

Gate 17

**TRIESTERSTRASSE 432
8055 GRAZ**

**BAU- UND
AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**



INHALTSVERZEICHNIS

- 02 Projektkurzbeschreibung
- 04 Bauwerk-Rohbau
- 05 Bauwerk-Technik
- 06 Bauwerk-Ausbau
- 08 Aussenanlage, Liftanlage, Kellerersatzräume, Küchenausstattung
- 09 Müllentsorgung, Tiefgaragenrolltor, Geschäftsflächen
- 10 Sonstiges
- 12 Impressum

PROJEKTKURZBESCHREIBUNG

Die Firma C&P Immobilien AG entwickelt als Eigentümerin der Liegenschaft in Puntigam ein Wohnquartier mit über 500 Wohnungen das lokal, regional als auch überregional als ein besonderes Projekt mit architektonischen und planerischen Qualitäten wahrgenommen werden soll (Leuchtturmprojekt). Der Anspruch an das Wohnquartier ist ein Ort mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität (Stadt der kurzen Wege, Förderung sanfter Mobilitätsformen, soziale Nachhaltigkeit).

Der Bauabschnitt 2 umfasst eine Gesamtfläche von zirka 12.500 m² Nutzfläche wovon zirka 96 % für Wohnungen vorgesehen sind. Zusätzlich zu den Wohnungen wird es einen Gemeinschaftsraum mit zirka 65 m² und im Erdgeschoß Gewerbeflächen für die Nahversorgung des Quartiers geben.



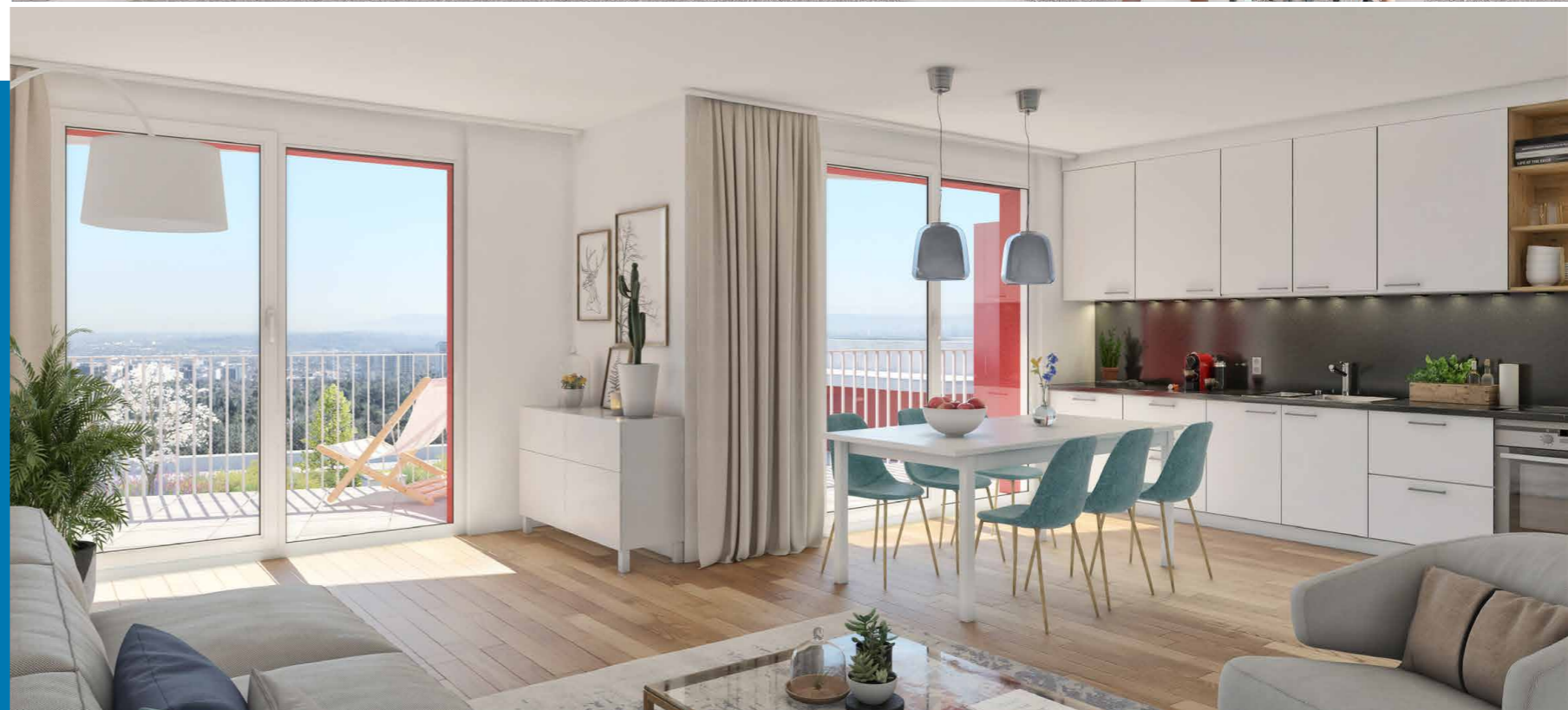
ALLGEMEINES

Der Bauträger behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern.

Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann.

Grundsätzlich sind die auf den Visualisierungen dargestellten Planansichten, Farben, Ausführungen, Oberflächen und Materialien nicht bindend und können in Natura ohne Angaben von Gründen abweichen. Dies betrifft auch die Darstellung der Bepflanzung und der Außenanlagen.

Für die gesamte Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt, dass bei mehreren Ausführungsvarianten der Bauträger über die Ausführung entscheidet.



BAUWERK – ROHBAU

FUNDAMENT

- Gebäude in Massivbauweise
- Fundierung mittels Fundamentplatten (feuchtigkeitsisoliert oder in wasserundurchlässiger Bauweise) nach statischem Erfordernis

KELLER

- Kelleraußenwände aus Stahlbeton
- Kellerinnenwände aus Stahlbeton; die Wandstärke richtet sich nach den statischen Anforderungen

TRAGENDES MAUERWERK

- In den Wohngeschoßen aus Stahlbeton, Ziegelit, Mantelbeton oder Ziegel (gemäß statischen Anforderungen)

DECKENKONSTRUKTION

- Stahlbetondecken, Elementdecken mit Aufbeton oder Wohnraumhohldiele laut Statik

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

- Mit lastableitender Funktion in schallschutzgerechter Ausführung als Stahlbetonwandscheiben mit biegeweicher gedämmter Vorsatzschale bzw. Schallschutzziegel, Ziegelit mit Vorsatzschale oder Mantelbeton

STIEGEN

- Stahlbetonstiegen mit geraden Auftrittsstufen ohne Belag

VERPUTZTE FLÄCHEN

- Gips-Maschinenputz
- Oberfläche geglättet oder gespachtelt

FUßBODENAUFBAUTEN

- Fußbodenaufbau bestehend aus Schüttung auf der Rohdecke, Trittschalldämmung, Dampfbremse bzw. PE-Folie und Heizestrich

AUßENBELÄGE

- Terrassenflächen mit Beton-Platten
- Balkone und Laubgänge Betonoberfläche sandgestrahlt oder geglättet (feiner Besenstrich)
- Verandafläche zu Laubengang in farblicher Abgrenzung

TIEFGARAGE

- Stahlbetonfundamentplatte flügelgeglättet (nicht beschichtet) oder in Asphaltoberfläche
- Pumpensümpfe, Verdunstungsrinnen und CO Anlage nach Erfordernis
- Brandmeldeanlage

BALKONE

- Ausführung mittels Isokörben
- Entwässerung laut Norm
- Untersicht in Beton (schalrau)

DACHDECKER, SPENGLER, SCHWARZDECKER

- Flachdach mit Gefälledämmung
- Flachdachabdichtung inkl. Notüberläufe
- Entwässerung der Dachflächen über ein Saugentwässerungssystem oder Freifallentwässerung
- Spenglerarbeiten in Alu beschichtet oder Alu natur eloxiert
- Dachbegrünung laut Freiraumkonzept (Dachgärten, intensive und extensive Begrünung)
- Blitzschutzanlage

BAUWERK – TECHNIK

ELEKTROINSTALLATIONEN

- Anschluss an das öffentliche Stromnetz
- Versorgung mit Kabel-TV (Anbieter nach Wahl des Bauträgers)
- Generell ist in jedem Raum eine Baustellenfassung mit Leuchtmittel montiert
- Lampen inkl. Leuchten (LED) im Stiegenhaus sowie in den Allgemeinräumen und bei den Außenanlagen über Zeitschaltuhr bzw. dämmerungsgesteuert ausgeführt
- Es sind keine austauschbaren LED vorgesehen

Anschlüsse pro Raum

Vorraum:	1x Schukosteckdose 1-fach 1x Lichtauslass 1x Klingelauslass 1x Medienverteiler 1x Sicherungskasten
Wohnraum:	1x Schukosteckdose 3-fach 2x Schukosteckdose 1-fach 1x TV-Anschluss inkl. Dose 1x Lichtauslass bzw. nach Erfordernis der Norm
Küche:	2x Schukosteckdose 2-fach 1x Umluftanschluss 1x Geschirrspüleranschluss 1x Kühlschrankanschluss 1x E-Herd mit Backrohranschluss 1x Lichtauslass
Bad:	2x Lichtauslass 1x Waschmaschinenanschluss (alternativ im Abstellraum) 2x Schukosteckdose 1-fach
WC:	1x Lichtauslass
Schlafzimmer:	1x Schukosteckdose 1-fach 2x Schukosteckdose 2-fach 1x TV-Anschluss (Leerverrohrung) 1x Lichtauslass
Balkon/Terrasse:	1x Lichtauslass 1x Schukosteckdose mit Klappdeckel IP44
Abstellraum:	1x Lichtauslass 1x Schukosteckdose 1-fach
Kellerabteil:	Lichtauslässe und versperrbare Schukosteckdosen jeweils in den Gängen

HKLS-INSTALLATIONEN

- Anschluss an das örtliche Wasserversorgungs- und Kanalnetz
- Ein frostsicherer Wasserauslass für jede Wohnung mit Dachterrasse (nicht bei Balkonen)
- Die Wohnungen werden mit weißer Sanitär-Keramik ausgestattet
- Innenraumlüftung der Bäder, WC und Abstellraum (wenn kein Fenster vorhanden) mittels Unterputz Ventilator

Heizung

- Primärheizenergieversorgung über Anschluss an die Fernwärme
- Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral (Abrechnung erfolgt mittels Wärmemengenzähler in den Wohneinheiten)
- In allen beheizten Räumen wird eine konventionelle Fußbodenheizung (Niedertemperatur) im Estrich verlegt
- Nachregelung auf eine Referenzraumtemperatur (z.B. Wohnküche) über elektrische Thermoantriebe an den Heizkreisabgängen und einem Raumthermostat

Bad

- 1x Waschtisch 1-teilig komplett mit Einhandmischer
- 1x Waschmaschinenanschluss (oder alternativ im Abstellraum)
- Wohnungen bis 50 m² sind immer nur mit Dusche ausgestattet
- Wohnungen ab 50 m² werden teilweise mit Badewanne, vereinzelt mit Badewanne und Dusche ausgestattet (die genaue Ausstattung ist den jeweils aktuellen Plänen zu entnehmen)

Armaturen

- Aufputz in Chrom

Dusche

- Bauseitig bodeneben geflieste Dusche mit Gefälle zum Bodengully
- Entsprechender Spritzschutz aus Echtglas, bei Walk-in Variante einseitig offen
- Einhandmischer

Badewanne

- Acrylbadewanne 180/80 cm bzw. 170/75 cm je nach Platzverhältnissen
- Einhandmischer

WC

- 1x Tiefspülanlage mit WC-Sitz
- 1x Handwaschbecken

Küche

- 1x Küchenwasseranschluss und Einhandmischer

BAUWERK – AUSBAU

FENSTER UND BALKONTÜREN

Es werden Kunststoffenster (vereinzelt Alufenster) und Balkontüren laut Bauphysik mit Wärmeschutzverglasung ausgeführt. Die Mindestfensterfläche ergibt sich aus den Behördenvorgaben.

Die farbliche Gestaltung der Fenster und Balkontüren erfolgt laut Farbkonzept Architekt.

Die Beschläge werden als Dreh-Kipp-Beschläge inkl. Fehlbedienungssicherung ausgeführt. Etwaige Unterlichter sind fixverglast bzw. eine entsprechende Absturzsicherung ausgeführt.

- **Außenfensterbänke:** Aluminium beschichtet bzw. Alu natur eloxiert mit seitlichen Abschlüssen
- **Innenfensterbänke:** Werzalit oder gleichwertiges Material in weißer Farbe mit seitlichen Laminaten

Es wird an jenen Fenstern und Balkontüren (ausgenommen Laubengänge) wo es aus bauphysikalischen Erfordernissen notwendig ist (sommerliche Erwärmung) eine außenliegende, von innen manuell (z.B. Kurbelantrieb) bedienbare Sonnenschutzanlage in Form von Jalousien mit min. 50mm breiten Lamellen montiert. Die Blenden sind mit Putzträgerplatten belegt, die Lamellen werden in Alu beschichtet ausgeführt. Bei Wohnräumen, welche laut Bauphysik keinen außenliegenden Sonnenschutz benötigen, sowie bei Laubengängen werden Vorhangschienen oder eine entsprechende Vorrichtung für einen Sichtschutz vorgesehen.

FASSADE MIT VOLLWÄRMESCHUTZ

Fassadenflächen als Wärmedämmverbundsystem mit Kunstharz bzw. Silikatputz. Die Dämmstärke richtet sich nach den bauphysikalischen Erfordernissen (Energieausweis). Vollwärmeschutz gemäß Energieausweis mit Deckputz.

Die Fassadengestaltung richtet sich grundsätzlich nach den Ausarbeitungen des Architekten und in Abgleich mit den Vorgaben des Bebauungsplanes.

TROCKENBAUARBEITEN

- Die nichttragenden Innenwände werden als Einfachständerwände, beidseitig einfach mit Gipskartonbauplatten beplankt, mit Dämmeinlage aus Mineralwolle ausgeführt
- Im Bereich der Küchen (Oberschränke) werden Wandverstärkungen ausgeführt
- Wärme-, Schalldämmung und Brandschutz nach den Anforderungen der Steiermärkischen Bauordnung
- Wohnungstrennwände mit lastableitender Funktion in schallschutzgerechter Ausführung als Stahlbetonwandscheiben mit biegeweicher gedämmter Vorsatzschale

FLIESENLEGERARBEITEN

Verlegeverfahren

Fliesenverlegung im Vorraum und Abstellraum (sofern verflies) sowie im Bad und WC im Dünnbettverfahren

Bodenfliesen

Mindestgröße 60x30 cm, einfarbig (Farbe und Verlegeart nach Wahl des Bauträgers), Rutschfestigkeit laut Norm

Wandfliesen

Mindestgröße 60x30 cm, einfarbig weiß, (Verlegeart nach Wahl des Bauträgers)

Verfliesungshöhe

Im gesamten Bad auf Höhe Türstockoberkante, im Bereich der Dusche auf ca. 210cm, im WC bis ca. 120 cm Höhe, im Vorraum und im Abstellraum nur Sockelleiste

Sonstiges

- Spiegel oberhalb des Waschbeckens im Bad mind. 85/110 cm

BODENLEGERARBEITEN

- 2-Schicht-Fertigparkett (1-Stab-Dielen in Eichenholz natur lackiert, Sortierung Struktur, ca. 3mm Nutzschrift)
- Holzsockelleiste in Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer (sowie Vorraum und Abstellraum sofern nicht verflies)
- Parkett geklebt verlegt

BAUTISCHLERARBEITEN

Wohnungseingangstüren

- Einbruchhemmende Vollbautüren mit Holzumfassungszarge oder Rahmenstock, bzw. als Element einer mehrteiligen Verglasung
- laut Farbkonzept Architekt
- Türblatt mit mehrlagigem Aufbau, Doppelfalz, zwei dreiteiligen Bändern
- Türspion mit Beschriftungsfeld und Drücker mit Langschild in Aluminium eloxiert
- Durchgangslichte mind. 90/200cm (Breite/Höhe) inkl. Beschlag
- Wohnungsnummer fix montiert

Innentüren

- Innentüren als Vollbautüren mit Holzumfassungszarge oder wandbündiger Stahlzarge und Dichtung, weiß beschichtet
- Türblatt mit Wabeneinlage, Einfachfalz, zwei dreiteiligen Bändern und Drücker mit Rosetten in Edelstahl inkl. Schloss und Schlüssel
- Durchgangslichter mind. 80/200cm (Breite/Höhe)
- Bad/WC-Türen und Abstellraumtüren mit Lüftungsschlitze zwischen Türblatt und Bodenbelag oder Lüftungsgitter je nach Erfordernis
- Türstopper nach Erfordernis
- etwaige Schiebetüren inkl. Einlaufstaffeln

MALERARBEITEN

- Alle Wand- und Deckenflächen mit Innendispersionsfarbe, zweimal einfarbig gestrichen in weiß
- Acrylfugen zu den Trockenbauwänden oder adäquater rissfreier Anbindung
- Die Wand- und Deckenflächen im gesamten Untergeschoß und dem Zwischengeschoß bleiben „roh“

SCHLOSSERARBEITEN

- Stiegegeländer mit Metallstäben verzinkt
- Balkongeländer mit Metallstäben verzinkt und zumindest entlang der Hauptfassaden Richtung Osten, Süden und Norden beschichtet (laut Farbkonzept Architekt) ansonsten nur verzinkt
- Trennwände Balkon/Balkon mittels Metall-Unterkonstruktion, beplankt laut Wahl Bauträger
- Fahrradständer als Bügelparker, Doppelparkeranlagen oder gleichwertiger Alternative, Anzahl nach Behördenvorgaben
- Abgrenzung der Dachgärten mit Maschendrahtzaun

AUBENANLAGE

- Sämtliche befestigte Flächen werden gemäß Freiraumkonzept (behördliche Vorgaben) entweder in Beton und/oder Betonplatten und/oder Asphalt und/oder Rasensteinen und/oder Bekiesung und/oder EPDM und/oder CONFALT und/oder wassergebundene Decke ausgeführt
- Grünflächen werden gemäß Freiraumkonzept (behördlichen Vorgaben) humusiert, besämt und bepflanzt
- Kippbarer Poller zur Abgrenzung der Feuerwehr- und „Übersiedelungsstraße“

LIFTANLAGE

- Markenliftanlagen (inkl. Aufzugswärterm modul) mit Zugang in alle Geschosse
- Nutzung von Tiefgarage bis ins letzte Obergeschoss
- Ausführung in Edelstahl

KELLERABTEILE

- Trennwände und Türen (inkl. Vorhängeschloss) aus Holz oder Metall

KÜCHENAUSSTATTUNG

- Küchenauslässe gemäß Pkt. „Sanitär“ und „Elektroarbeiten“
- Spüle mit Einhandmischer
- E-Herd
- Backrohr
- Kühlschrank
- Dunstabzug mit Umluft
- Geschirrspüler
- Farbe der Front, der Korpusse und Arbeitsplatte vom Bauträger definiert, mit glatten Oberflächen
- Spritzschutz (Rückwand)

MÜLLENTSORGUNG

Es ist ein zentrales System mit Unterflurcontainern im Bereich der Grenzgasse vorgesehen, das sind großvolumige Abfallsammelbehälter unter der Erde, wo jeweils nur eine Einwurfsäule und eine leicht zu öffnende Einwurfklappe herausragt.

TIEFGARAGENROLLTOR

- Je Tiefgaragen Zu- bzw. Abfahrt ein Rolltor oder Sektionaltor inkl. Handfernbedienung (je Tiefgaragenplatz ein Sender)

GESCHÄFTSFLÄCHEN

- Einheitliche Umsetzung bis Zustand „Edelrohbau“
- Vollausbau je nach Nutzung der Geschäftsflächen. Genaue Definition im Zuge des Ausbaus
- Die Fassaden der Geschäfts- und Gewerbeeinheiten sind vorwiegend mit einer Pfosten-Riegelfassade geplant (mind. 50% verglast).

SONSTIGES

Die Energiekennzahl des neu errichteten Gebäudes entspricht mindestens den behördlichen Vorgaben bzw. es gibt bereits einen entsprechenden Energieausweis (laut Einreichung).

Beschriftungen und Beschilderungen (inkl. Parkplatznummerierungen/-begrenzungen, Allgemeinräumen, Wohnungstüren, Postkästen, Kellerabteilen, Verteiler, Anlagen, Regelgeräte etc.). Schließanlage bei Haus- und Wohnungseingangstüren, Kellerabteilen, Postkästen und Allgemeinräumen/-flächen. Hausbriefkastenanlage inkl. Klingeltableau und Gegensprechanlage (Audio) im Zugangsbereich. Erste Löschhilfe.

Es ist keine Einfriedung des Gesamtareals vorgesehen, Abgrenzungen zu Privatgärten/Terrassen erfolgen entweder durch einen Maschendrahtzaun oder durch entsprechende Bepflanzung.

IMPRESSUM

Medieninhaber

C&P Immobilien AG
Brauquartier 2
8055 Graz
ÖSTERREICH

Tel. +43 (0)5 0316 100, Fax +43 (0)5 0316 105

office@cp-ag.at
www.cp-ag.at

Firmenbuch
FN 279120 x
LG für ZRS Graz

UID: ATU62634304

Verlags- und Herstellungsort Graz,
Druck- und Satzfehler vorbehalten

Version Juli 2020

C&P IMMOBILIEN AG
HEAD OFFICE GRAZ
BRAUQUARTIER 2
8055 GRAZ
ÖSTERREICH
Tel. +43 (0)5 0316 100
Fax +43 (0)5 0316 105
Mail office@cp-ag.at

OFFICE WIEN
SCHELLINGGASSE 12/1
1010 WIEN
ÖSTERREICH
Tel. +43 (0)5 0316 200
Fax +43 (0)5 0316 204
Mail wien@cp-ag.at

OFFICE KLAGENFURT
ST. VEITERRING 23
9020 KLAGENFURT
ÖSTERREICH
Tel. +43 (0)5 0316 100
Fax +43 (0)5 0316 105
Mail klagenfurt@cp-ag.at

OFFICE SPITTAL/DRAU
ZERNATTOSTRASSE 3
9800 SPITTAL/DRAU
ÖSTERREICH
Tel. +43 (0)4762 56-45
Fax +43 (0)4762 56-46
Mail spittal@cp-ag.at

OFFICE BERLIN
BLEIBTREUSTRASSE 24
10707 BERLIN
DEUTSCHLAND
Tel. +49 (0)30 767 584 700
Fax +49 (0)30 767 584 705
Mail berlin@cp-ag.at

