

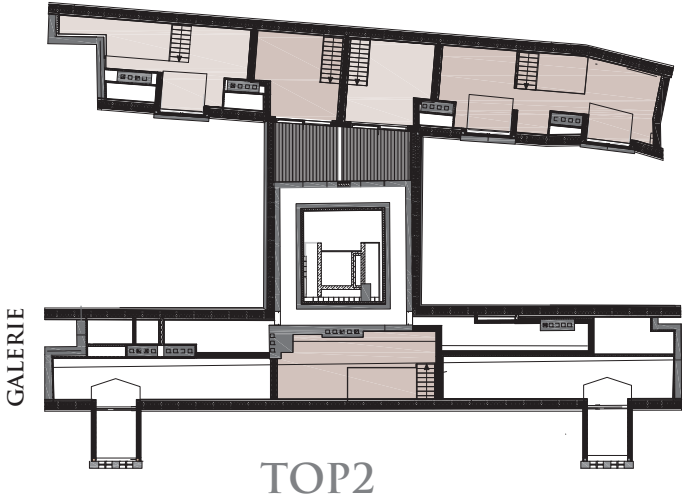
# BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

KAISERFELDGASSE 8  
STUBENBERGGASSE 7  
8010 GRAZ

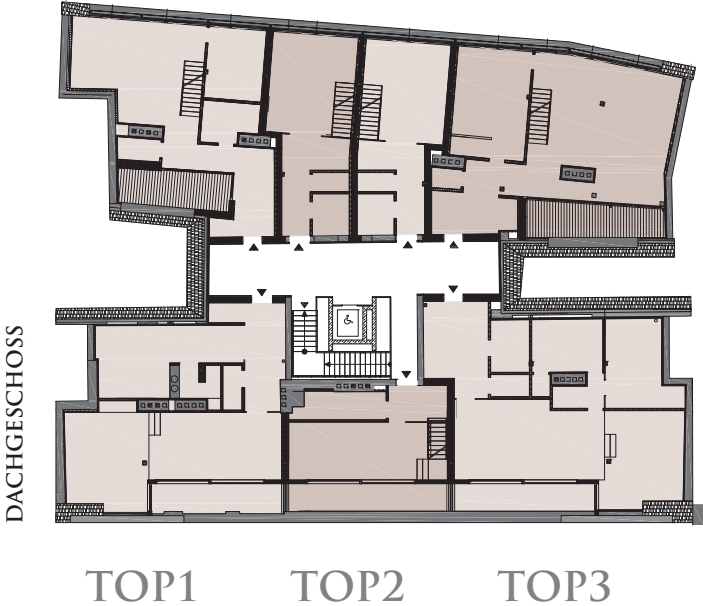
KAISER  
ESTATE  
GRAZ ALTSTADT  
RESIDENCES

23.10.2025

TOP4 TOP5 TOP6 TOP7



TOP4 TOP5 TOP6 TOP7



## GLOSSAR

DIE VORLIEGENDE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG WURDE VOM GENERALUNTERNEHMER WALLNER BAU GMBH ERSTELLT. DIE TABELLARISCHE U.A. AUFLISTUNG DES GEPLANTEN AUSFÜHRUNGSSTANDARDS ERFOLGT GEWERKEORIENTIERT UND HAT KEINEN ANSPRUCH AUF VOLLSTÄNDIGKEIT.

IM ZUGE DER WEITEREN PLANUNG KÖNNEN QUALITÄTEN VERÄNDERT WERDEN. DARÜBER HINAUS IST ES IN DER AKTUELLEN PLANUNGSPHASE MÖGLICH, MASSGESCHNEIDERTE INTERIOR KONZEPTE, IN DAS PROJEKT ZU IMPLEMENTIEREN:

## INHALT

|                                                            |   |
|------------------------------------------------------------|---|
| <u>BETON- UND STAHLBETONARBEITEN</u> .....                 | 5 |
| <u>FLIESENLEGERARBEITEN &amp; NATURSTEINARBEITEN</u> ..... | 5 |
| <u>SCHLOSSERARBEITEN</u> .....                             | 5 |
| <u>ZIMMERMANN SARBEITEN</u> .....                          | 6 |
| <u>TISCHLERARBEITEN</u> .....                              | 6 |
| <u>FENSTER</u> .....                                       | 6 |
| <u>TÜREN</u> .....                                         | 7 |
| <u>BODENLEGERARBEITEN</u> .....                            | 7 |
| <u>MALERARBEITEN</u> .....                                 | 7 |
| <u>HEIZUNGSINSTALLATION</u> .....                          | 8 |
| <u>SANITÄR- UND WASSERINSTALLATIONSARBEITEN</u> .....      | 8 |
| <u>ELEKTROINSTALLATIONSARBEITEN</u> .....                  | 9 |

---

## BETON- UND STAHLBETONARBEITEN

- Schall- Wärme und Brandschutz gemäß ÖNorm.

---

## FLIESENLEGERARBEITEN & NATURSTEINARBEITEN

- Bodenfliesen & Wandfliesen in Sanitärräumen wie (Bad/WC) mit Kalkstein (Muschelkalk-Naturstein) „Siena“ Breite 35cmx60 bis 90 cm mit 1cm Stärke und ca. 2mm Fuge, Fa. Mörz. Fugen in jasmin, Rutschklasse R11 (sandgestrahlt und gebürstet)
- 50% der Wandflächen im Bad bis raumhoch
- Wand bei Vorsatzschale in WC raumhoch mit Naturstein
- Rest der Wandflächen in Bad und WC mit Latexanstrich
- durchgehende Fugen bei Übergang Boden/Wand wo möglich
- Verlegung im Dünnbett grundsätzlich mit kunststoffmodifiziertem Kleber
- Anschlussfuge zwischen Boden und Wand, Duschtasse/Türstock/Spiegel und Fliesen mit dauerelastischer Verfugung, Farbe nach Wahl AG
- verzinkte Abdeckplatten, Oberflächenbündige Revisionstürchen bei Badewannen u. Duschen
- Bemusterung und Freigabe von Material und Verlegemuster durch AG
- Untergrundaufbereitung inkl. Abdichtungsarbeiten
- Verfugungsfarbe: jasmin
- Bodenbeläge in Wohnräumen im Untergeschoss, ausgenommen Schlafzimmer, Naturstein.
- Terrassenbeläge im DG1 mit Natursteinbelag (Muschelkalk Siena)

---

## SCHLOSSERARBEITEN

- Im neu zu erweiternden Stiegenhaus wird die Absturzsicherung mit einem Stabgeländer beschichtet inkl. Edelstahlhandlauf hergestellt
- mechanische Schließzylinderanlage für Wohnungseingänge, Kellerabteile und Postkästen
- Generalschlüssel, Haupt- und Nebengruppen
- 3 Eigenschlüssel pro Zylinder
- Aufbohrschutz
- Nachkaufschutz mit Sicherheitskarte
- es sind die Zählerkästen/Verteilerkästen lt. einschlägigen Fachnormen herzustellen. Hierzu ist je nach Anordnung gegebenenfalls die Ausführung in EI2-30 SM erforderlich. In Abstimmung mit dem Auftraggeber und in Abhängigkeit des Platzbedarfes ist auch eine Anordnung der Zählerkästen gesammelt im Kellergeschoß möglich.
- Stieengeländer sowie Geländer der Galerie im Wohnungsinnen werden als Glasgeländer VSG ausgeführt
- Das zu erweiternde Stiegenhausgeländer vom 3.OG in das Dachgeschoss wird aus einem pulverbeschichteten Stabstahlgeländer mit Edelstahlhandlauf hergestellt.

- Schall- Wärme und Brandschutz gemäß ÖNorm.
- Die Unterkonstruktion der Terrassenbeläge im Obergeschoss besteht aus Aluminiumhohlprofilen.

Der Balkonbelag im Obergeschoss besteht aus Accoya glatt gehobelt ca. 118/21mm; Alternativ mediterraner Muschelkalk „Siena“ Vorbereitungsmaßnahmen für einen Sonnenschutz. (Markisen)

- Verkleidungen an der Aussenwand sowie Dachuntersicht im Bereich der Terrassen werden mit Dreischichtplatten lasiert hergestellt. Die Brüstungswand wird verputzt hergestellt.

## TISCHLERARBEITEN

- Neuverfugung der Bauteilanschlüsse Fensterbank/Außenwand bzw. seitliche Laibung
- Neuherstellung Innenfensterbänke sofern notwendig, Holzwerkstoff beschichtet
- Neuherstellen der Innentreppen, Wangen sowie Tritt bzw. Setzstufen aus massiv Eiche lackiert oder gleichwertig, mit Glasgeländer als Absturzsicherung
- Etwaige Stufen im Inneren ohne Geländer in Massivausführung Eiche lackiert oder gleichwertig.
- Im neu erweiterten Stiegenhaus werden die Wandflächen der Wohnungseingangstüren mit Wandpaneelen wie z.B. Fundermax beschichteten Möbelbauplatten vertäfelt auf eine Höhe von 230cm, dies gilt ebenso für die Außenseite der Wohnungstüren 90/215 inkl. Türstock.
- Möbel bzw. Küchen sind im Angebot nicht enthalten
- Die Innentüren werden weiß 80/220 flächenbündig und mauerbündig hergestellt (siehe Türen)
- Weiters sind die Glaselemente im Wohnungsinnen lt. Plan inkludiert

## FENSTER

- Lage und Dimension der Dachflächenfenster lt. Planunterlagen
- Ausführung der Dachfenster als Schwingfenster, Velux-System weiß mit Isolierverglasung
- Neue Fenster als Holz-Alufenster Fichte mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, weiß beschichtet
- Wetterschenkel bei Stock- und Flügel,
- Fenstertüren bei Dachterrasse zum Innenhof im DG1 mit Drehtüren, Fixteilen oder Hebeschiebetüren ausgeführt lt. Planunterlagen.
- Stock und Flügel: Standard-Farben nach Wahl AG
- Sicherheitsglas sowie Wärme-, Schall- und Brandschutz nach Vorschrift
- Statik nach Herstellerangaben
- mind. 2 Dichtungsebenen
- Neuherstellung von RWA-Öffnungen mit sämtlichen erforderlichen Anlageteilen bzw. Brandschutzmaßnahmen nach Vorschrift (OIB-RL 6) und Vertragsplan
- Beschläge sichtbar montiert
- Oliven und Griffarmaturen Standard eloxiert
- Beschattungselemente Fenster als Raffstore in Alukasten Standard RAL nach Wahl AG und Vorgabe ASVK bei sämtlicher Vertikalverglasung; elektrisch mit KNX-System gesteuert,
- Beschattungselemente Dachflächenfenster mit Markisen durch Fernbedienung elektrisch gesteuert System Velux, Farbe nach Wahl AG und Vorgabe ASVK

- Wohnungstüren 90/215 mit Rahmenstock stumpf einschlagend und Mauerbündig, Schallschutz und Brandschutzanforderung lt. OIB-RL 2; Klimaklasse: C, weiß, Bodenschwelle mit Alu-Anschlagwinkel und Dichtung
- Die Wohnungstüren werden im System der angrenzenden Wandvertäfelung ausgeführt (einseitig)
- Anschlagschwellen sind mit gefliester Oberfläche bzw. Hartholz auszuführen
- Wohnungsbeschriftung mit Schild in Alu eloxiert oder Niro gebürstet, auf Tür geklebt, Nummerierung lt. Vorgabe AG
- Beschläge entsprechend Beanspruchungsklasse, Sicherheitsgarnitur, Langschild, Drücker, Alu eloxiert
- Bemusterung und Freigabe durch AG
- Innentüren als industriegefertigte Röhrenspantüren 80/220, Oberfläche: glatt, weiß matt, walzlackiert, stumpf einschlagend und mauerbündig, Stärke: 40 mm, auf Rahmenstock, im Zargenfalz farblich passende Dichtung montiert; Schließblech silberfärbig montiert; Bandaufnahmen 3D Band montiert
- Beschläge: Rosettenbeschläge mit Drücker, Alu eloxiert
- Buntbarschlösser
- Türen von Sanitärräumen (Bad, WC) mit Innenverriegelung, im Notfall von außen offenbar
- Bemusterung und Freigabe durch AG
- Schwelle mit max. 2 cm bei Wohnungsinnentüren und max. 3 cm bei Wohnungseingangstüren und Übergang Bodenbelag bei Türanschlag sofern Niveausprung erforderlich, Übergang Bodenbelag unter Türblatt bei Niveaugleichheit

---

## BODENLEGERARBEITEN

- Liefern und vollflächig verkleben von Scheucher Parkett Bilaflor 500 Eiche Tenseo Classico Natura (500/70/11mm) in Fischgrät auf neuem Estrich in den Schlafzimmern im DG1, sowie im gesamten Bereich auf Galerie; Verlegerichtung nach Wahl AG
- Übergang zu anderen Bodenbelägen mit Friesstreifen oder Alu-Trennschiene

---

## MALERARBEITEN

- sämtliche Wandflächen 2mal mit Halbdispersion einfarbig weiß deckend einstreichen bzw. abrollen in RAL 9002
- sämtlichen Deckenflächen und Dachschrägen 2mal mit Halbdispersion einfarbig weiß deckend einstreichen bzw. abrollen in RAL 9002
- Untersichten der neuen Holzdecken 1x mit Jotun Panellakk Farblos grundieren und 1x mit Jotun Panellakk weiß lasierend streichen.
- Alle Wand- und Deckenflächen überschürfen, bzw. teilweises abscheren der Altmalerei und mit Tiefengrund einstreichen. Partiell spachteln mit Molto Flächenspachtel (Strukturunterschiede bleiben sichtbar).
- Untergrundvorbereitung und Spachtelung nach Erfordernis; Strukturunterschiede bleiben sichtbar
- Lasieren der Dreischichtplatten bei Untersichten Terrassenüberdachung bzw. bei Brüstungsbeplankungen in RAL nach Wahl AG
- Gereinigte bzw. gebürstete Holzträme ölen, abstauben und 2mal mit Complex Hydrolon farblos streichen.

- Anschluss der Vor- und Rücklaufverrohrung an die bestehenden Zentrale im Keller
- Heizungsvor- und Rücklaufverrohrung ab FW Zentrale über Steigstrang – Stiegenhaus bis in das DG
- Fußbodenheizung in Wohnungen DG1 inkl. Heizungsabsperrungen, Kugelhahn und Strangregulierungsventil
- Radiatorenheizung in Wohnungen Oberschoss/Galerie mit Radiatoren (Flachheizkörper)
- Raumheizung zentral mit Fernwärme und WW-Speicher im 3.OG (vorheriges Stiegenhaus zu Dachgeschoss)
- je Heizkreis eine drehzahlgeregelte Heizungs-Umwälzpumpe
- Passtücke für Einbau Wärmemengenzähler je Mietbestand lt. Angabe Energie Graz

## SANITÄR- UND WASSERINSTALLATIONSARBEITEN

- Sanitäreinrichtungsgegenstände die vom Installateur geliefert und montiert werden:
  - 7 Mineralguss Brausetasse VB architectura o.Ähnliches
  - 7 Installationsbox Bette 57.0400
  - 7 Unterputzkörper inkl. Komplettierung, Kopfbrause und Wandhalter bauseits beige stellt
  - 7 Aufpreis für Unterputzkörper und Kopfbrause
  - 7 Fixteil Walkin pro bauseits beige stellt
  - 11 Design Siphon schwarz matt Steinberg BPPAARSSS
  - 22 Eckventil 1/2“ schwarz matt Steinberg BPPAARSEVS
  - 7 WC Manschette WWCAM90
  - 1 Badewannenanlage inkl. Vorwand weiß, Zulauf, Ablauf, Stabhandbrause, Brauseschlauch
  - 7 Küchenauslässe
  - 12 Eckventil 1/2“ schwarz matt Steinberg BPPAARSEVS
  - 6 Design Siphon schwarz matt Steinberg BPPAARSSS
  - Zentrale Warmwasserbereitung mittels Speicher im 3.OG
  - 7 Untertisch Durchlauferhitzer für Küchen
  - Einhebel Waschtischarmatur chrom zB VB o.novo oder Ähnliches
  - WC Betätigungsplatte chrom ViConnect oder Ähnliches
  - Badheizkörper zB Lazzarini Bolzano o.Ähnliches
  - Waschkeramik alpin weiß Villeroy Boch Subway 2.0 o. Ähnliches auf Waschtisch aufgesetzt.

- Die Elektroinstallation ist gemäß den derzeit gültigen Normen und Vorschriften (ÖVE/ÖNORMEN, TEAV und OIB) auszuführen.
- 1 Stk Mediaverteiler pro Wohnung
- Blitzschutzanlagen einschl. Atteste.
- Schalter und Schukosteckdose Material Berker Q3, polarweiß glänzend.
- Deckenlichtauslässe mit Baustellenfassung,
- Multimediaauslässe mit Verbindung zum Multimediaverteiler
- Pro Terrasse Beleuchtung mit Deckenlicht sowie Brüstungslicht; Ein-/Ausschalter 1 Stk im Innenbereich; Zusätzlich pro Terrasse 1 Stk 1-fach Schukosteckdose mit Klappdeckel
- Die Stiegenhauserweiterung wird mit 12 Stk Wandleuchten Molto Luce oder XAL und Hängeleuchten Vibia Palma oder Molto Luce hergestellt.
- Smart Home: Für die Wohnungstemperierung und die Verschattungssysteme wird eine KNX-Steuerung installiert, die Lichtsteuerung ist nicht im KNX-System integriert und wird herkömmlich durch ein Schaltersystem nach Elektroplan betätigt.
- Auf den Terrassen TOP 5+6 wird ein Elektroauslass für eine Sonnenschutzmarkise hergestellt., die Lieferung und Montage der Markise ist gegen Aufpreis möglich.
- Die Beleuchtungskörper im Wohnungsinnen sind nicht enthalten.
- Klimatisierung der Aufenthaltsräume über Klima- Splitgeräte, Wandmontage. Die „Ausseinheiten“ werden im Kellergeschoss situiert.

