

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ASSANIERUNG IM RAHMEN DER WOHNBAUFÖRDERUNG DES LANDES STEIERMARK

### PROJEKT SAPHIR

Göstinger Straße 36 | 8020 Graz

Stand: 15.04.2025



## **KONSTRUKTION / TIEFGARAGE / NEBENRÄUME BÖDEN UND OBERFLÄCHEN**

**Tiefgarage**  
Beton

**Kellerabteil**  
Beton

**Terrassen/Balkone**  
Beton Besenstrich / Feinsteinzeug 30/60 x 60 cm  
Geländer: Stabstahl bzw. Flachstahl (Farbe lt.  
Vorgabe Bauträger)

**Treppen / offenes Stiegenhaus /Laubengang**  
Beton Besenstrich / Feinsteinzeug 30/60 x 60 cm  
Geländer: Stabstahl bzw. Flachstahl (Farbe lt.  
Vorgabe Bauträger)

**Tragende Konstruktion**  
Wände: Ziegel, Stahlbeton, Mantelbeton  
Decken: Stahlbeton

**Nichttragende Wände**  
Gipskartonständerwände

**Fassade**  
Wärmedämmverbundsystem  
Holzlamellen als optisches Gestaltungselement

**Dach**  
Wärmedämmtes Flachdach extensiv begrünt  
opt. PV Anlage

**Allgemeinbereiche Außen**  
Asphalt / Pflasterung / Raseneinsaat  
Bäume lt. Behörde

## **INNENAUSBAU**

**Wandoberflächen**  
Gespachtelt oder verputzt Q2, Unterschiede in den  
Oberflächentexturen aufgrund der  
unterschiedlichen Untergründe sind zulässig.  
Sämtliche Wandflächen in der Wohnung werden  
mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Wand bei Spülkasten im WC bis ca. 1,20m und  
Wände im Bad bis ca. 2,10 m verflies.

Muster zur Auswahl

### **Deckenuntersichten**

Deckenuntersichten werden gespachtelt oder  
verputzt, Q2; sämtliche Deckenflächen in der  
Wohnung werden mit Dispersionsfarbe gestrichen.  
Balkone, Stiegenläufe und Keller: Beton schalrein

### **Fußböden**

Fußbodenaufbauten werden als schwimmender  
Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung  
ausgeführt.  
Bodenbelag: Landhausdiele (Muster zur Auswahl)  
Bodenbelag Bad und WC: Feinsteinzeug (Muster  
zur Auswahl)

## **FENSTER UND TÜREN**

### **Fenster und Balkontüren**

3-Scheiben Isolierverglasung, Dreh- oder  
Drehkipppflügel, Fixverglasungen lt. Plan  
Material: Kunststoff-Alufenster  
Stockaufdoppelung für Sonnenschutz  
Sonnenschutz außenliegende Raffstores manuell  
mit Kurbel

### **Wohnungsinnentüren**

Holz Umfassungszarge, Farbe weiß, Türblatt  
Röhrenspankern, Farbe weiß

### **Wohnungseingangstüren**

Pfostenstock, WK2, Schallschutz lt. Anforderung  
Türblatt: innen weiß, außen laut Farbkonzept  
Bauträger,  
Drücker in Edelstahloptik, Sicherheitsbeschlag,  
Türschließer laut behördlicher Vorschreibung.

## **HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGE**

### **Heizung / Warmwasserversorgung**

Pelletheizung: Zentrale Wärmebereitung. Die  
Fußbodenheizung kann mittels Heizungsverteiler  
individuell geregelt werden (Lage lt. HKLS-  
Planung). Die Erfassung des Wärme-, Kalt- und  
Warmwasserverbrauchs erfolgt über Zähler. Die  
Temperatur im Wohnraum und Zimmern wird

über einen Wohnungs-Thermostat gesteuert. Die Temperatur der Nebenräume wird manuell im Verteiler eingestellt.

## **Lüftungsanlage**

Bad/WC: mittels Fenster, wenn vorhanden ansonsten mechanisch mittels Nachlaufrelais

Die Küchenhaube wird aus energetischen Gründen bzw. behördlichen Vorgaben als Umlufthaube ausgeführt; die Umlufanlage ist in der Ausstattung nicht enthalten.

## **SANITÄR AUSSTATTUNG**

Es kommt hochwertige Badausstattung zur Ausführung, z. Bsp. Hans Grohe, Laufen etc.

### **Duschanlage**

(gemäß Verkaufsplan) geflieste Dusche mit Rinne oder Gully, Einhebelhandmischer, verchromt, Brausegarnitur mit Handbrause, 1 Duschtrennwand lt. Plan.

### **Badewannenanlage**

(Gemäß Verkaufsplan) Badewanne aus Kunststoff, Farbe weiß, Überlaufgarnitur verchromt, Einhebel- Badebatterie, verchromt, Brausegarnitur mit Handbrause verchromt.

### **Waschtischanlage**

(gemäß Verkaufsplan), Waschtisch mit Unterbauschrank, Farbe weiß, Waschtischsiphon, Eckregulierventile und Einhandmischer verchromt.

### **WC**

(Gemäß Verkaufsplan), Wandklosett, Tiefspüler, Unterputzspülkasten, Sitzbrett und Deckel (Softclose), Zweimengenspültaste, Kunststoff, Farbe weiß.

Bei getrennter WC-Anlage, Handwaschbecken, Farbe weiß, Kalt- und Warmwasseranschluss, Siphon, Eckregulierventil und Einhebelwaschtischbatterie verchromt.

### **Waschmaschinenanschluss**

Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Siphon mit Schlauchanschluss.

### **Küche**

Eckregulierventil verchromt mit Geräteanschluss, Geschirrspüler, Abwasseranschluss, der Siphon und die Küchenarmatur, sind in der Ausstattung nicht enthalten, Anschlüsse sind beim Installateur auf Kosten des Käufers zu beauftragen.

Grundsätzlich kommen zwei Küchentypen zur Ausführung. Eine 3m lange Küchenzeile bzw. eine L-Küche. Aufteilung lt. Architektur bzw. Freigabe Bauherr.

Alle Küchen mit Ober- und Unterschränken, eingebautem Kühlschrank, E-Herd mit 4 Kochfeldern, Backrohr, Spülbecken aus NIRO mit Abtropffläche, Einhandmischer und Ablaufgarnitur, Geschirrspüler, Umluft Dunstabzugshaube und Beleuchtung über Schalter im Küchenbereich.

Fronten/Arbeitsplatte in grau, weiß bzw. beige gehalten, Freigabe durch Bauherrn nach Bemusterung.

Griffe als Metallgriff edelstahlfarbig, Freigabe durch Bauherrn nach Bemusterung

**Geschirrspüler:** zB Leonard LV1526 od. glw.

**Kühlschrank mit 3\* Gefrierfach:** zB Leonard LK0843 od. glw.

**Umluft- Dunstabzugshaube:** Progress PDP6020E od. glw.

**Spülbecken:** Rieber E86 Edelstahl od. glw.

**Einhandmischer:** Blanco Daras od. glw.

**Einbauherd:** Leonard LHN1313X od. glw.

**Einbaukochfeld:** Leonard LES6001F od. glw.

**Nischenbeleuchtung:** Unterbauleuchte Erla T5 od. glw.

**Abfallsammler:** passend zu Unterschrank, Freigabe durch Bauherrn nach Bemusterung

### **Terrasse**

Gartenwohnungen und Penthäuser werden mit einem frostsicheren Wasseranschluss ausgestattet.

## **ELEKTROINSTALLATIONEN / AUSSTATTUNG**

## **Vorraum / Gang**

Verteilerkasten / Medienverteilung lt. E Planung  
1 Ausschalter oder 2 Wechselschalter je nach Grundriss  
1-2 Deckenlichtauslass je nach Grundriss  
2 Steckdosen  
1 Gegensprechanlage inkl. Vorbereitung für Video

## **Küche**

1 Serienschalter  
1 Deckenlichtauslass  
1 Wandlichtauslass für eine indirekte Beleuchtung  
4 Steckdosen  
1 Herdanschlussdose  
1 Steckdose für Kühlschrankanschluss  
1 Steckdose für Dunstabzugsanschluss  
1 Steckdose für Geschirrspüler  
1 Rauchmelder (Batterie)

## **Wohnraum**

1 Ausschalter oder 1 Serienschalter, je nach Grundriss  
1-2 Deckenlichtauslässe je nach Grundriss  
4 Steckdosen  
1 Anschlussdose mit Datenverkabelung  
1 Anschlussdose mit TV-Verkabelung  
1 Rauchmelder (Batterie)

## **Hauptschlafzimmer**

1 Ausschalter  
2 Wechselschalter  
1 Deckenlichtauslass  
4 Steckdosen  
1 Blinddose mit Leerverrohrung Daten  
1 Blinddose mit Leerverrohrung TV  
1 Rauchmelder (Batterie)

## **Schlafzimmer**

1 Ausschalter  
1 Deckenlichtauslass  
3 Steckdosen  
1 Blinddose mit Leerverrohrung Daten  
1 Blinddose mit Leerverrohrung TV  
1 Rauchmelder (Batterie)

## **Bad**

1 Ausschalter  
1 Deckenlichtauslass  
1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte

2 Steckdosen beim Waschbecken  
1 Steckdose für Waschmaschinenanschluss  
1 Kontrollschalter für Abluftventilator mit Feuchtfühler (innenliegende Bäder ohne Fenster)

## **WC**

(wenn eigener Raum)  
1 Ausschalter  
1 Deckenlichtauslass  
1 Anschluss Abluftventilator über Deckenlicht geschaltet  
Nachlaufrelais bei innenliegendem WC

## **Abstellraum**

(wenn eigener Raum)  
1 Ausschalter  
1 Deckenlichtauslass  
1 Steckdose

## **Terrasse**

1 Ausschalter  
1 Steckdose mit Klappdeckel  
Außenleuchten mind. 1-4 Stück lt. Vorgabe Bauträger

Stromverbrauchsmessung erfolgt über den Verbrauchszähler der zugeordneten Wohneinheit.

## **PV-Anlage**

Wartung und Betrieb über einen Contracting Partner

## **Internet / TV-Anschluss / Medienanschluss**

Ein individueller Zugang zu verschiedenen Anbietern wird ermöglicht. Die Leitungen werden durch den Wohnungselektroverteiler geführt; zusätzliche Anschlussdosen sind als Sonderwunsch direkt an das ausführende Installationsunternehmen zu beauftragen.  
Gemeinschafts Satellitenempfangsanlage digital (Astra); Satelliten Einzelanlagen sind nicht zulässig.

## **Allgemeine Einrichtungen**

Klingelanlage Hauseingang mit Sprechanlage in die einzelnen Wohnungen;  
Beleuchtung Parkdeck mit Bewegungsmelder;  
Keller- und Gangbeleuchtung mit Bewegungsmelder.

Im Stiegenhaus: Lichttaster mit Orientierungsbeleuchtung und / oder Bewegungsmelder, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung lt. Vorschrift. Garagentor wird elektrisch angetrieben, Zugschalter innen, Schlüsselschalter außen, eine Funkfernsteuerung je Garagenstellplatz.

## **SONSTIGES**

4 Schlüssel je Wohneinheit, Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüre, Kellertüre, Briefkasten (freistehend), Parkdeck und Allgemeinräume sind mit einem Schlüssel bedienbar.

## **VER- UND ENTSORGUNG**

Wasserversorgung über das öffentliche Leitungsnetz, Abwässer über öffentliches Kanalnetz, Müllentsorgung durch die öffentliche Müllabfuhr, Stromversorgung Über das Netz des lokalen Stromlieferanten. A1 oder Magenta

## **AUSSENANLAGEN**

Befestigte Gehwege, Begrünungen, Bepflanzungen sowie Aufenthalts- und Freiflächen für Spielplätze nach entsprechender Planung und Abstimmung mit der Behörde. Geländemodellierungen werden durch Angaben der Bauleitung vor Ort vorgenommen. Außenbeleuchtung über Dämmerungsschalter.

## **ENTWÄSSERUNG**

Entwässerung über Mulden, Rinnen, Fließpfade Ableitung mittels Pumpanlage aus Retentionsbecken In bestehenden RW-Kanal. (lt. Wasserrechtsbescheid)

## **ALLGEMEINE HINWEISE**

Der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgelegte Leistungsumfang ist integrierender Bestandteil der Herstellungskosten und beschreibt die Grundausrüstung für die einzelnen

Wohnungseigentumseinheiten und die Allgemeinteile der Liegenschaft. In den Wohnungsgrundrissplänen dargestellte Einrichtungsgegenstände und Geräte sind nicht Bestandteil der Ausstattung. Für Einrichtungsgegenstände und Möblierung sind unbedingt die Naturmasse zu nehmen.

Die in den Plänen angeführten Maße und die Rohbaumaße entsprechen der Einreichplanung. Maßtoleranzen bis zu 3% werden beiderseits toleriert und bleiben ohne Auswirkungen auf den vereinbarten Kaufpreis.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Beschädigungen von Glas z. B. Verkratzungen, die Genauigkeit von gemalten und gespachtelten Oberflächen (Streiflicht) und Betonoberflächen, ebenso Unebenheiten, Überstände und Haarrisse in Bezug auf Norm und Klasse für Oberflächenqualitäten einer Toleranz unterliegen. Gebäudetechnik Elektro ist in Abweichung zur ÖVE/ÖNORM E 8015-2.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind: Sämtliche Einrichtungsgegenstände (Möblierung), Beleuchtungskörper innerhalb der Wohnungseinheit, Kucheneinbauten, Anschließen der Küchengeräte und Armaturen, Ablageflächen in den Nasszellen, sonstige in den Planunterlagen dargestellten Ausstattungs- oder Einrichtungsgegenstände die nicht als Standard in der Bau- und Ausstattung enthalten sind z.B. Waschmaschine im Bad, Telefonanschluss, Sonnenschutz (ausgenommen die hierin beschrieben Raffstores), Markisen und dergleichen.

Für den Sonnen- und Sichtschutz ist die Einhaltung des Farb- und Gestaltungskonzepts der Firma RealKomm gemäß Architektenplanung zwingend erforderlich.

Die Bauendreinigung vor Übergabe wird durch RealKomm veranlasst.

Es wird darauf hingewiesen, dass Modelle bzw. die Einreichplanung und Schaubilder im Hinblick auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie andere architektonische Details nicht als verbindlich anzusehen sind.



3-D Visualisierungen, Modellfotos und sonstige bildliche Darstellungen stellen einen idealisierten Zustand dar und sind nicht Gegenstand des Kaufvertrages.

Ebenso kann die Fassadendarstellung mit Tür- und Fensterkonstruktionen sowie Balkon-/Terrassengeländer von der tatsächlichen Ausführung (auch farblich) abweichen

Auch die in diesen Bildern aufscheinende Umgebungslandschaft muss nicht der Natur entsprechen.

Tragende Bauteile können entgegen der Darstellung in den vertragsgegenständlichen Plänen, wenn es statisch oder schallschutztechnisch erforderlich ist, stärker ausgeführt, oder durch zusätzliche tragende Elemente (Säulen, Stützen, o.ä.) ergänzt werden. Dasselbe gilt für Vormauerungen bei Sanitär- und Heizungsschlitzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gärten der Erdgeschosswohnungen gewachsener Boden und daher nicht vollkommen eben sind. Unebenheiten können auch durch die der Entwässerung dienenden Mulden, Rinnen, Fließpfade entstehen.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung und sonstigen Gestaltung hat der Kunde keinen Einfluss. Die Auswahl der Fassadenfarbe wird von RealKomm in Absprache mit dem Architekten getroffen. Beim Einbau der Küche durch den Küchenlieferanten ist darauf zu achten, dass beim Dunstabzug (falls Anschluss ins Freie vorhanden) eine annähernd luftdichte Rückschlagklappe vorgesehen und eingebaut wird.

Alle Maße und Angaben über Baustoffe entsprechen den Richtwerten in der Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages. Erforderliche technische Änderungen und Verbesserungen, insbesondere in technischer Hinsicht, bleiben der RealKomm vorbehalten. Der Kunde stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsverbesserung und jeder Änderung zu, wenn diese Maßnahmen mindestens gleichwertig sind. Um niederschwellige Austritte bei Terrassen- und Balkontüren gemäß den technischen Bauvorschriften (OIB) und der ÖNORM B1600 (barrierefreies Bauen) zu ermöglichen, kommen

taugliche Sonderkonstruktionen für die Abdichtungs- und Anschlussdetails zum Einsatz. Diese Ausführungen können konstruktionsbedingt von der Abdichtungsnorm abweichen. Es hat die Barrierefreiheit eine höhere Priorität. Die Firma RealKomm ist berechtigt auf den Allgemeinteilen der Liegenschaft, während der Bauphase und bis zum Verkauf der letzten Wohnungseigentumseinheit, Werbeanlagen der Fa. RealKomm anzubringen. Diese sind spätestens 14 Tage nach Veräußerung der letzten Wohnungseinheit auf Kosten der Firma RealKomm zu entfernen und ist auf deren Kosten der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Ebenso stimmt der Kunde zu, dass Fertigstellungsfotos der Wohnanlage von außen und innen, wie auch intern ausgebauter Wohnungen für Marketingzwecke verwendet werden dürfen.

## SONDERWÜNSCHE UND ÄNDERUNGEN

Alle Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind Sonderwünsche. Der Wohnungseigentumsorganisator ist bemüht, Sonderwünsche zuzulassen, wenn dadurch nicht in unzumutbarer Weise in Rechte Dritter eingegriffen, der Baufortschritt erschwert oder verzögert wird und die Bauvorschriften eingehalten werden.

Sonderwünsche sind schriftlich bekannt zu geben und dürfen nach Genehmigung durch die RealKomm von befugten Fachfirmen ausgeführt werden.

Sofern Änderungen der Wohnungsgrundrisse aufgrund des Baufortschrittes noch möglich sind, sind diese bis spätestens drei Wochen nach Vertragsunterfertigung bekannt zu geben. RealKomm bzw. die beauftragten Architekten sind berechtigt, für Umplanungsarbeiten ein Honorar in Rechnung zu stellen. Die Höhe dieses Honorars wird bei Auftragserteilung für die Umplanung fixiert.

Im Falle der Ausführung von Sonderwünschen errechnet sich die Höhe einer eventuellen Vergütung für nicht in Anspruch genommene Normalausstattungen aus den bindenden Angeboten der sonst zur Ausführung gelangenden Professionistenleistungen. Die Abrechnung erfolgt

direkt mit den ausführenden Professionisten. Eine Honorierung des mit der Umsetzung von Sonderwünschen verbundenen Aufwandes für die RealKomm wird gesondert vereinbart. Etwaige Kosten der Fachplaner sind vom Käufer zu bezahlen.

Für Sonderwünsche übernimmt RealKomm keine über die im Bauträgervertrag übernommene Gewährleistung.

## GEWÄHRLEISTUNG

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in der Wohnungseigentumseinheit befindlichen Silikonfugen als Wartungsfugen zu betrachten sind. Silikonfugen sind daher von der Käuferseite mindestens einmal jährlich zu überprüfen und allenfalls erforderliche Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen.

Für die Dichtheit der Silikonfugen wird Gewährleistung einvernehmlich für die Dauer eines halben Jahres ab Bezugsfertigstellung abgegeben.

Eventuelle Absenkungen des Estrichs sind auch von der Gewährleistung auszuschließen, hier wird auf die Toleranz lt. NORM verwiesen.

Isolierglasscheiben: Für thermisch entstandenen Glasbruch übernimmt RealKomm keine Gewährleistung.

Es ist darauf zu achten, dass ein Wärmestau hinter den Isolierglasscheiben bzw. eine ungleichmäßige Erwärmung der Scheibenflächen unbedingt vermieden wird. Wird ein innenliegender Sonnenschutz oder Vorhänge angeordnet, ist für einen ausreichenden Abstand zwischen der Scheibe und dem Sonnenschutz zu sorgen. Bei bemalten oder abgeklebten Isolierglasscheiben besteht durch den zu erwartenden örtlichen Hitzestau bei Sonneneinstrahlung Bruchgefahr. Dasselbe gilt auch bei Heizkörpern, Heizstrahler und anderen wärmestrahlenden Gegebenheiten in der Nähe einer Isolierglaseinheit.

Haarrisse gemäß ÖNORM B2210 können nicht als Mangel gewertet werden und geben in diesem

Sinne keinen Anspruch auf Behebung im Zuge der Gewährleistungsfrist.

Holz ist grundsätzlich ein lebendiger Baustoff und verändert sich mit der Zeit, d. h. der Baustoff Holz arbeitet und ein Verziehen ist möglich.

Deshalb übernimmt der Bauträger für Terrassenbeläge in Holz bezüglich Farb- und Formänderung im Rahmen der Natur des Werkstoffes keine Haftung. Terrassenbeläge in Holz sind regelmäßig nach Anweisung unserer Systempartner zu pflegen.

Für bewegliche und mechanische Teile beträgt die Gewährleistungsfrist 1 Jahr ab Fertigstellungsanzeige bei der Behörde (nicht Übergabedatum).

Die Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, etc.) werden mit einer Raumhöhe von ca. 2,60 - 2,80 m (laut Verkaufsplan) ausgeführt. Aufgrund von Bautoleranzen laut den gängigen Normen für die Baumeisterarbeiten, sowie aufgrund zulässiger statischer Deckendurchbiegungen, können sich die Raumhöhen in Teilbereichen geringfügig reduzieren.

## ZU BEACHTEN NACH WOHNUNGSÜBERGABE

Die Austrocknungszeit eines Neubaus beträgt ca. 2-3 Jahre. In dieser Zeit ist besonders auf die Vermeidung von Schimmelbildung und sonstigen Baufeuchteschäden zu achten (Lüftungsverhalten, Wandabstand von Möbeln, Einsatz von Wäschetrocknern,...).

Die Kellerabteile sind nicht beheizt. Durch die jahreszeitlich bedingte Schwankung der relativen Luftfeuchtigkeit sowie der Restbaufeuchte ist mit erhöhter Kondenswasserbildung zu rechnen. Feuchteempfindliche Gegenstände (Textilien, Schuhe, Holz, Papier, Pappe etc.) sollten daher in diesen Räumlichkeiten nicht gelagert werden. Ebenso sind Möbel und Regale zur Lagerung mit Abstand von der massiven Wand und aufgeständert vom Fußboden zur Durch- und Hinterlüftung aufzustellen. Bei etwaigen Schäden haftet hier keine Versicherung. Weiters ist darauf

hinzuweisen, dass die Einbringung von Feuchte (z. Bsp. Aufhängen von nasser Wäsche) aus dem ob genannten Grund nicht erlaubt ist. Bei Terrassen und Loggien sind die Regenabläufe stets freizuhalten.

Die bei Übergabe ausgefolgten Wartungs- und Pflegeanleitungen sind verantwortlich zu beachten. Der Wohnungseigentumswerber erklärt, die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten, eingesehen und akzeptiert zu haben.