



Körösstraße 64a/IV/12
8010 Graz, AUSTRIA
T: +43 (316) 319 900
F: +43 (316) 319 900-9
www.fleissner-partner.at
office@fleissner-partner.at
GmbH



Fleissner + Partner
Körösstraße 64a/IV/12
A-8010 Graz
Tel.: (0316) 319 900
www.fleissner-partner.at
Ges.m.b.H.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
nach Bau-träger-vertragsgesetz BGBl. I Nr. 7/1997 idF
BGBl. I Nr. 58/2010, Stand 01. August 2010 bzw. ÖNORM
B 2120 Mindestanforderungen für Bauverträge
(Ausgabe 01.05.2012)

Wohnanlage
Schillerstraße 2, 8200 Gleisdorf

Liegenschaftsadresse:

Wohnanlage „Schillerstraße“
Schillerstraße 2
8200 Gleisdorf

Bau-träger:

G+F Schillerstraße 2 GmbH
Körösstraße 64a/IV/12
8010 Graz
Tel. 0316 / 319 900



Körösstraße 64a/IV/12
8010 Graz, AUSTRIA
T: +43 (316) 319 900
F: +43 (316) 319 900-9
www.fleissner-partner.at
office@fleissner-partner.at
GmbH

Planung und Bauaufsicht:

Fleissner + Partner GmbH
Körösstraße 64a/IV/12
8010 Graz
Tel. 0316 / 319 900



Fleissner + Partner
Körösstraße 64a/IV/12
A-8010 Graz
Tel.: (0316) 319 900
www.fleissner-partner.at
Ges.m.b.H.

I.) Projektbeschreibung

Willkommen Zuhause in Gleisdorf.

Nahe dem Zentrum von Gleisdorf entsteht eine 4-geschossige Wohnanlage, bestehend aus 19 Single- und Familienwohnungen. Lage, Architektur und massive Bauweise garantieren dabei absoluten Wohnkomfort. Je nach Wohneinheit laden Balkone, Terrassen und Eigengärten dazu ein, sich eine persönliche Oase zu schaffen. Mit der gemeinschaftlich genutzten Spiel- und Rasenfläche bietet die Wohnanlage zusätzlich eine Begegnungszone für ein nachbarschaftliches Miteinander.

Die beiden Penthouse Wohnungen, die das Gebäude krönen, zeichnen sich durch ein intelligentes Raumkonzept aus, das durch die großzügigen Dachterrassen unterstützt wird. Beide Baukörper werden mit einem Flachdach ausgeführt. Erschlossen werden die Häuser barrierefrei (ohne Stufen) über ein zentrales Stiegenhaus mit einer Liftanlage die bis in die Tiefgarage führt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Rampe an der Süd-Ostseite über die Schillerstraße. In der Tiefgarage stehen ca. 27 Pkw-Abstellplätze den Bewohnern zur Verfügung. Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil.

Zu den besonderen „Highlights“ zählen:

- Ruhige Wohnlage
- Beste Infrastruktur (Nahversorger, Schulen, Kindergärten)
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Nähe Bus bzw. Bahnhof)
- Alle Wohnungen mit großzügigen Freibereichen und Terrassen
- Penthouse Wohnungen mit Dachterrassen
- Erdgeschosswohnungen mit Eigengärten
- Hauseigene Grünanlagen mit Kinderspielplatz
- überhohe Geschosse mit Raumhöhen bis zu 2,65 m und 2,80 m im Penthouse
- großzügige Tiefgaragen-Plätze
- Ankauf zusätzlicher Tiefgaragen-Plätze möglich (nach Verfügbarkeit)
- Leerverrohrung für Nachrüstung Stromtankstelle in der Tiefgarage bei allen Pkw-Stellplätzen
- Besucherparkplätze im Innenhof
- barrierefreie Erreichbarkeit aller Wohnungen, auch von der Tiefgarage aus



Körösstraße 64a/IV/12
8010 Graz, AUSTRIA
T: +43 (316) 319 900
F: +43 (316) 319 900-9
www.fleissner-partner.at
office@fleissner-partner.at
GmbH



Fleissner + Partner
Körösstraße 64a/IV/12
A-8010 Graz
Tel.: (0316) 319 900
www.fleissner-partner.at
Ges.m.b.H.

Gemeinschaftseinrichtungen, -räume und -anlagen, soweit vorgesehen:

Fahrradabstellplätze:	Fahrradabstellplatz im Innenhof und ein Fahrradraum in der Tiefgarage
Kinderwagenabstellraum:	eigener Kinderwagenabstellraum im Kellergeschoss
Müllplatz:	überdachter Müllplatz im Innenhof
Tiefgarage:	gesamt ca. 27 Stk. großzügige Pkw-Abstellplätze davon ein Stellplatz barrierefrei Leerverrohrung für E-Anschluss
Besucherparkplätze:	5 Stk. Pkw-Abstellplätze im Innenhof davon ein Stellplatz barrierefrei
Kinderspielplatz:	Kinderspielplatz im Innenhof
Hausantennenanlage:	Zentrale SAT-Antennenanlage
Brieffachanlage:	Brieffachanlage im Hauseingangsbereich
Aufzug:	Eine Aufzugsanlage (barrierefrei und rollstuhlgerecht), von der Tiefgarage / Kellergeschoss in jedes Geschoss
Kellerabteile / -räume:	Je Wohnung ein zugeordnetes Kellerabteil ca. 5 – 8 m ²

Zusätzliche Bemerkungen:

Je Wohnung muss ein Tiefgaragenplatz erworben werden. Der Erwerb von zusätzlichen Tiefgaragenplätzen ist möglich (nach Verfügbarkeit).

II.) Bauwerksbeschreibung

- (a) **Außenwände:**
Massivbauweise mit Hochlochziegel bzw. Stahlbeton laut statischem Erfordernis
- (b) **Wohnungstrennwände:**
Hochlochziegel, Stahlbeton laut statischem Erfordernis mit Vorsatzschalen für Schallschutz wo erforderlich oder Wohnungstrennwände in Gipskarton
- (c) **Innenwände (nicht tragend), Schachtabmauerungen:**
Gipskartonständerwände gespachtelt
mit Vorsatzschalen für Schallschutz wo erforderlich
- (d) **Decken:**
Stahlbetondecken laut Statik
Wenn technisch erforderlich werden abgehängte Gipskartondecken oder Rohverkleidungen aus Gipskarton ausgeführt
- (e) **Fassaden:**
Vollwärmeschutz mit System – Dünnputz
- (f) **Dach:**
Flachdach
Konstruktionsaufbau inkl. Feuchtigkeitsabdichtung und Wärmedämmung
- (g) **Balkone:**
Balkonbelag mit Kunststoffdielen, kein Balkonentwässerungssystem
- (h) **Terrassen, Dachterrassen, Laubengänge:**
Betonplattenbelag
- (i) **öffentliche Ver- / Entsorgung:**
Gas, Strom, Wasser, Kanal, Telekommunikation
- (j) **Heizung / Warmwasser:**
Warmwasserzentralheizung mit Naturgas als Fußbodenheizung
Zentrale Warmwasseraufbereitung

- (k) **Wärme- und Schallschutz:**
bei allen Wohnungstrennwänden und –decken bzw. zu den Stiegenhäusern und Liftwänden nach ÖNORM bzw. nach dem Stmk. Baugesetz
- (l) **Sonstiges:**
gestaltete Grünanlagen für Bewohner der Wohnanlage

III.) Bauzeitplan

- (a) **Stand des Bauverfahrens / Baubescheid:**
Bauverhandlung: 19. November 2020
Baubewilligung: voraussichtlich bis 11. Dezember 2020 (abhängig von der Baubehörde)
- (b) **Baubeginn: *)**
Abbrucharbeiten: Dezember 2020
Baubeginn: Frühjahr 2020
- (c) **Voraussichtliche Übergabe der Wohnungen: *)**
Herbst 2022
- (d) **Späteste Übergabe der allgemeinen Teile, Außenanlagen und Gartenflächen: *)**
voraussichtlich Ende 2022, spätestens jedoch Frühjahr 2023

*) Kann erst nach Vorliegen aller erforderlichen Bewilligungen und Absprache mit der ausführenden Baufirma genauer festgelegt werden (spätestens zu Baubeginn!).

IV.) Ausstattungsbeschreibung

1.) Böden

Fußbodenkonstruktion: Schwimmender Estrich mit Dämmung lt. Bauphysik

Wohn/Ess/Küche, Schlafzimmer, Zimmer, Gang:
Holz Fertigparkett mit Sockelleiste

Vorraum, Bad / WC: Fliesen, keramischer Belag

Balkon: Balkonbelag mit Kunststoffdielen

Dachterrasse: Betonplatten in Splittbett oder auf Stelzlager

Kellerabteil. Betonboden mit staubbindendem Anstrich

2.) Innenwände

Innenwände:

Nichttragende Wände Gipskartonständerwände gespachtelt, weiß gemalt

Tragende Wände bzw. Stützen in Massivbauweise
im Bereich der Innenwände lt. statischer Erfordernis
weiß gemalt

Wände im Bad: Einfarbige glatte Fliesen, Verfliesungshöhe ca. 2,10 m
Ein Spiegel in der Fliesenebene

Wände im WC: Einfarbige glatte Fliesen, Verfliesungshöhe ca. 1,20 m

3.) Deckenuntersicht

sämtliche Räume: Deckenspachtelung, weiß gemalt

Abgehängte Decken- und Rohrverkleidungen
für Installationsleitungen situationsbedingt



Körösstraße 64a/IV/12
8010 Graz, AUSTRIA
T: +43 (316) 319 900
F: +43 (316) 319 900-9
www.fleissner-partner.at
office@fleissner-partner.at
GmbH



Fleissner + Partner
Körösstraße 64a/IV/12
A-8010 Graz
Tel.: (0316) 319 900
www.fleissner-partner.at
Ges.m.b.H.

4.) Fenster und Fensterrahmen

Tür- und Fensterkonstruktionen aus Kunststoff Farbe weiß
Fenster mit Dreh- oder Drehkippsbeschlag bzw. Fixverglasung lt. Plan
Wärmeschutzverglasung lt. Bauphysik

Fensterbank innen aus Holzwerkstoff weiß
Fensterbank außen aus beschichtetem Alu-Blech
Stockaufdopplung beim oberen Fensteranschluss für Sonnenschutz

Eine Hebeschiebetür im Wohnraum aus Kunststoff Farbe weiß
bestehend aus einem Fixteil und einem beweglichen Teil
Wärmeschutzverglasung lt. Bauphysik
(nur bei Wohnung Top 18 = Penthouse)

5.) Sonnenschutz:

Alle Fenster bei allen Aufenthaltsräumen (Ausnahme Bad, WC, Vorraum)
Außenjalousien mit Alu-Lamellen und mechanischem Antrieb
Elektroantrieb auf Sonderwunsch

6.) Türen

Wohnungseingangstür mit Holz-Blockzarge, glatte Holztür mit Absenktdichtung
Brandschutzanforderung
Oberfläche beschichtet, Widerstandsklasse WK 2
Innen und außen Türdrücker in Aluminium passend zum System
Langschild, Türspion, Namensschild, Zylinderschloss, Türschließer lt. Brandschutz

Innentüren mit beschichteter, glatter Oberfläche, Farbe weiß,
Holzumfassungszargen, Türblatt mit Falz, sperrbar,
beidseitig Drücker mit Rundrosette, Bad und WC mit WC-Beschlag



Körösstraße 64a/IV/12
8010 Graz, AUSTRIA
T: +43 (316) 319 900
F: +43 (316) 319 900-9
www.fleissner-partner.at
office@fleissner-partner.at
GmbH



Fleissner + Partner
Körösstraße 64a/IV/12
A-8010 Graz
Tel.: (0316) 319 900
www.fleissner-partner.at
Ges.m.b.H.

7.) Installation Heizung/Lüftung/Sanitär

Heizung und Warmwasserbereitung

Warmwasserzentralheizung mit Naturgas als Fußbodenheizung
Zentrale Warmwasseraufbereitung

Verbrauchszählung mittels Übergabestation in jeder Wohnung:
Die tatsächlich beanspruchte Leistung für Heizung, Warmwasser und Kaltwasser werden für jede Wohnung getrennt gezählt und abgerechnet.

Sanitärinstallation

Alle Mischwasserarmaturen sind als Einhebelmischbatterien mit wassersparenden Armaturen ausgeführt; Ausführung Auf-Putz

- Bad: Duschplatz bodeneben verflies mit Duschbodenablauf mit Duscharmatur und Brausegarnitur mit Handbrause
Duschabtrennung mit festen Glastrennwänden in Klarglas situationsbedingt lt. Plan und/oder Badewanne mit Einhebelmischer-Wannenarmatur
Waschbecken weiß, mit Einlochbatterie
Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine als Unter Putz - Installation mit Unter Putz – Siphon
1 Stk. Sprossenheizkörper mit E-Patrone
- WC: Hänge-WC mit weißer Keramikschale als Tiefspüler mit Zwei-Spülautomatik und UP-Spülkasten
WC mit Duschfunktion auf Sonderwunsch
Handwaschbecken weiß, mit Einlochbatterie
- Küche: Aufputz-Installation ohne Geräte
Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler und Abwasch mittels Doppelspindelventil
- Terrasse: 1 Stk. Außenwasseranschluss frostsicher

Lüftung

Dezentrale Entlüftung für Bad und WC mittels Unterputz-Lüftern über Dach,
WC mit Nachlauf, Bad mit Hygrostat
Anschluss Dunstabzug in Küche mit Umluftfunktion bei Wohnungen Top 1 bis 17
Anschluss Dunstabzug in Küche mit Abluft über Dach bei Penthouse Wohnungen
Top 18 und 19 im 3. Obergeschoss



Körösstraße 64a/IV/12
8010 Graz, AUSTRIA
T: +43 (316) 319 900
F: +43 (316) 319 900-9
www.fleissner-partner.at
office@fleissner-partner.at
GmbH



Fleissner + Partner
Körösstraße 64a/IV/12
A-8010 Graz
Tel.: (0316) 319 900
www.fleissner-partner.at
Ges.m.b.H.

8.) Installation Elektro

Ausstattung der einzelnen Räume ohne Geräte
Fassungen und Glühbirnen bei allen Lichtauslässen

Hinweis: Abweichend von der ÖVE/ÖNORM E8015-2/Ausgabe 2006-10-01

Vorraum	1x Schukosteckdose 1-fach 1x Lichtauslass 1x Sprechanlageninnenstelle 1x Klingel 1x Rauchwarnmelder mit Batterie 1x Elektroverteiler 1x Schwachstromverteiler 1x Schukosteckdose 1-fach 1x Versorgungsleitung Tagstrom 1x Versorgungsleitung Telekom/A1 1x Versorgungsleitung SAT
Gang	1x Schukosteckdose 1-fach 1x Lichtauslass 1x Rauchwarnmelder mit Batterie
Wohn-/Esszimmer	1x Reinigungssteckdose neben der Eingangstür 1-2x Schukosteckdose 1-fach 1x Telefonsteckdose 1x Antennensteckdose 1x Schukosteckdose 3-fach neben der Antennensteckdose (TV – Gerät) 1-2x Lichtauslass 1x Leerrohr (Tel-Internet) DM 25 1x Rauchwarnmelder mit Batterie 1x Raumthermostat für Fußbodenheizung
Küche	2x 2-fach Schukosteckdose Arbeitshöhe 1x Schukosteckdose Dunstabzug 1x Schukosteckdose Geschirrspüler 1x Schukosteckdose 1-fach Kühlschrank 1x Schukosteckdose 1-fach Mikrowelle 1x Schukosteckdose neben dem Esstisch bei Küche mit Essplatz 1x E- Herd Anschlussdose 1x Backofen 1x Lichtauslass 1x Lichtauslass über der Spüle (direkt geschalten)

Zimmer	1x Reinigungssteckdose neben der Eingangstür 1x Schukosteckdose 2-fach beim Bett 2x Schukosteckdose 2-fach 1x Leerrohr (Tel-Internet-TV) DM 25 1x Lichtauslass 1x Rauchwarnmelder mit Batterie 1x Raumthermostat für Fußbodenheizung
Ankleide	1x Schukosteckdose 1-fach 1x Lichtauslass 1x Rauchwarnmelder mit Batterie
Bad	1x Lichtauslass 1x Lichtauslass über dem Spiegel 1x Schukosteckdose 2-fach mit Klappdeckel beim Waschbecken 1x Schukosteckdose für Waschmaschine 1x Schukosteckdose für Trockner 1x Lüftung lt. HLS-Projekt
WC	1x Lichtauslass 1x Lüftung lt. HLS-Projekt
Abstellraum	1x Lichtauslass 1x Schukosteckdose 1-fach
Terrasse	1x Lichtauslass 1x Schukosteckdose 1-fach 1x Montage einer Leuchte
Kellerabteil	1x Licht-Decken- oder Wandauslass 1x Schukosteckdose 2-fach 1 Stk. Leuchte

Fernsehempfang:

Gemeinschaftsantenne für SAT-TV
Glasfaser-Anbindung für Internet (Feistritzwerke)



Körösstraße 64a/IV/12
8010 Graz, AUSTRIA
T: +43 (316) 319 900
F: +43 (316) 319 900-9
www.fleissner-partner.at
office@fleissner-partner.at
GmbH



Fleissner + Partner
Körösstraße 64a/IV/12
A-8010 Graz
Tel.: (0316) 319 900
www.fleissner-partner.at
Ges.m.b.H.

Grundausrüstung der allgemeinen Bereiche:

- Hauseingang Torsprechstelle/Klingelanlage mit Türöffner
- Brieffachanlage
- Beleuchtung Allgemeinbereich mit Bewegungsmelder geschaltet
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Müllplatz überdacht im Freien
- Aufzugsanlage
- Technikräume
- Schließsystem (3 Stk. gleichsperrende Wohnungsschlüssel je Wohnung)
- Gestaltete Außenanlagen mit Kinderspielplatz

V.) Ausstattung – Sonderwünsche (aufpreispflichtig)

- Jeder technisch geeignete Bodenbelag kann nach Rücksprache mit dem Bauträger (und dessen schriftlicher Freigabe) eingebaut werden.
- auf Sonderwunsch Holzrost- oder WPC Belag möglich auf der Dachterrasse
- Bad- und WC-Wandverfliesung kann in beliebiger Form gewünscht werden.
- Zusätzliche Sanitäreinrichtungen oder Elektroinstallationen (Lichtauslässe, Steckdosen, Netzfreeschaltung...) sind bei rechtzeitiger Bekanntgabe an den Bauträger möglich.
- Zusätzlicher Sonnenschutz in Form von Markisen oder Sonnensegel. Die Farbauswahl bei Markisen, Sonnensegel und dergleichen ist an die architektonischen Gegebenheiten anzupassen (Farbkonzept vorgegeben)

VI.) Bauliche Veränderungen / Sonderwünsche lt. ÖNORM B 2110

Änderungen bzw. Sonderwünsche durch den Erwerber sind grundsätzlich zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen (z.B. Farbgestaltung) sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen und vorher dem Bauträger bekannt gegeben und schriftlich freigegeben worden sind. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Gesamtfertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden.



Körösstraße 64a/IV/12
8010 Graz, AUSTRIA
T: +43 (316) 319 900
F: +43 (316) 319 900-9
www.fleissner-partner.at
office@fleissner-partner.at
GmbH



Fleissner + Partner
Körösstraße 64a/IV/12
A-8010 Graz
Tel.: (0316) 319 900
www.fleissner-partner.at
Ges.m.b.H.

Während des Bauablaufes dürfen diese Sonderwünsche ausschließlich von Firmen, die vom Bauträger beauftragt sind, durchgeführt werden (Haftung/Gewährleistung). Fremdfirmen dürfen erst nach vollständiger Bezahlung und mangelfreier Übergabe des Kaufobjektes (schriftliche Bestätigung) beauftragt werden.

VII.) Hausverwaltung

Die noch zu bestimmende Hausverwaltung für die nächsten drei Jahre wird 6 Monate vor Übergabe, festgelegt. Sollte sich diese nicht bereit erklären, die Hausverwaltung zu übernehmen oder sonst ein Hindernis entgegenstehen, so wird der Bauträger eine andere Hausverwaltung auswählen.

VIII.) Zusätzliche Hinweise

- (a) Die Planmaße sind Rohbaumaße. Es sind daher für Sonderwunschbestellungen und Einbauten jeglicher Art immer die Naturmaße abzunehmen. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung!
- (b) Zusätzliche, in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, welche in der Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht geliefert!
- (c) Auf Leistungen, die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch!
- (d) Änderungen der Ausstattungsbeschreibung von Seiten des Bauträgers sind jederzeit zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar sind – besonders wenn sie geringfügig und sachlich bzw. technisch gerechtfertigt sind.
- (e) Die Darstellungen in den Lageplänen in Bezug auf Bäume und Buschwerk, sind symbolhaft; der Wohnungskäufer hat keinen Rechtsanspruch auf Herstellung der Leistungen exakt nach Außenanlageplan.