

## 128 Wohneinheiten, 10 Büro- bzw. Gewerbeflächen, Kinderkrippe Bauteil 02 - Quartier 1 Reininghaus Unesco Esplanade 7, 8020 Graz **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**



Das Gebäude besteht aus insgesamt 128 Wohnungen und 12 Büro- bzw. Gewerbeflächen (aus 2 Flächen entsteht voraussichtlich eine Kinderkrippe im 1.OG). Dieses Gebäude wird in Niedrigenergiebauweise errichtet. Es zeichnet sich durch eine optimale Raumaufteilung und ökologische Bauweise aus.

Jede Wohnung verfügt über einen Balkon und ein zugeordnetes Kellerabteil.

### **Wandkonstruktion:**

Die tragenden Wände werden in Stahlbeton – und Mantelbetonbauweise lt. statischen Erfordernissen errichtet. An den Außenwänden wird ein Wärmedämmverbundsystem lt. bauphysikalischen Anforderungen aufgebracht. Die nichttragenden Innenwände werden in Trockenbau ausgeführt.

### **Fenster/Türen:**

Die Wohnungseingangstür der Marke „DANA“ oder „KUNEX“ wird in weiß ausgeführt und verfügt über ein einbruchhemmendes Schloss mit Mehrfachverriegelung.

Bei den Fenster- und Fenstertürelementen handelt es sich um Kunststoff-Alu-Fenster mit einer 3-Scheiben-Isolierverglasung sowie mit elektrischem, außenliegendem Sonnenschutz (Raffstores).

Innenfensterbänke sind weiße HPL-Fensterbänke, Außenfensterbänke in Alu.

Sämtliche Innentüren der Marke „DANA“ oder „KUNEX“ werden in weiß mit Wabenfüllung inkl. Stahlzargen ausgeführt.

### **Böden/Wände:**

Decken und Wände werden mit einer Dispersionsfarbe in weiß gestrichen. In den Wohnräumen, Schlaf- und Kinderzimmern sowie im Bereich Küche/Essen wird die Bodenfläche einheitlich mit Fertigparkett in Eiche ausgeführt, inklusive passender Sesselleisten. Die Vorräume werden verflieset.

Im Sanitärbereich bieten wir Ihnen hochwertige Fliesen an. Im Bad erfolgt die Wandverfliesung bis ca. auf Türzargen-Oberkante, im WC bis auf eine Höhe von ca. 1,20m.

**Küche:**

Jede Küche verfügt über sämtliche Anschlüsse für E-Herd, Kühlschrank, Spüle, Geschirrspüler und Umluft-Dunstabzugshaube.

**Sanitäre Ausstattung:**

Im Bad finden Sie je nach Wohnungstyp eine Badewanne oder Duschtasse (bodeneben verflies, Duschwand aus Glas) inkl. Einhandmischbatterie und Brausegarnitur, sowie ein Waschbecken mit Einhandmischer. Der Waschmaschinen-Anschluss befindet sich je nach Wohnungstyp im Bad oder im Abstellraum. Das WC verfügt über eine komplette Wand-WC-Anlage. Ebenso gelangt ein Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss zur Ausführung. Im Bad wird ein elektrischer Sprossenheizkörper ausgeführt.

**Lüftung:**

Jedes innenliegende WC (ohne Fenster) und jedes Bad ist mit einer mechanischen Entlüftung ausgestattet. Die Abluftregelung in den WCs erfolgt mittels Nachlaufrelais über den Lichtschalter und in den Badezimmern über Hygrostate.

**E-Ausstattung:**

Jede Wohnung verfügt über eine benutzerfreundliche Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Lichtauslässen.

**TV:**

Eine TV-Versorgung erfolgt über eine Kabel-TV-Anlage (Magenta oder A1) zentral im Wohnzimmer (Receiver notwendig). Damit Sie auch die Möglichkeit haben, die Schlaf- und Kinderzimmer mit TV nachzurüsten, wird eine Leerverrohrung vorgesehen.

**Telefon:**

Ein Telefonanschluss steht über den Schwachstromverteiler (Vorraum) zur Verfügung. Grundsätzlich ist die Versorgung der Wohnung mit einem Festnetzanschluss A1 Telekom vorgesehen und auch verkabelt.

**Heizung:**

Jede Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, steuerbar über einen Raumthermostat. Mittels Nahwärme wird das Wasser für die Heizung und das Brauchwasser aufbereitet.

Smarte Kühlung über den Fußboden.

---

OG03-OG16: Heizwärmebedarf HWB: 17 kWh/m<sup>2</sup>a\*  
OG03-OG16: Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE: 0,65\*

\*Werte bezogen auf Referenzklima spezifisch

---

**Balkone– Bodenbeläge :**

Bei allen Wohnungen erfolgt die Oberflächenausführung der Balkone mittels Feinsteinzeug.

**Wohnungszubehör:**

Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil.

**Allgemeinfläche und Außenanlagen:**

Flächen, die nicht den Wohnungen direkt zugeordnet sind, stellen Allgemeinflächen dar. Diese können von jedem Bewohner, entsprechend den Vorgaben des Außenanlageplanes, genutzt werden. Für die Pflege der Allgemeinflächen bzw. die Schneeräumung wird ein Unternehmen beauftragt. Die Kosten hierfür sind in den Betriebskosten bereits enthalten.

**Versorgung:**

Heizung: Nahwärme

Wasser: Anschluss an das Ortsnetz

Warmwasser: zentrale Warmwasseraufbereitung mittels Nahwärme (Zählung erfolgt in der Wohnungsstation)

Abwasser: Anschluss am öffentlichen Kanal

**Gewährleistung und Sonderwünsche:**

Sonderwünsche sind bei den jeweiligen Firmen in Auftrag zu geben und auch direkt mit diesen abzurechnen. Während wir Ihnen für die Standardausstattung drei Jahre Gewährleistung bieten, gilt das für Sonderwünsche nicht.

### **Fertigstellung:**

Dem Bauzeitplan entsprechend wird die Fertigstellung der Wohneinheiten voraussichtlich im **Herbst 2024** erfolgen. Aufgrund von unvorhergesehenen Ereignissen (Umwelteinflüssen, etc.) kann es jedoch zu Verzögerungen kommen. Informationen darüber erfolgen zeitgerecht.

Änderungen in der Ausstattung, Planung usw., die sich aus baubehördlichen oder sonstigen öffentlich rechtlichen Vorschriften, sowie aus bautechnischen bzw. bauwirtschaftlichen Erfordernissen ergeben, sind möglich.

Seite 3 / 3

---

## **Ihre Ansprechpartner**



Bauen. Wohnen. Vertrauen.

Gem. Wohn- u. Siedlungsgen. Ennstal  
Geschäftsstelle Graz  
Theodor-Körner-Straße 120  
8010 Graz

Telefon: 0316/8073-0

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

### **Wohnungsvermarktung, Beratung:**

Frau Sandra Stradner  
Frau Sabine Barth

Telefon: 0316/ 8073 – 412

Telefon: 0316/ 8073 – 420

Email: [sandra.stradner@wohnbaugruppe.at](mailto:sandra.stradner@wohnbaugruppe.at)

Email: [sabine.barth@wohnbaugruppe.at](mailto:sabine.barth@wohnbaugruppe.at)

### **Bauleitung, Technik:**

Herr Ing. Robert Uitz

Telefon: 0316/8073-486

Email: [robert.uitz@wohnbaugruppe.at](mailto:robert.uitz@wohnbaugruppe.at)

---