# WOHNANLAGE MAKARTGASSE AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

# 5 Familienwohnungen in exklusiver Grünruhelage in Graz-Geidorf

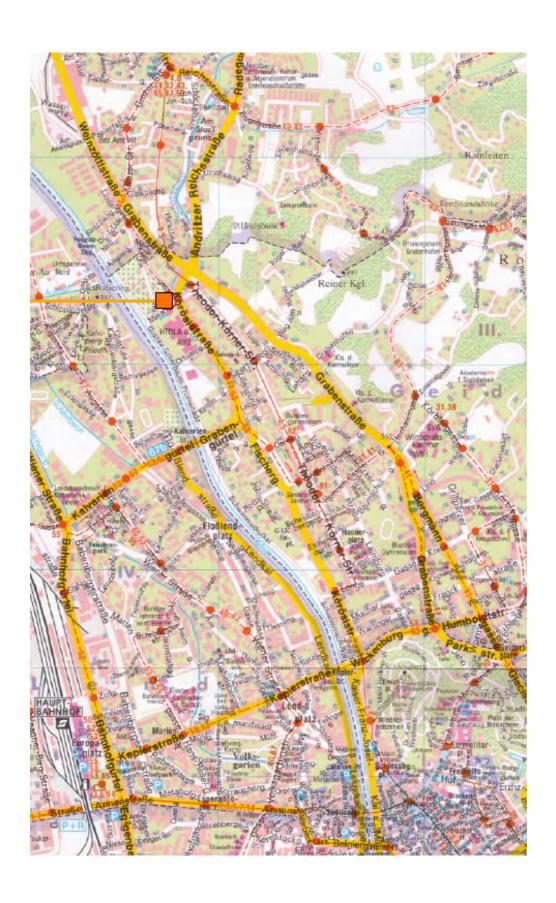
Ein Projekt der





AUSGABE 13.10.2006 Änderungen vorbehalten!

# **AUSZUG STADTPLAN**



### **BESCHREIBUNG**

# Im 3. Bezirk von Graz, in der Katastralgemeinde Graz- Geidorf, entsteht nach den Plänen von Architekt DI Arno Mick im Grüngürtel der Mur eine Wohnanlage mit 5 Eigentumswohnungen.

Adresse: Makartgasse 11

Baubeginn geplant: Ende 2006 / Anfang 2007

Fertigstellung geplant. Ende 2007

#### Wohnflächen:

Die Wohnnutzflächen betragen 125 m², die zugehörigen Kellerabteile weisen eine Nutzfläche von 53 m² auf. Jeder Wohnung wird ein oberirdischer überdachter Autoabstellplatz (Carport) sowie ein Gartenanteil zugewiesen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit des Erwerbes weiterer überdachter Autoabstellplätze.

#### Gemeinschaftsanlagen:

Entlang der Anlage werden Grünflächen sowie Kleinkinderspielplatzbereiche errichtet. Ein Müllraum im Bereich der Autoabstellplätze gewährleistet kurze Wege zur Müllentsorgung.

Die zentrale Fernwärmeübergabestationen wird oberirdisch im Bereich der Autoabstellplätze im eigenen Technikraum untergebracht. Optional kann ein Heizraum und Brennstofflagerraum für feste Brennstoffe in jeder Wohnung eingebaut werden.

#### Lage:

Das ca. 2.000 m² große, allseitig besonnte Grundstück liegt süd-östlich der Heimgartenanlage "Kleingartenpark Paul Zeilbauer", einer räumlichen Ausweitung des Grüngürtels entlang der Mur. Durch die niedrige Bepflanzung und Bebauung im Bereich der Kleingärten wird für die Bewohner des Baugrundstückes ein herrlicher Blick auf den Kalvarienberg und den Stadtteil Graz West frei. Diese Ausgangssituation und die Planung der Wohnungen garantieren deren Bewohnern den Genuss so mancher Sonnenstunde auf den eigenen großzügig angelegten Terrassen und Dachterrassen.

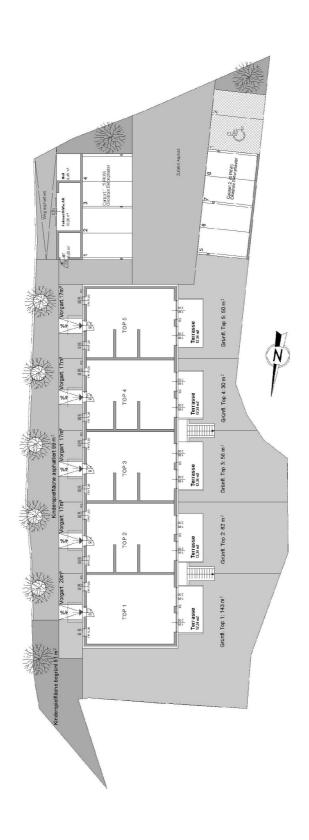
#### Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Wohnanlage punktet des Weiteren in Bezug auf ihre zentrale Lage in Graz. Die Innenstadt ist per Straßenbahn (Linie 4/5) innerhalb von 10 Minuten im 5 Minuten- Takt erreichbar. Mit dem GVB- Bus Nr. 41 fährt man direkt nach St. Leonhard (LKH), GVB- Bus Nr. 53 schafft eine schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof. Sämtliche Haltestellen liegen in einem Umkreis von ca. 200m. Durch die Zwickellage zwischen Murradweg und dem Radweg entlang der Körösistrasse sind zukünftige Bewohner bestmöglich an das Grazer Radwegenetz angebunden.

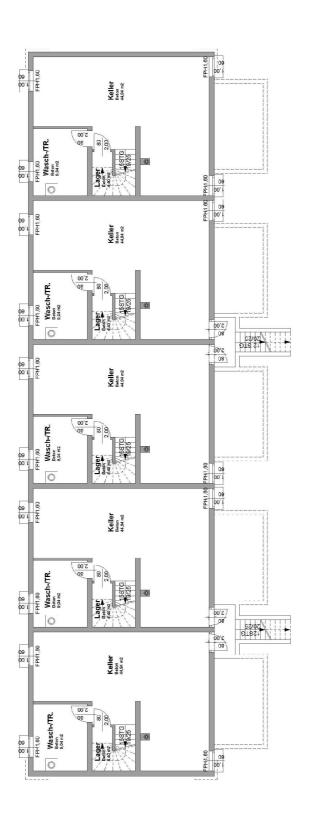
#### Schulen:

Kindergärten, Volkschulen, AHS und HTL-Bautechnik in den Bezirken Andritz und Geidorf sind teilweise zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln rasch erreichbar. Der Bezirk Gösting (HTBLA- Bulme, Volkschule Fischer- Au) ist über den nahe gelegenen Pongratz Moore - Steg (Fuß- und Radwegverbindung) auf kürzestem Weg erreichbar.

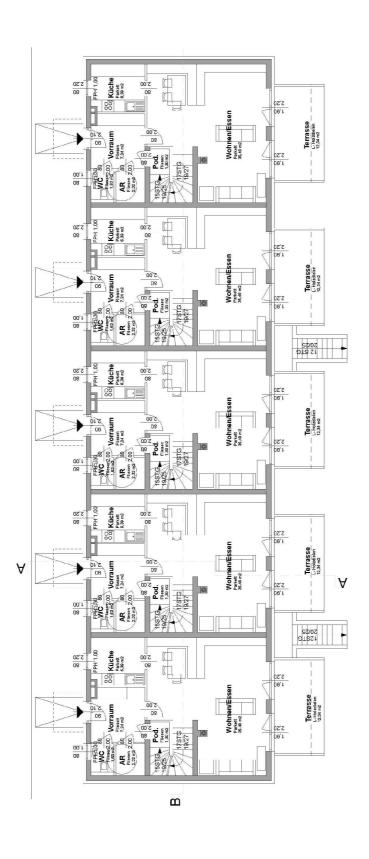
# **AUSSENANLAGEN**



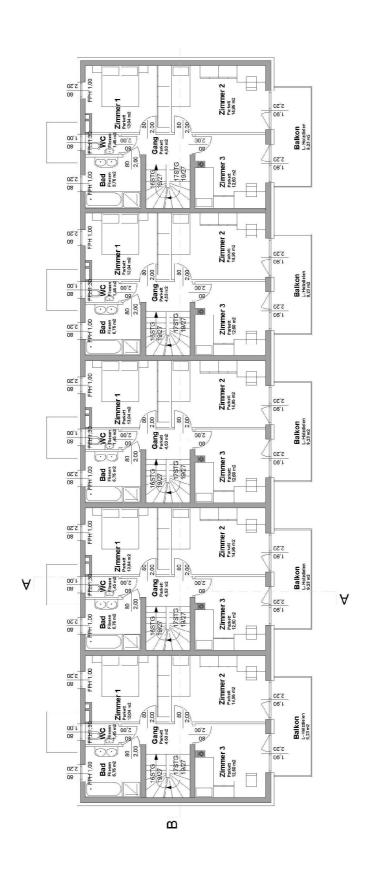
# **KELLERGESCHOSS**



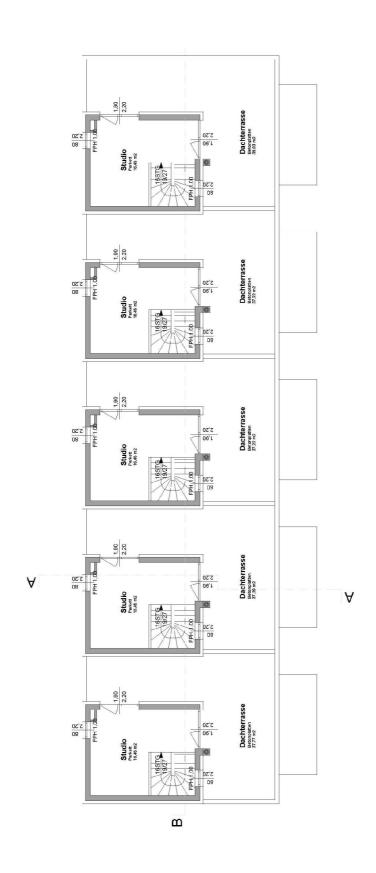
# **ERDGESCHOSS**



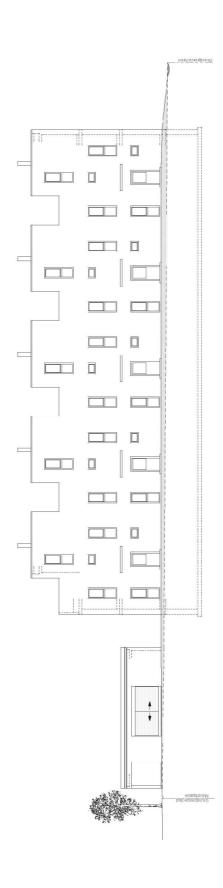
# 1. OBERGESCHOSS



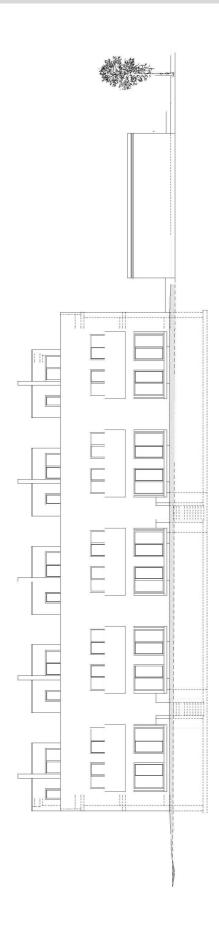
# 2. OBERGESCHOSS



# **ANSICHT OST**



# **ANSICHT WEST**



### **AUSSTATTUNG BAUSUBSTANZ**

Fundamentierung: Stahlbetonfundamentplatte Beton, (Stärke nach statischer Berechnung)

auf Sauberkeitsschicht; Feuchtigkeitsabdichtung nach Erfordernis. Der Kellerboden wird als durchgehende Fundamentplatte mit einer gehärteten

und geglätteten Oberfläche aus Beton ausgeführt.

Kellermauerwerk: 25 cm Außenwände in Beton bzw. nach statischen Erfordernissen,

Ausführung schalrein; Säulen und Unterzüge gemäß statischen

Erfordernissen.

Außenisolierung des gesamten Kellermauerwerkes mit 30mm XPS-

**Kellermauerwerk:** Dämmung.

Sollte eine Beheizung des Kellergeschosses angedacht sein so müssen

zusätzliche Wärmedämmschichten vorgesehen werden.

Geschossdecken: Die Decken über Keller-, Erd- und den Obergeschossen werden in

Ortbeton oder als Fertigteilelementdecken mit Aufbeton hergestellt.

Fußbodenaufbau: Sämtliche Fußbodenaufbauten werden mit gebundener Splittschüttung,

Trittschalldämmplatten und schwimmenden Estrich ausgeführt. Über dem Kellergeschoss wird die entsprechend dem Energieausweis 2006 erforderliche Dämmstärke in Form von Kellerdämmplatten an der Deckenuntersicht verlegt. Erdgeschoss- und Obergeschossdecken

werden an der Unterseite geglättet.

Außenmauerwerk: 25 cm gebrannter Hochlochziegel mit Ziegelsturzüberlagen und

Vollwärmeschutz - Dämmstärke entsprechend Energieausweis 2006 (Niedrigenergiehausstandard, ca. 15cm), Beschichtung mit Silikatputz in

weiß, hellgrau und in Teilbereichen orange.

Wohnungstrennwände: Entsprechend den Schallschutzanforderungen It. ÖNORM bzw. nach dem

Stmk. Baugesetz. Ausgeführt in Mantelbetonplattenbauweise mit

Betonkern. Beidseitig verputzt.

In den Wohngeschossen 10 cm Gipskartontrennwände, einfach beplankt.

Innenstiegen: Maisonettestiegen aus Stahlbeton mit Holztrittstufen aus Buche, Eiche

oder Esche. Setzstufe weiß ausgemalen. Kellerstiegen in Betonoberfläche

für Fliesen vorbereitet.

**Kelleraußenstiege:** Optional als Aufzahlung.

Dächer/ Terrassen: Sämtliche Dächer werden als Warmdächer hoch wärmegedämmt

ausgeführt. Die Dachterrassen werden mit Betonplattenbelag ausgeführt. Die ebenerdigen Terrassen werden mit Holzbohlenbelag aus Lärche auf

Polsterhölzern ausgeführt.

Balkone: Die Balkone werden mit Holzbohlenbelag aus Lärche auf Polsterhölzern

ausgeführt.

Spenglerarbeiten: Attikaabdeckungen, Dachrinnen und Regenrohre aus verzinktem

Stahlblech.

### **AUSSTATTUNG BAU**

Fenster: Drehund Kippelemente aus Kunststoff in weiß mit

Wärmeschutzisolierverglasung, Wärmedurchgangskoeffizient (Uw-Wert =

1,2 W/m<sup>2</sup>K).

Alle Wärmedurchgangswerte werden entsprechen dem neuen gesetzlich

vorgeschriebenen Energieausweis 2006 ausgeführt.

Balkontüren: Balkontüren als Kombinationselemente (Fixverglasung und

Balkondrehkipptüre). Schiebeelemente als Aufzahlung.

Kellerfenster: Kellerfenster als Dreh- Kipp Elemente aus Kunststoff in weiß

Sonnenschutz: Außen liegende Jalousien 50 mm breit, mit Endlosschnurzugbetätigung

innen. An der Ostfassade ist generell kein Sonnenschutz vorgesehen.

Ausführung als Sonderwunsch möglich.

Innen- und

Deckenmalerei:

Innenfensterbänke aus Kunststoff weiß; äußere Sohlbänke aus Außenfensterbank:

Stahlblech.

Wohnungseingangstür - Türblatt und Stock aus Holz bzw. gemäß Wohnungseingangstüre:

behördlichen Auflagen. Die Ausführung erfolgt mit Türspion, Beschlag It.

Architekt, Wechselgarnitur (Drücker und Knauf) mit Zentralsperre.

Innentüren: Als Röhrenspantüren; weiß lackiert oder mit Buche, Eiche oder Esche

> furniert. Stahlzarge lackiert. Türe zwischen Vorraum und Wohnbereich, auf Wunsch mit Standardglasfüllung (Klarglas). Drückerbeschläge It.

Architekt.

Parkettboden: In den Räumen Wohn-Essraum, Küche, Zimmer und wahlweise im

> Abstellraum und Vorraum erfolgt die Ausführung in Fertigparkettparkett 10mm geklebt, Buche, Esche oder Eiche als englischer Verband, fertig

versiegelt.

Boden- und In den Räumen Bad, WC und wahlweise im Abstellraum und Vorraum

Wandfliesen: erfolgt die Ausführung als Fliesen 15/15 cm in Farbe weiß. Standard

Farbpalette bestehend aus 8 Grundfarben. Verfliesungshöhe bis

Türstockoberkante.

Wand- und Die Wand- und Deckenflächenmalerei in den Aufenthaltsräumen erfolgt in

atmungsaktiver Dispersion, Farbe weiß.

In den Sanitärräumen wird ein, auf den nicht mit Fliesen belegten

Flächen, feuchtigkeitsunempfindlicher Anstrich, weiß, aufgetragen.

Kellertrennwände: Die Raumabschließenden Wände im Bereich Vorraum und Lager im

Kellergeschoss werden nicht ausgeführt. Sollte seitens der Käufer eine Beheizung der oberen Geschosse angedacht werden so müssen diese Wände im Nachhinein durch den Käufer aufgestellt werden (Lager,

Brennstoffraum).

### **AUSSTATTUNG HEIZUNG - SANITÄR**

Heizungserzeugung: Die Wärmerzeugung erfolgt mittels Fernwärme,

außentemperaturabhängig gesteuert. Eine eventuelle Nachtabsenkung der Heizung wird seitens der Hausverwaltung mit den Eigentümern

vereinbart.

Warmwasseraufbereitung: Mittels elektrischem Warmwasserboiler (150 I) im Keller, und elektrischem

Untertischspeicher für die Küche.

Raumseitig weiße Heizkörper mit Thermostatkopf zur automatischen Heizkörper:

Regulierung der Raumtemperatur, die Anordnung erfolgt größtenteils

unter den Fenstern.

Sanitäreinrichtungsgegen-

stände:

Keramik weiß / Fa. Concept oder Gleichwertiges Armaturen verchromt / Fa. Grohe oder Gleichwertiges.

Wasserzählung: Die Abrechnung der verbrauchten Wassermenge erfolgt über einen in der

Wohnung eingebauten Wasserzähler.

Heizungszählung: Die Abrechnung der verbrauchten Heizungsenergie erfolgt über einen in

der Wohnung eingebauten Wärmezähler.

Küche: 1 Anschluss für Kleinspeicher

1 Anschluss für Geschirrspüler mittels Doppelspindelventil und

Siphonabzweiger beim Spülenanschluss.

1 Anschluss für Spülbecken mittels Ablaufventil und Eckventil für Warm-

und Kaltwasser

**Badezimmer:** 1 Doppelwaschtisch + 2 Einhandhebelmischer.

1 Kunststoffbadewanne 170/75 cm + Wannenfüll- und Brausebatterie +

Handbrausegarnitur mit Brausestange.

1 Kunststoffduschtasse 80/80 cm + Brausebatterie + Handbrausegarnitur

mit Brausestange.

WC: Wandhängendes WC. ausgeführt als Tiefspüler, und

Unterputzspülkasten.

1 Handwaschbecken 45/35 cm (Nur Kaltwasseranschluss).

Keller: 1 Waschmaschinenanschluss.

1 150 I Wasserboiler, elektrisch beheizt.

Terrasse: 1 Kaltwasseranschluss frostsicher. Vorgarten: 1 Kaltwasseranschluss frostsicher.

### **AUSSTATTUNG** ELEKTRO

Elektroinstallation Die Verrohrung und Verkabelung in Wänden und Decken erfolgt

entsprechend den ÖVE - Vorschriften. Feuchtraum- Aufputzinstallation in

den Kellerräumen.

Satelliten TV - Anlage: Eine Gemeinschaftssatelliten- TV- Anlage ist im Leistungsumfang

enthalten, nicht jedoch die laufende Gebühr, sowie Receiveranlagen.

Blitzschutzanlage: Das Gebäude wird mit einer Blitzschutzanlage entsprechend den ÖVE –

Vorschriften ausgestattet.

Allgemeinbeleuchtung: Allgemeinbeleuchtung mittels Bewegungsmelder bei den

Zugangsbereichen zu den Wohnungen und den Allgemeinräumen.

Klingelanlage: Je Wohnung ist eine Klingelanlage direkt an der Wohnungseingangstüre

vorgesehen.

Vorraum: 2 Lichtdeckenauslässe + Schalter

1 Klingelanlage

1 Schukosteckdosenauslass

1 Wohnungsverteiler

**Küche:** 1 Lichtdeckenauslass + Schalter

3 Schukosteckdosenauslässe

1 Lichtwandauslass

1 Elektroherdauslass

1 Kühlschrankauslass

1 Geschirrspüleranschluss

1 Auslass für Kleinspeicher

1 Auslass Dunstabzug (im Installationsschachtbereich).

Wohnen – Essen: 2 Lichtdeckenauslässe + Schalter

6 Schukosteckdosenauslässe

1 TV- Anschlussdose 1 Telefonanschlussdose

**Zimmer:** 1 Lichtdeckenauslass + Schalter

2 Schukosteckdosenauslässe

1 TV Anschlussdose (nur in einem Zimmer pro Wohnung)

1 Telefonanschlussdose (nur in einem Zimmer pro Wohnung)

Studio: 1 Lichtdeckenauslass + Schalter

2 Schukosteckdosenauslässe

1 TV Anschlussdose 1 Telefonanschlussdose

Bad: 1 Lichtdeckenauslass + Schalter

1 Wandlichtauslass + Schalter

2 Feuchtraumschukosteckdosenauslässe

1 Duschtassenerdung1 Badewannenerdung

# **AUSSTATTUNG** ELEKTRO

WC: 1 Lichtdeckenauslass + Schalter

1 Lüfterauslass + Lüfter

Abstellraum: 1 Lichtauslass + Schalter

1 Schukosteckdose

Kellerraum: 2 Lichtauslässe + 2 Schalter

2 Feuchtraumschukosteckdosen

Wasch- und Trockenraum: 1 Lichtauslass + Schalter

> 1 Feuchtraumschukosteckdose 1 Waschmaschinenanschluss

1 Boileranschluss

2 Lichtauslässe + 2 Schalter Terrassen:

1 Feuchtraumschukosteckdose

### **ALLGEMEIN**

Anschluss an das öffentliche Wassernetz der Stadtwerke Graz – Wasser. Wasserversorgung:

Stromversorgung: Anschluss an das öffentliche Stromnetz der Energie Graz.

**Heizungsversorgung:** Anschluss an das öffentliche Fernwärmenetz der Energie Graz.

Abwasserentsorgung: Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Graz.

Autoabstellplätze: Abstellplätze überdacht. Abstellfläche asphaltiert.

Müllplatz: Müllplatz überdacht. Fläche asphaltiert.

Kinderspielplatz. Im Außenbereich sind zwei Kinderspielplatzbereiche vorgesehen.

Kinderspielgeräte sind gemäß den Anforderungen durch die Eigentümer

nachzurüsten.

Wohnungszugänge: Asphaltiert.

Besucherparkplätze: Im Zufahrtsbereich sind Besucherparkplätze vorgesehen. Abstellfläche

mit Rasengittersteinen ausgelegt. Abstellfläche nicht überdacht.

### **FARBKONZEPT**

#### Sonderwunsch möglich: 1. Bekiestes Flachdach Nein Dachdeckung: 2. Glasdach. Nein Vordächer: 3. Stahlkonstruktionen: Verzinkt. Nein 4. Fassade: Weiß Nein 5. **Terrasse Erdgeschoss:** Holzdielen aus Lärche Nein 6. Dachterrasse: Betonplatten 50/50 Ja 7. Wohnungseingangstüre: Weiß Nein 8. Kunststofffenster- und fenstertüren: Weiß Nein Außenjalousien 50mm breit Nein 9. Außenjalousien: silbergrau oder weiß 10. Stahlzargen Innentüren: Weiß Ja 11. Innentüren: Türblattoberfläche Weiß, Buche, Eiche oder Ja Esche 12. Innengeländer: Stahl, weiß beschichtet Ja 13. Holzboden: Buche, Eiche oder Esche Ja 14. Fliesen: Boden- und Wandfliesen Bad / WC 15/15 cm Ja 8 Standardfarben Verfugung generell Hellgrau Ja 15. Malerarbeiten: Generell weiß Ja 16. Sanitärgegenstände: Weiß Ja

17.

Elektroschalterprogramm:

Weiß

Ja

### **SONDERWÜNSCHE**

#### Sonderwünsche:

Im Kaufpreis ist die Errichtung des Kaufgegenstandes in Standardausstattung laut der dem Erwerber vorliegenden Ausstattungsbeschreibung enthalten. Der Erwerber hat jedoch die Möglichkeit, innerhalb der Planungsphase im Rahmen der technischen Möglichkeiten Planungs- bzw. Ausstattungsänderungen / Sonderwünsche vorzunehmen.

Der Erwerber hat die Möglichkeit, den vorgesehenen Ausstattungszustand auf seine Kosten ändern zu lassen, sofern dies mit dem Bauablauf und den bautechnischen und baurechtlichen Bestimmungen vereinbar ist. Jedoch werden sämtliche Änderungen in den entsprechenden Ausführungsplänen ergänzt. Diese Änderungen sind kostenpflichtig.

Mit der Durchführung von Sonderwünschen können nur die an der Durchführung des Bauvorhabens beschäftigten Unternehmen vom Erwerber im eigenen Namen und auf eigene Rechnung beauftragt werden. Die Beschäftigung anderer Unternehmen sowie das Erbringen von Eigenleistungen werden aus Haftungs-, Koordinierungs- und Verrechnungsgründen ausgeschlossen, bzw. sind erst nach erfolgter Wohnungsübergabe möglich.

Der Erwerber hat die finanzielle Abgeltung der Sonderwünsche im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen. Eine Begleichung der Rechnungen für Sonderwünsche durch die Bauträgerin erfolgt ebenso wenig wie eine Gewährleistung für die von den Sonderwünschen umfassten Arbeiten, Einbauten und dergleichen.

### **ZUSATZHINWEISE**

#### Zusatzhinweise:

Das in den Grundrissen eingezeichnete Mobiliar, sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt, stellt einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und ist in den Gesamtkosten nicht enthalten. Gegenständlicher Prospekt erhebt demzufolge keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Detailtreue.

Änderungen, die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt dienen, bzw. von der Behörde vorgeschrieben werden, bleiben vorbehalten. Die vorliegende Prospektunterlage entspricht dem heutigen Stand der Technik. Änderungen durch den Bauträger in der Ausstattung oder Bauausführung werden nur nach Absprache vorgenommen. Abweichungen vom Plan werden bis 3% toleriert.

Für allfällige Wartungstätigkeiten können die Dachflächen und die Allgemeinflächen (Außenanlagen, Vorgärten, Gartenflächen und dergl.) der Wohnanlage im Namen der Hausverwaltung benützt werden.

Die Planmaße sind Rohbaumasse, welchen gewissen genormten Bautoleranzen unterliegen. Es sind daher für Einbauteile jeglicher Art Naturmaße zu nehmen.

Auf Leistungen die in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung von Seiten des Bauträgers sind jederzeit zulässig, sofern sie dem Käufer zumutbar sind – besonders wenn sie geringfügig und sachlich bzw. technisch gerechtfertigt sind.

Die Darstellung in den Lage bzw- Außenanlagenplänen, in Bezug auf Bäume und Buschwerk, sind symbolhaft; der Wohnungskäufer hat keinen Rechtsanspruch auf Herstellung exakt nach Lage- bzw. Außenanlagenplan.

## FLÄCHEN - PREISE

		TOP	TOP	TOP VERKAUFT	TOP	TOP
		1	2	3	4	5
WOHNEN	M2	125,00	125,00	110,00	125,00	125,00
VORGARTEN	M2	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
TERRASSE	M2	12,30	12,30	12,30	12,30	12,30
GARTENFLÄCHE	M2	143,20	62,60	58,60	30,50	47,40
BALKON	M2	9,20	9,20	9,20	9,20	9,20
DACHTERRASSE	M2	37,20	37,20	37,20	37,20	37,20
KELLER	M2	58,80	58,80	58,80	58,80	58,80
AUTO	M2	1 Carport	1 Carport	1 Carport	1 Carport	1 Carport
VERKAUFSPREISE €:		339.000,00	<u>319.750,00</u>		<u>312.000,00</u>	325.000,00
PREIS / M2 WOHNFLÄCHE €:		2.712,00	2.558,00	0,00	2.496,00	2.600,00

Zusätzliches Carport: €4.800,00

Einseitige Zusätzliche Kellerstiege: €6.000,00

Zusätzliche Kellerstiege für 2 Eigentümer je: €3.500,00

### **IMPRESSUM**

Bauträger / Bauherr: KG Bauträger GmbH.

Goethestrasse 50, 8010 Graz Tel.: 0316 - 321 534 Fax: 0316 - 321 534 31

Ansprechpartner: Herr DI Martin Höfler



Generalplanung und Projektsteuerung:

Generalplan GmbH.

Goethestrasse 50, 8010 Graz Tel.: 0316 - 321 534

Fax: 0316 – 321 534 31



Goethestraße 50 8010 Graz

Tel.: +43-316-321534-0 FAX.: +43-316-321534-31



@ office@generalplan.at

**Architekt DI Arno Mick** Architektur:

Kaiser - Josef - Platz 5, 8010 Graz

Tel.: 0650 - 810 0818 Ansprechpartner: Fr. DI Silvia Krainz



Verkauf und Beratung:

s-Real Wohn<sup>2</sup>

Center Liebenau

Liebenauer Hauptstrasse 2-6, 8041

Graz

Ansprechpartner:

Herr Wolfgang Holzmeister (050 100

626 403)

Herr Jürgen Scheucher (050 100

262 94)





Finanzierung:

Steiermärkische Bank und

Sparkassen

Sparkassenplatz 4, 8010 Graz Tel.: 05 0100 36000-0 Fax: 05 0100 936000



Vertragserrichtung:

Medwed-Kupferschmid-Medwed-

Nöstlthaller

Adolf Kolping Gasse 2, 8010 Graz

Tel.: 0316 - 820 008

Ansprechpartner:

Hr. Mag. Heinz Kupferschmid