



# AQUA - VILLA - TERRA

## BAU – UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

---

PROJEKT: VILLA AQUA / TERRA Kalsdorf  
STAND: 07.01.2025



Ein Projekt der PICHLER UNTERNEHMENSGRUPPE (Wettmannstätten, Graz).  
WETTMANNSTÄTTEN 17 – 8521 WETTMANNSTÄTTEN





## 1. INHALT

---

1. INHALT .....	2
2. PROJEKT „VILLA AQUA / TERRA“ .....	4
2.1 PROJEKTBESCHREIBUNG .....	4
2.2 ÜBERSICHT / ERSCHLIESSUNG .....	4
3. TECHNISCHE BESCHREIBUNG .....	5
3.1 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG BAUWERK .....	5
3.1.1 BAUWERK – ROHBAU & BAUMEISTERLEISTUNGEN .....	5
3.2 BAUWERK – TECHNIK ALLGEMEIN .....	9
3.2.1 HAUSTECHNIK .....	9
3.2.2 SANITÄRAUSSTATTUNG .....	10
3.2.3 ELEKTROAUSSTATTUNG .....	14
3.3 BAUWERK – AUSBAU / AUSSTATTUNG / OBERFLÄCHEN .....	17
3.3.1 FENSTER .....	17
3.3.2 SONNENSCHUTZ .....	17
3.3.3 EINGANGSTÜREN .....	18
3.3.4 INNENTÜREN .....	18
3.3.5 GELÄNDER .....	19
3.3.6 BELÄGE .....	19
3.4 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ALLGEMEIN .....	21
3.4.1 VER- UND ENSTORGUNGSLEITUNGEN .....	21
3.4.2 MÜLLPLATZ .....	22
3.4.3 SCHLIESSANLAGE .....	22



3.4.4	ZAUN UND TORANLAGEN .....	22
3.4.5	BRIEFKASTEN ANLAGEN .....	22
3.4.6	AUSSENANLAGEN.....	22
4.	KUNDENWÜNSCHE UND SONDERAUSSTATTUNG.....	23
5.	KAUFABWICKLUNG.....	23
5.1	KAUFVERTRAG & ABWICKLUNG .....	23
6.	SONSTIGES.....	23
6.1	PLAN- UND NATURMASS .....	23
6.2	ÄNDERUNGSVORBEHALTEN .....	24
6.3	RECHTLICHE HINWEISE.....	24
6.3.1	VERKÄUFER, BAUTRÄGER & BAUFIRMA .....	24
6.3.2	FLÄCHENWIDMUNGSPLAN .....	24
6.4	ABWEICHUNGEN VON NORMEN.....	26
6.4.1	ÖNORM B 3691 – DACHABDICHTUNGEN .....	26
6.4.2	ÖNORM B 3692 – BAUWERKSABDICHTUNGEN .....	26
6.5	GEWÄHRLEISTUNG .....	26
6.6	HAUSÜBERGABE.....	27
6.7	ALLGEMEINES .....	27



## **2. PROJEKT „VILLA AQUA / TERRA“**

---

### **2.1 PROJEKTBE SCHREIBUNG**

In direkter Nähe zur Grazer Stadtgrenze, sowie mitten im Zentrum von Kalsdorf entsteht ein exklusives Wohnprojekt, welches aus zwei Villen mit jeweils nur zwei Wohneinheiten besteht. Eine Raumhöhe von bis zu 2,80m, lichtdurchflutete Räume, eine stilvolle, klassische Architektur im Villenstil, hochwertigste Bauweise sowie großzügige Privatgärten, zum Teil direkt an einem Bach gelegen schaffen ein Wohnambiente der besonderen Art.

Die Umsetzung des Projektes ist Ende Q3, 2025 geplant, die Fertigstellung erfolgt ca. 14 Monate nach Baustart.

### **2.2 ÜBERSICHT / ERSCHLIESSUNG**

Das Projekt umfasst 2 Villen, mit jeweils nur 2 Wohneinheiten mit Erd- und Obergeschoss. Jede Villa verfügt über großzügige Gartenflächen, sowie Balkone und Terrassen.

Im Erdgeschoss weisen alle Einheiten eine luxuriöse Raumhöhe von 2,80m auf, im Obergeschoss 2,60m ohne die Einschränkung von Dachschrägen. Zusätzlich ist der Dachraum des Steildachs über eine Dachboden-Treppe erreichbar für zusätzlichen Stauraum. Den Wohneinheiten sind jeweils 2 Parkplätze zugeteilt, ein Doppelcarport inkl. Abstellraum kann zusätzlich erworben werden.

Die Äußere Erschließung der Liegenschaft erfolgt über den Mühlgangwegweg (Kalsdorf), welcher sich in Gemeindebesitz befindet und damit direkt öffentlich angebunden ist.

Die Innere Erschließung wurde so konzipiert, dass direkt nach der Einfahrt bereits die Parkplätze sind und so eine möglichst ruhige Siedlung garantiert werden kann.

Der Erschließungsweg wurde so breit konzipiert, dass Einkäufe mit dem Auto auch jeweils zu den Eingängen geführt werden können (der Weg ist jedoch nicht als Parkplatz zu nutzen).

Durch die Zentrums Lage sind das Zentrum, öffentliche Verkehrsmittel, Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur & Kulinarik, sowie ärztliche Versorgung bereits in teilweise unter 5 Gehminuten erreichbar.

Genauereres zur Mikro- und Makrolage finden Sie in der Verkaufsbroschüre.



### 3. TECHNISCHE BESCHREIBUNG

---

#### 3.1 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG BAUWERK

Unser Anspruch ist es nicht nur von Qualität und Raumgefühl zu sprechen, sondern diese auch umzusetzen. Wir setzen deshalb bewusst auf eine Massivbauweise ohne Vollwärmeschutz (Kunststoff – Dämmplatten) und bieten volle Raumhöhen in beiden Geschossen, ohne Einschränkung von Dachschrägen.

Wir setzen Qualitäten um, die bei nahezu keinem anderen Anbieter zu finden sind -davon sind wir überzeugt und scheuen auch den Vergleich nicht.

Um einen besseren Überblick zu geben, wie sich unsere Qualität vom Standard abhebt, befinden sich unter einigen Punkten der bildliche Vergleich der verbauten Qualitäten:

BAUTRÄGER STANDARD	PICHLER STANDARD

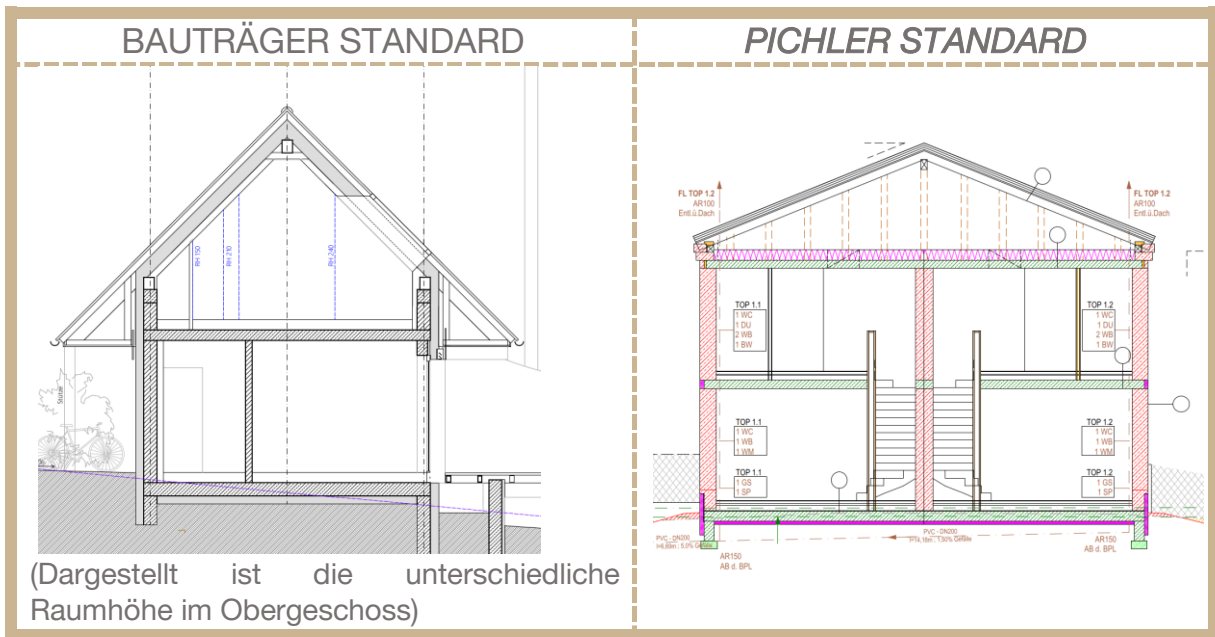
Mit Bauräger Standard ist der normale Standard gemeint, welcher in normalen bis hochwertigen Projekten zu finden ist.

Mit Pichler Standard ist die Ausführung in diesem Projekt gemeint, welche sonst oft nicht im High-End Bereich zu finden ist.

##### 3.1.1 BAUWERK – ROHBAU & BAUMEISTERLEISTUNGEN

**GRÜNDUNG**      20CM STAHLBETON BODENPLATTE  
Die Gründung der Bauwerke erfolgt als Flächengründung über eine Bodenplatte in Stahlbeton Ausführung.

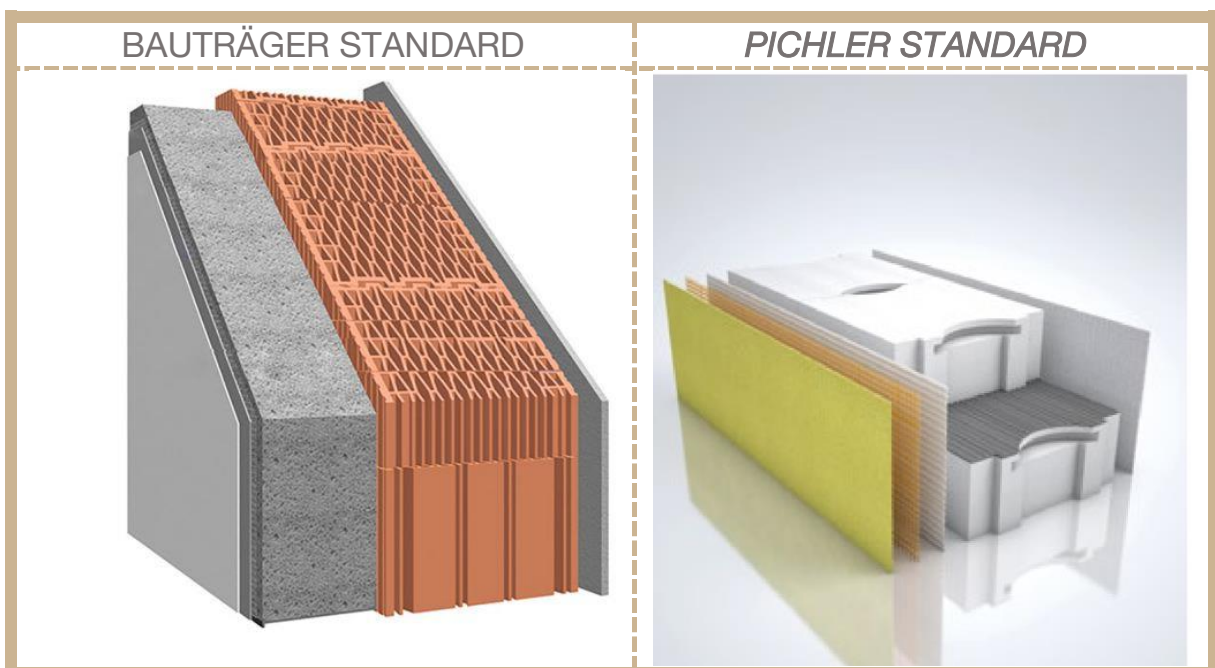
**DECKEN-KONSTRUKTION**      20CM STAHLBETON  
Die Decken werden in massiven Stahlbeton ausgeführt. Besonders hervorzuheben ist, dass die letzte Geschosdecke auch in Stahlbeton ausgeführt wird (inkl. Dämmung).  
Vorteil ist, dass dadurch eine sommerliche Überhitzung des Gebäudes ausgeschlossen werden kann und auch im Oberschoss 2,60m lichte Raumhöhe ohne Einschränkung von Dachschrägen vorhanden ist.



(Dargestellt ist die unterschiedliche Raumhöhe im Obergeschoss)

**AUSSENWÄNDE** 37,50CM YTONG-PORENBETON MAUERWERK

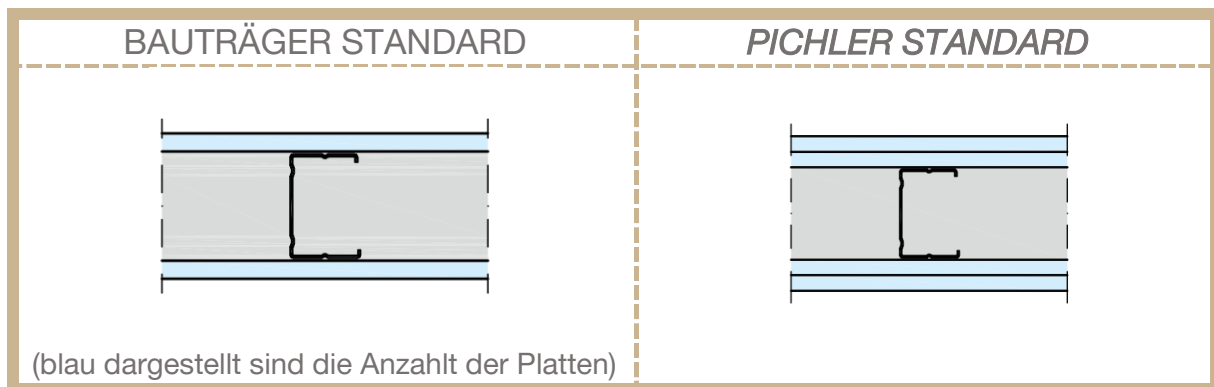
Die Außenwände werden in baubiologischer, qualitativer Porenbeton-Massivbauweise („YTONG“) errichtet. Der Baustoff wurde gewählt, da Porenbeton durch die materialspezifischen Eigenschaften optimales Raumklima mit besten Wärmedämmwerten vereint. Durch die monolithische Bauweise ist kein Einsatz von Polysterol an der Fassade notwendig, wodurch sich auch der ökologische Fußabdruck des Hauses verbessert und die Fassade bzw. die Farbe länger optisch ansprechend bleibt.





**INNENWÄNDE** YTONG-PORENBETON MAUERWERK oder TROCKENBAU

Je nach statischem Erfordernis werden Trockenbauwände oder Porenbetonwände eingesetzt. Zwischen den Schlafzimmern wurde bewusst auf beidseitig doppelt beplankte Trockenbauwände gesetzt, da diese aktuell den besten Schallschutz von allen Innenwand-Systeme bietet. Installationswände können auch in Gipskarton ausgeführt werden.



**BAUWERKS-ABDICHTUNG** Bituminös – horizontal & vertikal  
Ausführung laut Lastklasse Bodenfeuchte lt. ÖNORM B3692

**INNENPUTZ** Gipsputz  
Der Innenwandputz auf Ziegelwänden bzw. Stahlbetonwänden wird mittels Gipsputz in Glatter Ausführung hergestellt.

**FASSADE** Silikat – Putz, Farbe lt. Arch. Konzept  
Durch den Einsatz der Porenbetonsteine als Mauerwerk ist kein Vollwärmeschutz in Form von Polysterol notwendig. Dadurch verbessert sich das Raumklima deutlich und die Baumaterialien sind weitaus umweltfreundlicher.  
Durch die verwendete Bauweise verwitterte die Fassade langfristig weniger als eine WDVS Fassade.

**FUSSBODEN-AUFBAU** Estrich, Trittschalldämmung, Dampfbremse, Schüttung  
Die Ausführung eines Zementestriches, geeignet für eine Fußbodenheizung, erfolgt in Anlehnung der Ö-Norm B3732. Der Estrichaufbau erfolgt dabei in allen Wohnungen mit ausreichender zementgebundener Schüttung, Dampfbremse und Trittschalldämmung.



**DACHFORM  
(HAUPTDACH)**

Walmdach

Folgender Konstruktionsaufbau wird ausgeführt:

- Sparren (Holz Natur)
- Vollschalung
- Unterspannbahn
- Lattung
- Dachdeckung

Der Dachstuhl ist über ein Dachbodentreppe vom Obergeschoss jeder Einheit zu Revisionszwecken begehbar. Vorteil dieser Lösung sind volle Raumhöhen im Obergeschoss, ohne Einschränkung von Dachschrägen.

**FLACHDÄCHER  
& BALKONE**

1,80mm FPO-Folie

Die kleinteiligen Flachdächer der Villa Terra, sowie die Balkonflächen beider Villen werden mit einer FPÖ Folie abgedichtet.

**OPTIONALE LEISTUNGEN**

---

**CAPORT**

Doppelcarport in Holz Ausführung

Das Carport wird in Massiv-Holz errichtet für 2 Stellplätze gerichtet, sowie einem Abstellraum (1,85m<sup>2</sup> eingehaust + 1,00m<sup>2</sup> überdacht). Die Abstellräume werden mit Brettern verschalt, mit einer Schiebetür versehen und dem architektonischen Gesamtkonzept angepasst. Die Deckung erfolgt mittels Metallprofil-Deckung. Die Fundamentierung, sowie Regenentwässerung wurde miteinkalkuliert.





## 3.2 BAUWERK – TECHNIK ALLGEMEIN

### 3.2.1 HAUSTECHNIK

<b>WÄRME- ERZEUGUNG</b>	<u>Fernwärme</u> Beide Villen werden über Fernwärme versorgt. Wärmelieferant: Energie Steiermark
<b>WÄRME- VERTEILUNG</b>	<u>Fußbodenheizung</u> Die Verteilung der Wärme in den Einheiten erfolgt in allen Räumen mittels Fußbodenheizung, wodurch ein angenehmes Raumklima, sowie eine effiziente Beheizung gewährleistet ist.
<b>REGELUNG</b>	<u>Einzelraumregelung der Fußbodenheizung</u> Einzelraumregelung in jedem Aufenthaltsbereich mittels Raumthermostat möglich
<b>WÄRME- ZÄHLUNG</b>	<u>1x Fernwärme-Anschluss pro Villa</u> Wärmemengen SUB-Zähler pro Einheit (somit 2 pro Villa)
<b>WASSER- VERSORGUNG</b>	<u>Ortswasser</u> Die Trink- und Brauchwasser Versorgung erfolgt über das Ortswasser-Netz Kalsdorf.
<b>WARMWASSER- VERSORGUNG</b>	<u>Boiler 300l</u> Die Warmwasser-Versorgung erfolgt über die Fernwärme, welche einen 300l Boiler beheizt. Durch die Größe des Boilers kann auch bei intensiver Nutzung immer warmes Wasser genutzt werden. (Standard sind ca. 120l)



<b>WASSER- ENTSORGUNG</b>	Alle sanitären Rohinstallationen werden lt. den gültigen Ö-Normen und der Projektplanung hergestellt. Sämtliche anfallende Abwässer werden über ausreichend dimensionierte Kunststoffrohre gesammelt und dem örtlichen Kanalnetz zugeführt.
-------------------------------	---

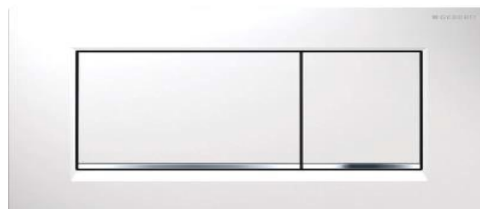


### 3.2.2 SANITÄRAUSSTATTUNG

---

#### VILLA AQUA & TERRA

<u>BEREICHE</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Details</u>
WC	1	<u>Wand WC mit UP-Spülkasten und 2-Mengenspül/ WC</u>



1 Handwaschbecken im WC mit Einhandhebelmischer von Hans Grohe



#### BAD

1 Waschtisch im Bad mit Einhandhebelmischer von Hans Grohe





1 Duschtasse 100x90 oder 90x80cm & Brauseset



1 Duschabtrennung





- 1 Badewanne 180x80cm, weiss acryl – verflies  
(bei Villa Terra nur Dusche im Standard)



- 1 Wannen-Einlauf inkl. Brause





ABSTELL-  
RAUM

1 Aussgussbecken Anlage & Einlauf



TERRASSE

1 Kemperventil



### 3.2.3 ELEKTROAUSSTATTUNG

Die Lage von Schaltern, Steckdosen und Lichtauslässen ist den Elektro-Plänen zu entnehmen und kann bis vor Baustart noch angepasst werden.

Hierbei findet ein eigener Termin mit dem Elektrotechnik Unternehmen statt, in dem die Planung 1x angepasst werden kann.

Bei sämtlichen Wand- und Deckenauslässen wird im Inneren die Verdrahtung hergestellt (ohne Beleuchtungskörper, ohne Geräte).

#### 3.2.3.1 ELEKTROINSTALLATIONEN

Bereich	Anz.	Details
Eingangsbereich	1	Bew.-melderauslass
	1	Wandlichtauslass
	1	Klingel- oder Lichttasterauslass
	1	Innenstellenauslass Audio
	1	Außenstellenauslass Video
	1	Baustellenfassung mit LED-Leuchtmittel
Vorraum	1	Gongauslass
	2	Deckenlichtauslass
	2	Wechselschalterauslass
	1	Kreuzschalterauslass
	1	Steckdose 1-fach
	2	Baustellenfassung mit LED-Leuchtmittel
WC	1	Deckenlichtauslass
	1	Ausschalterauslass
	1	Steckdose 1-fach
	1	Baustellenfassung mit LED-Leuchtmittel
Wirtschaftsraum	1	Deckenlichtauslass
	1	Ausschalterauslass
	1	Steckdose 1-fach
	1	Waschmaschinenauslass 3x2,5mm <sup>2</sup>
	1	Trocknerauslass 3x2,5mm <sup>2</sup>
	1	Boilerauslass 3x2,5mm <sup>2</sup>
	1	Baustellenfassung mit LED-Leuchtmittel
Stiege	2	Wandlichtauslass
	2	Wechselschalterauslass
	2	Baustellenfassung mit LED-Leuchtmittel
Wohn-Ess- Küche	3	Deckenlichtauslass
	1	Wandlichtauslass
	6	Wechselschalterauslass
	2	Steckdose 1-fach
	1	Steckdose 2-fach
	1	Steckdose 3-fach
	1	Antennenauslass SAT



	1 1 1 3 2 1 1 5 5 5 3	Telefonauslass E-Herdauslass 5x2,5mm <sup>2</sup> Geschirrspülera. 3x2,5mm <sup>2</sup> Backrohrauslass 3x2,5mm <sup>2</sup> Steckdose 1-fach über 4m Steckdose 2-fach über 4m RTH Auslass 5x1,5mm <sup>2</sup> Jalousieschalterauslass Jalousiemotorauslass Anschluss Jalousiemotor Baustellenfassung mit LED-Leuchtmittel (Küchenplanung kann bis Baubeginn eingearbeitet werden) (Anschluss Küchengeräte bauseits)
Terrasse	2 1 1 2	Wandlichtauslass Ausschalterauslass FR-UP Steckdose 1-fach Baustellenfassung mit LED-Leuchtmittel
Gang OG	2 2 1 1 2	Deckenlichtauslass Wechselschalterauslass Kreuzschalterauslass Steckdose 1-fach Baustellenfassung mit LED-Leuchtmittel
BAD	1 1 2 1 1 1 1 2	Deckenlichtauslass Wandlichtauslass Ausschalterauslass Steckdose 2-fach Jalousieschalterauslass Jalousiemotorauslass Anschluss Jalousiemotor Baustellenfassung mit LED-Leuchtmittel
WC	1 1 1	Deckenlichtauslass Ausschalterauslass Baustellenfassung mit LED-Leuchtmittel
Schlafzimmer Eltern	2 2 2 3 1 1 2 2 2 2	Deckenlichtauslass Wechselschalterauslass Steckdose 1-fach Steckdose 2-fach Leerrohr mit Dose RTH Auslass 5x1,5mm <sup>2</sup> Jalousieschalterauslass Jalousiemotorauslass Anschluss Jalousiemotor Baustellenfassung mit LED-Leuchtmittel



Schlafzimmer Kind 1	11	Deckenlichtauslass
	1	Ausschalterauslass
	2	Steckdose 1-fach
	2	Steckdose 2-fac
	1	Leerrohr mit Dose
	1	RTH Auslass 5x1,5mm <sup>2</sup>
	2	Jalousieschalterauslass
	2	Jalousiemotorauslass
	2	Anschluss Jalousiemotor
	1	Baustellenfassung mit LED-Leuchtmittel
Schlafzimmer Kind 2	1	Deckenlichtauslass
	1	Ausschalterauslass
	1	Steckdose 1-fach
	2	Steckdose 2-fach
	1	Leerrohr mit Dose
	1	RTH Auslass 5x1,5mm <sup>2</sup>
	1	Jalousieschalterauslass
	1	Jalousiemotorauslass
	1	Anschluss Jalousiemotor
	1	Baustellenfassung mit LED-Leuchtmittel
Balkon	1	Wandlichtauslass
	2	Wechselschalterauslass
	1	Baustellenfassung mit LED-Leuchtmittel
Dachboden	1	FR-AP Lichtauslass
	1	FR-AP Ausschalterauslass
	1	FR-AP Steckdose 1-fach
	1	Baustellenfassung mit LED-Leuchtmittel
Optionale Leistungen		
Carport	1	Starkstromzuleitung
Keller- Ersatzraum	1	FR-AP Lichtauslass
	1	FR-AP Wechselschalterauslass
	1	FR-AP Steckdose 1-fach
	1	Baustellenfassung mit LED-Leuchtmittel
PV-Anlage	1	PV Anlage pro Einheit mit eigenem Speicher





### **3.2.3.2 ERDUNGS- UND BLITZSCHUTZANLAGEN**

Die Wohnhäuser werden lt. OIB Richtlinie mit einer Erdungsanlage ausgeführt.

### **3.2.3.3 PV -ANLAGE**

Die Photovoltaik-Anlage wird dem Steirischen Baugesetz entsprechend dimensioniert.

### **3.2.3.4 TELEFON, INTERNET & FERNSEHEMPFANG**

Alle Einheiten bekommen ein Leerrohr für den Glaserfaseranschluss.

## **3.3 BAUWERK – AUSBAU / AUSSTATTUNG / OBERFLÄCHEN**

---

### **3.3.1 FENSTER**

Die Ausführung der Fenster und Fenstertüren aus Kunststoffelementen mit beschichteter Aluminium-Deckschale und Dreischeibenisolierverglasung sorgt für hervorragenden Wärme- und Schallschutz. Hierbei werden die Wärme-Schallschutz- und brandschutztechnischen Eigenschaften der Fenster und Fenstertüren entsprechend der Bauphysik sowie entsprechend der behördlichen Auflagen ausgeführt. Für die Dreh- und Kippfunktion der Elemente werden entsprechende Beschläge des Herstellers gewählt.

Die Fenster kommen von einem namenhaften österreichischen Hersteller.

### **3.3.2 SONNENSCHUTZ**

Die Beschattung erfolgt über Raffstore mit randgebördelte Alu-Lamellen von 80mm, welche durch stranggepresste Schienen in der Leibung geführt werden bei den Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss. Die Schlafzimmer im Obergeschoss werden mittels Rollläden beschattet.

Grund für die unterschiedliche Ausführung, ist dass Raffstore nicht vollverdunkeln, Rollläden schon. Der Antrieb erfolgt bei allen Sonnenschutz elektrisch, gesteuert wird über Kippschalter. Die Sonnenschutzkästen werden mittels Putzblende in die Fassade integriert.

Beschattung kommt in allen Aufenthaltsräumen und Nebenräumen zur Ausführung (1-teilig bis 259cm Mauerlichte, ab 260cm Mauerlichte 2-teilig, ausgenommen Oberlichtfenster alle samt 1-teilig).

Der Sonnenschutz kommt von einem namenhaften österreichischen Hersteller.



### 3.3.3 EINGANGSTÜREN

Die Eingangstüren bestehen aus Aluminium mit seitlichem Glasfeld, Farbgebung im Sinne des arch. Konzept.

Durch die Ausführung der Tür in Aluminium bleibt diese länger beständig und weist einen höheren Einbruchsschutz auf.

Mitübergeben werden 3 Schlüsseln für die Haustür.

Die Haustüren kommen von einem namenhaften österreichischen Hersteller.

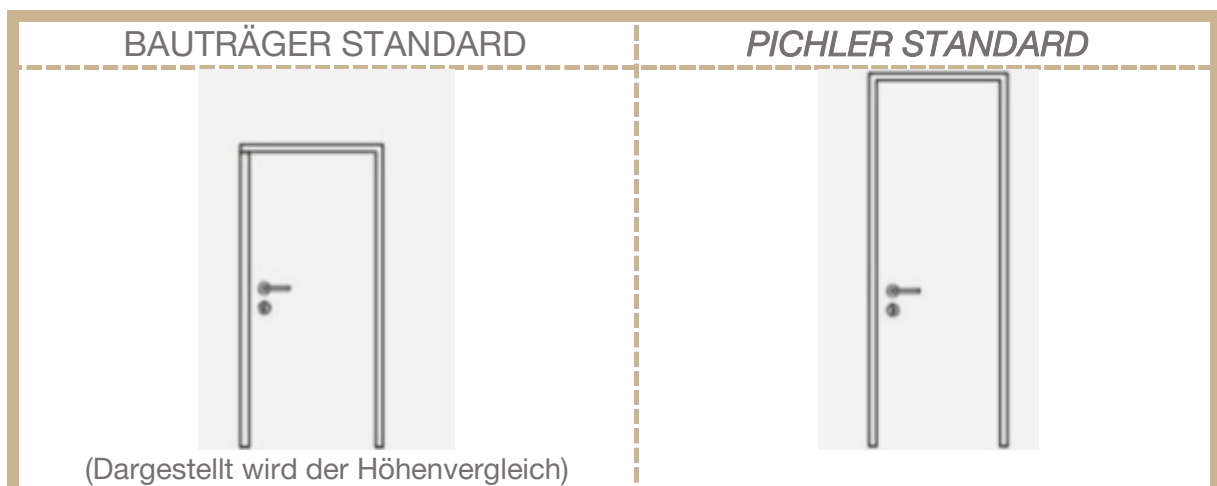


### 3.3.4 INNENTÜREN

Türblatt: 40mm, Röhrenspannplatte, weiß, matt, gefalzt

Türzarge: Holzumfassungszarge mit einer Durchgangslichte von 80/220 cm

Die Türblätter werden mit qualitativen Niro- Drückerbeschlägen versehen. Die Sanitärräume erhalten einen WC-Beschlag.





### 3.3.5 GELÄNDER

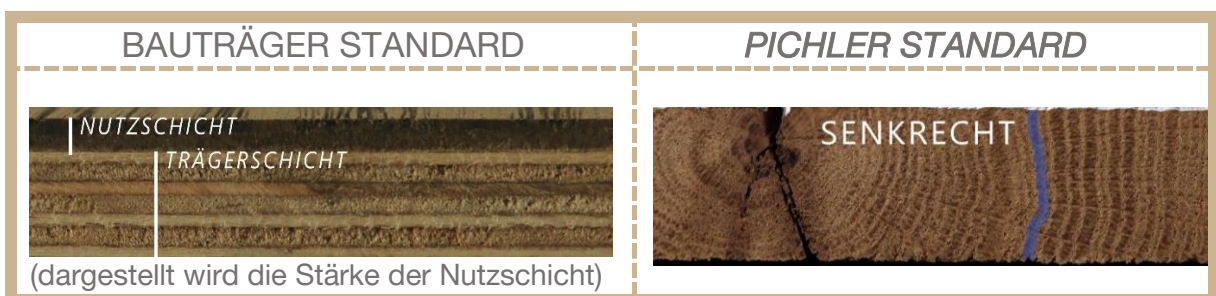
Die Geländer werden als Flachstahl-Geländer in verzinkt, beschichteter Ausführung hergestellt und stirnseitig an die Balkonplatten montiert.



### 3.3.6 BELÄGE

#### 3.3.6.1 PARKETT

In den Aufenthaltsbereichen wird hochwertiger Massiv- Eichenparkett im Fischgrätmuster als Standard verlegt. Anstatt nur einer Nutzschicht von 3mm wie bei den meisten Herstellern, weißt unser Parkett eine Stärke von 16mm auf und hält dadurch für Generationen. Die Verlegung des Parketts im Fischgrät-Muster wurde bewusst gewählt, um den klassischen Villenstil auch Innen weiterzuführen. Die Sesselleisten werden weiß, 6cm hoch ausgeführt.







### 3.3.6.2 FLIESEN INNENBEREICH



Die Bodenfliesen im Vorraum, WC und Bad, sowie die Wandfliesen im WC (bis +1,30cm) und im Badezimmer (bis +2,20cm) werden in hochwertigem Feinsteinzeug 60x60x1cm ausgeführt. Die Sockelfliesen werden aus den Bodenfliesen gefertigt. Die Fugenfarbe wird der Fliese angepasst.



BAUTRÄGER STANDARD	PICHLER STANDARD
 CM 30X60	 CM 60X60

### 3.3.6.3 TERRASSEN

Die Terrassen der Villen werden in massivem Stahlbeton ausgeführt und die Oberfläche mit einem Besenstrich versehen. Diese Ausführungsvariante stellt die langfristige und hochwertigste dar. Vom Essbereich wird eine 15cm Stufe auf die Terrasse ausgeführt. Eine nachträgliche Errichtung von einem anderen Belag ist dadurch noch möglich.

BAUTRÄGER STANDARD	PICHLER STANDARD
	



### 3.3.6.4 BALKONE

Die Balkone der Villen werden mit stilvollem Feinsteinzeug im Format 60x60x2cm auf Stelzlagern ausgeführt.



### 3.3.6.5 MALERARBEITEN

Alle Innenwand-, sowie Deckenflächen werden mittels weißer Dispersionsfarbe gemalen.

Nassabriebsklasse: 3, Deckvermögen: Klasse 1

## 3.4 BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ALLGEMEIN

---

### 3.4.1 VER- UND ENSTORGUNGSLEITUNGEN

#### 3.4.1.1 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt über die Energie-Steiermark

#### 3.4.1.2 WÄRMEVERSORGUNG

Die Wärmeversorgung erfolgt über die Energie-Steiermark

#### 3.4.1.3 GLASFASER

Ein Leerrohr wird in jede Einheit gezogen.

#### 3.4.1.4 SCHWARZWASSER KANAL

Jede Einheit ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

#### 3.4.1.5 REGENWASSER VERBRIGNUNG



Die Regenwasser Verbringung erfolgt vor Ort am Eigengrund laut dem eingereichten Versickerungskonzept und wurde anstatt auf ein 10-Jähriges Ergebnis wie gefordert, bereits auf ein 30-Jähriges dimensioniert – heißt die 3-fache Menge wie gefordert.

### **3.4.2 MÜLLPLATZ**

Im Einfahrtsbereich wird ein Müllsammelplatz für alle Einheiten errichtet und in Holz ausgeführt.

### **3.4.3 SCHLIESSANLAGE**

Jede Einheit erhält 3 Schlüssel für die eigene Haustür.

### **3.4.4 ZAUN UND TORANLAGEN**

Nordseitig wird entlang der Abgrenzungsmauer ein Stabmatten-Zaun in beschichteter Oberfläche errichtet. Die Abgrenzung der Privatgärten wurde miteingereicht und kann bauseits erfolgen nach Auflagen der Behörden.

### **3.4.5 BRIEFKASTEN ANLAGEN**

Jede Einheit bekommt einen eigenen Briefkasten, welcher im Eingangsbereich montiert wird.

### **3.4.6 AUSSENANLAGEN**

---

#### **3.4.6.1 BEFESTIGTE FLÄCHEN**

Die Befestigten Flächen werden laut dem Einreichplan entweder asphaltiert oder mit Drainagepflaster in grau ausgeführt.

#### **3.4.6.2 GRÜNFLÄCHEN UND GÄRTEN**

Grünflächen, Gärten und Allgemeinbereiche werden vor Übergabe humusiert und besäht. Für die Anwuchspflege inkl. Bewässerung der Grünflächen kommt der Wohnungseigentümer, für die Allgemeinflächen die Hausverwaltung auf. Im Bereich der Traufe der Wohnhäuser werden Betonrasenkanten und eine Traufenbekiesung ausgeführt.

Die Gartengestaltung (Bepflanzung, Ziergegenstände) und Abgrenzungen (Tore und Zaunanlagen etc.) sind nicht inbegriffen.

Das fertige Gelände wird lt. Einreichplanung hergestellt bzw. den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Die Geländedarstellungen der Visualisierungen, Schaubilder und Modelle stellen keinen Vertragsbestandteil dar.

#### **3.4.6.3 SPIELPLATZ**

Aufgrund der vorhandenen großzügigen Grünflächen jeder Einheit muss gesetzlich kein Spielplatz errichtet werden.



## **4. KUNDENWÜNSCHE UND SONDERAUSSTATTUNG**

---

Bei Änderungswünschen stehen wir Ihnen generell gerne zur Verfügung und versuchen Ihre Traumvorstellungen mit Ihnen umzusetzen.

Änderungen in der Planung sowie Sonderausstattungen können unter bestimmten Voraussetzungen berücksichtigt werden. Voraussetzung ist, dass diese technisch umsetzbar sind, keine Verzögerungen im Bauablauf verursachen und weder den behördlichen Vorgaben noch den architektonischen Anforderungen oder dem Gesamtkonzept des Projekts widersprechen. Weder die Bauzeit noch die geplanten Fertigstellungstermine dürfen dadurch beeinflusst werden.

Für Leistungen, die nicht explizit in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung aufgeführt sind, besteht kein rechtlicher Anspruch. Materialbereitstellungen wie beispielsweise Oberflächenbeläge sowie Eigenleistungen sind grundsätzlich ausgeschlossen. Planungsänderungen sind bis zur zweiten Überarbeitung kostenfrei. Darüber hinaus anfallende Änderungen ziehen Kosten für Planung und Koordination nach sich, die vom Umfang der gewünschten Leistungen abhängen.

## **5. KAUFABWICKLUNG**

---

### **5.1 KAUFVERTRAG & ABWICKLUNG**

Die Kaufvertragserstellung, notarielle Beurkundung, sowie Treuhandschaft werden durch das namenhafte Notariat „Öffentlicher Notar Mag. Theodor Gröbning und Partner“ durchgeführt.

Die Kaufpreise werden nach Unterzeichnung auf das Treuhandkonto überwiesen, wofür der Treuhänder eine eigene Versicherung der Treuhand-Bank für die vollen Summen besitzt.

Die Auszahlung erfolgt erst nach Baufortschritts-Meldung durch einen unabhängigen Sachverständigen an den Bauträger nach dem BTVG.

## **6. SONSTIGES**

---

### **6.1 PLAN- UND NATURMASS**

Die planlich dargestellten Maßen verstehen sich als Rohbaumaße. Zwischen Plan- und Naturmaß können geringe Abweichungen entstehen, die sich jedoch in der Toleranz der ÖNORM befinden. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht Vertragsbestandteil, sondern dienen lediglich als Vorschlag. Photorealistische Darstellungen, Renderings, Abbildungen, sowie Modelle dienen als reine Schaubilder und können geringfügig von der tatsächlichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweichen.



## 6.2 **ÄNDERUNGSVORBEHALTEN**

Wir behalten uns Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sowie an den Plänen vor, sofern diese geringfügig und nicht zum Nachteil des Erwerbers sind.

## 6.3 **RECHTLICHE HINWEISE**

### 6.3.1 **VERKÄUFER, BAUTRÄGER & BAUFIRMA**

Die Siedlung ist ein Projekt der Pichler Unternehmensgruppe, welche bereits seit über 70 Jahren besteht und in 3. Generation geführt wird. Die Firmengruppe steht dabei für einen extremen Fokus auf Qualität und langfristigen Werterhalt.

Sämtliche im Bau beauftragten Firmen sind aus der direkten Umgebung und bestehen zum Teil auch bereits seit mehreren Generationen.

Bei Übergabe erhält man eine Übersicht mit allen am Bau beteiligten Firmen für maximale Transparenz.

GENERALUNTERNEHMER:	B. Pichler Bau GmbH
BAUTRÄGER:	Bau Consult Pichler GmbH
VERKÄUFERIN:	APP 8401 Projekt GmbH
BESTELLTE HAUSVERWALTUNG:	IV-Nord GmbH

### 6.3.2 **FLÄCHENWIDMUNGSPLAN**

Im Flächenwidmungsplan sind 3 Ersichtlichmachungen angeführt:

- Sicherheitszone Flughafen Graz
- Geruchskreis Landwirt
- HQ100 Gebiet

Folgendes ist zu beachten:

#### **SICHERHEITSSZONE FLUGHAFEN**

Alle Grundstücke in Kalsdorf liegen im Einflugbereichs des Flughafen Thalerhof. Auch wenn keine tatsächliche Lärmbelästigung vorliegt, müssen Käufer in Kalsdorf die zur Kenntnis nehmen. Sämtliche daraus resultierende Anforderungen an die Objekte werden eingehalten.

#### **GERUCHSKREIS LANDWIRT**

Auf Gst Nr: 14/1, EZ: 49, KG: 63240 Kalsdorf befindet sich ein stillgelegter Stall, welcher zum Zeitpunkt der Projekt-Errichtung bereits seit Jahren nicht genutzt wird und vorrausichtlich auch nicht wieder reaktiviert wird. Trotzdem besteht das Recht des Landwirts auf den Stall, weswegen von diesem ein Geruchskreis ausgeht, welcher zum Teil auf unsere Liegenschaft reicht.

Ein Geruchskreis ist eine zeichnerische Darstellung im Flächenwidmungsplan, wodurch dargestellt werden soll, bis wohin Gerüche bei einem Vollbetrieb wahrzunehmen sind.





Der Belästigungsbereich des Geruchskreis reicht bis Grundgrenze im Westen und der Geruchsschwellenbereich (bis wohin Gerüche wahrzunehmen wären) bis zur Mitte der Liegenschaft. Die Ausweisung des Geruchskreises fällt im Flächenwidmungsplan 5.0 etwas größer aus, jedoch wurde die Ausweitung mittels Meteorologischen Gutachten der Geosphere Austria, vom 14.11.2023 widerlegt und reduziert. Trotzdem muss darauf hingewiesen werden, dass der Landwirt jederzeit das Recht hätte den Betrieb wieder zu reaktivieren und die daraus resultierenden Emissionen u dulden wären durch die Käufer und keine Rechtsmittel erheben dürfen.

### **Mühlgang / Bach & Uferbereich**

Der Mühlgang befindet sich im Eigentum der Roto Frank GmbH, welche in Kalsdorf den Produktionsstandort hat. Der Mühlgang wird. Ca. 1 mal im Jarh ausgelassen und gereinigt / nachgezogen mit Bagger und sonstigen Baumaschinen. Von der Böschungskante bzw. Mauerkrone der Steinschichtung weg sind 3m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

### **HQ 100 – Hochwassergebiet**

Grundstück befindet sich im HQ100 Bereich der MUR (nicht dem angrenzenden Mühlgang-Bachs). Die Mur liegt ca. 600 Meter Luftlinie entfernt, wobei die Mosswiesenstraße mit einer Dammhöhe von ca. 3,00m den ganzen Bereich vom Fluss trennt. Freibord von 30cm zu höchstens, 100-jährigen Wasserstand wird unterschritten, jedoch unproblematisch lt. Gutachten von IKK Group, vom 04.09.2024

Auszug aus Gutachten:

*„Durch die Errichtung des geplanten Bauvorhabens ändert sich der Vorlandabfluss der*

*Mur ausschließlich am Projektgrundstück. Die Errichtung der beiden Wohngebäude bzw. die damit verbundene Geländeanhebung verändert das Abflussgeschehen aber nur geringfügig, da die Überflutungsfläche im betrachteten Gebiet sehr weitläufig ist und die gegenständlichen Maßnahmen im Vergleich zum Gesamtvolumen der Vorlandwässer der Mur vernachlässigbar klein sind.*

*Aus diesem Grund kommt es bei HQ100 zu keinen merkbaren Wasserspiegelanstiegen – weder auf Eigen- noch auf Fremdgrund. Dies ist in Anlage 3 dargestellt.*

*Die Wasserspiegel bei HQ100 liegen auf dem gegenständlichen Grundstück zwischen 316.65 und 316.67 müA. Da die geplante Fußbodenoberkante von Haus 1 bei 316.51 müA liegt, ist dieses ohne zusätzliche Maßnahmen nicht ausreichend vor dem 100-jährlichen Hochwasser geschützt. Bei Haus 2 liegt die Fußbodenoberkante auf 316.81 müA, wodurch hier zumindest ein Freibord von 0.14 m gegenüber HQ100 eingehalten wird. Um für beide Gebäude einen Freibord von mindestens 30 cm herstellen zu können, sind im Anlassfall entsprechende Objektschutzmaßnahmen (z.B. Mobilwände, Hochwasserschutztüren, etc...) vorzusehen. Bauliche Maßnahmen unterhalb einer Kote von 316.97 müA (höchster Wasserspiegel + 30 cm Freibord) sind*



*normgemäß gegen drückendes Wasser herzustellen. Da die Überflutung des Projektareals in erster Linie durch die Vorlandwässer der Mur verursacht wird, ist eine ausreichend lange Vorwarnzeit zur Installation der oben genannten Maßnahmen gegeben.“*

## 6.4 ABWEICHUNGEN VON NORMEN

Die Ausführung sämtlicher Gewerke am Bau ist durch Normen geregelt und stellen eine Stütze bzw. Leitlinie dar. Wir sind bei der Ausführung stets bemüht höchste Qualitätsstandards umzusetzen und können dabei langjährige Erfahrung in der Abwicklung von Bauprojekten vorweisen. Gerade durch diese langjährige Erfahrung wissen wir, dass manche Vorgaben aus Normen nur schwer- bis gar nicht umsetzen lassen oder schlichtweg nicht sinnvoll sind. Da wir unsere Baustellen transparent für die Kunden abwickeln, haben wir hierbei aufgezählt, welche Normen nicht eingehalten werden und warum diese nicht eingehalten werden.

### 6.4.1 ÖNORM B 3691 – DACHABDICHTUNGEN

Vorgabe Norm:	Rigolrinnen vor Balkontüren
Tatsächliche Ausführung:	Belag mit offenen Fugen ausgeführt
Begründung:	Es wird ein leichter Niveau Unterschied zwischen Inneren und Äußerem Niveau errichtet, sowie ein aufgeständeter Belag mit offenen Fugen ausgeführt, wodurch das Rigol überflüssig ist.

### 6.4.2 ÖNORM B 3692 – BAUWERKSABDICHTUNGEN

Vorgabe Norm:	Bauwerksabdichtung auf der Rohdecke im Badezimmer
Tatsächliche Ausführung:	Rohdecken – Abdichtung wird nicht ausgeführt
Begründung:	Die Vorgabe einer Abdichtung auf der Rohdecke laut der geltenden Norm ist in der Praxis fast nicht ausführbar. Wegen den Durchführungen der Leitungen etc. sind Schwachstellen in dieser Abdichtung unvermeidbar, weshalb wir die Abdichtung nicht ideal finden. Anstatt dieser Abdichtung ist beim Gewerk des Fliesenlegers anstatt einer normalen Verbund-Abdichtung, eine Verbund-Abdichtung PLUS (Qualifikation W6) mitbeauftragt. Diese wird auf dem Estrich aufgebracht und stellt unserer Meinung nach eine bessere Abdichtung dar.

## 6.5 GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung für das Gesamt-Objekt beträgt 3 Jahre, ab dem Zeitpunkt der Übergabe. Zur Übergabe wird ein Protokoll erstellt.



## 6.6 HAUSÜBERGABE

Die Häuser/Haushälften werden besenrein übergeben. Kleinflächige Kleberückstände, Verfärbungen, Feinstaub etc. stellen keinen Mangel dar.

## 6.7 ALLGEMEINES

Bei allen Sonder- und Zusatzleistungen die als mögliche Option beschrieben sind wird ein Aufpreis verrechnet. Die Aufbauten können je nach statischem, technischem oder bauphysikalischem Erfordernis noch abgeändert und optimiert werden. Es werden jedenfalls der Stand der Technik bezüglich der Dach- und Terrassenabdichtungen, der statischen Dimensionierung, und die OIB-Richtlinien bezüglich des Wärmeschutzes eingehalten. Alle angeführten Produktbezeichnungen sind beispielhaft genannt und können vom Bauunternehmen durch gleichwertige Fabrikate anderer Hersteller getauscht werden. Das Bauunternehmen behält sich Änderungen der Ausführung, welche weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen ausdrücklich vor. Einige Gebäudeteile müssen regelmäßig nachweislich gewartet werden. Dies sind beispielsweise Silikonfugen, Teile der Regenabflussanlage, technische Einrichtungen der Haus- und Elektrotechnik, Fenster, Türen, Rauchabzugsanlagen, usw. Wenn diese Wartungen nicht regelmäßig durchgeführt werden, können auftretende Mängel, welche auf die mangelnde Wartung zurückzuführen sind, nicht im Rahmen der gesetzlichen Gewährleistung geltend gemacht werden. Im Gebäude werden einige tausend Liter Wasser im Beton, Mörtel und Estrich verbaut. Auch wenn ein Großteil dieses Bauwassers das Gebäude bis zum Einzug verlassen hat, wird in den ersten Jahren noch einiges an Baufeuchte das Gebäude über die Raumluft verlassen. Da die Fenster und das komplette Gebäude entsprechend dicht ausgeführt wird, ist ein regelmäßiges Stoßlüften aller Fenster (3-4-mal täglich mind. 10 Minuten) oder die Verwendung von Entfeuchtungsgeräten erforderlich. Dies gilt insbesondere auch, wenn die Wohnung/Häuser nach ihrer Fertigstellung nicht sofort bezogen wird. Beobachten Sie bitte regelmäßig die Luftfeuchtigkeit in den Räumen und lassen Sie bitte die Lufttemperatur nicht zu weit absinken. Von dieser Allgemeinen Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweichende Sonderwünsche sind mit den zuständigen Kooperationspartnern direkt abzusprechen und zu verrechnen. Es ist zu beachten, dass das Bauunternehmen für die Durchführung der Sonderwünsche nicht haftet und dafür auch keine Gewährleistungsgarantie übernimmt. Zudem werden diese Arbeiten nicht in die Baustellenkoordination nach BauKG eingebunden. Änderungen bzw. Sonderwünsche durch den Käufer sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen (z.B. Farbgestaltung) sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen und vorher dem Bauträger bekannt gegeben und von ihm freigegeben worden sind. Der Gesamtfertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden. Während des Bauablaufes dürfen diese Sonderwünsche ausschließlich von Firmen, die von der Baufirma beauftragt sind, durchgeführt werden (Haftung/Gewährleistung). Fremdfirmen dürfen erst nach mangelfreier Übergabe des Kaufobjektes mit der Ausführung Ihrer Leistungen beginnen. Der Übergabetermin auch bei der belagsfertigen Ausführung ist im Bauwerkvertrag definiert. Die Maße laut Plan sind Rohbaumaße. Es sind daher für



Sonderwunschbestellungen und Einbauten jeglicher Art immer die Naturmaße abzunehmen. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Zusätzliche, in den Plänen und Renderings eingezeichnete/dargestellte Einrichtungsgegenstände, Whirlpools, Pflanzen, Beleuchtungskörper, Überdachungen usw. welche in der Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht geliefert. Die Darstellungen in den Lageplänen in Bezug auf Bäume und Buschwerk, sind symbolhaft und werden nicht geliefert. Auf Leistungen, die in unserer Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch! Änderungen der Ausstattungsbeschreibung von Seiten der Baufirma sind jederzeit zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar sind, besonders wenn sie geringfügig und sachlich bzw. technisch gerechtfertigt sind. Die Baustelle darf während der Bauzeit nur nach telefonischer Terminvereinbarung vom Käufer betreten werden. Diese Maßnahme ist aus sicherheits- und versicherungstechnischen Gründen erforderlich!