

Bau- und Ausstattungs- beschreibung

WOHNANLAGE mit GESCHÄFTEN, BÜROS und Tiefgarage

8401 Kalsdorf | Hauptstraße 143 & 145

- Katastralgemeinde: 63240 Kalsdorf
- Einlagezahl: 12
- Grundstücksnummer: 48/2
- Bauträger: H143-145 Bauträger GmbH
- Generalunternehmer:
Ing. Schneeberger Bauges.mbh & Co KG

I. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Im Zentrum von Kalsdorf erfolgen der Neubau eines Büro-, Geschäfts- und Wohngebäudes mit 43 Wohnungen, 6 Büros und 3 Geschäftsflächen, 2 Tiefgaragen, 2 Liften, Pkw- und Fahrradabstellflächen, sowie eines Kinderspielplatzes.

Ver- und Entsorgung der gesamten Liegenschaft:

- Strom (Netzbetreiber): Energie Steiermark GmbH
- Wasser: Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz
- Kanal: Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz
- Heizung: Fernwärme – Energie Steiermark GmbH
- Müll: Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz
- Satelliten-TV: private Satellitenanlage, Kabelfernsehen (Magenta)
- Telefon: örtlicher Versorger (A1 Telekom)
- Internet: Glasfaseranbindung (zumindest 100 Mbit/s möglich)

II. ALLGEMEINFLÄCHEN | GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Kellergeschoss | Tiefgarage | Fahrradraum | Müllraum:

- Alle Kellertüren sind aus Metall und die notwendigen Brandschutztüren sind als EI 30 selbstschließende Stahltüren ausgeführt.
- Alle notwendigen Sicherheitseinrichtungen, wie die Anzahl der Feuerlöscher, die Normal- und Fluchtwegs- u. Orientierungsbeleuchtung und Beschilderungen werden lt. Vorgabe des Baubescheides eingerichtet.
- Die tragenden Wände im gesamten Kellergeschoß werden in schalreinem Beton, unbehandelt errichtet. Auf der Kellerdecke werden, soweit laut Energieausweiser erforderlich, Kellerdeckendämmplatten montiert.
- Betonböden mit geschliffener Oberfläche.
- Wände und Decken Schleusen und Stiegenhäuser im KG gespachtelt und gemalen.
- Markierung der Parkplätze mittels Trennstreifen und Parkplatznummer auf Betonwand
- Toranlagen bei den Einfahrten zur Tiefgarage. Bedienung mittels Hauptschalter und Funkhandsendern.
- E-Ladestationen für Elektroautos soweit technisch möglich (4-6 Stück).

- Fahrradraum mit E-Bike Ladeschrank
- Die Trennwände der einzelnen Kellerabteile werden aus verzinkter Stahlkonstruktion und Blechlamellenverkleidung (Systemtrennwände) errichtet.
- Metallrahmenkonstruktionen mit Lochblech belegt als raumbildender, belüfteter Abschluss bei Fahrradraum und bei der Tiefgarage 1.UG.
- Müllraum: Ausführung massiv in Stahlbeton mit mechanischer Entlüftung.

Außenflächen:

- Die gesamten Freiflächen werden unter Berücksichtigung der Auflagen der Ortsbildkommission gärtnerisch gestaltet und begrünt.
- Die Zufahrtsflächen zur Liegenschaft bis zu den Autoabstellplätzen und den Tiefgarageneinfahrten, sowie der Vorplatz werden asphaltiert. Die Oberflächenwässer werden zur Versickerung gebracht.
- Zugangswege, Laubengang und Arkadengang werden mit Betonplatten ausgeführt.
- Die PKW-Stellplatzflächen werden mit sickerfähiger Oberfläche befestigt z.B.: Rasengittersteine oder gleichwertiges
- Je 4 Stellplätze wird zumindest ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt
- Die Niederschlagswässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.
- An der Ost- und Südseite des Grundstückes werden Lärmschutzwände laut Baubescheid errichtet.

Stiegenhäuser | Gänge | Laubengänge:

- Alle Gangflächen Innen und die Stiegenläufe mit Feinsteinzeug 30×60 cm, inklusive passendem Sockel.
- Stiegen Geländer Formrohr 20×40 mm mit Stabfüllung Formrohr 40×10 mm – verzinkt und pulverbeschichtet bzw. laut statischem Erfordernis.
- Handläufe in Edelstahl, DN 40mm
- Wände Stahlbeton in den Kellergeschossen und verputztes, gemaltes Mauerwerk in den Wohngeschossen.

III. BESCHREIBUNG KONSTRUKTION

Das gesamte Gebäude wird gemäß den gültigen Gesetzen (Steiermärkisches Baugesetz, OIB Richtlinien, etc.), den behördlichen Auflagen (Baubescheid, etc.), den relevanten Normen sowie den allgemein gültigen Regeln der Technik errichtet.

Fundamentierung:

- Stahlbetonfundamentplatte stat. Erfordernis, Einzelfundamente laut Statik.

Kellermauerwerk:

- Außenwände in Stahlbeton, Abdichtung gegen nicht drücken-des Wasser (braune Wanne).
- Tragende Innenwände, Säulen und Unterzüge in Stahlbeton gemäß statischem Erfordernis.

Außenisolierung Kellermauerwerk:

- Abdichtung, Perimeterdämmung und Schutz der Perimeter-dämmung des gesamten Kellermauerwerkes.

Geschoßdecken:

- Über alle Geschoße Stahlbeton massiv, nach stat. Erfordernis. Aufbau, Schallschutz und Wärmedämmung laut bauphysikalischem Erfordernis.

Außenmauerwerk:

- Stahlbeton nach statischem Erfordernis und Wärmedämmverbundsystem 16 cm, bzw. lt. Energieausweis (EPSplus bzw. Mineralwolle). Farbe laut Genehmigung der Baubehörde.

Wohnungstrennwände:

- Stahlbeton aus Ortbeton nach stat. Erfordernis und Vorsatzschale mit mineralischer Dämmung und GK-Beplankung, bzw. GK-Wohnungstrennwand.

Wohnungszwischenwände:

- Gipskartonständerwände einfach beplankt.

Stiegen:

- Stiegen in Stahlbeton, schalltechnisch vom Auflager getrennt mittels Sylomerlager.

Dacheindeckung:

- Ausführung als extensiv begrüntes Flachdach mit Folien Abdichtung. Dämmstärke im Mittel 24 cm laut Energieausweis.

Spenglerarbeiten:

- Bleche: Aluminium, Standardfarbe nach Wahl Architekt
- Für Dachrinnen mit Regenrohren, Fensterbleche, Attikaverblechungen, Mauerabdeckungen, Putzleisten,

^{usw.} Fenster:

- Kunststoff: österreichisches Erzeugnis (U-Werte lt. Energieausweis), Kunststoff weiß
- Verglasung: Isolierverglasung U-Wertglas < 0,60 W/m²k
- Schallschutz: west- und nordseitig 41 dB laut Bauphysik
- Beschläge: lt. Fenstersystem
- Fensterbänke innen: z. B. Helopal, Fenorm Trend, Farbe Weiß oder gleichwertiges
- Fassade Geschäfte: Rahmenstockkonstruktion Aluminium pulverbeschichtet laut Energieausweis

Sonnenschutz:

- Außen-Raffstore: Lamellen + Sichtblenden, Standardfarbe nach Wahl Architekt. Die Vorgaben des Energieausweises bezüglich Wärme- und Schallschutz werden eingehalten.
- Antrieb: Kurbelantrieb, im 4. OG mit Motorbetrieb.

Sonstiges:

- Schließanlage: Zentralschließanlage, je Wohnung 3 Schlüssel, Zylinder bei allen erforderlichen Türen und Toren, Wohnungseingangstüren, Kellerabteiltüren, Brieffachanlage, usw.
- Briefkastenanlage, Schlüsselkästen, Beschriftungen: Standardprodukt laut Vorgabe AG

Life:

- Personenaufzug entsprechend den gesetzlichen Vorgaben.

- Ausstattung: Spiegel, LED Beleuchtung, Aufzugswärtermodul (AWM), GSM Modul zur Fernnotruf-Kommunikation

Heizung | Sanitär | Lüftung:

- Energiequelle: Fernwärme
- Art: Fußbodenheizung mit Wohnungsverteiltern als Niedertemperatursystem. Regelung zentral pro Wohneinheit.
- Handtuchtrockner im Bad in den Wohnungen
- Warmwasser: dezentrale Warmwasserbereitung mittels Elektroboilern
- Lüftung: Innenliegende Bäder und WC werden mechanisch über Dach, mittels eigenem Schalter bzw. gekoppelt mit Lichtschalter entlüftet.

IV. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG WOHNUNGEN

Boden:

- Wohnräume: Fertigklebeparkett, Eiche natur, inkl. Sockelleiste
- Bad | WC: Fliesenbelag 30×60 cm, inkl. passendem Sockel, Standardfarbe

Balkone | Loggien | Terrassen:

- Betonplatten, grau, mit Gefälle nach außen
- Geländer: Großteils massive Brüstung, hoftseitige Geländer aus feuerverzinktem Stahl mit Platten belegt (z.B.: Max Exterior oder ähnliches).

Decken:

- Wohnräume: Betondecke verputzt und gestrichen, Halbdispersionsanstrich „Weiß“
- Bad | WC: Betondecke verputzt und gestrichen, Halbdispersionsanstrich „Weiß“

Wände:

- Raumhöhen: EG = 2,90 m
1. OG, 2. OG, 3. OG, DG = ≥ 2,50
- Allgemein: Gipsputz, Anstrich „Weiß“, Halbdispersionsanstrich
- Bad: Kalkzementputz, Fliesenbelag 30×60 cm, „Weiß“, bis ca. +2,10 m Höhe, darüber Anstrich „Weiß“ mit flächenbündigem Spiegel über dem Waschbecken, Halbdispersionsanstrich
- WC: Rückwand, Fliesen, 30×60 cm, „Weiß“, bis ca. 1,2 m Höhe, Kalkzementputz, Anstrich „Weiß“
- Produkt: Imola „Zero“ oder gleichwertig, Halbdispersionsanstrich
- Innentüren: Röhrenspantürblatt H = 2,00 m, ca. 40 mm stark beschichtet, „weiß“
- Produkt: KUNEX Option RS oder gleichwertig
- Türbeschlag: Edelstahl matt oder gleichwertiges
- Türzarge: Holzumfassungszarge, „Weiß“

Wohnungseingangstüren:

- Türblatt: Holztürblatt in „Weiß“, EI230-C soweit erforderlich
- Türzarge: Blockzarge weiß
- Einbruchhemmung: WK2
- Beschlag: Edelstahl matt
- Sonstiges: Inklusive Türspion und Türschild, Klimakategorie nach Erfordernis
- Produkt: Dana „Zensur“ oder gleichwertiges

Küche:

- Ausstattung mit Standardküche laut Beilage.

Sanitäreinrichtung:

- Keramik:
Hänge WC, Tiefspüler, weiß, Betätigungsplatte
Kunststoff weiß, WC-Sitz weiß Waschtisch, weiß,
ca. 60 × 48 cm
Aufgesetzte Duschwanne 90×90cm,
mit Brausegarnitur und Schubstange.
Im 4. OG bodenebene „Walk In“ Duschen
mit fixer Glastrennwand.
- Duschtrennwand: Acrylglas
- Armaturen:
Einhand Mischer, verchromt
Duscharmatur inkl. Handbrause
Waschmaschinenanschluss

Elektroeinrichtung:

- Schalter I Steckdosen:
Standardinstallation
Es werden frei hängende Fassungen mit Glühbirnen montiert.
Gegensprechanlage (Audio), Türklingel
Zentrale Sat-Anlage für Radio/TV, Kabel-Radio/TV.
- Terrasse I Balkon: 1× Licht und 1× Steckdose
- Schalterprogramm: Fa. Berker „S1“ oder gleichwertig

V. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG BÜROS

Ausstattungsstandard:

- Ausstattung gemäß Punkt IV Wohnungen, jedoch
Teppich-fliesen anstatt Fertigklebeparkett
- Ausbau erfolgt in Abstimmung mit den Mietern

Elektro:

- Standardinstallation lt. Punkt IV

Klimatisierung:

- Bauteilaktivierung – Deckenkühlung, Rückkühlung mittels
Kaltwassersatz
- Keine abgehängten Decken

Bad I WC:

- Kalkzementputz, Fliesenbelag 30×60 cm, Weiß,
bis ca. +2,10m Höhe, darüber Anstrich „Weiß“
Halbdispersionsanstrich

VI. GEWERBEFLÄCHEN

Ausstattungsstandard:

- Edelrohbau, geschlossen und Außenmauerwerk verputzt.
- Beheizung: Hauptanschluss vorhanden,
ohne Verteilung und Geräte

Elektro:

- Hauptanschluss vorhanden, ohne Verteilung und Geräte

Klimatisierung:

- Möglich, ohne Anschlüsse und Geräte
- Ohne Schiebetürelemente
- Ohne abgehängte Decken
- Ohne Fußbodenaufbau
- Ohne Malerei

Raumhöhe Gewerbegeschoss:

- EG: 2,90 m

VII. SONDERWÜNSCHE UND SONSTIGES

Die im Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil der Wohnung.

Änderungen, die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt dienen bzw. von der Behörde vorgeschrieben werden, bleiben vorbehalten.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht dem heutigen Stand der Technik.

Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind der Baubescheid, das steiermärkische Baugesetz die einschlägigen Ö-Normen mit normierten Vertragsinhalten, sowie die einschlägigen Gesetze und derzeitige Stand der Technik.

VIII. ALLGEMEINE HINWEISE

Endreinigung:

Vor Übergabe des Bauvorhabens wird ein Reinigungsunternehmen mit der Bauendreinigung beauftragt.