

**PICHLER
WOHNRAUM**



**Am Graßnitzberg
Bau- & Ausstattungs-
beschreibung**

1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Stand November 2023

1.1 Technische Baubeschreibung

Tiefgarage für 16 PKW	Tiefgaragen in Stahlbetonbauweise
Außenwände	Ziegelmauerwerk 50cm / Stahlbeton + Wärmedämmung
tragende Zwischenwände	Ziegel 25cm
nicht tragende Zwischenwände	Ziegel 12cm
Geschossdecken	Stahlbetonmassivdecken nach statischen Erfordernissen
Fußbodenaufbauten	Ausgleichsschüttung, Trittschall- bzw. Wärmedämmung, Estrich für Fußbodenheizung, Fußbodenbelag
Dach	Holzdachstuhl und Aluminium-Schindeldeckung
Fassade	Vorgehängte Aluminium Plattenfassade bzw. verputzt. Ausführung und Farbe nach Wahl Architekt
Brüstungsgeländer/Balkone	Flachstahlgeländer, Material und Farbe nach Wahl Architekt
Wasser- Ver-& Entsorgung	Aus dem und in das öffentliche Netz, jede Wohnung erhält einen eigenen Zähler zur wohnungsgetrenten Abrechnung von Wasser, Strom und Heizung
Heizung & Warmwasser	Die Wärmezeugung erfolgt mittels Luftwärmepumpen eine Photovoltaikanlage zur Versorgung des allgemeinen Strombedarfes für die Heizung und Kühlung wird errichtet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral mit Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Als Heizfläche wird in allen beheizten Räumen eine Fußbodenheizung (Niedertemperatur) im Estrich verlegt. Im Sommerbetrieb mit unterstützender Kühlfunktion über Fußboden.
Decken	Stahlbeton, sowie Dachschrägen in Gipskarton
Raumhöhe	2,70m im EG; 2,60m im OG
Abstellräume	Jede Wohnung erhält ein großzügiges Kellerabteil



1.2 Ausstattungsbeschreibung

FENSTER & TÜREN

Eingangstüren	Aluminiumkonstruktion einbruchshemmend, Profilzylinder mit Sicherheitsbeschlag und Sicherheitsschloss
Fenster & Terrassentüren	Holz-Alu-Fenster mit drei Scheiben Isolierverglasung. Schallschutzanforderung gemäß Schallschutzgutachten. Hebe- und Schiebetüren bzw. teilweise Fixverglasung
Außenfensterbänke	Alu beschichtet, Farbe nach Farbkonzept der Architektur
Beschattung	Unterputz Sonnenschutzkästen mit Z-Lamellen mit elektrischer Bedienung
Innenfensterbänke	Gussmarmor Farbe nach Farbkonzept der Architektur
Innentüren	Stumpf einschlagende Türblätter inkl. Dichtung in Holzeinfassungszarge in weiß
Beschläge	L-förmige Innentürdrücker Edelstahl mit Rundrosetten Design gemäß Gesamtkonzept der Architektur

BODENBELÄGE

Wohn- und Schlafräume, Küche	hochwertiger Parkettboden gemäß Gesamtkonzept der Architektur
Bad/WC	Großformatiges Feinsteinzeug gemäß Gesamtkonzept der Architektur
Terrassen/Loggien/Balkone	Großformatige, aufgeständerte Feinsteinzeugplatten gemäß Gesamtkonzept
Stiegenhaus/Zugänge	Großformatige Feinsteinzeugplatten, Format gemäß Gesamtkonzept der Architektur

WANDBELÄGE

Wohn- und Schlafräume, Küche	gemalt, Farbe weiß
Vorraum, AR	gemalt, Farbe weiß
Bad/WC	Großformatiges Feinsteinzeug, Format/Farbe, nach Wahl Architekt
Balkone	Großformatige, aufgeständerte Feinsteinzeugplatten
Stiegenhaus	gemalt, Farbe weiß



1.3 Haus- und Elektrotechnik

HAUSTECHNIK

Heizung	Wärmeabgabe in den Wohnungen über Fußbodenheizung. Zusätzlicher Badezimmerheizkörper in den Bädern (elektrisch)
Kühlung	mittels Betonkernaktivierung (Kühldecken Elemente unter Gipskarton im Dachgeschoss)
Warmwasserbereitung	Zentral im Objekt mittels Luftwärmepumpe und Warmwasserspeicher
Regelung Fußbodenheizung	Einzelraumregler in den Wohnungen
Sanitärinstallation	Gesamte Sanitärinstallation inkl. Kalt- und Warmwasseranschluss sowie sämtliche Zu- und Abwasserleitungen. Zu-/Ableitung Wasser für Spülen- und Geschirrspülanschluss nebeneinander in der Küche, lt. Wohnungsplanung

SANITÄRARMATUREN

Bad	Einzel- bzw. Doppelwaschtisch, Badewanne, barrierefreie Dusche. Fabrikate gemäß Gesamtkonzept der Architektur
WC	Handwaschbecken, Wand-WC Tiefspüler (wandhängend, inkl. Soft-Close Sitz) mit zwei-Mengen Bestätigungsplatte für Spülung und inkl. Vorbereitung für Dusch-WC Fabrikate gem. Bemusterung Architekt

SANITÄRKERAMIK

Bad / WC	Einhandarmatur für Waschtisch / Handwaschbecken. Brausegarnitur mit Rainshower in Unterputzausführung, Badewannenarmatur. Fabrikate gem. Bemusterung Architekt / Unterputz
-----------------	---

ELEKTRIK

Die Elektroinstallationsarbeiten werden nach den geltenden ÖVE-Vorschriften und den Vorgaben des Elektroversorgungsunternehmens (EVU) ausgeführt. Schalt- und Steckgeräte für die Allgemein- und Wohnbereiche werden als Standard-Flächenprogramm unter Putz in der Farbe weiß errichtet. In den Wohnräumen werden Lichtauslässe gemäß Installationsplan vorgesehen. Die Elektroinstallation erfolgt,



ausgehend vom Zählverteiler im TG (Technikraum), über die Steigschächte zu den jeweiligen Wohnungsverteilern. Eine Versorgung mit Fernseh- sowie Datendiensten (Internet) erfolgt über die verfügbaren Anbieter. Die Freischaltung für Telefon, Fernseh- und Internetanschluss hat der Eigentümer beim Netzanbieter selbst zu beantragen. Die Videosprechanlage mit Klingeltableau befindet sich im Zugangsbereich.

E-INSTALLATIONSSTANDARD

Die Schalter- und Steckdosenanzahl werden auf Basis eines gehobenen Standards angeordnet/situiert. Beleuchtungskörper an der Außenhülle werden lt. architektonischen Gesamtkonzept errichtet. In den Wohnungen werden Lichtauslässe mit Fassungen und Glühbirnen ausgestattet.

E-Ladestationen

Die Möglichkeit der Errichtung einer PKW-E-Ladestation wird in der Tiefgarage als Leerverrohrung vorgesehen. Die Freischaltung hat der Eigentümer beim Netzanbieter selbst zu beantragen. Je nach Energie-Verfügbarkeit durch Netzanbieter. Lademöglichkeiten für E-Bikes

Brandmeldeanlage

Brandmelder lt. Bauvorschriften

PV Anlage

ca. 20 kwp wird errichtet welche den Allgemeinstrom Heizung + Kühlung



1.4 Allgemeinbereiche - Terrassen

Tiefgarage	Beschichteter Boden, großzügig dimensionierte Stellplätze je Wohnung
Fahrradabstellplätze	Im TG-Bereich ist der Fahrradabstellraum versperrbar angeordnet;
Weinlager	Neben der Tiefgarage ist für jede Wohnung ein gekühltes Weinlager situiert. Die Ausführung erfolgt lt. Architekt
Aufzugsanlage	Alle Geschoße sind mit dem Aufzug erschlossen. Notruf mittels GSM-Modul.
Lamellendach	auf den EG-Terrassen werden Lamellendächer mit fixen Lamellen ausgeführt
Lounge-Box	Design-Auflagenbox auf den Terrassen im OG, regenwasserdicht und versperrbar
Müllraum	Im Zufahrtsbereich der Tiefgarage

1.5 Außenanlagen

Gästeparkplätze	Sind im Freibereich angeordnet.
Allgemeine Grünflächen	Rasenflächen mit Bepflanzung, hauptsächlich Weinreben, lt. architektonischer Gestaltung.
Zutritt auf das Grundstück	Das Grundstück wird eingezäunt. Der Zutritt zur Wohnanlage erfolgt entweder über die Tiefgarage, oder über ein Eingangstor über den Stiegenaufgang in den Innenhof. Der Zutritt erfolgt mittels funkfähigem Schlüsseltaster bzw. Videosprechanlage mit Klingeltableau für Besucher.



1.6 Sonderwünsche

Sonderwünsche des Käufers sind unter Einhaltung nachstehender Punkte möglich:

- Nach Abklärung mit dem Bauträger bzw. dessen Projektleitung in Hinblick auf Umsetzung und Einhaltung der Zwischen- und Endtermine.
- Die Gesamtarchitektur der Wohnanlage darf durch Sonderwünsche nicht beeinträchtigt werden.
- Bei Beauftragung von Sonderwünschen werden ausschließlich die am Objekt beschäftigten Professionisten für die Umsetzung beauftragt (Haftung- und Gewährleistungsgründe).

Pool	Für die Wohnungen Nr. 1, 3 & 4 im Erdgeschoß besteht die Möglichkeit einen Pool zu errichten gemäß Gesamtkonzept der Architektur
Zutrittsystem: Fingerprint oder Codetaster	Auf Anfrage, im Preis nicht enthalten – Sonderwunsch
Dusch-WC	Auf Anfrage, im Preis nicht enthalten – Sonderwunsch
Ausführung E-Ladestation	Auf Anfrage und Verfügbarkeit des Netzanbieters kann die Abwicklung mit einem Betreiber von E-Ladestationen übernommen werden (Vertrag erfolgt direkt zwischen Käufer und Betreiber) Im Preis nicht enthalten – Sonderwunsch
Kamine	Rauchfänge sind vorgerichtet. Kaminofen – Sonderwunsch
Sonnensegel	Unterkonstruktion in Pauschale enthalten; Sonnensegel auf Kundenwunsch





**PICHLER
WOHNRAUM**

Pichler Wohnraum GmbH
Pichlerstrasse 6
8431 Gralla
T +43 3452 73444

office@pichlerwohnraum.at
pichlerbaugralla.at