

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### Ilwofgasse 22, 8052 Graz

Stand 06/2023

#### I. ALLGEMEINES

<b>Liegenschaftsadresse</b>	Ilwofgasse 22, 8052 Graz
<b>Bauträger</b>	KOR Energy GmbH Heimweg 36/1.2, 8053 Graz
<b>Planung und örtliche Bauaufsicht</b>	KOR Energy GmbH Heimweg 36/1.2, 8053 Graz
<b>Vertragserrichter und -treuhänder</b>	KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH, 8054 Seiersberg-Pirka
<b>Prüfsachverständiger</b>	ARCH DI Igor Skacel, 8010 Graz, Burggasse 12
<b>Finanzierende Bank</b>	Steiermärkische Sparkasse
<b>Verkauf</b>	Immobilien Hechtl, 8501 Lieboch, Packerstraße 272

#### II. BESCHREIBUNG DES PROJEKTS

##### ART DER OBJEKTE

Die Wohnanlage besteht aus Kellergeschoß mit Kellerabteilen, Technik- und Abstellräumen. Das Erdgeschoß unterteilt sich in eine Gartenwohnung und ein Parkdeck für 4 PKW und einen überdachten Müllplatz. Im 1. Obergeschoß befinden eine Wohnung mit Terrasse und ein Teil der Maisonettenwohnung Top 3. Welche sich ebenfalls über das gesamte 2. Obergeschoße erstreckt. Die Anlage umfasst insgesamt nur 3 Wohneinheiten. Die Anlage ist mit einer Liftanlage vom Keller bis ins oberste Geschoß ausgestattet, alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar.

##### Aufschließung der Liegenschaft

Stromversorgung	Energie Graz
Wasserversorgung	Holding Graz Services – Wasser
Abwasserversorgung	Holding Graz Services – Abwasser
Heizung	Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
Kühlung	Luftwärmepumpe mit Betonkernaktivierung
Telefon	A1 Telekom Austria

##### Gemeinschaftseinrichtungen, Räume und Anlagen

überdachter Müllplatz

### III. BESCHREIBUNG DES BAUWERKS

<b>Fundierung</b>	Streifen- und Punktfundamente sowie Bodenplatten in Stahl- bzw. Dichtbetonausführung laut statischen Erfordernissen.
<b>Keller</b>	<p>Außenwände in Stahlbeton laut Statik mit Fugenbänder und bituminöser Vertikalabdichtung und Perimeterdämmung nach bauphysikalischen Erfordernissen.</p> <p>Alle Kellerböden mit geglätteter Betonoberfläche.</p> <p>Kellerstiege in Sichtbeton.</p> <p>Betonwände, -Träger und -Säulen im Keller werden nicht verputzt.</p> <p>Tragende Innenwände als Ziegelmauerwerk mit 1cm Putz.</p> <p>Trennwände Kellerabteile als Gipskartonständerwand (Metall-Ständerwerk, beidseitig einfach beplankt ohne Dämmfilzeinlage).</p> <p>Kellertür aus Stahlblech mit Metallzarge und Zylinderschloss</p> <p>Durch die Keller werden notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen geführt.</p>
<b>Außenwände</b>	Ziegelmauerwerk (25 cm) mit Innenputz und Vollwärmeschutz mit EPS – Platten, Stärke 20cm Ober Putz 2mm Farben laut architektonischem Konzept.
<b>Innenwände</b>	<p>Tragende Innenwände aus Ziegelmauerwerk beidseitig verputzt</p> <p>Nichttragende Innenwände aus Gipskartonständerwände (Metall-Ständerwerk, beidseitig 2-fach mit Gipsplatten 12,5mm beplankt und Dämmfilzeinlage)</p>
<b>Wohnungstrennwände</b>	<p>Wohnungstrennwände als Mantelbetonwand laut bauphysikalischen Erfordernissen.</p> <p>(Putz1,5cm - VeloxWS50mm – Betonkern165mm – VeloxWS35mm – Putz1,5cm <math>R_w = 60\text{dB}</math>)</p>
<b>Installationsschächte</b>	Gipskartonverkleidung EI 90
<b>Decken</b>	<p>Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen.</p> <p>Fußbodenaufbau mit Beschüttung, Trittschalldämmung und schwimmender Zementestrich laut ÖNORM.</p> <p>Deckenuntersichten verputzt oder gespachtelt, ausgenommen im Kellergeschoß</p>
<b>Stiegenhaus, Wetterschutz</b>	<p>Offene, jedoch überdachte Stiegen Anlage</p> <p>in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, mit Isokorb wärmetechnisch getrennt, Belag- Fliesen. Rutschfestigkeit nach Erfordernis.</p> <p>Stiegen in Sichtbeton mit verriebener Oberfläche.</p> <p>Geländer Stahl verzinkt mit Edelstahlhandlauf.</p> <p>Wetterschutz im Stiegenhaus als Holzkonstruktion mit Holzlattung (Thermokiefer) laut Architektonischem Konzept.</p>

<b>Dachkonstruktion und -deckung</b>	<p>Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen.          Flachdach mit extensiver Begrünung laut Bauphysik/Einreichplan und ÖNORM.          Wärmedämmung laut Energieausweis mit Bitumeneindeckung.</p>
<b>Spenglerarbeiten</b>	<p>Dachrinnen, Abläufe und Mauerabdeckungen werden in verzinkt beschichtetem (grau) Blech hergestellt.</p>
<b>Rauchfang</b>	<p>Die Wohnungen im Dachgeschoss können mit einem Kamin für feste Brennstoffe ausgestattet werden. Der Rauchfang kann als Zusatzleistung mit Aufpreis bestellt werden.</p>
<b>Fenster und Fenstertüren</b>	<p>Kunststofffenster mit 3 Scheiben Isolierverglasung, U-Wert Glas 0,6 W/m<sup>2</sup>K. Sicherheitsgläsern laut Bauordnung RAL – Montage laut ÖNORM          Alle Fenster mit einer Glasfläche von mehr als 0,8m<sup>2</sup> werden mit Vorsatz Rollläden bzw. Raffstoren mit elektrischer Bedienung (laut Wohnungsbeschreibung) ausgestattet. Schlafräume mit Rollo, Wohnräume mit Raffstore.          Fenster in den Badezimmern, WC und Küche (Ostseite) werden mit satiniertem Glas ohne Rollo geliefert.          Andere Beschattungen sowie Insektenschutzsysteme sind gegen Aufpreise möglich.</p>
<p>Farbe Fenster          Innenfensterbänke          Außenfensterbänke</p>	<p>weiß          Helopal weiß          Granit grau</p>
<b>Wohnungseingangstür</b>	
<p>Ausführung          Verriegelung          Beschlag          Einbruchschutz          Einbau</p>	<p>Vollbautür mit Spion in weiß          Mehrfachverriegelung mit Sicherheitszylinder und 3 Schlüssel          Knopf/Drücker oder Drücker/Drücker          WK2 gegen Aufpreis möglich          RAL – Montage nach ÖNORM</p>
<b>Innentüren</b>	<p>Röhrspanstegtüren mit Umfassungszarge weiß lackiert, Drücker in Edelstahl mit Rosette          Badezimmer und WC mit WC-Schloss.          Türe in den Wohnraum als Glastür bzw. Glasschiebetür laut Wohnungsbeschreibung.</p>
<b>Heizungsanlage</b>	<p>Luftwärmepumpe für Heizung und Warmwasser          Die Raumheizung erfolgt über Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung manuell. Zentrales Raumthermostat im Vorraum. Eine Einzelraumsteuerung mit Raumthermostaten ist gegen Aufpreis möglich.          Abrechnung der Heizung erfolgt über die Hausverwaltung, und wird über Wärmemengenzähler ermittelt.</p>

<b>Warmwasser</b>	Die Warmwasseraufbereitung mittels Luftwärmepumpe erfolgt zentral im Technikraum, die einzelnen Wohnungen werden über eine Zirkulationsleitung versorgt Abrechnung mittels Wasseruhr im Heizungsverteiler jeder Wohnung.
<b>Kühlung</b>	Die Wohnraumkühlung erfolgt über die Betonkernaktivierung. Steuerung über ein Raumthermostat je Wohnung.
<b>Photovoltaikanlage</b>	Auf dem Hauptdach wird eine Photovoltaik-Gemeinschaftsanlage montiert, der erzeugte Strom wird für den Betrieb der Luftwärmepumpe zur Heizung und Kühlung sowie für alle Allgemeinen Stromverbraucher genutzt, überschüssiger Strom wird in das Netz eingespeist. Dadurch sollten die Heizkosten um ca. 50% bzw. die Kosten für die Kühlung um 100% reduziert werden.
<b>Lüftung</b>	Mechanische Entlüftung der innenliegenden Badezimmer und WCs (ohne Fenster) über Dach
<b>Holzböden</b>	In den Wohn- und Schlafräumen Parkettboden verklebt. Imperium Queen 3-Schicht-Landhausdiele Eiche Astig, geschliffen, matt-lackiert mit Sesselleisten
<b>Fliesen</b>	Diele und Abstellraum: Bodenfliesen 60 x 60 mit Sockel laut Muster. Badezimmer und WC: Bodenfliese 60 x 60 laut Muster. Badezimmer Wand: 60 x 30 weiß matt oder glänzend Höhe 210cm WC Wand: 60 x 30 weiß matt oder glänzend Höhe ca. 150cm
<b>Kellerabteile</b>	Beton geschliffen
<b>Terrassen</b>	
TOP 1	Betonplatten 40 x 60cm (MANGART Beige) mit Randleisten in Splitt verlegt.
TOP 2, 3	Thermokiefer glatt gehobelt, sichtbar geschraubt und Keramikplatten 60x60x2cm auf Schienen verlegt laut Skizze.
<b>Terrassengeländer</b>	Brüstungsmauern mit Blechabdeckung und Stahlgeländer mit Holzfüllung aus Thermokiefer laut architektonischem Konzept.
<b>Eigengrund</b>	Rasenflächen mit Maschendrahtzaun bzw. Bestand.
<b>Wände und Decken</b>	Generell an Wänden und Decken der Wohnungen einfarbiger Anstrich, weiß

## EINRICHTUNG SANITÄT

<b>Waschtisch</b>	Laufen PRO Waschtisch weiß 65 x 48 cm inkl. Kludi Zenta XL Einhandmischer Chrom
<b>Badewanne</b>	Top 1, 2 und 3 erhalten eine Badewanne 180 x 80 Acryl mit Kludi Zenta Wannenfüller und Hans Grohe Crometta 85 Vario Brause
<b>Dusche</b>	Geberit Duschrinne Cleanline 90cm Boden gefliest, Duscharmatur Aufputz Brausethermostat Kludi Zenta, Brauseset Hans Grohe Crometta  85 Duschkabine Echt Glas 8mm mit Aluschienen eloxiert, inkl. Dichtprofile.
<b>Sprossenheizkörper</b>	Badheizkörper rein elektrisch, Weiß, 1800 x 600 mm
<b>WC</b>	Hänge – WC Serie Laufen PRO weiß mit Unterputzspülkasten und WC Sitz, Betätigungsplatte SIGMA01 weiß
<b>Handwaschbecken</b>	Laufen PRO Waschtisch weiß 44 x 32 cm, Kludi Zenta Einhandmischer Chrom
<b>Waschmaschine</b>	Anschluss im Badezimmer
<b>Gartenwasser</b>	1 Stk je Wohnung, frostsichere Außenarmatur auf der Terrasse bzw. Balkon

## ELEKTROINSTALLATION

<b>Schalter und Steckdosen</b>	Fabrikat Berker S1 oder gleichwertig, polarweiß glänzend, Decken- oder Wandauslässe an den Möblier Vorschlag angepasst
<b>Wohnzimmer</b>	1 Stk Dreifachsteckdosen, 1 Stk Einfachsteckdose, 1 Stk TV-Dose/Netzwerk, 1 Stk Telefonsteckdose, 1 -2 Deckenauslässe und Schalter
<b>Esszimmer</b>	1 Stk Doppelsteckdose, 1 Stk Deckenauslass und Schalter
<b>Küche</b>	1 Stk Deckenauslass und Schalter, 1 E-Herdauslass, 1 Stk Geschirrspüler, 1 Stk Kühlschrank, 1 Stk Mikrowelle, 1 Stk Dunstabzug, 2 Stk Doppelsteckdosen im Arbeitsbereich
<b>Zimmer</b>	2 Stk Doppelsteckdosen, 1 Stk Dreifachsteckdose, 1 Stk TV-Auslass 1 Stk Deckenauslass mit Schalter

<b>Diele</b>	1 – 2 Stk Deckenauslässe mit Bewegungsmelder, 1 Stk Doppelsteckdose, 1 Stk Klingelanlage
<b>Bad</b>	1 Stk Doppelsteckdose Feuchtraum, 1 Stk Deckenauslass mit Schalter 1 Stk Wandauslass mit Schalter, 1 Stk Steckdose für Waschmaschine, 1 Stk Steckdose für Badezimmerheizkörper
<b>WC</b>	1 Stk Deckenauslass mit Schalter, 1 Stk Lüftungsventilator bei WC ohne Fenster
<b>Abstellraum</b>	1 Stk Deckenauslass mit Schalter, 1 Stk Steckdose
<b>Terrasse</b>	1 - 2 Stk Deckenauslass mit Schalter (Wohnzimmer, Schlafzimmer) 1 - 2 Stk Feuchtraumsteckdose
<b>Keller</b>	1 Stk Deckenauslass mit Schalter, 1 Stk Steckdose
<b>Allgemein</b>	Brandmelder laut ÖNORM
<b>Brandschutz</b>	1 Stk Feuerlöscher je Geschoß im Stiegenhaus / Laubengang
<b>Sicherheit</b>	Die komplette Wohnanlage ist mit einer zentralen Schließanlage ausgestattet. Der Wohnungsschlüssel sperrt auch die Kellerräume, das zugeteilte Kellerabteil und das Postfach. Der Zugang von den Parkflächen zum Stiegenhaus und den Fahrradabstellplätzen ist nur den Hausbewohnern möglich, in diesem Bereich wird auch die Klingelanlage mit Kamera eingebaut. Blitzschutzanlage laut ÖNORM
<b>Außenanlage, Lift</b>	Zufahrtsstraße, Gehwege, Parkflächen. Asphalt, Pflastersteine Ökosteine oder Beton geschliffen, laut architektonischem Konzept. Zäune und Pflanzen laut architektonischem Konzept Der Eingangs- und Zugangsbereich ist mit energiesparenden Wänden und Deckenleuchten ausgestattet. In jedem Geschoß befindet sich ein Liftausstieg. Der triebwerkslose Lift ist behindertengerecht und mit einem Notruf- und Überwachungssystem ausgestattet. Die Kabinentür und Aufzugskabine sind in Nirosta und pulverbeschichteten Metallpaneelen ausgeführt.
<b>Übergabe</b>	Vor der Übergabe werden die Wohnungen sowie die Außenanlage gereinigt. Nach drei Jahren, vor Ablauf der Gewährleistungsfrist, findet eine Endbegehung statt.

Zusätzliche, in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, welche in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind nur als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht geliefert.

#### **IV. BAULICHE VERÄNDERUNGEN, SONDERWÜNSCHE, SONSTIGES**

Änderungen / Sonderwünsche durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen und vorher vom Erwerber dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden.

Sonderwünsche und Ausstattungsänderungen müssen vom Wohnungserwerber direkt mit den ausführenden Firmen abgeklärt und abgerechnet werden. Der Bauträger muss darüber informiert werden. Erfordern Änderungen oder Sonderwünsche eine Planänderung oder einen Mehraufwand bei der Bauabwicklung, so sind die Kosten hierfür dem Bauträger zu vergüten.

Die Plan Maße sind Rohbaumaße, daher sind für Einbauten jedenfalls Naturmaße zu nehmen. Änderungen, die der Verbesserung der Wohnqualität dienen, aus technischen Gründen erforderlich sind bzw. von der Baubehörde vorgeschrieben werden, bleiben dem Bauträger vorbehalten. Abweichungen vom Plan werden +/-3% vom Erwerber toleriert.

Die planliche Darstellung des Wohnungsgrundrisses ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt grundsätzlich nicht als Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die tatsächliche Ausführung des Gebäudes kann von dem Rendering (Perspektive) abweichen.

Für Leistungen, welche in dieser Beschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.

Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind der Baubescheid, das Stmk. Baugesetz samt den Nebengesetzen, den dazugehörigen Verordnungen und den entsprechenden Ö-Normen.

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab dem Tage der Übergabe der Wohneinheit und der gemeinsamen Teile der Liegenschaft an den Erwerber.

Für die oben angeführte Ausstattungsbeschreibung behält sich der Bauträger Änderungen der Ausführung, welche weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen ausdrücklich vor.

Angeführte Produktbezeichnungen sind beispielhaft genannt und können durch gleichwertige Fabrikate anderer Hersteller durch den Bauträger getauscht werden.

Der Erwerber hat die Möglichkeit, den vorgesehenen Ausstattungszustand gegebenenfalls durch Auf- und Abschläge ändern zu lassen, sofern dies mit dem Bauablauf und den bautechnischen sowie baurechtlichen Bestimmungen vereinbar ist.

### **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 / Wohnungseigentumsbewerber, die Sonderwünsche ausführen lassen.

Sollte dies missachtet werden, haftet der Wohnungseigentümer / Wohnungseigentumsbewerber 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 den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung möglich.

### **Montieren von Einbaumöbeln**

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbel, 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 Ihren Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbel an Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt.

### **Haarrisse**

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

### **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.

### **Betonsteinplatten**

Farbabweichungen sind durch die Verwendung von natürlichen Rohstoffen, Schwankungen von Ausgangsstoffen sowie unterschiedliche Fertigungszeiten oder Herstellverfahren unvermeidbar und stellen keinen Mangel dar. Ausblühungen können auftreten und stellen ebenfalls keinen Mangel dar.



## V. RECHTLICHE HINWEISE

### **Kaufnebenkosten**

Die Vertragserrichtungskosten, notarielle Treuhandtschaft und grundbücherliche Durchführung des Ankaufs erfolgt auf Kosten des Käufers.

### **Grunderwerbsteuer**

3,5% vom Kaufpreis

### **Grundbucheintragung**

1,1% vom Kaufpreis

### **Vertragserrichtungskosten inkl. Treuhandabwicklung**

Pauschal 8.300,- Euro zuzüglich 20% Mehrwertsteuer  
Zuzüglich Barauslagen von 360 Euro inkl. MwSt  
Hinzu kommen die notariellen Beglaubigungsspesen.