



**BAU- UND**

**AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

Projekt „König Franz“

Grillparzerstraße 61a & 61b

## BAUWERK

Wohnanlage mit insgesamt 41 Wohneinheiten und Tiefgarage (61 PKW-Abstellplätze). Das Gebäude hat vier Obergeschoße, im Erdgeschoß zwei Eingangsbereiche mit jeweils einem Treppenhaus inkl. Liftanlage. Außerdem im Erdgeschoß befinden sich jeweils Fahrradabstellraum, Müllraum und Kinderwagenabstellplatz mit Nähe zum Lift. Kellerabteile und Technikräume im Untergeschoß.

### **Lage**

Grillparzerstraße 61a und 61b, 8010 Graz.

### **Zufahrt**

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Richard-Wagner-Gasse aus dem Süd-Westen der Wohn-Anlage. Aus dem Nord-Osten (Grillparzerstraße) ist eine Zufahrt zum Be- und Entladen vorgesehen.

### **Allgemeinflächen**

Zwei Treppenhäuser mit jeweils einem Aufzug, Fahrradabstellraum, Kinderwagenabstellplatz, Müllraum und Liftanlage. Allgemeine Außenanlagen.

### **Baukörper**

Decken und tragende Wände aus Stahlbeton. Nichttragende Innenwände ausgeführt als Leichtbaukonstruktion. Außenwände im 3. und 4. Obergeschoß aus Stahlbeton. Dachdeckung mit Kautschukplanen (EPDM).

### **Fundamente/Kellermauerwerk**

Die Fundamente werden nach statischen Erfordernissen in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Das vertikale Mauerwerk wird mit einer senkrechten Abdichtung sowie Wärmedämmung nach Erfordernis versehen.

### **Fassade**

Verglaste Fronten bzw. Portale. Rooftophäuser mit vorgehängter und hinterlüfteter Fassade, Dämmung mit Mineralwolle.

### **Dach**

Flaches Dach mit 10° Neigung, Satteldach. Dachdeckung Kautschukplanen (EPDM).

### **Ver-/Entsorgung**

Strom, Fernwärme (sofern erforderlich), Wasserversorgung aus dem öffentlichen Netz. Anschluss an öffentliches Kanalsystem. Die Schmutz- und Regenwässer werden getrennt geführt.

### **Böden**

#### Treppenhäuser

Treppen mit keramischem Belag.

#### Tiefgarage und Kellerabteile

Stahlbeton beschichtet.

### **Treppen**

Treppen aus Stahlbeton, Brüstung im innenliegenden Treppenhaus aus Beton mit Holzhandlauf.

Treppenhäuser sind zusätzlich natürlich belichtet.

## **WOHNUNGEN**

### **Türen und Fenster (außenliegend)**

Außenliegende Fenster und Türen ausgeführt in Holz-Alu mit 3-Scheiben Isolierverglasung. Variiert zwischen Schiebetüren und Dreh-Kipp-Elementen.

### **Türen**

#### Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren aus Holz, lackiert. Zubehör zu Wohnungseingangs-element sind Türspion, Türschild und Klingel.

#### Innentüren

Innentüren werden mit Röhrenspannfüllung in weißer Farbe mit Holzumfassungszarge hergestellt, Durchgangslichte mind. 80/200 cm. Wohnungen zum Teil mit Schiebetürelementen und abweichenden Durchgangslichtern ausgestattet.

### **Innenwände (nicht tragend)**

Die nicht tragenden Innenwände werden in Leichtbauweise ausgeführt.

### **Innenwände (tragend)**

Tragende Innenwände werden mit Stahlbeton ausgeführt. Vorsatzschale aus Gipskarton nach Erfordernis.

### **Wohnungstrennwände**

Wohnungstrennwände werden aus Beton hergestellt.

### **Wände und Decken**

Sämtliche Decken werden als Massivdecken (Stahlbeton) ausgeführt. In den Decken der Wohnräume wird zur Kühlung eine thermische Bauteilaktivierung hergestellt.

Es ist zu beachten, dass die Decken nicht beschädigt (angebohrt) werden dürfen da die Gefahr besteht, die Deckenkühlung zu beschädigen. Es gibt jeweils bei dem Lichtdeckenauslass eine Aussparung für die Anbringung von Lampen etc.

### Wohn-, Ess-, Schlafzimmer, Küche und Abstellraum

Wände und Decken werden mit Wandfarbe weiß gestrichen.

### Bad

Wände raumhoch mit Fliesen im Format 30/60 cm gefliest und Decken werden mit Wandfarbe weiß gestrichen.

### WC

Wand bei Spülkasten bis ca. 1,20 m Höhe Fliesen im Format 30/60 cm, Wände ab Fliesenoberkante und Decken werden weiß gestrichen.

### Terrassen

Untersicht Terrassen: Beton behandelt (sandgestrahlt oder gestrichen). Trennwände auf Terrassen aus beschichtetem Metall-Profil, blickdicht und 2 m hoch.

Optional bei Rooftop-Häusern: Außenliegende Trennwand-Staumöbel mit Außen-Dusche (Solar).

## **Böden**

Aufbau Wohnbereich: Betondecke, Leichtbetonausgleichschicht oder Splitt, Dampfbremse, Trittschalldämmung, Heiz-Zementestrich, Bodenbelag (Parkett oder Fliesen).

### Parkett:

Mehrschichtparkett, 14 – 17 mm Aufbau und ca. 3,5 mm Deckschicht aus Edelholz Eiche. Dielen mit ca. 180 mm breite.



*Beispielfoto Parkett Eiche*

### Fliesen:

Keramische Bodenbeläge, Fliesen im Format 30/60 cm (mehrere Farbvarianten möglich).

### Wohn-, Ess-, Schlafzimmer, Küche

Ausgestattet mit Parkett.

### Vorraumbereich

Ausgestattet mit Fliesen oder Parkett.

### Badezimmer, WC

Keramische Bodenbeläge, Fliesen im Format 30/60 cm (mehrere Farbvarianten möglich).

### Terrasse

Holzbelag zB Thermoessche oder gleichwertig. (geeignet für Außenbereich, Holzbelag im Innenbereich unterscheidet sich zum Belag im Außenbereich) oder Terrassenplatten.

### **Sonnenschutz/Beschattung**

Erdgeschoß bis 2. Obergeschoß: Textiler, außenliegender Sonnenschutz in vertikaler Führung (elektrisch bedienbar). Flächenbündige Vorhangschiene im Innenbereich eingelegt (Erdgeschoß bis 3. Obergeschoß).

Rooftop-Häuser: Außenliegende Raffstores im 3. Und 4. OG.

Außenliegender Sonnenschutz optional (gegen Aufpreis): Massive Pergolen auf Terrassen mit textilem Sonnenschutz.

### **Heizung & Kühlung**

Die Wohnräume werden mit Fußbodenheizung und stiller Deckenkühlung ausgestattet. Zusätzlich befindet sich ein Sprossenheizkörper (elektrisch) im Badezimmer. Einzelraum-Regelung für Fußbodenheizung sowie Deckenkühlung.

### **Nassraumlüftung**

Mechanische Nassraumlüftung im Badezimmer.

### **Warmwasseraufbereitung**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über das Wandspeichersystem Enerboxx®.

### **Treppen**

Treppen im 3. und 4. OG (Rooftophäuser) Stahlbeton oder Holz. Errichtung von Stauraum mit Hänge- und Liegeablagen im Wohnungsinnen unter den Treppen ist individuell optional möglich (nicht enthalten).

### **Balkon-/Terrassengeländer**

Verzinkte und pulverbeschichtete Geländer aus Metall, schwarz.

### **Sanitäranlagen**

#### Badezimmer

Einbaubadewanne in weiß oder Dusche (ca. 90x90 cm Duschtasse je nach Bad-Größe), Eckkabine aus Echtglas, Einhebelbrausegarnitur. Waschbecken in weiß mit Einhebelmischer, Waschmaschinenanschluss. Innenliegende Bäder werden mechanisch entlüftet.

**Ausstattung** siehe Bemusterungskatalog (ROTH).

## **Elektroinstallationen**

Die Elektroinstallationen werden nach aktuellen Standards hergestellt. Telefonanschluss, zentrale SAT-Anlage und Steckdosen in ausreichender Anzahl vorhanden. Das Objekt erhält einen Blitzschutz. Smart Home Basispaket (BUS-System KNX): Steuerung Sonnenschutz, Heizung und Kühlung.

Video-Sprechanlage mit Eingangstür-Öffner.

## **Anschlüsse**

### Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Spül-Anschluss mit Ablauf.

### Bad

Waschmaschinenanschluss.

### Balkon/Terrasse

Im Erdgeschoß (Garten-Wohnungen) und im 3. Obergeschoß (Rooftop-Häuser) wird jeweils ein Außen-Wasseranschluss auf Terrasse bzw. Garten (frostsicher) hergestellt.

## **Küche**

Eine Küche ist nicht inkludiert. Die Küche ist individuell zu planen. Es ist zu beachten, dass Planmaße nicht exakt den Naturmaßen entsprechen.

## **Wasser-Vitalsystem**

Für die WC-Spülung wird anstelle von frischem Trinkwasser das abgestandene Wasser aus den Rohrleitungen verwendet.

## **Kellerabteile**

Jeder Wohnung wird ein Kellerabteil zugeordnet. Licht und Strom im Abteil sind der dazu gehörigen Wohnung zugeordnet.

## ALLGEMEINES

### **Heizung & Kühlung**

Erdwärme (Tiefenbohrung) für Wärme- und Kälteversorgung.

### **Personenaufzug**

Zwei komfortable Personen-Aufzüge, die jeweils von der Tiefgarage bis in das 3. Obergeschoss reichen. Eine Wohnung wird über den Aufzug bis in das 4. Obergeschoss erschlossen.

### **TV & Internet**

SAT Anschluss (SAT Anlage) und

Internet-Anschlüsse (voraussichtlich Magenta und A1) im Haus.

### **E-Mobility**

Bei den Tiefgaragenparkplätzen werden für einen Teil der Parkplätze Leerverrohrungen für E-Mobility Anschlüsse hergestellt.

### **Außenanlage**

Das Grundstück wird eingezäunt. Die allgemeine Außenanlage wird begrünt und mit Bepflanzungen versehen.

### **Video-Gegensprechanlage**

Die Eingangsbereiche werden mit Video-Gegensprechanlagen ausgestattet.

### **Briefkastenanlage**

In den Eingangsbereichen sind jeweils Briefkastenanlagen situiert.

### **Energieausweis**

fGEE: 0,9, Klasse B

HWB: 31,83 kWh/m<sup>2</sup>/a, Klasse B

(OIB RL 6 3/2015).

*Technische und bauliche Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten und sind nicht an eine Zustimmung durch Käufer gebunden.*

**Bauherr: PVI Projektentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H.**

Alte Poststraße 156, 8020 Graz  
+43 316 57 77 55, F +43 316 57 77 55 10  
office@imk-immo.at

**Vertrieb & Hausverwaltung: IMMOBILIEN MANAGEMENT KONRAD GmbH**

Alte Poststraße 156, 8020 Graz  
+43 316 57 77 55, F +43 316 57 77 55 – 10  
office@imk-immo.at

**Architektur & Detailplanung: PENTAPLAN ZT-GmbH**

Lendplatz 45, 8020 Graz  
+43 316 763551  
office@pentaplan.at

**ÖBA und Baukoordination**

GU Baumanagement GmbH  
Pachern-Hauptstraße 117a, 8075 Hart bei Graz, Austria  
M +43 660 766 7986, M +43 664 35 86 787  
office@gu-bm.at

**Statik**

PETSCHNIGG ZT GmbH  
Hauptstraße 131, 8141 Premstätten  
T +43 3136 53210  
office@zt-petschnigg.at

**Bauphysik**

DR. PFEILER GmbH, Ziviltechnikergesellschaft  
Wielandgasse 36, 8010 Graz  
+43 (0) 316 82 18 60  
office@zt-pfeiler.at

**Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Sanitär- und Elektro- Planung**

TBH Ingenieur GmbH  
Haushamerstraße 2, 8054 Seiersberg-Pirka  
+43 316 25 35 25, F +43 316 25 35 25 309  
office@tbh.at

---

Änderungen und Irrtümer sowie Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Dargestellte Grundrisse sind als Entwurf anzusehen. Die tatsächliche Umsetzung kann abweichen. In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände sind (auch im Einreich- oder Polierplan) als Situierungsvorschläge anzusehen. Diese Gegenstände werden nicht geliefert. Eingezeichnete Begrünungen sind als Skizze zu bewerten und bedeuten nicht, dass diese entsprechend ausgestattet werden.

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung bzw. Ausführungsänderungen: Technische und bauliche Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten und sind nicht an eine Zustimmung durch Käufer gebunden. Auf Leistungen, die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.

Bei Planmaßen handelt es sich um Rohbaumaße. Diese sind nicht als Naturmaß heranzuziehen.

Änderungen oder Sonderwünsche durch den Erwerber auf dessen Kosten sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen und dem Bauträger vom Erwerber rechtzeitig bekannt gegeben werden. Der Bauträger kann Änderungswünsche ablehnen. Zustimmungen sind an die Schriftform gebunden.

Mit Änderungen und Sonderwünschen dürfen nur bestellte Professionisten des Bauprojektes über den Bauherren beauftragt werden. Direktabsprachen sind unzulässig.