Brunnenpark
BAD RADKERSBURG

Stadt*wohnungen*
im Grünen

Wohnbebauung Stoisser 2

"STO 2"-mit 15 Wohneinheiten
auf Grundstück Nr. 558/4, EZ 538, KG 66331
A-8490 Bad Radkersburg

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG (BAB)

21.04.2021 - Version 03

GENERALPLANUNG

Alfred Wolf
Dipl. Ing. Architekt

Plüddemanngasse 83
8010 - Graz - Austria
t + 43 (0)316 427 000
e-mail: aws@aws-graz.at

Architektur*werkstatt***Graz**

STO-2
PROJEKT
NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE MIT 15 WE

A. ALLGEMEINE PROJEKTBESCHREIBUNG

A.1 Das Projekt - die Wohnungen

Das Projekt gliedert sich in 2 Baukörper, die an einer Nord-Süd-Achse angeordnet sind. Im Norden befindet sich ein 2-geschossiger Baukörper mit einem zurückgesetzten Penthouse-Geschoss mit gesamt 11WE, der südliche Baukörper ist 2-geschossig und beinhaltet 4 WE.
Im Norden sind alle Carports angeordnet, die Wohnanlage ist damit verkehrsberuhigt und frei von verkehrsbedingten Störungen.
Jeder Wohneinheit ist eine Abstellbox als Kellerersatzraum zugeordnet.
Ein Fuss-Radweg leitet zum öffentlichen Gehsteig an der Fehringerstrasse.

Den Vorgaben der Wasserrechtsbehörde folgend, ist das Projekt vom bestehenden Grundstücksniveau abgehoben und ist HQ30 geschützt.

A.2 Aufschliessung

Das Projekt wird über eine verkehrsberuhigte Sackstrasse über die Bahnhofstrasse aufgeschlossen und ist frei von jeglichem Durchzugsverkehr.
Die Stiegenhäuser sind offen ausgeführt und daher sind auch keine weiteren brandschutztechnischen Auflagen erforderlich.

A.3 Parkplätze

Jeder Wohnung ist ein überdachter Parkplatz zugeordnet,

A.4 Allgemeinräume-Allgemeinflächen

Am Grundstück befindet sich ein sichtgeschützter Müllbereich, ein versperrbarer Fahrradraum und die erforderlichen Technikräume.
Im Freibereich befindet sich der bauordnungsgemäss ausgewiesene Kinderspielplatz, jedoch werden einvernehmlich keine Spielgeräte aufgestellt.
An der Zufahrtsstrasse sind Besucherparkplätze angeordnet, einer davon wird als barrierefreier Parkplatz ausgewiesen. Am Projekt selbst ist ein barrierefreier Parkplatz vorgesehen.

A.5 Aussenanlagen

Die Erdgeschosswohnungen haben zugeordnete Gartenflächen als Eigengärten, diese werden mit Grassamen versehen. Weiters wird die bescheidmässig vorgeschriebene Bepflanzung ausgeführt. Überdachte Flächen werden bekiest.

Die bescheidmässig erforderlichen Versickerungsrinnen sind am Grundstück situiert und sind Rechtsbestandteil dieser Anlage, diese liegen weitestgehend in Bereichen der Allgemeinflächen, reichen teilweise aber auch in Privatgärten.
Private Zäune im Bereich der EG-Gartenwohnungen sind möglich, müssen aber einheitlich ausgeführt und als Sonderwunsch über den Bauträger abgewickelt werden.

A.6 Farbkonzept

Die Abstimmung der farblichen Oberflächengestaltung erfolgt in Anlehnung an das künstlerische Gesamtkonzept des planenden Architekten.

A.7 Energieausweis

Der Energieausweis sowie die bauphysikalischen Unterlagen können bei Interesse vom Bauträger angefordert werden. Am Ende der Bauzeit wird der dem Ausführungsstand entsprechende Energieausweis gemeinsam mit den Parifizierungsplänen übermittelt.

B. BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG OBJEKT

B1. Gründung

Fundamentplatte und Streifenfundamente aus Stahlbeton gemäß statischen Erfordernissen.

B2. Konstruktion

Erd- bzw. Obergeschoße: Die Außenwände werden in Ziegelmauerwerk und in Stahlbeton in Mischbauweise gemäß statischen Erfordernissen ausgeführt.
Die Wärmedämmung (EPS) an der Fassade erfolgt gemäß bauphysikalischen Anforderungen (AWDVS).

B3. Geschoßdecken

Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen mit Trittschalldämmung gemäß bauphysikalischen Anforderungen.

B4. Dach

Die Flachdachkonstruktionen werden nach bauphysikalischen Erfordernissen gedämmt und mit Schwarzdeckung oder Folienabdichtung sowie gemäß behördlicher Auflagen ausgeführt.

B5. Spenglerarbeiten

Ausführung aller Spenglerarbeiten (Verblechungen, Fallrohre) mit verzinktem, beschichtetem Stahlblech bzw.in beschichtetem Alublech.

B6. Fassade

EG bis DG: Aussenwandwärmedämmverbundsystem gemäß bauphysikalischen und brandschutztechnischen Anforderungen mit Silikatputz gemäß OIB-Richtlinie (AWDWS). Ungedämmte Betonwände und -decken in den Allgemeinbereichen und auskragenden Terrassen/Balkonen in Massivbauweise bleiben in Betonoberfläche/natur.

B7. Fenster- und Fenstertüren

Für alle Fenster und Fenstertüren gelten die Anforderungen des Wärme- und Schallschutzes lt. ÖNORMEN B 8110 und B 8115, sowie die definierten bauphysikalischen Angaben.
Material: Kunststoff-Alu-Fenster

Verglasung: 3-Scheiben-Isolierverglasung,

- Dichtungslippen und Einhanddrehkippbeschläge bzw. Fixverglasungen.
- Balkon und Terrassentüren werden mit einer Bodenschwelle ausgeführt.
- Fensterelemente mit Parapetverglasung haben an der Unterseite eine Fixverglasung in VSG-Ausführung als Absturzsicherung.

Fensterbänke: Die Außensohlbänke sind aus Aluminium eloxiert oder pulverbeschichtet. Innenfensterbänke Farbton weiß, Werzalit oder gleichwertiges.

B8. Sonnenschutz

B8.1 Die Fenster-und Fensterelemente in Wohnräumen werden mit automatischen, außenliegenden und fassadenbündigen Raffstoren mit fixen Führungsschienen ausgestattet.

B8.2 Ein Insektenschutz ist gegen Aufpreis als Sonderwunsch–SW möglich, teilweise ist dafür eine mehrteilige Ausführung erforderlich.

B9. Wände

B9.1. Tragende Innenwände

Tragende Innenwände aus Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton/Wandscheiben-Pfeiler-Stützen laut statischem Erfordernis.
Alle Massivwände innerhalb der Wohnungen werden verputzt.

B9.2a Tragende Wohnungstrennwände

Wohnungstrennwände aus Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton laut statischem Erfordernis mit Vorsatzschalen als Installationsebene.

B9.2b Nicht tragende Wohnungstrennwände

in Trockenbau

B9.3. Nichttragende Zwischenwände

Nichttragende Zwischenwände werden als Gipskartonständerwände beidseitig je einfach beplankt ausgeführt.

Gegen Aufzahlung sind folgende Ausführungen als Sonderwunsch-SW möglich:

- 2. Gipskartonplatte zusätzlich pro Wandseite
- verstärkte Steherkonstruktionen für schwere Wandbefestigungen
- Sperrholzplatten als Befestigungsgrund für schwere Wandmontagen, wobei diese im Küchenbereich für die Oberschrankmontage im Kaufpreis inkludiert sind.
- Innenwände in Ziegel 10 cm oder 12 cm, beidseitig verputzt.

C. ALLGEMEINBEREICH

C1 Hauseingang/Stiegenhaus

C1.1 Böden

Zugangswege im EG mit Betonpflaster oder homogener Betonplatte

C1.2. Stiegen und Podeste

Die Hauptstiegen werden als Stahlbetontreppen (Ortbeton- oder Fertigteiltreppen) verfliest mit frostsicheren Feinsteinzeugplatten in entsprechender Rutschfestigkeit laut OIB-Richtlinie ausgeführt.

C1.3. Wände+Decken/Oberflächen

Das gesamte Stiegenhaus vom EG ins 2.OG bleibt in Betonoberfläche
die Wände von eventuell vorhandenen Allgemeinräumen werden ebenfalls in Betonoberfläche, verputzt, gespachtelt oder farblich beschichtet, (Wände)
Die Decken-, Terrassen und Stiegenuntersichten bleiben in Betonoberfläche.

C1.4. Geländer

- Handläufe im Stiegenhaus mit Edelstahlrohr DM 35-40 mm auf Konsolen und Rundrosetten.
- Geländer im Stiegenhaus mit Flachstahlgeländer verzinkt.

C1.5. Elektroinstallationen-Beleuchtung

Die Beleuchtung des Außenbereichs, sowie des Stiegenhauses erfolgt über Decken- oder Wandleuchten.

C1.6. Fluchtwegorientierungs- und Sicherheitsbeleuchtung

Gemäß Vorschriften bzw. behördlichen Auflagen.

C1.7. Weitere Ausstattung

Briefkästen jeweils im Zugangsbereich.

C2 Kellergeschoss
Das Projekt ist nicht unterkellert.

C3 PKW-Stellplätze
Jeder Wohneinheit ist ein überdachter Stellplatz zugeordnet,

C4. Fahrradabstellplatz/Müllabstellbereich-überdacht

C4.1. Bodenbeläge
Bodenbeläge werden entweder asphaltiert oder als monolithische Stahlbetonplatte ausgeführt.

C4.2. Elektro–Fahrradladestation
Der Fahrradabstellplatz wird mit zwei Ladesteckdosen über den Allgemeinstrom ausgestattet.

C4.3. Müllbereich
Der Müllbereich ist gegenüber der Wohnanlage distanziert und abgeschirmt ausgebildet.

C5. Haustechnikbereiche/Technik
Bereiche der Übernahmestationen der Versorgungsunternehmen für Fernwärme, Wasser, Elektrotechnik und dergleichen werden gemäß technischen Vorgaben ausgestattet. Diese sind in eigenen Technikräumen situiert.

C6. Personenaufzugsanlage
Das Haus-A/Nord/11WE wird barrierefrei
über eine zentrale Aufzugsanlage erschlossen.
Die Betriebs- und Wartungskosten für diese Anlage werden im abgeänderten BK-Verrechnungsschlüssel den Wohnungen im OG1 und OG2 verrechnet.
Die entsprechenden Vorschreibungen ergehen von der Hausverwaltung.

C7. Kamine
Wärmeversorgung mittels Fernwärme versorgter Zentralheizung, es sind keine Notkamine vorgesehen.

D. WOHNUNGEN

D1. Bodenaufbauten
Die Aufbauten erfolgen lt. Planangaben und bauphysikalischen so wie statischen Erfordernissen.
Heizestriche 70mm.
Standardestrich 60mm.

D1.1 Fußbodenbeläge Wohnungen:
Küchen, Wohnzimmer, Wohnküchen, Schlafräume:
Fertigparkett Eiche-Struktur mit werkseitiger Versiegelung,
Nutzschicht ca. 2,5mm, Eiche natur, geklebt, inklusive Holzsockelleisten.

D1.2 Bodenfliesen Bäder, WC´s, VR [Vorräume] und AR [Abstellräume]
Keramische Beläge,
Fabrikat: Abitare Factory in 30/60cm oder Gleichwertiges,
Sockelleiste im Material der Bodenverfliesung,
sofern keine Wandverfliesung vorgesehen ist.

D1.3 Wandverfliesungen:

- Wände in Bädern: Keramischer Fliesenbelag
  Format: 60/30cm
  Verfliesungshöhe: 210cm an Wänden mit Sanitärkeramik,
  sonst Fliesensockel h= 80-100mm
  An den übrigen Wänden wischfester Anstrich im Farbton weiß/Nassabriebklasse-3

- Wände in WCs: Keramischer Fliesenbelag
  Format: 60/30cm
  Verfliesungshöhe: 120cm an Wänden mit Sanitärkeramik,
  sonst Fliesensockel/ H= 80-100mm
  An den übrigen Wänden wischfester Anstrich im Farbton weiß/Nassabriebklasse-3

D2. Wände/ Decken
Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafräume, Kinderzimmer, Abstellraum, Küche:
Wände werden, wenn nicht anders vorgesehen, mit Dispersionsfarbe weiß beschichtet.

Die Decken in den Wohnungen werden gespachtelt und mit
Dispersionsfarbe weiß beschichtet.

D3. Türen

D3.1. Wohnungseingangstüren
Ausführung: Holztürblatt/ Holzzarge
Fabrikat: Dana
Typ: "Zensur WK2" oder "Allianz WK2" oder gleichwertiges,
je nach Brandschutzanforderung

Stärke Türblatt:	69mm
Klimakategorie:	je nach Lage c3, d3 oder e2 Schallschutz: 42db
U-Wert Türe:	1,1
Brandschutz:	Ei2-30C/ wenn brandschutztechnisch erforderlich, ansonsten E0

Ausstattung: Weitwinkelspion mit Topbezeichnung
Farbe: Farbe weiss bzw. nach Farbkonzept der Fassade
Einbruchhemmung: WK2 mit 3-fach Verriegelung

- Stock: Massivholzrahmenstock pigmentlackiert und mit umlaufender Gummidichtung, wo erforderlich mit Brandschutzanforderung EI30 ausgeführt.
- Türblatt: 90x200cm
  Vollbautürblatt mit einer Innenlage aus mehrlagigen Spezialeinlagen, mit Schichtstoffplatten belegt.

Zylinderschloss für Zentralsperre (gesamtes Haus, Allgemeinräume).
Als SW (Sonderwunsch) gegen Aufzahlung ist auch ein Einbruchschutz der Klasse WK3 ausführbar.

D3.2. Innentüren/ Beschläge:

- Stock: Holzwerkstoffzargen, weiß lackiert, mit 3-seitig umlaufender Gummidichtung.
  Fabrikat: DANA
  Typ: F97-Softline mit Falzausbildung

- Türblatt Drehtüren:
  - Holztürblatt 80-90x200cm, gefälzt, mit Röhrenspaneinlage, beidseitige Decklage weiß beschichtet,
  - Ganzglastürblatt als SW (Sonderwunsch) gegen Aufzahlung möglich

- Türblatt Schiebetüren: (wenn im Plan dargestellt)
  Holztürblatt 80-110/200cm mit Laufschiene für kontrolliertes, gedämpftes Öffnen und Schliessen,
  ohne Holzzarge ausgeführt,
  mit Deckblende als Laufschienenverkleidung,
  Muschelgriff innen, Stangengriff aussenseitig

  Als SW (Sonderwunsch) gegen Aufzahlung möglich
  - Ganzglastürblatt als SW (Sonderwunsch) gegen Aufzahlung möglich

- Beschläge:
  - Bad und WC erhalten Schlösser mit abstellbarer Falle und Notöffner
  - Alle weiteren Innentüren erhalten Buntbartschlösser mit je einem eigenen Türschlüssel
  - Der sichtbare Beschlag besteht aus Drücker und Rundrosette in Alu natur eloxiert

D3.3. Schließsystem

Alle Türen werden mit einem einheitlichen Schliesssytem ausgerüstet, jede Wohneinheit erhält 3 Schlüssel, mit denen folgende Türen einheitlich gesperrt werden können:

- Wohnungseingangstüre
- Postkasten
- Abstellbox
- Fahrradraum/ Müllraum/Sonstige allgemeine Räumlichkeiten
- Technikraum mit E-Verteiler

D4 Terrassen und Balkone

D4.1 Terrassen im EG

– Auf allen Terrassen im EG werden lt. Aufbautenkatalog und lt.Plänen frostbeständige Betonplatten im Format 50x50x5cm im Kiesbett verlegt. Diese sind im Gefälle ausgebildet und entwässern weglaufend vom Gebäude.
Die Terrassentüren im OG1/ OG2 bei massiven Terrassen sind mit Rigolrinnen ausgestattet.
Sämtliche EG-Terrassen sind zum Grossteil überdacht ausgeführt.

D4.2 Balkone im OG1 in Holz/Stahl

– Grundkonstruktion in Stahl/Verzinkte Ausführung
– Geländer in Flachstahl/verzinkt+beschichtet
– Bodenbelag in Lärche/mit eingeschobenem Flachstahl- oder Alublechen zwischen den Lärchenholzdielen
– Belag im leichten Gefälle von 1% verlegt
– zum Grossteil überdacht ausgeführt.
– überdachte Terrassen werden ohne Regenrinnen ausgeführt und entwässern frei.
– die Terrassentüren bei dieser Ausführungsvariante werden ohne Rigolrinnen ausgeführt.

D4.3 PH-Terrassen im OG2/teilweise gleiche Bauweise im OG1

– Flachdachdachabdichtung [2-lagige Schwarzdeckung] oder Foliendach nach bauphysikalischen Erfordernissen.
– Bodenbelag:
Betonplatten 50x50x5cm im Splittbett
– Brüstungen:
… bis 60cm massive Ausführung
… von +60cm bis +103cm
horizontales Geländer/verzinkt+beschichtet mit oberem Handlaufabschluss
– Die Entwässerung der Terrassen erfolgt über Gullys und Regenabfallrohre im nicht überdachten Bereich,
im überdachten Bereich erfolgt diese direkt über Regenspeier/ Notüberläufe.
– Die Terrassentüren sind mit den erforderlichen Rigolrinnen ausgestattet.

D4.4 Wasseranschluss auf den Terrassen/Balkonen als SW-Sonderwunsch

- Alle Terrassen im EG sind mit einem selbstentleerender Kaltwasseranschluss ausgestattet.
- Auf allen Terrassen im OG1+2 ist als Sonderwunsch ein selbstentleerender Kaltwasseranschluss möglich.

D5 Alle äusseren Zugänge am Grundstück

Asphaltierte Wege

D6 Erschliessungsgänge und Treppenanlagen in den Geschossen EG bis OG2

- Erschliessungsgänge Fliesen 30x30cm/R11
- Treppenanlagen Fliesen 30x30cm/R11
- Laubengänge Fliesen 30x30cm/R11

D7 Zäune

- sind als Sonderwunsch möglich, im Bereich von Absturzgefährdungen werden Zäune bauordnungsgemäss hergestellt.

D8 E–Ladestationen

- 2 x Ladebuchsen für Fahrräder

E. GEBÄUDETECHNIK WOHNUNGEN

E1. Elektrotechnik

Die Stromversorgung erfolgt über die
Elektrizitätswerke Bad Radkersburg GmbH
Südtirolerplatz 7
A-8490 Bad Radkersburg
Tel: 03476 350030
e-mail: ewerk@badradkersburg.at
Die Verrechnung der Stromkosten erfolgt über Einzelverträge direkt zwischen dem Nutzer und dem Stromlieferanten.

E2. Telekommunikation

Der Anschluss der A1 Telekom Austria bzw. eines LWL-Anbieters (Fa. Xinon GmbH) wird zentral in den Technikraum eingeleitet.
Verträge und Anschlüsse sind zwischen Nutzer und Lieferant zu vereinbaren.
Das Wohnzimmer wird mit einem Anschluss ausgestattet.

E3. Elektrotechnik/Installationen

E3.1. Zählung

Die Zähler- bzw. der Zählerschrank für die Wohnungen sind in allgemein zugänglichen Technikbereichen untergebracht und erfolgen über Einzelabrechnung.
Der Stromverbrauch der Allgemeinbereiche wird über den Allgemeinstrom abgerechnet.

E3.2. Wohnungsverteiler

Für die Versorgung der Wohnungen sind je nach Erfordernis Unterputzwohnungsverteiler vorgesehen.

E3.3. Schalterprogramm

Schalter, Steckdosen und Auslässe in reinweiß.

E3.4. E-Ausstattung

- **Vorräume/Gang/Wohnungstüre:**
  - 1 Deckenlichtauslass
  - 1-2 Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis [je nach Grösse des Raumes]
  - 1 1-fach Steckdose
  - 1 Wohnungsverteiler mit Sicherungsabgängen (beschriftet)
  - 1 Medienverteiler (beschriftet)

- **WC:**
  - 1 Deckenlichtauslass
  - 1 Ausschalter nach Erfordernis
  - 1 Ventilatoranschluss (geschaltet über einstellbares Nachlaufrelais in Kombination zum Licht).
    Bei natürlicher Belüftung des WCs entfällt die mechanische Entlüftung.
  - 1 Steckdose für die Installation eines Spül-WCs

- **Bad:**
  - 1 Deckenlichtauslass+Spiegellichtauslass
  - 2 Ausschalter (für getrennte Schaltung Deckenlichter und Wandauslässe)
  - 1 2-fach Steckdose mit Klappdeckel
  - 1 Ventilatoranschluss (geschaltet über einstellbares Nachlaufrelais in Kombination zum Licht). Bei natürlicher Belüftung des Badezimmers entfällt die mechanische Entlüftung.
  - 1 Steckdose für Waschmaschine
  - 1 Steckdose für Sprossenheizkörper

- **Küche bzw. Kochbereich in Wohnküche:**
  - 1 Auslass für Deckenspots
  - 1 Wandauslass über Arbeitsfläche für Lichtblende
  - 1 Ausschalter für das Arbeitslicht
  - 1 Ausschalter für Deckenlicht
  - 2 2-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche
  - 1 Steckdose für Kühl- und Gefrierschrank
  - 1 Steckdose für Dunstabzugshaube (Umluft)
  - 1 Steckdose für Geschirrspüler
  - 1 Anschlussdose E-Herd

1 Steckdose für Backrohr
Eigene Stromkreise für Geschirrspüler, E-Herd, Backrohr und Küchenschukosteckdosen.

- **Wohnzimmer:**
  2 Deckenauslässe (Wohn- und Essbereich)
  2 Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar)
  1 Reinigunssteckdose
  1 TV-Anschluss mit 3-fach Steckdose
  1 Telefonanschluss
  2 2-fach Steckdosen
  1-2 elektrischer Auslass für Beschattung mit Taster (je nach Stückzahl der Fenster)

- **je Zimmer:**
  1 Deckenauslass
  1 Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis
  1 Reinigunssteckdose
  2 2-fach Steckdosen
  1 TV-Anschluss mit 2-fach Steckdose
  1 elektrischer Auslass für Beschattung mit Taster
  1 Leerdose EDV
  1-2 elektrischer Auslass für Beschattung mit Taster (je nach Stückzahl der Fenster)

- **Abstellraum**
  1 Deckenlichtauslass mit Ausschalter
  1 Steckdose

- **Freifläche:**
  1 Terrassenleuchte von innen zu schalten.
  1 Schuko Steckdose mit Klappdeckel
  2 Terrassenleuchten beim Penthouse
  2 Steckdosen beim Penthouse

- **Raumthermostate/ Elektro:**
  Der offene, zentrale Wohnzimmer-Küche-Essbereich und alle übrigen Wohnräume werden mit einer analogen Einzelraumtemperaturregelung ausgestattet und mit entsprechenden Fussbodenregelkreisen versehen.
  Die übrigen Räume wie WC/Bad/VR/AR werden im Heizkreisverteiler direkt geregelt.

E4. Heizung

E4.1. Fernwärme

Die Wärmeversorgung des Objektes erfolgt über die Fernwärme der
Bad Radkersburger Quellen GmbH
Hauptplatz 12
A-8490 Bad Radkersburg,
Tel: 03476 3500 28
e-mail: quelle@badradkersburg.at
Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine zentrale Einheit.
Die Abrechnung des Warmwasserenergieverbrauchs erfolgt getrennt für jede Einheit mittels Mietwärmemengenzähler direkt über eine gesondert beauftragte spezialisierte Abrechnungsfirma-das Ablesen erfolgt per Funk, es ist keine Anwesenheit erforderlich.

E4.2. Heizungsform

Alle Wohneinheiten werden mittels Fußbodenheizung beheizt. Zusätzlich ist als Sonderwunsch in jedem Badezimmer einen Sprossenheizkörper mit E-Patrone möglich.

Raumthermostate/ Installation Heizung:
Der offene, zentrale Wohnzimmer-Küche-Essbereich und alle übrigen Wohnräume werden mit einer analogen Einzelraumtemperaturregelung ausgestattet und mit entsprechenden Fussbodenregelkreisen versehen. Die übrigen Räume wie WC/Bad/VR/AR werden im Heizkreisverteiler direkt geregelt.

als SW [Sonderwunsch gegen Aufzahlung]
sind folgende Ausführungen möglich:

- Digitale Raumthermostate von einfachen bis zu hochwertigen Ausführungen
- Steuermodul für die Inbetriebnahme/Steuerung der Heizung aus der Ferne.

E4.3. Heizenergieverbrauch

Die Abrechnung des Heizenergieverbrauchs erfolgt getrennt für jede Einheit mittels Mietwärmemengenzähler direkt über eine gesondert beauftragte spezialisierte Abrechnungsfirma-das Ablesen erfolgt per Funk, es ist keine Anwesenheit erforderlich.

E5. Sanitäre Einrichtungen

Ab den Wasserzählern wird Wasser in hochwertigen Kunststoffrohren geführt (sämtliche Warm- und Kaltwasserleitungen inkl. aller Formstücke).
Einbauten und Wärmezähler lt. ÖNORM sind, falls erforderlich, isoliert ausgeführt.

E5.1. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz des
Wasserwerkes Bad Radkersburg
Hauptplatz 1
A-8490 Bad Radkersburg
Tel: 03476 3500-26

E5.2. Kalt-/ Warmwasser

Der Kalt-und Warmwasserverbrauch wird mittels digitalen, gemieteten Wassermengenzählern pro Wohneinheit individuel erfasst und elektronisch abgelesen. Der Verbrauch wird dann direkt seitens einer gesondert beauftragten, spezialisierten Abrechnungsfirma abgerechnet– das Ablesen erfolgt per Funk, es ist keine Anwesenheit erforderlich.

Weiters erhält jede Wohnung einen zentralen Hauptsperrhahn für die Wasserversorgung der gesamten Wohneinheit in leicht erreichbarer Lage, dies ist für die Haftung der Haushaltsversicherung relevant.

- Küche
  - 1xWarm-und Kaltwasseranschluss
    1x Ablaufanschluss
    für Spüle und den Geschirrspüler.

- Bad:
  - Warm-und Kaltwasseranschlüsse/Abläufe
    für Dusche und Waschbecken
  - Kaltwasseranschluss und Ablauf für die Waschmaschine

- WC:
  - Warm-und Kaltwasseranschluss/Ablauf
    für Handwaschbecken
  - Kaltwasseranschluss/Ablauf
    für WC

E5.3. Abwasser

Das Schmutz- und Regenwasser wird als Trennsystem geführt. Die anfallenden Abwässer werden über Kunststoffrohre gesammelt und in das öffentliche Kanalnetz abgeführt.
Die Meteorwässer werden laut baubehördlich vorgeschriebenem und eingereichten Projekt am Grundstück zur Versickerung gebracht.
Aus Gründen des Wasserrechts gibt es ein Oberflächenversickerungsprojekt mit Sickermulden, die seitens der Hausverwaltung jährlich gewartet werden müssen.
Die Sickermulden dürfen nicht verändert werden und sind Teile des allgemeinen Projektes. Diese betreffen auch Privatgärten und können im Zuge der Projektrealisierung noch verändert werden (wasserrechtliche Grundlagen).

E5.4. Standardausstattung Badezimmer

- 1xWaschtisch ohne Unterbauschrank
  Fabrikat: Laufen
  Typ: Pro A 811895.2 - 60cm

- 1xWaschtischbatterie mit verchromten Einhandmischer
  Fabrikat: Grohe
  Typ: Eurosmart 33265002

- 1xbodenebene Dusche mit punktuellem Einlaufgully HL 510

- Duschsystem mit Brausestange, Handbrause
  mit verchromtem Einhandmischer
  Fabrikat: Grohe
  Typ: Eurosmart 33555002

- als SW [Sonderwunsch gegen Aufzahlung]
  sind folgende Ausführungen möglich:

  – Dusch-Bodenrinne/NIRO oder mit Fliesen belegt

  – Sprossenheizkörper/elektrisch
    Die Grösse ist individuell auswählbar

  – Duschtrennwand/Grösse=120-140cm-Breite/200cm Höhe

  – Duschkabine/Grösse je nach Geometrie der Dusche
    mit Schwenktüre oder Schiebetüre
    geschlossene Ausführung

  – Wahlweise kann statt der Dusche gegen Aufzahlung auch
    eine Badewanne eingebaut werden.

  – Wahlweise kann, wenn es das Raumangebot zulässt,
    sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne eingebaut werden.

  – Barrierefreie Dusche mit allen erforderlichen Hilfs-und Stützgriffen
    und einem klappbaren Duschsitz.

E5.5. Standardausstattung WC

- 1x Handwaschbecken
  Fabrikat: Laufen
  Typ: Pro 811951 - 45x34cm

  oder je nach Platzbedarf

- 1x Handwaschbecken
  Fabrikat: Laufen
  Typ: Pro S 815955 - 48x28cm

- 1x Handwaschbeckenbatterie mit verchromten Einhandmischer
  Fabrikat: Grohe
  Typ: Eurosmart 33265002

- 1xHänge-WC/Tiefspüler mit Unterputzspülkasten
  Fabrikat: Vigour
  Typ: One

- 1x 2-Mengen-Drückerplatte
  Fabrikat: Geberit
  Typ: Sigma 01 weiß

- als SW [Sonderwunsch gegen Aufzahlung]
  sind folgende Ausführungen möglich:
  – ein barrierefreies WC
    Fabrikat: Laufen
    Typ: Liberty

  – ein Dusch-WC
    Fabrikat: Grohe
    Typ: Sensia

  – ein weiteres WC im BAD bzw. als Vorinstallation

E5.6. Waschmaschineanschluss

Für Waschmaschinen wird der Kaltwasser-und Abwasseranschluss im
im Badezimmer oder im WC verbaut–Armatur verchromt und Kunststoffablauf.

E5.7. Barrierefreiheit/gesonderte Massnahmen als Sonderwunsch SW

Barrierefreie Massnahmen wie folgend angeführt sind gegen Aufzahlung möglich-die "ArchitekturwerkstatGraz" hat im barrierefreien Bauen eine hohe Fachkompetenz und sind auch Sachverständige für "barrierefreies Bauen"-

- Halte-und Stützgriffe, Klappsitze in den Duschen/Rückenpolsterungen beim barrierefreien WC und dgl.
  dazu sind folgende Punkte erforderlich:
  - normgemässe Montagegründe in der Trockenbauwänden/Sperrholzeinlagen
  - Verstärkung der Trockenbauwandkonstruktion
  - äussere Montagegründe für die Halte-und Stützgriffe
  - Halte-und Stützgriffe
- Barrierefreie Dusche
  mit Klappsitz/normgemässe Grösse der Dusche
- Barrierefreies WC
- Barrierefreies Waschbecken

Wir beraten sie gerne!

E6. Lüftung

Küche:
In den Küchen sind nur Dunstabzüge mit Umluftbetrieb möglich.
Als Sonderwunsch: Bora-Kochfeld-Abluft-Installation

Bäder:
Mechanische Entlüftung über Dach, Einzelventilatoren, Unterputzmontage, wand- bzw. deckengleich. Die Ventilatoren werden über Lichtschalter und Nachlaufrelais geschalten.
Bei natürlicher Belüftung des Bades entfällt die mechanische Entlüftung.

WC:
Mechanische Entlüftung über Dach, Einzelventilatoren, Unterputzmontage, wand- bzw. deckengleich. Die Ventilatoren werden über Lichtschalter und Nachlaufrelais geschalten.
Bei natürlicher Belüftung des WCs entfällt die mechanische Entlüftung.

E7. Rauchmelder

Laut steiermärkischem Baugesetz werden in ihrer Wohneinheit sämtliche Wohnräume mit batteriebetriebenen Rauchmeldern ausgestattet. Sie als Wohnungseigentümer(in) und Nutzer(in) haben die Pflicht und Verantwortung, diese laufend in Betrieb zu halten und nicht zu demontieren.
Bei Ablauf der Akkuleistung erfolgt ein akustisches Signal.
Die Laufzeit wird vom Hersteller mit 10 Jahren angegeben, diese müssen dann aus Sicherheitsgründen zur Gänze getauscht werden.

E8. Blitzschutz

Das komplette Gebäude ist mit einer normgemässen, attestierten Blitzschutzanlage ausgestattet.

E9. Klima

Als Sonderwunsch ist die Klimatisierung ihrer Wohnung in Vollausstattung möglich, diese wird ausschliesslich über den Bauträger abgewickelt, da diese Anlagen auch einem Baugenehmigungsverfahren unterliegen.

F. AUSSENANLAGEN

Die Begrünung und diverse Baum-/ und Buschbepflanzungen erfolgen laut Vorgabe der Stadtgemeinde Bad Radkersburg. Die in den Plangrafiken und Renderings dargestellten Bepflanzungen dienen rein der Veranschaulichung und sind nicht im Kaufpreis inkludiert.

Der Kinderspielplatz (ca. 150 m2) befindet sich im Süd-Westen.
Es werden einvernehmlich keine Kinderspielgeräte aufgestellt.
Die Allgemeinfläche erhält einen Kaltwasseranschluss in zentraler Lage.
Auf allen Rasenflächen wird eine Humus-Deckschicht aufgebracht und diese wird mit Grassamen versehen. Eine Anwuchspflege nach Übergabe erfolgt nicht von Seiten des Bauträgers, diese wird über die Hausverwaltung organisiert.

Zäune und Zaunsockel sind grundsätzlich ebenfalls nicht Bestandteil der Bauträgerleistung und werden nur in jenen Bereichen umgesetzt, wo dies behördlich vorgeschrieben wurde oder baurechtlich erforderlich ist.
Der Verbrauch von Wasser und Strom für die Allgemeinbereiche wird separat gezählt und über die allgemeinen Betriebskosten durch die Hausverwaltung abgerechnet.

G. SONSTIGES

G1. Äußere Gestaltung/ Änderungsklausel

Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Ausführung von Fassade, Dach, Geländer und Stiegenhaus obliegt dem planenden Architekten in Abstimmung mit den Anforderungen an den Ortsbildschutz und dem Auftraggeber.
Der Bauträger und der planende Architekt halten sich die Option frei, bei Gleichwertigkeit der Ausführung statische, bauphysikalische und optimierungstechnische Änderungen vorzunehmen.

G2. Toleranzen

Die in den Verkaufsdatenblättern angeführten Quadratmeterangaben sind der Einreichplanung entnommen und dienen der Information und zum Projektüberblick. Im Zuge der Polier-und Detailplanung werden statische und haustechnische Anforderungen in das Projekt eingepflegt wie Stützen, tragende Wandscheiben, Installationsschächte und dgl., die den Grundriss im Detail verändern können, Änderungen sind daher in dieser Planungsphase möglich. Rechtsansprüche in wie auch immer gearteter weise können hiervon nicht abgeleitet werden. [siehe Bauträgervertrag]

G3. Änderungsvorbehalt

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsauflagen oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Der Bauherr behält sich daher das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung und die sonstige Ausgestaltung der Wohnhausanlage und der Außenanlagen aus bautechnischen, bauabwicklungs- oder optimierungstechnischen Gründen zu ändern.
Hierzu gehören auch die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Eventuell angeführte Produktbezeichnungen sind beispielhaft genannt. Diese können durch gleichwertige Fabrikate anderer Hersteller ersetzt werden. Die Produktauswahl erfolgt nach Auswahl des Bauträgers.
Im Speziellen können die den Kaufverträgen zugrunde liegenden Vertragspläne hinsichtlich konstruktiver Elemente wie Unterzüge, Säulen, sowie haustechnischer Installationen wie Etagierungen, Schachtgrößen, Architekturlichten und Parapethöhen von Fenstern und Fenstertüren etc. abgeändert werden, daher stellen Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie der Flächenangaben aus genannten Gründen keine Wertminderung dar.

G4. Austrocknungszeit

Die Austrocknungszeit für derartige Bauvorhaben beträgt ca. 1-3 Jahre.
Zur Vermeidung von Baufeuchteschäden am Gebäude und auch an Einrichtungsgegenständen sind während dieser Zeit folgende Maßnahmen zu beachten:

- Möbel sollten zumindest 10 cm von der Wand entfernt sein, bei Einbaumöbeln ist auf ausreichende Hinterlüftung zu achten.
- Während der Heizperiode ist mehrmals täglich, wenn möglich mit Querlüftung ca. 15 Minuten zu lüften.
- Außerhalb der Heizperiode sind die Fenster länger offen zu halten.
- Mauerinnenecken sind nicht mit Vorhängen und dergleichen zu überdecken.
- Bäder und Küchen müssen aufgrund erhöhter Feuchtigkeit öfter gelüftet werden.
- Wände und Decken sind während der Austrocknungszeit nicht zu tapezieren. Während der Austrocknungszeit ist auf übermäßigen Blumenschmuck (z.b. Hydrokulturen) zu verzichten
- Verwenden Sie während der Austrocknungszeit keine Luftbefeuchtungsgeräte.
- Tritt trotzdem oberflächlich wachsender Schwarzschimmelbefall auf, die davon betroffenen Stellen abspachteln und mit fungizidem Wirkstoff versehen.

G5. Baustellenbegehungen

Aus Gründen der Schadenshaftung, Gewährleistungsansprüchen sowie zur Unfallverhütung ist das Betreten der Baustelle ohne Begleitung der Bauleitung zur Besprechung und Planung von Sonderwünschen ausnahmslos verboten.
Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchgeführt; hierüber erfolgt eine gesonderte Verständigung.
Erfolgt ein Betreten wiederrechtlich, so geschieht dies auf eigenes Risiko und eigene Gefahr und haftet der Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentumsbewerber für alle auftretenden Schäden.

G6. Ausstattung

Das in den Plänen und Verkaufsunterlagen dargestellte Mobiliar sowie die in den Visualisierungen dargestellte Ausstattung (z.B. Möbel, Küchen, Leuchten etc.), sofern nicht ausdrücklich in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannt, stellen einen Einrichtungsvorschlag dar und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Weitere, insbesondere betriebsspezifische Ausstattungen samt den dafür notwendigen Planungsleistungen sind vom Nutzer ausschließlich über den Bauträger als Sonderwunsch abzuwickeln.

G7. Einbaumöbeln

Für zu bestellende Einbaumöbel ist zu beachten, dass geringe Maßabweichungen zwischen Plan- und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind. Termine zur Abnahme von Naturmaßen sind mit dem Bauträger zu vereinbaren.
Bei der Montage von Einbaumöbeln ist der Tischler darauf hinzuweisen, dass speziell bei den Außenwänden ein Luftzwischenraum von 10 cm von der Wand einzuhalten ist. Bei der Montage von Möbeln an Schallschutzwänden ist darauf zu achten, dass der Schallschutz gewährleistet bleibt bzw. sind entsprechende Vorkehrungen dafür zu treffen.

G8. Haarrisse

Haarrisse beim Bauwerk aufgrund von Materialschwindung oder Verformung sind unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.
Bewegungsfugen werden als Silikon- oder Acrylfugen ausgeführt. Diese sind Wartungsfugen und Veränderungen fallen daher nicht unter die Gewährleistung und können daher nicht als Mangel angesehen werden.
Wir empfehlen eine Sichtkontrolle alle 6 Monate, um größere Schäden am Bauwerk zu vermeiden. Wartungsfugen unterliegen einer 6 monatigen Gewährleistungszeit.

G9. Verbaute mechanische/elektrische Geräte

Verbaute mechanische und elektrische Geräte unterliegen Wartungs- und Service-Intervallen. Werden diese nicht eingehalten, erlischt jegliche Gewährleistung, somit können Schäden und Folgeschäden nicht als Mangel im Sinne der hierfür gesetzlichen Bestimmungen geltend gemacht werden und wird auf die Wartungs- und Serviceunterlagen dieser Geräte verwiesen.

G10. Energieausweis/Bauphysik

Die Bauphysikunterlagen werden auf Wunsch übermittelt. Der Bauträger behält sich die Entscheidung vor, Baustoffe bei Gleichwertigkeit zu ändern, sofern die bauphysikalischen Ziele laut vorliegender Bauphysik erreicht werden.
Bei Übergabe des Projektes/der Wohneinheit wird der letztgültige Energieausweis übermittelt.

G11. Wohnungsübergabe

Die Wohnungen werden nach Fertigstellung besenrein übergeben.
Hierüber wird ein Übergabeprotokoll verfasst, das wechselseitig unterschrieben wird.

G12. Gewährleistung

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab dem Tag der Übergabe der Wohneinheit und der allgemeinen Teile der Liegenschaft. (Ausnahme: Wartungsfugen/ 6 Monate)

G13. Flächenbezüge/Fläche laut Wohnungsdatenblatt-Stand nach Polierplanung

Das Wohnungsdatenblatt als Kaufgrundlage ist dem relevanten Einreichplan entnommen und bildet den baurechtlichen Stand des Projektes-die Polier-und Detailplanung wird zu einem späteren Zeitpunkt erstellt, in die alle Daten-und Anforderungen von Statik-Bauphysik-Elektroplanung- und Wasser-, Heizungs-und Lüftungssinstallationplanung dann eingepflegt werden-in dieser Phase verändern sich durch das Zusammenspiel dieser Projektbeteiligten auch gewisse Installationsführungen, damit verbunden die Bildung von Installationsschächten,Lüftingsschächten und dgl. Diese Massnahmen spiegeln den Planungsprozess wieder und sind Teil jedes Projektes, die damit verbundenen Flächenreduktionen durch diesen Titel sind durch das im Bauträgervertrag angeführte Toleranzmass abgedeckt. Weiters können Möbel-und Einrichtungsplanungen daher erst nach Übermittlung des Ausführungsstandes/ des Polierplanungsstandes seitens des Wohnungswerbers vorgenommen werden, letztlich sind die Naturmass dann im Zuge einer organisierten Begehung zu nehmen.

H. SONDERWÜNSCHE (Kosten/Zeitgrenze Umplanung)

Änderungen/Sonderwünsche durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen.
Sonderwünsche sind kostenpflichtig und müssen vom Erwerber dem Architekten bekannt gegeben werden. Sie bedürfen der Genehmigung und werden ausschließlich vom Architekten mit einem eigenen Auftragsformular abgewickelt (Sonderwunschdatenblatt).
Sonderwünsche dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht beeinträchtigen.
Der Fertigstellungstermin darf nicht überschritten werden.
Aus Haftungsgründen können die Sonderwünsche ausschließlich von den am Bau beschäftigten Professionisten erbracht werden. Die Beauftragung, Veranlassung und weitere Abwicklung erfolgt über den Architekten.

I. BAB - Bau- und Ausstattungbeschreibung

Als Vertragsgrundlage für den Lieferumfang ist ausschließlich die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgeblich, welche dem Stand der Technik entspricht. Ausdrucksmittel in graphischer, optischer oder zeichnerischer Form sowie Einrichtungsgegenstände, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch gestalterischen Gründen in perspektivischen Darstellungen und Plänen dargestellt sind, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Abweichungen von der genehmigten Planung, dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, technischen Erfordernissen und dergleichen bleiben ausdrücklich vorbehalten und gelten ab Rechtswirksamkeit von Planänderungen und Bekanntmachung aktualisierter Bau- und Ausstattungsbeschreibungen.

J. Ergänzende Punkte zur BAB

- Die Nutzung der Dachflächen für Solar- und PV-Anlagen ist prinzipiell als Sonderwunsch in Gemeinsamkeit oder auch individuell möglich.
  Die Zuteilung der Flächen erfolgt ausschließlich über den Bauträger und begrenzt sich selbst über die verfügbaren Flächen, die im Einreichplan ausgewiesen sind.
- Eine gewerbliche Nutzung mit Publikumsverkehr ist bei diesem Projekt zum Schutz der übrigen Bewohner ausgeschlossen.
- Das Anbringen von Werbetafeln im Aussenbereich ist nicht möglich und nicht erlaubt.
- Klimaanlagen sind möglich, müssen aber ausschließlich über den Bauträger abgewickelt werden und zwar nicht nur die Leerverrohrung sondern ausschließlich die Komplettherstellung.
  Teilherstellungen sind in diesem Sinne nicht möglich.
  Hierzu ist auch ein gesondertes Ansuchen an die Baubehörde, die Stadtgemeinde Bad Radkersburg, erforderlich.

K Projektteam:

Bauträger/ Beratung und Verkauf:
Franz Stoisser GmbH
Fehringerstrasse 14
A-8490 Bad Radkersburg
Tel: 0664 33 83 220
e-mail: info@brunnenpark.at

Architektur/ Generalplanung und Projektentwicklung:
Architekturwerkstatt Graz
Arch. DI Alfred Wolf
Plüddemanngasse 83/6/25
A-8010 Graz
Tel: 0316 427 000
e-Mail: aws@aws-graz.at

Notar:
Dr. Christian Frühwirth
Langgasse 53
A-8490 Bad Radkersburg
Tel: 03476 2311
e-mai: office@fruehwirth.cc

Irrtümer, Druck- & Satzfehler ausdrücklich vorbehalten.
Für Text und Pläne wird keine Haftung übernommen.

L Impressum/ für den Inhalt verantwortlich

Franz Stoisser GmbH
Fehringerstrasse 14
A-8490 Bad Rakdersburg
Tel: 0664 33 83 220
e-mail: info@brunnenpark.at