

“CITY SUITES GRAZ“ MERANGASSE 42, 8010 GRAZ

BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Allgemein und Top 2b



Inhaltsverzeichnis

1	Projekt City Suites Graz	3
1.1	Projektbeschreibung:	3
1.2	Übersicht:	3
1.3	Energieausweis:	3
1.4	Farbkzept:	3
2	Bau- und Ausstattungsbeschreibung Allgemein	3
2.1	Bestandsobjekt allgemein	3
2.2	Fassade:	3
2.3	Dach:	3
2.4	Fenster:	3
2.5	Türen:	4
2.6	Wand-, Decken- und Bodenflächen:	4
2.7	Außenanlagen:	4
2.8	Schließanlage:	4
2.9	Sprech-/Briefkastenanlage:	4
2.10	Elektrotechnikinstallationen:	4
2.11	Haustechnikinstallationen:	5
3	Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnungen – TOP 2b	6

1 Projekt City Suites Graz

1.1 Projektbeschreibung:

Der klassische Altbau des 19. Jahrhunderts befindet sich in der Merangasse 42, 8010 Graz, mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Das Gebäude ist voll unterkellert.

1.2 Übersicht:

Es stehen Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 59 m² und 165 m² zum Kauf zur Verfügung. Teilweise verfügen die Wohnungen über Balkone oder Terrassen. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

1.3 Energieausweis:

Spezifischer Heizwärmebedarf lt. Energieausweis: 81,10 kWh/m²a Energieklasse "C"

1.4 Farbkonzept:

Die Farbgestaltung der Straßen- und Hoffassade, erfolgt in Abstimmung mit der Baubehörde bzw. der ASVK.

2 Bau- und Ausstattungsbeschreibung Allgemein

2.1 Bestandsobjekt allgemein

Das bestehende Gebäude ist unterkellert und besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und zwei Dachgeschossen.

Sämtliche statisch relevante Bauteile sind Bestand und nicht Teil der Sanierungs- und Umbauarbeiten.

Außenwände, sowie innenliegende tragende Wände sind in Ziegelmassivbauweise ausgeführt. Nicht tragende Innenwände sind teilweise aus Ziegelmassivwänden und Gipskartonwänden hergestellt.

2.1.1 Gründung:

Bestand

2.2 Fassade:

Sanierung der Straßen -und Hoffassade inklusive des Haupteingangs und der Hoftüre entsprechend der technischen Erfordernisse durch fachgerechte, ÖNORM konforme Putzergänzung und Farbbeschichtung. Gesimsebleche etc. werden nach Bedarf weitgehend erneuert.

2.3 Dach:

Bestand, errichtet 2004

2.4 Fenster:

Unterschiedlich in den verschiedenen Wohnungen – Ausstattung direkt in der Wohnungsbeschreibung.

Die Außenflügel werden im Zuge der Fassadensanierung saniert. Die Sanierung der Innenflügel und der Fensterstöcke in den Wohnungen ist in der Ausstattung der Wohnungsbeschreibung beinhaltet.

2.5 Türen:

2.5.1 Wohnungseingangstüren und Innentüren:

Unterschiedlich in den verschiedenen Wohnungen – Ausstattung direkt in der Wohnungsschreibung.

2.6 Wand-, Decken- und Bodenflächen:

2.6.1 Wand- und Deckenflächen im Keller

Gemauerte Wände und gewölbte Decken bestehen aus Ziegelmassiv unverputzt und nach deren Reinigung werden diese in Natur belassen. Verputzte Wand und Deckenflächen erhalten einen Dispersionsanstrich

2.6.2 Bodenflächen Keller

Der Boden im Kellergeschoss besteht im Gangbereich aus bestehendem Ziegelpflaster. In den Räumen der Kellerersatzräume werden Betongehwegsplatten verlegt. Der Randbereich erhält einen 15 – 20cm breiten Splittstreifen.

2.6.3 Stiegenaufgangs- und Podestflächen:

Bestand.

2.7 Außenanlagen:

Bestand.

2.8 Schließanlage:

Mit der vorgesehenen Zentralsperranlage sind sämtliche zu einer Wohnungseinheit gehörige, außerhalb der Wohnung liegende Räumlichkeiten, wie Kellerabteil, Briefkastenanlage etc. mit einem Schlüssel sperrbar.

2.9 Sprech-/Briefkastenanlage:

Sprechanlage, Innenstelle Audio, Nachrüstung Video optional möglich. Briefkastenanlage -Bestand.

2.10 Elektrotechnikinstallationen:

2.10.1 Allgemeininstallation:

Stiegenhaus Bestand und Kellergeschoss Erneuerung der Elektroinstallation.

Die Ausführung von Schwachstrom- und Starkstromanlagen erfolgt entsprechend den letztgültigen Ö-Normen und ÖVE-Vorschriften, bzw. der OIB-Richtlinie.

2.10.2 Stromzählung:

Die Zählerverteiler und Allgemeinverteiler werden im allgemein zugänglichen Technikraum situiert. Der Stromverbrauch der Allgemeinbereiche wird über den Allgemeinstrom abgerechnet.

2.10.3 Blitzschutzanlage:

Blitzschutzanlage ist vorhanden - Bestand.

2.10.4 Rauchmeldeeinrichtung:

Lt. Bestand.

2.11 Haustechnikinstallationen:

2.11.1 Installationen Sanitär:

Bestands WC im Kellergeschoss für die Reinigungsfirma.

2.11.2 Trink- und Brauchwasser:

Das Trink- und Brauchwasser wird aus dem örtlichen Trinkwassernetz der Grazer Stadtwerke bezogen und über die bestehende Infrastruktur im Haus verteilt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über Elektrohängespeicher.

2.11.3 Heizungsanlage:

Die Energieversorgung erfolgt über das Erdgasnetz der Stadt Graz, über einen Gaskessel **Baujahr 2005 und** ist Bestand.

2.12. ALLGEMEINER ZUGANGSBEREICH:

Lifтанlage:

Personenaufzug im Stiegenhaus, Haltestellen im KG, EG, 1.OG, 2.OG, 1.DG – Bestand, errichtet 2003

Müllsammelstelle:

Bestand im Hof

3 Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnungen – TOP 2b

FENSTER und SONNENSCHUTZ:

Die straßenseitigen Fenster bestehen aus historischen Wiener Kastenstockfenster, wobei die Innenstöcke samt Flügel durch Kunststofffenster ersetzt wurden.

HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG:

Die Raumheizung erfolgt über Radiatoren die mit Thermostatköpfen zur Einzelraumregelung ausgestattet sind. Für die Heizkostenabrechnung sind je Wohneinheit Wärmemengenzähler vorgesehen. Die Warmwasserbereitung erfolgt je Wohneinheit dezentral über Elektrohängespeicher.

SANITÄRAUSSTATTUNG:

Sämtliche Sanitäreinrichtungen sind formschöne qualitativ hochwertige Produkte. Sämtliche Sanitäreinrichtungsgegenstände werden in der Sanitärfarbe weiß eingebaut, die Armaturen (Alva Aqua Una) haben verchromte Oberflächen. Anzahl und Lage wie in den Verkaufsplänen enthalten.

Wegen verschiedener Grundrisse, Raumänderungen oder Zusammenlegungen können geringfügige Abweichungen in der Ausstattung entstehen.

Entlüftung:

Das Bad/WC wird mittels Unterputzventilator, Fabrikat Wernig Silent Eco entlüftet.

WC-Anlage:

Wand WC - Anlage bestehend aus: Alva Aqua Una Wand WC –Tiefspüler weiß, Alva Aqua Varia WC–Sitz, Edelstahlscharnier, weiß, Betätigungsplatte Basic weiß mit 2 Mengen Spülung.

PRODUKTBILD



PRODUKTBILD



Waschtischanlagen:

Waschtischanlage bestehend aus: Alva Aqua Una Waschtisch ca. 55 x 45cm, mit Hahnloch, weiß, Alva Aqua Una Waschtischarmatur mit Ablaufgarnitur, Chrom.

PRODUKTBILD



PRODUKTBILD



Küchenanschluss:

Für den Spültisch und Geschirrspüler werden Anschlüsse ausgeführt, Fabrikat Alva Prisma Varia, mit Eckventilen. Der Ablaufanschluss ist dicht verschlossen.

Waschmaschinenanschluss:

Waschmaschinenanschluss Fabrikat Alva Prisma Varia mit Gerätespritzventil im Bad.

Duschanlage:

Dusche bestehend aus Duschwanne Alva Aqua Una, Acryl Brausetasse, weiß 80 x 80 x 6,5cm, Alva Aqua Una Brausestangenset 60cm, Handbrause 3fach, Brauseschlauch 150cm, chrom, Brausearmatur chrom. Duschattrennung TRINNITY Vasic Plus Eckeinstieg 80x190, 4tlg. Silber elociert PSG.

PRODUKTBILD



PRODUKTBILD



PRODUKTBILD

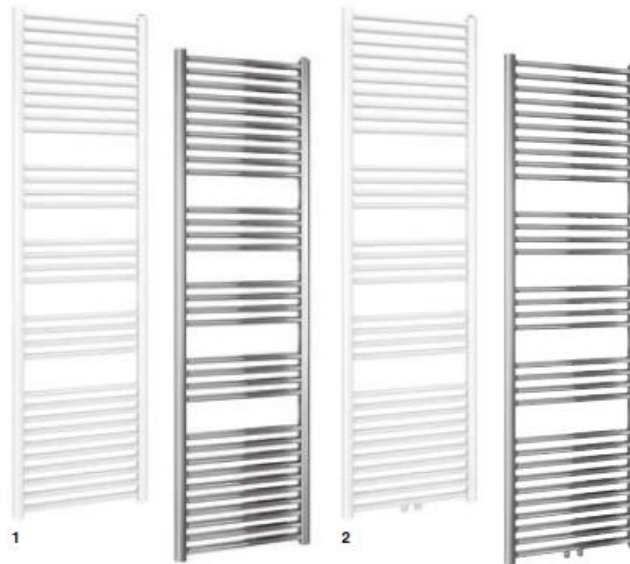


Elektrohängespeicher:

AE Hängespeicher EHT 120lt. 230V druckfest

Sprossenheizkörper:

Im Bad Sprossenheizkörper Alva Aqua Una Badheizkörper 180,7x75cm, weiß



ELEKTROINSTALLATION:

Die elektrische Anspeisung erfolgt ausgehend von einem Hauptverteiler über entsprechende Subzählerleitungen und Subverteiler. Alle Schalter und Steckdosen in weißer Ausführung, Produkt BERKER oder gleichwertiges.

BESCHREIBUNG E-INSTALLATION

der Elektro-, Wand- u. Deckenauslässe, Lichtschalter und Steckdosen

Eingang/Wohnen/Küche:

- 2 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Sprechanlage Audio
- 1 Herd/Backrohr Anschluss
- 15 Arbeitssteckdosen
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Dunstabzug (Umluft)
- 1 Steckdose Kleinspeicher
- 1 Klingel Anschluss
- 1 Rauchmelder
- 1 Sat Anschluss
- 1 EDV Netzwerk Anschluss

Zimmer1:

- 1 Deckenauslass mit Wechselschalter
- 7 Schukosteckdosen (4 x 2fach, 1 x 1fach)
- 1 Rauchmelder
- 1 EDV Netzwerk Anschluss
- 1 Sat Anschluss

Bad:

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Schukosteckdose
- 1 Schukosteckdose Waschmaschine
- 1 Schuko für Waschtisch

BODENBELÄGE:

Bestand. Im Eingang, Wohnen, Küche und Zimmer 1 ist ein Parkettboden im Grätmuster verlegt. Die Böden werden geschliffen und geölt.

FLIESEN:

Die Böden vom WC und Bad werden mit formschönen Fliesen 30 x 60 cm nach Wahl des Bauträgers (Bemusterung erfolgt gemeinsam) gefliest und verfugt. Marke Castelvetro Serie Ubahn, Oberfläche R10 A+B.

Die Wände des WC's werden mit weißen Fliesen, Format 30 x 60 cm bis auf eine Höhe von ca 120 cm, Wände in den Bädern bis zur Türstockoberkante gefliest. Marke Vitra weiß matt oder weiß glänzend.

MALEREI U. ANSTRICH:

Innenanstrich: Wände u. Decken mit Halbdispersion – weiß

INNENTÜREN:

Glatte Türblätter Fabrikat KUNEX Kristall weiß glatt (walzlackiert), mit dazu passenden Holztürzargen Fabrikat KUNEX Kristall weiß glatt (walzlackiert), mit Leichtmetallbeschlag nach Wahl des Architekten, WC und Bäder mit WC-Beschlag. Die Innentüre von Zimmer 1 zu Zimmer 2 ist eine historische zweiflügelige Türe. Bestand.

WOHNUNGSEINGANGSTÜRE:

Wohnungseingangstüre WET, Fabrikat DANA, Modell Reell als EI2-30-C mit Türschließer, DL 90/200, Farbe weiß. Einbruchshemmend WK2 (RC2)

HINWEISE:

Nicht insgesamt wertmindernde Abweichungen von der Baubeschreibung zum Zweck der Verbesserung bzw. aus Gründen des wirtschaftlichen Ablaufes, Auflagen der Behörden, Änderungen im Lieferprogramm der Ausbaugewerke bleiben vorbehalten.

Das in den Verkaufsplänen eingezeichnete Mobiliar, sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt, stellt einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und ist in den Gesamtkosten nicht enthalten.

Durch die Weiterentwicklung der Planung können die Ausführungspläne geringfügig abweichen.