

WOHNOASE DER ZUKUNFT

INNOVATIV | ENERGIEOPTIMIERT | URBAN

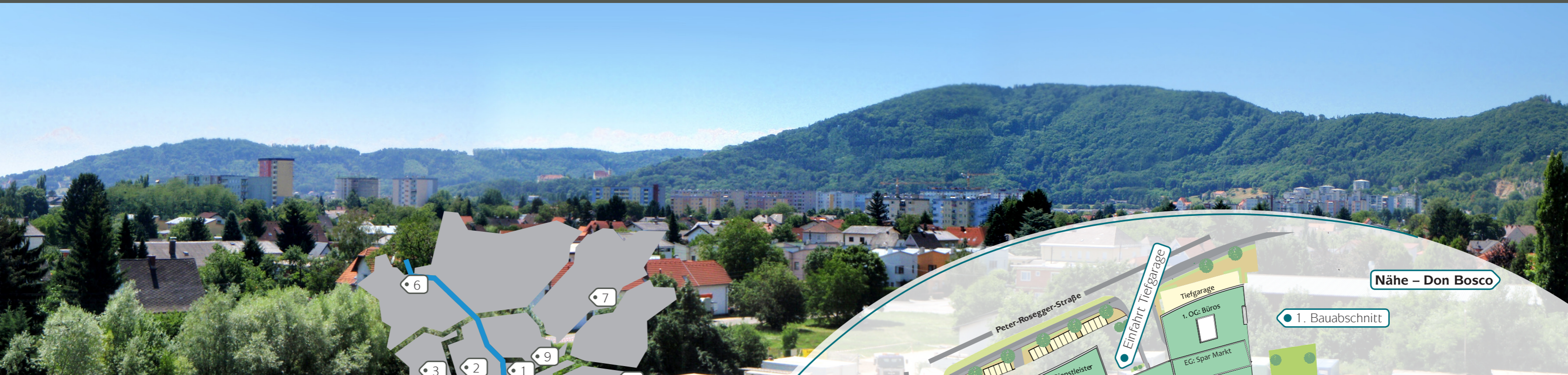


Ein Projekt der Wegraz Gruppe

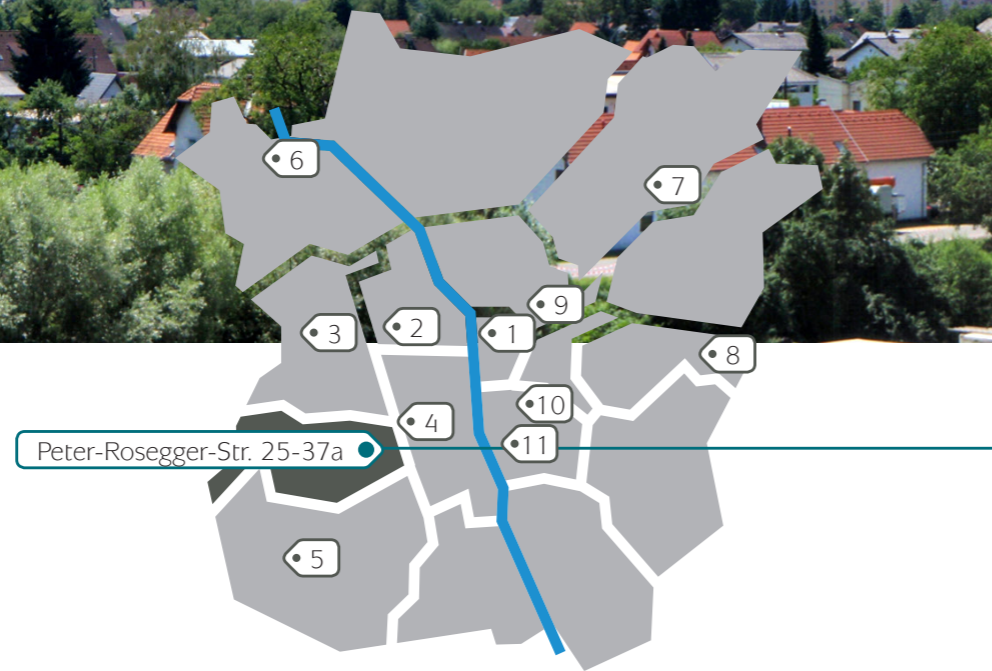
PETER-ROSEGGER-STRASSE
Graz-Wetzelsdorf
Wohnhaus E

DAS INNOVATIVSTE WOHN- UND DIENSTLEISTUNGSPROJEKT IM GRAZER WESTEN

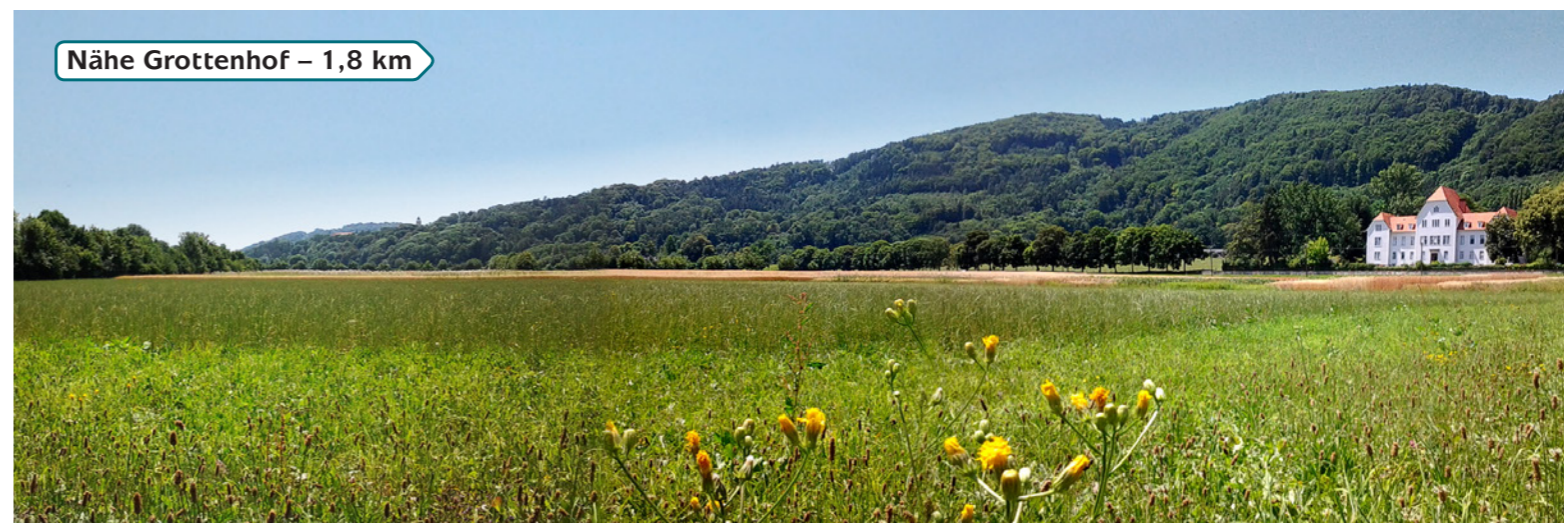
LAGEPLAN | UMGEBUNG



- 1 Schlossberg
- 2 Hauptbahnhof
- 3 Schloss Eggenberg
- 4 Don Bosco
- 5 Schloss St. Martin
- 6 Ruine Gösting
- 7 Basilika Mariatrost
- 8 Schloss Lustbühel
- 9 Karl Franzens Universität
- 10 Technische Universität
- 11 Messe Graz



Nähe Schloss St. Martin – 3 km



Nähe Grottenhof – 1,8 km

1. BAUABSCHNITT

ZENTRUM REININGHAUS SÜD



Attraktive Dienstleister im EG
Friseur, Bank, Trafik etc.



Peter-Rosegger-Straße
Optimale Infrastruktur vor der Haustüre



Spar Markt



47 Wohnungen
(Südausrichtung)



Büroflächen im 1. OG (Nordausrichtung)

ZENTRUM REININGHAUS SÜD

Peter-Rosegger-Str. 25-37a
8053 Graz-Wetzelsdorf

Grundstücksgröße
ca. 28.943m²

Tiefgarage (direkter Zugang) | Lift

BAUABSCHNITT 1

Büro- und Dienstleistungsflächen

EG | 1. OG ca. 3.470 m²

10 Wohneinheiten

EG | 1. OG ca. 53-75 m²

Betreutes Wohnen

2. OG | 3. OG

Fertigstellung Jänner 2014

BAUABSCHNITT 2

„Wohnoase der Zukunft“

WOHNHAUS D

12 Wohnungen ca. 55-65 m²

WOHNHAUS E

20 Wohnungen ca. 55-65 m²

Fertigstellung Herbst 2013

INFRASTRUKTUR

- Buslinie 31
- Don Bosco (1,4 km)
- Autobahnauffahrt A9 (3,7 km)
- Hauptbahnhof Graz (4,1 km)
- Jakominiplatz (5,5 km)
- Erweiterung der bestehenden Straßenbahnlinie 7 in Planung

2. BAUABSCHNITT

WOHNOASE DER ZUKUNFT



ZENTRUM REININGHAUS SÜD

Peter-Rosegger-Str. 25-37a
8053 Graz-Wetzelsdorf

Grundstücksgröße
ca. 28.943m²

Tiefgarage (direkter Zugang) | Lift

BAUABSCHNITT 1

Büro- und Dienstleistungsflächen
EG | 1. OG ca. 3.470 m²

10 Wohneinheiten
EG | 1. OG ca. 53-75 m²

Betreutes Wohnen
2. OG | 3. OG

Fertigstellung Jänner 2014

BAUABSCHNITT 2 „Wohnoase der Zukunft“

WOHNHAUS D EG – 2.OG

- 12 Wohnungen ca. 55 - 65 m²
- jeweils 4 Wohnungen pro Geschöß

WOHNHAUS E EG – 4.OG

- 20 Wohnungen ca. 55 - 65 m²
- jeweils 4 Wohnungen pro Geschöß

Fertigstellung Herbst 2013

INFRASTRUKTUR

- Buslinie 31
- Don Bosco (1,4 km)
- Autobahnauffahrt A9 (3,7 km)
- Hauptbahnhof Graz (4,1 km)
- Jakominiplatz (5,5 km)
- Erweiterung der bestehenden Straßenbahnlinie 7 in Planung

Imagebilder | Einrichtung beispielhaft und nicht inkludiert

2. BAUABSCHNITT

WOHNOASE DER ZUKUNFT



Das Wohn- u. Dienstleistungsprojekt stellt die große Chance für eine urbane und energieoptimierte Stadtentwicklung dar. Die innovative Wohnanlage im 2. Bauabschnitt wurde mit dem **„Total-Quality-Building“-Zertifikat** für **höchste Bau- u. Energiequalität** ausgezeichnet.

32 Anleger- bzw. Eigentumswohnungen

Jede Wohnung verfügt über **3 Zimmer**, eine eigene **Loggia** bzw. **Balkon** sowie großzügige Gartenflächen und Terrassen im Erdgeschoß. Je nach Ausrichtung der Wohnungen genießen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne, u.a. auf den **Schöckl**, den **Plabutsch** oder das **Schloss St. Martin**.

Wander- und Spazierwege sowie die Buschenschank „Johann und Paul“ befinden sich in unmittelbarer Nähe.

„Nachbarschaftsgarteln“ – Kleiner Garten mittendrin

Den zukünftigen Bewohnern wird die Möglichkeit zum **„Nachbarschaftsgarteln“** geboten.

Unter dem Motto „Kleiner Garten mittendrin“ kann an attraktiven Hochbeeten nach Herzenslust gesät, gesetzt, gepflanzt und geerntet werden.



Energiestandard A++

Der sehr gute Energiestandard wird erstens durch eine möglichst sonnenorientierte, gedämmte Bauweise und zweitens durch eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit **effizienter Wärmerückgewinnung** erreicht. Die Energieversorgung für Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt durch **Erdwärme** (Tiefengründungen).

Das Energiekonzept dieses Vorzeigebauwerkes sowie die ökologische Bauweise versprechen ein **gesundes, optimales Wohnklima** zum Wohlfühlen sowie **niedrige Energiekosten**.

Ruhige Lage am Stadtrand, optimale Infrastruktur

Sie haben einen **SPAR Markt**, einen Friseur, eine Trafik, eine Bank und weitere Dienstleister in unmittelbarer Nähe. Die Entfernung zur **Innenstadt** beträgt ca. 15 Autominuten. Zwei Bushaltestellen (**Buslinie 31** Webling <-> Wirtschaftskammer) sind nur wenige Gehminuten entfernt. Nur die Wohnungen im Haus D und E verfügen über einen **direkten Zugang zur Tiefgarage!**

WOHNOASE ZUM WOHLFÜHLEN



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG WOHNUNGEN

ALLGEMEINE PROJEKTbeschreibung

Die Häuser werden als Passivhaus in Holz-Lehm-Bauweise ausgeführt. Die Energieversorgung für Warmwasseraufbereitung und die restlich notwendige Heizung erfolgt mittels Erdwärme. Die kontrollierte Be- und Entlüftung in Kombination mit Wärmerückgewinnung gewährleistet ein optimales Raumklima.

Private Freiflächen, entweder Eigengärten oder Terrassen/Balkone/Loggien sind jeder Wohnung zugeteilt. Gemeinschafts- und Obstgärten sind vorgesehen.

Besondere Wohnqualität ergibt sich durch ein bestechend repräsentatives Raumprogramm, gehobene Ausstattung und lichtdurchflutete Räume. Allen Wohneinheiten sind geräumige Kellerabteile zugeordnet.

Ein zentrales, geschlossenes Stiegenhaus samt behindertengerechtem Personenaufzug erschließt die einzelnen Wohnungen. Den Planunterlagen sind die Anordnung der Gebäude sowie die Situierung der Wohneinheiten, Tiefgaragenplätze, Allgemeinräume und -flächen und der Kellerabteile zu entnehmen.

Dieses Bauvorhaben wird mit Wohnbauförderungsmitteln des Landes Steiermark errichtet.

PLANUNG UND BAULEITUNG

Einreich- und Ausführungsplanung:
Nussmüller ZT GmbH

HKLSE:
Technisches Büro
Ing. Bernhard Hammer GmbH

Örtliche Bauaufsicht:
Vatter & Partner ZT GmbH

AUFSCHLIESSUNG (STANDARD)

- Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die nördliche Peter-Rosegger-Straße sowie über die westliche Grazerfeldstraße.
- Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
- Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Stromnetz inkl. aller Anschlüsse und Verteilungen bis zur Wohnung.
- Die Kommunikationstechnik umfasst eine gemeinsame SAT-Anlage pro Haus, lediglich die Anschaffung des Receivers obliegt dem Käufer; eine Dose (UPC) für das Internet und eine Leerdose für den Telefonanschluss im Bereich Wohnzimmer.

TECHNISCHE BESCHREIBUNG (STANDARD)

- Die Wohnanlage wird im Passivhausstandard in Holz-Lehmbauweise errichtet.
- Die energetischen und bauphysikalischen Eigenschaften entsprechen mindestens Kat. A++ gemäß OIB 6 (HWBBGF.Ref $\leq 10 \text{ kWh/m}^2\text{a}$).
- Die Tiefenbohrungen samt technischer Ausstattung zur Beheizung und Warmwasseraufbereitung sowie zur mechanischen Be- und Entlüftung werden im erforderlichen Ausmaß dimensioniert.
- Jede Wohnung ist für eine getrennte Betriebskostenabrechnung entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch gesondert abrechenbar.

FUNDAMENTE (STANDARD)

- Die Fundamente werden nach statischen Erfordernissen bemessen und als Stahlbetonfundamentplatte inklusive Tiefgründungselement ausgeführt.

KELLERMAUERWERK (STANDARD)

- Außenwände aus Stahlbeton, Stärke und Betongüte nach statischem Erfordernis, Oberfläche schalrein, inkl. 2-lagiger bituminöser Außenabdichtung, staubfrei, Raumhöhe mindestens 2,40 m, Säulen, Pfeiler und Unterzüge gemäß statischem Erfordernis.

AUSSENWÄNDE (STANDARD)

- Passivhauswände in CLT (Cross Laminated Timber)- Konstruktion lt. statischem Erfordernis; ihre energetischen Eigenschaften entsprechen mindestens Kat. A++ gemäß OIB 6;
- Wärmedämmung mit Mineralwolle;
- Wärme- und Schallschutz in Entsprechung zur ÖNORM.

WOHNUNGSWÄNDE (STANDARD)

- Tragende Wohnungstrennwände werden in CLT-Konstruktion lt. statischem Erfordernis ausgeführt und sind beidseitig mit einer Gipskarton-Vorsatzschale inkl. Mineralwollendämmung versehen.
- Innenwandansichten werden gespachtelt und gemalt (nach EMICODE EC1* – sehr emissionsarm).
- Schall- und Wärmeschutz in Entsprechung zur ÖNORM.

INNENWÄNDE (STANDARD)

- Tragende Innenwände werden in CLT-Konstruktion lt. statischem Erfordernis ausgeführt sowie mit beiderseitiger Gipskartonplatte zum Brandschutz versehen.
- Nichttragende Innenwände werden als Gipskartonständerwände beidseitig mit Gipskartonplatten beplankt. Raumhöhe in Vorraum, WC und Badezimmer: ca. 230 cm, Zimmer und Wohnräume ca. 260 cm.
- Installationsebenen werden mit Vorsatzschale schalgedämmt ausgeführt.
- Innenwandansichten (beplankt) werden gespachtelt und gemalt (EMICODE EC1, sehr emissionsarm)

WOHNOASE ZUM WOHLFÜHLEN



GESCHOSSDECKE (STANDARD)

- Die Geschossdecken werden entsprechend dem Brandschutzgutachten und lt. statischen Erfordernissen als CLT-Konstruktion errichtet.
- Der Wärme- und Trittschallschutz wird lt. ÖNORM ausgeführt.

DACHEINDECKUNG (STANDARD)

- Das Dach wird als Flachdach entsprechend der ÖNORM ausgeführt.
- Die Foliendeckung ist UV-beständig und schrumpfungsarm.
- Der Schutz vor schädlicher Kondensatbildung ist gegeben, daher für Holzbau geeignet.
- Die Dachgullys sind innenliegend ausgeführt; notwendige Dachrinnen sind wegen der Gefahr des Einfrierens mit elektrischer Begleitheizung und Notüberläufen versehen.

SPENGLERARBEITEN (STANDARD)

- Diese werden in Alu Natur ausgeführt.

FASSADE (STANDARD)

- Die Fassade wird mit einer 240 mm Mineralwolldämmung ausgeführt und entspricht dem Passivhausstandard (gemäß OIB 6).
- Als Deckputz kommt ein Silikatputz bzw. werden Fassadenteile in Lärche Natur ausgeführt. Farbe in Abstimmung mit der Baubehörde bzw. nach Vorgabe des Architekten.

TREPPENLÄUFE (STANDARD)

- Hauptstiegenhaus: Stahlbeton gespachtelt, Stahlhandlauf bzw. Stahlgeländer pulverbeschichtet, Farbe nach Wahl des Architekten;
- Wohnungstreppen: Fichte massiv, inkl. Holzhandlauf; die Absturzsicherungen werden lt. ÖNORM ausgeführt.

BALKONE/TERRASSEN (STANDARD)

- Die Absturzsicherungen werden lt. ÖNORM mittels Stahlgeländer verzinkt; Farbe lt. Architekt.
- Der Balkon- bzw. Loggienbelag wird in Lärche ausgeführt.
- Die Maisonnetteterrassen werden mit Betonplatten gepflastert.

AUSBAU UND INNENAUSBAU (STANDARD)

- Glatt verspachtelt und mit Mineral- oder Innendispersionsfarbe geweißelt entsprechend den EMICODE EC1 - sehr emissionsarm; Farbe lt. Architekt.

WANDOVERFLÄCHE INNEN DER AUSSENWÄNDE (STANDARD)

- Die Außenwände werden in Lehmbauweise errichtet und mit einer Deckbeschichtung versehen; Farbe lt. Architekt.

WANDOVERFLÄCHE SANITÄRRÄUME (STANDARD)

- Badezimmer: Wandflächen werden bis zur Decke verfliesen; Fliesen 20 x 20 cm, z.B. Caldero, Mc Tiele, weiß-matt.
- WC: Die Wandflächen werden 3-seitig bis zu einer Höhe von 1,50 m verfliesen; Fliesen 20 x 20 cm, z.B. Caldero, Mc Tiele, weiß-matt.

DECKENUNTERSICHT (STANDARD)

- Deckenuntersicht Sanitärräume, Eingangs- und Vorraumbereich: abgehängte Gipskartondecke.
- Deckenuntersicht Wohn- und Schlafräume: wo schalltechnisch möglich sichtbare CLT-Decke, ansonsten abgehängte Gipskartondecke inkl. Deckbeschichtung; Farbe nach Wahl des Architekten.

FUSSBÖDEN DER ALLGEMEINBEREICHE (STANDARD)

- Treppenhäuser und Erschließungsflächen werden als Stahlbeton inkl. Bodenbeschichtung ausgeführt. Untergeordnete Allgemeinräume und Technikräume in Beton.
- Die Garage wird mit einer Bodenbeschichtung mit Korundeinstreuung versehen.

FUSSBÖDEN WOHNUNGEN (STANDARD)

- Schwimmender Zementestrich mit Fußbodenheizung, Trittschalldämmung gem. ÖNORM.
- Wohnräume: Klebeparkett Eiche natur, 8 mm, inklusive Versiegelung, im englischen Verband verlegt, Sesselleiste in Eiche.

FUSSBÖDEN DER SANITÄRRÄUME (STANDARD)

- Schwimmender Zementestrich mit Fußbodenheizung, Trittschalldämmung gem. ÖNORM inkl. erforderlicher Abdichtungsanstriche z.B. System Deitermann**.
- Fußböden: Fliesen 20 x 20 cm, anthrazit.

FENSTER UND FENSTERTÜREN (STANDARD)

- Passivhausfenster in Holzfenster, alubeklipst (außen) mit 3-fach Isolierverglasung, innen weiß lasiert, Dreh-/Kippfunktion inkl. Edelstahl Drücker.
- Fensterbänke außen Alu, innen Spannplatte weiß beschichtet.

SONNENSCHUTZ (STANDARD)

- Elektrisch betriebene Außenjalousien in allen Wohn- und Schlafräumen.

WOHNUNGSEINGANGSTÜRE (STANDARD)

- Holztüren mit Schallschutztürblatt entsprechend erforderlicher Klimaklasse und Schalldämmmaß gemäß ÖNORM z.B. Dana Reel, EI230C, WK2**; Beschläge Alu eloxiert; lt. Vorgaben Architekt.

INNENTÜREN (STANDARD)

- Holz-Leichtbautürblatt mit Holz-Umfassungszargen, weiß matt walzlackiert; Beschläge Alu eloxiert.

HEIZUNGSANLAGE (STANDARD)

- Die Wohnanlage wird durch eine Wärmepumpe mit Erdwärme über eine Fußbodenheizung beheizt.

LÜFTUNGSANLAGE (STANDARD)

- Die Wohnanlage wird mit einem kontrolliertem Be- und Entlüftungssystem ausgestattet. Dieses führt in den Wohn- und Schlafräumen Frischluft zu, in den Sanitärräumen wird die Luft abgesaugt; gekoppelt ist die Be- und Entlüftung mit einer Wärmerückgewinnung. Einzelraumregelung und eigene Wärmezähleinrichtung je Wohnung.

SANITÄR BAD (STANDARD)

- Badewanne, Standardgröße 170/75 cm, in weiß gem. Bemusterung**. Füll- und Überlaufgarnitur, Aufputz-Einhebelmischer mit Handbrause gem. Bemusterung. Waschbecken Keramik mit Einhebelmischer gem. Bemusterung**.
- Waschmaschinenanschluss.

SANITÄR WC (STANDARD)

- WC Handwaschbecken Keramik mit Einhebelmischer gem. Bemusterung**.
- Bodenfreies Wandklosett mit Unterputzspülkasten, Sitzbrett, Deckel. Oberfläche WC-Betätigung mit 2-Mengenspülung, weiß.

WOHNOASE ZUM WOHLFÜHLEN



ELEKTROINSTALLATIONEN (STANDARD)

Diese Ausstattung variiert je nach Wohnungsgröße.

Garderobe:

- 1 Deckenauslass, 1 Schalter, 1 Steckdose.

Flur:

- 1 Deckenauslass, 2 Schalter, 1 Steckdose, 1 Rauchmelder.

Wohnen/Essen/Kochen:

- 2 Deckenauslässe, 2 Wandauslässe, 3 Schalter für Decken und Wandleuchte.
- 1 Herdanschluss, 1 Geschirrspülanschluss, 3 Steckdosen Küche.
- 3 Stockdosen Wohnzimmer, 3 sonstige Steckdosen, 1 Antennenanschluss.
- 1 Dose UPC und 1 Leerdose für Telefonanschluss

Schlafen:

- 1 Deckenauslass, 2 Wandauslässe, 3 Schalter, 4 Steckdosen, 1 Antennenanschluss.

Bad:

- 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 1 Schalter für Decken und Wandbeleuchtung, 3 Steckdosen.

WC:

- 1 Wandauslass, 1 Schalter.

Balkon/Terrasse:

- 1 Feuchtraum UP Steckdose.

Abstellraum:

- 1 Deckenauslass, 1 Schalter, 2 Steckdosen.

Kellerabteil:

- Deckenauslass, 1 Schalter, 1 Steckdose.

Allgemeinbereich/Treppenhaus/Garage:

- Basisbeleuchtung mit Wand bzw. Deckenauslässen und Schaltern.
- Bewegungsmelder und Fluchtwegbeschilderung nach Erfordernis.

PERSONENAUFZUG (STANDARD)

Aufzug für 9 Personen, behindertengerecht, Bedienungstableau Standard; farbliche Seitenwände, Spiegel und Seitenhandlauf, Boden Kautschuk, Decke farblich mit LED-Beleuchtung, Energieklasse A bzw. B.

MALERARBEITEN (STANDARD)

Wohnen:

- Alle Decken und Wände erhalten, soweit nicht in Holzausführung, einen Mineral- oder Dispersionsfarbanstrich weiß, entsprechend dem EMICODE EC1.

Allgemeinbereich:

- Nebenräume und Kellerabteile schalrein und ohne Anstrich.
- Treppenhaus Beton inklusive Deckbeschichtung bzw. Versiegelungsanstrich lt. Angaben Architekt.

GARAGEN (STANDARD)

- Betonwände und Betondecken im Parkbereich schalrein und ohne Anstrich.

SITUIERUNG DER GEMEINSCHAFTSANLAGEN (STANDARD)

Fahrradabstellplatz:

- im Freibereich lt. Plan bzw. Architekt.

Müllraum:

- im Freibereich lt. Plan bzw. Architekt.

allgemeine Freiflächen:

- Werden gärtnerisch gestaltet. Die allgemeinen Flächen für Fußwege und Zugänge werden asphaltiert. lt. Plan bzw. Architekt.

Kinderspielplatz:

- wird lt. Gesetz ausgeführt, Plan und Architekt ausgeführt.

Briefkastenanlage:

- Wird beim Haupteingang im überdachten Freibereich errichtet.
- Die Briefkastenanlage ist mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar.
- Klingelanlage ist integriert und jede Wohneinheit verfügt über eine Gegensprechanlage.

ANMERKUNGEN (STANDARD)

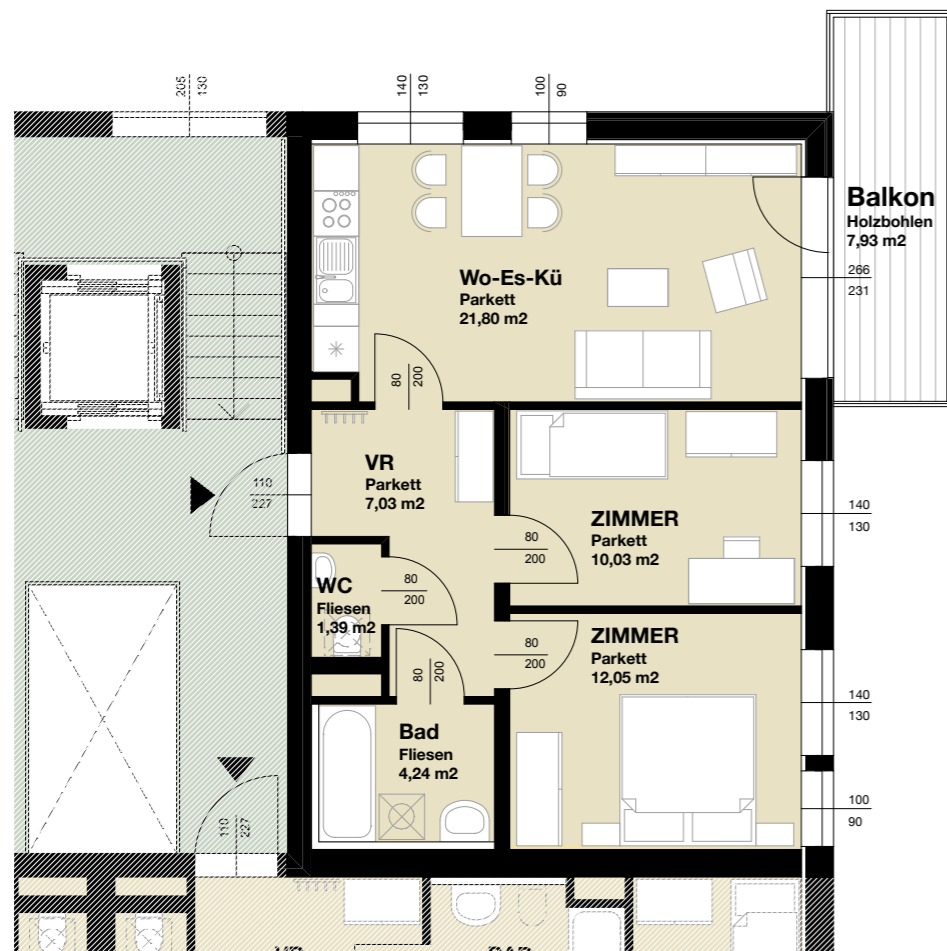
- Die dargestellte Möblierung stellt einen Einrichtungsvorschlag dar.
- Abweichungen von den Plänen und von dieser Ausstattungsbeschreibung, die keine Wertminderung des Objektes bedeuten oder aus technischen Gründen bzw. durch Auflagen der Behörde erforderlich sind, bleiben vorbehalten.
- Maßgebend für die Ausstattung ist die vorstehende Textierung.
- Abweichungen gegenüber den Planmaßen im Bereich von +/-3% werden beidseitig toleriert.

*EMICODE® ist ein Kennzeichnungssystem, womit moderne, lösemittelfreie und emissionsarme Bauprodukte ausgezeichnet werden.

Gilt als Beilage zum Bauträgervertrag gemäß Bauträgervertragsgesetz. Alle angegebenen Produkte verstehen sich als beispielhaft. Es liegt im Ermessen des Eigentümers, diese durch gleichwertige Produkte zu ersetzen.

WOHNOASE ZUM WOHLFÜHLEN

WOHNHAUS E | 4. Obergeschoß



Fensterpositionen / Maße können abweichen
Fenstermaße sind Rohbaumaße.
Balkongrößen können abweichen
Änderungen vorbehalten.

TOP 20

Nutzfläche:	56,54 m²
Loggia:	7,93 m²
Kellerabteil:	4,07 m²