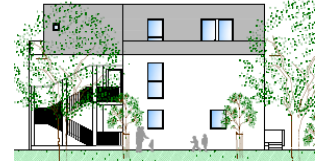




Luttenberger – Schnurrer
A-8045 Graz, Grazer Straße 17



Bau – und Ausstattungsbeschreibung

zum BV

Feldbacherstraße 1B 8200 Gleisdorf

1. PROJEKT - KURZBESCHREIBUNG

Allgemein: Das Wohngebäude besteht aus 9 Wohneinheiten mit offener Garage für 12 PKWs und 7 Freiparkplätzen.

Anschrift: Feldbacherstraße 1B; 8200 Gleisdorf

Grundstücksnummer: 1311/1 Katastralgemeinde: Gleisdorf

Infrastruktur: Die Anlage ist ca. 5 Gehminuten vom Hauptplatz der Stadtgemeinde Gleisdorf entfernt. Die Zufahrt ist über die Feldbacherstraße vorhanden.

Sonstige Leitungsträger:

- ✓ Elektro-Versorgung: Feistritzwerke
- ✓ Wasser-Versorgung: Stadtwerke Gleisdorf
- ✓ Heizungs-Versorgung: Nah wärme Gaszentralheizung Feldbacherstraße 1; Sonnenkollektoren für Brauchwasser
- ✓ Müll-Entsorgung: Müllabfuhr Stadtwerke Gleisdorf
- ✓ Schmutzwässer-Entsorgung: Öffentliches Kanalsystem AWW Gleisdorfer Becken
- ✓ Telekommunikation: A1-Telekom und/oder gemäß standortbedingter Verfügbarkeit
- ✓ Television (TV): Digitale Haus-Satellitenanlage (SAT-Receiver ist nicht inkludiert)
- ✓ Internet: A1-Telekom und/oder gemäß standortbedingter Verfügbarkeit

Allgemeinanlage: Die Allgemenanlage besteht aus dem Müllplatz, ca. 150 m² Kinderspielplatz (ohne Spielgeräte, gemeinsame Nutzung mit dem Objekt Feldbacher Straße 1), einer Fahrradabstellfläche in der Tiefgarage, Kellerabteilen und Technikräumen im TG-Geschoss, Erschließungsgängen und –wegen, dem Stiegenhaus und diverse Freiflächen.

2. KONSTRUKTIVE BAUTEILE

Fundament und Bodenplatte: Stahlbeton entsprechend den statischen Anforderungen

Tragende Wände: Stahlbeton oder Mauerwerk nach den statischen Anforderungen

Wohnungstrennwände: Mauerwerk oder Schallschutzelemente nach den statischen und schalltechnischen Anforderungen

Geschoßdecken: Stahlbeton nach den statischen Anforderungen

Treppenläufe: Stahlbeton (nach den statischen Anforderungen)

Kragplatten, Terrassen, Balkone: Stahlbeton (nach den statischen Anforderungen).

Der Bauträger behält sich das Recht vor, konstruktive Bauteile mit Fertigteilen oder anderen gleichwertigen Bauteilen und / oder Baustoffen auszuführen.

3. GEBÄUDEHÜLLE

Außenwände: Feuchtigkeitsabdichtung mit bituminöser Abdichtung. Wärmedämmverbundsystem nach den bauphysikalischen Erfordernissen und / oder Fassadensysteme nach Vorgabe Bauträger. Farbgebung Fassade: Vorgabe Bauträger

Flachdach: Dämmung EPS oder XPS Dämmplatten. Dämmstärke und Material nach den bauphysikalischen Anforderungen. Feuchtigkeitsabdichtung mit Kunststofffolien. Oberfläche (begehbare Bereiche) mit Betonplatten im Basalt-Splittbett verlegt und Bekiesung (nicht begehbare Bereiche). Entwässerung über innen- und/oder außenliegende Ablaufsysteme nach Vorgabe Bauträger. Attika-Verblechungen: nach Vorgabe Bauträger

Fensterelemente: Kunststoffprofil-Konstruktion (Profilstandard gemäß Herstellervorgabe), Oberfläche Innen und Außen Kunststoff weiß (Standardfarbe Hersteller). Verglasungen gemäß bauphysikalischen Vorgaben; straßenseitig erhöhter Schallschutz. Dreh-Kippausführung oder fixverglast, Beschläge Aluminium-Natur, Fensterbänke Innen Werzalit weiß oder gleichwertig, Fensterbänke Außen Aluminium Natur oder beschichtet. Farbgebung Vorgabe Bauträger. Brandschutz: gemäß behördlicher Vorgaben. Sonnenschutz: Raffstores. Lamellenbreite und Farbgebung nach Vorgabe Bauträger. Sonnenschutz Betätigung: Wohnzimmer, Essbereich, Küche: Elektrisch über Taster, sonstige Räume mechanisch mit Kurbel. Fensterelemente bei Oberlichtern und bei Lichtschachtfenster und auch die Fenster der Allgemeinanlagen erhalten keinen Sonnenschutz.

Wohnungseingangstüre: Holz-Rahmenstock mit Türblatt (Dana oder gleichwertig), Durchgangslichte: ca. 90 x 200 cm, Farbe Weiß (Standardfarbe Hersteller) bzw. Vorgabe Bauträger Sicherheitsklasse: WK 2, Sicherheitsbeschläge Aluminium Natur oder gleichwertig mit Kernziehschutz, Zusatzausstattung: Türspion
Die Bereiche vor den Wohnungseingangstüren werden überdacht. Die Ausführung der Überdachung erfolgt nach Vorgabe Bauträger.

4. AUSSTATTUNG WOHNEINHEIT INNEN / INTERN (ohne Sanitär und Elektro)

Innenwände: Nicht tragende Innenwände werden wahlweise als Ziegelwände mit einem Gipsputz (Kalkzementputz in Nassräumen) oder Gipskartonwänden (Dicke ca. 10cm) ohne zusätzliche Verstärkungen hergestellt. Installationsschächte erfolgen als Gipskarton-Vorsatzschale.

Innentüren: Produkt DANA Europa oder gleichwertig, Durchgangslichte: ca. 80 x 200 cm mit Umfassungszarge Holz. Farbe Weiß (Standardfarbe Hersteller), Beschläge Aluminium Natur Standardausführung, Schloss Standard Bartschlüssel bzw. Sanitärtürbeschlag. Zubehör: Türstopper in Kunststoff an der Wand/Fußboden aufgebracht. Innenliegende Nebenräume mit mechanischer Abluftanlage (ohne Fenster) erhalten einen Lüftungsschlitz im Türblatt.

Bodenbeläge: In den Wohn- und Schlafräumen mit Stabparkett bzw. 2-schicht Klebe-Fertigparkett verklebt inkl. Sesselleisten passend zum Bodenbelag (Bemusterung Bauträger). Laminatböden in den Eingangsbereichen. Fliesenböden (Standardformate 30/60 cm in 3 Farbvariationen oder weiß Standard) inkl. Fliesen-Sockelleisten passend zum Bodenbelag, Fugenfarbe passend zum Bodenbelag (Musterpalette Vorgabe Bauträger)

Oberfläche Innenwände: Bad / WC Fliesenbelag bis ca. Türstockoberkante (Standardformate 30/60cm in 3 Farbvariationen oder weiß Standard) Fugenfarbe passend zum Wandbelag (Musterpalette Vorgabe Bauträger). Malerei der Wände und Decken in Weiß Standard.

5. AUSSTATTUNG WOHNHEIT AUSSEN / EXTERN (ohne Sanitär und Elektro)

Terrasse / Balkone / Gärten: Bodenbelag Gartenterrassen (erdberührend) Betonplatten im Splittbett verlegt. Absturzsicherung nach Erfordernis, Ausführung nach Vorgabe Bauträger. Sichtschutz zu direkt angrenzende Terrassen/Balkone mit Sichtschutzelementen. Keine Überdachungen.

Die Gärten werden mit einem Rasen begrünt, auf den Terrassen und Balkonen erfolgt keine Bepflanzung. Straßenseitig wird eine Einfriedung hergestellt.

Kellerabteil / Abstellräume: Boden und Wand Beton schalrein, Trennwandsystem Holzlattekonstruktion inkl. Türe.

Tiefgaragen-Abstellplatz: Bodenoberfläche: Beton geglättet oder gleichwertig, Wandoberfläche Beton schalrein. Trennstriche als Markierung zwischen den Stellplätzen, Parkplatznummerierung an Boden oder Wand.

PKW-Abstellplatz

Bodenoberfläche: Rasengittersteine, Trennstriche als Markierung zwischen den Stellplätzen, Parkplatznummerierung an Boden oder Wand.

6. ZUBEHÖR WOHNHEIT

Briefkastenanlage: Ein Brieffach pro Wohneinheit, voraussichtlich im Stiegenhaus.

Schließsystem: 3 Schlüssel pro Wohneinheit. Für die gesamte Wohnanlage wird eine gemeinsame Sicherheitskarte bei der Hausverwaltung hinterlegt. Kellerabteil: Vorhängeschloss

Küche

Die Kücheneinrichtung ist im Kaufpreis nicht enthalten.

7. AUSSTATTUNG WOHNHEIT HEIZUNG/LÜFTUNG/SANITÄR

Heizung: Ausführung: Fußbodenheizung zusätzlicher Handtuchtrockner im Bad (an den Fußbodenheizkreis angeschlossen). Die Aufteilung der Heizkreise erfolgt nach Vorgabe Planung. Abstellräume, Schleusen, etc... erhalten keine Heizung. Die Regelung erfolgt über Durchflussregler die Zählung mittels elektronischer Wärmemengenzähler im Heizungsverteiler (im Vorraum der Wohnung).

Warmwasseraufbereitung: Zentrale Warmwasseraufbereitung solarunterstützt nach Vorgabe Bauträger. Zählung über Wärmemengenzähler in jeder Wohnung (Vorraum).

Lüftung: Bad/WC: Bei innenliegenden Bädern/WCs ohne Fenster wird eine mechanische Abluftanlage installiert. Bei innenliegenden Küchen ohne Fenster wird eine mechanische Abluftanlage installiert. Küchendunstabzug in Umluft Ausführung möglich.

Sanitär Bad: Dusche ca. 90 x 90 cm niveaugleich verfließt mit Bodenablaufgully Duschtrennwand Glasausführung (Produkt gemäß Vorgabe Bauträger) Aufputz Brausemischer (Marke Kludi oder gleichwertig), Wandstange mit Handbrause oder 1 x Badewanne ca. 80 x 180 cm Acryl-Standardbadewanne ohne Duschwand Aufputz Brausemischer (Marke Kludi oder gleichwertig), Wandstange mit Handbrause.

1 x Einzel-Waschtisch (Laufen weiß oder gleichwertig), Waschtischmischer mit Ablaufgarnitur (Marke Kludi oder gleichwertig), Waschtischsiphon Chrom.
Die Wohnungen W1, W2, W5, W6, W7 und W8 werden mit einem Doppelwaschtisch (Laufen oder gleichwertig) anstatt des Einzelwaschtisches ausgestattet.

WC: Bei den Wohnungen W1, W3, W4, W5, W7 und W9 ist das WC im Bad eingebaut. Bei den Wohnungen W2, W6 und W8 befindet sich das WC in einem getrennten Raum. Bei den Maisonett-Wohnungen befindet sich im 2. OG ein zusätzliches WC mit Handwaschbecken (Laufen weiß oder gleichwertig).
WC-Sitz mit Deckel und Edelstahlscharnieren, Betätigungsplatte Zweimengentechnik weiß
1 x Handwaschbecken: (Laufen weiß oder gleichwertig) Waschtischmischer mit Ablaufgarnitur (Marke Kludi oder gleichwertig) Waschtischsiphon Chrom.

Küche: 1 x Kalt- und Warmwasseranschluss Spüle (ggf. Warmwasser mittels Untertischspeicher) 1 x Abfluss für Spüle und Geschirrspüler kombiniert

Terrasse: 1 x frostsicherer Kaltwasseranschluss

Balkon: Keine Sanitärausstattung

8. AUSSTATTUNG WOHNHEINHEIT ELEKTRO

Im Kaufpreis sind keine Beleuchtungskörper bzw. Leuchtmittel in den Wohneinheiten enthalten.

Vor Haupt-Wohnungseingangstüre: 1 x Klingelbetätigungstaster und 1 x Lichttaster (sofern kein Bewegungsmelder).

Vorraum: 1 x Elektrowohnungsverteiler, 1 x Medienverteiler (Unterputzdose), 1 x Lichtauslass Wand oder Decke, 1 x Steckdose und 1 x Lichtschalter

WC: 1 x Lichtauslass Wand oder Decke 1 x Lichtschalter (bei WC ohne Fenster kombiniert mit Abluft)

Bad: 1 x Lichtauslass Decke, 1 x Lichtauslass Wand, 1 x 2-fach Steckdose, 1 x Lichtschalter (bei Bad ohne Fenster kombiniert mit Abluft), 1 x Steckdose für Waschmaschine

Wohnzimmer: 1 x Lichtauslass Decke, 2 x 2-fach Steckdose 1 x Lichtschalter, 1 x Auslass Elektro-Leerrohr von Medienverteiler ohne Kabel, 1 x Antennendose (Sattelitenanlage, TV, Radio), 1 x Schalter für Raffstore pro Fenster

Essbereich: 1 x Lichtauslass Decke, 1 x Steckdose, 1 x Lichtschalter, 1 x Schalter für Raffstore pro Fenster

Küche: 1 x Lichtauslass Decke, 1 x Lichtauslass Wand, 2 x 2-fach Steckdose (über Arbeitsplatte), 1 x Lichtschalter (Doppelschalter für beide Lichtauslässe), 1 x Schalter Küchenabluft (nur bei innenliegenden Küchen ohne Fenster), 1 x Stromanschluss für Elektroherd inkl. Ceran- oder Induktion-Kochfeld, 1 x Steckdose Geschirrspüler, 1 x Steckdose Dunstabzug, 1 x Steckdose Kühlschrank/Gefrierfach, 1 x Schalter für Raffstore pro Fenster

Zimmer / Arbeitszimmer: 1 x Lichtauslass Decke, 2 x 2-fach Steckdose, 1 x Lichtschalter, 1 x Auslass Elektro-Leerrohr von Medienverteiler ohne Kabel, 1 x Antennendose (SAT, TV, Radio).

Abstellraum / Speis: 1 x Lichtauslass Wand oder Decke, 1 x Steckdose, 1 x Lichtschalter (bei Ausführung Abluftventilator kombiniert)

Schrankraum / Garderobe / Fitness: 1 x Lichtauslass Wand oder Decke, 1 x Lichtschalter (bei Ausführung Abluftventilator kombiniert)

Innentreppen: 1 x Lichtauslass Wand oder Decke, 2 x Lichtschalter (oben und unten)

Terrasse/Balkon: 1 x Lichtauslass Wand, 1 x Lichtschalter, 1 x Steckdose für Außenbereich

Kellerabteil – Abstellraum / Tiefgarage: Allgemeine Keller-Beleuchtungsanlage (keine Verbindung zum Wohnungsverteiler)

Alarmanlage: Keine

9. AUSSTATTUNG ALLGEMEINANLAGEN

KFZ-Zufahrtswege Außen: Oberfläche: Asphalt bzw. nach behördlicher Vorgabe, keine Überdachungen

Tiefgarage (offene Garage): Bodenoberfläche: Beton geglättet oder gleichwertig
Wandoberfläche: Beton schalrein
Beleuchtung: Gemäß Erfordernissen
Sicherheitseinrichtungen: Gemäß behördlichen Vorgaben
Brandschutz: Gemäß behördlichen Vorgaben

Gehwege Außen: Bodenbelag: Betonplatten Standard 50 x 50 cm im Basaltsplitt oder Betonpflastersteine oder Ähnliches. Bemusterung nach Vorgabe Bauträger.
Beleuchtung: Gemäß Erfordernissen
Sicherheitseinrichtungen: Gemäß behördlichen Vorgaben

Offen Laubengänge / offenes Stiegenhaus: Bodenbelag: Betonplatten Standard 50 x 50 cm im Basaltsplitt oder Beton mit erhöhter Rutschsicherheit (Besenstrich) nach Vorgabe Bauträger.
Überdachung: Stahlkonstruktion mit geeigneter Deckung oder Massivausführung.
Vorgabe Bauträger.
Absturzsicherungen: je nach Erfordernis. Ausführung nach Vorgabe Bauträger.
Beleuchtung: Gemäß Erfordernissen und mit Bewegungsmelder-Auslösung
Sicherheitseinrichtungen: Gemäß behördlichen Vorgaben

Aufzug: Es kommt keine Aufzugsanlage zur Ausführung.

Satellitenanlage: Lage: Nach Vorgabe Bauträger.

Technikräume: Boden- bzw. Wandoberfläche: Beton schalrein
Zugangstüren: Standard Stahltüren nach Erfordernis
Beleuchtung: Gemäß Erfordernissen
Sicherheitseinrichtungen: Gemäß behördlichen Vorgaben
Brandschutz: Gemäß behördlichen Vorgaben

Sanitär: 1 x Niro-Becken inkl. Kalt- und Warmwasseranschluss für Reinigungsarbeiten inkl. Abfluss. Lage im Technikraum.

Diverse unbefestigte Freiflächen: Bepflanzungen: Rasen Standardqualität bzw. gemäß behördlichen Vorgaben, keine Einfriedungen (ausgenommen Plakatwände straßenseitig).

Zubehör Allgemeinanlagen: Beschriftung: Türen zu Allgemeinräumen werden beschriftet.
Hausnummer: gem. behördlichen Vorgaben oder Vorgabe Bauträger.
Ein „Schwarzes Brett“ (Hausanschlagtafel) nach Vorgabe Bauträger.
Schlüssel: 6 Stk. Hausverwaltungsschlüssel
2 Stk. Technikraumschlüssel bzw. nach Erfordernis

10. ALLGEMEINE HINWEISE

Sonderwünsche: Generell sind Sonderwünsche möglich. Es wird jedoch auf folgende Punkte hingewiesen: Die Mindestvorlaufzeit beträgt 2 Monate. Die Kosten sind durch den Kunden (Planungskosten und Mehrkosten Bau) zu tragen. Die Umsetzung erfolgt durch den Bauträger.

Keine Änderungen sind möglich bei: Tragenden Wänden, Innenwänden mit Strangleitungen, der Gebäudehülle, den Allgemeinflächen.

Mögliche Änderungen: Nicht tragende Innenwände und Ausstattung der Wohneinheiten.

Endreinigung: Vor Übergabe der Wohnanlage wird eine einmalige Bauendreinigung durch den Bauträger durchgeführt.

Baurestfeuchtigkeit: Die Austrocknungszeit des Neubau-Bauvorhabens beträgt ca. 1 bis 3 Jahre, abhängig vom Lüft- Heizverhalten.

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

- > Mindestabstand Einrichtungsgegenstände, etc... zu Außenwänden mindestens 10 cm
- > Bei Einbauküchen und dergleichen ist für ausreichende Hinterlüftung zu sorgen.
- > Während der Heizperiode muss mehrmals täglich, möglichst mit Durchzug, jeweils ca. 5-10 Minuten stoßgelüftet werden.
- > Außerhalb der Heizperiode sind die Fenster längere Zeit zu öffnen.
- > Bei hoher Außen-Luftfeuchtigkeit ist das Lüften zu vermeiden.
- > Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken.
- > Bad und Küche vermehrt durchlüften.
- > Während der Austrocknungszeit, Wände nicht tapezieren und nur atmungsaktive Mineralfarben auf den Wänden anbringen.
- > keine Wäsche in den Wohnräumen trocknen
- > Verzichten Sie während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck (z.B. Hydrokulturbepflanzungen) und/oder Zierspringbrunnen.
- > Verwenden Sie während der Austrocknungszeit keine Luftbefeuchtungsgeräte.

11. DISCLAIMER

Verkaufsunterlagen: Wohnungsdarstellung mit der Raumaufteilung und Zubehörflächen siehe Verkaufspläne. Aus den zur Verfügung gestellten Verkaufsunterlagen (Pläne Wohnung und Allgemeinanlagen) können keine Ausstattungen entnommen werden. Diese dienen nur zur Grundriss-Darstellung. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Die Ausstattung der Wohneinheit und der Allgemeinanlage definiert einzig und allein die Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. der Bauträger. Grundrissänderungen der Wohneinheiten behält sich der Bauträger bis zur Kaufvertragsunterfertigung vor.

Grundrissänderungen der Allgemeinanlage aufgrund von behördlichen Vorgaben, Verbesserung der Nutzung oder technischen Erfordernissen behält sich der Bauträger bis zur Endübergabe vor.

Abweichungen der einzelnen Wohnungsflächen (intern und extern) zwischen den Verkaufs- Wohnungsplänen und der tatsächlichen Ausführung werden +/- 3 % beiderseits toleriert.

Bei Gartenflächen wird eine Abweichung von +/- 10 % beiderseits toleriert.

Der Bauträger behält sich das Recht vor bei Marken- und/oder Produktbezeichnungen, ein alternatives Produkt welches zumindest gleichwertig ist auszuführen.

Ausstattungsänderungen aufgrund von Behördenvorgaben, gestalterischer Optimierung oder technischen Erfordernissen vorbehalten.

Baustellenordnung: Baustellenzugang: Ausschließlich nach telefonischer Terminvereinbarung mit dem zuständigen Vertreter des Bauträgers.

Sicherheitsrisiko. Der Bauträger, bzw. dessen beauftragten Firmen haften nicht für unbefugten Zutritt zum Baustellengelände.

Die Weisungen des Bauherrn, des Baustellenkoordinators und der Firmen sind zu befolgen.

Zum Betreten sind die erforderlichen Schutzausrüstungen (sicheres Schuhwerk, Kopfschutz) zu verwenden.

Das eigenständige Öffnen vom Bauzaun ist verboten.

Kinder sind zu beaufsichtigen – Spielen im Baustellenbereich ist verboten.

Eltern haften für Ihre Kinder.

Die Baustellenabsicherung erfolgt entsprechend den Vorschriften, dennoch befinden sich etliche Gefahrenquellen im Baustellenbereich.

Fremdfirmen: Firmen, welche nicht vom Bauträger beauftragt sind, dürfen das Baustellengelände nicht betreten. Ausgenommen es wird die ausdrückliche, schriftliche Genehmigung des Bauträgers erteilt.