



www.gratzerbau.at

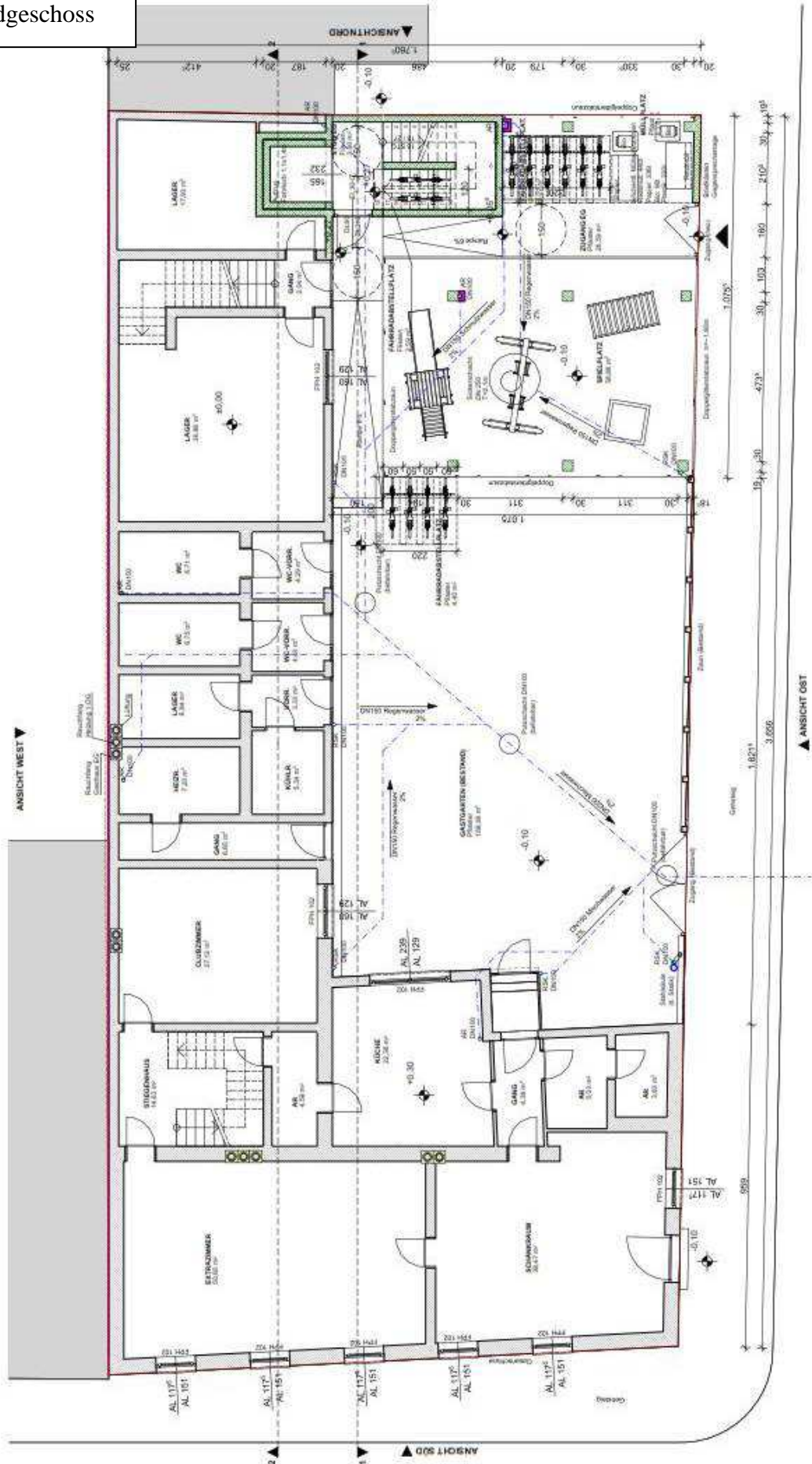
PROJEKT EIGENTUMSWOHNUNGEN WR. NEUSTADT, GRAZER STRASSE 54

ANSICHTEN

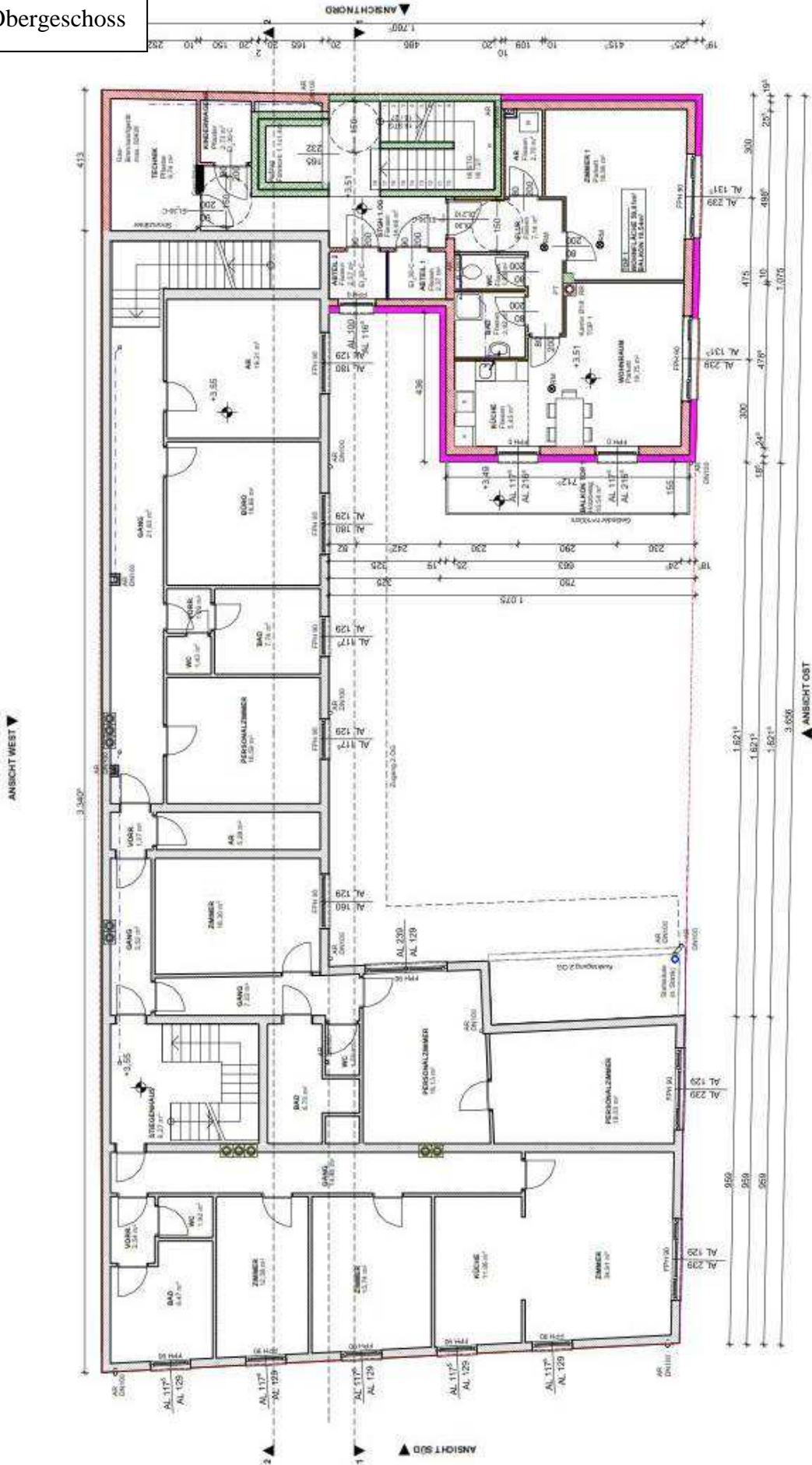




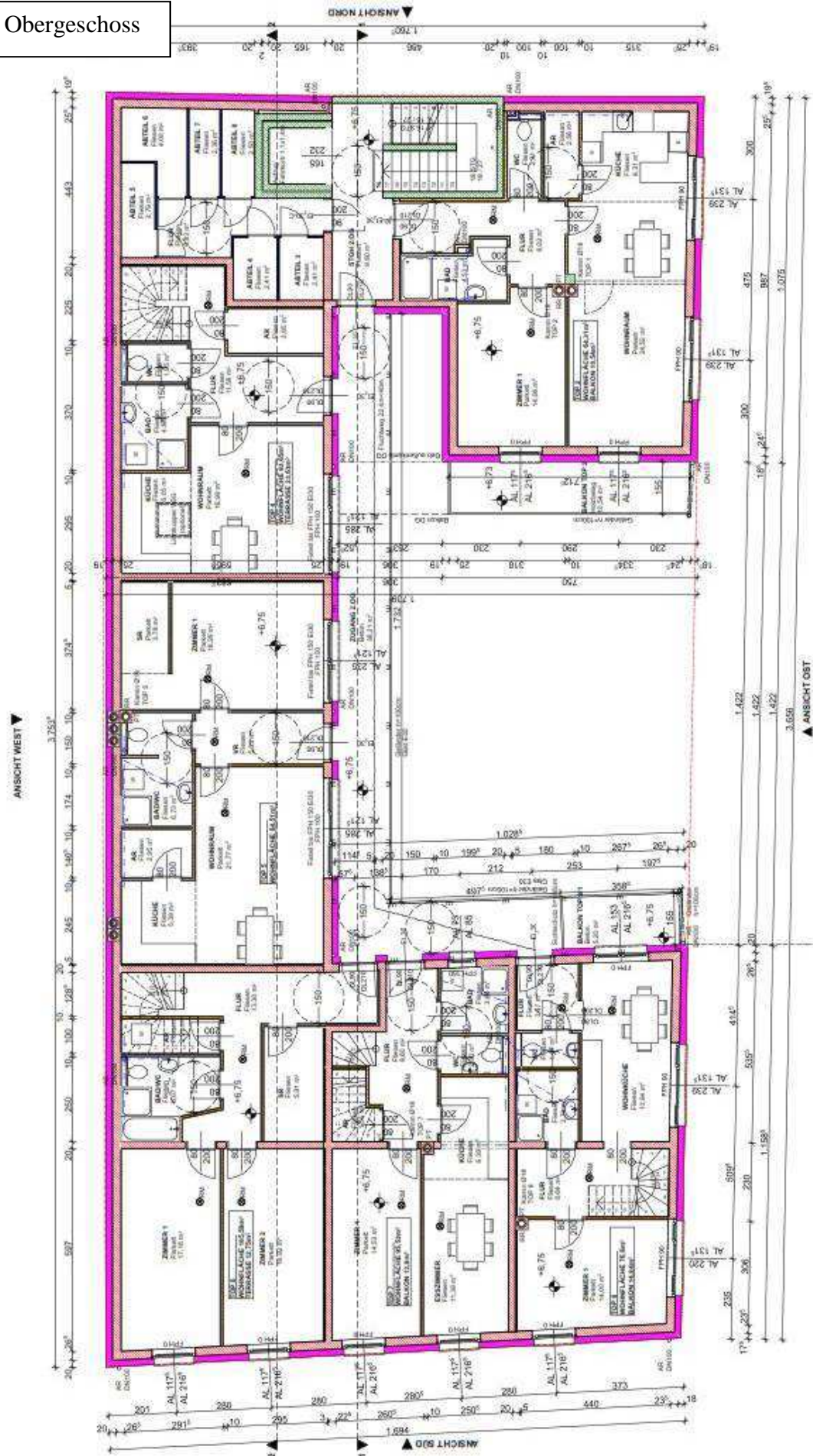
Erdgeschoss



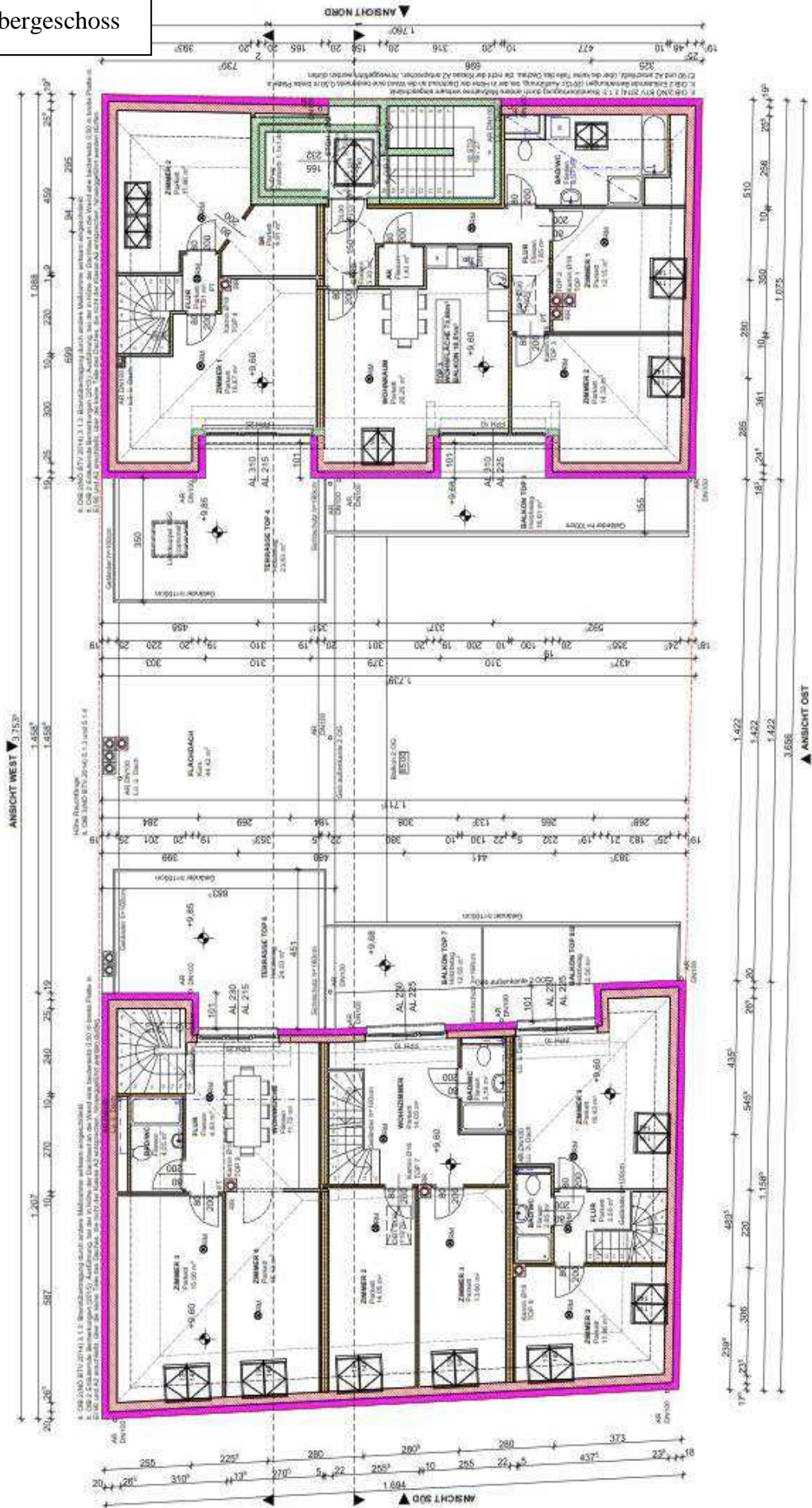
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss





www.gratzerbau.at

**EIGENTUMSWOHNUNGEN
IN
2700 WR. NEUSTADT
GRAZER STRASSE 54**

**BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
IM SINNE DER ÖNORM B 2120**

BESCHREIBUNG DES PROJEKTES:

In Wr. Neustadt Grazer Straße 54 wird über dem Gasthaus „Stargl“ aufgestockt und es werden 8 Eigentumswohnungen errichtet.

Zu den Wohnungen gelangen Sie über ein großzügig angelegtes Stiegenhaus oder barrierefrei mit einer neuen Liftanlage.

Die Wohnhausanlage verfügt über einen eigenen Spielplatz und einen vom Gasthaus getrennten Müllplatz.

Die zu jeder Einheit gehörigen Abstellräume befinden sich im Obergeschoss.

BESCHREIBUNG DES BAUWERKS:

Das bestehende Haus wurde seinerzeit als gemischter Beton- Ziegelbau errichtet. Die Außenfassade wurde mit einem Thermoputz versehen. Das Gasthaus bleibt weiterhin in Betrieb. In den Sommermonaten endet der Gastgartenbetrieb um 20 Uhr. Dies ist auch vertraglich vereinbart.

Der Neubau der Wohnungen erfolgt in Ziegelbauweise, Außen- und Wohnungstrennwände entsprechen den Schallschutzbestimmungen.

Zwischenwände werden in Riegelbauweise ausgeführt.

Vollwärmeschutzfassade mit 18 cm EPS

Erneuerung sämtlicher Fenster mit $k=0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$

Die Heizung erfolgt über ein zentrales Gasbrennwertgerät, welches sich im 1. OG befindet. Wasser- und Heizungsverbrauch werden je Wohneinheit abgerechnet.

Die nachfolgende Beschreibung stellt die Standardausführung der einzelnen Wohnungstypen, sowie die Ausführung des Wohnungszubehörs (Einlagerraum, ...) und der Allgemeinbereiche dar.

Die Ausführung des Projektes erfolgt unter Zugrundelegung aller fachspezifischen Normen bzw. der Niederösterreichischen Bauordnung. Die in den Normen bzw. im Baurägervertrag festgelegten Gewährleistungsansprüche werden Ihnen uneingeschränkt weitergegeben. Planliche Änderungen aufgrund Geländestrukturen, Baugrundbeschaffenheit, oder aber Änderungen der Produkte bei gleichbleibenden Preis- Leistungsverhältnis behalten wir uns vor.

BAUZEITPLAN

Voraussichtliche Übergabe der Wohnungen: Ende 2018

AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG:

AUSSENGÄNGE UND STIEGEN: Wand und Decke Dispersion unifärbig
Böden: Betonbelag mit Anti-Rutsch Beschichtung
Fenster und Türen gem. Einreichplan
Zugang, Müllplatz, Fahrradabstellplatz – Betonsteinpflaster
Kinderspielplatz teilweise begrünt
Handläufe: Edelstahl

LIFT: behindertengerechter Aufzug mit Ausstiegstellen in EG, I.OG, 2. OG und DG

EINRICHTUNG ELEKTRO:

Anschluss für Telekabel
Gegensprechanlage für Zugangstor
Gangbeleuchtung mit Schaltung bei jeder Wohnungseingangstüre

HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im 1. OG
Absperrung und Ablesung wohnungsweise vom Zugang aus

ZUGANG

Der Laubengang und die Stiegenhausflächen werden in Beton ausgeführt und mit hochwertiger Anti-Rutsch-Beschichtung versehen.
Geländer: Stahlgeländer beschichtet mit senkrechten Stäben

WOHNUNGEN:

- BÖDEN:** 7 cm Wärmedämmung – Styroporbeton
 6,5 cm Heizestrich
 1,5 cm Bodenbelag : *Küche und Nassräume Fliesenboden*
Wohn- und Schlafräume Parkettboden
Abstellräume Fliesenboden
Beläge gem. Bemusterung
- WÄNDE:** *Wände – Innendispersion einfarbig*
Wände in Nassräumen bis Türstockoberkante verflies
- DECKEN:** über 2. OG: Trägerdecke verputzt (Glättputz)
 Über DG: Zangendecke mit 25 cm Dämmung und Feuerschutzplatten
- INNENSTIEGEN:** Eiche mit Tritt- und Setzstufen sowie Handlauf
- FENSTER:** Kunststoff weiß, dreifachverglast, $k=0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$
 Die Teilung der Fenster und Terrassentüren erfolgt gemäß
 Teilung/Einreichplan mit entsprechender Schutzverglasung.
 Die Terrassentüren werden als Parallelschiebetüren ausgeführt.
Beschattung: Rollläden mit Gurtantrieb (E-Antrieb bei Terrassentüren)
Insektenschutz: gegen Aufpreis möglich
- TÜREN:**
 Eingangstüren: Brandschutz, Schallschutz 40 dB, Klimaschutz b
 Weiß mit Sicherheitsbeschlag und Türspion
 Stahlzarge
Innentüren sind Teil des Schlüsselfertigpaketes: Holzzarge und
Türblatt weiß mit Röhrenspaneinlage Eurowood oder
gleichwertig
Beschlag Solido Edelstahl matt oder gleichwertig
- SANITÄR:**
 Herstellung der Sanitärrohinstallation gem. Einreichplan. *Die Komplettierung*
entnehmen Sie dem Schlüsselfertigpaket.

ELEKTROINSTALLATION

Je Wohnraum	1 Deckenauslass 2 Schalter 4 Steckdosen 1 TV/Sat-Dose
Küche	1 Deckenauslass 2 Schalter 6 Steckdosen 1 Anschluss E-Herd
Bad/WC:	2 Deckenauslässe 2 Schalter 4 Steckdosen
Vorzimmer	1 Deckenauslass 2 Schalter

Abstellraum
 4 Steckdosen
 1 Deckenauslass
 1 Schalter
 1 Steckdose

BALKONE

Belag - Holzterrassen (Lärche) auf Schraubfüßen.

Balkongeländer werden in Stahl verzinkt mit Holzverkleidung hergestellt

Preise für Wohnung
belagsfertig

		WNFI	Abteil	Balkon/Terr	Allgemeinanteil
			in m²		
Top 1	€ 167.792	59,81	2,37	10,54	25
Top 2	€ 179.447	64,31	2,37	10,54	25
Top 3	€ 214.099	73,88	2,41	18,61	25
Top 4	€ 237.008	83,65	2,41	23,61	25
Top 5	€ 157.056	64,51	2,79	0	25
Top 6	€ 302.854	105,59	4	24,03	25
Top 7	€ 262.703	95,53	2,36	12,5	25
Top 8	€ 220.031	76,6	2,5	17,7	25

Aufpreise für Wohnung **schlüsselfertig**

Top 1	€ 15.490
Top 2	€ 16.656
Top 3	€ 19.134
Top 4	€ 20.913
Top 5	€ 16.708
Top 6	€ 27.347
Top 7	€ 24.742
Top 8	€ 19.839

Kursiv beschriebene Leistungen (ausgenommen Insektenschutz) im Schlüsselfertigpaket enthalten!

Preise enthalten keine Vertragserrichtung und Grunderwerbsteuer!

Es wird darauf hingewiesen, dass die obigen Angaben aufgrund technischer, wirtschaftlicher, rechtlicher und behördlicher Vorgaben noch nicht verbindlich sein können. Änderungen stellen keine Wertminderungen der Wohneinheiten dar. Geänderte Materialien sind mindestens gleichwertig.

SCHLÜSSELFERTIGPAKET PROJEKT "WR. NEUSTADT"**Malerarbeiten**

Wände und Decken grundieren

1 x spachteln und schleifen
mit Innendispersion deckend malen (einfärbig)**Fliesenleger**

Bad und WC

Boden	30 x 30 od 60 x 30	
Wände bis Zargenoberkante		30 x 30 od 60 x 30
Materialwert 20,- €/m ²		

BodenlegerStandard Eiche
Materialwert 35,- €/m²**Sanitäreinrichtung**

Waschtischarmatur WC	Albrecht PRIFA630,1
Waschtischarmatur Bad	Albrecht PRIFA630,1
Brausestangenset	PRIFABG1
Brausearmatur	PRIFA670.1
Handwaschbecken	PRIKJ1142.2
Waschtisch	PRIKJ1242.1
Wand-WC	PRIKJ2071.0
Brausetasse flach	BT80F1
EckEinstieg Doris	PRIDED2.80N

Innentüren

Holzumfassungszarge mit Türblatt weiß und Drückergarnitur