

ALL IN • NE

LEBEN. WOHNEN. ARBEITEN.



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Bauvorhaben: Wienerstraße 249 / 249a, 8010 Graz

Icon Project Management GmbH & Co KG
Strassoldogasse 3, 8010 Graz

STAND: 03.09.2020

WOHN- & GESCHÄFTSOBJEKT WS 249 / 249a
BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG / STAND: 03.09.2020

ALLGEMEINE ANGABEN

Objektart

Wohnhaus mit 83 Neubauwohnungen und Gewerbeflächen inkl. Tiefgarage

Bauträger

Icon Project Management GmbH & Co KG
Strassoldogasse 3
8010 Graz

Planung

Architekturbüro DI Faber ZT
Grabenstraße 212
8010 Graz

Statik

Ingenieurbüro Zückert ZT Consulting
Nibelungengasse 49
8010 Graz



PROJEKTbeschreibung

Art der Objekte:

Wohnhausanlage mit Gewerbeanteil bestehend aus zwei Bauvolumina. Ein L-förmiger Baukörper erstreckt sich entlang der Wiener- und Ibererstraße und ein rechteckiger Bauteil befindet sich im Innenhof.

Die Anlage verfügt über PKW- Tiefgaragenstellplätze. Weiters stehen eine Müllsammelstelle sowie ein Kinderspielplatz zur Verfügung. Im Kellergeschoß sind Kellerabteile für jede Wohnung vorhanden.

Gemeinschaftseinrichtungen, –räume und –anlagen:

- Fahrradabstellplätze: lt. Bebauungsplan witterungsgeschützt im Außenbereich
- Müllsammelstelle: eine zentrale Sammelstelle
- Kinderspielplatz: im Innenhofbereich
- Hausantennenanlage: Zentrale SAT – Anlage (Astra)
- Kellerabteile: pro Wohnung 1 Kellerabteil im Tiefgeschoss
- Haustechnikraum: 3 Räume für die gesamte Anlage
- Blitzschutzanlage vorhanden

BAUBESCHREIBUNG

0.00. Allgemeines

Energieklasse

Gemäß OIB – Richtlinie 6, bzw. ÖNORM B 8110-1 in der lt. STMK Baugesetz im Baubescheid festgelegten gültigen Fassung. Nähere Informationen sind dem vorliegenden Energieausweisen, basierend auf dem Planstand der Einreichung zu entnehmen.

Eingangsbereich im Bereich des Stiegenhauses

Hausbriefkästen und Informationstafel (eine für beide Häuser) im Eingangsbereich sowie jeweils ein im Boden integrierter Fußabstreifer.

0.01. Baumeisterarbeiten

Das Gebäude wird in Massivbauweise ausgeführt.

Fundamente / Kellermauerwerk / Tiefgarage

Die Fundamente und Kelleraußenwände werden nach statischen Erfordernissen in Stahlbetonbauweise als Ortbeton ausgeführt. Die Abdichtung erfolgt entsprechend zutreffender Angaben von Statiker, Architekten und tatsächlichem Erfordernis. Erforderliche Wärmedämmungen unterhalb der Erdoberfläche werden mittels fachgerechter Dämmmaterialien laut Energieausweis ausgeführt. Die Kellerbodenoberfläche sowie die Oberfläche der Tiefgarage werden lt. Angaben von Architekten und Statiker sowie nach tatsächlichem Erfordernis ausgeführt.

Außenwände

Die Außenwände bestehen aus massivem Ziegelmauerwerk und / oder Beton / Stahlbeton und werden lt. statischen Erfordernissen in Ortbeton oder als Fertigteile mit einer ausreichenden EPS-Dämmung bzw. Mineralwolle = Wärmedämmverbundsystem mit außen aufgebrachtem Silikatreibputzsystem ausgeführt. Bei Bauteilen mit entsprechenden Brandschutzanforderungen werden entsprechende brandhemmende Materialien lt. Norm bzw. OIB- Richtlinie verwendet. Die jeweilige erforderliche Dämmstärke ist dem Energieausweis zu entnehmen.

Innenwände

Tragende Innenwände und Teile der Wohnungstrennwände werden aus Beton massiv (Ortbeton oder Fertigteile) und / oder Ziegelmauerwerk errichtet und besitzen, wo erforderlich, eine Schallschutzvorsatzschale bzw. eine Installationsvorsatzwand; nicht tragende Innenwände und Teile der Wohnungstrennwände werden in der erforderlichen Stärke als Trockenbauwände mit Gipskartonbeplankung ausgeführt. Sämtliche Wohnungs- und Innentrennwände entsprechen den erforderlichen Schallschutzrichtlinien und Wärmeschutzrichtlinien lt. OIB Richtlinie, in der lt. STMK Baugesetz im Baubescheid festgelegten gültigen Fassung.

Decken

Sämtliche Decken werden als Stahlbeton-Massivdecken (Ortbeton oder Fertigteileelemente) lt. statischen Erfordernissen mit normgemäßer Trittschalldämmung und schwimmendem Zementestrich ausgeführt. In den Bereichen mit Fußbodenheizung entspricht die Estrichstärke den gültigen Normen und Vorschriften.

Stiegen- und Gänge

Die Stiegenläufe werden als Fertigteilelemente hergestellt und im Bereich der Auflager schalltechnisch entkoppelt. Die Podeste werden in Ortbeton oder als Betonfertigteile ausgeführt und werden ebenso entsprechend den erforderlichen Schallschutzrichtlinien lt. OIB Richtlinie 5 in der lt. STMK Baugesetz im Baubescheid festgelegten gültigen Fassung realisiert. Die Innengänge werden mit schwimmendem Estrich inkl. Schallentkopplung und mit Fliesenbelag ausgeführt.

Fußbodenaufbau

Unter dem jeweiligen Bodenbelag ist ein Zementestrichaufbau mit Trittschalldämmung sowie entsprechender Ausgleichsschüttung vorgesehen, welche den erforderlichen Normen und den OIB Richtlinien entsprechen.

Außenbeläge

Das Straßen- und Fußwegsystem in der gesamten Anlage wird mit tragfähigem Untergrund hergestellt und mit Asphaltbelag ausgeführt.

EG-Terrassen: Betonplatten im Splittbett

Balkon / Loggien: Betonplatten auf Stelzlager

Dachterrassen / Laubengänge: Betonplatten auf Stelzlager bzw. teilweise einer extensiven Begrünung für nichtgenützte und genutzte Dachfläche, Urban Gardening

Hofbereich: intensiv begrünt lt. Plan

0.02. Dachdecker, Spengler, Schwarzdecker

Dachdecker / Spenglerarbeiten

Die Dachkonstruktion der Gebäude besteht aus einer Stahlbetondecke mit einer entsprechenden Wärmedämmung bzw. entsprechendem Belagsaufbau. Die obersten Geschoßdecken bzw. die Dachterrassen werden als Massivdecke oder als Fertigteilelement mit Warmdachaufbau inkl. extensiver Begrünung bzw. mit dem jeweiligen Außenbelägen lt. obiger Beschreibung und einer außenliegenden Entwässerungsebene ausgeführt. Die erforderliche Dämmstoffdicke ist dem jeweiligen Energieausweis zu entnehmen. Alle Bleche, Attikableche etc. werden normgemäß ausgeführt. Die Wahl der Materialien richtet sich dabei nach der jeweiligen Anforderung lt. Norm. Die Tiefgarage wird normgemäß mit einer intensiven Begrünung und einer 3-lagigen Abdichtung lt. Norm hergestellt.

0.03. Elektroarbeiten

Der Anschluss erfolgt an das öffentliche Stromnetz.

Die Elektroinstallationen werden nach den derzeit gültigen ÖVE / Ö-NORMEN nach Standard ausgeführt bzw. hergestellt. Abweichend davon wird die Wohnungsausstattung an die nachfolgende exemplarische Elektrowohnungsausstattung angepasst.

Jede Wohnung erhält einen Elektro-Wohnungsunterverteiler in Unter-Putz-Form bzw. in den Ständerwänden eingebaut. Weiters wird unterhalb ein Multimedia- Leerverteiler eingebaut. In diesem Multimedia – Verteiler werden sämtliche Leerrohre und Kabel für die Schwachstromanlage (SAT, Telefonkabel, Vorspann für die Multimedia-Leerverrohrung) eingeführt.

Allgemeine Teile der Wohnanlage:

Klingelanlage inkl. Gegensprechfunktion und Wohnungsbeschriftung im jeweiligen Eingangsbereich.

Beleuchtung und Stromversorgung der Geh- und Verkehrsflächen sowie der Allgemeinflächen nach Erfordernis.

Tiefgarage:

Beleuchtung und Stromversorgung der Tiefgarage nach Erfordernis und Norm.

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 diesen Angaben geringfügig abweichen.

Exemplarische Wohnungsausstattung

Vorraum:	1 Stk Lichtdeckenauslass 1 Stk Schukosteckdose 1-f. 1 Stk Klingelauslass/Sprechanlage 1 Stk Rauchmelder/Brandmelder
Wohnen / Essen:	1-2 Stk Lichtdeckenauslass 2 Stk Schukosteckdosen 1-f. 2 Stk Schukosteckdose 2-f. 1 Stk Antennensteckdose 1 Stk Telefonauslass 1 Stk Rauchmelder/Brandmelder
Hauptschlafzimmer:	1 Stk Lichtdeckenauslass 4 Stk Schukosteckdosen 1-f. 1 Stk Antennensteckdose 1 Stk Rauchmelder/Brandmelder
Küche:	1 Stk Lichtdeckenauslass 1 Stk Lichtwandauslass 1 Stk E-Herdanschluss (Anschlußdose) 1 Stk Geschirrspüleranschl. (Schukosteckdose) 1 Stk Dunstabzugsanschl. (Schukosteckdose) 1 Stk Mikrowellenanschluss (Schukosteckdose) 2 Stk Schukosteckdosen 1-f. (Kühlschrank) 2 Stk Schukosteckdose 2-f. 1 Stk Rauchmelder
Bad:	1 Stk Lichtdeckenauslass 1 Stk Lichtwandauslass 1 Stk Schukosteckdose 2-f. 1 Stk Waschmaschinenanschluss (Schukosteckdose) 1 Stk Wäschetrockneranschluss (Schukosteckdose) 1 Stk Sprossenheizkörperanschluss (Schukosteckdose)
WC:	1 Stk Lichtdeckenauslass
Abstellraum:	1 Stk Lichtdecken- oder Wandauslass 1 Stk Schukosteckdose 1-f.

**Balkon Loggia oder
Terrasse:** 1 Stk Lichtauslass mit Leuchte
1 Stk FR-Schukosteckdose 1-f. (UP)

Weitere Zimmer: 1 Stk Lichtdeckenauslass
4 Stk Schukosteckdosen 1-f.
1 St Rauchmelder/Brandmelder

Verteiler

Schwachstromverteiler und Multimediateile werden im Vorraum oder im Abstellraum vorgesehen.

UP-Schalterprogramm: Vorgabe lt. Bauträger in Weiß.

0.04. Heizung

Heizung

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme. Die Wohnungen verfügen über Fußbodenheizung mit jeweils mindestens einem Raumthermostat pro Wohnung. Es wird jedoch jeweils ein Steuerkreis für Bad, Schlafbereiche sowie das Wohn- Esszimmer vorgesehen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral und wird ebenfalls durch die Fernwärme versorgt.

0.05. Sanitär

Versorgung / Entsorgung

Wasser: Entnahme aus dem öffentlichen Versorgungsnetz

Regenwasser- und Schmutzwasserkanal: Einleitung in das öffentliche Kanalnetz bzw. Versickerung auf Eigengrund

Exemplarische Wohnungsausstattung

Exemplarisch ist die Ausstattung in den nachfolgenden Punkten dargestellt. Die tatsächliche Ausstattung richtet sich nach der Sinnhaftigkeit und kann im Einzelfall und je nach Wohnungstyp von diesen Angaben geringfügig abweichen.

Lüftungsanlagen

Innenliegende Sanitärräumlichkeiten werden mechanisch über Unterputzlüfter entlüftet. Diese werden über das Licht des betroffenen Raumes geschaltet und verfügen über ein Nachlaufrelais, um eine Durchspülung mit Luft bei und nach der Benutzung zu ermöglichen.

Badezimmer

Das Bad ist mit einer bodenebenen Dusche mit Brausegarnitur (verchromt) ausgestattet. Duschen, welche sich nicht in einer Nische befinden, werden mit einer Nurglastrennwand abgeschlossen. Weiters ist das jeweilige Badezimmer mit einem Waschtisch in Weiß, mit Einhandmischer und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Eine Nassraumlüftung ist vorhanden. Falls kein separates WC in der Wohnung geplant ist wird auch ein Hänge- WC mit Unterspülkasten mit 2- Mengen Drückergarnitur mit abnehmbaren WC- Sitz in Weiß eingebaut.

WC:

Es wird ein Hänge WC mit Unterputzspülkasten mit 2-Mengen Drückergarnitur und mit

abnehmbarem WC-Sitz in Weiß eingebaut.

Weiters ist es mit einem Handwaschbecken mit reinem Kaltwasseranschluss in Weiß ausgestattet. Eine Nassraumlüftung ist vorhanden.

Küche:

Es wird ein Spülanschluss mit Ablauf sowie ein Kalt- und Warmwasseranschluss welcher mit Fernwärme beheizt wird, hergestellt. Ein Anschluss für den Geschirrspüler wird vorgesehen.

0.06. Fenster und Balkontüren

Fenster / Balkontüren:

Die Fenster und Balkontüren werden aus Kunststoff in Weiß mit Isolierglas ausgeführt und entsprechen den Anforderungen der OIB- Richtlinien sowie den schalltechnischen Auflagen lt. Schallschutzgutachte und ALU- Deckschale. Innenfensterbänke aus Kunststoff in Weiß werden hergestellt.

Sonnenschutz:

Alle Wohnungen werden mit Beschattungselementen (Jalousien) in mechanischer Ausführung ausgestattet.

0.07. Fassade mit Vollwärmeschutz

Die Fassade wird mittels eines Wärmedämmverbundsystems ausgeführt (EPS- bzw. MW- Dämmung mit Silikatputz). Dämmstärken sind dem Energieausweis zu entnehmen. Bei Bauteilen mit entsprechenden Brandschutzanforderungen werden entsprechende brandhemmende Materialien lt. Norm bzw. OIB- Richtlinie verwendet.

0.08. Trockenbau- und Putzarbeiten

Nichttragende Innenwände sowie Teile der Wohnungstrennwände werden als Trockenbauwände mit Gipskartonplatten ausgeführt. Sämtliche Innentrennwände entsprechen den erforderlichen Wärme- Brand- und Schallschutzrichtlinien lt. Norm und OIB Richtlinien.

Die freiliegenden Oberflächen von Ziegelmauerwerk bzw. Beton massiv werden mit Kalk-Gips-Maschinenputz oder gespachtelt versehen. Die freiliegenden Betondecken werden gespachtelt. Die TG- Oberflächen bleiben unverputzt.

0.09. Fliesenlegerarbeiten

Böden:

Unter dem jeweiligen Bodenbelag ist ein Betonestrichaufbau mit Trittschalldämmung sowie entsprechender Ausgleichsschüttung vorgesehen.

Innenliegende Gänge: Keramikfliesen im Dünnbett 30/60cm, einfarbig (nach Wahl des Baurägers)

Badzimmer / WC / Abstellräume Keramikfliesen im Dünnbett 30/60cm, einfarbig (nach Wahl des Baurägers)

Wände und Decken:

Mit Ausnahme der Sanitäräumlichkeiten werden die Decken und Wände aller Räume in

weiß gestrichen übergeben.

Bad: teilweise Wandverfliesung 30/60cm (nach Wahl des Bauträgers)
– bis zur Höhe des Türstocks
Die restlichen Flächen werden weiß gestrichen!

WC: Rückwandverfliesung 30/60cm (nach Wahl des Bauträgers)
– bis ca. 120cm Höhe.
Die restlichen Flächen werden weiß gestrichen!

0.10. Bodenlegerarbeiten

Wohn- Schlaf- Ess- Kinderzimmer Fertigparkett in Eiche

0.11. Tischlerarbeiten Türen

Türen

Wohnungseingangstüren in den Laubengängen werden gedämmt in Weiß ausgeführt.

Wohnungseingangstüren in den Innengängen werden in weiß nach schalltechnischen Erfordernissen ausgeführt.

Innentüren werden als Röhrenspantüren in Weiß mit Edelstahlrücken ausgeführt.

0.12. Malerarbeiten

Die Decken und Wände aller Räume in Weiß mit Dispersionsfarbe gestrichen übergeben. Ausgenommen sind Wände in der Tiefgarage und verfliesete Wände.

0.13. Schlosserarbeiten

Geländerkonstruktionen / Sichtschutz

Die Balkongeländer, Dachterrassengeländer sowie Geländer im Bereich des Laubengangs bzw. der Stiegenhäuser werden als Stahlkonstruktion verzinkt pulverbeschichtet ausgeführt.

Sichtschutzelemente auf den Balkonen werden zusätzlich mit FunderMaxx – Platten oder gleichwertigem verkleidet.

Loggiaverglasungen

Absturzsicherungen in den Loggien werden mittels einer Einzelschutzverglasung laut bautechnischen Anforderungen ausgeführt.

Vordachkonstruktionen

Vordachkonstruktionen im Bereich der außenliegenden Wohnungseingangstüren und Dachterrassentüren werden mittels eingespannten Glaselementen lt. Plan ausgeführt.

0.14. Außenanlagen

Außenanlagen

Das Straßen- und Fußwegsystem in der gesamten Anlage wird mit tragfähigem Untergrund hergestellt und mit Asphaltbelag ausgeführt. Traufbereiche werden mittels Traufenrollierung von den übrigen Bereichen optisch und technisch getrennt, die allgemeinen Außenanlagen werden begrünt ausgeführt.

0.15. Liftanlage

Hochwertiger Markenlift (Wahl durch Bauträger) in Betonschacht.

0.16. Zimmerarbeiten

Kellerabteile

Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil. Die Kellerabteile werden untereinander mit Metalltrennwänden abgeteilt und sind versperrbar ausgeführt.

Pergola

Ausführung in Lärche lt. Plan

Schlussbestimmungen

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 aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann. Zusätzliche in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, welche in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt, jedoch in den Plänen eingezeichnet sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen. Diese Einrichtungsgegenstände sind nicht mitgeliefert. Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.

Änderungen / Sonderwünsche durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen nicht widersprechen und architektonischen Belangen, sowie dem Konzept und wirtschaftlichen Erfolg des Bauprojektes nicht widersprechen und vom Erwerber vorher rechtzeitig dem Bauträger schriftlich mittels des dafür vorgefertigten Formulars bekannt gegeben werden und diese vom Bauträger bestätigt werden.

Besserausstattungen sind direkt mit den entsprechenden Firmen zu vereinbaren und die jeweiligen Aufträge sind vom Wohnungseigentumsbewerber zu beauftragen und müssen vom Bauträger genehmigt werden. Sämtliche Kosten (Planung und Ausführung) für die Änderungen sind vom Käufer zu tragen. 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 wesentlich beeinträchtigen und den Fertigstellungstermin nicht verzögern. Der Bauträger muss jeder Änderung schriftlich zustimmen. Ein niedrigerer Qualitätsstandard wird nicht genehmigt.