



[www.gratzerbau.at](http://www.gratzerbau.at)

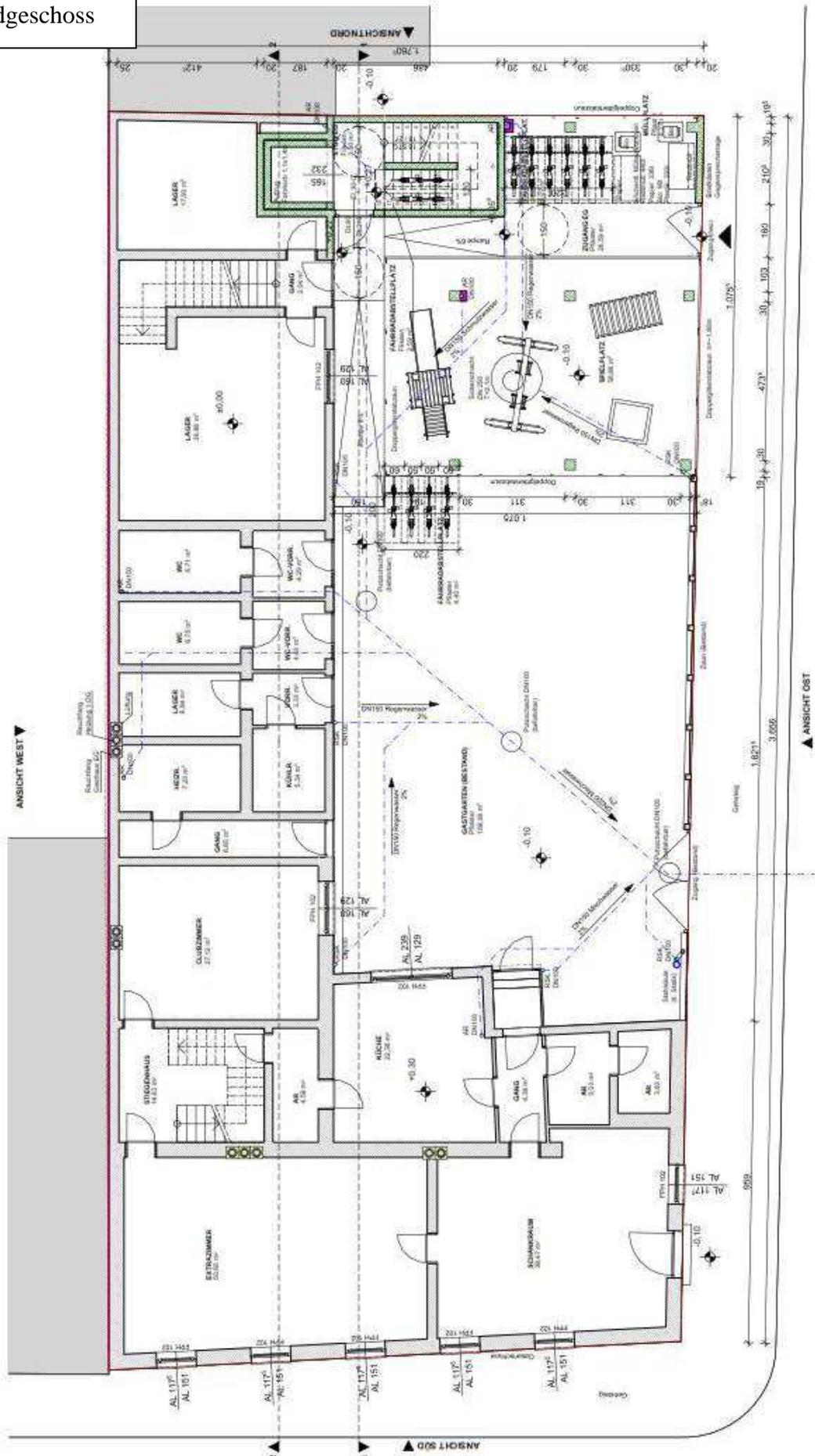
## PROJEKT EIGENTUMSWOHNUNGEN WR. NEUSTADT, GRAZER STRASSE 54

### ANSICHTEN

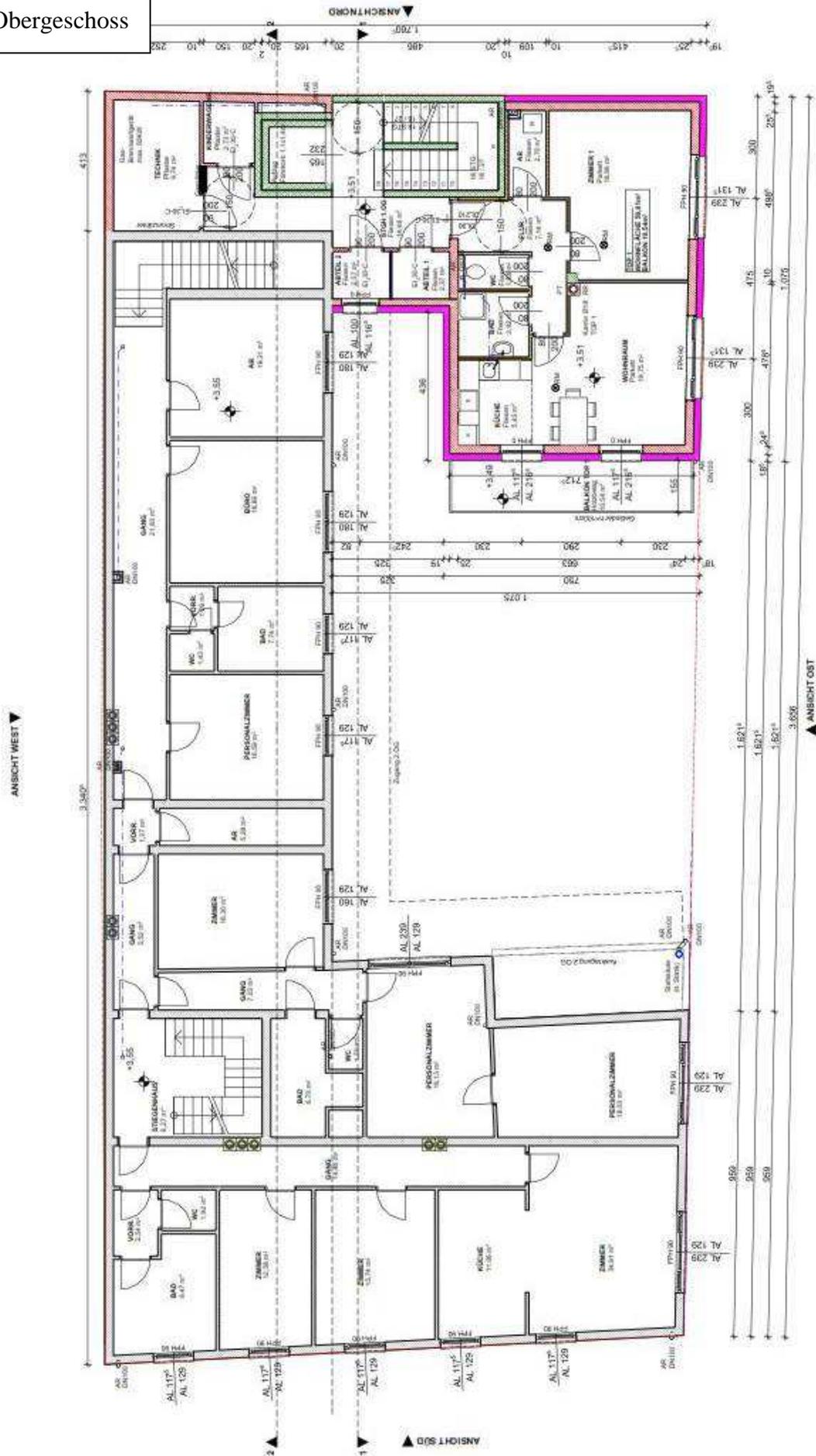




Erdgeschoss



1. Obergeschoss









[www.gratzerbau.at](http://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**

		Abteil	Balkon/Terr	Allgemeinanteil	
	WNFI	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 <sup>2</sup>	

**Bodenleger**Standard Eiche  
Materialwert 35,- €/m<sup>2</sup>**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