



Sigmundstadl 47/49 • 8020 Graz



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wohnanlage Sigmundstadl 47/49 • 8020 Graz





Sigmundstadl 47/49 • 8020 Graz



Generelle Angaben

Eigentumswohnungen für Anleger und Eigennutzer

In 8020 Graz, Sigmundstadl 47/49

Bauherr/Bauträger

Url Handels GmbH, Grabenstrasse 90c, 8010 Graz

Generalplanung

Architekturbüro DI Jörg Jandl GmbH, Marschallgasse 15, 8020 Graz

Baustellen Koordination

ARGE STRABAG/Pongratz

Örtliche Bauaufsicht

Architekturbüro DI Jörg Jandl GmbH, Marschallgasse 15, 8020 Graz

Treuhänder

Notariat Dr. Zankel, Kaiserfeldgasse 27, 8010 Graz



Sigmundstadl 47/49 • 8020 Graz



Lageplan



5 Gehminuten zum Hauptbahnhof und zum Lendplatz – 15 Gehminuten zum Hauptplatz





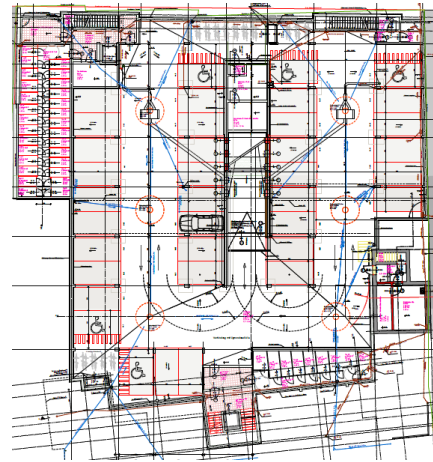
Sigmundstadl 47/49 • 8020 Graz



Grundrisse und Ansichten



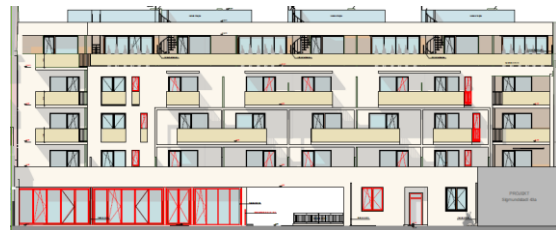
Grundriss 1.OG



Grundriss Tiefgarage



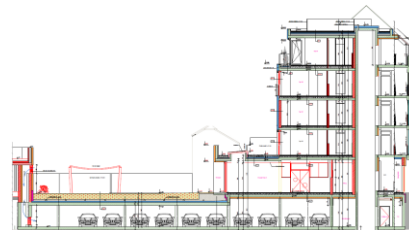
Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht West



Schnitt mit TG



Projektbeschreibung

Art des Objektes:

Wohnanlage mit 28 Wohneinheiten im 1. OG bis 4. OG, zwei Geschäftsflächen im EG und 38 PKW Tiefgaragenparkplätze

Energieklasse:

OIB – Richtlinie 6, Ausgabestand 2011 bzw. ÖNORM B 8110-1, Stand Nov. 2011.

HWB Klasse B

Nähere Informationen entnehmen Sie bitte dem vorliegenden Energieausweis (Planungsstand Einreichplanung).

Aufschließung:

Zur Gänze aufgeschlossen (Wärmeversorgung über Fernwärme)

Gemeinschaftseinrichtungen, -räume und –anlagen:

Personenlift TG-4.OG	vorhanden
Kinderwagenabstellplatz:	vorhanden
Fahrradabstellplatz:	vorhanden
Müllplatz:	1 Platz für die gesamte Anlage
Tiefgaragenplatz:	1 Abstellplatz je Wohneinheit
Kinderspielplatz:	1 Platz für die gesamte Anlage vorhanden
Hausantennenanlagen:	zentrale SAT- Anlage
Einlagerung:	je 1 Einlagerungsraum pro Wohnung
Haustechnikraum:	1 Raum für die gesamte Anlage

Baubeschreibung

Fundament:

Die Fundamente werden nach statischen Erfordernissen in Stahlbetonbauweise ausgeführt, die Abdichtung erfolgt entsprechend zutreffender ÖNORM und tatsächlichem Erfordernis.

Außenwände:

Die Außenwände bestehen aus Beton/Stahlbeton massiv und/oder Ziegelmauerwerk und einer ausreichenden EPS-Wärmedämmung mit einem mineralisch gebundenen Außenputz mit Reibstruktur (2mm-Körnung). Die erforderliche Dämmstoffdicke für diese Bauteile ist dem Energieausweis zu entnehmen.

Innenwände:

Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände werden in Beton/Stahlbeton



massiv und/oder als Ziegelmauerwerk errichtet und besitzen wo erforderlich eine Schallschutzvorsatzschale bzw. eine Installationsvorsatzschale; nicht tragende Innenwände werden als 10cm Trockenbauwände (wo erforderlich mit Trockenbau Vorsatzschale) mit Gipskarton-Bauplattenbeplankung ausgeführt.

Decken:

Sämtliche Decken werden als Stahlbeton-Massivdecken mit normgemäßer Trittschalldämmung und schwimmendem Beton-Estrich ausgeführt. In den Bereichen mit Fußbodenheizung beträgt die Estrichdicke 7cm und wird nach den gültigen Normen und Vorschriften ausgeführt.

Dach:

Die Dachkonstruktion besteht aus einer Stahlbetondecke. Die erforderliche Dämmstoffdicke entnehmen Sie dem Energieausweis. Die Dachentwässerung erfolgt mittels Unterdruckentwässerung und/oder gleichwertigem System als Innen- bzw. Außenentwässerung.

Innenputz:

Die Oberflächen von Ziegelmauerwerk bzw. Beton massiv werden mit Kalk- Zement-Maschinenputz und/oder gespachteltem Dünnputz versehen. Die Betondecken werden gespachtelt.

Spenglerarbeiten:

Alle Bleche und/oder Rinnen/Regenfallrohre sind aus aluminiumbeschichtetem Blech oder gleichwertig vorgesehen.

Versorgung / Entsorgung:

Strom, Wasser: Entnahme aus dem öffentlichen Versorgungsnetz, Kanal mit Einleitung in das öffentliche Kanalnetz.

Heizung / Warmwasser:

Die Beheizung der Anlage erfolgt mittels Fernwärme. Die gesamte Wohnanlage wird mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Warmwasserbereitung erfolgt, unter Zugrundelegung der zutreffenden ÖNORMEN, nach aktuellen Hygienestandards und in Hinblick auf einen wirtschaftlichen Betrieb, dezentral in den Wohnungen.

Für die Sanitärkeramik (Waschtisch, WC, etc.) kommt Sanitärporzellan in der Qualität H, in der Farbe Weiß zum Einsatz. Die Erfassung der Verbrauchswerte für Heizung und Wasser erfolgt dezentral in jeder Wohnung über Durchflusswärme- und Wasserzähler. Sämtliche Sanitärarmaturen werden mit Wasserspar-Sieben bestückt.

**Lüftungsanlage:**

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.

Kamin:

Das Gebäude wird mit einer Not-Kaminanlage für das zentrale Heizsystem ausgeführt.

Stiegen:

Die Stiegen werden in Stahlbeton hergestellt.

Bodenbeläge im Stiegenhaus:

Die Bodenbeläge im Stiegenhaus werden als keramischer/Naturstein- Belag ausgeführt. Produkt und Farbwahl erfolgt entsprechende der Planung der Architekturbüros.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen werden für den Bereich, welcher mit Fahrzeugen befahren wird, mit tragfähigem Untergrund hergestellt und mit Pflaster mit Schotterfuge bzw. einem Asphaltbelag (Fahrbahn) ausgeführt. Die Gehwege werden bituminös oder mit Betonpflaster und entsprechendem Unterbau ausgeführt. Traufenbereiche werden mittels Traufenrollierung von den übrigen Bereichen optisch und technisch getrennt, die allgemeinen Außenanlagen werden begrünt und mit ortsüblichen Bepflanzungen gemäß einem Außenanlagen-konzept versehen.

Ausstattungsbeschreibung einer Wohnung

Böden:

Unter dem jeweiligen Bodenbelag ist ein Betonestrichaufbau mit Trittschalldämmung und, wo erforderlich, mit Wärmedämmung sowie entsprechender Ausgleichsschüttung vorgesehen. Wohn-, Schlafzimmer, Küche, Vorraumbereich: Klebeparkett in Eiche (z.B. Weitzer Parkett Eiche Strip laut Bemusterung) oder gleichwertig.

Badezimmer, WC: keramische Bodenbeläge - Feinsteinzeug (bis Format 30/60 laut Bemusterung – Preisklasse Material ca. 20,00 € exkl. MWSt.) oder gleichwertig.

Balkon: keramische Bodenbeläge - Feinsteinzeug (bis Format 30/60 laut Bemusterung) bzw. Betonplatten im Format 50/50.

Einlagerungsraum (Keller): Holzkonstruktion bzw. Stahlgitterkonstruktion

Die geplante Standard- Ausführung an Boden-/Wandbelägen ersehen Sie in der Musterpalette im Verkaufsbüro.

Wände und Decken:

Wohn-, Ess-, Schlafzimmer, Küche und Abstellraum: Alle Wände und Decken werden mit Wandfarbe weiß gestrichen.



Bad und WC: Wände und Decken werden, wo sie nicht verfliesen werden mit Wandfarbe weiß gestrichen. (WC maximale Fliesenhöhe 1,20 m, Badezimmer maximale Fliesenhöhe 2,0 m)

Fenster / Balkontüren:

Die Fenster und Balkontüren sind außen aus Alu, innen aus Holz hergestellt und besitzen eine Dreischeiben- Isolierverglasung. (Produkt z.B. Internorm Passion). Die Innenfensterbänke sind aus industriell hergestellten Formelementen gefertigt; die Außenseiten sind mit Sohlbänken aus Aluminium versehen.

Sonnenschutz:

Verstellbare Raffstores mit Kurbel- bzw. Gurtbedienung sind als außenliegender Sonnenschutz vorgesehen.

Türen:

Wohnungs-Eingangstür: Holz weiß lackiert, Türblatt weiß, inkl. Metall-Drücker und Rosetten, selbstschließend.

Innentüren: Röhrenspanausführung, Metall-Drücker mit Rosette, Durchgangshöhe 200 cm.

Badezimmer:

Das Bad ist mit einer Dusche bzw. Badewanne (laut Wohnungsgrundrisse) mit Brausegarnitur, verchromt, ausgestattet.

Weiters ist es mit einem Waschbecken weiß, mit Einhandmischer und mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die Ausführung erfolgt konventionell und/oder mit vorgefertigten Elementen/Zellen.

Die geplante Standard- Ausführung an Boden-/Wandbelägen ersehen Sie in der Musterpalette im Verkaufsbüro.

Die geplante Standard- Ausführung an Sanitärgegenständen ersehen Sie in der Musterausstellung im Verkaufsbüro des Installationsunternehmens.

WC:

Es wird ein Hänge WC mit Unterputzpülkasten 6 – 9 l, mit 2-Mengen Drückergarnitur und mit abnehmbaren WC Sitz, weiß eingebaut.

Die Wandverfliesung wird an der Rückwand bis OK-Vorsatzschale geführt inkl. oberem horizontalen Abschluss.

Die geplante Standard-Ausführung an Boden-/Wandbelägen ersehen Sie in der Musterpalette im Verkaufsbüro.

Die geplante Standard-Ausführung an Sanitärgegenständen ersehen Sie in der Musterausstellung im Verkaufsbüro des Installationsunternehmens.

Küche:

Es wird ein Spülen-Anschluss mit Ablauf sowie ein Kalt- und Warmwasseranschluss hergestellt. Ein Anschluss für den Geschirrspüler wird vorgesehen. Die Spüle selbst und die zugehörige Armatur sind im Lieferumfang nicht enthalten.



Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen werden nach den derzeit gültigen ÖVE/ÖNORMEN nach Standard ausgeführt bzw. hergestellt. Jede Wohnung erhält einen Elektro-Wohnungsverteiler 4-reihig in unterputz Ausführung bzw. in den Ständerwänden eingebaut. Detailausführung siehe Installationsplan der Detail-Planung. 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 dieser Angabe abweichen.

Eingang / Vorraum

Licht/Schalter	1 Deckenlichtauslass, 2 Aus-/Wechselschalter bzw. Taster
Steckdosen	2 1-fach Schukosteckdosen
Optional	1 1-fach Schukosteckdose für Fußbodenheizungsverteiler
Weitere E-Auslässe	1 Telefonauslass, 1 Klingel 230 V und 1 Klingeltaster bei der Wohnungstür am Gang

Abstellraum bzw. Schrankraum

Licht/Schalter	1 Deckenlichtauslass, 1 Ausschalter
----------------	-------------------------------------

Bad / WC

Licht/Schalter	2 Deckenlichtauslässe, 1 Ausschalter (Vorraum), 1 Wandlichtauslass (Spiegel), 1 FR-Ausschalter
Steckdosen	1 1-fach FR-Schukosteckdose im Bereich Waschbecken, 1 1-fach FR-Schukosteckdose für Waschmaschine
Steckdosen - Optional	1 1-fach FR-Schukosteckdose für E-Heizung (Handtuchsparsenheizkörper)
Weitere E-Auslässe	1 WW-Boiler 1 Schalter für Lüftung



Wohnen / Küche

Licht/Schalter	2 Deckenlichtauslässe mit 1 Serienschalter bzw. 2 -3 Ausschalter 1 Wandlichtauslass mit Ausschalter (Arbeitsfläche)
Steckdosen	1 1-fach Schukosteckdose für Geschirrspüler, 1 1-fach Schukosteckdose für Kühlschrank, 1 3-fach Schukosteckdose Arbeitsfläche, 1 1-fach Schukosteckdose für Dunstabzug, 1 2-fach Schukosteckdose (Wohnbereich), 2 1-fach Schukosteckdosen (Wohnbereich)
Steckdosen - Optional	1 1-fach Schukosteckdose für Mikrowelle (eigener Stromkreis)
Weitere E-Auslässe	1 Auslass für E-Herd, 1 Antennenauslass, 1 Rauchmelder
Optional	1 Leerrohr und u.P.-Gerätedose mit Vorspann für Raumthermostat

Schlafzimmer bzw. Zimmer

Licht/Schalter	1 Deckenlichtauslass, 1 Ausschalter
Steckdosen	3 1-fach Schukosteckdosen
Weitere E-Auslässe	1 Rauchmelder
Optional	1 Antennenauslass (Leerrohr und u.P.-Gerätedose mit Vorspann), 1 1-fach Schukosteckdose (Leerrohr und u.P.-Gerätedose mit Vorspann)

Balkon

Licht/Schalter	1 Wandlichtauslass, 1 Ausschalter mit Kontrolllicht im Zimmer
Steckdosen	1 1-fach FR-Schukosteckdose

Einlagerungsraum dem Allgemeinverteiler zugeordnet

Licht/Schalter	4 Deckenlichtauslässe, 1 FR-Ausschalter , 4 FR-Wannenleuchten 1/49 W
----------------	---

Die geplante Standard-Ausführung des Schalterprogrammes ersehen Sie in der Musterausstellung im Verkaufsbüro des Installationsunternehmens.



Allgemeines

Zusätzlich in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, welche in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt, jedoch in den Plänen eingezeichnet sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht mitgeliefert. Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Leistungen die in dieser Beschreibung mit Wahlmöglichkeiten angegeben sind (...und/oder..., bzw.optional....) beziehen sich auf Wahlmöglichkeiten, die im Zuge der Planung durch den Planer/Bauträger definiert werden. Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar sind, insbesondere wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

Bauliche Veränderungen / Sonderwünsche

Sonderwünsche und deren Abwicklung sind im Kaufpreis nicht enthalten. Änderungen / Sonderwünsche durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen nicht widersprechen und architektonischen Belangen, sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen und vom Erwerber vorher rechtzeitig dem Bauträger schriftlich bekannt gegeben werden und diese vom Bauträger schriftlich bestätigt werden. Sämtliche Kosten (Planung und Ausführung) für Änderungen sind vom Käufer zu tragen. Die Verrechnung der Sonderwünsche erfolgt direkt mit den entsprechenden Firmen. Der durch Sonderwünsche verursachte Aufwand in der Planung und Überwachung (Architektur und Fachplaner) wird vom Planer nach Aufwand direkt verrechnet und vom Käufer selbst bezahlt. 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 beeinträchtigen und den Fertigstellungstermin nicht verzögern.

Bauzeitplan

Baubeginn: März 2015

Übergabe der Wohnungen: Juni 2016