

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

VILLAGE OSTERHOF

Stand: 05-2024



ADRESSE	Neustiftweg 7A - 7E, 8045 Graz
ECKDATEN	Neubau von 5 Reihenhäusern, Kellerersatzräumen und Carport-Parkplätzen
ERRICHTERIN	NSW 7-9 Projekt GmbH
GRUNDSTÜCKSNUMMER	863/2
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	2.663 m ² lt. GB
KATASTRALGEMEINDE	63126 Graz Stadt-Weinitzen
EINLAGEZAHL	525
WIDMUNG DICHTE	DO 0,3 - 0,4
GESCHOSSE	pro Reihnhaus ein Erdgeschoss ein Obergeschoss
PARKPLÄTZE	insgesamt 7 überdachte Parkplätze (Carport)
BAUSTART	offen
ÜBERGABE/FERTIGSTELLUNG	offen

Einheiten	5 Reihenhäuser zu je rd. 98,23 m ²
Anschriften	(TOP 1) Neustiftweg 7A, 8045 Graz (TOP 2) Neustiftweg 7B, 8045 Graz (TOP 3) Neustiftweg 7C, 8045 Graz (TOP 4) Neustiftweg 7D, 8045 Graz (TOP 5) Neustiftweg 7E, 8045 Graz
PKW Stellplätze	Es sind insgesamt 7 überdachte PKW-Abstellflächen (Carport) vorgesehen. Diese sind auf Anfrage gegen Aufpreis zu erwerben.
Erschließung	Zufahrt über den Neustiftweg im Norden der Villa Osterhof – gesamt 7 Carportplätze). Fußweg durch den Park bis zu den Reihenhäusern – am Weg befinden sich zugeordnete Kellerersatzräume.
Infrastruktur	Die Liegenschaft verfügt über einen Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz und dem E-Werk Franz-Elektroversorgung, Schmutzwasser werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Die Niederschlagswässer werden auf eigenen Grund zur Versickerung gebracht. Jedes Reihenhause verfügt über eine eigene Wärmepumpe zur Beheizung und Warmwasseraufbereitung, sowie einer Photovoltaikanlage.
Planung	Planungsbüro Sadjak GmbH Gritzenweg 29b, 8052 Graz +43 664 3804977 c.sadjak@sadjak.net www.planung-sadjak.at
Bauträger	NSW 7-9 Projekt GmbH, Tochtergesellschaft der Sadjak & Partner GmbH Joanneumring 7, 8010 Graz +43 316 476470 office@sadjak-partner.at www.sadjak-partner.at
Planbeilage	Einreichplanung vom 01.02.2023



INHALTSVERZEICHNIS

01	Aufschließung	4
02	Gründungen, Außenwände, Stiegen, Dächer	4
03	Böden, Innenwände, Decken	5
04	Fenster und Türen	6
05	Installationen	7 - 9
06	Außenpoolbecken	10
07	Allgemeines	10
08	Sonderwünsche, Maße	10
09	Allgemeine Hinweise	11



01 Aufschließung

Strom (E-Franz), Wasser, Schmutzwasser-Kanalisation, A1, Magenta od. dgl., Telekom

02 Gründungen, Außenwände, Stiegen, Dächer

2.1 Rohbau

2.1.1 Gründung

Flachgründung Fundamentplatte nach statischen Erfordernissen

2.1.2 Außenwände

Außenwände in massiver Ausführung, 25 cm Hochlochziegel

2.1.3 Fassade

Fassade aus Wärmedämmverbundsystem WDVS ca. 16 cm u. Edelputz. Deckschicht aus mineralischen Silikatputz, Farbe lt. architektonischen Konzept.

2.1.4 Zwischenwände-Trockenbau

Nichttragende Wände aus 10 cm bzw. 12cm Mauerwerk verputzt

2.1.5 Innenputz

Massive Ziegel- und Betonwände Kalkzementputz.

2.1.6 Decken

Decken aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.

2.1.7 Innentreppen-Maissonette

Gerader Abschnitt als eingespannte Treppe mit Holzstufen – Podeste und gewendelter Teil in massiver Stahlbeton-Ausführung – Stufen/Tritt- und Setzstufen in Holz.

2.1.8 Geländerkonstruktion Sprossengeländer

Ausführung nach architektonischem Konzept. Geländer an Balkonen in Glas-Stahlkonstruktion.

2.1.9 Dächer

Flachdachausbildung extensive Begrünung nach Vorgabe des Versiegelungsgrades – voraussichtlich 30 cm Substratschicht auf Gummigranulatplatte und ausreichend Gefälledämmung nach Energieausweis



03 Böden, Innenwände, Decken

3.1 Fußböden (Aufbau nach bauphysikalischen Vorgaben – Materialien alternativ od. glw.)

Boden-Aufbau im Erdgeschoss (nicht unterkellert):

Bitumenabdichtung – Splitt-Ausgleich – ausreichend Dämmung XPS – Estrich
(Fußbodenheizung)

Boden-Aufbau im Obergeschoss:

Splitt-Ausgleich – Trittschalldämmplatte und Dampfbremse - Estrich (Fußbodenheizung)

3.1.1 Wohnräume und Nebenräume

Fertigparkett (Siehe Ausstattungskatalog) auf Estrich. Riemenparkett Eiche Natur od. glw., Gesamtstärke ca. 10-12 mm mit ausreichend Nuttschicht, Vorraum Holzboden, auf Sonderwunsch Fliesen.

3.1.2. Nassräume

Fliesen (Siehe Ausstattungskatalog), Fabrikat nach Mustervorlage.

Entsprechend den Bemusterungsvorschlägen der Wandfliesen (voraussichtlich 30×60 cm Wand u. 60×60 cm Boden). Mehrere kostenneutrale Bemusterungsalternativen in verschiedenen Farben.

Abdichtungen und Verfugungen lt. Erfordernis.

3.4 Terrassen und Balkone

Terrassen:

Lärchenholzbelag (Siehe Ausstattungskatalog) – alternativ: Betonplatten 40×40 cm / Feinsteinzeug 60×60 cm mittels Aufständering (Stelzfüße) lt. architektonischen Konzept gegen Aufpreis

Balkone:

Feinsteinzeug 30×30 cm (Siehe Ausstattungskatalog) mittels Aufständering (Stelzfüße) lt. architektonischen Konzept

3.5 Wand- und Deckenbeläge

3.5.1. Wände in Wohnräumen

Innenbeschichtung mit emissionsarmer Dispersionsfarbe, teils nasswischbeständig, Farbe weiß.

3.5.2. Decken in Wohnräumen

Deckenuntersicht malerfertig gespachtelt, Innenbeschichtung mit emissionsarmer Dispersionsfarbe, Farbe weiß.

3.5.3 Wände in Sanitärräumen

Glänzend oder matt, keramische Wandfliese, Modul Maß ca. 30×60 cm, Produkt nach Mustervorlage. Es stehen kostenneutrale Bemusterungsvorschläge zur Verfügung. Alle Wände im Bad werden Türzargen-hoch (ca. 2,05 m) und alle Wände im WC 1,20 m hoch verflieset. Abdichtungen und Verfugungen lt. Erfordernis.



04 Fenster und Türen

4.1 Fenster- u. Fenstertüren

Kunststofffenster-ALU-Klipps Farbe nach Wahl d. Architekten, 3-fach Isolierverglasung, Wärmedurchgangswert der Fensterelemente nach bauphysikalischem Erfordernis.

4.1.1. Sonnenschutz

Außenliegende Aufsatzjalousien bei Aufenthaltsräumen – je nach Erfordernis (u. Himmelsrichtung) – Farbe nach Wahl d. Architekten.

4.1.2. Innenfensterbänke

Beschichteter Holzwerkstoff, in der Farbe weiß.

4.2 Briefkastenanlage (Siehe Ausstattungskatalog)

Im Eingangsbereich an der Außenwand oder freistehend, Postwurfbox mit Zylinderschloss.

4.4 Türen

4.4.1. Wohnungseingangstüren (Siehe Ausstattungskatalog)

Glattes Türblatt mit seitlichem Fixglasteil mit Aluminium-Rahmenstock, Türblatt doppelt gefälzt, Einleimer 4-seitig aus Hartholz mit folierten Kanten. Innenlage mit mehrlagiger Dämmplatte, Deckplatten aus Holzfaserverhartplatten weiß beschichtet. Beschläge für Einbruchhemmung. Widerstandsklasse 2. – Stoßgriff außen und Drücker innenseitig, Edelstahl matt gebürstet, Namensschild u. Türspion, Schalldämmung, Klimaklasse gemäß Richtlinien.

4.4.2. Innentüren (Siehe Ausstattungskatalog)

Glattes Türblatt mit Umfassungszarge aus Holzwerkstoff oder Metallzarge stumpf-einschlagendes Türblatt einfach gefälzt, Einleimer 4-seitig aus Hartholz mit folierten Kanten. Innenlage Röhrenspan, Deckplatten aus Holzfaserverhartplatten, weiß beschichtet. Drückergarnitur in Edelstahl matt gebürstet.



05 Installationen

5.1 HLS-Installationen

5.1.1. Allgemein

Installationen für sämtliche im Plan dargestellten Sanitärgegenstände erfolgen aus hochwertigem Material nach dem Stand der Technik und mit erforderlicher Wärme- und Schallsolierung.

5.1.3. System

Beheizung erfolgt über Heizungswärmepumpe inkl. Warmwasseraufbereitung mit vormontiertem Hydrauliktower (Kühlung auf Anfrage + Aufpreis) Innen – und Außengerät (Vaillant od. glw.)

5.1.4 Beheizung

Energiesparende Fußbodenheizung mit Einzelraum-Thermostatregelung.

5.1.4.1 Kamine

Jede Einheit verfügt über einen Kaminanschluss (Ofen gegen Aufpreis).

5.1.5. Sanitärgegenstände (Siehe Ausstattungskatalog)

Einrichtungsgegenstände Laufen od. glw.; Armaturen Kludi-Ausstattung o. glw., gemäß Grundrissplänen.

Küche:

Eckventile für Spüle und Spülmaschinenanschluss.

WC:

Wand-Tiefspülklosett aus Kristallporzellan. Handwaschbecken, Größe ca. 45cm aus Kristallporzellan, Einhandwaschbeckenbatterie verchromt.

Bodenebene Dusche:

Ca. 90×110, Glasduschtrennwand, bodeneben eingefliest, Brausethermostate verchromt, Handbrause mit Brauseschlauch.

Waschtisch:

Kristallporzellan Laufen od. glw, Größe ca. 60cm, Einhandwaschtischbatterie verchromt.

Badezimmer:

Elektrischer Handtuchheizkörper.

5.1.6. Waschmaschinenanschluss

Jedes Reihenhaus erhält eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine

5.2 Elektro-Installationen

Die einzelnen Wohn- und Nebenräume werden mit folgender Elektroinstallation ausgestattet:

In jedem Raum ist ein Lichtauslass mit einer Fassung und Leuchtmittel ausgeführt. Dies wird in der nachfolgenden Ausstattungsliste nicht mehr explizit angeführt.



5.2.1. Küche - Essen

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Licht-Wandauslass
- 1 Elektroherdauslass
- 1 Geschirrspülerauslass (Schukosteckdose)
- 2 Schukosteckdosen-Doppelauslass (Höhe 1,00m über fertigen Fußboden)
- 1 Schukosteckdosenauslass für Kühlschrank
- 1 Schukosteckdosenauslass für Dunstabzug (Umluftgerät)
- 1 Schukosteckdosenauslass Reinigung unter Lichtschalter

5.2.2. Wohnzimmer

- Mind. 1 Licht-Deckenauslass mit dem erforderlichen Schalter
- 1 Schukosteckdosenauslass unter dem Lichtschalter
- 3 Schukosteckdosen-Doppelauslässe
- 1 Leerrohr für Medien (Telefon oder Kabel) (voraussichtlich)
- 1 Kabel-TV (voraussichtlich)
- 1 Raumthermostat
- 1 Lichtschalter für Terrassenlicht

5.2.3. Schlafzimmer bzw. Zimmer

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Schukosteckdosenauslass unter dem Lichtschalter
- 3 Schukosteckdosen-Doppelauslässe
- 1 Kabel-TV (voraussichtlich)
- 1 Leerrohr für Medien (Telefon oder Kabel) (voraussichtlich)
- 1 Lichtschalter für Balkonlicht

5.2.4 Badezimmer

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Licht-Wandauslass ohne Schalter
- 1 FR-Schukosteckdose, 2-fach
- 1 Waschmaschinenauslass (Feuchtraumausführung)
- 1 Wäschetrocknerauslass (Feuchtraumausführung)
- 1 Entlüfterauslass mit Schalter

5.2.5 WC

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Entlüfterauslass mit Schalter (wenn WC ohne Fenster)



5.2.6. Vorraum

Mind. 1 Licht-Deckenauslass mit erforderlichen Schaltern oder Tastern

1 Schukosteckdosenauslass

1 Schwachstromklingelauslass mit Glocke

5.2.7 Balkon bzw. Terrasse

1 Feuchtraum-Schukosteckerdose

1 Feuchtraum-Wandleuchte

5.2.8. Außenliegende Kellerersatzräume

1 Licht-Wandauslass mit Schalter

1 Schukosteckdose

Für das Schalter- und Steckdosenmaterial ist einheitlich für das gesamte Bauvorhaben die Farbe reinweiß, bzw. polarweiß geplant. Beispielhaft ist das Programm „AS 500ww“ der Firma JUNG oder glw.

5.2.10 TV, Telekabel, Multimedia

Jede Reihenhauseinheit wird voraussichtlich mit einem Telekabelanschluss und Multimediaverteiler versorgt.

5.2.11. Telekabelanschluss

Standardmäßig wird voraussichtlich ein Telekabelanschluss in jedem Wohn- und Schlafraum betriebsfertig installiert.

5.2.12. Multimediaverkleidung

Um eine höchstmögliche Flexibilität und auch zukünftigen Entwicklungen gerecht zu werden, werden die Reihenhäuser mit einem Medienverteiler ausgestattet. Von diesem Medienverteiler ausgehend, werden alle Zimmer sternförmig mit einer Elektro-Leerverrohrung versorgt. Der Medienverteiler wird im Vorraum jedes Reihenhauses angeordnet und ist mit einer Schukosteckdose ausgeführt.

5.2.13. Telefon und Internet

Jedes Reihenhauseinheit erhält voraussichtlich eine Telekom-Anschlussdose im Wohnzimmer, durch die Medien-Leerverrohrung besteht jedoch die Möglichkeit, den Telekomanschluss in jeden Wohnraum zu verlegen.

06 Außenpoolbecken (Swim Spa)

SwimSpa von Beta Wellness od. glw. (Siehe Ausstattungskatalog) ist gegen Aufpreis zu erwerben.

07 Allgemeines

7.1 Außenanlagen

Befestigte Wege zu Hauseingängen. Gestaltung mittels staubfreier Beläge (verrieselungsfähige Aufbauten). Gestalterische Akzente durch Hecken- und Baumpflanzungen im Allgemeinbereich nach Erfordernis. Wasseranschluss im Freien für die Bewässerung der allgemeinen Grünflächen, bei den Terrassen im EG sind vorgesehen. Das Grundstück erhält im erforderlichen Ausmaß eine Einfriedung.

7.2 Energieeffizienz

Energieeffizienz: Energieausweis Stand Einreichplanung

7.3 Parkplätze

Es sind überdachte PKW-Abstellflächen mit mind. 2,5 × 5 m Größe vorgesehen. Diese sind auf Anfrage und gegen Aufpreis zu erwerben.

7.4 Außenliegender Kellerersatzraum

Jedem Reihenhaus ist ein Kellerersatzraum im Zugangsbereich zur Anlage zugewiesen.

7.5 Müllraum

Im Außenbereich der Wohnanlage.

08 Sonderwünsche, Maße

Änderungen durch den Wohnungswerber sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baues bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und vorher dafür die schriftliche Genehmigung bei der Projektleitung eingeholt wird. Veränderungen von Wohnnutzflächen bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch konstruktiven Ausführung von Planunterlagen, oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.



09 Allgemeine Hinweise

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- u. Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optisch und zeichnerische Ausdrucksmittel, Einreichungsgegenstände, Pflanzen od. Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in den einschlägigen Plänen dargestellt sind, stellen keine Vertragsregelungen dar. Abweichungen von der genehmigten Planung, dieser Bau- u. Ausstattungsbeschreibung sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, technischer Erfordernisse und dgl. bleiben ausdrücklich vorbehalten und gelten ab Rechtswirksamkeit von Planänderungen und Bekanntmachung aktualisierter Bau- und Ausstattungsbeschreibungen.

9.1 Normausführung

Unter Normalausführung ist die Erstellung des Bauwerks nach den Plänen sowie der Baubeschreibung und Ausstattungsliste zu verstehen.

9.2 Sonderwünsche

Abweichungen von der Normausführung in direktem Auftrag und Rechnung des jeweiligen Eigentümers werden als Sonderwünsche bezeichnet.

Voraussetzung für die Durchführung von Sonderwünschen:

Falls der Käufer/die Käuferin vor Übergabe des Kaufgegenstandes Änderungen gegenüber der Ausführung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung vornehmen will, so ist die Verkäuferin vor Durchführung von Sonder- und Zusatzaufträgen rechtzeitig schriftlich zu verständigen. Sonder- und Zusatzaufträge sind unzulässig, wenn dadurch eine Schädigung des Hauses oder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber, insbesondere eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bzw. eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen erfolgen kann und/oder allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden, außer die Änderung entspricht der Übung des Verkehrs oder dient einem wichtigen Interesse des Käufers/der Käuferin, wie zum Beispiel die Errichtung von zusätzlichen Leitungen sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Eine Änderung für die auch Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte anderer Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber in Anspruch genommen wird, ist ebenfalls unzulässig. Der Käufer/die Käuferin haftet der Verkäuferin und den übrigen Wohnungseigentümbewerbern bzw. Wohnungseigentümergegenüber dafür, dass durch die von ihm/ihr veranlassten Änderungen die fristgerechte Errichtung weder der Gesamtanlage noch der übrigen Wohnungseigentumsobjekte behindert oder verzögert wird. Sonderwünsche, die Auswirkungen auf die Abwicklung des Bauvorhabens – in welcher Form auch immer – haben, dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Verkäuferin in Auftrag gegeben werden. Änderungen in den Wohnungen sind nur zulässig sofern sie bewilligungsfrei sind. Die Auftragungserteilung erfolgt dabei ausschließlich auf Rechnung und Gefahr des Käufers/der Käuferin. Eine Änderung des Kaufpreises tritt durch Sonderwünsche und daraus resultierende Aufträge nicht ein. Die Käuferin / Der Käufer ist verpflichtet, der Verkäuferin durch die Ausführung von Sonderwünschen entstehende Aufwendungen (z.B. Umlaufkosten) zu vergüten. Sollte der Vertrag aus welchen Gründen immer vorzeitig aufgelöst werden, steht dem Käufer/der Käuferin gegen die Verkäuferin kein wie immer gearteter Anspruch auf Ersatz für Aufwendungen für Sonderwünsche zu. Diese gehen nach Wahl der Verkäuferin entweder ersatzlos in das Eigentum der Verkäuferin über oder sind auf Kosten des Käufers/der Käuferin zu entfernen bzw. rückzuführen. Aus Gründen der besseren Einhaltung des z.B. Bauzeitplanes ist es erforderlich, für die Ausführung von Sonderwünschen die mit der Bauausführung beauftragten Firmen heranzuziehen. Bei der Bestellung von Sonderwünschen ist vom Wohnungseigentümer immer darauf Bedacht zu nehmen, dass von einer Änderung mehrere Firmen betroffen sein können und jede dieser Firmen einzeln über die Änderung zu benachrichtigen und zu beauftragen ist.

z.B.: Bei einer Änderung der Situierung der Badezimmer-Einrichtungsgegenstände sind betroffen: Baumeister, Heizungs- und Sanitärinstallateur, Elektriker und Fliesenleger. Die Veranlassung und Kostenübernahme, sowie die Koordinierung aller zwangsläufig folgenden Maßnahmen ist Angelegenheit des Wohnungseigentümers und wird von der Bauleitung weder während der Ausführung noch bei der Mängelbehebung wahrgenommen.

9.3 Betreten der Baustelle

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt auch für Wohnungseigentümer / Wohnungseigentümbewerber, die Sonderwünsche ausführen lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Wohnungseigentümer / Wohnungseigentümbewerber für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung möglich.

9.4 Montieren von Einbaumöbel

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbeln, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden soll. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden oder es müssen geeignete Innendämmungen hergestellt werden. Bitte weisen sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbeln an Schallschutzwänden entsprechend Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt.

9.5 Haarrisse

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindungen bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

9.6 Bewegungsfugen

Bewegungsfugen werden als Silikon- oder Acrylfugen ausgeführt und fallen daher als Wartungsfugen nicht unter die Gewährleistung. Eine Erneuerung spätestens alle 2 Jahre wird daher empfohlen.

9.7 Betonsteinplatten

Farbabweichungen sind durch die Verwendung von natürlichen Rohstoffen, Schwankungen der Ausgangsstoffe sowie unterschiedliche Fertigungszeitpunkte oder Herstellungsverfahren unvermeidbar und stellen keine Mängel dar. Ausblühungen können auftreten und stellen ebenfalls keine Mängel dar.





Copyright © Sadjak & Partner GmbH, 2024
All rights reserved

Joanneumring 7 | 8010 Graz

verkauf@sadjak-partner.at
+43 676 745 2773