



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Stand: 09-2025



ADRESSE	Schwindgasse 2-4, 8042 Graz (Österreich)
ECKDATEN	Neubau von 2 MFH mit je 2 Einheiten & einer Tiefgarage
ERRICHTERIN	s IM Immobilien Management GmbH
GRUNDSTÜCKSNUMMER	88/63
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	1.028 m ² lt. Grundbuch
KATASTRALGEMEINDE	63119 St.Peter, Graz
EINLAGEZAHL	560
WIDMUNG DICHTÉ	WR 0,3 - 0,6
WOHNNUTZFLÄCHE	rd. 461,95 m ²
WOHNUNGEN	4 Wohneinheiten von rd. 86 m ² bis 178 m ²
PARKPLÄTZE	insgesamt 5 Tiefgaragenparkplätze 2 Carportstellplätze
ERSCHLIESSUNG	direkte Erschließung über Tiefgarage bzw. über Fußwege
BAUSTART	Q4 2024
ÜBERGABE/FERTIGSTELLUNG	offen

Inhaltsverzeichnis

NOBLE GARDENS

01 PROJEKTBE SCHREIBUNG	03
02 KONSTRUKTION & GESTALTUNG	04
2.1 Allgemein	04
2.2 Fundamentplatte	04
2.3 Konstruktion	04
2.4 Fassade mit Vollwärmeschutz	04
2.5 Fenster und Fenstertüren	04
2.6 Sonnenschutz	05
03 ALLGEMEINBEREICHE	05
3.1 Tiefgarage/Einfahrt/Kellerabteil	05
3.2 Müllplatz	05
3.3 Außenanlagen	05
04 WOHNUNGEN	06
4.1 Böden	06
4.2 Wände	06
4.3 Decken	06
4.4 Türen	07
4.5 Terrasse(n)/Balkone	08
05 GEBÄUDETECHNIK WOHNUNGEN	08
5.1 Elektrotechnik	08
5.2 Telekommunikation	08
5.3 Elektrotechnik/Installationen	08
5.4 Heizung	11
5.5 Lüftung	11
5.6 Sanitäre Einrichtungen	11
06 AUSSENANLAGEN	13
07 SONSTIGES	13
08 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG	16
09 PROJEKTBETEILIGTE	17

01 PROJEKTbeschreibung

ALLGEMEIN

Das exklusive Wohnprojekt „Noble Gardens“ entsteht südöstlich der Grazer Innenstadt und erstreckt sich auf zwei Mehrfamilienhäuser mit je zwei modernen Wohneinheiten sowie einer zugehörigen Tiefgarage und 2 zusätzlichen Carportstellplätzen. Das Projekt reicht hierbei über mehrere Geschosse pro Haus und verföhrt mit der besonderen Architektur, den großzügigen Freiflächen sowie der zentralen Lage. In angenehmer Ruhelage gelegen und doch nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt kann man hier harmonische Stunden mit Freunden und Familie erleben.

EINHEITEN

TOP 01 im Haus 2 mit rd. 105,59 m² Wohnfläche

TOP 02 im Haus 2 mit rd. 178,97 m² Wohnfläche

TOP 03 im Haus 1 mit rd. 85,63 m² Wohnfläche

TOP 04 im Haus 1 mit rd. 87,04 m² Wohnfläche

ANSCHRIFTEN

Haus 1 TOP 03 | Schwindgasse 4, 8042 Graz (Österreich)

Haus 1 TOP 04 | Schwindgasse 4, 8042 Graz (Österreich)

Haus 2 TOP 01 | Schwindgasse 2, 8042 Graz (Österreich)

Haus 2 TOP 02 | Schwindgasse 2, 8042 Graz (Österreich)

TIEFGARAGE PARKPLÄTZE

Es ist eine Tiefgarage mit insgesamt 5 Tiefgaragenparkplätzen vorhanden sowie weitere 2 Carportstellplätze inkl. einem Besucherparkplatz. Tiefgaragenplätze sowie Carportstellplätze auf Anfrage und gegen Aufpreis.

INFRASTRUKTUR

Die Liegenschaft verfügt über einen Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz und dem Graz-Netz bzw. Energie Graz Stromnetz, Schmutzwasser werden direkt in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Die Niederschlagswasser werden auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht. Jede Wohneinheit wird durch umweltfreundliche Fernwärme zur Beheizung versorgt.

NUTZUNG

Wohnbau

ALLGEMEINBEREICHE

Im Bereich der Zufahrt sowie der Tiefgarage und den Außenstellplätzen, ein allgemeiner Müllplatz und ein Besucherparkplatz.

ZUGANG WOHNUNG

Direkter Zugang über die Tiefgarage bzw. über die Fußwege sowie über die lichtdurchfluteten Stiegenhäuser.

ZUFAHRT

Über die Schwindgasse

02 KONSTRUKTION & GESTALTUNG

2.1

ALLGEMEIN

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

2.2

FUNDAMENTPLATTE

Stahlbetonfundamentplatte bzw. Streifenfundamente nach statischen Erfordernissen inkl. Fugenband und Fundamenterdung.

2.3

KONSTRUKTION

WÄNDE

Außenwände in massiver Ausführung, Stahlbeton oder Ziegelmauerwerk lt. statischen Anforderungen.

ZWISCHENWÄNDE

Zwischenwände aus Mauerwerk oder Gipskarton-Ständerwerk (12,5 cm), nichttragende Wände aus 12 cm Mauerwerk verputzt oder Gipskarton-Ständerwände doppelt beplankt (12,5 cm).

DECKEN

Decken aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Stahlbetondecken mit ausreichend Wärme- und Trittschalldämmung gemäß bauphysikalischen Anforderungen.

INNENPUTZ

Kalkzementputz

TREPPEN

In massiver Stahlbeton-Ausführung

GELÄNDER

Ausführung nach architektonischem Konzept. Brüstung an Balkone in Stahlbeton-Konstruktion.

DÄCHER

Flachdachausbildung mit teils intensiver Begrünung nach Vorgabe des Versiegelungsgrades – Substratschicht auf Gummigranulatplatte und ausreichend Gefälledämmung gemäß Energieausweis.

2.4

FASSADE MIT VOLLWÄRMESCHUTZ

Fassade mit ökologischen Wärmedämmverbundsystem WDVS (ca. 16 cm EPSF). Deckschicht aus mineralischen Silikatputz, Farbe lt. architektonischem Konzept.

2.5

FENSTER UND FENSTERTÜREN

Kunststoff-ALU-Fenster, Farbe nach Wahl des Architekten bzw. nach architektonischem Konzept, 3-fach Isolierverglasung, Wärmedurchgangswert der Fensterelemente nach bauphysikalischem Erfordernis.

BESCHLÄGE

Hochwertige Beschläge

INNENFENSTERBÄNKE

Beschichteter Holzwerkstoff, in der Farbe Weiß.

2.6**SONNENSCHUTZ**

Raffstore-Außenbeschattungsanlage bei Aufenthaltsräumen – je nach Erfordernis (bzw. Himmelsrichtung) – Farbe nach Wahl des Architekten.

03 ALLGEMEINBEREICHE

3.1**TIEFGARAGE/PARKPLATZ/EINFAHRT/KELLERABTEIL****ALLGEMEIN**

Über die Tiefgarageneinfahrt werden insgesamt 5 Tiefgaragenplätze in ausreichender Größe erreicht und durch Bodenmarkierungen oder Beschilderungen der jeweiligen Wohnung zugeordnet. Es sind 2 zusätzliche Carportstellplätze vorhanden sowie ein weiterer Besucherparkplatz. Tiefgaragenplätze und Carportstellplätze auf Anfrage und gegen Aufpreis. Die der jeweiligen Wohneinheit zugehörigen Anlagen in Form von insbesondere Photovoltaikanlagen sowie Luftwärmepumpen befinden sich demnach auf den Allgemeinenflächen der Gesamtliegenschaft.

BODEN

Allgemeines Stiegenhaus, Stahlbetontreppe verflies.

LÜFTUNG/HEIZUNG

Sämtliche innenliegende Räume werden mechanisch be- und entlüftet.

AUSSTATTUNG

Briefkastenanlage im Eingangsbereich des jeweiligen Hauses, sperrbar mit dem Haustürschlüssel.

KELLERABTEIL

Jede Wohneinheit erhält ein zugewiesenes Kellerabteil.

3.2**MÜLLPLATZ****ALLGEMEIN**

Müllplatz im Außenbereich der Wohnanlage (Größe und Situierung lt. Erfordernis).

BODEN

Pflasterstein im Bereich der Einfahrt bzw. des Müllplatzes.

ELEKTROINSTALLATION

Die allgemeine Beleuchtung wird über Bewegungsmelder geschaltet. Anzahl und Positionierung der Leuchten gemäß Richtlinien. Beleuchtungskörper gemäß Auswahl des Bauträgers (Feuchtraumleuchten-Aufputz).

3.3**AUSSENANLAGEN****ALLGEMEIN**

Befestigte Wege zu den Hauseingängen. Gestaltung mittels vorgegebener Beläge (verrieselungsfähige Aufbauten nach behördlicher Vorgabe). Gestalterische Akzente durch Hecken- und Baumpflanzungen im Allgemeinbereich nach Erfordernis. Wasseranschlüsse im Freien für die Bewässerung der Grünflächen bei den Terrassen im Erdgeschoss sind vorgesehen. Das gesamte Grundstück erhält im erforderlichen Ausmaß eine Einfriedung (Zaun).

04 WOHNUNGEN

4.1

BÖDEN

FUSSBÖDEN

Aufbau nach bauphysikalischen Vorgaben – Materialien alternativ oder gleichwertig.

Boden-Aufbau im Erdgeschoss:

Fertigparkett - Bodenaufbau: Splitt-Ausgleich – EPS Wärmedämmung – Estrich (Fußbodenheizung).

Boden-Aufbau im Obergeschoss:

Fertigparkett - Bodenaufbau: Splitt-Ausgleich – Dämmung XPS - Trittschalldämmplatte und Dampfbremse – Estrich (Fußbodenheizung).

WOHNRÄUME UND NEBENRÄUME

Fertigparkett auf Estrich. Dielen- oder Riemenparkett in Eiche Natur oder gleichwertig, Gesamstärke ca. 10-12 mm mit ausreichend Nutzschicht, im Vorraum Holzboden – auf Sonderwunsch keramische Fliesenplatten.

SANITÄRRÄUME/ NASSRÄUME

Fliesen, Fabrikat nach Mustervorlage. Entsprechend den Bemusterungsvorschlägen der Wandfliesen (Größen voraussichtlich 30×60 cm an der Wand und 60×60 cm am Boden). Mehrere kostenneutrale Bemusterungsalternativen in verschiedenen Farben.

Abdichtungen und Verfugungen lt. Erfordernis.

4.2

WÄNDE

WÄNDE WOHNRÄUME

Innenbeschichtung mit emissionsarmer Dispersionsfarbe, teils nasswischbeständig, in der Farbe Weiß.

WÄNDE SANITÄRRÄUME

Glänzend oder matt, keramische Wandfliese, Fliesen-Maß ca. 30×60 cm, Produkt nach Mustervorlage. Es stehen kostenneutrale Bemusterungsvorschläge zur Verfügung. Abdichtungen und Verfugungen lt. Erfordernis. Eine individuelle Fliesenplanung ist möglich.

4.3

DECKEN

DECKEN WOHNRÄUME

Deckenuntersicht malerfertig gespachtelt, Innenbeschichtung mit emissionsarmer Dispersionsfarbe, in der Farbe Weiß.

DECKEN SANITÄRRÄUME

Deckenuntersicht malerfertig gespachtelt oder verputzt, Innenbeschichtung mit emissionsarmer Dispersionsfarbe, in der Farbe Weiß.

4.4

TÜREN

HAUSTÜREN

Glattes Türblatt mit seitlichem Fixglasteil mit Aluminium-Rahmenstock, Türblatt doppelt gefälzt, Einleimer 4-seitig aus Hartholz mit folierten Kanten. Innenlage mit mehrlagiger Dämmplatte, Deckplatten aus Holzfaserhartplatten weiß beschichtet. Beschläge für Einbruchhemmung. Widerstandsklasse 2. – Stoßgriff außen und Drücker innenseitig, Edelstahl matt gebürstet, Schalldämmung, Brandschutzklasse und Klimaklasse gemäß Richtlinien.

INNENTÜREN

Glattes Türblatt mit Umfassungszarge aus Holzwerkstoff oder Metallzarge, stumpf-einschlagendes Türblatt einfach gefälzt, Einleimer 4-seitig aus Hartholz mit folierten Kanten. Innenlage Röhrenspan, Deckplatten aus Holzfaserhartplatten, weiß beschichtet. Drückergarnitur in Edelstahl matt gebürstet.

HAUSTÜREN

Klimakategorie (je nach Lage):	laut Erfordernis und beschichtet
Türblattoberfläche:	in der Farbe Weiß
Schloss:	Profilzylinderschloss (lt. ÖNORM)
Durchgangslichte:	90/200cm
Zargenausführung:	Rahmenstock
Ausstattung:	Türspion und Namensschild

INNENTÜREN

Klimakategorie:	laut Erfordernis und beschichtet
Türblattoberfläche:	In der Farbe Weiß
Innenlage:	Röhrenspan
Durchgangslichte:	80/200cm
Zarge:	Holzzarge

BESCHLÄGE

Eingangstüren:	Sicherheitsbeschlag aus Aluminium gebürstet. Wohnungstüren mit Türdrücker.
Innentüren:	Gehrungsgriff, Aluminium gebürstet mit Rundrosetten, BB-Schloss.
WC- und Badtüren:	Sanitär-Beschläge laut Erfordernis.

4.5

TERRASSEN/BALKONE

BODEN

Terrassen:

Feinsteinzeug 60 X 60 cm auf Drainbeton im Gartenbereich.

Feinsteinzeug 60 X 60 cm auf Stelzfüßen bei den Dachterrassen.

Balkone:

Feinsteinzeug 60 X 60 cm auf Stelzfüßen.

GELÄNDER

Brüstung in Stahlbeton-Ausführung und/oder Glasbrüstung.

ELEKTROINSTALLATION

1 Wandauslass mit Leuchte. (Beleuchtungskörper gemäß Auswahl des Bauträgers)

1 Schuko Steckdose mit Klappdeckel (Feuchtraum).

05 GEBÄUDETECHNIK WOHNUNGEN

5.1

ELEKTROTECHNIK

ALLGEMEIN

Für jede Wohnung wird ein expliziter Elektroplan erstellt, der nach allseitiger Freigabe von der nachstehenden Auflistung abweichen kann und darf.

VERSORGUNG/ AUFSCHLIESSUNG

Strom - Energie Graz, Wasser – Graz Holding, Schmutzwasser-Kanalisation, je nach Verfügbarkeit: A1, Magenta od. dgl., Telekom.

VERTRAG STROM

Die Verrechnung der Stromkosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Stromlieferanten (Einzelvertrag).

5.2

TELEKOMMUNIKATION

TELEKABEL/TELEFON INTERNET

Jede Wohnung erhält voraussichtlich eine Telekom-Anschlussdose im Wohnzimmer, durch die Medien-Leerverrohrung besteht jedoch die Möglichkeit den Telekomanschluss gegen Aufpreis in jeden Wohnraum zu verlegen.

5.3

ELEKTROTECHNIK/INSTALLATIONEN

ALLGEMEIN

In jedem Raum ist ein Lichtauslass mit einer Fassung und Leuchtmittel ausgeführt. Dies wird in der nachfolgenden Ausstattungsliste nicht mehr explizit angeführt. Die Planung erfolgt in Absprache mit dem Erwerber.

GLOCKE/ GEGENSPRECHANLAGE

Jede Wohnung ist mit einem Glockentaster bei der Haustüre sowie einer Gegensprechanlage im Eingangsbereich des jeweiligen Hauses ausgestattet.

ZÄHLUNG

Die Zähler für die Wohnungen sind im allgemein zugänglichen Bereich untergebracht und erfolgen über Einzelabrechnung. Zur internen Betriebskostenabrechnung wird jede Wohneinheit mit einer Kompaktzähleranlage ausgestattet.

UNTERVERTEILER

Für die Versorgung der Wohnungen sind je nach Erfordernis Unterputzverteiler vorgesehen, welche im Vorraum, WC oder Abstellraum der jeweiligen Wohnung installiert sind.

VERTEILER

1 FI 40/4/0,03 Typ A Pulsstromsensitiv
 2 Stromkreise Steckdosen B16A 1+N
 1 Stromkreis Arbeitssteckdose Küche, Dunstabzug, Mikrowelle, B16A 1+N
 1 Stromkreis Kühlschrank, B16A 1+N
 1 Stromkreis Ceranfeld (3pol – 400V) B16A 3+N
 1 Stromkreis Geschirrspüler B16A 1+N
 1 Stromkreis Waschmaschine C16A 1+N
 1 Stromkreis HKLS B16A 1+N
 2 Stromkreise Beleuchtung (FI/LS) B13A 1+N

**E-AUSSTATTUNG
KÜCHE/ESSEN
(Beispiel)**

1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
 1 Licht-Wandauslass
 1 Elektroherdauflasse
 1 Geschirrspülerauflasse (Schukosteckdose)
 2 Schukosteckdosen-Doppelauslass
 1 Schukosteckdosenauslass für Kühlschrank
 1 Schukosteckdosenauslass für Dunstabzug (Umluftgerät)
 1 Reinigungssteckdose unter dem Lichtschalter

**E-AUSSTATTUNG
WOHNZIMMER
(Beispiel)**

Mind. 1 Licht-Deckenauslass mit dem erforderlichen Schalter
 1 Schukosteckdosenauslass unter dem Lichtschalter
 3 Schukosteckdosen-Doppelauslässe
 1 Leerrohr für Medien (Telefon oder Kabel) (voraussichtlich)
 1 Kabel-TV (voraussichtlich)
 1 Raumthermostat
 1 Lichtschalter für Terrassenlicht

**E-AUSSTATTUNG
SCHLAFZIMMER
BZW. ZIMMER
(Beispiel)**

1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
 1 Schukosteckdosenauslass unter dem Lichtschalter
 3 Schukosteckdosen-Doppelauslässe
 1 Kabel-TV (voraussichtlich)
 1 Leerrohr für Medien (Telefon oder Kabel) (voraussichtlich)
 1 Lichtschalter für Balkonlicht

**E-AUSSTATTUNG
BADEZIMMER
(Beispiel)**

1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
 1 Licht-Wandauslass ohne Schalter
 1 Feuchtraum-Schukosteckdose, 2-fach
 1 Feuchtraum-Schukosteckdose für elektrischen Sprossenheizkörper
 1 Waschmaschinenauflasse (Feuchtraumausführung)
 1 Wäschetrocknerauflasse (Feuchtraumausführung)
 1 Entlüfterauflasse mit Schalter
 1 Stromauflasse für den elektrischen Boiler

E-AUSSTATTUNG WC (Beispiel)	1 Licht-Deckenauslass mit Schalter 1 Entlüfterauslass mit Schalter (wenn WC ohne Fenster)																				
E-AUSSTATTUNG VORRAUM (Beispiel)	Mind. 1 Licht-Deckenauslass mit 1 Unterputz Bewegungsmelder 1 Schukosteckdosenauslass 1 Schwachstromklingelauslass mit Glocke																				
E-AUSSTATTUNG TERRASSE/BALKON (Beispiel)	1 Feuchtraum-Schukosteckerdose 1 Feuchtraum-Wandleuchte																				
TV, TELEKABEL MULTIMEDIA (Beispiel)	Jede Wohnung wird voraussichtlich mit einem Telekabelanschluss und Multimediateilverteiler versorgt. EDV-Verrohrung und Verkabelung gegen Aufpreis.																				
TELEKABELANSCHLUSS (Beispiel)	Standardmäßig wird voraussichtlich ein Telekabelanschluss in jedem Wohn- und Schlafraum betriebsfertig installiert.																				
MULTIMEDIAVERTEILER	Um eine höchstmögliche Flexibilität und auch zukünftigen Entwicklungen gerecht zu werden, werden die Wohnungen mit einem Medienverteiler ausgestattet. Von diesem Verteiler ausgehend, werden alle Zimmer sternförmig mit einer Elektro-Leerverrohrung versorgt. Der Medienverteiler wird im Vorraum jeder Wohneinheit angeordnet und ist mit einer Schuko-steckdose ausgeführt.																				
RAUCHMELDER	Für jeden Raum außer dem Badezimmer ist ein Rauchmelder vorgesehen.																				
JALOUSIEN (teilweise elektrisch)	Jalousien Taster samt Auslässen - zum Teil bei großen Außenfenster wird 1 Taster installiert.																				
E-EINBAUHÖHEN Allgemeine Hinweise	<table> <tr> <td>Steckdosen</td><td>30 cm</td></tr> <tr> <td>Steckdosen Küche/ Bad mit Klappdeckel</td><td>110 cm</td></tr> <tr> <td>Steckdose Dunstabzug</td><td>185 cm</td></tr> <tr> <td>Steckdose E-Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine, Freifläche</td><td>50 cm</td></tr> <tr> <td>Steckdose Kühlschrank</td><td>8 cm</td></tr> <tr> <td>Wandauslass Küche/ Küchenzeile</td><td>145 cm</td></tr> <tr> <td>Schalter</td><td>110 cm</td></tr> <tr> <td>Wandauslass</td><td>200 cm</td></tr> <tr> <td>Sprechanlagen</td><td>150 cm</td></tr> <tr> <td>Telefon-/Antennensteckdose</td><td>30 cm</td></tr> </table>	Steckdosen	30 cm	Steckdosen Küche/ Bad mit Klappdeckel	110 cm	Steckdose Dunstabzug	185 cm	Steckdose E-Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine, Freifläche	50 cm	Steckdose Kühlschrank	8 cm	Wandauslass Küche/ Küchenzeile	145 cm	Schalter	110 cm	Wandauslass	200 cm	Sprechanlagen	150 cm	Telefon-/Antennensteckdose	30 cm
Steckdosen	30 cm																				
Steckdosen Küche/ Bad mit Klappdeckel	110 cm																				
Steckdose Dunstabzug	185 cm																				
Steckdose E-Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine, Freifläche	50 cm																				
Steckdose Kühlschrank	8 cm																				
Wandauslass Küche/ Küchenzeile	145 cm																				
Schalter	110 cm																				
Wandauslass	200 cm																				
Sprechanlagen	150 cm																				
Telefon-/Antennensteckdose	30 cm																				

5.4

HEIZUNG

FERNWÄRME

Die Wärmeversorgung erfolgt bei jeder Wohnung über umweltfreundliche sowie energieeffizienter Fernwärme.

WARMWASSER-AUFBEREITUNG

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels energiesparendem Elektro-speicher - wohnungsweise.

HEIZUNGSFORM

Alle Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet.

RAUMTEMPERATUR

Die Regulierung der Raumtemperatur erfolgt Raumweise mittels Einzeltemperaturregelung.

SYSTEM

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Auch eine Photovoltaikanlage am Dach des Hauses 1 ist vorgesehen.

BEHEIZUNG

Energiesparende Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung.

5.5

LÜFTUNG

ABLUFTANLAGEN

Bäder und WCs ohne Fenster werden mit dezentralen Einzelraumlüftern ausgeführt. Innenliegende Abstellräume werden im Raumverbund entlüftet.

FENSTER

Lage und Anzahl der Fenster lt. Plan.

5.6

SANITÄRE EINRICHTUNGEN

ALLGEMEIN

Installationen für sämtliche im Plan dargestellten Sanitärgegenstände erfolgen aus hochwertigem Material nach dem Stand der Technik und mit erforderlicher Wärme- und Schallisolierung.

TRINKWASSER

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserverband vor Ort: Stadt Graz (Die Anschlusskosten sind im Kaufpreis inkludiert.)

LEITUNGEN

Alle Kalt- und Warmwasserleitungen sind aus Kunststoff und werden Unterputz geführt (Keller ausgenommen).

KALTWASSER

Der Kaltwasserverbrauch wird über einen Durchflusszähler im Haus gemessen und zur Verrechnung gebracht. Die Zählung erfolgt für jedes Wohneinheit einzeln.

WARMWASSER

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels energiesparenden Elektro-speicher - wohnungsweise.

ABWASSER

Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Das Regenabwasser wird in Sammelschächte eingeleitet und auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht.

STANDARD AUSSTATTUNG BAD

1 Waschtisch mit Unterschrank inkl. Armatur,
1 Dusche (lt. Plan) inkl. Armatur.

WASCHTISCH	Waschtisch (lt. Bemusterung) in der Farbe Weiß mit 1 Hahnloch (inkl. Armatur lt. Plan).
WC	Kristallporzellan Laufen oder gleichwertig, Größe ca. 60cm, Einhandwaschtischbatterie verchromt oder matt schwarz.
DUSCHE	In ausreichender Größe inkl. Glasduschtrennwand, flache Duschtasse, Brausethermostate, Handbrause mit Brauseschlauch.
ARMATUREN	Verchromte Einhebelmischerarmaturen (lt. Bemusterung), bei Dusche als Aufputz-, und Brausearmatur inkl. Handbrause, Brauseschlauch und Wandstange. 1 Badezimmerspiegel.
SANITÄRANSCHLÜSSE	Waschmaschine: Pro Wohnung ist ein Waschmaschinenanschluss mit Unterputz- Siphon inkl. Auslaufhahn vorgesehen.
KÜCHE/KÜCHENZEILE ANSCHLÜSSE	Küche: Eckventile für Kalt- und Warmwasser, Kaltwasser mit zusätzlichem Abgang für Geschirrspüler, Ablaufanschluss. Anschlusshöhen: Ablauf 50 cm über fertiger Fußbodenoberkante und Kaltwasser- und Warmwasseranschlüsse 50 cm über fertiger Fußbodenoberkante.
TERRASSE/BALKONE	Frostsicherer Wasseranschluss auf den Terrassen bzw. Balkonen.

06 AUSSENANLAGEN

AUSSENANLAGEN	Befestigte Wege zu den Hauseingängen. Gestaltung mittels vorgegebener Beläge (verrieselungsfähige Aufbauten nach behördlicher Vorgabe). Gestalterische Akzente durch Hecken- und Baumpflanzungen im Allgemeinbereich nach Erfordernis. Wasseranschlüsse im Freien für die Bewässerung der Grünflächen bei den Terrassen im Erdgeschoss sind vorgesehen. Das gesamte Grundstück erhält im erforderlichen Ausmaß eine Einfriedung (Zaun).
TIEFGARAGE PARKPLÄTZE	Über die Tiefgarageneinfahrt werden insgesamt 5 Tiefgaragenplätze in ausreichender Größe erreicht und durch Bodenmarkierungen oder Beschilderungen der jeweiligen Wohnung zugeordnet. Es sind 2 zusätzliche Carportstellplätze vorhanden sowie ein weiterer Besucherparkplatz. Tiefgaragenplätze und Carportstellplätze auf Anfrage und gegen Aufpreis.
MÜLLPLATZ	Im Außenbereich der Anlage.
BRIEFKASTENANLAGE	Im Eingangsbereich an der Außenwand oder freistehend, mit Zylinderschloss.

07 SONSTIGES

ENERGIEEFFIZIENZ	Energieeffizienz: Energieausweis nach Stand Einreichplanung (siehe Beilage)
ÄUSSERE GESTALTUNG	Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung von Fassade, Geländer, Dach und Stiegenhaus obliegt dem planenden Architekten in Abstimmung mit der Stadtplanung und dem Magistrat Graz.
SONDERWÜNSCHE	Änderungen der Standardausstattung, beispielsweise bei Türen, Böden, Feinsteinzeug, Sanitärausstattung, Küche und dergleichen sind grundsätzlich möglich und in der Regel mit Aufpreisen verbunden. Derartige Sonderwünsche sind direkt beim Bauträger einzubringen. Werden Sonderwünsche später bekannt gegeben, können diese mit höheren Mehrkosten verbunden sein bzw. möglicherweise nicht mehr berücksichtigt werden. Darüber hinaus sind sämtliche Sonderwünsche mit dem Bauträger abzustimmen und zur technischen Prüfung vorzulegen. Sie dürfen den Baufertigstellungstermin nicht gefährden, dürfen insbesondere nicht gegen Vorschriften der Bauordnung oder gegen technische Normen verstoßen und dürfen das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht verändern. Der Bauträger ist berechtigt im Falle einer Gefährdung des Fertigstellungstermins Sonderwünsche abzulehnen.

Es ist den ausführenden Firmen untersagt vor Übergabe der Wohnungen an die Eigentümer ohne Abstimmung mit dem Bauträger etwaige Aufträge durch die Wohnungseigentümer anzunehmen. Die Mehrkosten gegenüber der Standardausführung sind vom Wohnungserwerber zu tragen und direkt an die ausführende Firma zu bezahlen. Sonderwünsche sind kein Bestandteil des Hauptauftrages und sind daher qualitativ mit der beauftragten Fachfirma direkt zu klären. Für die Bearbeitung von Sonderwünschen kann der Bauträger sowie dessen Fachkonsulenten ein Honorar entsprechend dem Aufwand der Änderungen und Überprüfungen nach der Gebührenordnung (GOA) verlangen. Alle Flächenangaben sind Circa-Werte und können geringfügig abweichen. Der Erwerber hat die Möglichkeit den vorgesehenen Ausstattungszustand ändern zu lassen, sofern dies mit dem Bauablauf und den bautechnischen und baurechtlichen Bestimmungen vereinbar ist.

ÄNDERUNGSVORBEHALT

Der Bauträger behält sich Ausführungsänderungen, welche weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen, ausdrücklich vor. Gleiches gilt für Änderungen, die zur rechtzeitigen Fertigstellung erforderlich sind (notwendige Ersatzvornahmen und dadurch bedingte Materialänderungen), sofern dadurch keine wesentliche Qualitätsänderung eintritt. Angeführte Produktbezeichnungen sind beispielhaft genannt und können durch gleichwertige Fabrikate anderer Hersteller durch den Bauträger getauscht werden. Allenfalls farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Modelle und dergleichen, sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (Möbel usw.) gelten nicht als Baubeschreibung bzw. sind nicht Vertragsbestandteil. Bei den in den Vertragsplänen eingezeichneten Möbeln und Geräten handelt es sich lediglich um Möblierungsvorschläge. Diese Geräte und Möbel sind nicht im Lieferumfang der Wohnung enthalten und nicht Bestandteil des Kaufpreises.

EINBAUMÖBEL

Sollten Einbaumöbel bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plan- und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind. Alle Maße sind Rohbaumaße d.h. ohne Berücksichtigung des Verputzes. Einbaumöbel bitte daher nur nach Naturmaßen bestellen.

ZENTRALSPERRANLAGE

Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Wohnungsnutzer mit seinem Schlüssel die Wohnung und den Postkasten sperren kann.

**BESCHRIFTUNGEN
ALLGEMEIN**

Es ist die baubehördlich notwendige Beschriftung vorgesehen. Es werden alle allgemeinen Bereiche, Zugänge und die Tiefgarage gemäß Vorschrift beschriftet.

TOLERANZEN

Die Quadratmeterangaben beziehen sich auf den jeweils aktuellen Planstand und können in der Endausführung geringfügig abweichen. Änderungen durch den Bauträger in der Ausstattung und Bauausführung werden nur nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 Z 3 KSchG vorgenommen. Abweichungen vom Planmaß werden bis $\pm 3 \%$ beiderseits toleriert.

GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab dem Tage der Übergabe des Hauses und der gemeinsamen Teile der Liegenschaft.

BAUSTELLENBEGEHUNG

Vor Übergabe der Wohneinheiten ist der Zutritt für Externe auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend geführter Besichtigungstermin durchgeführt. Termine für Baustellenbesichtigungen sind vorab mit Ing. Christian Sadjak abzustimmen.

LÜFTUNG

Die Austrocknungszeit des Bauwerkes beträgt ca. 1 bis 3 Jahre. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen unbedingt zu beachten:

- Möbel mindestens 10 cm von der Wand entfernt aufstellen.
- Bei Einbaumöbeln ist für ausreichende Hinterlüftung zu sorgen.
- Während der Heizperiode ist mehrmals täglich möglichst mit Durchzug, jeweils ca. 5 bis 10 Minuten zu lüften.
- Außerhalb der Heizperiode sind Fenster längere Zeit zu öffnen.
- Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken.
Bad und Küche des Öfteren wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles lüften.
- Außerhalb der Heizperiode sind Fenster längere Zeit zu öffnen.
- Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken.
Bad und Küche des Öfteren wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles lüften.
- Während der Austrocknungszeit Wände nicht tapezieren und nur atmungsaktive Mineralfarben zum Anstreichen der Wände verwenden.
- Während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck und/oder Zierspringbrunnen verzichten.
- Während der Austrocknungszeit keine Luftbefeuchtungsgeräte verwenden.
- Tritt oberflächlich wachsender Schwarzsimmelbefall trotzdem auf, die davon betroffenen Stellen abspachteln und mit fungizidem Wirkstoff versehen.

ÜBERGABE

Das Bauwerk wird besenrein übergeben. Der Wohnungserwerber übernimmt eine durch den mit der Bauausführung beauftragten Architekten bzw. den Bauherrn abgenommene, somit mängelfreie Wohnung, jedoch sind technische Toleranzen, z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an Wänden und Decken, geringe Spachtelunebenheiten und dergleichen nicht als Mängel zu verstehen. Silikonverfugungen unterliegen nicht der Gewährleistung und sind vom Wohnungserwerber zu warten. Sämtliche tatsächliche Mängel sind unverzüglich und ausschließlich bei Übergabe in das Mängelprotokoll aufzunehmen und können danach nicht mehr berücksichtigt werden.

08 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht den Regeln der Technik. Es gilt daher diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung als Vertragsgrundlage und nicht die vom Bauträger ausgefolgten Pläne oder das Exposé. Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird der Baubescheid, das darin erwähnte Steiermärkische Baugesetz 1995 (Stmk. BauG 1995), die dazugehörigen Verordnungen und die entsprechenden ÖNORMEN sein.

Irrtümer, Druck- & Satzfehler ausdrücklich vorbehalten. Für Text und Pläne wird keine Haftung übernommen.

09 PROJEKT BETEILIGTE

PROJEKTENTWICKLUNG/ ERRICHTUNG

s IM Immobilien Management GmbH
claus-karl.hercog@s-im.at
Andreas-Hofer-Platz 17/EG, 8010 Graz
www.s-im.at

PLANUNG/ARCHITEKTUR (Einreichplanung)

Architekten Domenig & Wallner ZT GmbH
Jahngasse 9/I, 8010 Graz
+43 316 827753
office@domenig-wallner.at
www.domenig-wallner.at

TECHNISCHE UMSETZUNG PROJEKTSTEUERUNG

Sadjak und Partner GmbH
Stempfergasse 3, 8010 Graz
+43 316 476470
office@sadjak-partner.at
www.sadjak-partner.at

EINREICHPLANUNG

Behördlich baubewilligt am 12.10.2021 (offen)

