



Zwei von Drei Projektentwicklung GmbH

Am Jägergrund 27
8054 Graz

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wohnanlage Koloniegasse 42

Generelle Angaben

Eigentumswohnungen

In 8020 Graz-Eggenberg, Koloniegasse 42

Bauherr/Bauträger

Zwei von Drei Projektentwicklung GmbH, Am Jägergrund 27, 8054 Graz

Planung

Architekturbüro Kampits & Gamerith ZT GmbH, Gleisdorfergasse 4, 8010 Graz

Statiker

CRP Construction GmbH, Mühldorf 436a, 8330 Feldbach

TGA-Planung

Elektro-Technisches Büro Spätauf GesmbH, Scheigergasse 126, 8042 Graz

Baustellen Koordination

CMB Bauplanung GmbH, Berndorf 111, 8324 Kirchberg an der Raab

Örtliche Bauaufsicht

f real consult GmbH, Am Jägergrund 27, 8054 Graz

Treuhänder

Notariat Mag. Friedrich Dohr, Grazer Straße 7, 8350 Fehring

Projektbeschreibung

Art des Objektes:

Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten und einer Tiefgarage für 15 PKW

Energieklasse:

OIB – Richtlinie 6, Ausgabestand 2015 bzw. ÖNORM B 8110-1, Stand Nov. 2011.

HWB Klasse B

Nähere Informationen entnehmen Sie bitte dem vorliegenden Energieausweis (Planungsstand Einreichplanung).

Aufschließung:

Zur Gänze aufgeschlossen (Wärmeversorgung über Fernwärme)

Gemeinschaftseinrichtungen, -räume und –anlagen:

Fahrradabstellplatz:	vorhanden
Müllplatz:	1 Platz für die gesamte Anlage
Tiefgarage:	15 PKW Abstellplätze
Kinderspielplatz:	1 Platz für die gesamte Anlage
Hausantennenanlagen:	zentrale SAT- Anlage
Einlagerung:	je nach Wohnungstyp: Abstellraum und/oder Kellerabteil
Haustechnikraum:	1 Raum für die gesamte Anlage

Baubeschreibung

Fundament:

Die Fundamente werden nach statischen Erfordernissen in Stahlbetonbauweise ausgeführt, die Abdichtung erfolgt entsprechend zutreffender ÖNORM und tatsächlichem Erfordernis.

Außenwände:

Die Außenwände bestehen aus Beton/Stahlbeton massiv und/oder Ziegelmauerwerk und einer ausreichenden EPS-Wärmedämmung mit einem mineralisch gebundenen Außenputz mit Reibstruktur (2mm-Körnung). Die erforderliche Dämmstoffdicke für diese Bauteile ist dem Energieausweis zu entnehmen.

Innenwände:

Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände werden in Beton/Stahlbeton massiv und/oder als Ziegelmauerwerk errichtet und besitzen wo erforderlich eine Schallschutz Vorsatzschale bzw. eine Installationsvorsatzschale; nicht tragende Innenwände werden als 10cm Trockenbauwände (wo erforderlich mit Trockenbau Vorsatzschale) mit Gipskarton-Bauplattenbeplankung ausgeführt.

Decken:

Sämtliche Decken werden als Stahlbeton-Massivdecken mit normgemäßer Trittschalldämmung und schwimmendem Beton-Estrich ausgeführt.

Dach:

Die Dachkonstruktion besteht aus einer Stahlbetondecke mit einem entsprechendem Gründachaufbau - extensiv begrünt. Die erforderliche Dämmstoffdicke entnehmen Sie dem Energieausweis. Die Dachentwässerung erfolgt mittels Unterdruckentwässerung und/oder gleichwertigem System als Innen- bzw. Außenentwässerung.

Innenputz:

Die Oberflächen von Ziegelmauerwerk bzw. Beton massiv werden mit Kalk-Gips-Maschinenputz und/oder gespachteltem Dünnputz versehen. Die Betondecken werden gespachtelt.

Spenglerarbeiten:

Alle Bleche und/oder Rinnen/Regenfallrohre sind aus verzinktem, pulverbeschichtetem Blech oder gleichwertig vorgesehen.

Versorgung / Entsorgung:

Strom, Wasser: Entnahme aus dem öffentlichen Versorgungsnetz, Kanal mit Einleitung in das öffentliche Kanalnetz.

Heizung / Warmwasser:

Die Beheizung der Anlage erfolgt mittels Fernwärme.

Die gesamte Wohnanlage wird mit Fußbodenheizung ausgestattet. Jeder Wohnraum ist getrennt mittels Raumthermostat regelbar.

Die Warmwasserbereitung erfolgt, unter Zugrundelegung der zutreffenden ÖNORMEN, nach aktuellen Hygienestandards und in Hinblick auf einen wirtschaftlichen Betrieb, dezentral in den Wohnungen.

Für die Sanitärkeramik (Waschtisch, WC, etc.) kommt Sanitärporzellan in Weiß zum Einsatz (z.B.: Laufen Produkt oder gleichwertig).

Die Erfassung der Verbrauchswerte für Heizung und Wasser erfolgt dezentral in jeder Wohnung über Durchflusswärme- und Wasserzähler.

Sämtliche Sanitärarmaturen werden mit Wasserspar-Sieben bestückt.

Lüftungsanlage:

Die Wohnanlage wird mit einer zentralen Wohnraumlüftungsanlage ausgestattet.

Stiegen:

Die Stiegen werden in Stahlbeton hergestellt.

Bodenbeläge im Stiegenhaus:

Die Bodenbeläge im Stiegenhaus werden aus Sichtbeton und/oder als hochwertige fugenlose Beschichtung ausgeführt. Produkt und Farbwahl erfolgt entsprechend der Planung des Architekturbüros.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen werden für den Bereich, welcher mit Fahrzeugen befahren wird, mit tragfähigem Untergrund hergestellt und mit einem Asphaltbelag (Fahrbahn) ausgeführt. Die Gehwege werden bituminös oder mit Betonpflaster und entsprechendem Unterbau ausgeführt.

Traufenbereiche werden mittels Traufenrollierung von den übrigen Bereichen optisch und technisch getrennt, die allgemeinen Außenanlagen werden begrünt und mit ortsüblichen Bepflanzungen gemäß einem Außenanlagenkonzept versehen.

Ausstattungsbeschreibung einer Wohnung

Böden:

Unter dem jeweiligen Bodenbelag ist ein Betonestrichaufbau mit Trittschalldämmung und, wo erforderlich, mit Wärmedämmung sowie entsprechender Ausgleichsschüttung vorgesehen.

Wohn-, Schlafzimmer, Küche, Vorrumbereich : Klebeparkett in Eiche (z.B. Weitzer Parkett Eiche Strip laut Bemusterung) oder gleichwertig.

Badezimmer, WC: keramische Bodenbeläge - Feinsteinzeug (bis Format 30/60 laut Bemusterung – Preisklasse Material ca. 20,00 € exkl. MWSt.) oder gleichwertig.

Balkon: Sichtbetonplatte

Einlagerungsraum (Keller): Holzkonstruktion bzw. Stahlgitterkonstruktion

Die geplante Standard- Ausführung an Boden-/Wandbelägen ersehen Sie in der Musterpalette im Verkaufsbüro.

Wände und Decken:

Wohn-, Ess-, Schlafzimmer, Küche und Abstellraum: Alle Wände und Decken werden mit Wandfarbe weiß gestrichen.

Bad und WC: Wände und Decken werden, wo sie nicht verfliesen werden mit Wandfarbe weiß gestrichen. (WC maximale Fliesenhöhe 1,20 m, Badezimmer maximale Fliesenhöhe 2,0 m)

Fenster / Balkontüren:

Die Fenster und Balkontüren werden aus weißem Kunststoff hergestellt und besitzen eine Dreischeiben- Isolierverglasung. (Produkt z.B. Internorm Passion).

Die Innenfensterbänke sind aus industriell hergestellten Formelementen gefertigt; die Außenseiten sind mit Sohlbänken aus Aluminium versehen.

Sonnenschutz:

Verstellbare Raffstores mit Kurbel- bzw. Gurtbedienung sind als außenliegender Sonnenschutz vorgesehen.

Türen:

Wohnungs-Eingangstür: Holz weiß lackiert, Türblatt weiß, inkl. Metall-Drücker und Rosetten.

Innentüren: Röhrenspanausführung, Metall-Drücker mit Rosette, Durchgangshöhe 200 cm. (Dana, Kunex oder gleichwertig)

Badezimmer:

Das Bad ist mit einer Dusche mit Brausegarnitur, verchromt, ausgestattet.

Weiters ist es mit einem Waschbecken weiß, mit Einhandmischer und mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die geplante Standard- Ausführung an Boden-/Wandbelägen ersehen Sie in der Musterpalette im Verkaufsbüro.

Die geplante Standard- Ausführung an Sanitärgegenständen ersehen Sie in der Musterausstellung im Verkaufsbüro des Installationsunternehmens.

WC:

Es wird ein Hänge WC mit Unterputzspülkasten 6 – 9 l, mit 2-Mengen Drückergarnitur und mit abnehmbarem WC Sitz, weiß eingebaut.

Die Wandverfließung wird an der Rückwand bis OK-Vorsatzschale geführt inkl. oberem horizontalen Abschluss.

Die geplante Standard-Ausführung an Boden-/Wandbelägen ersehen Sie in der Musterpalette im Verkaufsbüro.

Die geplante Standard-Ausführung an Sanitärgegenständen ersehen Sie in der Musterausstellung im Verkaufsbüro des Installationsunternehmens.

Küche:

Es wird ein Spülen-Anschluss mit Ablauf sowie ein Kalt- und Warmwasseranschluss hergestellt. Ein Anschluss für den Geschirrspüler wird vorgesehen. Die Spüle selbst und die zugehörige Armatur sind im Lieferumfang nicht enthalten.

Als Sonderwunsch können wir Ihnen eine Markenküche in Objektqualität anbieten

Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen werden nach den derzeit gültigen ÖVE/ÖNORMEN nach Standard ausgeführt bzw. hergestellt.

Jede Wohnung erhält einen Elektro-Wohnungsverteiler 4-reihig in unterputz Ausführung bzw. in den Ständerwänden eingebaut.

Detailausführung siehe Installationsplan der Detail-Planung.

Exemplarisch ist die Ausstattung einzelner Raumarten in der nachfolgenden Liste dargestellt. Die tatsächliche Ausstattung richtet sich nach der Sinnhaftigkeit und kann im Einzelfall und je nach Wohnungstyp von dieser Angabe abweichen.

Eingang/Vorraum

Licht/Schalter	1 Deckenlichtauslass, 2 Aus-/Wechselschalter bzw. Taster
Steckdosen	2 1-fach Schukosteckdosen
Weitere E-Auslässe	1 Telefonauslass, 1 Klingel 230 V und 1 Klingeltaster bei der Wohnungstür am Gang

Abstellraum bzw. Schrankraum

Licht/Schalter	1 Deckenlichtauslass, 1 Ausschalter
----------------	-------------------------------------

Bad/WC

Licht/Schalter	2 Deckenlichtauslässe, 1 Ausschalter (Vorraum), 1 Wandlichtauslass (Spiegel), 1 FR-Ausschalter
Steckdosen	1 1-fach FR-Schukosteckdose im Bereich Waschbecken, 1 1-fach FR-Schukosteckdose für Waschmaschine
<u>Steckdosen - Optional</u>	1 1-fach FR-Schukosteckdose für E-Heizung (Handtuchspresenheizkörper)
Weitere E-Auslässe	1 WW-Boiler 1 Schalter für Lüftung

Wohnen/Küche

Licht/Schalter	2 Deckenlichtauslässe mit 1 Serienschalter bzw. 2 -3 Ausschalter 1 Wandlichtauslass mit Ausschalter (Arbeitsfläche)
Steckdosen	1 1-fach Schukosteckdose für Geschirrspüler, 1 1-fach Schukosteckdose für Kühlschrank, 1 3-fach Schukosteckdose Arbeitsfläche, 1 1-fach Schukosteckdose für Dunstabzug, 1 2-fach Schukosteckdose (Wohnbereich), 2 1-fach Schukosteckdosen (Wohnbereich)
<u>Steckdosen - Optional</u>	1 1-fach Schukosteckdose für Mikrowelle (eigener Stromkreis)
Weitere E-Auslässe	1 Auslass für E-Herd, 1 Antennenauslass, 1 Rauchmelder
<u>Optional</u>	1 Leerrohr und u.P.-Gerätedose mit Vorspann für Raumthermostat

Schlafzimmer bzw. Zimmer

Licht/Schalter	1 Deckenlichtauslass, 1 Ausschalter
Steckdosen	3 1-fach Schukosteckdosen
Weitere E-Auslässe	1 Rauchmelder
<u>Optional</u>	1 Antennenauslass (Leerrohr und u.P.-Gerätedose mit Vorspann), 1 1-fach Schukosteckdose (Leerrohr und u.P.-Gerätedose mit Vorspann)

Balkon

Licht/Schalter	1 Wandlichtauslass, 1 Ausschalter mit Kontrolllicht im Zimmer
Steckdosen	1 1-fach FR-Schukosteckdose
<u>Hinweis</u>	Wandlicht und Schukosteckdose entfallen bei kleinen Balkonen (kleiner als 5 m ²)

Einlagerungsraum dem Allgemeinverteiler zugeordnet

Licht/Schalter	4 Deckenlichtauslässe, 1 FR-Ausschalter , 4 FR-Wannenleuchten 1/49 W
----------------	---

Die geplante Standard-Ausführung des Schalterprogrammes ersehen Sie in der Musterausstellung im Verkaufsbüro des Installationsunternehmens.

Allgemeines

Zusätzlich in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, welche in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt, jedoch in den Plänen eingezeichnet sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden diese Gegenstände nicht mitgeliefert.

Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Leistungen die in dieser Beschreibung mit Wahlmöglichkeiten angegeben sind (...und/oder..., bzw.optional....) beziehen sich auf Wahlmöglichkeiten, die im Zuge der Planung durch den Planer/Bauträger definiert werden.

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar sind, insbesondere wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

Bauliche Veränderungen / Sonderwünsche

Sonderwünsche und deren Abwicklung sind im Kaufpreis nicht enthalten. Änderungen / Sonderwünsche durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen nicht widersprechen und architektonischen Belangen, sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen und vom Erwerber vorher rechtzeitig dem Bauträger schriftlich bekannt gegeben werden und diese vom Bauträger schriftlich bestätigt werden. Sämtliche Kosten (Planung und Ausführung) für Änderungen sind vom Käufer zu tragen. Die Verrechnung der Sonderwünsche erfolgt direkt mit den entsprechenden Firmen. Der durch Sonderwünsche verursachte Aufwand in der Planung und Überwachung (Architektur und Fachplaner) wird vom Planer nach Aufwand direkt verrechnet und vom Käufer selbst bezahlt.

Änderungen der Lage von Bad und WC, insbesondere der Installationsschächte, sind nicht möglich.

Änderungen im Außenbereich sind nicht möglich.

Sonderwünsche dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht beeinträchtigen und den Fertigstellungstermin nicht verzögern.

Bauzeitplan

Baubeginn: voraussichtlich Sommer 2016

Übergabe der Wohnungen: voraussichtlich Sommer 2017