Türen sind mit Spion, Türschild mit Wohnungsnummer, Sicherheitsbeschlag und Zylinderschloss ausgestattet.

Innentüren

Holzarge, stumpf, Oberfläche weiß beschichtet. Höhe 2,0m. Türdrücker Edelstahl satiniert. Sanitärräume mit WC-Beschlag. Türen zwischen Vorraum und Wohnküche verfügen über einen Glasausschnitt.

2.5. Elektroinstallationen

Energieversorgung

Das Objekt wird über das Stromnetz der Energie Graz versorgt. Die Zählerverteiler und Allgemeinverteiler befinden sich im Elektrotechnikraum im Keller.

Telefonanschluss

Das Objekt wird an das Glasfasernetz der Magenta und (wenn leitungstechnisch möglich) an das Netz der Telekom Austria angeschlossen, jede Wohnung erhält einen eigenen Glasfaserkabel-Anschluss bis in die Wohnung, die Anmeldung erfolgt durch den jeweiligen Eigentümer.

Radio- und Fernsehempfang:

In den Wohneinheiten werden, wenn leitungstechnisch möglich betriebsfertige Magenta-Anschlussdosen errichtet. Die Anschlussdose ist technisch vorbereitet für Digital-TV, Internet und Telefon, diese sind jedoch kostenpflichtig.

Stromkreisaufteilung und Zählung

Im Kellergeschoß werden die Zählerverteiler und der Allgemeinverteiler errichtet. Im Allgemeinverteiler sind sämtliche Sicherungsabgänge für die allgemeinen Anlagen (Tiefgarage, Keller Allgemeinflächen, Laubengänge, Außenanlage, Lift etc. untergebracht). Des Weiteren befindet sich in jeder Wohnung ein Wohnungsverteiler. In diesen sind die Sicherungsabgänge für die Elektroanlage der jeweiligen Wohnung eingebaut.

Rauch -und Brandmelder

Rauchmelder mit Batteriebetrieb in den Wohn- und Schlafräumen sowie im Vorraum.

Vorrichtung für Klimaanlage Top 4 und Top 5

Leerverrohrung für eine nachträgliche Installation von Klimasplitgeräten im Wohnzimmer, Kondensatablauf und Montageplatte.

Wohnungsinstallation

Die Ausstattung ist an die unterschiedlichen Wohnungsgrößen angepasst und kann daher von der nachfolgend angeführten Ausstattung abweichen. Wohnungsinstallationen gemäß Projektierungsplan.

Schalter und Steckdosen werden quadratisch, weiß ausgeführt.

Schalterprogramm Yung LS 990 bzw.
nach Wahl des Architekten oder Bauträgers.



Symbolfoto – Yung LS 990 Schalter-Steckdosen-Kombination

Ein Magenta-Telekom-Anschluss ist in jeder Wohnung vorgesehen.

Ausstattung Vorraum:

- 1 -2 Stk. Deckenlichtauslässe, geschaltet über Taster
- 1 -2 Stk. Schukosteckdose (einfach)
- 1 Stk. Klingeltaster vor der Wohnungseingangstüre
- 1 Stk. Elektro-Wohnungsverteiler
- 1 Stk. Medienverteiler SAT-TV-UPC-Telekom (Wohnungsübergabepunkt)

Ausstattung WC:

- 1 Stk. Deckenlichtauslass, geschaltet über Ausschalter
- 1 Stk. Auslass für Ventilator, geschaltet über Lichtschalter und Nachlaufrelais (nur bei WCs ohne öffnbare Fenster)

Ausstattung Badezimmer:

- 1 Stk. Deckenlichtauslass, geschaltet über Ausschalter
- 1 Stk. Wandlichtauslass, geschaltet über Ausschalter
- 2 Stk. Schukosteckdosen mit Klappdeckel

- 1 Stk. Handtuchheizkörper elektrisch betrieben
- 1 Stk. Auslass für Ventilator, geschaltet über Lichtschalter und Nachlaufrelais (nur bei Badezimmern ohne öffnbare Fenster)

Ausstattung Küche:

- 1 Stk. Deckenlichtauslässe geschaltet über Ausschalter
- 1 Stk. Wandlichtauslass unter den Oberschränken
- 1 Stk. Schukosteckdose für Kühlschrank
- 1 Stk. Schukosteckdose für Dunstabzug mit Umluft
- 1 Stk. Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 5 Stk. Schukosteckdosen im Arbeitsbereich
- 1 Stk. Kraftstromauslass E-Herd

Ausstattung Wohnen:

- 1-2 Stk. Deckenlichtauslässe geschaltet über Ausschalter
- 5-6 Stk. Schukosteckdosen
- 1 Stk. SAT-TV-Anschluss
- 1 Stk. UPC-Anschluss
- 1 Stk. Telekom-Anschluss

Ausstattung Schlafen / Zimmer:

1 Stk. Deckenlichtauslass geschaltet über Wechselschalter
5-6 Stk. Schukosteckdosen
1 Stk. SAT-TV-Anschluss
1 Stk. Leerverrohrung für UPC-Anschluss
1 Stk. Leerverrohrung für Telekom-Anschluss

Ausstattung Abstellraum:

1 Stk. Deckenlichtauslass geschaltet über Ausschalter
1 Stk. Schukosteckdose
2 Stk. Schukosteckdosen für Waschmaschine und Trockner

Ausstattung Balkone und Terrassen:

1-2 Stk. Wandleuchte geschaltet über Wechselschalter
1-2 Stk. Schukosteckdose mit Klappdeckel

Ausstattung Kellerabteil:

Beleuchtung vom Gang

2.6. Heizung, Warmwasserbereitung und Kaltwasser

Luftwärmepumpenheizung mit zentraler elektrischer Warmwasserbereitung. Fußbodenheizung in allen Wohnungen. Die Regelgruppe für die Fußbodenheizung befindet sich in der Wohnungsstation mit Regelmöglichkeit für Wohn- und Schlafräume. Raumtemperaturthermostate.

Verbrauchsmessung der Heizung mittels Durchfluss- bzw. Wärmemengenzähler.

Zählungen erfolgen je Wohnung getrennt.

Terrassen und Balkone mit selbstentleerendem Wasseranschluss (Kemperventil).

2.7. Lüftungsanlage

WC's und Badezimmern ohne offenbare Fenster im Falle von Brandschutzanforderungen: Unterputzlüfter mit dazu gehörigem Nachlaufrelais, über Dachentlüftet.

Keller wird mittels Lüfter entlüftet.

Küchen: Dunstabzug mittels Umluft.

2.8. Sanitäranlage

Sanitäre Ausstattung wohnungsabhängig lt. jeweiligem Grundrissplan.

Sanitärkeramik: Farbton weiß. Mischwasserarmaturen als Einhebelmischbatterien.

2.9. Küche

Auf Wunsch kann jede Wohnung mit einer Einbauküche inkl. Geräten (Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach, Geschirrspüler, E-Herd mit Backrohr, Dunstabzug Umluft) ausgestattet werden. Aufpreis lt. Angebot. Es wurden bereits Küchenpläne erstellt, welche als Basis für die Elektrischen Anschlüsse sowie für Anschlüsse Wasser und Abfluss herangezogen wurden.

Die Gestaltung der Küche und die Positionierung der Küchengeräte können von der Darstellung in den Verkaufsplänen abweichen.

In allen Wohnungen in der Küche Anschlüsse für Kaltwasser, Warmwasser und Abfluss zur Ver- und Entsorgung von Küchenspüle und Geschirrspüler.

2.10. Schließanlage und Briefkastenanlage

Schließanlage: Zylinderschließanlage. Je Wohnung 3 Schlüssel.

Hausbrieffachanlagen: Im Eingangsbereich im Erdgeschoß.

4. Energieausweis

Siehe Beilage

5. Bauliche Veränderungen / Sonderausstattung

Auf Leistungen, welche in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Änderungen / Sonderwünsche durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen und vorher vom Erwerber dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden.

6. Sonstiges

Plan- und Naturmaß: Die Planmaße sind Rohbaumaße, daher sind für Einbauten die Naturmaße abzunehmen. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Alle Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Modelle und dergleichen in den Plänen gelten nicht als Baubeschreibung und sind nicht Vertragsbestandteil.

Änderungsvorbehalt:

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt – sind.

Gewährleistung:

Die Gewährleistungsfrist beträgt drei Jahre ab Übergabe der Wohnungen.

Wohnungsübergabe:

Das Vertragsobjekt wird "bauendgereinigt" übergeben.

In der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und in den Konsensplänen sind alle behördlichen Vorschriften aus der Baugenehmigung berücksichtigt. Bei Sonderwünschen und daraus folgender Änderungen des baubewilligten Planes ist umzuplanen und bei der Behörde genehmigungsfähig einzureichen. Dies ist gesondert zu beauftragen, die Mehrkosten hierfür und für den verlängerten Baubetrieb werden zusätzlich in Rechnung gestellt.

Die Bau- u. Ausstattungsbeschreibung und die baubewilligten Pläne sind maßgeblich, jedoch nicht mündliche Absprachen und/oder Skizzen. Sämtliche Änderungen, Zusatzvereinbarungen und Ergänzungen erfordern ausschließlich die Schriftform.

Die technische Ausführung sowie die Innenausstattung gelten entweder wie besichtigt und vertraglich vereinbart oder in Beilage zum Kaufvertrag beigelegt. Die Verkäuferin behält sich vor ohne Angaben von Gründen Änderungen durchzuführen, insbesondere wenn dies aufgrund von technischen oder gesetzlichen Richtlinien notwendig ist.

Beschreibung vorbehaltlich etwaiger Druck- und Satzfehler.

