

WOHN- und Geschäftsgebäude Hauptstraße 1149



Das Quartier wird im **dritten Bauabschnitt** erweitert mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude mit gesamt 6 Geschäftsflächen und 10 Wohnungen. Die weiteren 20 komfortablen Tiefgaragenplätze sowie die ausreichend vorhandenen Besucher-Parkplätze im Freien, erhöhen weiterhin die Qualität dieser attraktiven Wohnanlage.

BAU – UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Stand 24. Nov. 2021

Allgemeine Projektbeschreibung

Objektlage:

Im östlichen Ortszentrum von Gröbming, Ahornweg (Nähe Billa) entstanden bereits 36 Wohnungen; aufgeteilt auf vier Häuser 3- und 4 geschossig. Nun folgt mit dem dritten Bauabschnitt, nördlich entlang der Hauptstraße, ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude incl. Tiefgarage.

Objektgröße:

Geboten werden Wohnungen in unterschiedlichen Größen, zwischen 50 und 140 m² Wohnfläche, welche vielfach barrierefrei zugänglich und bewohnbar sind.

Zudem drei Geschäftsflächen im Erdgeschoß, als auch drei Geschäfts-/oder Ordinationsräumlichkeiten im Gartengeschoß von 75 bis 260 m²

Bauzeit - dritter Bauabschnitt (LWW Hauptstraße)

voraussichtlicher Baubeginn Frühjahr 2022

geplante Fertigstellung Juli 2023

Bauweise / Ausstattung:

massive Bauweise, helle lichtdurchflutete Räume, barrierefreie Zugänge mittels Personenaufzug.

Nähere Infos auf www.lebenswertwohnen.at

Angaben zum Projektentwickler / Bauträger

Lebenswert WOHNEN GmbH
Hauptstraße 584
8962 Gröbming

Konstruktion und Gestaltung

Allgemein:

Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Bauteile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen über Wärme-, Schall- und Brandschutz.

Fundamente:

Flachgründung mit Streifenfundamenten und Bodenplatte mit wasserundurchlässigem Beton laut statischen Erfordernissen.

Keller, teilweise Untergeschoss, Geschossdecken und Tiefgarage:

Stahlbetonmassivbauweise laut Statik

Außenmauerwerk – Fassade:

Hochlochziegel Mauerwerk, Stärke 25 cm und 16 cm Wärmedämmung mit Edelverputz bzw. Teilflächen mit Holzverschalung

Wohnungstrennwände:

2- schalig mit keramischen Ziegeln und/oder mit Rigips – Vorsatzschale

Zwischenwände:

mit Hochlochziegel gemauert inkl. beidseitigen Verputz

Stiegenhaus:

Treppen aus Stahlbetonkonstruktion, keramisch belegt

Dachkonstruktion:

Stahlbetonkonstruktion als Flachdach gemäß statischen Erfordernissen mit Wärmedämmung und Abdichtung inkl. Bekiesung

Spengler Arbeiten:

Ausführung aller Verblechungen (Spengler) mit verzinktem Stahlblech; farbig beschichtet

Fenster:

Kunststoff – Alu Fenster mit 3-fach Isolierverglasung und Thermosteg.
 Je Fenster bzw. Fensterelement ist mind. ein Flügel als Dreh – Kipp – Flügel
 ausgebildet. Teilweise Fixelemente. Balkontüren als Drehflügel.
 Auf Qualität und einwandfreie Ausführung sowie auf die Dichtheit &
 Schalldämmwert der Fenster wird besonderes Augenmerk gelegt.
 3–Scheiben Isolierverglasung Ug = mind. 0,6. Lage der Fenster laut Plan.

Fensterbänke:

Innen: Kunststoff weiß beschichtet
 bei großen Fensterelementen Mauerwerk schräg mit Anstrich
 Außen: Alu beschichtet anthrazitgrau

Hauseingangstüre:

Aluminium Konstruktion anthrazitgrau beschichtet mit Glasfüllung und
 einbruchhemmender Ausführung

Innenausbau

Innenputz:

Sämtliche Ziegel-Wände und Beton-Decken werden mit einem Kalk-Gips Putz
 verputzt; Oberfläche Putz fein verrieben. Gipskartonflächen gespachtelt.

Fußbodenaufbau:

auf Stahlbetondecke, Beschüttung u. Trittschalldämmung sowie
 schwimmender Estrich

Fußbodenbeläge:

Kellerabteile:	Betonestrich geglättet
Wohn- u. Schlafräume:	Parkett mit Holzsockelleisten
Vorräume/Garderoben:	Fliesen mit Sockelleisten
Küchen:	Parkett od. Fliesen mit Sockelleisten
Abstellräume:	Fliesen mit Sockelleisten
WC u. Bäder:	Fliesen
Balkone:	Keramische Platten
Terrassen:	Keramische Platten

Verfliesung:

Bad:	Fliesen 30/60 cm; Verfliesungshöhe ca. 2,00 m
WC:	Fliesen 30/60 cm; Verfliesungshöhe ca. 1,30 m
Küche:	Wandfliesen nicht inkludiert

Dauerplastische Fugen:

Mit plastischen Füllstoffen geschlossene Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Diese sind daher vom Nutzer in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren und gegebenenfalls zu erneuern.

Wand- und Deckenanstrich:

einheitlich weiß in mineralischer Farbe

Innentüren:

Röhrenspanntüren weiß, mit Holzumfassungszargen;
Beschlüge in Silber eloxiert, mit Buntbartschloss bzw. WC-Schloss
Wohnungseingangstüre mit erhöhtem Schallschutz u. Absenktdichtung

Einbaumöbel:

Bei beigeestellten Einbaumöbeln ist auf die geringen baulichen Maßabweichungen zu achten.
Alle Planmasse sind Rohbaumaße ohne Berücksichtigung des Verputzes.
Es ist daher unabdingbar – Naturmaße (!) für Bestellung der Einbaumöbel zu nehmen!

Sanitäre Einrichtung

Badezimmer:

Waschtischanlage in Keramik ca. 70/50 cm mit Überlauf u. Einhebelmischer verchromt; (ohne Handtuchhalter, Spiegel, Etagere, Bad Möbel, Accessoires etc.)

Duschanlage mit Thermostatmischer/ Aufputz, Brausegarnitur;
Boden verflies mit 1-seitiger Glastrennwand
(Badewanne gegen Aufzahlung je nach Raumgröße möglich)

Sprossenheizkörper als Handtuchtrockner mit Anschluss an die Fußbodenheizung u. Thermostatregelung

Wasseranschluss bzw. die Ablaufinstallation für Waschmaschinenanschluss (wahlweise Abstellraum oder Bad)

WC:

Hänge WC- Anlage mit Kunststoffstoffsitz und Deckel; Unterputzspülkasten und 2-Mengen Drückertaste

Waschbecken in Keramik ca. 45/30 cm mit Einhebelmischer verchromt (ohne Handtuchhalter, Spiegel, Accessoires, etc.)

Wasseranschluss mit Eckreguliertventil u. Ablaufanschluss

Lüftung in den Bäder und WC:

Die Raumentlüftung der Sanitärräume erfolgt über mechanische Ventilatoren welche elektronisch inkl. Nachlaufrelais gesteuert werden oder ggf. direkt über Fensterlüftung.

Wasserversorgung

Wasserversorgung aus dem Netz der Marktgemeinde Gröbming.
Die Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz.
Die Verrechnung erfolgt über Mengenzähler, welche angemietet werden.

Kaltwasser:

Der Kaltwasserverbrauch wird über einen Durchflusszähler in der Wohnung gemessen und zur Verrechnung gebracht.
Die Zählung erfolgt für jede Wohnung einzeln.

Warmwasser:

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral im Technikraum im Kellergeschoss mittels Zirkulationsleitungen zu den Wohnungen.
Die Zählung erfolgt für jede Wohnung einzeln.

Heizung

Die Raumheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung (+1 Sprossenheizkörper im Bad) und wird mittels eines zentralen Thermostat im Wohnraum geregelt.
Zimmer, Vorräume, Bäder, WCs und Abstellräume sind manuell regulierbar.

Wärmeerzeugung erfolgt mittels Pelletheizung oder Fernwärmeanschluss.
Abrechnung der Heizung erfolgt für jede Wohnung getrennt über elektronische Wärmemengenzähler, welche angemietet werden.

Lüftung / Klimatechnik

Eine Lüftungs- oder auch Klimatechnik ist nicht in der allgemeinen Ausstattung inkludiert. Kann als Sonderwunschausstattung entsprechend angeboten und ausgebildet werden.

Zu berücksichtigen sind eventuell erforderlichen Außengeräte. Die Zustimmung und Situierung ist ausschließlich mit dem Bauträger abzuklären.

Rauchfang

Auf Wunsch kann bei einigen Wohnungen gegen Aufpreis ein Rauchfang eingebaut werden; Ein Kaminanschluss ist mit dem zuständigen Rauchfangkehrer abzustimmen.

Elektroinstallation

Versorgung erfolgt aus dem Netz des EVU Gröbming.
 Die Allgemeinverteiler inkl. Zähler befinden sich im Technikraum oder Stiegenhaus und in jeder Wohnung ist ein dezentraler Verteilerkasten.
 Für die Allgemeinräume und die Außenflächen wird die erforderliche Installation inkl. Beleuchtungskörper errichtet.

Schalter und Steckdosen neutral in Farbe: Weiß

- gemeinsame SAT-Anlage wird errichtet.
- Antennensteckdosen werden in jedem Wohnzimmer & Schlafzimmer für den Empfang der Fernseh- u. Rundfunkprogramme installiert.
- Telefon/Internet-Anschluss wird als Leerverrohrung im Vorraum der Wohnung vorbereitet.
 (Das Ansuchen um die Herstellung des Telefonanschlusses ist von jedem Wohnungseigentümer persönlich bei der Telekom zu stellen.)
- Sprechanlage mit Klingel in jeder Wohnung im Vorraum montiert; Hauseingangstüre kann über diese elektronisch geöffnet werden; Glockentaster bei Wohnungstüre.

Folgende Auslässe und Steckdosen werden eingeplant:

Essplatz u. Wohnzimmer: 2 Deckenauslässe, 1 Wandauslass, 4 – 5 Steckdosen

Schlafzimmer: 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 3 Steckdosen

Kinderzimmer: 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 3 Steckdosen

Vorraum: 1 – 2 Deckenauslässe ,2 Steckdose, 1 x Türsprecher

Küche: 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 6 Steckdosen,
 1 x E-Herd

Bad: 1 Wandauslass, 1 Deckenauslass, 3 Steckdosen, ggf.
 Schalter für Ventilator

WC: 1 Lichtauslass, ggf. Schalter für Ventilator

Abstellraum: 1 Deckenauslass, 1 Steckdose

Allgemeines/Grundsätzliches

Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nur als Einrichtungsvorschlag zu verstehen, sämtliche Einrichtungen incl. Küche sind vom Eigentümer selbst zu stellen. Entsprechende Installationspläne für zb. Kücheneinrichtung sind vom Küchenplaner bei zustellen.

Beleuchtungskörper:

Sind in den Wohneinheiten sowie auf den zugehörigen Terrassen und Balkonen von den Eigentümern selbst beizustellen und zu montieren.

Briefkästen:

werden als Sammelanlage in Nähe der Haustüre angeordnet

Jalousien / Raffstore:

sind bauseits im Standard nicht vorgesehen, jedoch besonders sonnenseitig sehr empfohlen. Können auf Kosten des Wohnungswerbers beauftragt und als Sonderwunsch ausgeführt werden.

Außenjalousien einheitlich in grauer Farbe.

Balkone:

Die Balkone werden als Stahlbetonkonstruktion errichtet und mit keramischen Platten belegt.

Das Geländer wird als Holz- bzw. Stahlkonstruktion mit senkrechten Holzlatten errichtet.

Schließanlage:

Es wird eine zentrale Schließanlage eingebaut, sodass mit dem Schlüssel der Wohnungstüre auch die Hauseingangstüre, Postkasten sowie der Lagerraum / Kellerabtei gesperrt werden kann.

Schlosser/Tischlerarbeiten:

Treppenhausgeländer aus Stab-Holz-Konstruktion inkl. Handlauf Edelstahl

Kellerabteile

Ein verschließbares Kellerabteil als Lagerfläche ist obligatorisch zu jeder Wohnung vorgesehen, jedoch nicht im genannten Kaufpreis inkludiert. Dieses befindet sich im Geschoss der Tiefgarage und ist mit offener Holzlattung in seiner Größe abgegrenzt.

Personen-Aufzug:

Das Gebäude wird mit einem Aufzug/Personenlift ausgestattet – somit kann jedes Geschoss und jede Wohnung bis hin zur Tiefgarage barrierefrei erschlossen werden. (Ausgenommen die Maisonettwohnung)

Im Bereich des Stiegenhauses ist ein triebwerksraumloser Seilaufzug für 6-8 Personen in behindertengerechter Ausführung mit Spiegel, Haltestange und Stockwerksanzeige in der Kabine vorgesehen.

Der Aufzug besitzt eine automatische einseitige Teleskop-Schiebetüre mit Lichtvorhangsicherung.

Außenanlagen / Parken

Allgemeine Parkanlage:

Gestaltung der Außenanlagen lt. Plan.
Die (teils überdachten) Zugänge werden gepflastert bzw. asphaltiert.
Grünflächen werden bauseits geplant und mit Rasen bepflanzt bzw. teilweise bekiest.

Die Außenbeleuchtung wird über Dämmerungsschalter bzw. zusätzlicher Taster beim Wohn- bzw. Stiegenhaus gesteuert. Abschaltung Zeitschaltuhr.
Ein Raum und Stellplatz für die Mülltonnen ist vorgesehen.

Eigengarten:

Die den ebenerdigen Einheiten zugeteilten Gärten werden bauseits geplant und mit Rasen bepflanzt oder bekiest.
Die einzelnen Gärten werden untereinander nicht abgegrenzt.
Die gärtnerische Gestaltung obliegt den zukünftigen Wohnungseigentümern, muss allerdings mit der Hausgemeinschaft abgestimmt werden.

Die in den Plangrafiken und Renderings dargestellte Bepflanzung (Bäume und Büsche) dient rein der Veranschaulichung und ist nicht im Kaufpreis inkludiert.

PKW Abstellplätze:

Für jede Wohnung ist EIN Tiefgaragen Parkplatz vorgesehen, jedoch nicht im Wohnungspreis inkludiert (Kaufpreis lt. Anbot).
Im Freien stehen zudem ausreichend Besucherparkplätze zur Verfügung

Äußere Gestaltung

Die äußere Gestaltung bezüglich farblichen und materialmäßigen Gestaltung von Fassaden, Geländer, Dach, Stiegenhaus, etc. obliegt ausschließlich dem Planer und Bauträger in Abstimmung mit der örtlichen Ortsgestaltung.

Sonderwünsche / Änderungen

Allgemeine Hinweise:

Grundsätzlich sind Änderungen & Sonderwünsche bzgl. Grundrisse und Ausstattung, vom Eigentümer gegen entsprechenden Aufpreis möglich.
Diese sind dem Bauträger ausnahmslos schriftlich bekannt zu geben.

Nicht tragende Trennwände können teilweise, nach ausdrücklicher Rücksprache und Beauftragung mit dem Bauträger, versetzt werden.

Alle Sonderwünsche sind genehmigungspflichtig und können nur dann genehmigt werden, wenn die Zweckmäßigkeit und Durchführbarkeit derselben nicht im Widerspruch zu den gesetzlichen Bestimmungen stehen. Arbeiten für Änderungswünsche sind von den, auf der Baustelle beschäftigten Firmen, durchführen zu lassen.

Bekanntgabe der Sonderwünsche:

Bauliche Sonderwünsche sind spätestens vor Baubeginn mit dem Bauträger abzustimmen.

Abänderungen im Innenausbau sind spätestens bis zur Rohbaufertigstellung bekannt zu geben.

Sonderwunschaufträge werden ausschließlich direkt mit dem Bauträger und seinen projektbeteiligten Partnerunternehmen abgeklärt und beauftragt.

Einbauküchen und sonstige Einbauten sind erst nach erfolgter Wohnungsübergabe möglich.

Rücktritt:

Sollte nach Durchführung eines Sonderwunsches, aus welchem Grund auch immer, ein Rücktritt des Käufers gemäß den Bestimmungen des Kaufvertrages erfolgen, so ist auf dessen Kosten die bauseits vorgesehene Standardausführung wieder herstellen zu lassen. Eine Ablösepflicht für den Nachfolgekäufer wird nicht vereinbart.

Sonstige Hinweise

Baustellenbesuche sind nur zu festen Zeiten oder lt. Absprache mit der Bauleitung möglich, es wird hierfür keine wie immer geartete Haftung für Unfälle übernommen.

Lüftung / Austrocknungszeit

Die Austrocknungszeit des Bauwerkes beträgt ca. 1-3 Jahre. Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden zb. auch an Einrichtungsgegenständen, sind während der Austrocknungszeit entsprechende Maßnahmen zu treffen:

- bei Einbaumöbeln für ausreichende Hinterlüftung sorgen / Abstand zur Wand
- mehrmals täglich 5 -10 min. Stoßlüftung (bei vollständig geöffnetem Fenster)
- Mauerecken frei halten (Vorhänge mit Abstand)
- Bad und Küche nach Nutzung lüften
- Wände während der Austrocknungszeit nicht tapezieren

Gewährleistung

Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den gültigen Gesetzen und einschlägigen Normen.

Wohnungsübergabe

Nach der Fertigstellung wird das Gebäude durch eine Reinigungsfirma grundgereinigt und an den Eigentümer übergeben.
Die Feinreinigung erfolgt durch den Erwerber.

Änderungsvorbehalte / Toleranzen

Baubehördliche und technisch bedingte Plan- und Ausstattungsänderungen vor Baubeginn und während der Bauausführung bleiben vorbehalten und sind nicht an die Zustimmung künftiger Eigentümer gebunden.

Die Quadratmeterangaben beziehen sich auf den jeweiligen Planstand. Maßtoleranzen und Abweichungen in der endgültigen Ausführung können geringfügig bis zu +/- 5 % abweichen und berechtigen nicht zu Kaufpreisänderungen.
Etwaige Rauchfangdurchführungen der unteren Geschosse, sind zu tolerieren.

Zahlungsplan

Gemäß Bauvertragsgesetz:
Abwicklung über ein Treuhandkonto

10 % bei Baubeginn
30 % bei Fertigstellung Rohbau und Dach

20 % bei Fertigstellung Rohinstallation
12 % bei Fertigstellung Fenster und Fassade
17 % nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe

9 % bei Fertigstellung der Gesamtanlage
2 % nach Vorlage eines Haftbriefes, Laufzeit 3 Jahre

Bemusterung Sanitär-Einrichtung:



Waschtisch-Einhandmischer,
DN 15, Ausladung: 109 mm,
in Chrom



BAD: Keramik-Waschtisch,
in Weiß, 1 Hahn Loch mittig,
mit Überlaufloch, 65 cm



WC: Handwaschbecken, weiß,
1 Hahn Loch mittig,
mit Überlaufloch, 45x35,5 cm



WC-Sitz inkl. Deckel,
abnehmbar, in Weiß,
mit Absenkautomatik



Tiefspül-Wand-WC,
aus Sanitärkeramik,
36x53 cm, Spülmenge: 6 Liter,
in weiß



Betätigungsplatte,
Farbe: nach Wahl,
mit 2 Mengen-Spültechnik



Wannenthermostat,
für Wandmontage, mit
Sicherheits-Temperatur-
wählgriff in Chrom



Brausegarnitur,
Wandstange 90 cm,
Metallbrauseschlauch 150 cm,
Handbrause 3fach verstellbar



Badheizkörper in Weiß/Chrom,
mit Rundrohren,
Betriebstemperatur 110°C,
122/60 cm