

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wohnanlage Packer Straße – Lieboch

Generelle Angaben

Wohnanlage

Packerstraße 90
8501 Lieboch

Bauherr

J26 Projektentwicklung GmbH
Ampfererweg 17/1, 8041 Graz

Planung

Arch. DI Erich Paugger Ziviltechniker GmbH
Petzelsdorf 82, 8350 Fehring

Baustellen Koordination

CMB Bauplanung GmbH
Berndorf 111, 8324 Kirchberg an der Raab

Örtliche Bauaufsicht

f real consult gmbh
Am Jägergrund 27, 8054 Graz

Projektbeschreibung

Art des Objektes:

Wohnanlage mit 36 Wohneinheiten und 49 Tiefgaragenplätzen

Energieklasse:

OIB – Richtlinie 6, Ausgabe: April 2019

Energieausweis für Wohngebäude

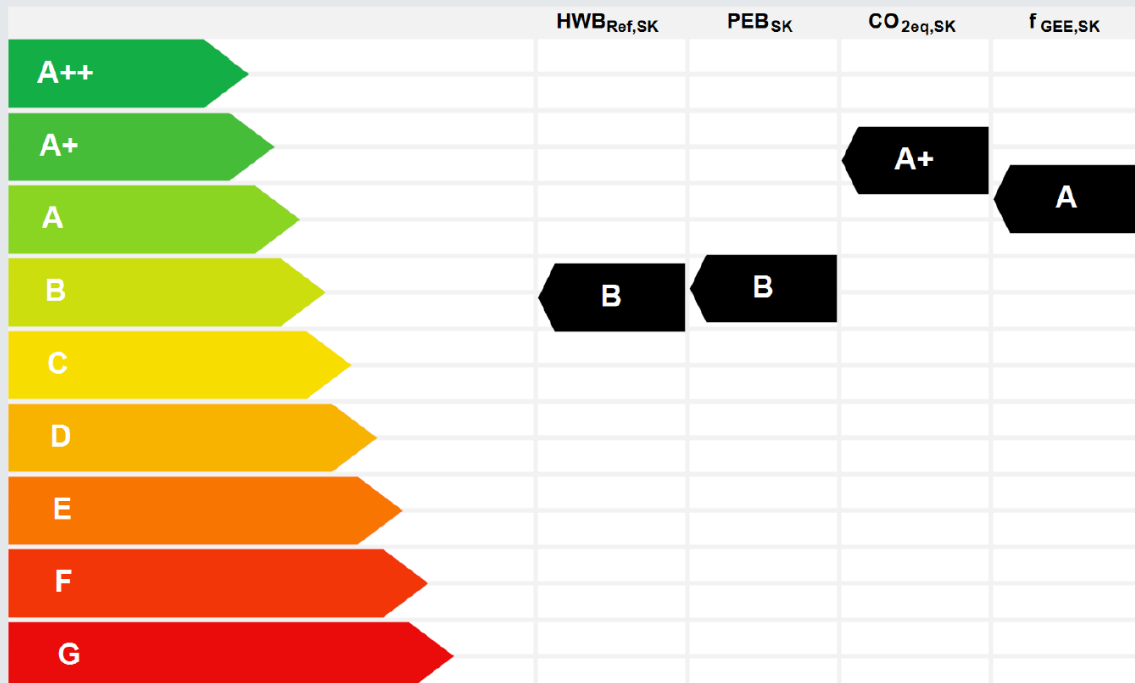


OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

ecotech
Steiermark

BEZEICHNUNG	20-22 083 Wohnanlage Lieboch	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	Haus 1	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Packer Straße neu	Katastralgemeinde	Lieboch
PLZ, Ort	8501 Lieboch	KG-Nummer	63251
Grundstücksnummer	1092	Seehöhe	331,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



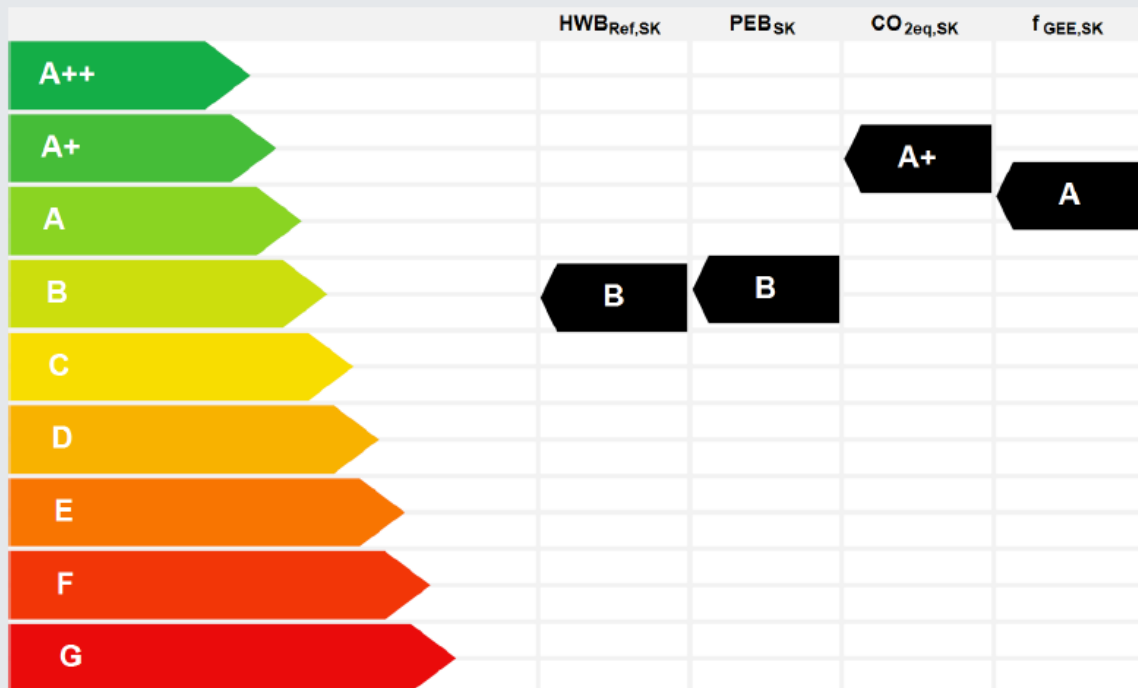
Energieausweis für Wohngebäude


OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

 Steiermark

BEZEICHNUNG	20-22 083 Wohnanlage Lieboch	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude (-teil)	Haus 2	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Packer Straße neu	Katastralgemeinde	Lieboch
PLZ, Ort	8501 Lieboch	KG-Nummer	63251
Grundstücksnummer	1092	Seehöhe	331,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF,
 KOHLEN-DIOXIDEMMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



Energieausweis für Wohngebäude

ecOTECH
 Steiermark

OiB
ÖSTERREICHISCHES
 INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

 OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	20-22 083 Wohnanlage Lieboch	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude (-teil)	Haus 3	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Packer Straße neu	Katastralgemeinde	Lieboch
PLZ, Ort	8501 Lieboch	KG-Nummer	63251
Grundstücksnummer	1092	Seehöhe	331,00 m

 SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF,
 KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+			A+	A+
A				
B	B	B		
C				
D				
E				
F				
G				

Energieausweis für Wohngebäude

ecotech
Steiermark

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

 OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	20-22 083 Wohnanlage Lieboch	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude (-teil)	Haus 4	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Packer Straße neu	Katastralgemeinde	Lieboch
PLZ, Ort	8501 Lieboch	KG-Nummer	63251
Grundstücksnummer	1092	Seehöhe	331,00 m

 SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF,
 KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+			A+	A+
A				
B	B	B		
C				
D				
E				
F				
G				

Aufschließung:

Zur Gänze aufgeschlossen

Wärmeversorgung mittels Fernwärmeanschluss

Gemeinschaftseinrichtungen, -räume und -anlagen:

Fahrradabstellplatz:

vorhanden

Müllplatz:

1 Platz für die gesamte Anlage

Kinderspielplatz:

1 Platz für die gesamte Anlage

Telekommunikation:

A1 oder UPC bzw. SAT-Anlage,

Haustechnikraum:

1 Raum für die gesamte Anlage

Erschließung:

Aufzugsanlage

Baubeschreibung

Fundament:

Die Fundamente werden nach statischen Erfordernissen in Stahlbetonbauweise ausgeführt, die Abdichtung erfolgt entsprechend zutreffender ÖNORM und tatsächlichem Erfordernis.

Außenwände:

Die Außenwände bestehen aus Beton/Stahlbeton massiv und/oder Ziegelmauerwerk und einer ausreichenden EPS-Wärmedämmung mit einem mineralisch gebundenen Außenputz mit Reibstruktur (2mm-Körnung). Die erforderliche Dämmstoffdicke für diese Bauteile ist dem Energieausweis zu entnehmen.

Innenwände:

Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände werden in Beton/Stahlbeton massiv und/oder als Ziegelmauerwerk errichtet und besitzen wo erforderlich eine Schallschutz Vorsatzschale bzw. eine Installationsvorsatzschale; nicht tragende Innenwände werden als 10cm Trockenbauwände (wo erforderlich mit Trockenbau Vorsatzschale) mit Gipskarton-Bauplattenbeplankung ausgeführt.

Decken:

Sämtliche Decken werden als Stahlbeton-Massivdecken mit normgemäßer Trittschalldämmung und schwimmendem Beton-Estrich ausgeführt.

Dach:

Die Dachkonstruktion besteht aus einer Stahlbetondecke mit einem entsprechenden Flachdachaufbau lt. Energieausweis im Erdgeschoss. Die Wohnhäuser werden mit einem Holzdachstuhl und Ziegeldeckung ausgeführt. Die erforderliche Dämmstoffdicke entnehmen Sie dem Energieausweis. Die Dachentwässerung erfolgt außenliegend mit Fallrohren.

Innenputz:

Die Oberflächen von Ziegelmauerwerk bzw. Beton massiv werden mit Kalk-Gips-Maschinenputz und/oder gespachteltem Dünnputz versehen. Die Betondecken werden gespachtelt.

Spenglerarbeiten:

Alle Bleche und/oder Rinnen/Regenfallrohre sind aus verzinktem, pulverbeschichtetem Blech oder gleichwertig vorgesehen.

Versorgung / Entsorgung:

Strom, Wasser: Entnahme aus dem öffentlichen Versorgungsnetz, Kanal mit Einleitung in das öffentliche Kanalnetz.

Heizung / Warmwasser:

Die Beheizung der Anlage erfolgt mittels Fernwärmeanschluss und Fußbodenheizung mit Raumthermostat geregelt.

Die Warmwasserbereitung erfolgt, unter Zugrundelegung der zutreffenden ÖNORMEN, nach aktuellen Hygienestandards und in Hinblick auf einen wirtschaftlichen Betrieb dezentral.

Die Erfassung der Verbrauchswerte für Wasser erfolgt dezentral in jeder Wohnung über Durchflusswärme- und Wasserzähler.

Lüftungsanlage:

Alle Wohneinheiten werden mit einem Be- und Entlüftungssystem Krobath protech HYGROSTAR ausgestattet.

Das hygrometrisch, in Abhängigkeit der Raumluftfeuchte mechanisch regelnde Krobath protech HYGROSTAR-System, bestimmt die für jeden Raum benötigte Luftmenge. Die Feuchtigkeit wird zusammen mit den Schadstoffanteilen abgeführt. Damit sorgt das System für eine optimale Be- und Entlüftung. Die für die Wohnräume benötigte Frischluft wird über ein sich nach dem Feuchtegehalt der Raumluft regelndes Zuluftelement kontrolliert zugeführt. Die verbrauchte Luft wird über ein in gleicher Weise arbeitendes Abluftelement abgesaugt. Dafür sorgt ein permanent laufender Ventilator, der den erforderlichen Unterdruck erzeugt und somit den Zu- und Ablufttransport sichert. Es wird eine kontrollierte Bedarfslüftung gewährleistet, die sich automatisch über die relative Raumluftfeuchtigkeit regelt und

bauphysikalische Schäden (Schimmel- und Kondenswasserbildung) verhindert. Dadurch ist eine energiesparende Zu- und Abluftführung möglich, die den allgemeinen lufthygienischen Anforderungen entspricht.

Zentralventilator



Abluftelement Bad/WC

Zuluftelement Fenster



Stiegen:

Die Stiegen und Gänge im Außenbereich werden in Stahlbeton verrieben hergestellt.

Außenanlagen:

Die Gehwege werden bituminös oder mit Betonpflaster und entsprechendem Unterbau ausgeführt.

Traufenbereiche werden mittels Traufenrollierung von den übrigen Bereichen optisch und technisch getrennt, die allgemeinen Außenanlagen werden begrünt und mit ortsüblichen Bepflanzungen gemäß einem Außenanlagenkonzept versehen. Gartenflächen werden zugeordnet.

Kellerersatzräume werden mit Metall-Holz-Trennwänden voneinander abgetrennt.

Die Geländer werden mit Flachstahlfüllungen ausgeführt. Grünflächen werden, wenn dies möglich ist, zugewiesen.

Ausstattungsbeschreibung einer Wohnung

Böden:

Unter dem jeweiligen Bodenbelag ist ein Betonstrichaufbau mit Trittschalldämmung und, wo erforderlich, mit Wärmedämmung sowie entsprechender Ausgleichschüttung vorgesehen.

Parkett:

Wohn-, Schlafzimmer, Küche: Klebparkett in Eiche - Parkett Eiche Strip laut Bemusterung oder gleichwertig.



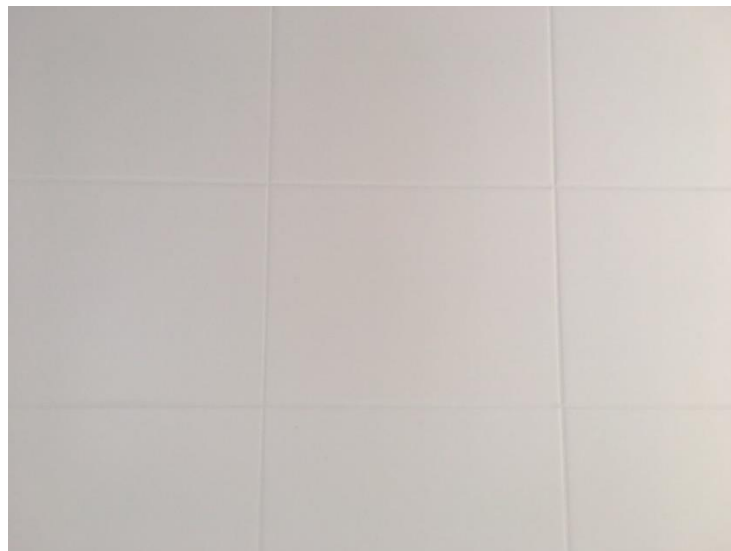
Fliesenbelag Boden:

Badezimmer, WC und Vorraum: keramische Bodenbeläge - Feinsteinzeug
Format 30/60 laut Bemusterung – beige im Verband verlegt



Fliesenbelag Wand:

Badezimmer allseitig bis 2,0 m verflies, sollte das WC getrennt sein wird im WC
bis 1,2 m 3seitig verflies. Format 33x20 cm weiß matt liegend.



Balkon:

Balkone werden mit Feinsteinzeugplatten 60x60 cm und einer Stärke von 2 cm
ausgeführt.

Wände und Decken:

Wohn-, Ess-, Schlafzimmer, Küche und Abstellraum: Alle Wände und Decken werden mit Wandfarbe weiß gestrichen.

Bad und WC: Wände und Decken werden, wo sie nicht verfliesen werden mit Wandfarbe weiß gestrichen.

Fenster / Balkontüren:

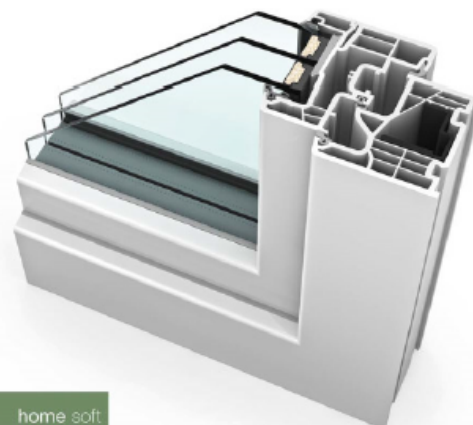
Die Fenster und Balkontüren werden aus weißem Kunststoff hergestellt und besitzen eine Dreischeiben- Isolierverglasung. (Produkt z.B. Internorm Passion). Die Innenfensterbänke sind aus industriell hergestellten Formelementen gefertigt; die Außenseiten sind mit Sohlbänken aus Aluminium versehen.

KF310 KUNSTSTOFF-FENSTER




Internorm

EIGENSCHAFTEN

	Bautiefe	71 mm
	Farbe innen	Weiß (W)
	Farbe außen	Weiß (W)
	Verriegelung	vollverdeckt liegender Beschlag
	Griff innen	Ziergriff in F1 (36504)
	Wärmedämmung*	0.76 W/m ² K
	Schallschutz*	34 dB



Symbolfoto

	Abstandhalter	ISO-Abstandhalter schwarz
	Beschichtung	ECLAZ® (hoher Dämmwert bei hoher Lichtdurchlässigkeit)
	Verglasung	3-fach 48mm besch. Klarglas 4b/18Ar/4/18Ar/b4 (0.5W/m ² K, 34dB, g=60%, 3N2-IS_)

- **Schlanke Linie:** Mit einer Bautiefe von 71 mm gehört KF 310 zu den schlanken Fenstern am Markt.
- **Rundum-Schutz:** Die Glasscheibe ist rundum mit dem Fensterflügel verklebt (I-tec Verglasung) und sorgt so für ausgezeichnete Stabilität, Wärmedämmung und Sicherheit.
- **Hervorragende Wärmedämmung:** 6 Hohlkammern im Rahmen mit entsprechender Verglasung bieten Ihnen guten Wärmeschutz.
- **3 Dichtungen:** Die umlaufenden Dichtungen gewähren erhöhten Wärme- und Schallschutz und wirken sich positiv auf die Schlagregen- und Luftdichtigkeit aus.

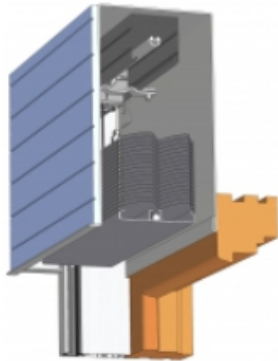
I-tec Verglasung

Abweichungen von diesen Angaben sind in den Positionsbeschreibungen angeführt!

*Nach Norm EN ISO 12567 oder EN ISO 10077 bezogen auf eine Standard Prüfenstergröße von 1230x1480. Sprossen, Schwellen, usw. werden nicht berücksichtigt.

Sonnenschutz:

Verstellbare Raffstores mit Kurbel- bzw. Gurtbedienung sind als außenliegender Sonnenschutz mit Aluminiumlamellen vorgesehen.



RAFF S Putz - der Unsichtbare

RAFF S Putz wird bauseits eingeplant sowie mit der Fassade verputzt und bleibt daher unsichtbar.

Ihre Vorteile im Überblick:

- Der RAFF S PUTZ passt zu jedem Fenstersystem und ist nach der Montage sofort einsatzbereit.
- Gute Durchsicht und Tageslichtlenkung mit der RETROLux 80D Lamelle.
- Sehr gute Verdunklung mit der 92Z Lamelle.
- Wahlweise mit integrierter Sturzisolierung und thermisch getrennten Führungsschienen zur Vermeidung von Wärmebrücken und Schimmelbildung.
- Bei Führungsschienen ist die Front komplett einputzbar.
- Ideal für Alt- und Neubauten, wird bauseits eingeplant und eingeputzt.
- Der RAFF S PUTZ lässt sich ideal mit den IGI-Insektenschutzsystemen kombinieren.
- Individuelle Farbgestaltung von Kasten und Führungsschienen, angepasst an Fenster oder Fassade, in vielen RAL Farbtönen möglich.



Raffstore

Türen:

Wohnungs-Eingangstür – Holz weiß lackiert, Türblatt weiß bzw. Alutüren mit Füllementen, inkl. Edelstahl-Drücker, Namensschild und Türspion.



Innentüren: Röhrenspanausführung weiß, Metall-Drücker mit Rosette, Durchgangshöhe 200 cm.



Türblatt mit glatter Füllung



Drückergarnitur



Türblatt mit Glasausschnitt

Badezimmer und WC:

Das Bad ist mit einer Dusche mit Brausegarnitur, verchromt, ausgestattet. Weiteres ist es mit einem Waschbecken (60 cm) weiß, mit Einhandmischer und mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die fixierte Ausführung an Sanitärgegenständen ersehen Sie in der nachfolgenden Beschreibung:

BAD - DUSCHANLAGE

Duschrinne mit Fliesenboden – WALK IN

Ausführung als Nurglaswand



Beispielbild

Brause-Batterie und Wandstangenset

Anwendungsbereiche:

Dusche

Fabrikat:

Hansa od. gleichwertig



WC-ANLAGE

WC

Anwendungsbereiche:

WC, inkl. Deckel und Sitzbrett

Fabrikat:

Duravit od. gleichwertig



Betätigungsplatte

Anwendungsbereiche:

WC

Fabrikat:

Geberit od. gleichwertig



Waschtisch Einhand Einlochbatterie

Anwendungsbereiche:

Handwaschbecken

Fabrikat:

Hansa od. gleichwertig



Küche:

Es wird ein Spülen-Anschluss mit Ablauf sowie ein Kalt- und Warmwasseranschluss hergestellt. Für sämtliche Küchengeräte (E-Herd, Ceranfeld, Dunstabzug Umluft, Kühlschrank, etc.) werden Elektroinstallationen vorbereitet.

Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen werden nach den derzeit gültigen ÖVE/ÖNORMEN nach Standard ausgeführt bzw. hergestellt.

Grundsätzlich wird die Wohnanlage telekommunikationstechnisch mit Glasfasertechnologie (wenn vorhanden) oder mit Kupferversorgung von A1 und UPC-Magenta ausgestattet. Die Leitungen werden bis in die Wohnung verlegt und können nach Vertragsabschluss der Nutzer in Betrieb genommen werden. Jede Wohnung erhält einen Elektro-Wohnungsverteiler 4-reihig in unterputz Ausführung bzw. in den Ständerwänden eingebaut.

Detailausführung siehe Installationsplan der Detail-Planung.

Exemplarisch ist die Ausstattung einzelner Raumarten in der nachfolgenden Liste dargestellt. Die tatsächliche Ausstattung richtet sich nach der Sinnhaftigkeit und kann im Einzelfall und je nach Wohnungstyp von dieser Angabe abweichen.

Eingang/Vorraum

Licht/Schalter	1 Deckenlichtauslass, 2 Aus-/Wechselschalter bzw. Taster
Steckdosen	2 1-fach Schukosteckdosen
Weitere E-Auslässe	1 Telefonauslass, 1 Klingel 230 V und 1 Sprechanlage/Klingel bei der Wohnungstür am Gang

Abstellraum bzw. Schrankraum

Licht/Schalter	1 Deckenlichtauslass, 1 Ausschalter
----------------	-------------------------------------

Bad/WC

Licht/Schalter	2 Deckenlichtauslässe, 1 Ausschalter (Vorraum), 1 Wandlichtauslass (Spiegel), 1 FR-Ausschalter
Steckdosen	1 1-fach FR-Schukosteckdose im Bereich Waschbecken, 1 1-fach FR-Schukosteckdose für Waschmaschine

Wohnen/Küche

Licht/Schalter	2 Deckenlichtauslässe mit 1 Serienschalter bzw. 2 -3 Ausschalter 1 Wandlichtauslass mit Ausschalter (Arbeitsfläche)
Steckdosen	1 1-fach Schukosteckdose für Geschirrspüler, 1 1-fach Schukosteckdose für Kühlschrank, 1 3-fach Schukosteckdose Arbeitsfläche, 1 1-fach Schukosteckdose für Dunstabzug, 1 2-fach Schukosteckdose (Wohnbereich),

	2 1-fach Schukosteckdosen (Wohnbereich) 1 1-fach Schukosteckdose für Mikrowelle (eigener Stromkreis)
Weitere E-Auslässe	1 Auslass für E-Herd, 1 Rauchmelder

Schlafzimmer bzw. Zimmer

Licht/Schalter	1 Deckenlichtauslass, 1 Ausschalter
Steckdosen	3 1-fach Schukosteckdosen
Weitere E-Auslässe	1 Rauchmelder

Balkon

Licht/Schalter	1 Wandlichtauslass, 1 Ausschalter im Zimmer
Steckdosen	1 1-fach FR-Schukosteckdose

Die geplante Standard-Ausführung des Schalterprogrammes wird nach Bemusterung frei gegeben.

Allgemeines

Zusätzlich in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, welche in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt, jedoch in den Plänen eingezeichnet sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden diese Gegenstände nicht mitgeliefert.

Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Leistungen die in dieser Beschreibung mit Wahlmöglichkeiten angegeben sind (...und/oder..., bzw.optional....) beziehen sich auf Wahlmöglichkeiten, die im Zuge der Planung durch den Planer/Bauträger definiert werden.

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar sind, insbesondere wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

Bauliche Veränderungen / Sonderwünsche

Sonderwünsche und deren Abwicklung sind im Kaufpreis nicht enthalten. Änderungen / Sonderwünsche durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen nicht widersprechen und architektonischen Belangen, sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen und vom Erwerber vorher rechtzeitig dem Bauträger schriftlich bekannt gegeben werden und diese vom Bauträger schriftlich bestätigt werden. Sämtliche Kosten (Planung und Ausführung) für Änderungen sind vom Käufer zu tragen. Die Verrechnung der Sonderwünsche erfolgt direkt mit den entsprechenden Firmen. Der durch Sonderwünsche verursachte Aufwand in der Planung und Überwachung (Architektur und Fachplaner) wird vom Planer nach Aufwand direkt verrechnet und vom Käufer selbst bezahlt.

Änderungen der Lage von Bad und WC, insbesondere der Installationsschächte, sind nicht möglich.

Änderungen im Außenbereich sind nicht möglich.

Sonderwünsche dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht beeinträchtigen und den Fertigstellungstermin nicht verzögern.

Bauzeitplan

Baubeginn: Frühjahr 2023

Übergabe der Wohnungen: Frühjahr 2024