

HILL RESORTS

am Schlosspark

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

inklusive der Bau- und Leistungsbeschreibung

Bauvorhaben:
Baierstraße 52
8020 Graz



Ein Projekt der

AIRA Real Estate Development GmbH
Herrengasse 28 – Eingang: Frauengasse 7/9, 8010 Graz
FN 454045p, UID Nr. ATU 71334656

T 0316 44 50 50
E office@aira.at
W www.aira.at

14.09.2020

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE PROJEKTBECHREIBUNG.....	2
1.1	Allgemein	2
1.2	Parkplätze	2
1.3	Erschließung.....	3
1.4	Versorgung.....	3
2	BESCHREIBUNG DES BAUWERKS.....	4
2.1	Fundamente.....	4
2.2	Mauerwerk.....	4
2.3	Geschoßdecken und Innenstiegen	4
2.4	Flachdächer.....	5
2.5	Estriche	5
3	AUSSTATTUNG DER WOHNEINHEITEN	6
3.1	Fußboden- und Wandbeläge.....	6
3.2	Fenster und Fenstertüren	6
3.3	Türen.....	7
3.4	Schließenanlage	8
3.5	Sanitäreinrichtungsgegenstände	8
3.6	Lüftung WC, Badezimmer, Küchen und Kochnischen	9
3.7	Elektroinstallationen	9
3.8	Terrassen und Balkone	11
4	AUSSTATTUNG DER ALLGEMEIN BEREICHE	12
4.1	Spenglerarbeiten.....	12
4.2	Einlagerungsräume	12
4.3	Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser).....	12
4.4	Aufzug.....	12
4.5	Briefkastenanlage.....	12
4.6	Kinderwagen und Fahrradabstellraum	13
4.7	Müllraum	13
4.8	Garage	13
4.9	Außenanlage	13
4.10	Grundsätzliches.....	14

1 ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

32 Wohneinheiten und 35 PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage

**Baiernstraße 52,
8020 Graz**

Das Projekt gliedert sich in **8 Ebenen**:

Ebene	Wohneinheit	ADRESSE
Ebene -1	Parkgarage	
Ebene 0	Kellerabteile, Nebenräume (HT, Fahrrad-/ Kinderwagenabstellr.)	
Ebene 1	Wohnung Top 1 – Top 8	Baiernstraße 52, Top 1 bis Top 8
Ebene 2	Wohnung Top 9 – Top 16	Baiernstraße 52, Top 9 bis Top 16
Ebene 3	Wohnung Top 17 – Top 21	Baiernstraße 52, Top 17 bis Top 21
Ebene 4	Wohnung Top 22 – Top 25	Baiernstraße 52, Top 22 bis Top 25
Ebene 5	Wohnung Top 26 – Top 28	Baiernstraße 52, Top 26 bis Top 28
Ebene 6	Wohnung Top 29 – Top 32	Baiernstraße 52, Top 29 bis Top 32

1.1 Allgemein

Prägend für das Projekt ist eine 2-3 geschossige straßenbegleitende Bebauung entlang der Baiernstraße.

Anschließend setzt sich die Bebauung in gestapelter eingeschossiger Bauweise den Hang entlang fort und passt sich bestmöglich an die bestehende Topographie an. Die terrassierte Bebauung bettet sich bestmöglich in die Natur ein. Es handelt sich um 2 separate Baukörper (BT Nord & Süd) die sich durch das Verschieben der jeweiligen darüberliegenden Ebene mit der Natur verzahnen.

Die Planungsgrundlagen für barrierefreies Bauen wurden durchgehend berücksichtigt, sodass alle Bereiche barrierefrei erreicht werden können. Die Grundsätze des adaptiven Wohnbaus sind ebenfalls berücksichtigt

1.2 Parkplätze

Es sind 36 KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage vorhanden.

- Einfahrt TG ebenerdig von Baiernstraße, Rolltor (Schlüsselschalter, Betätigungsschnur innen, und Handsender), Einfahrtstor in Gitterausführung für natürliche Be- und Entlüftung.

- Betonboden
- Ausstattung der Decke mit nicht brennbaren und schallabsorbierenden Dämmplatten wo erforderlich.
- Natürliche Be- und Entlüftung, Rauchmelder und Fluchtwege lt. Brandschutzkonzept
- Schöpfschächte für anfallendes Schmelzwasser etc.

1.3 Erschließung

Die Bebauung wird in 2 Bauteile untergliedert: Bauteil Nord und Süd

Der Hauptzugang mit Videogegensprechanlage befindet sich in der Mitte der Bauteile auf Höhe der Baiernstraße. Von dort gelangt man zum Lift, mit dem man die weiteren Ebenen erreichen kann (barrierefreie Erschließung) bzw. mittels Schlüssel zu den Tiefgaragenstellplätzen.

Zusätzlich ist beim Bauteil Süd im Bereich der Einfahrt eine Freitreppe vorgesehen, über die man die Ebene 0 erreicht (Kellerabteile und Nebenräume, ca. +3,20m über Straßenniveau). Von hier gelangt man anschließend entweder über eine offene Treppenanlage mit frei zugänglichen Zwischenpodesten oder mit dem Lift zu den jeweiligen Wohnungen. Beide Baukörper sind durch die Freitreppe und deren Podeste miteinander verbunden.

1.4 Versorgung

Energieversorgung:

Die Versorgung erfolgt mittels Stroms aus dem öffentlichen Netz.

Wasserversorgung und Wasserentsorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem städtischen Netz. Die Ableitung von Schmutzwässern erfolgt über das Abwassersystem der Stadt Graz mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Die Ableitung der Niederschlagswässer erfolgt über die auf eigenem Grund befindlichen Sickerschächte.

Heizung und Warmwasserbereitung:

Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt mittels Fernwärmeheizung. Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Im Bad wird ein Heizkörper als E-Handtuchwärmer situiert.

2 BESCHREIBUNG DES BAUWERKS

2.1 Fundamente

Fundamentplatte aus wasserundurchlässigem Stahlbeton, im Gefälle ausgebildet; Ebenso werden alle unter die Fundamentplatte reichenden Gebäudeteile wie Aufzugsgruben, Pumpensümpfe, Putzschächte und Ölsammelgruben in WU-Beton gegossen.

2.2 Mauerwerk

Erdberührte Bauteile:

Tragende Wände:
Stahlbeton

Aufgehendes Mauerwerk:

Tragende Wände:
Wände nach statischer Erfordernis
Wärmedämmverbundsystem in der bauphysikalisch notwendigen Stärke mit Fasadendämmplatten inkl. Abrieb

Wohnungstrennwand:
Wände mind. 18 cm
ein- bzw. beidseitig (nach Bauphysikalischer Erfordernis) mit einer Vorsatzschale beplankt (zB. GK oder glw.)
bzw. Gipskartonständerwand in Ausführung als geprüfte Wohnungstrennwand

Zwischenwände:
Gipskartonständerwände 10 cm, beidseitig einfach beplankt, im Bereich der Sanitär- und/oder Kücheninstallationen werden bei bauphysikalischer Notwendigkeit zusätzliche Vorsatzschalen (zb. aus Gipskartonplatten) ausgebildet.

2.3 Geschoßdecken und Innenstiegen

Diese werden nach statischen Anforderungen aus Stahlbeton hergestellt. Abgehängte Zwischendecken und/oder Poterien aus Gipskartonplatten werden – falls technisch erforderlich – angebracht. Die Deckenuntersicht ist malfertig gespachtelt.

Stiegenlaufplatten werden aus Stahlbetonfertigteilen - schalltechnisch entkoppelt gelagert - hergestellt. Der Anschluss zur Stiegenhauswand erfolgt mittels dauerelastischer Fuge, Unterseite und Stirnflächen werden malfertig gespachtelt.

2.4 Flachdächer

Diese werden als Warmdach lt Önorm 3691 ausgeführt. Alle Anschlüsse an vertikale Gebäudeteile werden mind. 15 cm über das fertige Niveau hoch geführt. (ausgenommen barrierefreie Ausgänge)

2.5 Estriche

Vorbehaltlich der bauphysikalischen Berechnung werden alle Estriche in den Wohnungen, Stiegenhäusern inkl. Podeste schwimmend verlegt ausgeführt. Im Wohnbereich gelangt ein Zementestrich zur Ausführung. In Nebenbereichen z.B. Stiegenhaus gelangt ein Zementestrich zur Ausführung.

Aufbau Wohnbereich:

- Betondecke
- teilweise Polystyrol Leichtbetonausgleichsschicht oder Splitt
- Dampfbremse
- Trittschalldämmung
- Heiz-Zementestrich
- Bodenbelag – Parkett bzw. Fliesen

3 AUSSTATTUNG DER WOHNHEIMEN

3.1 Fußboden- und Wandbeläge

Vorräume, Wohnzimmer, Wohnküchen, Küchen, Zimmer, Abstellraum

Boden: Zweischicht-Fertigparkett 11 mm 3,6 mm Nuttschicht Eiche. Es werden vier Varianten angeboten unter denen der/die KäuferIn ohne Aufpreis wählen kann.

Wände: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß

Decken: gemalt mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß

Bäder, Duschbäder und WC's

Boden: Keramischer Fliesenbelag, Format: 30/60 cm, orthogonal im Verband verlegt. Es werden fünf Varianten angeboten, unter denen der/die KäuferIn ohne Aufpreis wählen kann.

Wände: Keramischer Fliesenbelag, Format: 30/60 cm, erfolgt bis ZargenOK und in den WCs bis 1,20 m, orthogonal verlegt, teilweise abwaschbarer Latexanstrich
Es werden drei Varianten angeboten, unter denen der/die KäuferIn ohne Aufpreis wählen kann.

Sämtliche Anschlüsse und Übergänge an andere Konstruktionen werden mit Sanitärsilikon ausgebildet. Der gesamte Boden der Bäder und Duschbäder sowie der Spritzwasserbereich an den Wänden bei Duschen und Badewannen werden mit einer Feuchtigkeitsisolierung auf Epoxidbasis abgedichtet. Die Decken werden mit wischfester Halbdispersionsfarbe, weiß gemalt.

Terrassen

Betonplatten 50/50/5 grau verlegt; Entwässerung über Gullys

Balkone

Betonplatten 50/50/5 grau verlegt; Entwässerung über Gullys

3.2 Fenster und Fenstertüren

Rahmen: Kunststoff- ALU - Fenster Farbe nach Wahl Architekt

Verglasung: 3-Scheiben- Isolierverglasung - bei Fenstertüren wird mind. bis zur Höhe des Parapets Sicherheitsglas eingebaut.

Beschläge:	Bei mehrflügeligen Fenstern wird jeweils ein Flügel mit einem einbruchhemmenden Eingriff-Drehkippschlag ausgestattet.
Dichtungen: den	Rundumlaufende Falzdichtungen zwischen Rahmen und Flügel in Eckbereichen verschweißt oder geklebt.
Außen-Jalousien	Aluminium Farbe nach Wahl Architekt bei den vertikalen Fenstern bzw. Fenstertüren.

Die Beschattung der vertikalen Fenster mittels Elektroantrieb und Fernsteuerung ist in den Ebenen 4 bis 6 inkludiert. In den Ebenen 1 bis 3 ist der Elektroantrieb gegen Aufpreis aufrüstbar.

3.3 Türen

Sicherheitswohnungseingangstüren

Anforderungen:	mind. Klimaklasse b, gem. Bauordnung, Schalldämmwert mind. 42 dB, einbruchshemmend Widerstandsklasse WK2 gemäß ÖNORMB 5338
Stock:	HOLZ weiß
Türblatt:	gefalztes Türblatt 65 mm, beidseitige Decklage, weiß beschichtet
Beschlag:	3-fach Verriegelung, nicht aushebbare Objektbänder, Sicherheitszylinder (Zentralsperre für das gesamte Haus)
Sichtbarer Beschlag:	Sicherheitsbeschlag, Langschild, Namensschild und Türspion

Innentüren

Stock:	Holz weiß
Türblatt:	mit Röhrenspanplatten gefalzt, weiß beschichtet, 80/200 cm
Beschlag:	Bad und WC erhalten Schlösser mit abstellbarer Falle und Notöffner, alle anderen Innentüren erhalten Fallenschlösser mit Riegel, Bundbartschlüssel
Sichtbarer Beschlag:	Glutz Edelstahl, Fabrikat E-SAT - oder glw

Hauseingangstüre

Stock:	Schüco- Profile oder glw., mit umlaufender Gummidichtung
Türblatt:	Schüco Profile oder glw. mit Glasfüllung Objektrollenbänder Niro, mind. 3 Stk./Türblatt
Beschlag:	Fa. FSB Niro oder glw., Oberkopftürschließer Dorma mit Schließfolgeregelung oder glw.

3.4 Schließanlage

Sämtliche für Wohnungseigentümer sperrbare Schlösser mit Zentralsperre und Wendeschlüsselsystem, Fabrikat: KESO oder glw., je Top 5 Stk. Wohnungsschlüssel, im Falle des Erwerbs eines Garagenplatzes 1 Stk Handsender

3.5 Sanitäreinrichtungsgegenstände

WC:	Wand-WC, Fabrikat Prisma Charly oder glw., Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten inkl. Sitzbrett, Deckel und Drückerplatte, weiß
Waschtisch:	Fabrikat Prisma Wolfgang oder glw., Größe lt Plan, Farbe weiß
Handwaschbecken:	Fabrikat Prisma Wolfgang oder glw., Größe lt Plan, Farbe weiß
Badewanne:	Fabrikat Prisma Neptun oder glw., einsitzige Einbauwanne, Größe ca. 170 x 75 x 60cm, Farbe weiß
Dusche (wenn lt. Wohnungsplan vorgesehen):	Begehbare Dusche mit Bodenablauf und mit ESG Seitenwand und Überkopfbrause
Waschtisch-Armatur:	Einhandhebelmischer, Fabrikat Hansa Primo oder glw., verchromt
Badewannenarmatur:	Einhandhebelmischer, Fabrikat Hansa Primo oder glw., verchromt
Duscharmatur (wenn Dusche lt. Wohnungsplan vorgesehen):	Hansa Basic Jet od. glw., verchromt

Waschmaschine:

In jeder Wohnung befindet sich ein Anschluss für eine Waschmaschine im Badezimmer.

3.6 Lüftung WC, Badezimmer, Küchen und Kochnischen

Sanitärräume

mechanische Lüftung über Dach mittels UP-Lüfter weiß, Steuerung in WC's über Lichtschalter, ansonsten über getrennte Schalter, jeweils mit Nachlaufrelais. – nur wenn kein Fenster vorhanden

Küche

Umluftlüftung (nicht Lieferumfang)

Innen liegende Abstellräume

Falls lt. Plan die Aufstellung einer Waschmaschine vorgesehen ist, erfolgt die mechanische Entlüftung über Dach (UP-Lüfter).

3.7 Elektroinstallationen

Wohnraum:

2 - 4 Decken bzw. Wandauslässe mit Ausschalter oder Wechselschalter nach Wahl des AG
2 einfache Schukosteckdosen
1-2 doppelte Schukosteckdosen
1 Fernsehantennendose mit Doppelschukosteckdose
1 Telefondose - Abdeckung wie Schalterprogramm - mit Doppelschukosteckdose
1 Internetanschluss
1 Medienanschluss je Wohneinheit ist inkludiert

Kochnische Arbeitsbereich

1 Wandauslass mit Ausschalter f. Arbeitsplatzbeleuchtung
1 Deckenauslass mit Ausschalter
1 einfache Schukosteckdose für Kühlschrank
1 einfache Schukosteckdose für Geschirrspüler
1 Einfach-Schukosteckdose für den Dunstabzug
1 einfache Schukosteckdose für Mikro
1 Dreifach-Schukosteckdose im Arbeitsbereich bei Kücheneinrichtungslänge bis 3m Länge (od. 2 doppelte Schukosteckdosen bei großer Küche)
1 E-Herd-Anschluss 400 Volt

Zimmer

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1-2 einfache Schukosteckdosen
- 1 Fernsehantennendose mit Doppelschukosteckdose
- 1 Internetanschluss
- 1 Telefondose - Abdeckung wie Schalterprogramm – mit Doppelschukosteckdose
- In Schlafzimmern sind im Bereich der Nachttische Doppelschukosteckdosen lt. Plan sowie
- 1 Wechselschalter für Licht neben dem Bett vorzusehen.

Wohnzimmer als Einzelwohnraum

- 2 oder 3 Deckenauslässe mit einem bzw. zwei Ausschaltern
- 3 einfache Schukosteckdosen
- 3 doppelte Schukosteckdosen
- 2 dreifach Schukosteckdosen
- 1 Fernsehantennendose mit Doppelschukosteckdose
- 1 Internetanschluss
- 1 Telefondose - Abdeckung wie Schalterprogramm - mit Doppelschukosteckdose
- Türgegensprechanlage mit elektr. Türöffner und Klingeltaster

Vorraum

- 1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern
- 1 Schukosteckdose
- Gegensprechanlage mit elektr. Türöffner und Klingeltaster vor der WHG – Eingangstür
- Unterputz (UP) Wohnungs- u. Multimediateilnehmer (abhängig vom Platzbedarf sind diese Verteiler auch im Abstellraum situiert)

Terrassen/Balkone

- 1 Wandauslass oder Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose mit Deckel
- 1 Beleuchtungskörper (lt. Vorgabe der Behörde – Naturverträglichkeitsprüfung)

Bad

- 1 Steckdose mit Deckel
- 1 Waschmaschinenanschluss lt. Plan wahlweise
- 1 Lichtimpulsschalter mit Nachlaufrelais für Lüfter inkl. Kontrolllicht
- 1 Wandauslass oberhalb vom Spiegel
- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 hygrostatisch gesteuerte Lüftung
- 1 Anschluss für Wäschetrockner

WC

1 Deckenauslass/Wandauslass mit Ausschalter
1 Lüfter mit Nachlaufrelais

Schalterprogramm

Schalter- und Steckdosenprogramm Berker S1 oder glw.
Oberfläche in weiß matt.

Gegensprechanlage

Jede Wohnung erhält eine Video-Gegensprechanlage mit Ausführung wie Schalterprogramm - und eine Türklingel, welche neben der Wohnungseingangstüre situiert wird.
Hauptpaneel beim Eingang aus Edelstahlplatte mit eingefrästem AIRA Logo.

3.8 Terrassen und Balkone

Flachdächer werden als Gründach ausgeführt, Terrassen, Balkone und Wege mit Betonplatten belegt

Terrassen- und Balkongeländer

Terrassen und Balkone: Lochblech einseitig verkleidet mit Edelstahlhandlauf

Wasseranschluss

Terrassen bzw. Balkone erhalten einen frostsicheren, selbstentleerenden Wasseranschluss (Kemper Armatur)

4 AUSSTATTUNG DER ALLGEMEIN BEREICHE

4.1 Spenglerarbeiten

Sämtliche erforderlichen Verblechungsarbeiten wie Abdeckungen, Attikaabschlüsse, Entlüftungsrohre etc. werden in Alublech beschichtet oder gleichwertig hergestellt. Allfällige Rinnen- und Ablaufrohrquerschnitte werden lt. Erfordernis ausgeführt.

4.2 Einlagerungsräume

Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsabteil zugeordnet. Die Abteileinheiten sind natürlich belüftet. Die Abteilwände werden aus Metall mit Schloss (sperrbar mit Wohnungsschlüssel) und Türdrücker ausgeführt.

4.3 Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhäuser)

Ausreichende Leuchten und zugehörige Schalter. Die Steuerung erfolgt über Schalter und Bewegungsmelder mit Zeitschaltung.

Kinderwagen-/Fahrradabstellraum: Beton geschliffen

Müllplatz: Beton beschichtet

Parteienkeller inkl. Gangflächen sowie div. Nebenräume:
Beton besenstrich oder geglättet

Boden, Tritt- u. Setzstufen: Beton besenstrich

4.4 Aufzug

Schräglift

4.5 Briefkastenanlage

Im Eingangsbereich befindet sich die Briefkastenanlage welche mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar ist.

4.6 Kinderwagen und Fahrradabstellraum

In unmittelbarer Lift Nähe befindet sich im Keller der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum. Der Boden wird als Beton ausgeführt. Raummittig sind Beleuchtungskörper montiert (Aufputz Installation). Das Schloss der Türe ist in die Zentralsperranlage eingebunden.

4.7 Müllraum

Im Außenbereich Erdgeschoß befindet sich der Müllabstellplatz mit Container für Restmüll und Papier.

4.8 Garage

- Boden:** abgezogenem Stahlbeton geschliffen und eingestreut und wird im notwendigen Gefälle hergestellt. Die Markierung der Fahrbahn sowie der Stellplatzbegrenzungen erfolgen am Boden, die Stellplatz-Nummerierung wird, am Boden angebracht.
- Entwässerung:** Zum Auffangen anfallender Oberflächenwässer werden Schächte vorgesehen.
- Garagentor:** Die Bedienung erfolgt mit Schlüsselschalter bzw. Funksender beim Einfahren. Nach dem Passieren von Lichtschranken schließt das Tor automatisch.
- Türen:** Alle Türen und Tore, welche verschiedene Brandabschnitte wie Schleusen, Technikräume usw. trennen, sind als Stahlblechtüren, z.B.: Fa. Novoferm oder glw., ausgeführt. Türdrücker Standard Novoferm.
- Beleuchtung:** über Bewegungsmelder gesteuert, Notbeleuchtung mit Einzelbatterieleuchten

4.9 Außenanlage

Allgemeine Außenflächen werden begrünt bzw. laut Vorgabe der Behörde (Naturverträglichkeitsprüfung) mit einer entsprechenden Baumbepflanzung ausgestattet. Laut Plan erfolgt die Trennung der Terrassen zwischen den Wohneinheiten mittels Betonbrüstung. Die erforderlichen Zugangs- und Verbindungswege werden mit Asphalt ausgeführt und erhalten eine mit der Behörde abgestimmte Beleuchtung (Naturverträglichkeitsprüfung).

Außenbereich Zugangsbereiche mit Plattenbelag – 50/50 Beton

4.10 Grundsätzliches

Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können. Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich.

Der/die WohnungskäuferIn wird über derartige wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden. Sonderwünsche, gegen Aufzahlung, hinsichtlich Ausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen.