Bau- und Ausstattungsbeschreibung:
Projekt Quartier ^{4} / BA04 / Graz

Version 01, 27.02.2019

Projektkurzbeschreibung:

Neuerrichtung eines Wohngebäudes bestehend 160 Wohnungen, Tiefgarage mit 85 PKW-Stellplätze, sowie 5 Motorrad-Stellplätze

Gewerke / Übersicht:

0.00. Allgemeines
0.01. Baumeisterarbeiten
0.02. Dachdecker, Spengler, Schwarzdecker
0.03. Elektroarbeiten
0.04. Heizung
0.05. Sanitär
0.06. Fenster und Balkontüren
0.07. Fassade mit Vollwärmeschutz
0.08. Trockenbauarbeiten
0.09. Fliesenlegearbeiten
0.10. Bodenlegearbeiten
0.11. Tischlerarbeiten Türen
0.12. Malerarbeiten
0.13. Schlosserarbeiten (Stiege, Balkon)
0.14. Außenanlage
0.15. Liftanlage
0.16. Küchen

Der Bauträger behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern.

Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann.

0.00. Allgemeines

Die Energiekennzahl des neu errichteten Gebäudes entspricht den behördlichen Vorgaben und liegt unter dem von der Wohnbauförderungsstelle momentan festgelegten Energiekennzahl-Grenzwerts.

Beschriftungen und Beschilderungen laut behördlicher Vorschreibung. Schließanlage bei Haus- und Wohnungseingangstüren und Allgemeinräumen, Hausbriefkastenanlage im Zugangsbereich.

0.01. Baumeisterarbeiten

Fundament / Keller
Gebäude in Massivbauweise. Fundierung mittels Fundamentplatten (feuchtigkeitsisoliert) bzw. in Teilbereichen durch Streifenfundamente nach statischer Erfordernis auf frostfreie Tiefe und tragfähigen Grund geführt. Im Bereich Lagerräume und Technik 2-lagige Abdichtung; im Bereich der Garage 1-lagige Abdichtung oder die Ausführung einer braunen Wanne im gesamten Untergeschoss.

Tragendes Mauerwerk:
in den Wohngeschoßen aus vorwiegend Stahlbeton oder Betonfertigteilen.

Deckenkonstruktion:
Stahlbetondecken oder Elementdecken mit Aufbeton

Wohnungstrennwände:
mit lastabtragender Funktion aus Stahlbeton, Mantelbeton, oder Ziegel, 25cm bzw. 20cm lt. Norm.
Je nach Anforderung mit biegeweicher, gedämmten Vorsatzschale.

Stiegen:
Im Außenbereich Fertigteilstiegen oder Ortbetonstiegen mit geraden Auftrittsstufen und in den innenliegenden Stiegenhäusern sind die Antrittspodeste in Feinsteinzeug zu halten und die Oberfläche des Stiegen-Laufes sowie das Zwischenpodest in Beton roh sandgestrahlt auszuführen.

Verputzarbeiten:
Gips-Maschinenputz, Oberfläche geglättet oder gespachtelt.

Fußbodenaufbauten:
Fußbodenaufbau bestehend aus Schüttung auf der Rohdecke, Trittschalldämmung, Dampfbremse bzw. PE-Folie und Heizestrich.

Außenbeläge:
Balkone Betonoberfläche Besenstrich; Terrassenflächen mit Beton-Platten;
Laubengang Betonoberfläche Besenstrich.

0.02. Dachdecker, Spengler, Schwarzdecker

Flachdach mit Gefälledämmung; Wärmeschutz gem. den Anforderungen des OIB; Entwässerung der Dachflächen über ein Rinnen - Entwässerungssystem, Spenglerarbeiten verzinkt, Blitzschutzanlage.

0.03. Elektroarbeiten

Anschluss an das öffentliche Stromnetz.
Generell ist in jedem Raum eine Baustellenfassung mit Glühbirne montiert.

Vorraum:	1 Schukosteckdose, 1 Lichtauslass, 1 Klingelauslass
Wohnraum:	1 Schukosteckdose 3-fach,1 Schukosteckdose 1-fach, 1 TV Anschluss inklusive Dose, 1 Lichtauslass
Küche:	2 Schukosteckdose 2-fach, 1 Dunstabzugsanschluss, 1 Geschirrspüleranschluss, 1 Kühlschrankanschluss, 1 E-Herd mit Backrohranschluss, 1 Lichtauslass
Bad:	2 Lichtauslässe, 1 Waschmaschinenanschluss, 2 Schukosteckdosen 1-fach
WC:	1 Lichtauslass
Schlafzimmer:	1 Schukosteckdosen 1-fach, 2 Schukosteckdosen 2-fach, 1 TV Anschluss (Leerverrohrung), 1 Lichtauslass
Balkon/Terrasse:	1 Lichtauslass, 1 Schukosteckdose mit Klappdeckel IP44
Abstellraum:	1 Lichtauslass, 1 Schukosteckdose, 1-fach,

Versorgung mit Kabel-TV (sollte Kabel-TV technisch nicht möglich sein, wird stattdessen eine Gemeinschafts-SAT-Anlage errichtet – Wahl durch Bauträger)

Lampen (inkl. Leuchten) im Stiegenhaus sowie in den Allgemeinräumen und bei den Außenanlagen über Zeitschaltuhr gesteuert.

0.04. Heizung

Primärheizenergieversorgung über Anschluss an die Nah- oder alternativ an die Fernwärme, Fernwärmeübergabestation im Haustechnikraum mit witterungsgeführter Vorlauftemperaturregelung oder alternatives Heizungssystem (z.B.Wärmepumpe; Auswahl durch Bauträger).

In den Wohneinheiten (fortan kurz „WE“ genannt) werden eigene Wärmemengenzähler installiert. Als Heizfläche wird in allen beheizten Räumen eine konventionelle Fußbodenheizung (Niedertemperatur) im Estrich verlegt.

0.05. Sanitär

Anschluss an das örtliche Wasserversorgungs- und Kanalnetz.

Ein frostsicherer Wasserauslass für jede Wohnung mit Terrasse oder Dachterrasse. (Nicht bei Balkonen)

Die Wohnungen werden mit Sanitärkeramik (Wahl durch Bauträger) ausgestattet.

Prinzipielle Übersicht über die sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände pro WE:

Bauseitig geflieste Dusche mit Gefälle zum Bodengully samt Spritzschutz, jeweils mit Einhandmischer in chrom, 1 Stück Waschtisch in weiß 1-teilig komplett mit Einhandmischer im Badezimmer, Waschmaschinenanschluss im Bad, Armaturen Aufputz in Chrom

1 Stück WC Tiefspülanlage mit WC-Sitz in weiß, 1 Stück Handwaschbecken in weiß im WC (wenn WC separat)

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt entweder über Elektrohängespeicher oder zentral. Die Abrechnung erfolgt dann mittels eigener Mengenzähler. Die Wahl der Warmwasseraufbereitung erfolgt durch den Bauträger.

Küchenwasseranschluss mit Einhandmischer in Chrom

Innenraumlüftung der Bäder und WC (wenn kein Fenster vorhanden) mittels UP-Ventilator

0.06. Fenster und Balkontüren

Es werden hochqualitative Kunststofffenster und Balkontüren (Wahl nur durch Bauträger) mit Wärmeschutzverglasung ausgeführt. Die Mindestfensterfläche der Aufenthaltsräume beträgt 1/10 der Grundfläche des Raumes.

Die farbliche Gestaltung der Fenster und Balkontüren erfolgt in weiß. Die Beschläge werden als Dreh-Kipp-Beschläge inklusive Fehlbedienungssicherung ausgeführt. Etwaige Unterlichten sind fixverglast bzw. eine entsprechende Absturzsicherung ausgeführt

Außenfensterbänke: Aluminium mit seitlichen Abschlüssen, Farbe: Alu Natur eloxiert
Innenfensterbänke: Werzalit oder gleichwertiges Material in weißer Farbe mit seitlichen Laminaten

Es wird an allen Ost- Süd und Westseitig orientierten Balkontüren und Fenstern eine außenliegende, von innen bedienbare Sonnenschutzanlage montiert. (Außenjalousien 50 mm Lamellenbreite)
Die Bedienung des Sonnenschutzes erfolgt über Seilantrieb.
Fenster die zum Laubengang bzw. zur Allgemeinfläche orientiert sind, werden mit innenliegenden Sonnenschutz bzw. Sichtschutz ausgestattet.
Badezimmerfenster und Vorraumfenster werden ohne außenliegenden Sonnenschutz ausgeführt.

0.07. Fassade mit Vollwärmeschutz:

Fassadenflächen als Wärmedämmverbundsystem mit Silikatputz. Die Dämmstärke richtet sich nach den bauphysikalischen Erfordernissen (Energieausweis). Vollwärmeschutz gem. Energieausweis, mit Deckputz.

Eine Farbgebung lt. Einreichplanung ist geplant aber nicht bindend.

Grundsätzlich sind die Oberflächen und Materialien nicht bindend und können in Natura ohne Angaben von Gründen abweichen.

0.08. Trockenbauarbeiten

Die nichttragenden Innenwände werden als Einfachständerwände, beidseitig einfach mit Gipskartonplatten beplankt, mit Dämmeinlage aus Mineralwolle, ausgeführt.

Wärme-, Schalldämmung und Brandschutz nach den Anforderungen der steiermärkischen Bauordnung, bzw. nach der ÖNORM B 3358-6.

0.09. Fliesenlegerarbeiten

Verlegeverfahren:	Fliesenverlegung im Bad, WC und Vorraum im Dünnbettverfahren
Bodenfliesen:	Mindestgröße 60x30 cm, (nach Wahl des Bauträgers), Rutschfestigkeit min. R10 – im Bereich der Duschen Ausführung nach Wahl des Bauträgers.
Wandfliesen:	Mindestgröße 60x30 cm, einfarbig weiß (matt oder glänzend, Wahl durch Bauträger)
Verfliesungshöhe:	im Bereich der Dusche auf Oberkante Türzarge cm; im übrigen Badezimmer auf 120 cm; im WC an der Rückwand bis 120 cm Höhe, Vorraum und Abstellnische nur Sockelleiste.

0.10. Bodenlegearbeiten

2-Schicht-Fertigparkett in Eiche mit Holzsockelleiste bzw. Schweizerleiste in Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer; Parkett geklebt verlegt; für Fußbodenheizung geeignet.

0.11. Tischlerarbeiten Türen

<u>Wohnungseingangstüren:</u>
Wohnungseingangstüren als einbruchhemmende Vollbautüren mit Holzumfassungszarge oder Rahmenstock, weiß beschichtet, Türblatt mit mehrlagigem Aufbau, Doppelfalz, zwei dreiteiligen Bändern, Türspion mit Beschriftungsfeld und Drücker mit Langschild in Aluminium eloxiert. Durchgangslichte mind. 90/200cm (Breite / Höhe) inkl. Beschlag; Türschild mit Wohnungsnummer fix montiert.

<u>Innentüren:</u>
Innentüren als Vollbautüren mit Holzumfassungszarge und Dichtung, weiß beschichtet. Türblatt mit Wabeneinlage, Einfachfalz, und Drücker mit Rosetten in Aluminium eloxiert. Durchgangslichten mind. 80/200cm (Breite/Höhe). Bad/WC-Türen mit Lüftungsgitter oder gekürzt, Riegelschloss im WC.

0.12. Malerarbeiten

Alle Wand- und Deckenflächen mit Innendispersionsfarbe, zweimal einfärbig gestrichen in Weiß.

Die Wand- und Deckenflächen im gesamten Untergeschoss bleiben roh.

0.13. Schlosserarbeiten (Stiege, Balkon)

Stiegen Geländer, sowie Balkongeländer mit Rundstahl verzinkt.

0.14. Außenanlage

Sämtliche befestigte Flächen werden asphaltiert, betoniert, mit Betonsteinpflaster oder bekiest ausgeführt. Grünflächen humusiert und besamt.

Regenwasser versickert auf Eigengrund.

0.15. Liftanlage

Hochwertige Markenliftanlage (Wahl durch Bauträger), Zugang in alle Geschosse

0.16. Küchen:

Standard-Küchenblöcke mit Spüle und Einhandmischer, E-Herd, Backrohr, Kühlschrank, Dunstabzug mit Umluft, Geschirrspüler, ein- bis zweifärbig mit glatten Türen, Spritzschutz in Kunststoff.
Änderungen aufgrund Installation & Anschlüsse vorbehalten)
Farbe der Front und der Korpusse in Weiß, Arbeitsplatte in grau.