



**room+now Projektentwicklung GmbH**  
GF Arch. DI Alfred Wolf  
Plüddemanngasse 83/6/25  
A-8010 Graz  
t + 43 (0)650 427 000 3  
e-mail: info@roomore.at

## **Errichtung einer Appartementsanlage mit 2 Wohnobjekten**

**"ALT 5"**-mit 14 Wohneinheiten  
aufgeteilt auf 2 Baukörper  
Trummerweg  
A-8490 Bad Radkersburg

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG (BAB)**

**02.12.2020 - Version 03**



**GENERALPLANUNG**



**Alfred Wolf**  
**Dipl. Ing. Architekt**

Plüddemanngasse 83  
8010 - Graz - Austria  
t + 43 (0)316 427 000  
e-mail: aws@aws-graz.at

**ArchitekturwerkstattGraz**



---

**ALT-5  
PROJEKT  
NEUBAU EINER WOHNHAUSANLAGE MIT 14 WE**

**A. ALLGEMEINE PROJEKTBE SCHREIBUNG**

**A.1 Das Projekt - die Wohnungen**

Das Wohnprojekt liegt am Rande des Thermen zentrums von Bad Radkersburg in guter Ruhelage, die Therme und das Altstadtzentrum sind in fussläufiger Entfernung gut erreichbar.

Der internationale Murradweg R2 führt direkt an der Wohnanlage vorbei, in unmittelbarer Nähe beginnt das Freiland und es erschliessen sich die weitläufigen Murauen und der Liebmannsee als unmittelbare Naherholungsgebiete.

Das Schloss "Oberradkersburg" ist in direkter Blickbeziehung. Die Orientierung aller Wohnungen ist gegen Süden.

Die Wohnanlage ist in 2 Baukörper gegliedert und beinhaltet 15 Wohneinheiten, auf jedem Baukörper befinden sich vier hochwertige Penthouse-Wohnungen. Alle Wohneinheiten sind mit grosszügigen Terrassen ausgestattet, die erdgeschossigen Wohnungen haben privates Grün direkt zugeordnet.

Die Beheizung erfolgt über die städtische Fernwärmeversorgung.

**A.2 Aufschliessung**

Das Projekt wird über eine verkehrsberuhigte Dorfstrasse—den Trummerweg—erschlossen und ist frei von jeglichem Durchzugsverkehr.

Das Stiegenhaus wird in offener Bauweise ausgeführt und daher sind auch keine weiteren brandschutztechnischen Auflagen erforderlich.

Ein zentral situierte Personenaufzugsanlage erschliesst sämtliche Wohneinheiten in den oberen Geschossen barrierefrei.

**A.3 Parkplätze**

Jeder Wohnung ist ein überdachter Parkplatz zugeordnet,

jeder Wohnung ist ein Kellerabteil oder eine Abstellbox oder ein sonstiger AR zugeordnet.

**A.4 Allgemeinräume-Allgemeinflächen**

Am Grundstück befindet sich ein sichtgeschützter Müllbereich, ein versperrbarer Fahrradraum und die erforderlichen Technikräume.

Im Freibereich befindet sich der bauordnungsgemäss ausgewiesene Kinderspielplatz, jedoch werden einvernehmlich keine Spielgeräte aufgestellt.



## **A.5 Aussenanlagen**

Die Erdgeschosswohnungen haben zugeordnete Gartenflächen als Eigengärten. Auf die Humusfläche wird eine Deckschicht aus gesiebter Gartenerde aufgebracht und diese wird begrünt. Weiters wird die bescheidmässig vorgeschriebene Bepflanzung ausgeführt. Überdachte bzw. witterungstechnisch abgedeckte Flächen werden bekiest. Weiters gibt es ein Versickerungsprojekt für die Meteorwässer, dass auch diverse Versickerungsmulden und sonstige Massnahmen vorsieht-diese sind in einem eigenem Projekt erfasst und auf Wunsch wird dies übermittelt. Das Grundstück wird nicht eingezäunt, ausser es gibt entsprechende Anforderungen durch die unmittelbare Nachbarschaft. Private Zäune im Bereich der EG-Gartenwohnungen sind möglich, müssen jedoch einheitlich ausgeführt und als Sonderwunsch über den Bauträger abgewickelt werden.

## **A.6 Farbkonzept**

Die Abstimmung der farblichen Oberflächengestaltung erfolgt in Anlehnung an das künstlerische Gesamtkonzept des planenden Architekten. Die Schaubilder der Wohnanlage geben das zukünftige Erscheinungsbild realistisch wieder.

## **A.7 Energieausweis**

Der Energieausweis sowie die bauphysikalischen Unterlagen können bei Interesse vom Bauträger angefordert werden. Am Ende der Bauzeit wird der dem Ausführungsstand entsprechende Energieausweis gemeinsam mit den Parifizierungsplänen übermittelt.

## **B. BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG OBJEKT**

### **B1. Gründung**

Fundamentplatte und Streifenfundamente aus Stahlbeton gemäß statischen Erfordernissen.

### **B2. Konstruktion**

Erd- bzw. Obergeschoße: Die Außenwände werden in Ziegelmauerwerk und in Stahlbeton in Mischbauweise gemäß statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Wärmedämmung an der Fassade erfolgt gemäß bauphysikalischen Anforderungen (AWDVS).

### **B3. Geschoßdecken**

Stahlbetondecken/Unterzüge nach statischen Erfordernissen mit Trittschalldämmung gemäß bauphysikalischen Anforderungen.

### **B4. Dach**

Die Flachdachkonstruktionen werden nach bauphysikalischen Erfordernissen gedämmt und mit Schwarzdeckung/Folienabdichtung sowie gemäß behördlicher Auflagen ausgeführt.



## **B5. Spenglerarbeiten**

Ausführung aller Spenglerarbeiten (Verblechungen, Fallrohre) mit verzinktem, beschichtetem Stahlblech bzw. in beschichtetem Alublech.

## **B6. Fassade**

EG bis DG: Aussenwandwärmedämmverbundsystem gemäß bauphysikalischen und brandschutztechnischen Anforderungen mit Silikatputz gemäß OIB-Richtlinie (AWDWS). Ungedämmte Betonwände und -decken in den Allgemeinbereichen und auskragenden Terrassen/Balkonen bleiben in Betonoberfläche/natur.

## **B7. Fenster- und Fenstertüren**

Für alle Fenster und Fenstertüren gelten die Anforderungen des Wärme- und Schallschutzes lt. ÖNORMEN B 8110 und B 8115, sowie die definierten bauphysikalischen Angaben.

Material: Kunststoff-Alu-Fenster

Verglasung: 3-Scheiben-Isolierverglasung,

- Dichtungslippen und Einhanddrehkippsbeschläge bzw. Fixverglasungen.
- Balkon und Terrassentüren werden mit einer Bodenschwelle ausgeführt.
- Fensterelemente mit Parapetverglasung haben an der Unterseite eine Fixverglasung in VSG-Ausführung als Absturzsicherung.

Fensterbänke: Die Außensohlbänke sind aus Aluminium eloxiert oder pulverbeschichtet. Innenfensterbänke Farbton weiß, Werzalit oder gleichwertiges.

## **B8. Sonnenschutz**

B8.1 Die Fenster- und Fensterelemente in Wohnräumen werden mit automatischen, außenliegenden und fassadenbündigen Raffstoren mit fixen Führungsschienen ausgestattet.

B8.2 Ein Insektenschutz ist gegen Aufpreis als Sonderwunsch–SW möglich, teilweise ist dafür eine mehrteilige Ausführung erforderlich.

## **B9. Wände**

### **B9.1. Tragende Innenwände**

Tragende Innenwände aus Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton/Wandscheiben-Pfeiler-Stützen laut statischem Erfordernis. Alle Massivwände innerhalb der Wohnungen werden verputzt.



### **B9.2a Tragende Wohnungstrennwände**

Wohnungstrennwände aus Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton laut statischem Erfordernis mit Vorsatzschalen als Installationsebene.

### **B9.2b Nicht tragende Wohnungstrennwände** in Trockenbau

### **B9.3. Nichttragende Zwischenwände**

Nichttragende Zwischenwände werden als Gipskartonständerwände beidseitig einfach beplankt ausgeführt.

Gegen Aufzahlung sind folgende Ausführungen als Sonderwunsch-SW möglich:

- 2. Gipskartonplatte zusätzlich pro Wandseite
- verstärkte Steherkonstruktionen für geplante, schwere Wandbefestigungen
- Sperrholzplatten als Befestigungsgrund für schwere Wandmontagen, wobei diese im Küchenbereich für die Oberschränkmontage im Kaufpreis inkludiert sind.
- Innenwände in Ziegel 10 cm oder 12 cm, beidseitig verputzt.

## **C. ALLGEMEINBEREICH**

### **C1 Hauseingang/Stiegenhaus**

#### **C1.1 Böden**

Zugangswege im EG mit Betonpflaster oder homogener Betonplatte

#### **C1.2. Stiegen und Podeste**

Die Hauptstiegen werden als Stahlbetontreppen (Ortbeton- oder Fertigteiltreppen) verfließt mit frostsicheren Feinsteinzeugplatten in entsprechender Rutschfestigkeit laut OIB-Richtlinie ausgeführt.

#### **C1.3. Wände+Decken/Oberflächen**

Das gesamte Stiegenhaus vom EG ins 2.OG bleibt in Betonoberfläche die Wände von eventuell vorhandenen Allgemeinräumen werden verputzt, gespachtelt oder farblich beschichtet, (Wände)

Die Decken-, Terrassen und Stiegenuntersichten bleiben in Betonoberfläche.

#### **C1.4. Geländer**

- Handläufe im Stiegenhaus mit Edelstahlrohr DM 35-40 mm auf Konsolen und Rundrosetten.
- Geländer im Stiegenhaus mit Flachstahlgeländer verzinkt.



#### **C1.5. Elektroinstallationen-Beleuchtung**

Die Beleuchtung des Außenbereichs, sowie des Stiegenhauses erfolgt über Decken- oder Wandleuchten.

#### **C1.6. Fluchtwegorientierungs- und Sicherheitsbeleuchtung**

Gemäß Vorschriften bzw. behördlichen Auflagen.

#### **C1.7. Weitere Ausstattung**

Briefkästen jeweils im Zugangsbereich.

#### **C2 Kellergeschoss**

Das Projekt ist teilunterkellert, im Kellergeschoss befinden sich der Technikraum und Kellerabteile.

#### **C3 PKW-Stellplätze**

Jeder Wohneinheit ist ein überdachter Stellplatz zugeordnet, weiters besteht auch die Möglichkeit, als SW gehen Aufzahlung einen 2.Parkplatz zu erwerben, weiters gibt es Besucherparkplätze. Ein Besucherparkplatz wird mit einer interne E-Ladestation ausgestattet.

#### **C4. Fahrradabstellplatz/Müllabstellbereich-überdacht**

##### **C4.1. Bodenbeläge**

Bodenbeläge werden als monolithische Stahlbetonplatte oder mit Betonplatten auf Splittbett ausgeführt.

##### **C4.2. Elektro–Fahrradladestation**

- Der Fahrradabstellplatz wird mit zwei Ladesteckdosen über den Allgemeinstrom ausgestattet.

##### **C4.3. Müllbereich**

Der Müllbereich ist gegenüber der Wohnanlage abgeschirmt ausgebildet.

#### **C5. Haustechnikbereiche/Technik**

Bereiche der Übernahmestationen der Versorgungsunternehmen für Fernwärme, Wasser, Elektrotechnik und dergleichen werden gemäß technischen Vorgaben ausgestattet. Diese sind in eigenen Technikräumen situiert.

#### **C6. Personenaufzugsanlage**

Das gesamte Objekt, alle Wohneinheiten in den oberen Geschossen werden barrierefrei über eine zentrale Aufzugsanlage erschlossen.

#### **C7. Kamine**

Wärmeversorgung mittels Zentralheizung, es sind keine Notkamine vorgesehen.



## **D. WOHNUNGEN**

### **D1. Bodenaufbauten**

Die Aufbauten erfolgen lt. Planangaben und bauphysikalischen so wie statischen Erfordernissen.

Heizestrüche 70mm.

Standardestrich 60mm.

#### **D1.1 Fußbodenbeläge Wohnungen:**

Küchen, Wohnzimmer, Wohnküchen, Schlafräume:

Fertigparkett Eiche-Struktur mit werkseitiger Versiegelung,

Nutzschicht ca. 2,5mm, Eiche natur, geklebt, inklusive Holzsockelleisten.

#### **D1.2 Bodenfliesen Bäder, WC´s, VR [Vorräume] und AR [Abstellräume]**

Keramische Beläge,

Fabrikat: Abitare Factory in 30/60cm oder Gleichwertiges,

Sockelleiste im Material der Bodenverfliesung,

sofern keine Wandverfliesung vorgesehen ist.

#### **D1.3 Wandverfliesungen:**

- Wände in Bädern: Keramischer Fliesenbelag  
Format: 60/30cm  
Verfliesungshöhe: 210cm an Wänden mit Sanitärkeramik,  
sonst Fliesensockel h= 80-100mm  
An den übrigen Wänden wischfester Anstrich im Farbton weiß/Nassabriebklasse-3
- Wände in WCs: Keramischer Fliesenbelag  
Format: 60/30cm  
Verfliesungshöhe: 120cm an Wänden mit Sanitärkeramik,  
sonst Fliesensockel H= 80-100mm  
An den übrigen Wänden wischfester Anstrich im Farbton weiß/Nassabriebklasse-3

### **D2. Wände/ Decken**

Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafräume, Kinderzimmer, Abstellraum, Küche:

Wände werden, wenn nicht anders vorgesehen, mit Dispersionsfarbe weiß beschichtet.

Die Decken in den Wohnungen werden gespachtelt und mit

Dispersionsfarbe weiß beschichtet.



### D3. Türen

#### D3.1. Wohnungseingangstüren

Ausführung: Holztürblatt/ Holzzarge

Fabrikat: Dana

Typ: "Allianz WK2" oder gleichwertiges

Stärke Türblatt: 69mm  
Klimakategorie: je nach Lage c3, d3 oder e2 Schallschutz: 42db  
U-Wert Türe: 1,1  
Brandschutz: nicht erforderlich  
Ausstattung: Topbezeichnung  
Farbe: Farbe weiss bzw. nach Farbkonzept der Fassade  
Einbruchhemmung: WK2 mit 3-fach Verriegelung

- Stock: Massivholzrahmenstock pigmentlackiert und mit umlaufender Gummidichtung
- Türblatt: 90x200cm  
Vollbautürblatt mit einer Innenlage aus mehrlagigen Spezialeinlagen, mit Schichtstoffplatten belegt.

Zylinderschloss für Zentralsperre (gesamtes Haus, Allgemeinräume).

Als SW (Sonderwunsch) gegen Aufzahlung ist auch ein Einbruchschutz der Klasse WK3 mit 5-fach Verriegelung ausführbar.

#### D3.2. Innentüren/ Beschläge:

- Stock: Holzwerkstoffzargen, weiß lackiert, mit 3-seitig umlaufender Gummidichtung.  
Fabrikat: DANA  
Typ: F97-Softline mit Falzausbildung
- Türblatt Drehtüren:
  - Holztürblatt 80-90x200cm, gefälzt, mit Röhrenspaneinlage, beidseitige Decklage weiß beschichtet,
  - Ganzglastürblatt als SW (Sonderwunsch) gegen Aufzahlung möglich
- Türblatt Schiebetüren: Holztürblatt 80-110/200cm mit Laufschiene für kontrolliertes, gedämpftes Öffnen und Schliessen, ohne Holzzarge ausgeführt, mit Deckblende als Laufschiennenverkleidung, Muschelgriff innen, Stangengriff aussenseitig

Als SW (Sonderwunsch) gegen Aufzahlung möglich

- Ganzglastürblatt als SW (Sonderwunsch)





- Beschläge:
- Bad und WC erhalten Schlösser mit abstellbarer Falle und Notöffner
- Alle weiteren Innentüren erhalten Buntbartschlösser mit je einem eigenen Türschlüssel
- Der sichtbare Beschlag besteht aus Drücker und Rundrosette in Alu natur eloxiert

### **D3.3. Schließsystem**

Alle Türen werden mit einem einheitlichen Schließsystem ausgerüstet, jede Wohneinheit erhält 3 Schlüssel, mit denen folgende Türen einheitlich gesperrt werden können:

- Wohnungseingangstüre
- Postkasten
- Abstellbox oder Kellerabteil/ Kellerzugang
- Fahrradraum/ Müllraum/Sonstige allgemeine Räumlichkeiten
- Technikraum mit E-Verteiler

## **D4 Terrassen und Balkone**

### **D4.1 Terrassen im EG**

- Auf allen Terrassen im EG werden lt. Aufbautenkatalog und lt. Plänen frostbeständige Betonplatten im Format 50x50x5cm im Kiesbett verlegt. Diese sind im Gefälle ausgebildet und entwässern weglaufend vom Gebäude. Die Terrassentüren sind mit Rigolrinnen ausgestattet, sämtliche EG-Terrassen sind zum Grossteil überdacht ausgeführt, diese ist aber nicht verpflichtend.

### **D4.2 Balkone im OG1 in Holz/Stahl**

- Grundkonstruktion in Stahl/Verzinkte Ausführung
- Geländer in Flachstahl/verzinkt+beschichtet
- Bodenbelag in Lärche/mit eingeschobenem Flachstahl- oder Alublechen zwischen den Lärchenholzdielen
- Belag im leichten Gefälle von 1% verlegt
- zum Grossteil überdacht ausgeführt.
- Bei Terrassen/Balkonen ohne Überdachung ist als Sonderwunsch SW eine Glasdachüberdachung möglich.
- überdachte Terrassen werden ohne Regenrinnen ausgeführt und entwässern frei.
- die Terrassentüren bei dieser Ausführungsvariante werden ohne Rigolrinnen ausgeführt.



#### **D4.3 PH-Terrassen im OG2/teilweise gleiche Bauweise im OG1**

- Flachdachdachabdichtung [2-lagige Schwarzdeckung] oder Foliendach nach bauphysikalischen Erfordernissen.
- Bodenbelag:  
Betonplatten 50x50x5cm im Splittbett
- Brüstungen:  
... bis 60cm massive Ausführung  
... von +60cm bis +103cm  
horizontales Geländer/verzinkt+beschichtet mit oberem Handlaufabschluss
- Die Entwässerung der Terrassen erfolgt über Gullys und Regenabfallrohre im nicht überdachten Bereich, im überdachten Bereich erfolgt diese direkt über Regenspeicher/ Notüberläufe.
- Die Terrassentüren sind mit Rigolrinnen ausgestattet

#### **D4.4 Wasseranschluss auf den Terrassen/Balkonen als SW-Sonderwunsch**

- Alle Terrassen im EG sind mit einem selbstentleerender Kaltwasseranschluss ausgestattet.
- Auf allen Terrassen im OG1+2 ist als Sonderwunsch ein selbstentleerender Kaltwasseranschluss möglich.

#### **D5 Alle äusseren Zugänge am Grundstück**

Asphaltierte Wege mit Randleisten

#### **D6 Erschliessungsgänge und Treppenanlagen in den Geschossen EG bis OG2**

- Erschliessungsgänge Fliesen 30x30cm/R11
- Treppenanlagen Fliesen 30x30cm/R11
- Laubengänge Fliesen 30x30cm/R11

#### **D7 Zäune**

- sind als Sonderwunsch möglich, im Bereich von Absturzgefährdungen werden Zäune bauordnungsgemäss hergestellt.

#### **D8 E-Ladestationen**

- 2 x Ladebuchsen für Fahrräder
- 1 x Ladestation für PKW/22KW



## **E. GEBÄUDETECHNIK WOHNUNGEN**

### **E1. Elektrotechnik**

Die Stromversorgung erfolgt über die  
Elektrizitätswerke Bad Radkersburg GmbH  
Südtirolerplatz 7

A-8490 Bad Radkersburg

Tel: 03476 350030

e-mail: ewerk@badradkersburg.at

Die Verrechnung der Stromkosten erfolgt über Einzelverträge direkt zwischen dem Nutzer und dem Stromlieferanten.

### **E2. Telekommunikation**

Der Anschluss der A1 Telekom Austria bzw. eines LWL-Anbieters wird zentral in den Technikraum eingeleitet.

Verträge und Anschlüsse sind zwischen Nutzer und Lieferant zu vereinbaren.

Das Wohnzimmer wird mit einem Anschluss ausgestattet.

### **E3. Elektrotechnik/Installationen**

#### **E3.1. Zählung**

Die Zähler- bzw. der Zählerschrank für die Wohnungen sind in allgemein zugänglichen Technikbereichen untergebracht und erfolgen über Einzelabrechnung.

Der Stromverbrauch der Allgemeinbereiche wird über den Allgemeinstrom abgerechnet.

#### **E3.2. Wohnungsverteiler**

Für die Versorgung der Wohnungen sind je nach Erfordernis

Unterputzwohnungsverteiler vorgesehen.

#### **E3.3. Schalterprogramm**

Schalter, Steckdosen und Auslässe in reinweiß, diese werden zeitgerecht bemustert.

#### **E3.4. E-Ausstattung**

- **Vorräume/Gang/Wohnungstüre:**

- 1 Deckenlichtauslass

- 1-2 Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis  
[je nach Grösse des Raumes]

- 1 1-fach Steckdose

- 1 Wohnungsverteiler mit Sicherungsabgängen (beschriftet)

- 1 Medienverteiler (beschriftet)

- **WC:**

- 1 Deckenlichtauslass

- 1 Ausschalter nach Erfordernis

- 1 Ventilatoranschluss (geschaltet über einstellbares Nachlaufrelais in Kombination zum Licht).

Bei natürlicher Belüftung des WCs entfällt die mechanische Entlüftung.



- **Bad:**
  - 1 Deckenlichtauslass+Spiegellichtauslass
  - 2 Ausschalter (für getrennte Schaltung Deckenlichter und Wandauslässe )
  - 1 2-fach Steckdose mit Klappdeckel
  - 1 Ventilatoranschluss (geschaltet über einstellbares Nachlaufrelais in Kombination zum Licht). Bei natürlicher Belüftung des Badezimmers entfällt die mechanische Entlüftung.
  - 1 Steckdose für Waschmaschine
  - 1 Steckdose für Sprossenheizkörper/E-Patrone als Sonderwunsch-SW
  
- **Küche bzw. Kochbereich in Wohnküche:**
  - 1 Deckenauslass
  - 1 Wandauslass über Arbeitsfläche für Lichtblende
  - 1 Ausschalter für das Arbeitslicht
  - 1 Ausschalter für Deckenlicht
  - 2 2-fach Steckdosen bei Arbeitsfläche
  - 1 Steckdose für Kühl- und Gefrierschrank
  - 1 Steckdose für Dunstabzugshaube (Umluft)
  - 1 Steckdose für Geschirrspüler
  - 1 Anschlussdose E-Herd
  - 1 Steckdose für Backrohr
  - Eigene Stromkreise für Geschirrspüler, E-Herd, Backrohr und Küchenschukosteckdosen.
  
- **Wohnzimmer:**
  - 2 Deckenauslässe (Wohn- und Essbereich)
  - 2 Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis (jeder Auslass getrennt schaltbar)
  - 1 Reinigungssteckdose
  - 1 TV-Anschluss mit 3-fach Steckdose
  - 1 Telefonanschluss
  - 2 2-fach Steckdosen
  - 1-2 elektrischer Auslass für Beschattung mit Taster (je nach Stückzahl der Fenster)
  
- **je Zimmer:**
  - 1 Deckenauslass
  - 1 Aus-, Wechsel-, Kreuz- oder Tastschalter nach Erfordernis
  - 1 Reinigungssteckdose
  - 2 2-fach Steckdosen
  - 1 TV-Anschluss mit 2-fach Steckdose
  - 1 elektrischer Auslass für Beschattung mit Taster
  - 1 Leerdose EDV
  - 1-2 elektrischer Auslass für Beschattung mit Taster (je nach Stückzahl der Fenster)



- **Abstellraum**
  - 1 Deckenlichtauslass mit Ausschalter
- **Freifläche:**
  - 1 Terrassenleuchte von innen zu schalten.
  - 1 Schuko Steckdose mit Klappdeckel
- **Raumthermostate:**

Der offene, zentrale Wohnzimmer-Küche-Essbereich und alle übrigen Wohnräume werden mit einer analogen Einzelraumtemperaturregelung ausgestattet und mit entsprechenden Fussbodenregelkreisen versehen.  
Die übrigen Räume wie WC/Bad/VR/AR werden im Heizkreisverteiler direkt geregelt.

#### **E4. Heizung**

##### **E4.1. Fernwärme**

Die Wärmeversorgung des Objektes erfolgt über die Fernwärme der Bad Radkersburger Quellen GmbH  
Hauptplatz 12  
A-8490 Bad Radkersburg,  
Tel: 03476 3500 28  
e-mail: quelle@badradkersburg.at

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über elektrische Einzelboiler mit 120l-Volumen pro Wohneinheit.

##### **E4.2. Heizungsform**

Alle Wohneinheiten werden mittels Fußbodenheizung beheizt. Zusätzlich ist als Sonderwunsch in jedem Badezimmer einen Sprossenheizkörper mit E-Patrone möglich.  
Raumthermostate:

Der offene, zentrale Wohnzimmer-Küche-Essbereich und alle übrigen Wohnräume werden mit einer analogen Einzelraumtemperaturregelung ausgestattet und mit entsprechenden Fussbodenregelkreisen versehen. Die übrigen Räume wie WC/Bad/VR/AR werden im Heizkreisverteiler direkt geregelt.

als SW [Sonderwunsch gegen Aufzahlung]  
sind folgende Ausführungen möglich:

- Digitale Raumthermostate von einfachen bis zu hochwertigen Ausführungen
- Steuermodul für die Inbetriebnahme/Steuerung der Heizung aus der Ferne.

##### **E4.3. Heizenergieverbrauch**

Die Abrechnung des Heizenergieverbrauchs erfolgt getrennt für jede Einheit mittels Mietwärmemengenzähler direkt über eine gesondert beauftragte spezialisierte Abrechnungsfirma-das Ablesen erfolgt per Funk, es ist keine Anwesenheit erforderlich.



## **E5. Sanitäre Einrichtungen**

Ab den Wasserzählern wird Wasser in hochwertigen Kunststoffrohren geführt (sämtliche Warm- und Kaltwasserleitungen inkl. aller Formstücke). Einbauten und Wärmezähler lt. ÖNORM sind, falls erforderlich, isoliert ausgeführt.

### **E5.1. Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz des Wasserwerkes Bad Radkersburg  
Hauptplatz 1  
A-8490 Bad Radkersburg  
Tel: 03476 3500-26

### **E5.2. Kalt-/ Warmwasser**

Der Kalt- und Warmwasserverbrauch wird mittels digitalen, gemieteten Wassermengenzählern pro Wohneinheit individuell erfasst und elektronisch abgelesen. Der Verbrauch wird dann direkt seitens einer gesondert beauftragten, spezialisierten Abrechnungsfirma abgerechnet – das Ablesen erfolgt per Funk, es ist keine Anwesenheit erforderlich.

Weiters erhält jede Wohnung einen zentralen Hauptsperrhahn für die Wasserversorgung der gesamten Wohneinheit in leicht erreichbarer Lage, dies ist für die Haushaltsversicherung relevant.

- Küche
  - 1x Warm- und Kaltwasseranschluss + 1x Ablaufanschluss für Spüle und den Geschirrspüler.
- Bad:
  - Warm- und Kaltwasseranschlüsse/Abläufe für Dusche und Waschbecken
  - Kaltwasseranschluss und Ablauf für die Waschmaschine
- WC:
  - Warm- und Kaltwasseranschluss/Ablauf für Handwaschbecken
  - Kaltwasseranschluss/Ablauf für WC



### **E5.3. Abwasser**

Das Schmutz- und Regenwasser wird als Trennsystem geführt. Die anfallenden Abwässer werden über Kunststoffrohre gesammelt und in das öffentliche Kanalnetz abgeführt.

Die Meteorwässer werden laut baubehördlich vorgeschriebenem und eingereichten Projekt am Grundstück zur Versickerung gebracht.

Aus Gründen des Wasserrechts gibt es ein Oberflächenversickerungsprojekt mit Sickermulden, die seitens der Hausverwaltung jährlich gewartet werden müssen. Die Sickermulden dürfen nicht verändert werden und sind Teile des allgemeinen Projektes. Diese betreffen auch Privatgärten und können im Zuge der Projektrealisierung noch verändert werden.

### **E5.4. Standardausstattung Badezimmer**

- 1xWaschtisch ohne Unterbauschrank  
Fabrikat: Laufen  
Typ: Pro A 811895.2 - 60cm
- 1xWaschtischbatterie mit verchromten Einhandmischer  
Fabrikat: Grohe  
Typ: Eurosmart 33265002
- 1xbodenebene Dusche mit punktuellen Einlaufgully HL 510
- Duschesystem mit Brausestange, Handbrause mit verchromtem Einhandmischer  
Fabrikat: Grohe  
Typ: Eurosmart 33555002
- als SW [Sonderwunsch gegen Aufzahlung]  
sind folgende Ausführungen möglich:
  - Dusch-Bodenrinne/NIRO oder mit Fliesen belegt  
Fabrikat: Viega  
Typ: Advantix BL 800mm
  - Sprossenheizkörper/elektrisch  
Fabrikat: Alva
  - Duschtrennwand/Grösse=120-140cm-Breite/210cm Höhe  
offene Ausführung
  - Duschkabine/Grösse je nach Geometrie der Dusche mit Schwenktüre oder Schiebetüre  
geschlossene Ausführung - Alva



- Wahlweise kann statt der Dusche gegen Aufzahlung auch eine Badewanne eingebaut werden.
- Wahlweise kann, wenn es das Raumangebot zulässt, sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne eingebaut werden.
- Barrierefreie Dusche mit allen erforderlichen Hilfs- und Stützgriffe und einem klappbaren Duschsitz.

#### **E5.5. Standardausstattung WC**

- 1x Handwaschbecken  
Fabrikat: Laufen  
Typ: Pro 811951 - 45x34cm  
  
oder je nach Platzbedarf
- 1x Handwaschbecken  
Fabrikat: Laufen  
Typ: Pro S 815955 - 48x28cm
- 1x Handwaschbeckenbatterie mit verchromten Einhandmischer  
Fabrikat: Grohe  
Typ: Eurosmart 33265002
- 1xHänge-WC/Tiefspüler mit Unterputzspülkasten  
Fabrikat: Vigour  
Typ: One
- 1x 2-Mengen-Drückerplatte  
Fabrikat: Geberit  
Typ: Sigma 01 weiß
- als SW [Sonderwunsch gegen Aufzahlung]  
sind folgende Ausführungen möglich:
  - ein barrierefreies WC  
Fabrikat: Laufen  
Typ: Liberty
  - ein Dusch-WC  
Fabrikat: Grohe  
Typ: Sensia
  - ein weiteres WC im BAD bzw. als Vorinstallation





#### **E5.6. Waschmaschineanschluss**

Für Waschmaschinen wird der Kaltwasser-und Abwasseranschluss im Badezimmer oder im WC verbaut–Armatür verchromt und Kunststoffablauf.

#### **E5.7. Barrierefreiheit/gesonderte Massnahmen als Sonderwunsch SW**

Barrierefreie Massnahmen wie folgend angeführt sind gegen Aufzahlung möglich-die "ArchitekturwerkstatGraz" hat im barrierefreien Bauen eine hohe Fachkompetenz und sind auch Sachverständige für "barrierefreies Bauen"-

- Halte-und Stützgriffe, Klappsitze in den Duschen/Rückenpolsterungen beim barrierefreien WC und dgl.  
dazu sind folgende Punkte erforderlich:
  - normgemässe Montagegründe in der Trockenbauwänden/Sperrholzeinlagen
  - Verstärkung der Trockenbauwandkonstruktion
  - äussere Montagegründe für die Halte-und Stützgriffe
  - Halte-und Stützgriffe
- Barrierefreie Dusche mit Klappsitz/normgemässe Grösse der Dusche
- Barrierefreies WC
- Barrierefreies Waschbecken

Wir beraten sie gerne!

#### **E6. Lüftung**

Küche:

In den Küchen sind nur Dunstabzüge mit Umluftbetrieb möglich.

Bäder:

Mechanische Entlüftung über Dach, Einzelventilatoren, Unterputzmontage, wand- bzw. deckengleich. Die Ventilatoren werden über Lichtschalter und Nachlaufrelais geschaltet.

Bei natürlicher Belüftung des Bades entfällt die mechanische Entlüftung.

WC:

Mechanische Entlüftung über Dach, Einzelventilatoren, Unterputzmontage, wand- bzw. deckengleich. Die Ventilatoren werden über Lichtschalter und Nachlaufrelais geschaltet.

Bei natürlicher Belüftung des WCs entfällt die mechanische Entlüftung.

#### **E7. Rauchmelder**

Laut steiermärkischem Baugesetz werden in ihrer Wohneinheit sämtliche Wohnräume mit batteriebetriebenen Rauchmeldern ausgestattet. Sie als Wohnungseigentümer(in) und Nutzer(in) haben die Pflicht und Verantwortung, diese laufend in Betrieb zu halten und nicht zu demontieren.

Bei Ablauf der Akkuleistung erfolgt ein akustisches Signal.

Die Laufzeit wird vom Hersteller mit 10 Jahren angegeben, diese müssen dann aus Sicherheitsgründen zur Gänze getauscht werden.



#### **E8. Blitzschutz**

Das komplette Gebäude ist mit einer normgemässen, attestierten Blitzschutzanlage ausgestattet.

#### **E9. Klima**

Als Sonderwunsch ist die Klimatisierung ihrer Wohnung in Vollausrüstung möglich, diese wird ausschliesslich über den Bauträger abgewickelt.

#### **F. AUSSENANLAGEN**

Die Begrünung und diverse Baum-/ und Buschbepflanzungen erfolgen laut Vorgabe der Stadtgemeinde Bad Radkersburg. Die in den Plangrafiken und Renderings dargestellten Bepflanzungen dienen rein der Veranschaulichung und sind nicht im Kaufpreis inkludiert.

Der Kinderspielplatz (ca. 150 m<sup>2</sup>) befindet sich im Nord-Westen.

Es werden einvernehmlich keine Kinderspielgeräte aufgestellt.

Die Allgemeinfläche erhält einen Kaltwasseranschluss in zentraler Lage.

Auf allen Rasenflächen wird eine Deckschicht aus gesiebter Gartenerde aufgebracht und diese wird mit Grassamen versehen. Eine Anwuchspflege nach Übergabe erfolgt nicht von Seiten des Bauträgers.

Zäune und Zaunsockel sind grundsätzlich ebenfalls nicht Bestandteil der Bauträgerleistung und werden nur in jenen Bereichen umgesetzt, wo dies behördlich vorgeschrieben wurde oder baurechtlich erforderlich ist.

Der Verbrauch von Wasser und Strom für die Allgemeinbereiche wird separat gezahlt und über die allgemeinen Betriebskosten durch die Hausverwaltung abgerechnet.

#### **G. SONSTIGES**

##### **G1. Äußere Gestaltung/ Änderungsklausel**

Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Ausführung von Fassade, Dach, Geländer und Stiegenhaus obliegt dem planenden Architekten in Abstimmung mit den Anforderungen an den Ortsbildschutz und dem Auftraggeber. Der Bauträger und der planende Architekt halten sich die Option frei, bei Gleichwertigkeit der Ausführung statische, bauphysikalische und optimierungstechnische Änderungen vorzunehmen.

##### **G2. Toleranzen**

Die in den Verkaufsdatenblättern angeführten Quadratmeterangaben sind der Einreichplanung entnommen und dienen der Information und zum Projektüberblick. Im Zuge der Polier- und Detailplanung werden statische und haustechnische Anforderungen in das Projekt eingepflegt wie Stützen, tragende Wandscheiben, Installationsschächte und dgl., die den Grundriss im Detail verändern können, Änderungen sind daher in dieser Planungsphase möglich. Rechtsansprüche in wie auch immer gearteter Weise können hiervon nicht abgeleitet werden. [siehe Bauträgervertrag]



### **G3. Änderungsvorbehalt**

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Der Bauherr behält sich daher das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung und die sonstige Ausgestaltung der Wohnhausanlage und der Außenanlagen aus bautechnischen, bauabwicklungs- oder optimierungstechnischen Gründen zu ändern.

Hierzu gehören auch die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Eventuell angeführte Produktbezeichnungen sind beispielhaft genannt. Diese können durch gleichwertige Fabrikate anderer Hersteller ersetzt werden. Die Produktauswahl erfolgt nach Auswahl des Bauträgers.

Im Speziellen können die den Kaufverträgen zugrunde liegenden Vertragspläne hinsichtlich konstruktiver Elemente wie Unterzüge, Säulen, sowie haustechnischer Installationen wie Etagierungen, Schachtgrößen, Architekturlichter und Parapethöhen von Fenstern und Fenstertüren etc. abgeändert werden, daher stellen Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie der Flächenangaben aus genannten Gründen keine Wertminderung dar.

### **G4. Austrocknungszeit**

Die Austrocknungszeit für derartige Bauvorhaben beträgt ca. 1-3 Jahre.

Zur Vermeidung von Baufeuchteschäden am Gebäude und auch an Einrichtungsgegenständen sind während dieser Zeit folgende Maßnahmen zu beachten:

- Möbel sollten zumindest 10 cm von der Wand entfernt sein, bei Einbaumöbeln ist auf ausreichende Hinterlüftung zu achten.
- Während der Heizperiode ist mehrmals täglich, wenn möglich mit Querlüftung ca. 15 Minuten zu lüften.
- Außerhalb der Heizperiode sind die Fenster länger offen zu halten.
- Mauerinnenecken sind nicht mit Vorhängen und dergleichen zu überdecken.
- Bäder und Küchen müssen aufgrund erhöhter Feuchtigkeit öfter gelüftet werden.
- Wände und Decken sind während der Austrocknungszeit nicht zu tapezieren. Während der Austrocknungszeit ist auf übermäßigen Blumenschmuck (z.B. Hydrokulturen) zu verzichten
- Verwenden Sie während der Austrocknungszeit keine Luftbefeuchtungsgeräte.
- Tritt trotzdem oberflächlich wachsender Schwarzsimmelbefall auf, die davon betroffenen Stellen abspachteln und mit fungizidem Wirkstoff versehen.

### **G5. Baustellenbegehungen**

Aus Gründen der Schadenshaftung, Gewährleistungsansprüchen sowie zur Unfallverhütung ist das Betreten der Baustelle ohne Begleitung der Bauleitung zur Besprechung und Planung von Sonderwünschen ausnahmslos verboten.

Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchgeführt; hierüber erfolgt eine gesonderte Verständigung. Erfolgt ein Betreten wiederrechtlich, so geschieht dies auf eigenes Risiko und eigene Gefahr und haftet der Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentumsbewerber für alle auftretenden Schäden.



## **G6. Ausstattung**

Das in den Plänen und Verkaufsunterlagen dargestellte Mobiliar sowie die in den Visualisierungen dargestellte Ausstattung (z.B. Möbel, Küchen, Leuchten etc.), sofern nicht ausdrücklich in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannt, stellen einen Einrichtungsvorschlag dar und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Weitere, insbesondere betriebsspezifische Ausstattungen samt den dafür notwendigen Planungsleistungen sind vom Nutzer ausschließlich über den Bauträger als Sonderwunsch abzuwickeln.

## **G7. Einbaumöbeln**

Für zu bestellende Einbaumöbel ist zu beachten, dass geringe Maßabweichungen zwischen Plan- und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind. Termine zur Abnahme von Naturmaßen sind mit dem Bauträger zu vereinbaren. Bei der Montage von Einbaumöbeln ist der Tischler darauf hinzuweisen, dass speziell bei den Außenwänden ein Luftzwischenraum von 10 cm von der Wand einzuhalten ist. Bei der Montage von Möbeln an Schallschutzwänden ist darauf zu achten, dass der Schallschutz gewährleistet bleibt bzw. sind entsprechende Vorkehrungen dafür zu treffen.

## **G8. Haarrisse**

Haarrisse beim Bauwerk aufgrund von Materialschwindung oder Verformung sind unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

Bewegungsfugen werden als Silikon- oder Acrylfugen ausgeführt. Diese sind Wartungsfugen und Veränderungen fallen daher nicht unter die Gewährleistung und können daher nicht als Mangel angesehen werden. Wir empfehlen eine Sichtkontrolle alle 6 Monate, um größere Schäden am Bauwerk zu vermeiden. Wartungsfugen unterliegen einer 6 monatigen Gewährleistungszeit.

## **G9. Verbaute mechanische/elektrische Geräte**

Verbaute mechanische und elektrische Geräte unterliegen Wartungs- und Service-Intervallen. Werden diese nicht eingehalten, erlischt jegliche Gewährleistung, somit können Schäden und Folgeschäden nicht als Mangel im Sinne der hierfür gesetzlichen Bestimmungen geltend gemacht werden und wird auf die Wartungs- und Serviceunterlagen dieser Geräte verwiesen.

## **G10. Energieausweis/Bauphysik**

Die Bauphysikunterlagen werden auf Wunsch übermittelt. Der Bauträger behält sich die Entscheidung vor, Baustoffe bei Gleichwertigkeit zu ändern, sofern die bauphysikalischen Ziele laut vorliegender Bauphysik erreicht werden. Bei Übergabe des Projektes/der Wohneinheit wird der letztgültige Energieausweis übermittelt.



#### **G11. Wohnungsübergabe**

Die Wohnungen werden nach Fertigstellung besenrein übergeben—keine Grundreinigung  
Hierüber wird ein Übergabeprotokoll verfasst, das wechselseitig unterschrieben wird.

#### **G12. Gewährleistung**

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab dem Tag der Übergabe der Wohneinheit  
und der allgemeinen Teile der Liegenschaft. (Ausnahme: Wartungsfugen/ 6 Monate)

#### **G13. Flächenbezüge/Fläche laut Wohnungsdatenblatt-Stand nach Polierplanung**

Das Wohnungsdatenblatt als Kaufgrundlage ist dem relevanten Einreichplan  
entnommen und bildet den baurechtlichen Stand des Projektes—die Polier- und  
Detailplanung wird zu einem späteren Zeitpunkt erstellt, in die alle Daten- und  
Anforderungen von Statik-Bauphysik-Elektroplanung- und Wasser-, Heizungs- und  
Lüftungssinstallationplanung dann eingepflegt werden—in dieser Phase verändern sich  
durch das Zusammenspiel dieser Projektbeteiligten auch gewisse Installationsführungen,  
damit verbunden die Bildung von Installationsschächten, Lüftungsschächten und dgl.  
Diese Massnahmen spiegeln den Planungsprozess wieder und sind Teil jedes Projektes,  
die damit verbundenen Flächenreduktionen durch diesen Titel sind durch das im  
Bau-trägervertrag angeführte Toleranzmass abgedeckt. Weiters können Möbel- und  
Einrichtungsplanungen daher erst nach Übermittlung des Ausführungsstandes/  
des Polierplanungsstandes seitens des Wohnungswerbers vorgenommen werden,  
letztlich sind die Naturmass dann im Zuge einer organisierten Begehung zu nehmen.

#### **H. SONDERWÜNSCHE (Kosten/Zeitgrenze Umplanung)**

Änderungen/Sonderwünsche durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau  
nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept  
des Bauprojektes nicht widersprechen.

Sonderwünsche sind kostenpflichtig und müssen vom Erwerber dem Architekten  
bekannt gegeben werden. Sie bedürfen der Genehmigung und werden ausschließlich  
vom Architekten mit einem eigenen Auftragsformular abgewickelt  
(Sonderwunschedatenblatt).

Sonderwünsche dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht beeinträchtigen.  
Der Fertigstellungstermin darf nicht überschritten werden.

Aus Haftungsgründen können die Sonderwünsche ausschließlich von den am Bau  
beschäftigten Professionisten erbracht werden. Die Beauftragung, Veranlassung  
und weitere Abwicklung erfolgt über den Architekten.

#### **I. BAB - Bau- und Ausstattungbeschreibung**

Als Vertragsgrundlage für den Lieferumfang ist ausschließlich die vorliegende  
Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgeblich, welche dem Stand der Technik  
entspricht. Ausdrucksmittel in graphischer, optischer oder zeichnerischer Form  
sowie Einrichtungsgegenstände, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch  
gestalterischen Gründen in perspektivischen Darstellungen und Plänen dargestellt sind,  
stellen keine Vertragsgrundlage dar.



---

Abweichungen von der genehmigten Planung, dieser Bau- und  
Ausstattungsbeschreibung sowie Änderungen aufgrund behördlicher  
Vorschriften, technischen Erfordernissen und dergleichen bleiben ausdrücklich  
vorbehalten und gelten ab Rechtswirksamkeit von Planänderungen und  
Bekanntmachung aktualisierter Bau- und Ausstattungsbeschreibungen.

**J. Ergänzende Punkte zur BAB**

- Die Nutzung der Dachflächen für Solar- und PV-Anlagen ist prinzipiell als  
Sonderwunsch in Gemeinsamkeit oder auch individuell möglich.  
Die Zuleitung der Flächen erfolgt ausschließlich über den Bauträger  
und begrenzt sich selbst über die verfügbaren Flächen, die im Einreichplan  
ausgewiesen sind.
- Eine gewerbliche Nutzung mit Publikumsverkehr ist bei diesem Projekt zum  
Schutz der übrigen Bewohner ausgeschlossen.
- Das Anbringen von Werbetafeln im Aussenbereich ist nicht möglich und nicht erlaubt.
- Klimaanlage sind möglich, müssen aber ausschließlich über den Bauträger  
abgewickelt werden und zwar nicht nur die Leerverrohrung sondern  
ausschließlich die Komplettherstellung.  
Teilverstellungen sind in diesem Sinne nicht möglich.  
Hierzu ist auch ein gesondertes Ansuchen an die Baubehörde,  
die Stadtgemeinde Bad Radkersburg, erforderlich.



---

**K. Projektteam:**

**Bauträger/ Projektentwicklung/ Beratung und Verkauf:**

room+now Projektentwicklungs GmbH  
GF Arch. DI Alfred Wolf  
Plüddemanngasse 83/6/25  
A-8010 Graz  
Tel: 0650 427 000 3  
e-mail: info@roomandnow.at

**Architektur/ Generalplanung und örtliche Bauaufsicht:**

Architekturwerkstatt Graz  
Arch. DI Alfred Wolf  
Plüddemanngasse 83/6/25  
A-8010 Graz  
Tel: 0316 427 000  
e-Mail: aws@aws-graz.at

**Treuhanderschaft und Vertragsabwicklung:**

Notariat Dr. Christian Frühwirth  
Langgasse 53  
A-8490 Bad Radkersburg  
Tel: 03476/ 2311  
e-mai: office@fruehwirth.cc

**L . Impressum/ für den Inhalt verantwortlich**

room+now Projektentwicklungs GmbH  
Plüddemanngasse 83/6/25  
A-8010 Graz

Irrtümer, Druck- & Satzfehler ausdrücklich vorbehalten.  
Für Text und Pläne wird keine Haftung übernommen.