Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wohnanlage Überfuhrgasse 20c und 20d, Haus 3 und Haus 4

Teil A · Beschreibung · Teil B · Ausstattungskatalog

Projektstand	Oktober 2026
Liegenschaft	Überfuhrgasse 20c und 20d, 8020 Graz, KG 63104 Lend, EZ 1774
Bauträger	Pichler Immobilien GmbH, Klöckl-Weg 10, 8074 Raaba-Grambach
Planung	Architekturbüro Janser Castorina Katzenberger, Schönaugasse 16a, 8010 Graz

Projektbeschreibung

Art des Objektes

In der Überfuhrgasse 20c und 20d entstehen zwei Wohngebäude, Haus 3 und Haus 4, mit insgesamt 15 Wohnungen (Haus 3: 9, Haus 4: 6) auf drei Ebenen. Die Tiefgarage für Haus 3 und Haus 4 mit 19 Stellplätzen ist ein eigenes Bauwerk und grenzt an die Tiefgarage der Häuser 1 und 2. Die Zufahrt erfolgt über die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt auf der Nachbarliegenschaft; das Zufahrtsrecht ist grundbücherlich sichergestellt.

Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile erfolgt nach den statischen Anforderungen sowie den gesetzlichen Bestimmungen über Wärme-, Schall- und Brandschutz.

Die Erschließung erfolgt ebenerdig im Erdgeschoß und über je ein außenliegendes Stiegenhaus mit Aufzug in die Obergeschoße. Der Zugang ist barrierefrei. Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen (Terrassen und Eigengärten im Erdgeschoß, Balkone im 1. und 2. Obergeschoß). Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil im Untergeschoß unter Haus 3 zugeordnet.

Die Gesamtkonstruktion ist eine Ziegel- bzw. Stahlbetonbauweise mit Wärmedämmung. Die lichte Raumhöhe der Wohnungen beträgt ca. 2,6 m, in abgehängten Bereichen entsprechend weniger.

Energieklasse

- Haus 3 (20c): HWB SK 47,8 kWh/m²a – fGEE 0,60
- Haus 4 (20d): HWB SK 44,4 kWh/m²a – fGEE 0,58

Grundlage: OIB-Richtlinie 6, Ausgabe April 2019. Maßgeblich ist der Energieausweis des jeweiligen Hauses.

Gemeinschaftseinrichtungen, -räume und -anlagen

An Gemeinschaftsflächen verfügt die Wohnanlage über:

- im Untergeschoß unter Haus 3: Technikraum für Haus 3 und 4, Elektrotechnikraum, Wasserübergaberaum mit Wasserauslass für die Hausbetreuung, Fahrradabstellraum
- im Außenbereich: Kinderspiel- und Gartenzone zwischen den Häusern (Ausführung nach Wahl des Bauträgers)

- auf der Nachbarliegenschaft (Häuser 1 und 2), zur gemeinsamen Nutzung und grundbücherlich sichergestellt: überdachter Müllplatz an der Tiefgaragenzufahrt und zwei Besucherparkplätze
- überdachte Fahrradabstellplätze im Außenbereich in der baurechtlich erforderlichen Anzahl
- zentrale SAT-Anlage und Glasfaseranschluss

Zugang und Stiegenhaus

Die Wohnungen in den Obergeschoßen sind über je ein außenliegendes Stiegenhaus mit Personenaufzug erreichbar. Die Aufzüge sind barrierefrei ausgeführt und fahren in Haus 3 vom Untergeschoß, in Haus 4 vom Erdgeschoß bis ins oberste Geschoß. Stiegen und Podeste aus Stahlbeton-Fertigteilen, Boden Beton mit Besenstrich, Beleuchtung mit Bewegungsmelder.

Im Eingangsbereich befindet sich eine Hausbrieffachanlage mit einem Brieffach je Wohnung.

Untergeschoß und Tiefgarage

Jeder Wohnung ist ein versperrbares Kellerabteil zugeordnet (Größe lt. Plan). Alle Kellerabteile liegen im Untergeschoß unter Haus 3, auch die der Wohnungen in Haus 4. Die Kellerabteile werden nicht beheizt. Jedes Kellerabteil wird mit 230 Volt versorgt und erhält einen Lichtauslass mit Feuchtraumleuchte, einen Aufputz-Schalter und eine Aufputz-Schukosteckdose. Türen im Untergeschoß, in den Technikräumen und in der Tiefgarage als Stahltüren, in Brandschutzausführung wo erforderlich.

Die Tiefgarage wird über ein elektrisches Sektionaltor mit Funkbedienung und Schlüsselschalter befahren. Boden mit befahrbarer Beschichtung, Beleuchtung mit Bewegungsmelder. Die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ist in der Ausstattungsliste Elektro beschrieben.

Die behördlich vorgeschriebenen Sicherheitseinrichtungen wie Notbeleuchtung und Beschilderung werden laut Brandschutzkonzept ausgeführt.

Außenanlagen

Gehwege und Zufahrten werden gepflastert oder asphaltiert, die übrigen Flächen begrünt. An den Grundstücksgrenzen werden Zäune nach Wahl des Bauträgers errichtet. Hecken zwischen den Eigengärten pflanzt der Bauträger nur an den Stellen, die er dem Erwerber schriftlich bestätigt; Lage, Länge und Art der Hecken ergeben sich allein aus dieser Bestätigung, nicht aus Plänen oder Visualisierungen. Außenbeleuchtung mit LED.

Die Eigengärten der Erdgeschoßwohnungen werden als Grünflächen angelegt; Höhenlage und Modellierung des Geländes werden vor Ort durch die Bauleitung festgelegt. Die Gartenflächen sind nicht vollkommen eben, zur Ableitung des Regenwassers kann das Gelände Gefälle, Mulden oder Rinnen aufweisen. In den Eigengärten können sich außerdem Schächte sowie Entwässerungs- und Versickerungseinrichtungen befinden. Größe und Lage bleiben vorbehalten; der Zugang für Wartungszwecke ist zu gewährleisten.

Liegt ein Eigengarten von Haus 3 über der Tiefgarage, ist deren Decke dort laut Baubewilligung mit mindestens 70 cm Erde überdeckt, ausgenommen Wege und Terrassen im untergeordneten Ausmaß. Bei Bepflanzung und baulichen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass die Garagendecke samt Abdichtung und Dämmung keinen Schaden nimmt.

Pools und ähnliche Anlagen sind nicht Teil der Ausstattung.

Die in Plänen und Visualisierungen dargestellte Bepflanzung dient der Veranschaulichung.

Beschreibung des Bauwerks

Heizsystem

Die Beheizung und Kühlung beider Häuser erfolgt über eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe. Im Technikraum unter Haus 3 befinden sich die Regelung und der Pufferspeicher. Überschüssiger Strom der Photovoltaikanlage wird als Wärme im Pufferspeicher gespeichert.

Fundament und Kellerwände

Fundamentplatte, Kellerwände und Tiefgarage in Stahlbeton nach statischem Erfordernis, als wasserundurchlässige Konstruktion. Außen Abdichtung und Perimeterdämmung nach bauphysikalischem Erfordernis.

Außenwände und Fassade

Hochlochziegel bzw. Stahlbeton nach statischem Erfordernis. Außen Wärmedämmverbundsystem gemäß bauphysikalischem Erfordernis mit Silikon-Dünnputz, in Teilbereichen Blechverkleidung. Farbgestaltung lt. architektonischem Konzept.

Innenwände

Tragende Wände und Wohnungstrennwände aus Hochlochziegel bzw. Stahlbeton nach statischem Erfordernis. Nicht tragende Wände als Gipskarton-Ständerwände in Leichtbauweise, in Nassbereichen mit imprägnierten Platten.

Decken

Stahlbetondecken nach statischem Erfordernis mit Fußbodenaufbau inklusive Trittschall- und Wärmedämmung gemäß bauphysikalischem Erfordernis. In Bädern und nach haustechnischem Erfordernis teilweise abgehängt.

Dach und Photovoltaik

Flachdach mit Wärmedämmung und Abdichtung lt. bauphysikalischer und behördlicher Anforderung, als begrüntes Dach bzw. Kiesdach.

Auf dem Dach von Haus 3 wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Der erzeugte Strom wird in der Wohnanlage selbst genutzt (Eigenverbrauch): für den Allgemeinstrom der Häuser 3 und 4 und als Wärme im Pufferspeicher. Die Verwertung von Strom, der darüber hinaus erzeugt wird, richtet sich nach dem Bauträgervertrag.

Spenglerarbeiten

Bleche, Attika-Abdeckungen, Rinnen und Regenfallrohre aus pulverbeschichtetem Aluminium bzw. verzinktem Stahlblech, Farbe lt. architektonischem Konzept.

Innenputz und Malerarbeiten

Gemauerte Wände und Stahlbetonwände in den Wohnungen erhalten einen maschinell aufgebrachten Innenputz, in Nassräumen einen Kalk-Zement-Putz. Gipskartonwände werden verspachtelt. Wände und Decken der Wohnungen werden mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen.

Versorgung und Entsorgung

- Strom: öffentliches Versorgungsnetz, Stromanbieter frei wählbar
- Trinkwasser: öffentliches Wasserleitungsnetz

- Schmutzwasser: öffentlicher Kanal; Regenwasser wird auf eigenem Grund versickert
- Internet und Telefon: Glasfaseranschluss, Anbieter frei wählbar
- Fernsehen: zentrale SAT-Anlage

Ausstattung der Wohnungen

Böden und Wandbeläge

Unter dem jeweiligen Bodenbelag schwimmender Zementestrich auf Trittschalldämmung.

- Wohnräume, Küche, Vorraum, Gang und Abstellraum: Klebeparkett Eiche, Langstab ca. 833 × 100 × 9,5 mm mit ca. 2,5 mm Nutzschicht, matt versiegelt, mit Kleber auf Dispersionsbasis auf den Estrich geklebt, mit Sockelleisten passend zum Parkett, ca. 5 cm hoch; Fabrikat lt. Teil B
- Bad und WC: Bodenfliesen Feinsteinzeug 60 × 60 cm, Wandfliesen 30 × 60 cm, Farbe lt. Teil B
- Auch im Eingangsbereich der Wohnung wird grundsätzlich Parkett verlegt. Auf Wunsch des Erwerbers ist dort stattdessen die Bodenfliese aus Bad und WC möglich; die genaue Fläche legt der Bauträger fest. Die Wahl trifft der Erwerber bei der Bemusterung.
- Wandverfliesung im Duschbereich bis ca. 2,05 m (Türoberkante), an der Waschtischwand und an der WC-Vormauerung bis ca. 1,20 m; an den übrigen Wänden von Bad und WC ein Fliesensockel passend zum Bodenbelag, ca. 8 cm hoch; die Wände darüber weiß gestrichen

Fenster und Balkontüren

Kunststofffenster und -balkontüren in Weiß, außen mit Aluminium-Deckschale in einer Farbe nach Wahl des Bauträgers, mit Dreischeiben-Isolierverglasung. Wärme- und Schallschutz gemäß bauphysikalischem Erfordernis bzw. Energieausweis. Ausführung mit Dreh-Kipp-Beschlag bzw. Fixverglasung; je Wohnung eine Hebeschiebetür zu Balkon bzw. Terrasse lt. Plan.

- Außenfensterbänke: Aluminium

Die Wohnungen im 2. Obergeschoß erhalten im Bad eine Lichtkuppel (Öffnung ca. 120 × 120 cm) mit Isolierverglasung, elektrisch zu öffnen, mit Wind- und Regensensor. Ein Sonnenschutz für die Lichtkuppeln ist nicht vorgesehen.

Balkone und Terrassen

Balkonplatten als Stahlbeton-Fertigteile, thermisch getrennt, mit rutschhemmender Oberfläche ohne zusätzlichen Belag. Terrassen im Erdgeschoß mit frostsicherem Feinsteinzeugbelag, Farbe nach Wahl des Bauträgers. Geländer als pulverbeschichtete Metallkonstruktion. Je Wohnung ein frostsicherer Außenwasseranschluss. Die Lichtauslässe auf Balkonen und Terrassen erhalten Wandleuchten, einheitlich nach Wahl des Bauträgers.

Türen

Wohnungseingangstür: Wohnungseingangselement (Laubengangtür) mit Doppelfalztür, inklusive Rahmenstock, 4-fach-Verriegelung und Türspion, Durchgangslichte ca. 90 × 200 cm, Ausführung EI2 30 nach Erfordernis.

Innentüren: Die Innentüren sind Röhrenspantüren mit weiß matter Oberfläche, Umfassungszarge sowie Bänder- und Drückergarnitur, Durchgangslichte ca. 80 × 200 cm.

Schließanlage: Wohnungseingangstür, Kellerabteil und Brieffach sperren mit demselben Wohnungsschlüssel; je Wohnung werden drei Schlüssel übergeben.

Sonnenschutz

Außenliegende Raffstores mit Elektroantrieb an allen Fenstern und Balkontüren in den Außenwänden der Wohnungen. Bedienung über Schalter im Raum bzw. über das Smart-Home-System.

Heizung und Kühlung

Alle Wohnräume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die Regelung erfolgt über Raumthermostate (Einzelraumregelung). Die Kühlung erfolgt als stille Kühlung (Temperierung) über die Fußbodenheizung. Der Wärme- und Wasserverbrauch wird je Wohnung über Zähler erfasst.

Warmwasser

Jede Wohnung hat einen eigenen Pink-Wohnungsspeicher mit 140 Litern für das Warmwasser, verdeckt in der Wand eingebaut. Er wird über die zentrale Wärmepumpe oder über elektrische Heizstäbe betrieben.

Bad

Je Wohnung, Fabrikate lt. Teil B:

- 1 Waschtisch, Keramik weiß, ca. 60 cm, mit Einhebelmischer verchromt
- 1 bodenebene Dusche mit Duschrinne, Glastrennwand nach Erfordernis und Aufputz-Thermostatarmatur mit Brausestange und Handbrause
- 1 elektrischer Sprossen-Badheizkörper
- 1 Anschluss für eine Waschmaschine (im Bad oder Abstellraum lt. Plan)

WC

- 1 WC wandhängend, spülrandlos, mit Soft-Close-Sitz und Unterputz-Spülkasten
- 1 Handwaschbecken, Keramik weiß, mit Armatur verchromt (bei getrenntem WC)

Entlüftung

Bad und WC erhalten einen Abluftventilator, die Zuluft erfolgt über passive Zuluftelemente. Küchen erhalten keine Abluft; der Dunstabzug ist als Umlufthaube vorzusehen.

Küche

Anschlüsse für Spüle und Geschirrspüler (Kalt- und Warmwasser, Ablauf), Elektroanschlüsse lt. Ausstattungsliste Elektro. Die Kücheneinrichtung samt Küchenarmatur und das Anschließen der Küchengeräte sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Ausstattungsliste Elektro

Die Elektroinstallationen werden nach ÖVE-Standard hergestellt. Die einzelnen Wohn- und Nebenräume werden im Prinzip mit nachfolgender Elektroinstallation ausgestattet.

Eine Ausführung mit dem Smart-Home-System evon ist vorgesehen. Es steuert je Wohnung einen Lichtkreis und die Raffstores; beide lassen sich über Tablet oder Handy bedienen, auch per Fernzugang. Die Raffstores werden zusätzlich über eine vorgeschaltete Wetterstation geregelt.

Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, dass Räume aus baulichen Gründen von dieser Grundausstattung abweichen.

In jedem Raum ist ein Lichtauslass mit einer Fassung und einem LED-Leuchtmittel (Baustellenfassung) ausgeführt. Dies wird in der nachfolgenden Ausstattungsliste nicht mehr explizit angeführt.

Auf Haus 3 wird eine zentrale SAT-Anlage errichtet. Für die Internet- und Telefonversorgung ist ein Glasfaseranschluss vorgesehen.

a. Küche

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Licht-Wandauslass mit Schalter
- 1 Elektroherdauslass mit 2 m Kabelüberlänge
- 1 Geschirrspülerauslass (Schukosteckdose)
- 1 Schukosteckdosen (Höhe 1,10 m ü. FFOK) Dreifachauslass
- 1 Schukosteckdosenauslass für Kühlschrank
- 1 Schukosteckdosenauslass für Umluft-Dunstabzug

b. Wohnzimmer / Essbereich

- 1 bzw. 2 Licht-Deckenauslässe mit Schaltern
- 2 bzw. 3 Schukosteckdosenauslässe einfach (2 bis 20 m^2, 3 ab 20 m^2)
- 2 Schukosteckdosen-Doppelauslässe
- 1 Auslass für TV
- 1 Leerrohrauslass für Internet
- Zuleitung inkl. Schalter für die elektrischen Raffstores

c. Schlafzimmer

- 1 Licht-Deckenauslass mit zwei Schaltern
- 3 Schukosteckdosenauslass
- 1 Schukosteckdosen-Doppelauslässe
- 1 Leerrohrauslass für TV, Telefon oder Internet
- Zuleitung inkl. Schalter für die elektrischen Raffstores

d. Zimmer (Kinderzimmer/Arbeitszimmer)

- 1 Licht-Deckenauslass mit zwei Schaltern
- 2 Schukosteckdosenauslass
- 1 Schukosteckdosen-Doppelauslässe
- 1 Leerrohrauslass für TV, Telefon oder Internet
- Zuleitung inkl. Schalter für die elektrischen Raffstores

e. Badezimmer allein, oder wenn Bad und WC gemeinsam

- 1 Licht-Deckenauslass mit Schalter
- 1 Licht-Wandauslass mit Schalter
- 1 FR-uP Schukosteckdose IP44
- 1 Waschmaschinenauslass
- 1 Wäschetrocknerauslass
- 1 Erdungsanschluss
- 1 Entlüfterauslass bei Bädern

f. WC (bei getrenntem WC)

- 1 Lichtauslass mit Schalter

- 1 Entlüfterauslass, wenn kein Fenster vorhanden

g. Vorraum

- 1 bzw. 2 Licht-Deckenauslässe mit Schaltern
- 1 Schwachstromklingelauslass mit Glocke
- 2 Schukosteckdosen-Einfachauslass (je nach Größe des Vorraumes)
- 1 Internet- bzw. Telefonanschluss

h. Abstellraum (wenn vorhanden)

- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 1 Schukosteckdose

i. Balkone

- 1–2 FR-uP Schukosteckdose IP44
- mehrere Lichtauslässe mit Schaltern im Wohn-, Schlafbereich (je nach Größe der Terrasse)

Die tatsächlich ausgeführten Schalterarten (Aus-, Wechsel-, Serienschalter, Taster usw.) sind dem Installationsplan zu entnehmen.

Für das Schalter- und Steckdosenmaterial ist in den Wohnräumen einheitlich die Farbe Weiß vorgesehen. Änderungen am Schalter- und Steckdosenmaterial müssen mit dem Bauträger abgesprochen werden.

Ladeinfrastruktur: Ladestationen können auf Wunsch direkt bei der Energie Steiermark erworben oder angemietet werden; die Kosten dafür sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Hinweise

Änderungsvorbehalt

Diese Beschreibung wurde auf Grundlage der Planung zum angegebenen Projektstand erstellt. Abweichungen sind zulässig, soweit sie durch technische, rechtliche oder behördliche Erfordernisse oder durch die Einstellung der Erzeugung einzelner Produkte notwendig werden, dem Erwerber zumutbar sind und gleichwertige Qualität, Funktion und Ausstattung gewährleisten. Über wesentliche Abweichungen wird der Erwerber informiert. Der Kaufpreis bleibt unverändert, zwingende Rechte des Erwerbers bleiben unberührt.

Aus statischen, schall- oder brandschutztechnischen Gründen dürfen tragende Bauteile stärker ausgeführt, durch zusätzliche Stützen ergänzt und Leitungsschlitze vorgemauert werden, soweit die Wohnung dadurch in Lage, Nutzbarkeit und Ausstattung nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Nutzfläche bleibt dabei innerhalb der im Bauträgervertrag vereinbarten Abweichung.

Leistungen, die hier nicht ausdrücklich angeführt, aber zur vertragsgemäßen Nutzung der Wohnung erforderlich sind, werden in wohnbauüblicher Ausführung nach den anerkannten Regeln der Technik erbracht.

Fabrikate und Gleichwertigkeit

Alle in Teil A und Teil B genannten Fabrikate, Typen und Produkte gelten als „oder gleichwertig“. Sie legen das Qualitätsniveau der Ausstattung fest. Der Bauträger kann statt eines genannten Produkts ein gleichwertiges Produkt eines anderen Herstellers oder einer anderen Serie einsetzen; welches gleichwertige Produkt eingesetzt wird, entscheidet der Bauträger. Gleichwertig ist ein Produkt, das dem genannten Produkt in Qualität, Funktion und Gebrauchstauglichkeit mindestens entspricht. Ein Anspruch auf ein bestimmtes Fabrikat oder eine bestimmte Serie besteht nur, wenn dies individuell schriftlich vereinbart ist.

Einrichtungen und Visualisierungen

In Plänen, Visualisierungen und Prospekten dargestellte Möbel, Küchen, Leuchten, Dekorationen und sonstige Einrichtungsgegenstände – auch Bad- und Sanitäreinrichtungen, soweit sie in dieser Beschreibung nicht angeführt sind – sind Situierungsvorschläge; sie werden nicht geliefert und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Planmaße sind Rohbaumaße, für Einbauten sind Naturmaße zu nehmen.

Visualisierungen, Modelle und sonstige Prospektdarstellungen zeigen einen idealisierten Zustand. Die darin dargestellten Farben, Fassaden-, Fenster-, Tür- und Geländerausführungen sowie Umgebung und Bepflanzung können von der Ausführung abweichen; maßgebend ist diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Baustellenbegehung

Das Betreten der Baustelle vor der Übergabe ist aus Sicherheitsgründen nur nach Terminvereinbarung und in Begleitung des Bauträgers möglich.

Werbeanlagen und Aufnahmen

Der Bauträger ist berechtigt, auf den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, insbesondere an der Einfriedung und an den Außenwänden, bis zum Verkauf der letzten Einheit Schilder, Tafeln und Banner für das Projekt anzubringen und zu belassen. Er entfernt sie spätestens vier Wochen nach dem Verkauf der letzten Einheit auf seine Kosten und stellt den früheren Zustand wieder her. Der Zugang zu den Wohnungen und ihre Nutzung dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Der Erwerber stimmt zu, dass der Bauträger die fertiggestellte Wohnanlage und ihre allgemeinen Teile fotografiert oder filmt und die Aufnahmen zur Bewerbung seiner Projekte verwendet. Aufnahmen aus einer bewohnten Wohnung macht der Bauträger nur nach Terminvereinbarung und mit Zustimmung des Erwerbers. Personen und Kennzeichen werden nicht erkennbar abgebildet.

Endreinigung

Vor der Übergabe wird eine Bau- und Feinreinigung durch ein Reinigungsunternehmen durchgeführt. Die Kosten sind im Kaufpreis enthalten.

Baufeuchtigkeit, Wartung und Toleranzen

Durch Beton, Estrich und Putz wird Baufeuchte eingebracht, die nach Fertigstellung austrocknen muss; in dieser Zeit ist regelmäßiges Lüften erforderlich. Geringfügige Schwindrisse und vorübergehende Kondensation an Fenstern stellen keinen Mangel dar. Silikon- und Anschlussfugen sind Wartungsfugen. Bauteile und Anlagen sind nach den bei Übergabe ausgehändigten Bedienungs- und Wartungsanleitungen zu warten.

Möbel sollten mit Abstand zu den Außenwänden aufgestellt und feuchteempfindliche Gegenstände nicht in den unbeheizten Kellerabteilen gelagert werden. Regenabläufe auf Balkonen und Terrassen sind freizuhalten.

Für Maße, Oberflächen und Materialien gelten die üblichen bautechnischen Toleranzen lt. ÖNORM. Naturprodukte wie Echtholzparkett können in Maserung und Farbton von Mustern abweichen. Die gesetzlichen Gewährleistungsrechte bleiben unberührt.

Sonderwünsche

Änderungen und Sonderwünsche des Erwerbers sind nur mit vorheriger schriftlicher Freigabe durch den Bauträger zulässig. Sie dürfen den Bauzeitplan nicht beeinflussen und behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen. Sonderwünsche, die

den Bauzeitplan oder den Fertigstellungstermin gefährden, kann der Bauträger ablehnen, ebenso aus technischen oder rechtlichen Gründen.

Sonderwünsche beauftragt der Erwerber entweder beim Bauträger oder direkt bei den vom Bauträger beauftragten ausführenden Firmen und rechnet sie mit seinem jeweiligen Vertragspartner ab; sämtliche dadurch entstehenden Kosten trägt der Erwerber. Eigenleistungen und Materialbeistellungen des Erwerbers sind vor der Übergabe nicht möglich. Die weiteren Voraussetzungen richten sich nach dem Kaufanbot und dem Bauträgervertrag.

Schlussbestimmungen

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung besteht aus Teil A (Beschreibung) und Teil B (Ausstattungskatalog) und ist Bestandteil des Kaufanbotes und des Kauf- bzw. Bauträgervertrages (kurz „Bauträgervertrag“). Bei Widersprüchen gilt folgende Rangfolge: 1. individuell schriftlich vereinbarte Abweichungen, 2. Kaufanbot und Bauträgervertrag, 3. Teil A dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, 4. Teil B (Ausstattungskatalog).

Gewährleistung, Übergabe, Zahlungsplan, Fertigstellungstermin, Sicherungsmodell und Rücktrittsrechte richten sich ausschließlich nach dem Kaufanbot und dem Bauträgervertrag. Änderungen und Ergänzungen dieser Beschreibung bedürfen der Schriftform.

Teil B · Ausstattungskatalog

Teil B zeigt die Produkte der Standardausstattung, auf die Teil A verweist. Für alle genannten Fabrikate und Typen gilt „oder gleichwertig“; welches gleichwertige Produkt eingesetzt wird, entscheidet der Bauträger (Teil A, „Fabrikate und Gleichwertigkeit“). Den Farbton der Boden- und Wandfliesen wählt der Erwerber bei der Bemusterung. Wünsche über die Standardausstattung hinaus beauftragt der Erwerber nach schriftlicher Zustimmung des Bauträgers als Sonderwunsch beim Bauträger oder direkt bei der ausführenden Firma (Teil A, „Sonderwünsche“).

1 · Bad und WC — Sanitärausstattung

WC	Wand-WC Odörfer Elements Vigour, Serie derby V3, spülrandlos, verdeckte Befestigung, WC-Sitz mit Absenkautomatik, weiß · Unterputz-Spülkasten Geberit Duofix · Drückerplatte Geberit Sigma30 mit 2-Mengen-Spülung, weiß
Waschtisch im Bad	Vigour clivia, eckig, ca. 60 × 48 cm, weiß · Einhebelmischer Vigour clivia mit Ablaufgarnitur, verchromt
Handwaschbecken (bei getrenntem WC)	Geberit Renova, ca. 36 × 25 cm, weiß · Einhebelmischer Vigour clivia XS, verchromt
Dusche	bodeneben · Duschrinne Geberit CleanLine20, 90 cm, Edelstahl · Aufputz-Thermostatarmatur Hansa Hansaoptima mit Verbrühschutz, Brausestange, Brauseschlauch und Handbrause mit mehreren Strahlarten, verchromt · Glastrennwand aus Einscheibensicherheitsglas nach Erfordernis
Badheizkörper	elektrischer Sprossenheizkörper Vogel & Noot Della ECO eLine, ca. 180 × 60 cm, 600 W, mit Tages- und Wochenprogramm, weiß
Lüftung	Abluftventilator Helios ELS NFC, im Bad mit Feuchtesensor · Zuluft über Zuluftautomat Helios ZLA 160
Waschmaschine	Geräteanschlussventil Schell Comfort · Unterputz-Siphon Hutterer & Lechner HL4000
Nicht enthalten	Unterschränke für Waschtisch und Handwaschbecken sowie Spiegel

2 · Haustechnik in der Wohnung

Warmwasser	Pink enerboxx premium, 140 Liter, Edelstahl-Wandspeicher, verdeckt in der Wand, mit Hydraulikmodul
Raumregelung	Raumthermostate Pink BTR230 für die Einzelraumregelung · Wohnungsmodul Pink ecs
Küche	Eckventile für Kalt- und Warmwasser an der Spüle, Geräteanschlussventil für den Geschirrspüler; Küchenarmatur nicht enthalten
Außenwasser	frostsicherer Auslaufhahn Kemper Frosti, je Wohnung einer

3 · Bad und WC — Bodenfliesen

Fabrikat	Castelvetro, Serie Konkrete, oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers
Material	Feinsteinzeug, rektifiziert
Format	60 × 60 cm, Stärke 9,5 mm
Eignung	für Bad- und Duschbereich
Farbtöne zur Wahl	Bianco · Beige · Grigio · Cenere
Auswahl	durch den Erwerber bei der Bemusterung



Bianco
Weiß



Beige
Beige



Grigio
Grau



Cenere
Aschgrau

Symbolbilder des Herstellers.

4 · Bad und WC — Wandfliesen

Fabrikat	Lasselsberger, Serie Lazio, oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers
Format	30 × 60 cm, Stärke 8 mm
Eignung	für Bad- und Duschbereich
Farbtöne zur Wahl	Hellbeige · Hellgrau
Verlegehöhen	laut Teil A
Auswahl	durch den Erwerber bei der Bemusterung

Hellbeige
Serie Lazio

Hellgrau
Serie Lazio

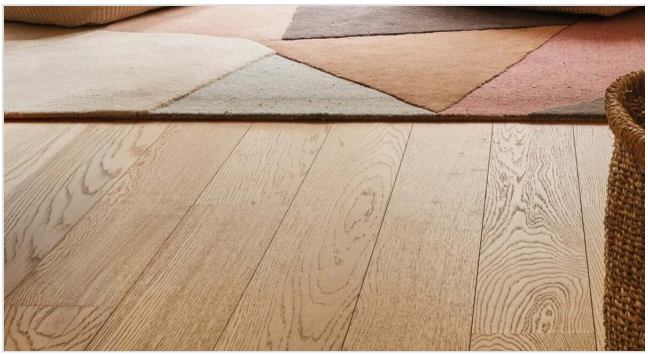
Symbolbilder des Herstellers. Die hellen Farbtöne unterscheiden sich im Druck nur wenig; den Unterschied zeigt das Muster bei der Bemusterung.

5 · Wohnräume, Küche, Vorraum, Gang und Abstellraum — Parkett

Fabrikat	Bauwerk Parkett, Objekt-Langstab, Eiche, Sortierung 14, oder gleichwertig nach Wahl des Bauträgers
Format	Langstab ca. 833 × 100 mm, Stärke ca. 9,5 mm, Nutzschicht ca. 2,5 mm
Oberfläche	matt versiegelt
Verlegung	Klebeparkett, mit Kleber auf Dispersionsbasis auf den Estrich geklebt; Sockelleisten passend zum Parkett, ca. 5 cm hoch



Originalmuster
Foto des Musters Bauwerk Objekt-Langstab Eiche 14



Raumbeispiel
Symbolbild Bauwerk Eiche Natur 14, Ausschnitt; Format und Verlegeart weichen ab

6 · Haustechnik der Wohnanlage — Anlagenbeschreibung

Wohnhausanlage Überfuhrgasse · Stand 10.11.2026

Die Wohnanlage wird über eine Luftwasser-Wärmepumpenanlage beheizt. Neben der Gebäudeheizung wird über die Wärmepumpenanlage auch das Warmwasser erwärmt und im Sommer kann mit der Anlage gekühlt werden. Die Wärmepumpe ist lärmgeschützt auf dem Dach montiert.

In den Wohnungen ist eine Fussbodenheizungen mit Einzelraumregelung installiert. Die Raumtemperatur kann in jedem Wohnraum individuell über Raumthermostate eingestellt werden.

Im Sommer kann über die Fussbodenheizung auch gekühlt werden. Dabei wird die Fussbodentemperatur um 2-3°C unter die Raumtemperatur abgesenkt. Das fühlt sich noch nicht unangenehm kalt an, reicht aber aus eine Kühlleistung von 20-30Watt/m2 in den Raum einzubringen, womit ein Überhitzen der Räume an sehr warmen Sommertagen in Verbindung mit dem Sonnenschutz vermieden werden kann.

Für das Warmwasser ist in jeder Wohnung ein 140 Liter Warmwasserspeicher installiert. Dieser wird über die Wärmepumpenanlage zweimal täglich aufgeheizt. Bei sehr hohen Warmwasserbedarf, kann der Speicher auch zusätzlich über den eingebauten elektrischen Heizstab jederzeit nachgeheizt werden.

Die gesamte Technik, bestehend aus Warmwasserspeicher, Fussbodenheizung, Absperrungen und Zähler ist nicht sichtbar und platzsparend in einem Modul in der Wand im Gangbereich der Wohnung integriert.

Die innenliegenden Badzimmer und WC’s sind jeweils mit einem Abluftventilator ausgestattet, welche im Badzimmer automatisch über Feuchtesensor und im WC über Lichtschalter mit Nachlauf bei Benutzung der Räume anlaufen. Die Leistung der Ventilatoren inkl. einer Grundlüftungsfunktion kann über eine HandyApp individuell eingestellt werden.

Am Dach der Wohnanlage ist eine große PV-Anlage installiert. Diese liefert einen großen Teil des Stroms für den Betrieb der Wärmepumpe für die Kühlung und Warmwasserbereitung im Sommer und zum Teil auch für die Heizung im Winter. Für eine effiziente Nutzung des PV-Stroms ist ein 1.500 Liter Heizungsspeicher im Keller verbaut, in welchem die Energie der PV-Anlage für die Beladung der Warmwasserspeicher in den Wohnungen zwischengespeichert werden kann.

Hinweise zu Teil B

- Abbildungen sind Symbolbilder der Hersteller beziehungsweise Fotos der Originalmuster. Fliesen werden in Chargen gefertigt, Holz ist ein Naturprodukt. Farbton und Struktur der gelieferten Ware können daher vom Bild und vom Muster abweichen.
- Für Farbton und Oberfläche ist das Muster bei der Bemusterung maßgeblich, nicht die Abbildung.
- Bei Widersprüchen gilt Teil A vor Teil B.

Bildnachweis: Ceramiche CCV Castelvetro S.p.A. (castelvetro.it) · Lasselsberger s.r.o., Produktbilder über baustoffshop.de · Bauwerk Parkett (bauwerk-parkett.com) · Foto Originalmuster: Pichler Immobilien GmbH

Pichler Immobilien GmbH
Klöckl-Weg 10, 8074 Raaba-Grambach
FN 676442 v, LG für ZRS Graz

Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Überfuhrgasse 20c und 20d
Stand 24.11.2026