

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



ROTTALMÜHLE

Körösisstraße 92
8010 Graz

Stand September 2025

Gebäudevisualisierung = Symbolfoto
Details und Farbgebung nach Fertigstellung können von der Darstellung abweichen

1.	ALLGEMEINE OBJEKTBSCHREIBUNG	3
1.1	Wohnhaus Rottalmühle.....	3
2.	ANSCHLÜSSE, VER- UND ENTSORGUNG	4
2.1	Kanal.....	4
2.2	Wasser.....	4
2.3	Heizung und Warmwasserversorgung.....	4
2.4	Strom	4
2.5	Sonstige	4
3.	BESCHREIBUNG DES BAUWERKS	5
3.1	Fundamentierung	5
3.2	Außenwände.....	5
3.3	Tragende Innenwände	5
3.4	Wohnungstrennwände.....	5
3.5	Nichttragende Innenwände.....	5
3.6	Wände Kellerabteile	5
3.7	Decken	5
3.8	Hauptstiegen.....	5
3.9	Dachkonstruktion	5
3.10	Dacheindeckung.....	5
3.11	Fassade	6
3.12	Balkone und Loggien	6
3.13	Terrassen.....	6
4.	AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN	7
4.1	Wände	7
4.2	Decken	7
4.3	Fußbodenkonstruktionen.....	7
4.4	Fußbodenbeläge.....	7
4.5	Fenster und Balkon- /Terrassentüren.....	7
4.6	Sonnenschutz.....	7
4.7	Wohnungseingangstüren.....	7
4.8	Wohnungsinnentüren	8
4.9	Lüftung	8
4.10	Heizung.....	8
4.11	Sanitärinstallation.....	8
4.12	Sanitärreinigungsgegenstände und Armaturen	9
4.13	Elektroinstallationen	10
4.14	Kühlung..... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
5.	AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG / ALLGEMEINE BEREICHE.....	13
5.1	Hauptzugang	13
5.2	Stiegenhaus/Gänge	13
5.3	Müllraum.....	13
5.4	Fahrradabstellraum.....	14
5.5	Aufzug	14
5.6	Kellerabteile	14
5.7	Tiefgarage	14
5.8	Außenanlagen.....	15
6.	ALLGEMEINE HINWEISE	15
6.1	Bauliche Veränderungen/ Sonderwünsche	16

1. ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG

1.1 Wohnhaus Rottalmühle

Allgemeine Daten:	Grundstücksnummer 379/1, EZ 2378, Grundstücksgröße 1.698 m ²
Anzahl Wohnungen:	18
Geschosse:	Erdgeschoss mit Garage und Kellerabteilen, 7 Hauptgeschosse
Anzahl Kellerabteile:	18 (1 pro Wohnung)
Anzahl KFZ-Stellplätze:	13 (in Garage)
Gemeinschaftsräume / Gemeinschaftsanlagen:	Eingangslobby Fahrrad-Abstellraum Müllraum 1 zentrales Stiegenhaus 1 Personenaufzug Diverse Technikräume im UG Kinderspielplatz ohne Geräte
Erschließung:	Der fußläufige Zugang erfolgt über die Rottalgasse und die PKW-Zufahrt erfolgt über die Körösistraße. Das Gebäude kann über die Körösistraße und die Rottalgasse von allen Seiten von der Feuerwehr erreicht werden.
Raumhöhe:	2,58 m Raumhöhe in den Wohnungen vom 1.OG - 4.OG 2,60 m Raumhöhe im 5. und 6.OG (inkl. Dachschrägen) 2,50 m Raumhöhe im 7. OG (inkl. Dachschrägen) 2,15m Mindestdurchfahrtshöhe Garage (in Trägerbereichen)

2. ANSCHLÜSSE, VER- UND ENTSORGUNG

2.1 Kanal

Die Schmutz- und Regenwässer werden getrennt geführt. Die Schmutzwasserkanäle werden an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Graz angeschlossen. Die Versickerung der Regenwässer erfolgt über Sickerschächte auf eigenem Grund.

2.2 Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Stadt Graz.

2.3 Heizung und Warmwasserversorgung

Die Gebäude werden zentral beheizt durch die Fernwärme/Energie Graz.

Die Heizung der Wohnungen erfolgt mittels Fußbodenheizung bzw. zusätzlichen Handtuchheizkörpern den Bädern.

Über die Fernwärme erfolgt auch die dezentrale Warmwasserbereitung mittels Wohnungsstation in jeder Wohnung.

Die Zählung der Heizung erfolgt über Kleinwärmemengenzähler mit Fernauslesung (Datenbus oder Funk). Kaltwasser über eigene Verbrauchsmessung; Elektro: EVU-Zähler je Top

2.4 Strom

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Stromnetz Graz/Energie Graz GmbH & Co KG, die Zählung der einzelnen Einheiten erfolgt in den Technikräumen im Erdgeschoss. Die 73m² große PV-Anlage am Dach versorgt das Gebäude zusätzlich mit 10,97kWp.

2.5 Sonstige

Die Wohnungen werden an das Telekom-Netz A1 und Magenta angeschlossen. A1 bietet an dem Standort auch die Möglichkeit eines Glasfaseranschlusses. Fernsehen ist über Internet-Streamingdienste (IPTV) möglich – ein klassischer SAT- oder Kabelanschluss ist nicht vorgesehen.

3. BESCHREIBUNG DES BAUWERKS

3.1 Fundamentierung

Flachgründung mittels Fundamentplatten mit lokalen Verstärkungen laut statischem Erfordernis.

3.2 Außenwände

Die Außenwände der Wohngebäude werden nach statischem Erfordernis in Stahlbeton hergestellt, die Außenwände der Garage werden in Stahlbeton ausgeführt.

3.3 Tragende Innenwände

Der Stiegenhauskern wird in Stahlbeton, tragende Wände in Stahlbeton ausgeführt. Die Ausführung der Innenwände/Garage bzw. Kellerräume erfolgt in Stahlbeton.

3.4 Wohnungstrennwände

Die Wohnungstrennwände werden in Stahlbeton ausgeführt und je nach bauphysikalischer bzw. haustechnischer Erfordernis ein- bzw. beidseitig mit Gipskarton-Vorsatzschalen verkleidet.

3.5 Nichttragende Innenwände

Die nichttragenden Innenwände werden als Gipskarton-Ständerwände mit einer Standard-Wandstärke von 10 - 12,5cm bzw. nach Erfordernis ausgeführt.

3.6 Wände Kellerabteile

Trennwand-System aus verzinktem Stahl.

3.7 Decken

Stahlbetondecken, Deckenstärken nach statischem Erfordernis.

3.8 Hauptstiegen

Aus Stahlbeton (-Fertigteilen), schalltechnisch getrennte, elastische Auflagerung der Stiegenläufe, Belag Keramik.

3.9 Dachkonstruktion

Flachdächer sowie geneigte Dächer bestehend aus Stahlbeton bzw. Holzkonstruktion mit Warmdachaufbau.

3.10 Dacheindeckung

Die Flachdächer werden extensiv begrünt ausgeführt. Die Dachdeckung des geneigten Zeltdaches (58-76°) wird als Winkelstehfalzdach ausgeführt.

Das Dach der Garage wird größtenteils intensiv begrünt (ausgenommen Gehwege, Terrassen und befestigte Flächen). Im denkmalgeschützten Bereich zur Körösistraße wird das Dach mit bestehenden Dachziegeln eingedeckt.

3.11 Fassade

Fassade Wohngebäude mit hinterlüfteter Winkelstehfalz-Fassade. Fassade im Bereich von Loggien und Terrassen mit Wärmedämmverbundsystem und Silikonharzputz. Brandschutz-Schotte aus Mineralwolle nach brandschutztechnischem Erfordernis (Gebäudeklasse 5). Erdgeschossiger Sockelbereich im Zugangsbereich mit Wärmedämmverbundsystem und Silikonharzputz. Umlaufender Sichtbetonsockel im Zugangsbereich. Der denkmalgeschützte Bereich zur Körösisstraße wird in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt in Putz ausgeführt.

3.12 Balkone und Loggien

Stahlbetonplatten mit erforderlicher Abdichtung und Wärmedämmung, Oberfläche mit keramischem Plattenbelag auf Stelzlager. Loggiageländer als geschlossene Brüstungselemente mit Absturzsicherung. Balkongeländer als beschichtetes Stabgeländer.

3.13 Terrassen

Stahlbetondecken mit Warmdachaufbau und darüberliegender Flachdachabdichtung, mit keramischem Plattenbelag. Terrassengeländer als beschichtetes Stabgeländer.

4. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN

4.1 Wände

Innenwände (ausgenommen Gipskarton-Ständerwände) mit einlagigem Maschinenputz geglättet bzw. mit malerfertiger Spachtelung, darauf Anstrich auf Dispersionsbasis.

- Bad: Die Wandverfliesung erfolgt in Bereichen von Waschbecken und Duschen bis ca. 2,10 m Höhe mit keramischen Belägen. Oberhalb sowie in allen übrigen Wandbereichen ist ein Anstrich auf Dispersionsbasis vorgesehen.
- WC: halbohohe Verfliesung (Keramik) bis 1,20m Höhe hinter WC, darüber sowie in allen übrigen Wandbereichen ist ein Anstrich auf Dispersionsbasis vorgesehen.

4.2 Decken

Malerfertig gespachtelt, Anstrich auf Dispersionsbasis.

4.3 Fußbodenkonstruktionen

Schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung und gebundener Schüttung.

4.4 Fußbodenbeläge

Gang, Küche, Wohnen, Zimmer, Schlafen: Fischgrät Stabparkett geklebt mit geölter Oberfläche, Sockelleiste Vollholz in Bodenfarbe bzw. in Wandfarbe
Vorraum, Bad, WC, Abstell- bzw. Hauswirtschaftsräume: keramischer Belag
Balkone/Loggien/Terrassen: keramischer Belag

4.5 Fenster und Balkon- /Terrassentüren

Holz-/Alufenster mit 3-fach-Isolierverglasung, ausgebildet als Drehkipplügel/-tür zu- meist in Kombination mit Fixverglasung. Öffnbare Fensterflügel mit Absturzsicherung aus Glas. Fensterbänke innen aus 3cm starker MDF-Platte, Oberfläche deckend beschichtet in Fensterfarbe (weiß/ cremeweiß). Sohlbänke außen aus pulverbeschichtetem Aluminiumblech in Fassadenfarbe. Beschläge aus Edelstahl.

4.6 Sonnenschutz

Außenliegender, elektrisch betriebener Sonnenschutz mit Metall-Lamellen (für Schachtmontage). Taster zur elektrischen Bedienung/Sonnenschutz in allen Räumen mit Fenstern, Balkon- oder Terrassentüren. Im Bereich der Eck Loggien sind zusätzlich Schiebeelemente in Fassadeneben vorgesehen.

4.7 Wohnungseingangstüren

Einbruchshemmende Feuerschutztür (EI²30) mit Zylinderschloss, Nutzbare Durchgangs- lichte 90/210cm, Einbruchhemmung Widerstandsklasse 2, Blockzarge, Namensschild, Weitwinkelspion, Wechselgarnitur aus Edelstahl in der Farbe weiß.
Stiegenhausseitig bodenbündiger Türabstreifer verlegt in Ausnehmung / Bodenbelag.

4.8 Wohnungstüren

Drehtüren: Stumpf einschlagende Röhrenspantüre mit Schloss für Buntbart, Nutzbare Durchgangslichte 80/210cm in cremeweiß, Holzumfassungszarge, Bad- und WC-Türen mit WC-Beschlag, Drückergarnitur aus Edelstahl.

Schiebetüren in der Wand laufend: Einflügeliges Türblatt in Metalleinbaukasten/Wand laufend, Nutzbare Durchgangslichte 80/210cm in cremeweiß, Griffmuschel Edelstahl.

4.9 Lüftung

Grundsätzlich über offenbare Fenster und Türen nach außen; Mechanische Entlüftung aller Bäder und WCs über Abluftventilatoren. In den Bädern Unterputzlüfter separat schaltbar bzw. mit Hygrostaten, in den WCs Unterputzlüfter schaltbar über Lichtschalter mit Nachlaufrelais. Sämtliche Küchen werden mit Umluftküchenhauben ausgestattet. Die Zuluft/Lüftung wird über Fugen unterhalb der Türblätter vom Raumverbund nachgesaugt. Bei Durchbrüchen zwischen Brandabschnitten erfolgt der Einbau von Brandschutzklappen.

4.10 Heizung

Heizung aller Wohnungen mittels Fußbodenheizung mit Regelung über Einzelraumthermostate, zusätzliche Ausstattung der Bäder mit elektrischen Sprossenheizkörpern (Handtuchheizkörpern)

4.11 Sanitärinstallation

Küche: Warm- und Kaltwasseranschluss sowie Ablaufanschluss für Spüle
Ausstattung Kaltwasseranschluss/Spüle mit Doppelspindeldeckventil für Geschirrspüler

Bad: Warm- und Kaltwasseranschluss für Badewanne und/oder Dusche und Waschtisch
Kaltwasseranschluss für Waschmaschine und WC (lt. Plan) sowie Abläufe

WC: Warm- und Kaltwasseranschluss für Handwaschbecken
Kaltwasseranschluss für Spülkasten sowie Abläufe

Abstellräume: Kaltwasseranschluss für Waschmaschine (lt. Plan)

Balkone/Terrassen/
Gärten: 1 Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Armatur in den Dachgeschossen und im 1. Obergeschoss

4.12 Sanitäreinrichtungsgegenstände und Armaturen

Badewanne (falls lt. Plan vorgesehen):

Rechteckwanne 180x80 cm Kunststoff und Wannenträger
Einhandwannenbatterie (Wannenfüll- und Brausearmatur)
Wannenbrauseset bestehend aus Handbrause, Brausestange und
Brauseschlauch
Ab- und Überlaufgarnitur

Dusche (falls lt. Plan vorgesehen):

Einhandbrausebatterie
Brauseset bestehend aus Regendusche, Handbrause, Brausestan-
ge und Brauseschlauch
Wandablauf für bodenebene Dusche
Duschtrennwand aus Sicherheitsglas

Einzelwaschtisch (falls lt. Plan vorgesehen):

Waschtisch ca. 65x48cm aus Sanitärkeramik
Einhandwaschtischbatterie

Doppelwaschtisch (falls lt. Plan vorgesehen):

Waschtisch ca. 130x48cm aus Sanitärkeramik
2 Einhandwaschtischbatterien

Handwaschbecken im WC (falls lt. Plan getrenntes WC vorgesehen):

Waschtisch ca. 45x34cm aus Sanitärkeramik
Einhandwaschtischbatterie

WC:

Wandhänge-WC (Tiefspüler)
Kunststoffsitz mit Deckel
Unterputzspülkasten (2-Mengen-Spülung)

Sämtliche Sanitäreinrichtungsgegenstände in Farbe Weiß, sämtliche Armaturen verchromt.

Zusätzliche, in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände (wie z. B. Waschmaschinen, etc.), die in dieser Ausstattungsliste nicht angeführt sind, werden als Situierungsvorschläge angesehen, diese Gegenstände sind nicht Bestandteil der Wohnungen.

4.13 Elektroinstallationen

Wohn-/Esszimmer:

- 1 Deckenauslass über dem Esstisch mit Aus- oder Wechselschalter geschaltet
- 1-2 Deckenlichtauslässe im Wohnbereich mit Aus- Wechsel- bzw. Tasterschaltung
- 4 einfache Schukosteckdosen
- 1 geschaltete Steckdose samt Ausschalter für Stehleuchte
- 1 Telefonsteckdose mit Abdeckung wie Schalterprogramm; mit Doppelsteckdose
- 1 Raumthermostat (Fußbodenheizung)
- 1 Hauptthermostat
- 1 Homerauchmelder

Kochnische/Küche:

- 1 Deckenlichtauslass (lt. Plan bzw. nach Erfordernis) in den Regelgeschossen mit Aus- Wechsel- bzw. Tasterschaltung (nach Erfordernis)
- 2 Deckenlichtauslässe (lt. Plan bzw. nach Erfordernis) in den Penthouses mit Aus- Wechsel- bzw. Tasterschaltung (nach Erfordernis)
- 1-2 Wandlichtauslässe
- 1 doppelte Schukosteckdose für Kühlschrank + Tiefkühlschrank
- 1 einfache Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 2 zweifache Schukosteckdose im Arbeitsbereich
- 1 einfache Schukosteckdose für Dunstabzug
- 1 E-Herd-Anschluss 400 Volt
- 1 einfache Schukosteckdose für Mikrowelle

Zimmer 1:

- 1 Deckenauslass mit Wechselschalter beim Eingang und im Bereich des Bettes
- 2 einfache Schukosteckdosen
- 3 doppelte Schukosteckdose
- 1 Raumthermostat (Fußbodenheizung)
- 1 Homerauchmelder

Zimmer 2 u. 3:

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 2 einfache Schukosteckdosen
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Telefonsteckdose mit Abdeckung wie Schalterprogramm; mit Steckdose
- 1 Raumthermostat (Fußbodenheizung)
- 1 Homerauchmelder

Vorraum:

- 1-3 Deckenauslässe mit Wechsel- Kreuzschaltern oder Taster
- 2 Schukosteckdosen
- 1 Klingeltaster außen neben Wohnungseingangstüre, Rufton von Gegen-sprechanlage zu unterscheiden
- 1 Videogegensprechstelle
- 1 Raumthermostat (Fußbodenheizung)

Gang:

- 2-3 Deckenlichtauslässe mit Wechsel- oder Tasterschaltung
- 2 Schukosteckdose
- 1 Raumthermostat (Fußbodenheizung)

Schrankraum:

- 1 Deckenlichtauslass mit Aus- oder Wechselschaltung
- 1 Schukosteckdose

Bad:

- 1 Wandauslass über dem Waschtisch
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Serienschalter (getrennte Schaltung Deckenlicht und Wandlicht)
- 1 Schalter mit Kontrolllicht für Abluftventilator
- 1 Steckdose (bei Doppelwaschtischen 1 Doppelsteckdose) mit Deckel
- 1 Steckdose für Waschmaschine (Anordnung nach Plan, wenn im Bad)
- 1 Steckdose für Wäschetrockner (Anordnung nach Plan, wenn im Bad)
- 1 Steckdose für WC (Anordnung nach Plan, wenn im Bad)
- 1 Auslass für Abluftventilator
- 1 Raumthermostat (Fußbodenheizung)

WC:

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter mit Kontrolllicht.
- 1 Ventilatorauslass geschaltet über Nachlaufrelais und Lichtschalter
- 1 Steckdose für WC

Abstellraum (wenn vorgesehen):

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Medien Unterputzverteiler (lt. Plan)
- 1 Stromunterputzverteiler (lt. Plan)
- 1 Steckdose für Waschmaschine (Anordnung nach Plan, wenn im Abstellraum)
- 1 Steckdose für Wäschetrockner (Anordnung nach Plan, wenn im Abstellraum)

Kellerabteil:

- 1 Steckdose,
- 1 Lichtauslass inkl. Feuchtraum-Wannenleuchte und Schalter
(die Stromversorgung ist der jeweiligen Wohnung zugeordnet)

Balkone/Loggien/Terrassen/Gärten:

- Min. 1 Wandauslass mit Ausschalter je Terrasse bzw. lt. Plan und Erfordernis
- Min. 1 Steckdose mit Deckel (im EG versperren) je Terrasse und Balkon
- Min. 1 Beleuchtungskörper

Stromkreisaufteilung laut Vorschriften, Ausstattung exklusive Geräte (z. B. Router, Receiver, etc.). In sämtlichen Aufenthaltsräumen der Wohnungen (ausgenommen Küchen) sowie in Gängen im Verlauf von Fluchtwegen werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder (Deckenmontage) ausgeführt. Taster zur elektrischen Bedienung/Sonnenschutz in allen Räumen mit Fenstern, Balkon- oder Terrassentüren.

4.14 Kühlung

Temperierung über Fußbodenheizung.

Eine ergänzende Kühlung durch Splitgeräte ist Gegenstand weiterer Planungsprüfungen.

5. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG / ALLGEMEINE BEREICHE

Sämtliche Allgemeinbereiche werden mit hochwertigen Wand- und Deckenleuchten ausgestattet. Alle Verkehrswege und allgemein zugänglichen Räumlichkeiten werden mit einer Fluchtwegorientierungsbeleuchtung ausgestattet.

Die Gebäude werden mit einer Blitzschutzanlage nach Stand der Technik und Normen ausgestattet.

5.1 Hauptzugang

Beim Hauptzugang Körösisstraße 92/Rottalgasse wird ein Klingeltableau mit Video-Torsprechstelle und Türöffner eingebaut, von jeder Wohnung aus zu betätigen.

Jeder Wohnungseigentümer erhält 3 gleiche Wohnungsschlüssel, die Wohnungen werden herkömmlich über ein Zylinderschloss mit Mehrfachverriegelung gesperrt. Alle der Wohnung zugeordneten Räume wie Garage, Kellerabteil, Allgemeinräume und Hauszugang sind mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar (Zentralsperranlage).

Die Hausbrieffachanlage ist in der Lobby im Erdgeschoss untergebracht, sie ist in die Zentralsperranlage eingebunden. In der Lobby befinden sich 2 Paketboxen der Post AG. Fußabstreifer vor der Hauseingangstür.

5.2 Stiegenhaus/Gänge

Wände: Anstrich auf Dispersionsbasis, abwaschbar bis 1,5m

Decken: Anstrich auf Dispersionsbasis

Bodenbeläge: keramischer Plattenbelag

Geländer/Handlauf: Beschichtetes Flachstahlgeländer, Holz-Handlauf

Stiegenhausseitig vor den Wohnungseingangstüren bodenbündig verlegte Türabstreifer. Beleuchtung über Bewegungsmelder/Türklingel geregelt, 1 versperrbare Reinigungssteckdose pro Geschoss und Stiegenhaus.

Beheizung des Stiegenhauses über Radiatoren (Steuerung über Thermostatköpfe).

Die Entrauchung der Fluchtwege erfolgt mittels Brandrauchentlüftungs-Anlage (Rauchabzugsöffnung an oberster Stelle des Stiegenhauses). Im Stiegenhaus wird eine trockene Löschwasseranlage installiert. Das Stiegenhaus wird mit tragbaren Feuerlöschern ausgestattet. In Gängen im Verlauf von Fluchtwegen werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder (Deckenmontage) ausgeführt.

5.3 Müllraum

Wände: Stahlbeton bzw. Sichtdämmung/Anstrich auf Dispersionsbasis

Decke: Sichtdämmung/Anstrich auf Dispersionsbasis

Bodenbelag: keramischer Plattenbelag

1 Kaltwasseranschluss/Schlauch und 1 Bodenablauf im Bereich des Müllraums.

Beleuchtung über Bewegungsmelder geregelt, mechanische Entlüftung über Dach.

5.4 Fahrradabstellraum

Wände:	Stahlbeton
Decke:	Stahlbeton
Boden:	Beton geglättet

Beleuchtung über Bewegungsmelder geregelt.

5.5 Aufzug

Kabinenwände:	Edelstahl, Spiegel an der Rückseite, Handlauf aus Edelstahl,
Kabinendecke:	Edelstahl mit integrierter Beleuchtung
Kabinenboden:	keramischer Plattenbelag wie Stiegenhaus

Behindertengerechter, maschinenraumloser Personenaufzug mit Seilantrieb für 8 Personen mit Ausstiegsmöglichkeit in allen Geschossen (Wohnungsfahrt im 7. Obergeschoss, daher dort wohnungsseitig vorgesetzte Brandschutztüre EI²30-C erforderlich).

Notruftaster in der Aufzugskabine mit Sprechverbindung zur Notrufzentrale.

Außenruftableau aus Edelstahl, digitale Stockwerksanzeige innen und außen, Kabinen- und Schachtabschlussstüre aus Edelstahl. Lüftung (Schachtkopfentlüftung) und Schalldämmung entsprechend Bauphysik und behördlichen Vorschriften.

5.6 Kellerabteile

Decken und Wände:	Stahlbeton, bzw. Sichtdämmung
Bodenbelag:	Beton geglättet

Kellerabteile Systemtrennwände aus verzinktem Stahl, einschließlich Türen mit Schloss in Schließanlage integriert sowie Beschilderung. Je Kellerabteil: 1 Schuko-Steckdose, 1 Lichtauslass samt Feuchtraum-Aufbauleuchte und Schalter (die Stromversorgung ist der jeweiligen Wohnung zugeordnet). In Einzelfällen können Kanalleitungen samt Putzöffnungen in den Kellerabteilen geführt werden.

5.7 Tiefgarage

Decken und Wände:	Stahlbeton (teilweise mit Dämmung versehen), einzelne Wände und Stützen mit farbiger Beschichtung
Oberfläche Boden:	Beton geglättet

Boden im Gefälle, Ausstattung mit Verdunstungsrinnen bzw. gemäß den behördlichen Vorschriften mit entsprechenden öldichten Schöpfschächten/Pumpensümpfen. Markierung und Nummerierung der PKW-Stellplätze. Einfahrtstor mit elektrischem Antrieb (Öffnung von außen nach innen über Funksender bzw. Schlüsselschalter, Öffnung von innen nach außen über Induktionsschleife bzw. Seilzug).

Lüftung und Sicherheitsausstattung gemäß den behördlichen Vorschriften.

Die Beleuchtung mittels Feuchtraum-Aufbauleuchten wird über Bewegungsmelder geregelt. Pro PKW-Abstellplatz 1 versperzbare Steckdose (die Stromversorgung ist der jeweiligen Wohnung zugeordnet).

Die Elektroinstallation erfolgt Aufputz in Rohren bzw. in Kabelrinnen.
In der Tiefgarage werden (Hänge-) Kanalleitungen samt Putzöffnungen geführt. Die Tiefgarage enthält eine natürliche Brandrauchentlüftung sowie eine Lüftungsanlage, CO-Warn-Steueranlage und eine Schleusenbelüftungsanlage.
Tiefgarage und Stellplätze entsprechen der OIB-Richtlinie 4/Stand 2023.

5.8 Außenanlagen

Straßenseitig Geh- und Radwege sowie Garagenzufahrt asphaltiert, zum Radweg/Rottalgasse teilweise Zaunelemente mit massivem Sockel im unteren Bereich und darüberliegenden Stahlstäben (zum Teil von Hecken begleitet). Zugang mit Treppen – und Rampenanlage betoniert (Ortbeton/Besenstrich) mit Handläufen und bepflanzten Trögen als Absturzsicherungen. Gräser- und Strauchfelder entlang der Körösisstraße und als Einfassung für Terrassen. Weitgehende Erhaltung von alten Bestandsbäumen sowie Neupflanzungen im Bereich von Allgemeingarten- und Zugangsflächen.
Beleuchtung der Zugänge durch hochwertigen Wand- und Deckenleuchten mittels Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter bzw. Bewegungsmelder geregelt.

6. ALLGEMEINE HINWEISE

Die Planmaße sind Rohbaumaße, für Einbauten sind Naturmaße zu nehmen. Einrichtungsvorschläge und Einrichtungsgegenstände in den Verkaufsplänen/Grundrissen sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Technische und gestalterische Änderungen bzw. Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage bzw. des eigentlichen Vertragsgegenstandes können von der Verkäuferin vorgenommen werden, wenn sie geringfügig bzw. sachlich gerechtfertigt sind und die vorgesehe Qualität bzw. Funktion erhalten bleibt. Derartige Änderungen bzw. Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis.

Der Erwerber ist verpflichtet, Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen technischen Einrichtungen zuzulassen, und zwar auch dann, wenn sich diese Einrichtungen am/im jeweiligen Eigentumsobjekt befinden sollten.

6.1 Bauliche Veränderungen/ Sonderwünsche

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass Sonder- bzw. Zusatzleistungen vom Käufer nur über den Bauträger gesondert beauftragt werden können, der diesbezüglich die Angebote von den beauftragten ausführenden Firmen einholt. Sonder- bzw. Zusatzleistungen können jedenfalls berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes bzw. der Gesamtanlage dadurch bedingt ist und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist.