

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

**8055 Graz Puntigam, Triesterstraße 380,
EG - Gewerbeflächen**

Inhalt

I. Das Projekt	3
II. Konstruktion und Allgemeinflächen	3
01 Konstruktion.....	3
02 Fassaden	3
03 Dach.....	4
04 Eingang und Stiegenhaus.....	4
05 Kellerabteile.....	4
06 Stellplätze.....	4
07 Außenanlagen	4
III. Büroausstattung	4
08 Raumhöhe, abgehängte Decke	4
09 Fenster/Sonnenschutz.....	5
10 Innentüren.....	5
11 Boden-, Wand- und Deckenbeläge	5
12 Ausstattung	5
13 Sanitärausstattung	5
14 Elektroausstattung	6
15 Heizung, Warmwasseraufbereitung und Lüftung.....	6
16 Ausstattungsänderungen	6
IV. Hinweise.....	7
17 Werbeauftritt.....	7
18 Bauzeitplan	7
19 Betreten der Baustelle	7
20 Gewährleistung.....	7

I. Das Projekt

Ihr Gewerbefläche in der Triesterstraße 380, Graz Puntigam

Die gegenständlichen Gewerbeflächen liegen im Bereich von Triesterstraße 380, in Graz Puntigam. Die Gewerbeflächen verfügen über eine Fläche von ca. 56 m², 98 m² und 142 m². Die Flächen können einzeln oder gesamt angemietet werden. Für diese Gewerbeflächen werden insgesamt 3 Außenstellplätze errichtet. Nach Verfügbarkeit stehen zusätzlich in der Tiefgarage Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung.



II. Konstruktion und Allgemeinflächen

01 Konstruktion

Die Konstruktion des Hauses erfolgt in Massivbauweise entsprechend den statischen Erfordernissen. Nicht tragende Zwischenwände sind als Ziegelwände oder in Leichtbauweise ausgeführt.

02 Fassaden

Die Fassade wird mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS), Farbgestaltung nach architektonischem Konzept, ausgeführt.

03 Dach

Das Dach wird als Flachdach (Dampfsperre mit 2-lagiger Bitumenabdichtung) mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt. Der Aufbau erfolgt gemäß dem Energieausweis.

04 Eingang und Stiegenhaus

Portale

Die Eingangsportale zu den Gewerbeflächen im Erdgeschoß werden als Alu-Glas-Konstruktion mit Edelstahlbeschlägen hergestellt.

Die Farbgestaltung erfolgt jeweils nach architektonischem Konzept.

Briefkästen

Die Brieffachanlagen werden im Eingangsbereich der Wohnanlage montiert und sind ins Schließsystem integriert.

Lift

Sämtliche Geschoße sowie das Parkhaus werden über Stiegehäuser und barrierefrei über Liftanlagen erschlossen.

05 Kellerabteile

Den gewerblichen Mieteinheiten sind Abstellräume im Keller, welche ins Schließsystem integriert sind, zugeordnet.

06 Stellplätze

Den Gewerbeflächen stehen insgesamt 3 Außenstellplätze zur Anmietung zu Verfügung. Die genaue Zuteilung wird im Mietvertrag festgelegt. Nach Verfügbarkeit stehen zusätzlich in der Tiefgarage Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung.

07 Außenanlagen

Die Grünflächen werden gärtnerisch entsprechend dem architektonischen Konzept gestaltet.

Müllentsorgung

Der Müllraum für die Gewerbeflächen befindet sich direkt neben dem Eingang des Hauses.

III. Büroausstattung

08 Raumhöhe, abgehängte Decke

Die Gewerbeflächen weisen eine lichte Raumhöhe von ca. 3,00 m auf. Punktuell bzw. in Nebenräumen kann diese Raumhöhe unterschritten werden.

Generell ist eine abgehängte Mineralfaserdecke im Format 62,5/62,5 cm vorgesehen. Teilweise kann auch eine glatte oder gelochte Gipskartondecke ausgeführt werden. Dies betrifft

insbesondere die Bereiche der Deckenschürzen oder wo aus architektonischer Sicht erforderlich. In den Nebenräumen sind keine abgehängten Decken vorgesehen.

09 Fenster/Sonnenschutz

Alle Fenster bzw. Fenstertüren werden als Kunststofffenster (3-fach Verglasung lt. Energieausweis) innen weiß ausgeführt. Es gibt Fixteile, Dreh-Kipp-Fenster und Drehtüren. Die Fensterbeschläge sind aus Aluminium. Die Innenfensterbänke (sofern vorhanden) bestehen aus weißen Schichtstoffplatten mit gerader Abkantung. Die Fenstersohlbänke außen werden in Alu pulverbeschichtet lt. architektonischem Konzept ausgeführt.

Sämtliche Fenster der Gewerbeflächen werden mit Raffstores in Unterputzkästen ausgeführt.

10 Innentüren

Die Innentüren werden als glatte, gefälzte Röhrenspantüren, weiß beschichtet, mit Alubeschlägen ausgeführt.

Die Metalltürzargen verfügen über einen weißen Anstrich und sind mit Gummidichtungen versehen. WC-Türen werden mit einem WC-Schloss ausgeführt.

11 Boden-, Wand- und Deckenbeläge

Bodenbeläge

Die Böden im Eingangsbereich und in den WC's werden mit Fliesen 60/60 cm oder 60/30 cm ausgestattet. Auf der restlichen Fläche wird ein Linolboden (Bahnenware) verlegt.

Wände:

Gipskartonwände in Ausmaß von 50 Laufmeter sind in der Miete inkludiert. Glaswände, Systemtrennwände etc. sind von der Mieterin zu bezahlen.

Wandbeläge

Die Wände in Bad und WC werden auf eine Höhe von ca. 2 m im Format 40/20 cm gefliest.

Die übrigen Wandflächen werden weiß gemalt (Dispersion). Darstellungen in den Visualisierungen sind nicht farbverbindlich.

12 Ausstattung

Die Einrichtung bzw. Möblierung der Gewerbeflächen (Pulte, Arbeitstisch, Sessel, Stauraumkästen, etc.) ist **nicht** enthalten.

Teeküche

Für den Küchenausbau sind Wasser- und Abwasseranschlüsse für die Küchenspüle und den Geschirrspüler vorgesehen. Eine Kücheneinrichtung ist **nicht** enthalten. Dunstabzugshauben sind vom Mieter als Umluftsystem mit Aktivkohlefilter auszuführen.

13 Sanitärausstattung

Ausstattung mit Handwaschbecken mit Armatur und WC-Anlage.

14 Elektroausstattung

Spezialbeleuchtung und strukturierte Verkabelung wie Arbeitsplatz-Verkabelungen, EDV, Server, etc. sind von der Mieterin zu übernehmen.

Kommunikationsanschlüsse

Folgende Kommunikationsanschlüsse sind vorhanden:

örtliche Kabelnetzbetreiber

Der jeweilige Betreibervertrag ist vom Kunden (Mieter) selbst abzuschließen.

15 Heizung, Warmwasseraufbereitung und Lüftung

Heizung

Die Wärmebereitstellung erfolgt über Tiefensonden und einer Wärmepumpe für das gesamte Objekt. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung. Ein Zählerpassstück als Vorsehung für den eventuellen Einbau eines Wärmemengenzählers befindet sich jeweils in der Heizungskompaktstation. Die Temperaturregelung erfolgt je Mieteinheit über ein zentrales Raumthermostat.

Warmwasseraufbereitung

Das Warmwasser wird dezentral je Mieteinheit hergestellt. Wo dies auf Grund der Leitungslänge zu den einzelnen Entnahmestellen nicht möglich ist, werden Steckdosen für Untertischspeicher (Planbezeichnung „UTS“) ausgeführt. Die Untertischspeicher selbst sind **nicht** in den Ausstattungen der Gewerbeeinheiten enthalten.

Lüftung

Die WC-Anlagen werden über eine zentrale Lüftung über das Dach entlüftet.

Kühlung (optional)

In den Gewerbeflächen besteht die Möglichkeit auf Wunsch und auf Kosten des Mieters im Zuge des Ausbaues eine Klimaanlage zu installieren. Bei zeitgerechter Bekanntgabe (vor dem Schließen der Installationsschächte) sind Split-Klimaanlagen oder kaltwassergetragenen Systeme möglich.

16 Ausstattungsänderungen

Der Bauträger hat das Recht, Änderungen in der Planung, als auch in der Bauausführung und der Ausstattung vorzunehmen, insbesondere wenn diese aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen notwendig sind, ohne dass es einer Zustimmung des Mieters bedarf.

Vor allem ist der Bauträger bzw. der von ihm beauftragte Professionist oder GU berechtigt, adäquate Alternativprodukte (anderes, verfügbares Material und preismäßig gleichwertig) zur Verfügung zu stellen, wenn die vorgesehene Produktkategorie aufgrund von unvorhersehbaren Ereignissen nicht zeitgerecht lieferbar sein sollte.

IV. Hinweise

17 Werbeauftritt

Ein etwaiger Werbeauftritt der Gewerbemieter ist gemeinsam mit der TSMS9 und dem Architekten zu definieren. Eventuelle notwendige behördliche Genehmigungen sind durch die Mieterin einzuholen.

18 Bauzeitplan

Baubewilligung:	vorhanden
Baubeginn:	bereits erfolgt
Übergabe:	Winter 2026

19 Betreten der Baustelle

Vor der Übergabe der Mieteinheiten ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle grundsätzlich verboten. Dies gilt auch für Kunden, die Sonderwünsche ausführen lassen. Bei Missachtung haftet der Kunde für alle auftretenden Schäden. Betritt der Kunde bzw. von ihm beauftragte Personen die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Der Kunde kann auch von den Baustellenverantwortlichen (Bauleiter, Polier, BauKG etc.) jederzeit und ohne Angabe von Gründen am Betreten gehindert werden bzw. im Falle von widerrechtlichem Betreten der Baustelle verwiesen werden.

Erforderliche Besichtigungen auf der Baustelle vor Ort sind nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Vertrieb möglich. Dabei sind die allgemeinen Schutzvorschriften (z.B. festes Schuhwerk, Helm) in jedem Fall einzuhalten. Das Betreten der Baustelle durch Kinder ist nicht gestattet.

20 Gewährleistung

Gewährleistungsansprüche verjähren ab der Übergabe nach zwei Jahren bei beweglichen Teilen und nach drei Jahren bei unbeweglichen Teilen.

Abgrenzungsfälle: Mangel – kein Mangel

Folgende Abgrenzungsfälle gelten zwischen den Parteien als vereinbart:

- a. Das Auftreten von kleinen **Haarrissen** ist manchmal unvermeidbar und gemäß ÖNORM auch in Ordnung (z.B. hervorgerufen durch Trocknung, minimale Verformungen). Solche Risse werden daher nicht als Mangel angesehen.
- b. **Silikon- und Acrylfugen** sind sogenannte Wartungsfugen und müssen regelmäßig vom Mieter erneuert werden. Gerade bei neuen Bauten entstehen auf Grund von Setzungen, Rest-Trocknung und Materialschwund (bei Putzen, Estrichen, o. ä.) Risse in Fugen und Ecken. Diese Risse sind kein Mangel.

Pflege- & Wartungshinweise

- a. Für die Pflege des Bodens wird bei der Übergabe eine gesonderte Wartungsanleitung übergeben.

- b. Es wird darauf hingewiesen, dass die Austrocknungszeit der Restbaufeuchte bis zu drei Jahre betragen kann. Die Luftfeuchtigkeit innerhalb der Mieteinheiten sollte in einem Bereich zwischen 40-50 % liegen, um etwaige Probleme mit den Böden und Schimmelbildung zu vermeiden. Insbesondere in den ersten Jahren nach einem Neubezug ist für eine **kontinuierliche, ausreichende Belüftung** der Räume zu sorgen. **Eine eventuell vorhandene Lüftung sollten keinesfalls ausgeschaltet werden (auch nicht bei Leerstand).** Es wird empfohlen, die Luftfeuchtigkeit mittels Hygrometer regelmäßig zu kontrollieren und entsprechende Maßnahmen zu setzen.

Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen unbedingt zu beachten:

- Möbel mindestens 10 cm von der Wand aufstellen
- Bei Einbaumöbel ist für ausreichende Hinterlüftung Sorge zu tragen
- Während der Heizperiode ist mehrmals täglich möglichst mit Durchzug, jeweils ca. 5-10 Minuten zu lüften
- Außerhalb der Heizperiode sind Fenster über längere Zeit zu öffnen
- Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken

Maßtoleranzen

Die in den Bauplänen ausgewiesenen Wohnnutzflächen sind **Rohbaumaße** (ohne Berücksichtigung der Fliesen- oder Putzstärken)! Detailänderungen bzw. geringfügige Veränderungen bis zu +/- 3% der Wohnnutzfläche bzw. Grundstücksgröße bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage oder den vereinbarten Preis nicht. **Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten** Sie bitte, dass geringe **Maßabweichungen** zulässig sind und Putzstärken sowie Verfließungen in den Plänen nicht ausgewiesen werden.

Wichtiger Hinweis:

Die **vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung** wurde auf der Basis des aktuellen Planstandes (Einreichplanung) erstellt und wird in weiterer Folge dem Projektfortschritt entsprechend detailliert angepasst bzw. abgeändert. Sofern in der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung Materialien, Fabrikate oder Produkte genannt werden, gelten diese als „Leitprodukte“ für die Ausführung, die durch ähnliche Produkte ersetzt werden können. **Der Bauträger hat das Recht, Änderungen in der Planung, als auch in der Bauausführung und der Ausstattung vorzunehmen**, insbesondere wenn diese aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen notwendig sind.

Vor allem ist der Bauträger bzw. der von ihm beauftragte Professionist oder GU berechtigt adäquate Alternativprodukte (anderes, verfügbares Material und preismäßig gleichwertig) zur Verfügung zu stellen, wenn die vorgesehene Produktkategorie aufgrund von unvorhersehbaren Ereignissen nicht zeitgerecht lieferbar sein sollte.

Die Änderungen berechtigen zu keinen Preis- und Vertragsänderungen.

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich das Mietanbot bzw. der Mietvertrag in Verbindung mit dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung und dem Grundrissplan. Andere Unterlagen, wie z.B. **Prospekte, Veröffentlichungen im Internet, Baustellenplakate o. ä. sind niemals Vertragsbestandteil**, weil diese nicht ständig dem aktuellen Projektstand angepasst und ausgetauscht werden können. Auf darin enthaltene Beschreibungen oder Leistungen besteht somit kein Rechtsanspruch; ebenso stellen grafische, optische und zeichnerische Darstellungen wie

Einrichtungsgegenstände, Visualisierungen oder Bauelemente, die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, keine Vertragsgrundlage dar.

Etwaige Irrtümer, Satz- und Druckfehler werden ausdrücklich vorbehalten.

Bauträger: TSMS9 Projektentwicklungs GmbH

Stand der Bau- und Ausstattungsbeschreibung: Dez 2025