



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

TOP 01 | TOP 02 | TOP 04

Stand: 06-2026

ADRESSE	Pfeifferhofweg 24A - 24C, 8045 Graz (Österreich)
ECKDATEN	Neubau von 2 EFH & Umbau Bestand zu 2 Wohneinheiten
ERRICHTERIN	s IM Immobilien Management GmbH
GRUNDSTÜCKSNUMMER	190/2
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	2.875 m ² lt. Grundbuch
KATASTRALGEMEINDE	63126 Graz Stadt-Weinitzen
EINLAGEZAHL	1025
WIDMUNG DICHTÉ	WR 0,2 - 0,3
WOHNNUTZFLÄCHE	rd. 551,00 m ²
WOHNUNGEN	4 Wohneinheiten von rd. 109 m ² bis 155 m ²
PARKPLÄTZE	6 Carportstellplätze 2 Garagenstellplätze
ERSCHLIESSUNG	Erschließung über Fußwege
BAUSTART	Q1 2026
ÜBERGABE/FERTIGSTELLUNG	offen

Inhaltsverzeichnis

URBAN OASIS

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	Parkplätze	05
3.2	Müllplatz	05
3.3	Außenanlagen	05
04	WOHNEINHEITEN	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 WOHNEINHEITEN	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 PROJEKTBSCHREIBUNG

ALLGEMEIN

Das exklusive Wohnprojekt „Urban Oasis“ entsteht nördlich von Graz und erstreckt sich auf zwei Einfamilienhäuser sowie einem Mehrfamilienhaus mit zwei modernen Wohneinheiten und insgesamt 6 Carportstellplätzen sowie 2 Garagenstellplätzen. Das Projekt reicht hierbei über mehrere Geschosse pro Baukörper und verführt mit der besonderen Architektur, den großzügigen Freiflächen sowie der naturnahen Lage. In angenehmer Ruhelage gelegen und doch nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt kann man hier harmonische Stunden mit Freunden und Familie erleben.

WOHNEINHEITEN

TOP 01 HAUS 1 mit rd. 154,70 m² Wohnfläche

TOP 02 HAUS 2 mit rd. 154,70 m² Wohnfläche

TOP 03 HAUS 3 mit rd. 108,86 m² Wohnfläche

TOP 04 HAUS 3 mit rd. 133,61 m² Wohnfläche

ANSCHRIFTEN

TOP 01 HAUS 1 | Pfeifferhofweg 24C, 8045 Graz (Österreich)

TOP 02 HAUS 2 | Pfeifferhofweg 24B, 8045 Graz (Österreich)

TOP 03 HAUS 3 | Pfeifferhofweg 24A/1, 8045 Graz (Österreich)

TOP 04 HAUS 3 | Pfeifferhofweg 24A/2, 8045 Graz (Österreich)

PARKPLÄTZE

Es werden im Vorderbereich der Anlage insgesamt 6 Carportstellplätze errichtet sowie weitere 2 Garagenstellplätze im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses (Haus 3).

INFRASTRUKTUR

Die Liegenschaft verfügt über einen Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz und dem Graz-Netz bzw. E-Werk Franz, Schmutzwasser werden direkt in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Die Niederschlagswasser werden auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht und gedrosselt eingeleitet. Alle Wohneinheiten werden durch umweltfreundliche Luft-Wärmepumpen zur Beheizung versorgt.

NUTZUNG

Wohnbau

ALLGEMEINBEREICHE

Im Bereich der Zufahrt sowie der Fußwege und den Carportstellplätzen, ein allgemeiner Müllplatz.

ZUGANG WOHEINHEIT

Zugang über die Fußwege sowie über das Stiegenhaus

ZUFAHRT

Über den Pfeifferhofweg

02 KONSTRUKTION & GESTALTUNG

2.1	ALLGEMEIN Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Bauteile der Bauwerke 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	<u>TOP 01 + TOP 02:</u> Decken aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. <u>TOP 04:</u> Ziegeleinhängedecken mit Aufbeton
INNENPUTZ	Kalkgipsputz
TREPPEN	In massiver Stahlbeton-Ausführung.
GELÄNDER	Ausführung nach architektonischem Konzept. Brüstung an Balkone und Terrassen in Stahl u./od. Massiver-Konstruktion u./od. Glasbrüstung.
DÄCHER	Flachdachausbildung mit Begrünung nach Vorgabe des Versiegelungsgrades – Substratschicht auf Gummigranulatplatte und ausreichend Gefälledämmung gemäß Energieausweis.
2.4	FASSADE MIT VOLLWÄRMESCHUTZ Fassade mit ökologischen Wärmedämmverbundsystem WDVS (ca. 12-16 cm). 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**PARKPLÄTZE****ALLGEMEIN**

Es werden insgesamt 6 Carportstellplätze und 2 Garagenstellplätze in ausreichender Größe ausgeführt und durch Bodenmarkierungen und/oder Beschilderungen der jeweiligen Wohneinheit zugeordnet.

BODEN

Allgemeines Stiegenhaus, Stahlbetontreppe verflies.

LÜFTUNG/HEIZUNG

Sämtliche innenliegende Räume ohne Fenster (Nasszellen) werden mechanisch entlüftet.

AUSSTATTUNG

Briefkastenanlage im Eingangsbereich des jeweiligen Hauses

KELLERABTEIL

Jedes Einfamilienhaus (Haus 1 & Haus 2) erhält einen Kellerersatzraum.

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). Wasseranschlüsse im Freien für die Bewässerung der Grünflächen bei den Terrassen sind vorgesehen.

04 WOHNHEIMEN

4.1

BÖDEN

FUSSBODENAUFBAU

Aufbau nach bauphysikalischen Vorgaben – Materialien alternativ oder gleichwertig.

WOHNÄUMEN UND NEBENÄUMEN

Fertigparkett auf Estrich. Landhausdielen Eiche astig Natur mit einer Stärke von 13-14 mm mit ausreichend Nuttschicht, im Vorraum Holzboden - auf Sonderwunsch keramische Fliesenplatten.

SANITÄRRÄUMEN/ NASSÄUMEN

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 WOHNÄUMEN

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

WÄNDE SANITÄRRÄUMEN

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 WOHNÄUMEN

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

DECKEN SANITÄRRÄUMEN

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

4.4

TÜREN

HAUSTÜREN
WOHNUNGSTÜRENTOP 01 + TOP 02:

aus Aluminium (z.B. Schüco od. Internorm)

TOP 04:

Brandschutztüre aus Holzwerkstoff (z.B. Dana od. Kunex)

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
WOHNUNGSTÜREN

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**TERRASSE(N)/BALKONE****BODEN**Terrassen:

Feinsteinzeug 60 X 60 cm auf Splittbett im Gartenbereich.

Feinsteinzeug 60 X 60 cm auf Stelzfüßen bei den Terrassen.

Balkone:

Feinsteinzeug 60 X 60 cm auf Stelzfüßen.

GELÄNDER

Ausführung nach architektonischem Konzept. Brüstung an Balkone und Terrassen in Stahl u./od. Massiver-Konstruktion u./od. Glasbrüstung.

ELEKTROINSTALLATION

1 Wandauslässe für Leuchten und Markise. (Beleuchtungskörper gemäß Auswahl des Bauträgers)

1 Schuko-Steckdosen mit Klappdeckel (Feuchtraum)

05 GEBÄUDETECHNIK WOHNHEIMEN**5.1****ELEKTROTECHNIK****ALLGEMEIN**

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

SMART HOME

Smart-Home Light Ausführung inkludiert

**VERSORGUNG/
AUFSCHLIESSUNG**

Strom - E-Werk Franz, 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**

Ein Telekomanschluss ist über A1 möglich und bestellbar

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 Wohneinheit ist mit einem Glockentaster bei der Haustüre sowie einer Gegensprechanlage (nur bei TOP 03 + 04) im Eingangsbereich des jeweiligen Hauses ausgestattet.

ZÄHLUNG

TOP 01 + TOP 02: Im Hausinneren

TOP 04: Im Kellerbereich

Zur internen Betriebskostenabrechnung wird jede Wohneinheit mit einer Kompaktzähleranlage ausgestattet.

UNTERVERTEILER

Für die Versorgung der Wohneinheiten sind je nach Erfordernis Unterverteiler vorgesehen, welche im Vorraum, WC oder Abstellraum der jeweiligen Wohneinheit 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 Elektroherd auslass
 1 Geschirrspülerauslass (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 Waschmaschinen auslass (Feuchtraumausführung)
 1 Wäschetrockner auslass (Feuchtraumausführung)
 1 Entlüfterauslass mit Schalter
 1 Stromauslass 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 GARTEN (Beispiel)	1 Feuchtraum-Schukosteckerdose 1 Feuchtraum-Wandleuchten / Markise Auslass	
TV, TELEKABEL MULTIMEDIA (Beispiel)	Jede Wohneinheit wird mit 1 Telekabelanschluss und Multimediaverteiler ausgestattet. EDV-Verrohrung und Verkabelung gegen Aufpreis.	
TELEKABELANSCHLUSS (Beispiel)	Standardmäßig wird voraussichtlich ein Telekabelanschluss in jedem Wohn- und Schlafrum 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 Bad, WC und Küche, ist ein Rauchmelder vorgesehen.	
JALOUSIEN (teilweise elektrisch)	Jalousien Taster samt Auslässen - zum Teil bei großen Außenfenster wird 1 Taster installiert.	
E-EINBAUHÖHEN Allgemeine Hinweise	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
	Pool + Technikraum / für späteren Sonderwunsch	
	Wallbox / Carport / für späteren Sonderwunsch	
VORBEREITETE LEERVERROHRUNGEN		

5.4**HEIZUNG****LUFT-WÄRMEPUMPE**

Die Wärmeversorgung erfolgt bei jeder Wohneinheit über eine umweltfreundliche sowie energieeffiziente Luft-Wärmepumpe.

WARMWASSER-AUFBEREITUNG

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral mittels Luftwärmepumpe je Wohneinheit (Kombigerät).

HEIZUNGSFORM

Alle Wohneinheiten werden mit Fußbodenheizung ausgestattet.

RAUMTEMPERATUR

Die Regulierung der Raumtemperatur erfolgt raumweise mittels Einzeltemperaturregelung in Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie Badezimmer

SYSTEM

Die Beheizung erfolgt über Luft-Wärmepumpen. Auch eine Photovoltaikanlage am Dach der Gebäude 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 jeweiligen Haus gemessen und zur Verrechnung gebracht. Die Zählung erfolgt für jede Wohneinheit einzeln.

WARMWASSER

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Luftwärmepumpe

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 inkl. Armatur,
1 Dusche + Badewanne (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 bzw. Walk-In Dusche, Brausethermostate, Handbrause mit Brauseschlauch.
ARMATUREN	Verchromte Einhebelmischerarmaturen (lt. Bemusterung), bei Dusche als Aufputz-, und Brausearmatur inkl. Wandbrause, Brauseschlauch und Wandstange.
SANITÄRANSCHLÜSSE	Waschmaschine: Pro Wohneinheit 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.
TERRASSEN/BALKONE	Frostsicherer Wasseranschluss auf den Terrassen, Balkonen bzw. Garten.

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 sind vorgesehen.
PARKPLÄTZE	Es werden insgesamt 6 Carportstellplätze und 2 Garagenstellplätze in ausreichender Größe ausgeführt und durch Bodenmarkierungen und/oder Beschilderungen der jeweiligen Wohneinheit zugeordnet.
MÜLLPLATZ	Im Außenbereich der Anlage.
BRIEFKASTENANLAGE	Im jeweiligen Eingangsbereich an der Außenwand oder bei der Carportanlage oder freistehend, für Zylinderschloss gerichtet.

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 Wohneinheiten 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 Wohneinheit 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.

BESCHRIFTUNGEN ALLGEMEIN	Es ist die baubehördlich notwendige Beschriftung vorgesehen. Es werden alle allgemeinen Bereiche, Zugänge und die Carport- und Abstellplätze 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 der Wohneinheit 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 Erwerber übernimmt eine durch den mit der Bauausführung beauftragten Architekten bzw. den Bauherrn abgenommene, somit mängelfreie Wohneinheit, 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 Erwerber 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

SUP Bauconsult GmbH

Stempfergasse 3, 8010 Graz

+43 316 476470

office@sadjak-partner.at

www.sadjak-partner.at

šIM