



15.10.2021

# PARK SIDE

Wohnen im Grünen

Grafenbergstraße 29  
A - 8051 Graz

01

INFOS



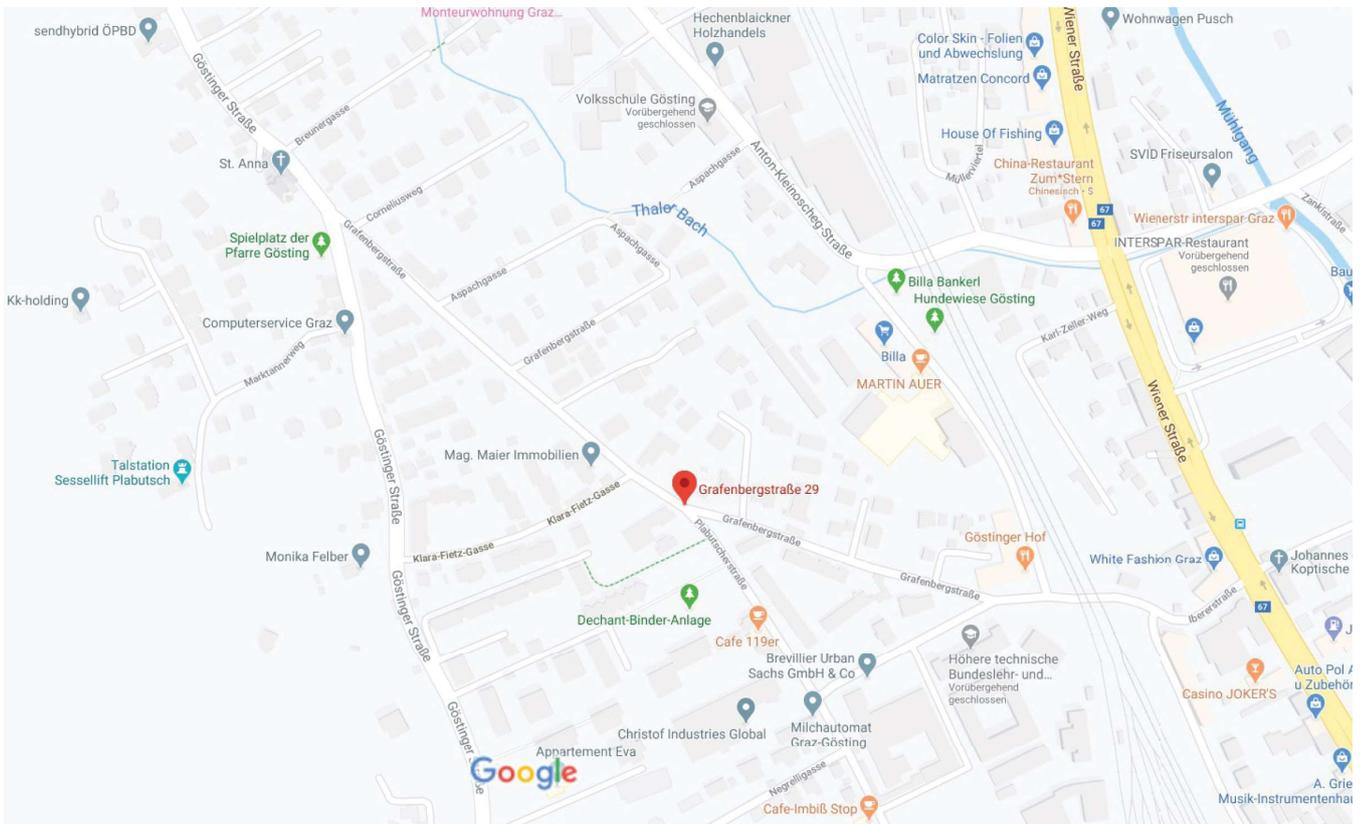
- KG 63112 | Graz - Gösting
- GS .866 | EZ 384
- 1.257m<sup>2</sup>
- **Baubeginn: bereits erfolgt!**

- 16 Wohneinheiten auf drei Ebenen | ca.40m<sup>2</sup> - 100m<sup>2</sup>
- Freiflächen in allen Tops [Gartenanteile, Balkone oder Dachterrassen]
- Tiefgaragenplätze für PKWs
- Fahrradabstellplätze



- Grünruhelage nahe eines öffentlichen Parks
- ausgezeichnete Verkehrsanbindungen
- sehr gute Infrastruktur

In der **Grafenbergstraße 29**, im Herzen des Bezirkes Graz - Gösting, entstehen sechzehn repräsentative Eigenheime mit Charakter. In ruhiger Lage und unmittelbarer Nähe zu einem öffentlichen Park [der *Dechant Binder Anlage*] situiert, bieten sie funktional und ästhetisch durchdachten Wohnraum; von der kompakten Single - Wohnung, dem geräumigen Familienapartment bis zum großzügigen Penthouse on Top. Überlegte Grundrisse, zeitgemäße, lichtdurchflutete Wohnräume mit angenehmer Raumhöhe und attraktive Freiflächen runden die Qualität der Einheiten ab. Durch sensibles Hinzufügen eines modernen Baukörpers an die umgebende Bestandsstruktur ergibt sich spannende Harmonie. Die geplanten Wohneinheiten sind zum Generationenwohnen bestens geeignet: sie geben jüngeren wie älteren Menschen, Singles, Paaren oder Familien mit Kindern die Möglichkeit, städtische Infrastruktur vor Ort zu wissen, ohne auf verkehrsberuhigten Lebensraum mit privaten Outdoorflächen verzichten zu müssen. Vieles liegt bequem vor der Haustür, die Wege zur Nahversorgung sind kurz; Schulen und andere wichtige Einrichtungen auch fußläufig erreichbar. Selbstverständlich eignen sich die Wohneinheiten auch bestens als wertbeständige Vorsorgewohnungen zur Vermietung.



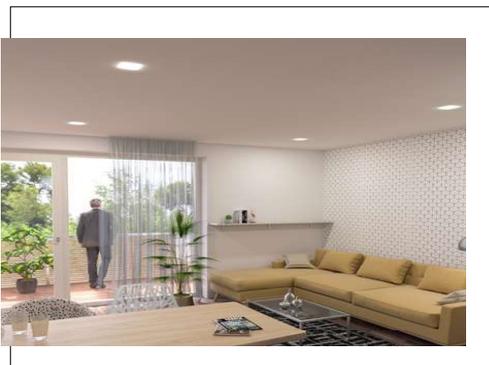


**Perfekte Nahversorgung | nur wenige Minuten entfernt**

- diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermarkt
- kleines und größeres Shoppingcenter
- Bars, Restaurants, Cafés . . .
- öffentlicher Park, Kinderspielplatz

**Gute Anbindungen | in die Stadt oder stadtauswärts**

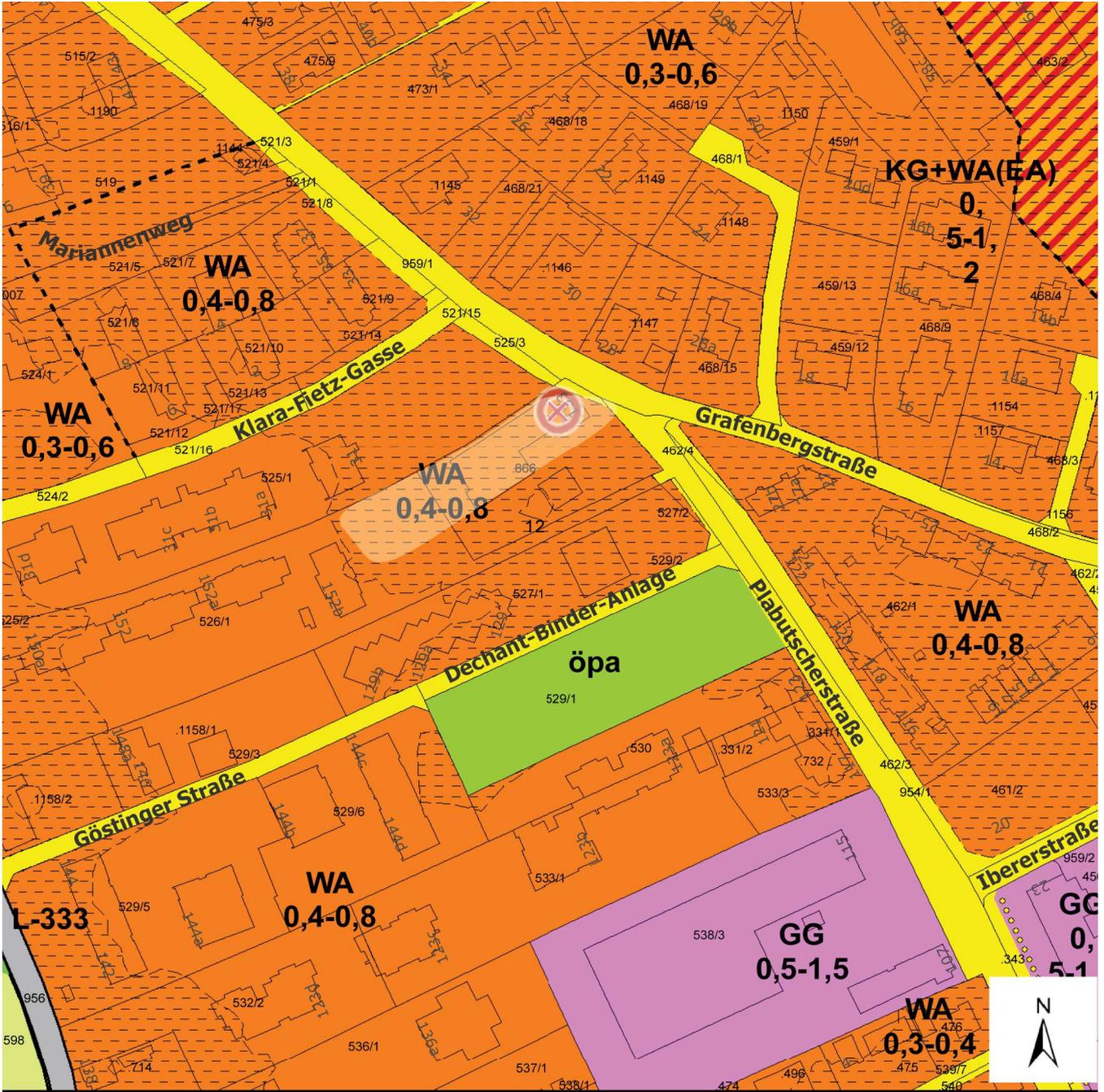
- Anbindung an Autobahn A9 oder B 67
- Busverkehr in die Grazer Innenstadt
- Rad- und Fußwege



**Gute Infrastruktur**

- Hausärztin
- Physikalische Ambulanz und Therapiezentrum
- Kindergarten, Volksschule, HTBL . . .
- schnell erreichbare Naherholungsräume und Ausflugsziele
- verschiedene Wanderwege auf den *Plabutsch*

03.01 AUSZUG AUS DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



4.0 (idgF) Flächenwidmungsplan



Erstellt für Maßstab 1:2 000



Ersteller: Namen eintragen

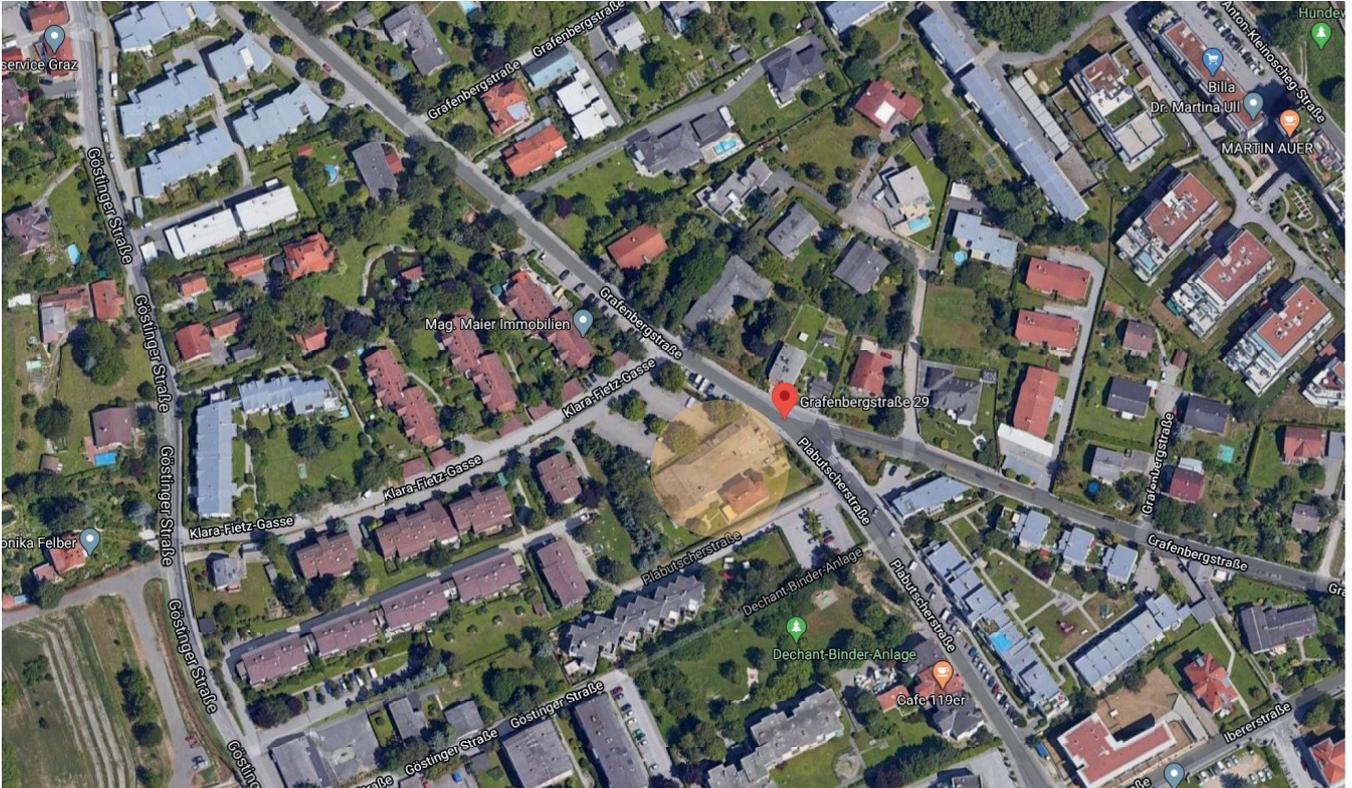
Erstellungsdatum 30.04.2020



Magistrat Graz - A14 Stadtplanung

A-8011 Graz, Europaplatz 20

## 03.02 GRUNDSTÜCK UND PROJEKTDDETAILS



Das ca. 1.250 m<sup>2</sup> große Grundstück ist eben und weist eine sonnige, südwest orientierte Lage auf. Nach Abbruch eines alten Bestandsgebäudes entsteht ein Qualitätsprojekt mit 16 Eigentumswohnungen von ca. 40m<sup>2</sup> bis ca. 100m<sup>2</sup> Nutzfläche. Auf der Ebene Untergeschoss können 18 PKWs untergebracht werden. Die Tiefgarage ist direkt über die Grafenbergstraße zu erreichen. Die Zugänge zur Wohnanlage und zu allen Wohneinheiten sind barrierefrei. Den BewohnerInnen steht ein Personenaufzug mit Haltestellen in jedem Geschoss zur Verfügung, von der Tiefgarage bis zu den Penthauswohnungen. Alle erdgeschossigen Wohneinheiten verfügen über einen Garten- und Terrassenanteil. Die Wohnungen im ersten Obergeschoss haben jeweils einen Balkon. Die Penthauswohnungen verfügen über großzügige Dachterrassen. Im Untergeschoss bietet ein Kellerabteil pro Wohneinheit zusätzliche Stauraummöglichkeiten. In diesem Geschoss befindet sich als allgemeine Fläche auch der Technikraum. **Aufgrund der Flexibilität in der Gestaltung [und je nach Baufortschritt] können Wohneinheiten auch zu größeren zusammengefasst werden.**

### 03.03 DIE WOHNEINHEITEN

Lage	Top	Wohnen Kochen Essen	ZIMM	ZIMM	Bad/WC	WC	Vor raum	Abstell raum	Gang	Wohn fläche m <sup>2</sup>	Balkon m <sup>2</sup>	Balkon m <sup>2</sup>	Terrasse [Garten]	Terrasse [Garten]	Garten m <sup>2</sup>	Dach- terrasse m <sup>2</sup>	Dach- terrasse m <sup>2</sup>	+ Keller m <sup>2</sup>	+ Tief- garage
<b>EG</b>																			
Top	<b>01</b>																		
Top	<b>02A</b>																		
Top	<b>02B</b>																		
Top	<b>03</b>	19,03	9,74		5,66		4,86			<b>39,28</b>			8,26		29,55				
Top	<b>04</b>	22,29	15,41		5,78		5,17			<b>48,66</b>			11,34		40,40				
Top	<b>05</b>	19,85	9,92		5,20		4,73			<b>39,70</b>			7,65		108,96				
Top	<b>06</b>	17,93	9,56		5,30		4,71			<b>37,50</b>			7,39	5,89	100,92				
<b>OG 1</b>																			
Top	<b>07</b>																		
Top	<b>08</b>	19,03	9,74		5,66		4,86			<b>39,28</b>	6,98								
Top	<b>09</b>	22,89	10,49	11,96	5,52	2,15	6,12			<b>59,13</b>	11,36								
Top	<b>10</b>																		
Top	<b>11</b>	19,85	9,91		5,28		4,73			<b>39,77</b>	7,03								
Top	<b>12</b>																		
<b>OG2 (PH)</b>																			
Top	<b>13</b>																		
Top	<b>14</b>																		
Top	<b>15</b>	26,82	17,51	10,83	6,57	1,60	4,07		4,75	<b>72,14</b>						19,92	5,21		

Top 06 verfügt über zwei Gartenanteile; Top 12 über zwei Balkone; Top 15 über zwei Dachterrassen. Umgestaltungen in den Grundrissen sind als Sonderwünsche prinzipiell ausführbar, sofern diese rechtzeitig bekannt gegeben werden, nicht den behördlichen Bestimmungen widersprechen und in Einklang mit den technischen und baulichen Möglichkeiten stehen.

EG = Erdgeschoss  
 OG 1 = Erstes Obergeschoss  
 OG2 = PH = Zweites Obergeschoss = Penthouse

## 04 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### 04.01 Allgemeine Hinweise

#### 04.01.01 Änderungsvorbehalt:

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt.

Der Bauträger behält sich daher das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung und die übrige Ausgestaltung der Wohnhausanlage und der Außenanlagen aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen zu ändern.

Planliche Änderungen vor Übergabe des Vertragsgegenstandes können - sofern sie technisch, rechtlich und terminlich möglich sind - durchgeführt werden, wobei gilt:

**Änderungen in den Grundrissen dürfen ausschließlich über die Baunet Baumanagement GmbH. durchgeführt werden und sind kostenpflichtig.**

Änderungen in der Ausstattung bzw. Zusatzaufträge und Sonderwünsche sind gegen entsprechende Aufzahlung ebenfalls möglich. **Sonderwünsche für Ausstattungsänderungen und Zusatzaufträge vor Übergabe des Vertragsgegenstandes sind vom Käufer/ von der Käuferin ausschließlich mit den vom Bauträger beauftragten und ausführenden Firmen über die Baunet Baumanagement GmbH. abzuklären und abzurechnen.**

Auf die Sicherungspflichten lt. § 7 BTVG wird verwiesen.

**04.01.02 Gewährleistung:** Die Gewährleistung für die Bauleistungen beträgt 3 Jahre ab Übergabe.

**04.01.03 Baustellenbegehungen:** Vor Wohnungsübergabe ist das Betreten der Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt.

**04.01.04 Einrichtungen:** in den Planunterlagen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen und Ausführungen, die sich nicht in dieser Ausstattungsbeschreibung wieder finden, sind lediglich Situierungsvorschläge und nicht Teil der Ausstattung.

### 04.02. Allgemeine Teile

#### 04.02.01 Architektur/ Bautechnik

##### Allgemein:

In der Grafenbergstraße 29, 8051 Graz, KG 63112, EZ 384, entsteht ein Wohngebäude mit (nach derzeitigem Planungsstand) 15 Wohneinheiten auf drei Ebenen zwischen ca. 39m<sup>2</sup> und ca. 98m<sup>2</sup> sowie einer Tiefgarage mit 17 PKW - Abstellplätzen.

Die vom **Architekturbüro Kadletz ZT-GmbH** entwickelte Planung gewährleistet eine optimale Lage für alle Wohneinheiten.

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

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über einen Stiegenaufgang, der über alle Geschosse geht und über eine Schleuse mit der Tiefgarage verbunden ist.

Es steht ein Personenaufzug zur Verfügung, der, beginnend im UG [Tiefgarage] in jeder Etage eine Haltestelle hat.

Alle Wohneinheiten verfügen über Freiflächen (Terrassen- und Gartenanteile im EG, Balkone in OG 1 sowie Dachterrassen in den Penthauswohnungen).

Pro Wohneinheit steht ein Kellerraum als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

Obligatorisch zu jeder Wohneinheit gibt es einen TG-Parkplatz für PKWs.

An Gemeinschaftsflächen verfügt die Wohnanlage

- im UG über einen Haustechnikraum,
  - im EG über einen Müllraum sowie
  - im EG über einen Außen-Grünbereich (ohne Ausstattung).
- Die Gemeinschaftsanlagen sind barrierefrei erreichbar.

Die Gesamtkonstruktion ist eine hochwertige Ziegel bzw. Stahlbetonbauweise mit Wärmedämmung. Die Raumhöhe der Wohnungen beträgt 2,70 m, im Penthouse bis 2,80 m.

Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Oberflächenwasser wird auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht.

### **Zugang | Lift | Treppenhaus**

Der Zugang zur Wohnanlage erfolgt barrierefrei an der Grafenbergstraße. Über eine Rampe erreicht man das Erdgeschoss. Alle Wohnungen sind über den Stiegenaufgang erreichbar, welcher mit entsprechender Beleuchtung und allen behördlich vorgeschriebenen Sicherheitsmaßnahmen ausgestattet ist. Die Beleuchtung des Hauseinganges erfolgt laut Erfordernis und wird über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter geschaltet. Beim Hauseingangsportale befindet sich ein Klingeltableau mit elektrischem Türöffner, Gegensprechanlage und Briefkastenanlage. Es ist eine zentrale Sperranlage vorgesehen.

Im Erdgeschoss befindet sich der Zugang zum Lift und zu den Wohnungen in diesem Geschoß. Es kommt ein Lift in geschlossener Bauweise auf aktuellem Stand der Sicherheitstechnik zur Ausführung.

Vor jeder Wohnung ist eine Türklingel angebracht. Ein Lichttaster für die Beleuchtung des Treppenaufganges und der Erschließungsgänge ist bei den Wohnungseingangstüren situiert.

### **Kellergeschoss [ KG ]**

Für jede Wohneinheit steht ein versperrbares Kellerabteil [Größe ist den Plänen zu entnehmen] zur Verfügung, das durch Holzlattenroste oder gleichwertiges abgetrennt und mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar ist [ Vorhängeschloss ].

Alle Türen vom Stiegenbereich in das KG sind selbstschließend aus Stahl. Die Türen zu den Abstellbereichen im Keller werden im Material und System der Kellerabtrennungen [ Holz oder Metall ] ausgeführt.

Alle notwendigen behördlich vorgeschriebenen Sicherheitseinrichtungen wie Feuerlöscher, Normal- und Notbeleuchtung [ Fluchtwege ], Beschilderungen werden laut Brandschutzkonzept ausgeführt.

Im UG befinden sich auch der Haustechnikraum.

Tiefgarage: Tiefgarage mit PKW-Abstellplätzen lt. Plan. Die Garage ist von außen nicht frei zugänglich. Die Erschließung der Garage erfolgt über eine Rampe mit Gittertoranlage. Die Öffnung erfolgt über einen Schlüsselschalter oder ein Funksignal [ Handsender ].

Boden: Betonoberfläche, geglättet.

### **Außenanlagen**

Die Gehwege werden mit Pflastersteinen versehen bzw. begrünt [ Freiflächen ].

## 04.02.02 Bautechnik:

### Fundamente:

Stahlbetonfundamentplatte Keller [Vollunterkellerung]: Stahlbeton-Dichtbetonwanne. Treppe:Ortbetontreppe mit Epoxybelag

**Außenwände:** Mantelbetonbauweise oder Hochlochziegel, 25 cm; verputzte wärmedämmte Fassade, innen verputzt, gesamt U-Wert 0,22 W/m<sup>2</sup>k, Niedrigenergiestandard.

Innenwände: Gipskarton-Ständerwände

Tragende Innenwände: Mantelbetonwände oder Hochlochziegelwände 25cm

Wohnungstrennwände: Mantelbetonwände, 25cm oder Gipskartonwände

Geschossdecken:Stahlbeton-Elementdecken mit Deckenputz

Dachkonstruktion: Stahlbetonmassiv 20cm; gedämmt, gesamt U-Wert 0,20 W/m<sup>2</sup>k

Dacheindeckung Flachdach, als Warmdach ausgeführt [Kunststoffdachbahn].

Dachrinnen/ Abläufe/

Attikaverblechungen: Zink- oder Aluminiumblech

Fassaden: Verputzte Fassade mit Wärmedämmung lt. gesetzlichen Anforderungen.

Fenster: Hochwertige Kunststoffenster mit 3 fach - Wärmeschutz-Isolierverglasung [Dreh – Kippbeschläge], einfarbig deckend lackiert. U-Wert Glas 1,1W/m<sup>2</sup>k

Außenfensterbänke: Aluminium - oder Zinkblech gekantet

Innenfensterbänke: MDF- Platten weiß lackiert

Balkone, Terrassen: Betonkonstruktion, thermisch getrennt ausgeführt, an der Fassade vorgesetzt;

Dachterrassen: Es werden Dachterrassen errichtet, die über die jeweilige Wohnung erreichbar sind. Glasgeländer, verzinkt oder Sprossengeländer Bodenbelag: Lärchenholzbelag, unbehandelt;

Überdachung der Balkone durch ein Vordach

Balkontüren:Kunststofftüren in Ausführung und Verglasung den Fenstern entsprechend. Drehbeschlag, teilw.

Dreh- Kippbeschlag, teilweise fix, 3-fach Isolierverglasung;

Sonnenschutz: Alle Wohnungen erhalten Außenjalousien mit Endlosgetriebe, Farbe nach Wahl des Architekten.

Wohnungseingangstüren: Holztüren in Holzzarge, mit Spion, Klimakategorie C+D+E;Ei230

Lift: Der Aufzug ist für 8 Personen bzw. 630 kg als triebwerksraumloser Seilaufzug in behindertengerechter Ausführung mit Spiegel, Haltestange und Stockwerksanzeige in der Kabine vorgesehen. Der Aufzug besitzt automatische Teleskopschiebetüren.

Heizungsanlage: Außentemperaturabhängige Zentralheizung als Radiatorenheizung.

Heizkörper: weiß lackierte Heizkörper mit Thermostatköpfen, Größe und Lage lt. Wärmebedarfsberechnung.

Entlüftung Nasseinheiten:Nur bei innenliegenden Sanitäreinheiten ohne Fenster erfolgt eine mechanische Entlüftung über das Dach.

Küchen erhalten keine zusätzliche Be- und Entlüftung. Der Ventilator für die innenliegenden Bäder wird über einen Schalter, bei den innenliegenden WC's über ein Lichtschalterrelais aktiviert.

## 04.03 ALLGEMEINE KONSTRUKTION UND AUSSTATTUNG

### 04.03 Gebäudetechnik

#### 04.03.01: Ver- und Entsorgung der gesamten Liegenschaft:

Stromversorgung:	Anschluss durch den Netzbetreiber des <i>E-Werk Franz</i> , der Stromanbieter ist freiwählbar
Wasserversorgung:	Trinkwasserversorgung durch das öffentliche Wasserleitungsnetz der Grazer Stadtwerke
Kanal:	Abwasserentsorgung : Schmutz-, Regen- und Oberflächenwasser: Einleitung in das öffentliche Kanalnetz der Stadt Graz. Oberflächenwasser: teilweise Versickerung auf dem eigenen Grundstück
Heizung:	Fernwärme. Versorgung über <i>Energie Graz GmbH &amp; Co KG</i>
Müll:	Müllabfuhr der Stadt Graz
Telefon:	Netzbetreiber Telekom; Telefonanbieter frei wählbar, sofern über das Netz der Telekom erhältlich
TV:	Digitale Haus- SAT-Anlage
Internet:	Anschluss über Leitung der Telekom

### 04.04 Ausstattungsbeschreibung

#### 04.04.01 Sanitäreinrichtungen

##### Wohnungen

##### WC:

- 1 WC wandhängend, weiß, mit Wandeinbauspülkasten
- Handwaschbecken, weiß, 45cm x 31cm mit Kaltwasseranschluss verchromt

##### Badezimmer:

- 1 Waschtisch, weiß, ca. 60cm x45cm, mit Einhandmischer verchromt
- 1 Einbaubadewanne weiss, Wannenfüll- und Brausebatterie, verchromt, Brausegarnitur mit Haltestange, alternativ Duschkabine
- Warmwasser über Wohnungsstation (Fernwärme)
- 1 Anschluss für eine Waschmaschine

Einige Badeinheiten sind so konzipiert, dass alternativ zur Badewanne der Einbau einer Brausetasse, weiß, ca. 80x80 cm inkl. Duschwand möglich ist.

##### Küchen:

Anschlüsse für Spülbecken und Geschirrspüler

Wasseranschluss: 1 Kaltwasseranschluss [Wasserhahn] frostsicher, bei allen Gartenwohnungen im EG und auf den Dachterrassen

##### Gemeinschaftsanlagen

**KG:** 1 Waschbecken für Reinigungsfirma

## 04.04.02 Elektroeinrichtungen

### Allgemeinbeschreibung

#### Schwachstrominstallationen:

Klingel- und Gegensprechanlage mit automatischem Türöffner in jeder Diele oder im Vorraum; Sicherungskasten in jeder Diele/Vorraum an geeigneter Stelle. Klingel- und Lichttaster für Treppenhauslicht neben jeder Eingangstüre; TV / Internet / Multimedia:

Ausführung einer digitalen Haus- Sat- Anlage. Der Anschluss der Geräte erfolgt über einen entsprechenden Receiver [nicht im Lieferumfang enthalten].

Internet über Telekomleitung.

#### Elektroeinrichtung Wohnungen

- Vorraum, Diele:**  
Deckenauslass, Wandauslass, Wechselschalter, Ausschalter für WC und/oder für Bad, Schalter Entlüftung Bad Steckdose
- Badezimmer:**  
Deckenauslass, Wandauslass über Waschtisch, 2 Steckdosen, Steckdose für Waschmaschine, Badewannenerdung, Ventilator (innenliegende Bäder) angesteuert über Schalter im Vorraum
- WC:**  
Wand- oder Deckenauslass, Ventilator (innenliegende WCs) angesteuert über Lichtschalter
- Wohnzimmer:**  
Deckenauslass, Wandauslass, zwei 2-fach Steckdosen, 1 Telefonauslass, 1 Sat- Auslass.
- Zimmer:**  
Deckenauslass, drei 1-fach Steckdosen
- Küche:**  
Deckenauslass, Wandauslass, 2-2fach Steckdosen, Anschluss für E-Herd, Steckdosen für je 1 Geschirrspüler, 1 Kühlelement, 1 Untertischspeicher ( oder Wohnungsstation ) und 1 Dunstabzug [Umluft].
- Balkon/Terrasse:**  
Wandauslass, Ausschalter, Steckdose.

#### Elektroeinrichtung Allgemeinflächen

Beleuchtung Treppenaufgang nach Bedarf samt Beleuchtungskörper. Die Beleuchtung erfolgt zeitgesteuert [Minutenlicht]. Klingel- und Lichttaster für Treppenhauslicht neben jeder Eingangstür. Fluchtweg und Notbeleuchtung gemäß den behördlichen Vorschriften.

#### Kellerabteil:

Allgemeinbeleuchtung in den Zugängen.

#### Tiefgarage:

Allgemeinbeleuchtung über Bewegungsmelder und zeitgesteuert [Minutenlicht]

Ausführung und Ausstattung lt. behördlichen Erfordernissen bzw. anzuwendender Vorschriften.

#### 04.04.03 Türen

- Wohnungseingangstüren: Holzstock mit Türblatt, weiß beschichtet, Stocklichte 90/200 cm, Türschild mit Wohnungsnummer und Türspion. Einbruchklasse WK2 lt. ÖN B5350, Sicherheitsbeschlag mit Kernziehschutz.
- Zimmertüren: Holzzargen, Türblatt weiß, Stocklichte 80/200 cm.
- Bad-, WC-Türen: analog zu Zimmertüren jedoch mit WC-Beschlag

#### 04.04.04 Boden-Wandbeläge

- Diele, Vorraum und Abstellraum: Holzfußboden, Fliesenboden  
Holzfußboden: Fertigparkett 2-Stab Schiffboden, mind. 2-Schichtparkett z.B. Fabrikat Weitzer Parkett Strip oder Gleichwertiges, wahlweise Eiche Struktur oder Esche Struktur mit passenden Sockelleisten  
Feinsteinzeugboden: Standardfarben, 30x30 oder gleichwertiges.
- Bad, WC bzw. Bad/WC:**  
Boden: Fliesen: Standardfarben, 30x30 oder gleichwertiges.  
Wand: Fliesen: Standardfarben, 30x30 oder gleichwertiges., bis Türstockoberkante im Bad, im WC bis 1,20m über Fertigfußboden verflies.
- Küche/Kochnische:**  
Holzfußboden: Fertigparkett, 2-Schichtparkett z.B. Weitzer Parkett Strip oder Gleichwertiges, wahlweise Eiche Struktur oder Esche Struktur mit passenden Sockelleisten
- Wohnzimmer bzw. Schlafzimmer**  
Holzfußboden: Fertigparkett, 2-Schichtparkett z.B. Weitzer Parkett Strip oder Gleichwertiges, wahlweise Eiche Struktur oder Esche Struktur mit passenden Sockelleisten
- Balkone/Terrassen**  
Die Terrasse und die Balkone werden mit einem Holzrost [Lärche unbehandelt, auf Kantholz verlegt] ausgestattet, andere Holzart gegen Aufpreis.

#### 04.04.05 Malerarbeiten

Alle Wohneinheiten werden an Wand und Decke mit einem atmungsaktiven, Farbton weiß Anstrich durchgeführt. Betonwände im Kellergeschoß bleiben schalrein und unbemalt. Betonwände und Betondecken im Außenbereich bleiben unverputzt.

Der Bauträger behält sich das Recht vor, bei Angaben von Markenprodukten andere gleichwertige Produkte zu verwenden.

#### 04.05. Sonderwünsche

Änderungswünsche der KundInnen betreffend Raumaufteilung, Zwischenwände, Türen und dergleichen werden berücksichtigt, soweit durch die Umplanung keine statischen, schall- wärme- oder sanitärtechnischen Probleme auftreten bzw. soweit dies der Baufortschritt zulässt.

Die planmäßige Darstellung der Wohnungsgrundrisse ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt grundsätzlich nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen, die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt dienen, bzw. von der Behörde vorgeschrieben werden, bleiben vorbehalten.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht den Regeln der Technik.

**Änderungen durch den Bauträger in der Ausstattung und Bauausführung werden nur nach Maßgabe des § 6 Abs. 2. Ziff. 3 KSchG vorgenommen.**

Für die Ausführung von Sonderwünschen gilt als vereinbart, dass die Gewährleistung seitens des Bauträgers nur dann übernommen wird, wenn ausschließlich die am Bau beschäftigten Professionisten mit der Ausführung der Sonderwünsche betraut werden.

Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind der Baubescheid, das darin erwähnte Steiermärkische Baugesetz 1995, (Stmk. BG95), die dazugehörigen Verordnungen und die entsprechenden Ö-Normen.

#### **04.05.01 Anmerkungen für den Anwender:**

Für Vertragsbestimmungen, welcher Art auch immer, zählt allein der Kauf - und Anwartschaftsvertrag.

#### **04.05.02 Allgemeine Hinweise:**

- Sonderausstattung:  
Für die Bearbeitung von Sonderwünschen kann der planende Architekt ein Honorar nach der Gebührenordnung [HOA] verlangen. Für jene Sonderwünsche, welche bis 1 Monat vor Baubeginn eingebracht werden, fällt kein Honorar an.
- Endreinigung:  
Vor Übergabe des Bauvorhabens wird ein Reinigungsunternehmen mit der Endreinigung beauftragt [Kosten im Fixpreis enthalten].
- Austrocknung des Bauvorhabens:  
Die vollständige Austrocknungszeit des Bauwerkes beträgt ca. 1-3 Jahre.
- Holzböden im Außenbereich [Balkone, Dachterrasse]:  
Holz ist ein Naturprodukt und verändert nach kurzer sein Aussehen [wird grau und Sprünge können auftreten].  
Durch Pflege [Streichen] kann dieser Prozess vermindert werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Flachdachbereiche über den Penthauswohnungen ggffls. zum Aufstellen von technischen Geräten (z.Bsp. Photovoltaikanlagen etc.) verwendet werden, wobei gilt:
  1. keine Montage von Geräten für den Einsatz jenseits ortsüblicher Lärmemissionen,
  2. Montage ausschließlich, wenn diese Geräte der Allgemeinheit des Hauses dienen bzw. von dieser gewünscht werden ( nicht für den individuellen Einsatz ).
- Die Dachflächen und Dachterrassen der Penthauswohnungen sowie die Gartenwohnungen sind für etwaige Revisions- und Wartungsarbeiten nach vorheriger Absprache und Terminvereinbarung mit dem/den EigentümerInnen entsprechend zugänglich zu machen.

Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden [auch an Einrichtungsgegenständen] sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen zu beachten:

- Möbel sollen mindestens 10 cm von der Außenwand entfernt sein. Bei Einbauküchen und dergleichen ist für ausreichende Hinterlüftung zu sorgen,
- Während der Heizperiode ist mehrmals täglich möglichst mit Durchzug, jeweils ca. 5-10 Minuten zu lüften,
- Außerhalb der Heizperiode sind Fenster längere Zeit zu öffnen [vollständig öffnen, nicht nur kippen!],
- Mauerecken dürfen nicht mit Vorhängen und dergleichen überdeckt werden,
- Bad und Küche sind wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles öfter durchzulüften,
- Während der Austrocknungszeit dürfen Wände nicht tapeziert werden und nur atmungsaktive Mineralfarben zum Färben der Wände verwendet werden,
- Wäschetrocknen in den Wohnräumen ist möglichst zu vermeiden bzw. nur in begrenztem Umfang und bei guter Raumbelüftung durchzuführen
- Verzichten Sie während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck [z.B. Hydrokulturbepflanzungen] und/oder Zierspringbrunnen.
- Verwenden Sie während der Austrocknungszeit keine Luftbefeuchtungsgeräte.
- Tritt trotzdem oberflächlich wachsender Schwarzsimmelbefall auf, sind die davon betroffenen Stellen so rasch wie möglich abzuspachteln und mit geeigneten Fungiziden zu behandeln!

**05.01 Baubeginn: bereits erfolgt | Weitere Termine nach Terminplan**

**05.02 Bauherr und Errichter nach Bauträgervertragsgesetz**



**bau.net baumanagement gmbh.** | Schörgelgasse 12 | 8010 graz  
tel.: + 43 [0] 316 81 88 68 | mobil: + 43 [0] 664 341 99 90  
e-mail: office@baunet.cc | uid: atu 57297525 | fbn.: 237231w

**05.03 Vertragserrichter und Treuhänder nach BTVG:**

<b>Dr.Günter Folk   Mag.Rainer Frank Rechtsanwälte   Treuhänder</b>
Joanneumring 6 A-8010 Graz www.folkfrank.at
<b>Dr. Günther Folk</b> <b>T: + 43 316 840 660   F: DW 10</b> <b>UID: AT U28246500</b>

**05.04 Beratung und Verkauf**

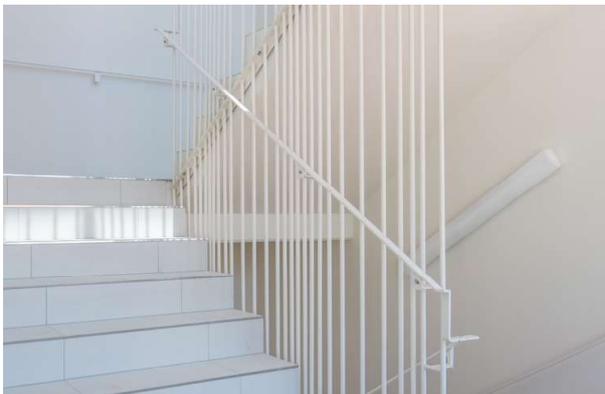
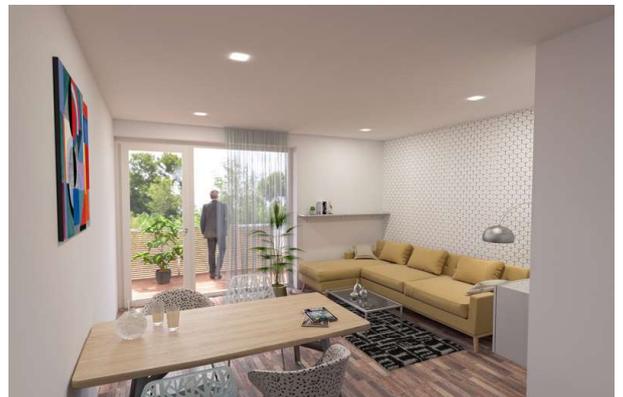


**bau.net baumanagement gmbh.** | Schörgelgasse 12 | 8010 graz  
tel.: + 43 [0] 316 81 88 68 | mobil: + 43 [0] 664 341 99 90  
e-mail: office@baunet.cc | uid: atu 57297525 | fbn.: 237231w

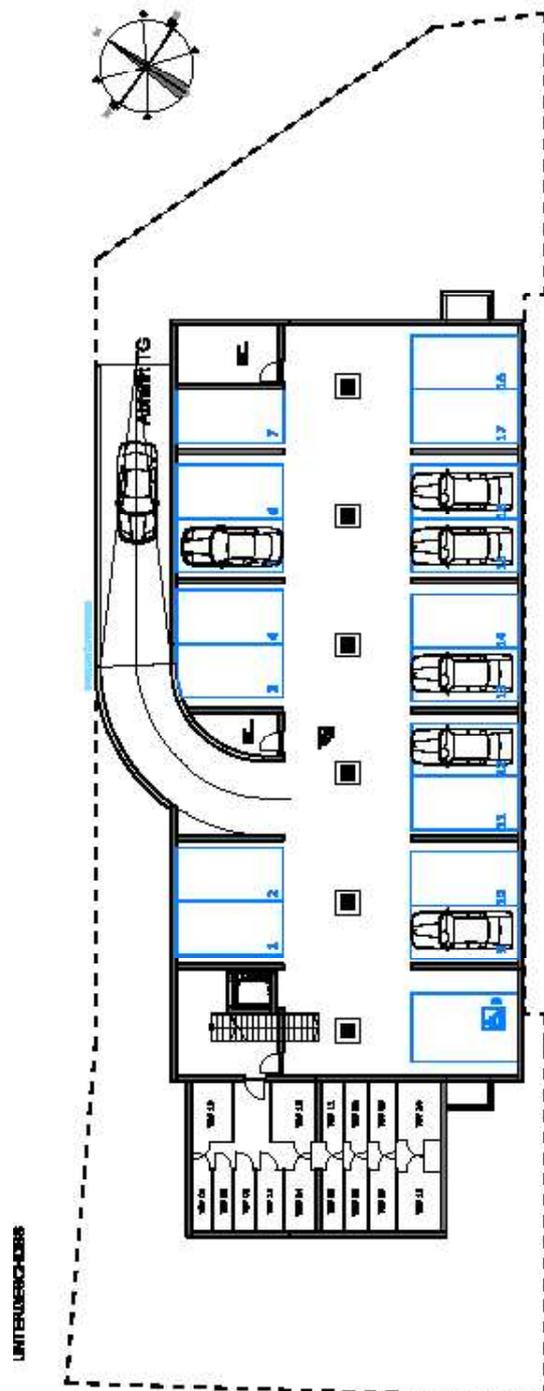
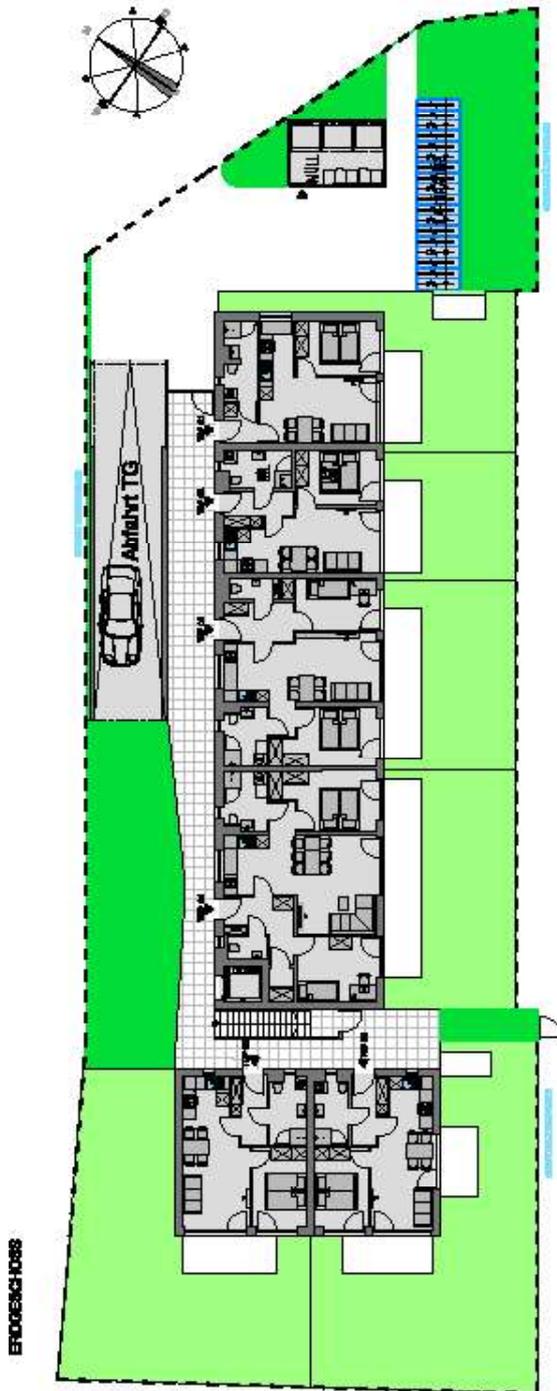
**05.05 Generalplanung und Örtliche Bauaufsicht:**

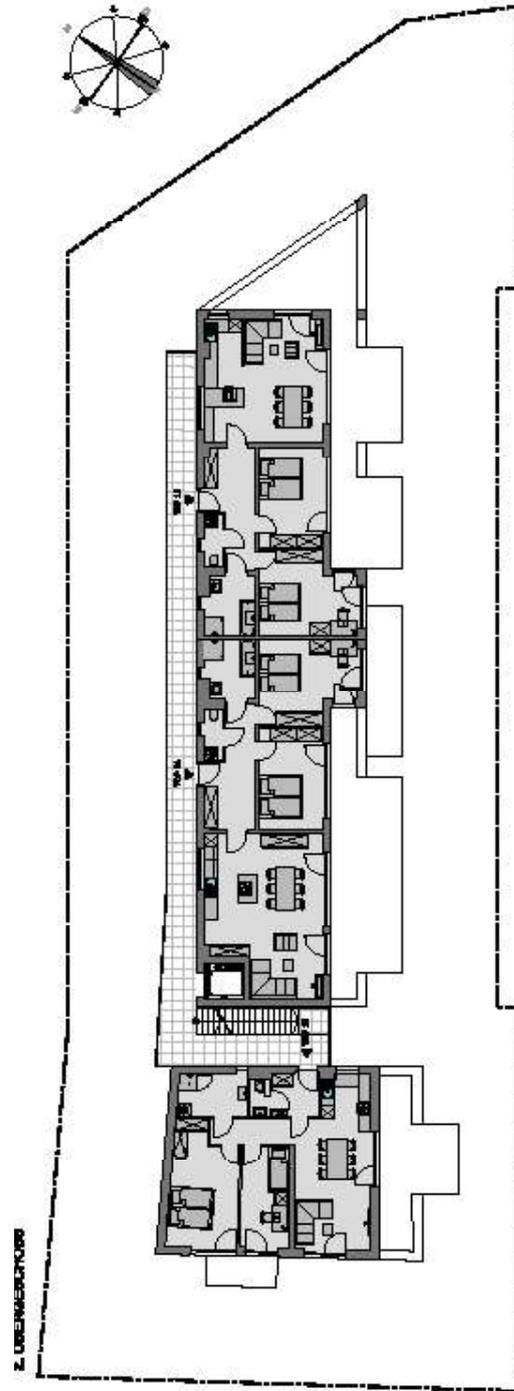
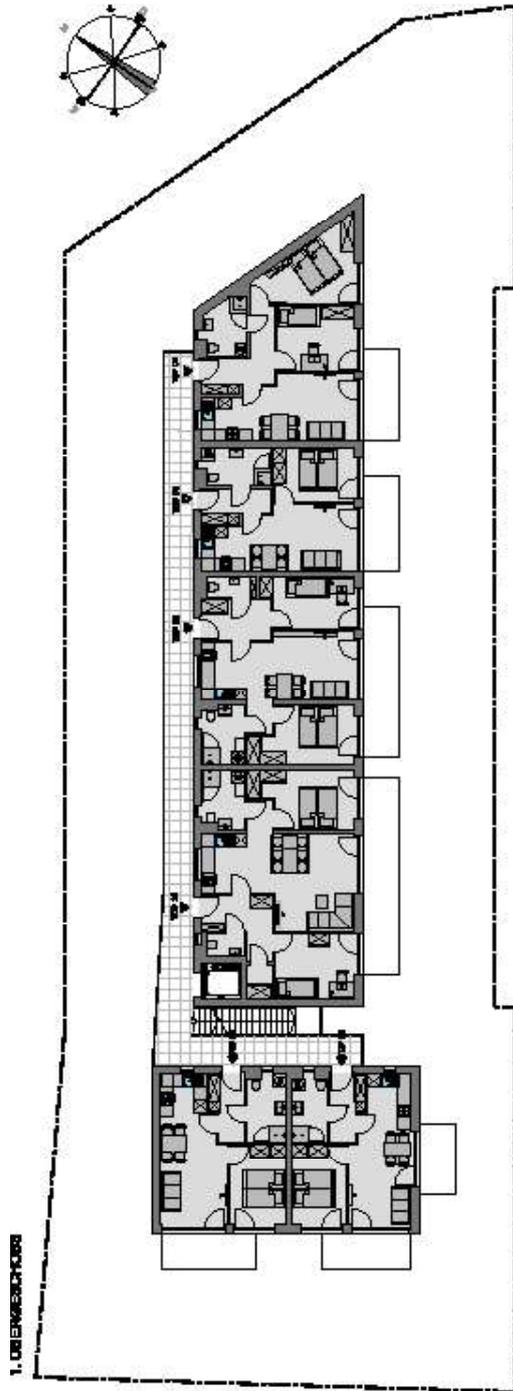
<b>kadletz architektur</b>
arch. di michael kadletz zt-gmbh.   schörgelgasse 12   a - 8010 graz + 43 [0] 316 81 22 99   e-mail:office@kadletz.at   www.kadletz.at

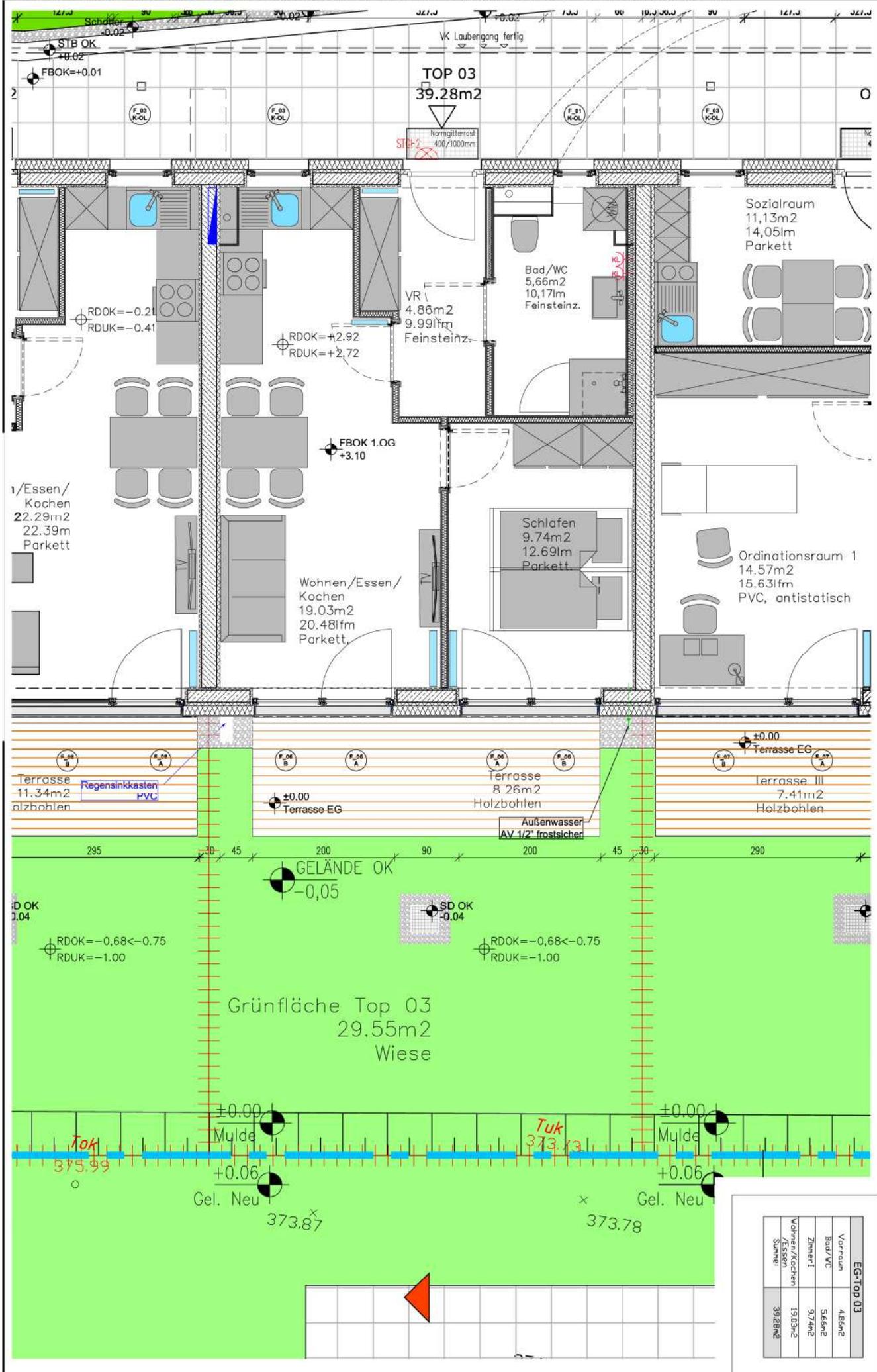
06 ENTWURFSBILDER und Musterbeispiele \*

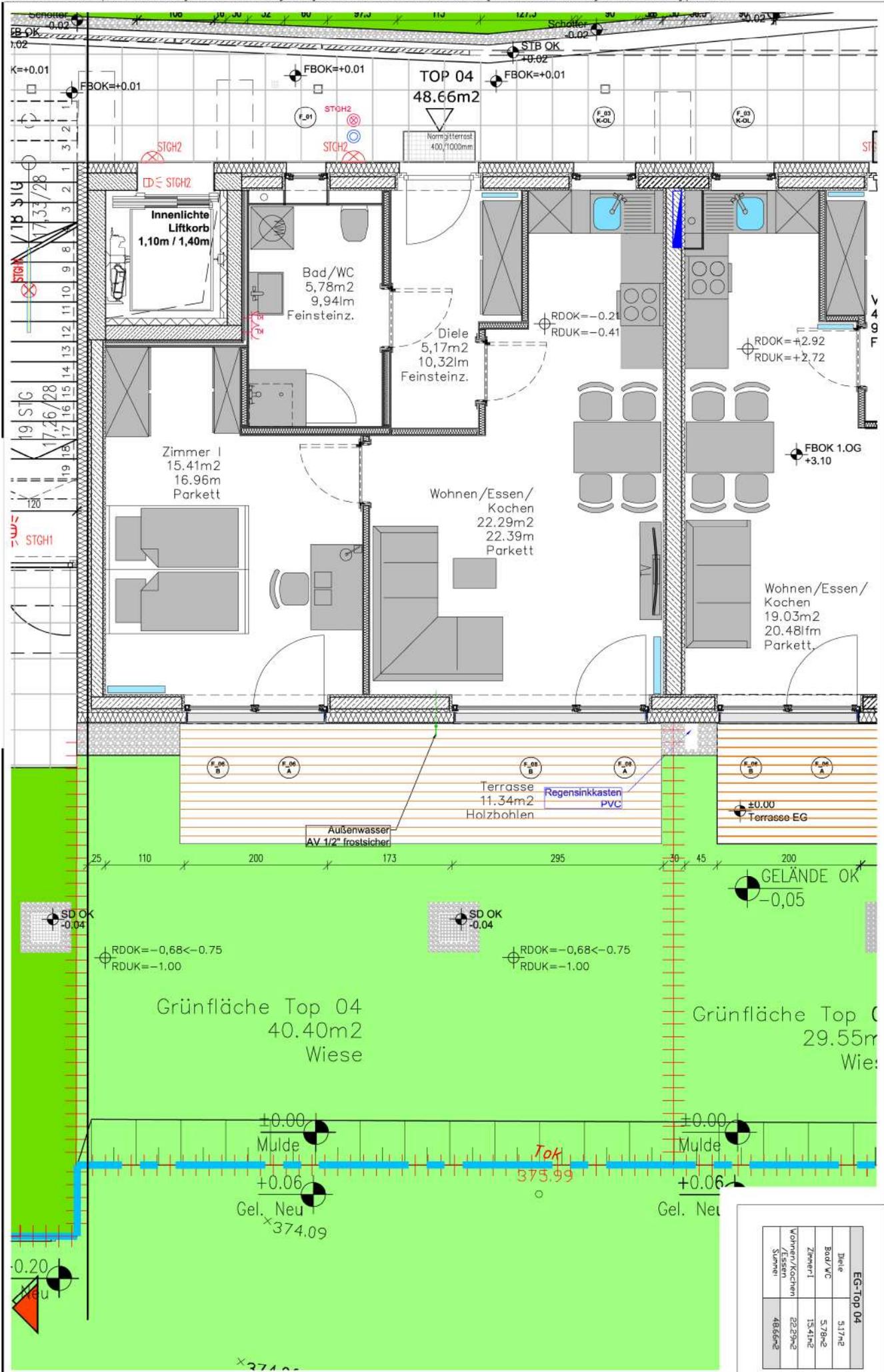


\* enthält auch Beispielbilder aus anderen Projekten

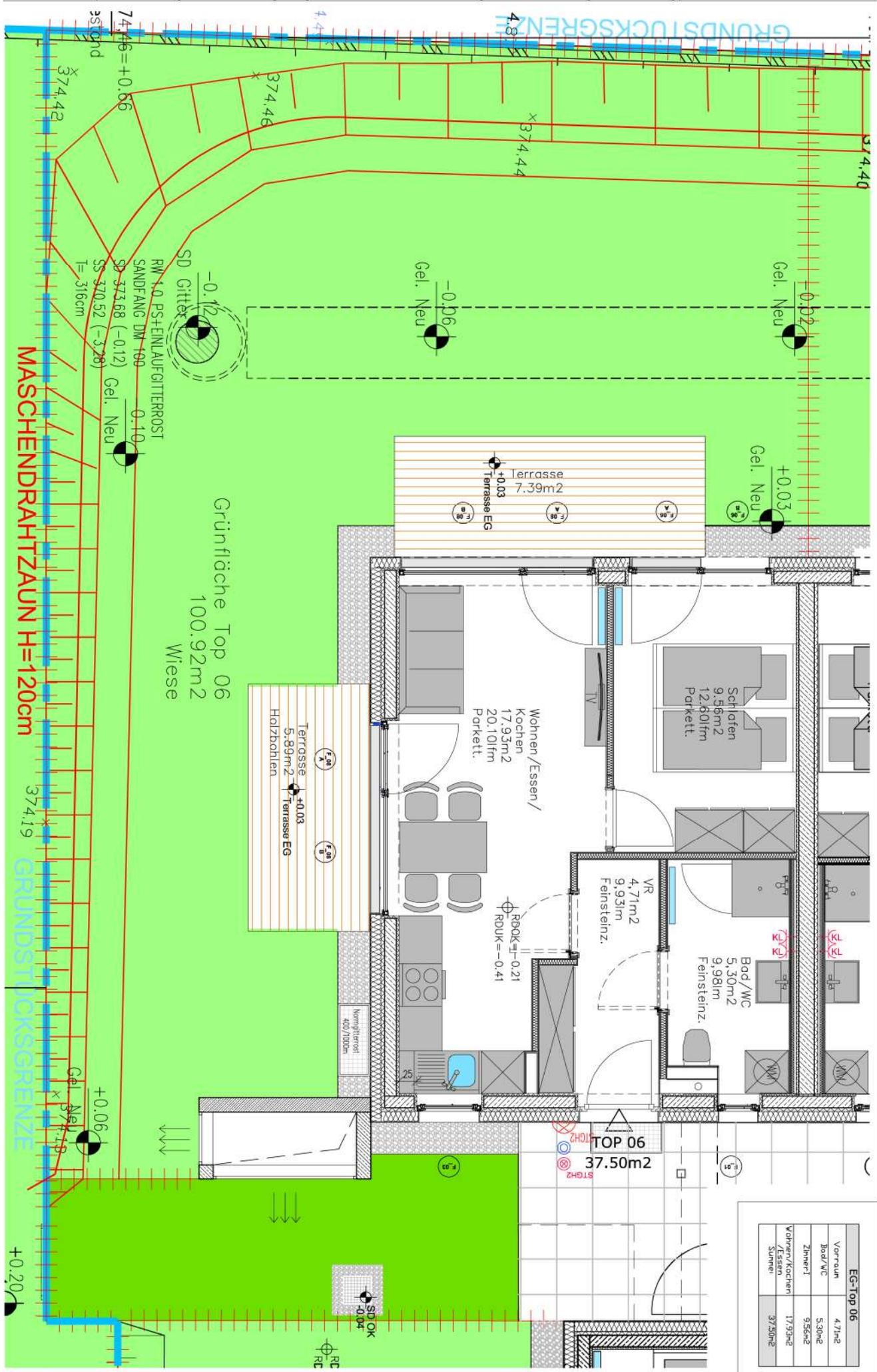


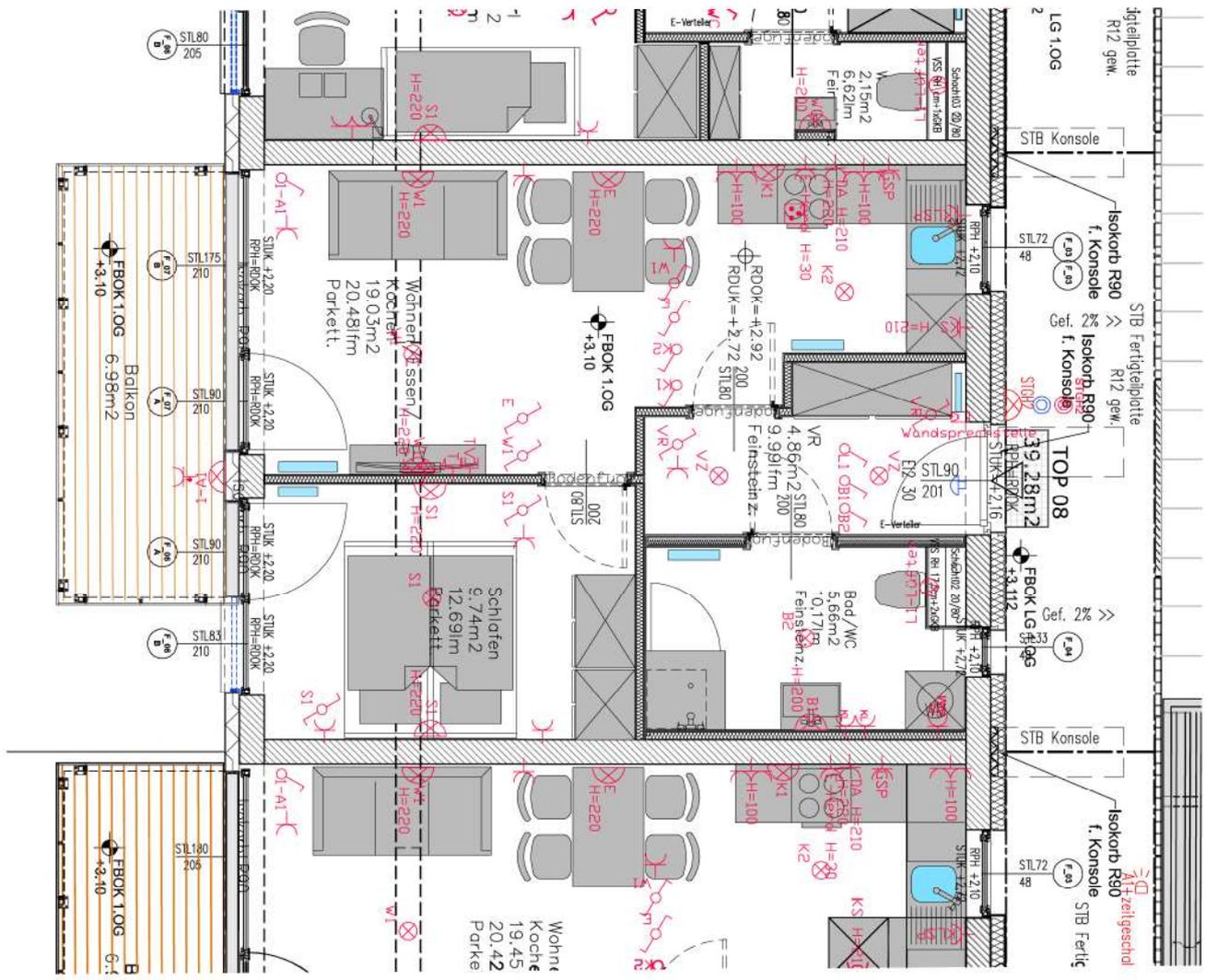




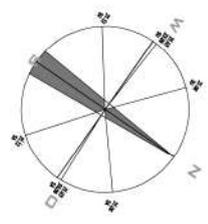


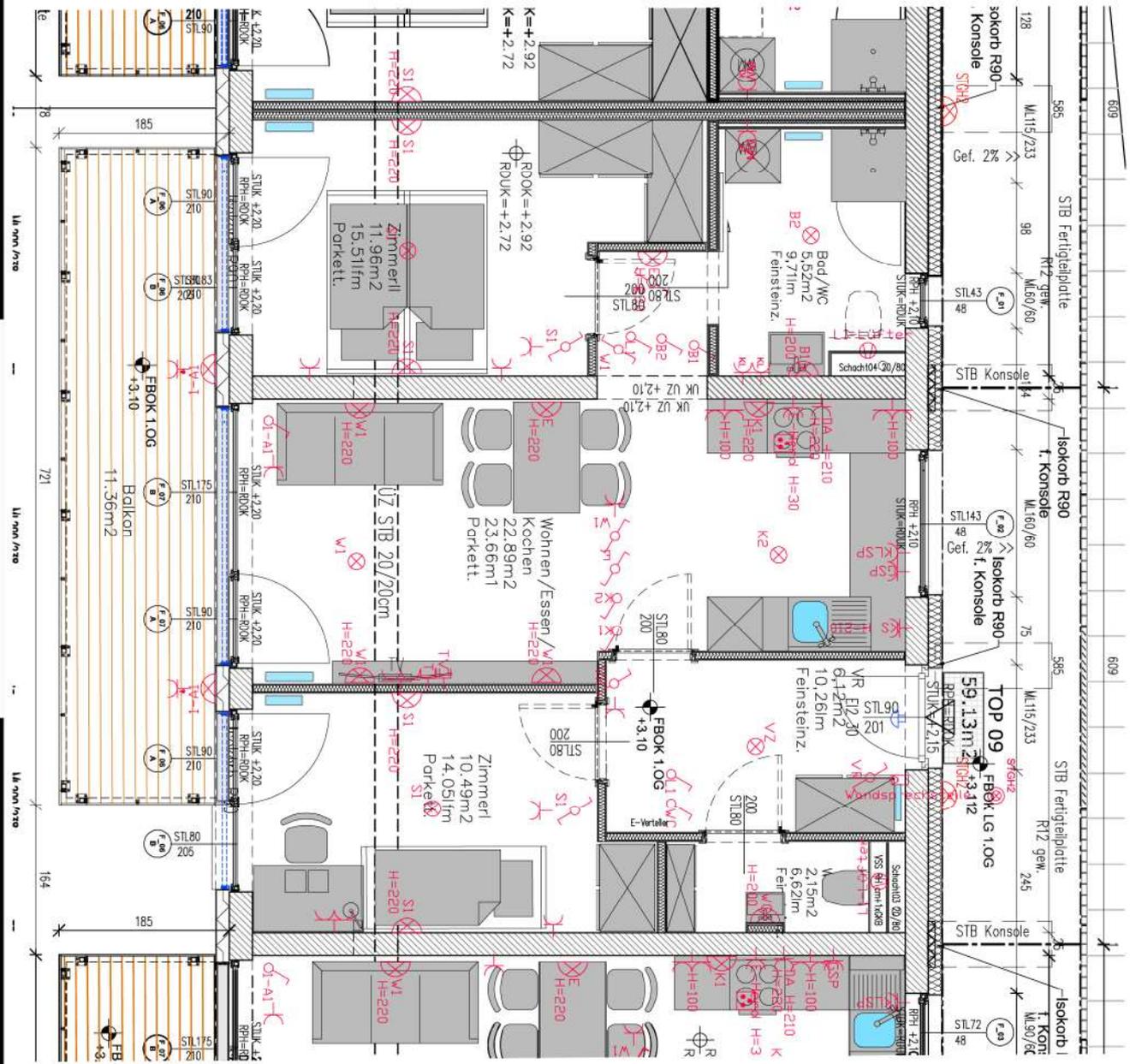




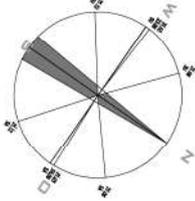


1.OG-Top 08	
Vorraum	4.86m <sup>2</sup>
Bad/WC	5.66m <sup>2</sup>
Zimmer I	9.74m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen	19.03m <sup>2</sup>
Zimmer II	20.48m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>39.28m<sup>2</sup></b>

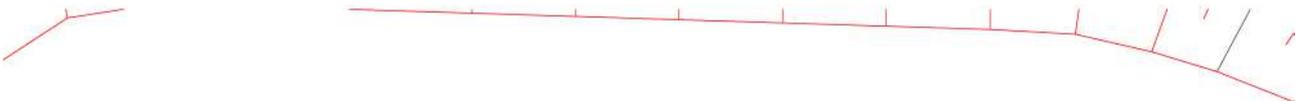




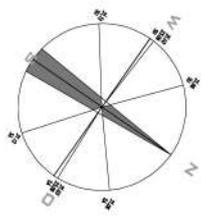
1.OG-Top 09	
Vorraum	612m <sup>2</sup>
WC	215m <sup>2</sup>
Bod	552m <sup>2</sup>
Zimmer I	1049m <sup>2</sup>
Zimmer II	1196m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen	2289m <sup>2</sup>
Zimmer	5913m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>5913m<sup>2</sup></b>







PH-TOP 15	
Vorraum	4,07m <sup>2</sup>
Bad	6,57m <sup>2</sup>
WC	1,60m <sup>2</sup>
Gang	4,75m <sup>2</sup>
Zimmer I	17,51m <sup>2</sup>
Zimmer II	10,83m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	26,82m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>72,14m<sup>2</sup></b>



© Copyright:



Sämtliche Pläne & Vertragsunterlagen inkl. aller Bestandteile sind urheberrechtlich geschützt. Jede weitere Verwendung [Weiterverarbeitung oder Veränderung, Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte, Einspeisung in elektronische Systeme etc.] bedarf der Zustimmung der Urheber.