Wir
gestalten
Lebensräume

Silver Living

So lässt sich's leben.

DAS GRAZL

8051 Graz, Plabutscherstrasse 63-67

Bau- und Ausstattungbeschreibung für Investoren

Wohn- und Gewerbeanlage
159 WE, Gewerbe, Tiefgarage, Außenanlagen

INHALT

1. Projektbeschreibung 3
2. Baubeschreibung 4
3. Ausstattungsbeschreibung einer Wohnung 6
4. Allgemeines 9
5. Bauliche Veränderungen / Sonderwünsche 9

Dieses Dokument beschreibt die grundsätzlichen Vorgaben der Silver Living hinsichtlich baulicher Ausführung und Ausstattung der Wohnprojekte, Abweichungen in Ausführung und Ausstattung sind von Projekt zu Projekt möglich. Die vorliegenden baulichen Vorgaben beruhen im Wesentlichen auf dem geltenden Baugesetz und den geltenden OIB-Richtlinien.

Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsauflagen umgesetzt. Sonstige Änderungen, die bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen festgestellt werden, bzw. in der Bauausführung notwendig werden, sind ausdrücklich vorbehalten. Die Mietwohnungen werden ausschließlich unmöbliert vermietet (mit Ausnahme der Einbauküche). In den Verkaufsunterlagen dargestellte Möblierung, Ausstattung und Dekorgegenstände sind beispielhaft. Der Visualisierungsstatus ist ein Entwurf, Änderungen sind vorbehalten. Irrtümer und Druckfehler sind vorbehalten. Stand September 2021.

1. Projektbeschreibung

Art des Objektes:
Wohn- und Gewerbeanlage mit 159 Wohneinheiten in drei Häusern (Plabutscherstraße 63 65 67), 119 PKW Tiefgaragenparkplätze und 44 Parkplätze im Freien, Außenanlagen

Aufschließung:
Zur Gänze aufgeschlossen

Versorgung / Entsorgung:
Fernwärme und Strom: Versorgung durch die Energie Graz
Wasser: Holding Graz,
Kanal: Einleitung in das öffentliche Kanalnetz der Stadt Graz

Gemeinschaftseinrichtungen, -räume und –anlagen:

Personenlifte TG-4.OG	vorhanden
Kinderwagenabstellplatz:	vorhanden
Fahrradabstellplatz:	vorhanden
Müllplätze:	vorhanden
Tiefgaragenplatz:	lt. Faktor Stadt Graz, ca. 0,75 je Wohneinheit
PKW Parkplatz außen	für Gewerbeflächen vorhanden
Kinderspielplatz:	vorhanden
Hausantennenanlagen:	zentrale SAT- Anlagen, Kabel nach Maßgabe techn. Möglichkeit
Kellerraum:	je 1 Kellerraum pro Wohnung
Haustechnikraum:	vorhanden
Paketboxen und Brieffachanlage	vorhanden
Handymasten am Dach Haus 65	vorhanden

2. Baubeschreibung

Der Bestand wird zum Teil abgebrochen, sonst soweit rückgebaut wie erforderlich.
Bestehende Konstruktionen werden geprüft und adaptiert.
Alle Zubauten und Aufstockungen in Massivbauweise

Fundamente:
Die Fundamente werden nach statischen Erfordernissen in Stahlbetonbauweise ausgeführt bzw. verstärkt.

Außenwände:
Die Außenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk und/oder Beton/Stahlbeton und ausreichendem Wärmedämmverbundsystem mit einem mineralisch gebundenen Außenputz mit Reibstruktur (2mm-Körnung) Farbe: hell / beige.

Innenwände:
Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände werden in Beton/Stahlbeton massiv und/oder als Ziegelmauerwerk errichtet und besitzen wo erforderlich Vorsatzschalen

Nicht tragende Innenwände werden als 10-12cm Trockenbauwände mit Gipskarton-Bauplattenbeplankung ausgeführt.

Decken:
Sämtliche Decken werden als Stahlbeton-Massivdecken mit normgemäßer Trittschalldämmung und schwimmendem Betonestrich ausgeführt. Die Estrichdicke mit 7,0cm ist auf die FBH ausgerichtet und wird nach den gültigen Normen und Vorschriften ausgeführt.

Dach:
Die Dachkonstruktion wird als Flachdach mit extensive Begrünung ausgeführt.
Terrassenbereiche mit Platten Beton 50/50
Haus 67: Allgemeinterrasse wird mit einem Schutzdach aus einer Leichtkonstruktion aus Stahl/Holz ausgestattet.

Innenputz:
Die Oberflächen von Ziegelmauerwerk bzw. Beton massiv werden mit Gips- Zement-Maschinenputz und/oder gespachteltem Dünnputz versehen. Die Betondecken werden gespachtelt. Die Nassräume mit entsprechend tauglichem Innenputz ausgeführt.

Spenglerarbeiten:
Alle Bleche und/oder Rinnen/Regenfallrohre sind aus Aluminiumblech, beschichtet vorgesehen.

Heizung / Warmwasser:
Die Beheizung der Anlage erfolgt mittels Fernwärme (Fernwärmeanschluss über die Energie Graz). Die gesamte Anlage wird mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Regelung der einzelnen Wohnungen erfolgt über einen Wohnungsthermostat, die einzelnen Heizkreise werden manuell eingeregelt. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral.

Für die Sanitärkeramik in den Wohnungen (Waschtisch, WC, etc.) kommt Sanitärporzellan in Objektqualität, in der Farbe weiß zum Einsatz. Die Erfassung der Verbrauchswerte für Heizung und Wasser erfolgt dezentral in jeder Wohnung über Durchflusswärme- und Wasserzähler.

Gewerbeflächen werden als **Edelrohbau** ausgeführt, d. h. mit Estrich/FBH und Anschlusspunkten an Ver- und Entsorgerleitungen.
Nicht ausgeführt werden Innenwände, Beläge, abgehängte Decken, haustechnische Anlagen und Ausstattungen usw.

Lüftungsanlage:
Innenliegende Sanitärräumlichkeiten werden mechanisch über Unterputzlüfter entlüftet. Diese werden über das Licht des betroffenen Raumes geschaltet und verfügen über ein Nachlaufrelais.

Stiegen / Gänge allgemein:
Die Stiegen und Gänge werden in Stahlbeton hergestellt. Oberfläche: Besenstrich. Wo technisch in Teilbereichen werden die Oberflächen mit Feinsteinzeug oder gleichwertig auf Estrich belegt.

Bodenbeläge im Stiegenhaus:
Die Oberflächen im Stiegenhaus werden ebenfalls in Oberfläche Besenstrich (rutschhemmend) wie auch bei Stiegen und Podesten im Außenbereich hergestellt.

Außenanlagen:
Die Außenanlagen werden für den Bereich, welcher mit Fahrzeugen befahren wird, mit tragfähigem Untergrund hergestellt und einem Asphaltbelag (Fahrbahn) ausgeführt (Bereich TG Zufahrt, Rampe Beton). Die Gehwege / Treppen werden bituminös oder mit Betonpflaster und entsprechendem Unterbau ausgeführt, die Treppen Ortbeton mit Besenstrich. Traufenbereiche werden mittels Traufenrollierung von den übrigen Bereichen optisch und technisch getrennt, die allgemeinen Außenanlagen werden begrünt/bepflanzt und mit ortsüblichen Bepflanzungen gemäß Außenanlagenkonzept versehen, teilweise werden Übergänge zu befestigten Bereichen mit Randleisten versehen.
Eigengärten und Dachterrassen: Kaltwasserauslass frostsicher, Eigengärten werden mit Zäunen aus Stabmatten (ohne Gehtürchen) begrenzt.

Mall:
Bodenbelag großflächige Betonflächen / Platten oder gleichwertig
Kuppeln verglast
Bepflanzung optional.

Tiefgarage / Zugänge zu den Häusern:
Fundierung und Wände aus Stahlbeton
Bodenplatte geschliffen
Parkplätze farblich markiert
Zugänge zu den Häusern: Oberfläche Feinsteinzeug oder gleichwertig
Rampe und Decke aus Stahlbeton, darüber intensive Begrünung

3. 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, Klebeparkett in Objektqualität oder hochwertiger Laminat.
Vorraumbereich, Badezimmer, WC: keramische Bodenbeläge – Feinsteinzeug nicht rektifiziert (bis Format 30/60) oder gleichwertig.
Terrasse / Balkon: Betonplatten im Format 50/50 bzw. Betonoberfläche
Holzdielen gegen Aufzahlung möglich

Wände und Decken:
Wohn-, Ess-, Schlafzimmer, Küche und Abstellraum: Alle Wände und Decken werden mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen.
Bad und WC: Wände und Decken werden, wo sie nicht verfliest werden, mit Innendispersion weiß gestrichen. (WC maximale Fliesenhöhe 1,20 m, Badezimmer maximale Fliesenhöhe 2,10 m)
Kellerabteile: Leichtkonstruktion aus Holz / Metall

Fenster / Balkontüren:
Die Fenster und Balkontüren werden aus Holz / Alu hergestellt und besitzen eine Dreischeibenisolierverglasung. Die Innenfensterbänke sind aus industriell hergestellten Formelementen (Holzwerkstoffen) gefertigt; die Außenfensterbänke aus beschichtetem Aluminium

Sonnenschutz:
Manuell verstellbare Jalousien mit Kurbel- bzw. Gurtbedienung sind als außen liegender Sonnenschutz vorgesehen.

Geländer und Absturzsicherungen:
Aus Flachstahlrahmen mit Flachstahlfüllung, verzinkt oder pulverbeschichtet
Handläufe in Niro rund

Türen:
Wohnungseingangstür: Plattenwerkstoff außen: weiß; innen: weiß inkl. Metall-Drücker und Rosetten, im Regelfall WK2, selbstschließend bei Brandschutztüren. Erfüllen die Brand- und Schallschutzanforderung lt. ÖN, Türschild, Spion.

Innentüren: Röhrenspanausführung glatt weiß lackiert, Metall-Drücker mit Rosette, Bad / WC mit Nassraumverriegelung, DL mind. 80, Durchgangshöhe 200 cm. Fallweise mit Glasausschnitt nach Erfordernis.

Badezimmer/ WC:
Das Bad ist mit einer bodenebenen Dusche (laut Wohnungsgrundriss) mit Brausegarnitur, verchromt, ausgestattet.
Weiteres ist es mit einem Waschbecken weiß, mit Einhandmischer und mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die Armaturen werden als Aufputzarmaturen ausgeführt.
Es wird ein Hänge WC mit Unterputzspülkasten mit Drückergarnitur und mit WC Sitz, weiß eingebaut.

Küchen:
Einbauküche bestehend aus:
Kühlschrank mit Gefrierfach
Herd mit Ceranfeld, Dunstabzug / Umluft
Backofen unter Herd
Spüle (wo möglich mit Abtropftasse) mit Armatur
Geschirrspüler
Unterbaumöbel, Arbeitsplatte, Rückwand und Oberschränke

Elektroinstallationen:
Die Elektroinstallationen werden nach den derzeit gültigen ÖVE/ÖNORMEN nach Standard ausgeführt bzw. hergestellt. Jede Wohnung erhält einen Elektro-Wohnungsverteiler und einen Heizungsthermostat in Unterputzausführung bzw. in den Ständerwänden eingebaut. Detailausführung siehe Installationsplan der Detailplanung. 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.
Installationen in den Allgemeinbereichen gemäß gesetzlicher Vorgabe. Allgemeinbeleuchtungen werden grundsätzlich mittels Bewegungsmelder/Zeitschaltung angesteuert.

Eingang / Vorraum:

1 ST Lichtdeckenauslass
2 ST Wechselschalter
1 ST Klingel-Taster-Auslass; 1 ST Klingelauslass; 1 ST Klingel 220V
1 ST Schwachstromverteiler
1 ST Wohnungsverteiler
1 ST Gegensprechanlage
2 ST 1-fach Schuko-Auslass

Bad / WC:

1 ST Lichtdeckenauslass
1 St Lichtwandauslass
1 ST Lichtschalter mit Nachlaufrelais Lüftung
1 ST Lüfterauslass
1 ST Waschmaschinenauslass
2 ST 1-fach Schuko-Auslass (Boden, WT mit Deckel)

Wohnen / Küche:

1-2 ST Lichtdeckenauslass
3 ST Wechselschalter

1 ST Kühlschrankauslass
1 St Dunstabzug-Auslass
1 ST E-Herdauslass 400 V
1 ST Lichtleiste für Arbeitsfläche
1 ST Schalter
1 ST E-Herdanschluss
1 ST E-Herdanschlussdose
1 ST Durchlauferhitzer 5l wo nötig
4 ST 2-fach Schuko-Auslässe
1 ST TV-Auslass SAT
1 ST Leerrohr Magenta
Anstecker Medien (nicht verkabelt, Dose abhängig vom gewählten Betreiber, 1 ST / Aufenthaltsraum)
1 ST Rauchmelder mit Warnton
1 ST Wohnungsthermostat

lt. bauseitigen Installationsplänen inkl. Küchenanschluss

Schlafzimmer bzw. Zimmer:

1 ST Lichtdeckenauslass
1 ST Ausschalter
1 ST 1-fach Schuko
2 ST 2-fach Schuko
1 ST TV-Auslass
1 ST Leerrohr Magenta
1 ST Rauchmelder mit Warnton

Balkon / Terrassen:

1 ST Wandlichtauslass + Leuchte und Leuchtmittel
1 ST Ausschalter pro angeschlossenem Zimmer
1 ST 1-fach FR-Schukosteckdose

Alle Kellerabteile sind dem Allgemeinverteiler zugeordnet

Allgemein:
Reinigungssteckdosen in Allgemeinbereichen inkl. TG
Außenbeleuchtung inkl. Leuchten/Leuchtmittel
TG Beleuchtung inkl. Leuchten / Leuchtmittel
TG Schleusen inkl. Schleusenlüftung
Fluchtwegs- und Notbeleuchtung in allen nötigen Bereichen
Potentialausgleich mit Fundamenterder, Blitzschutz
SAT TV - Anlage -mit Internetversorgung
Klingel-/Gegensprechanlage zentral (lt. Planung)

4. Allgemeines

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände und Küchen, sind als Situierungsvorschläge anzusehen, werden diese Gegenstände nicht mitgeliefert und sind als symbolhaft anzusehen. 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. Vorliegende Schaubilder sind als allgemeine Orientierungshilfen gedacht und sind hinsichtlich Ausgestaltung nicht verbindlich.
Das Projekt wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsauflagen umgesetzt. Sonstige Änderungen, die bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen/-berechnungen festgestellt werden, bzw. in der Bauausführung notwendig werden, sind ausdrücklich vorbehalten.
Irrtümer und Druckfehler sind vorbehalten.

5. Bauliche Veränderungen / Sonderwünsche

Sonderwünsche und deren Abwicklung sind im Kaufpreis nicht enthalten. Änderungen / Sonderwünsche durch den Erwerber sind nicht vorgesehen. Änderungen der Lage von Bad und WC, insbesondere der Installationsschächte, sind nicht möglich. Änderungen im Außenbereich sind nicht möglich.

Bildnachweis:
© Silver Living

Visualisierungen:
SQUAREBYTES