



B Ü R O S

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Unser Projekt „**Gewerbeareal Kalsdorf bei Graz**“ vereint höchste **Bauqualität** mit durchdachter **Planung**.

Die Büro- und Hallenflächen werden nach **modernen Energiestandards** errichtet, um ein **nachhaltiges** und **energieeffizientes** Arbeiten zu ermöglichen.

Detaillierte Informationen zur Ausstattung und Bauweise finden Sie auf den folgenden Seiten.

	Büro bezugsfertig
Einreichplan	•
Nachweis des Wärmeschutzes (Energieausweis)	•
Fundamentplatte inklusive allen Anschlüssen	•
Außenwände verputzt	•
Sämtliche Innenwände mit hervorragendem Schallschutz	•
Decke über Erdgeschoß	•
Dacheindeckung mit Pultdach	•
Spenglerarbeiten	•
Fenster/Fenstertüren; 3-fach Verglasung	•
Eingangsportal	•
Außenfensterbänke mit Aluminium beschichtet	•
Innenfensterbänke mit Markenprodukten	•
Elektroinstallation und Komplettierung lt. Ausstattungsplan	•
Sanitär – Installation	•
Sanitär – Einrichtung mit Markenprodukten	•
Heizung mit Luftwärmepumpe	•
Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung (SZ, KZ, WZ, Bad)	•
Spachteln und Malen	•
Fliesenbeläge	•
Fußböden mit Echtholz-Parkett in Eiche	•
Innentüren; Markenprodukt in Röhrenspanqualität	•
Photovoltaik-Anlage	•
Sonstige inkludierte Leistungen:	
Müllentsorgung während der Bauphase	•
Endreinigung besenrein	•
Baustellenkoordination inklusive SIGE – PLAN	•
Ansprechpartner während der Bauphase	•
Infrastruktur für Glasfaser-Internet	Nein

EINREICHPLANUNG

Die Umsetzung des Projektes erfolgt auf der Grundlage der bewilligten Einreichunterlagen. Im Zuge der Bauarbeiten und Positionierung der Höhenfixpunkte für die Gebäude, Technikraum, Müllplatz, etc. und Gestaltung der Außenanlagen sowie der Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen werden laufend Veränderungen und Anpassungen vorgenommen.

Alle relevanten Anpassungen und Änderungen werden nach Abschluss der Arbeiten im Zuge eines Austauschplanes erfasst und der zuständigen Gemeinde zur Kenntnisnahme und zum Austausch übermittelt. Der schlussendlich rechtskräftige Austauschplan ersetzt den ursprünglichen Einreichplan samt Beilagen (falls notwendig) und wird vom Käufer ausdrücklich akzeptiert.

ENERGIEEFFIZIENZ

Die Außenbauteile entsprechen einem hohen Energiestandard, Energieausweis liegt vor.

FUNDAMENTPLATTE

Fundamentplatte laut statischen Erfordernissen. Die Fundamentplatte wird unterhalb fugenlos mit XPS – Wärmedämmung gedämmt.

AUSSENWÄNDE MIT HÖCHSTER ENERGIEEFFIZIENZ*

Außenwände verputzt und/oder mit Holzschalung lasiert, laut Bauplan ausgeführt.
RAUMHÖHE lt. Einreichplan.

INNENWÄNDE MIT HÖCHSTEN SCHALLSCHUTZ*

Innenwände mit massiver, Vollholz/Platten – Beplankung und Naturgipsplatte.
Wandstärke lt. Einreichplan.

DACHSTUHL*

Zimmermannsmäßig abgebundener Dachstuhl, alle sichtbaren Teile gehobelt und mit Farbe lt. Standardkollektion lasiert. Untersichtschalung oder Plattenwerkstoff, lt. Standardkollektion lasiert.

DACHEINDECKUNG

Pulldach, mit PVC-Folie mechanisch befestigt.

SPENGLERARBEITEN

Ausgeführt mit verzinktem Eisenblech inkl. Kamineinfassung (falls erforderlich), Traufengitter, Dachrinnen und Abfallrohre.

FENSTER, TERRASSEN- UND BALKONTÜREN

Kunststoff-Fenster, 3-fach Verglasung für besten Wärmeschutz; Markenprodukt!

Bautiefe der Fenster. Ausgezeichnetes Dichtsystem für zuverlässigen Schlagregenschutz und hohe Dichtheit! Grundsätzlich verfügen alle Fenster, außer den Fixverglasungen und eventuellen Brandschutzfenster, über Dreh – Kipp – Funktionen oder Kipp-Funktionen.

*Die Aufbauten können vom Einreichplan zur tatsächlichen Ausführung abweichen. Die ausgeführten Bauteile werden im Zuge eines Austauschplanes bekannt gegeben.

EINGANGSPORTAL

Lt. Plan, mit Fixelementen und elektrisch öffnenbaren Portalelementen.

FUSSBODENUNTERKONSTRUKTION

Betonstrich, Fußbodenheizung, Wärme-bzw. Trittschalldämmung

Ausgleichsschüttung inkl. Randstreifen für besten Schallschutz

ELEKTROINSTALLATION UND KOMPLETTIERUNG

Verdrahtung, Abdeckungen lt. unserem Standard, Zählerkasten inkl. aller Sicherungsautomaten. Installation nach ÖVE-Vorschriften, Attest für die Baubehörde und den Richtlinien des jeweiligen Versorgungsunternehmens.

Stückanzahl lt. Angebot bzw. vorliegenden Plänen

Jedes Büro verfügt über einen eigenen Raumverteiler.

Die Elektroabdeckungen sind in den Büros in der Farbe Weiß ausgeführt.

Beleuchtung der Gangflächen und Allgemeinflächen bei den Büros erfolgt mittels Bewegungsmelder.

Die Zugangsbereiche werden vollständig ausgeleuchtet. Eine partielle Ausleuchtung ist nicht vorgesehen. Eventuelle Gehwegbeleuchtungen sind über Nacht dauerhaft eingeschaltet (Versicherungsvorgabe).

Die Hausanschlusskosten für den allgemeinen Stromzähler (mit 4 kW), von Seiten der öffentlichen Versorgungsunternehmen sind im Grundleistungsumfang enthalten.

Abhängig von den jeweiligen Grundrissvarianten, kann es bei z. B. kombinierten Räumen zu Abweichungen kommen. Diese sind in den jeweiligen Ausführungsplänen dargestellt und Bestandteil des Kauf-/Mietvertrages.

SANITÄR-ROHINSTALLATION

Druckleitungen aus Kunststoff - Aluverbund inkl. Schwitzwasserisolierung mit allen erforderlichen Form- und Verbindungsstücken und Kleinmaterial, Druckprobe. Abflussleitungen komplett mit allen Verbindungsstücken, inkl. Funktionsproben.

SANITÄR-EINRICHTUNG

Die Art und Anzahl der sanitären Ausstattung inklusive der dazugehörigen Armaturen richten sich nach den jeweiligen Grundrissen. Alle Sanitärgegenstände werden in der Farbe Weiß, Armaturen in verchromter Ausführung geliefert und montiert. Die Gewährleistungsfrist für die gelieferten und eingebauten sanitären Ausstattungen beträgt in der Regel zwei Jahre. Folgende Einrichtungsgegenstände sind im Standard enthalten:

WC

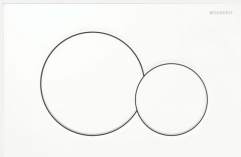


KERAMIK-WASCHBECKEN Moccori
eckig 40x30x14cm ohne Überlauf

WASCHTISCHARMATUR
Mariani Serie 5th Avenue



WC Modell Rime Free
(Spülrandloses WC) inkl. Soft Close
Deckel abnehmbar
Beschichtung: Easy Clean Nano



WC Drücker Platte
Modell: Geberit Sigma 01 weiß

HEIZUNG

Die Beheizung erfolgt mittels Wärmepumpe.

Die Verteilung für die einzelnen Büros erfolgt im Technikraum.

Die Büros sind mit Fußbodenheizung und Raumsteuerung für höchsten Komfort ausgestattet. Die Heizung wird mittels witterungsanhängiger Steuerung betrieben.

Jedes Büro verfügt über einen eigenen Verteilerkasten mit Absperreinrichtung und Stellventilen. Die Wärmemengenzählung erfolgt im Abstellraum/Fußbodenheizungsverteiler.

MALERARBEITEN

Zweimaliges Streichen aller Wände und Decken; weißer Farbton

AUSSENFENSTERBÄNKE

Alle Außenfensterbänke werden mit wartungsfreiem Aluminium ausgeführt.

INNENFENSTERBÄNKE

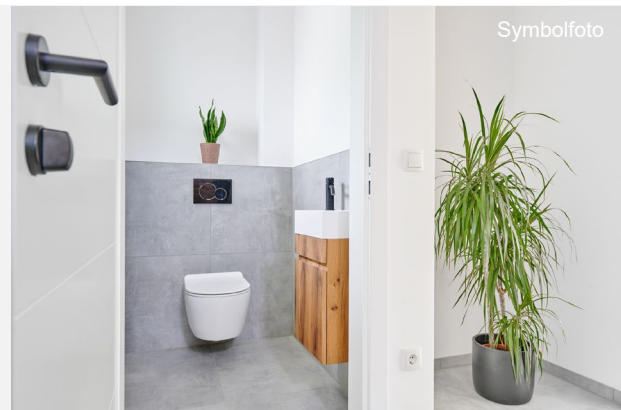
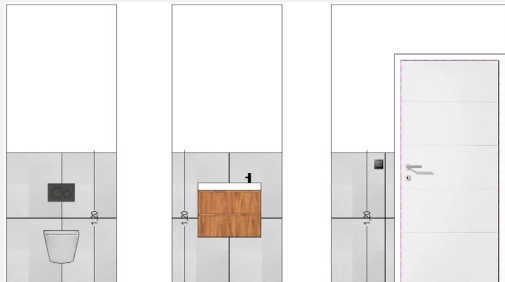
Alle Innenfensterbänke werden mit Gussmarmor ausgeführt, Farbe M095, Markenprodukt.

Im Bad wird anstelle der Innenfensterbank Fliesen wandbündig aufgebracht.

BÖDEN MIT FLIESEN

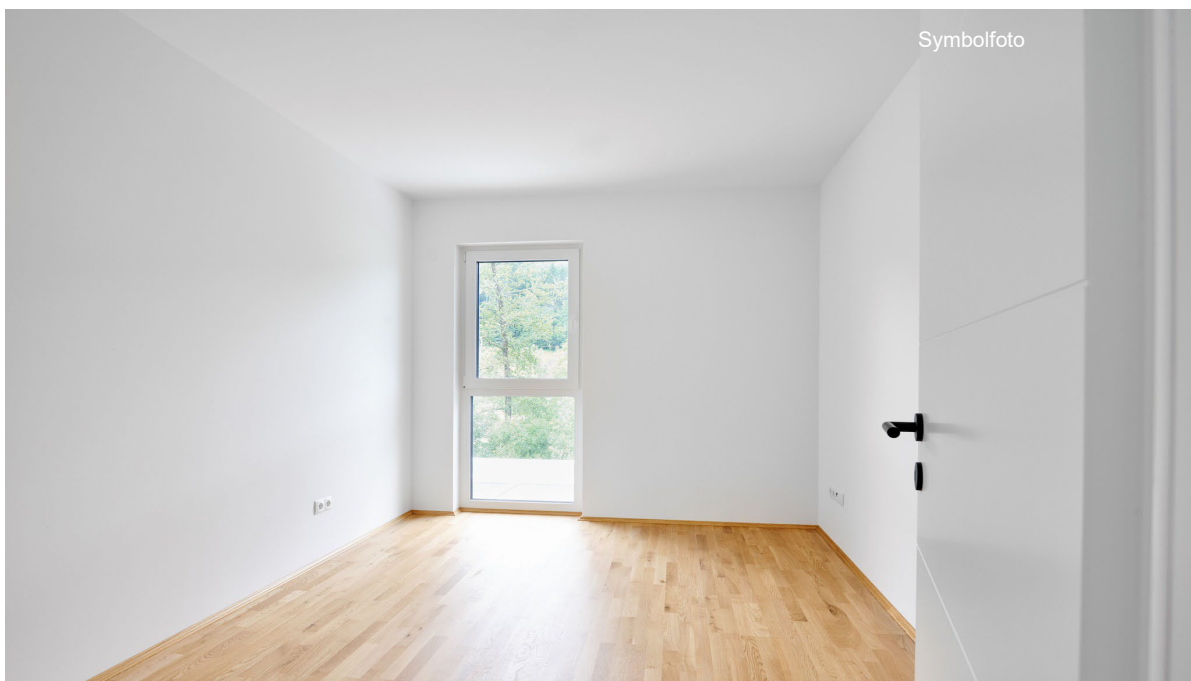
Im Vorraum/Eingangsbereich und WC werden die Böden verflieset.
Sockelfliesen werden im Material der Bodenfliese ausgeführt.
Wandfliesen: (Höhe abhängig vom Fliesenformat)

WC: umlaufend mit einer Höhe von ca. 120cm



BÖDEN MIT PARKETT

Markenparkett im Standard Eiche lackiert, inkl. Sesselleisten in derselben Holzart.



INKLUDIERTE MEHRLEISTUNGEN:

AUTOABSTELLPLÄTZE

Nicht überdacht. Überdachte Stellplätze sind im Leistungsumfang nicht enthalten und können separat dazu erworben werden.

SCHLIESSANLAGE

Jedes Büro ist mit 5 Schlüsseln ausgestattet. Die Schlüssel sperren die Eingangstür.

BLITZSCHUTZ

Wenn im Baubescheid gefordert.

GLASFASER-VORBEREITUNG

Die Infrastruktur für Glasfaser-Internet ist im Projekt bereits berücksichtigt. Die notwendigen Leerrohre und Verteiler werden von Pichler Wohnbau GmbH im Zuge der Bauarbeiten mitverlegt.

Bei Einzug ist der Glasfaseranschluss bis zum Verteilerkasten fertiggestellt. Für die zukünftigen Büros kann bei Bedarf ein Paket beauftragt werden, um den Glasfaseranschluss bis ins Haus aktivieren zu lassen. Eventuelle Anschlusskosten werden direkt zwischen dem Anbieter und dem Käufer/Mieter abgerechnet.



ALLGEMEINE RÄUME/GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

MÜLLPLATZ

Der Müllplatz ist lt. Plan situiert.

AUSSENANLAGEN – ALLGEMEINFLÄCHEN

- **Böschungen:** Bei Notwendigkeit einer vorzeitigen Böschungssicherung werden „immergrüne Heckenkirschen niedrig“ alle 100cm gesetzt und mit der Hausverwaltung abgerechnet.
- **Bäume, Sträucher, Pflanzen:** Die Begrünung der Allgemeinflächen mit Sträuchern, Bäumen oder anderen Pflanzen ist im Leistungsumfang enthalten. Sollten zusätzliche Begrünungsmaßnahmen erforderlich sein, ist dies von der Hausverwaltung zu organisieren.
- **Besämen und Gießen:** Einmaliges Besämen, Gießen und Pflegen der Allgemeingrünflächen ist von der Hausverwaltung zu organisieren und wird über die Betriebskosten abgerechnet.

ZAUNANLAGE

Stabmattenzaun lt. Plan

PHOTOVOLTAIK-ANLAGE

Nein

ALLGEMEINES/BAULICHE SONDERWÜNSCHE

Sämtliche Einrichtungsgegenstände/Mobiliar, wenn nicht ausdrücklich in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung beschrieben, sind nicht inkludiert und somit in den Gesamtkosten auch nicht enthalten. Änderungen in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind infolge Weiterentwicklungen/notwendiger Anpassungen in der Planungsphase zulässig, sofern sie sachlich gerechtfertigt werden können.

Sonderwünsche vom Büromieter/-käufer sind zulässig, dürfen den Bau in erster Linie keinesfalls verzögern und dürfen auch nur von Firmen, welche mit der Gesamtherstellung des Objektes betraut wurden, ausgeführt werden. Jede Abänderung ist dem Errichter mitzuteilen und bedarf dessen Zustimmung. Die Verrechnung aller Sonderwünsche erfolgt zwischen Bürokäufer/-mieter und unserem Unternehmen.

Die Käufer/Mieter nehmen ausdrücklich zur Kenntnis, dass die ÖNORMEN, welche nur eine Richtlinie zur Mindestanforderung der Bauausführung darstellen, ausgeschlossen werden. Die Ausführung erfolgt nach unserem Stand der Technik. Die Gewährleistung bleibt davon unberührt und im vollen Umfang erhalten.

BAUZEITPLAN

BAUBEGINN:	Der Baubeginn erfolgt im Herbst 2025.
GESAMTFERTIGSTELLUNG:	Sommer 2026

ÜBERGABE DER BÜROS

Zum Zeitpunkt der Objektübergabe/Objektabnahme sind alle Baureststoffe aus dem Gebäude entfernt und das Gebäude selbst befindet sich in einem grundgereinigten Zustand. Sollten im Zuge der Abnahme Mängel festgestellt werden, welche eine Nach- bzw. Neulieferung erforderlich machen, verpflichtet sich die Firma Pichler Wohnbau GmbH binnen 8 Wochen, Ihren Verpflichtungen gegenüber dem Käufer/Mieter nachzukommen.

Für die Büros wird ein Abnahme-/Übergabeprotokoll erstellt, in dem alle vertraglich vereinbarten Leistungen, auch wenn notwendig Restleistungen, einzeln abgenommen und vermerkt werden. Für den Fall, dass der Käufer/Mieter den Termin der Objektübergabe nicht wahrnehmen kann, ist er verpflichtet, einen bevollmächtigten Vertreter zu entsenden (schriftliche Vollmacht). Entsendet er keine Vertretung, trotz eines neu festgelegten Übergabetermins, so ist die Objektübergabe dadurch vollzogen, dass dem Käufer/Mieter der Hausschlüssel per Post übermittelt wird.

TECHNISCHE ANGABEN ZUM PROJEKT VER-UND ENTSORGUNG

ELEKTROVERSORGUNG

Das Gebäude wird über das öffentliche Stromnetz versorgt. Die laufenden Stromkosten jeder einzelnen Büros erfolgt mittels separaten Stromzählers.

WARMWASSERAUFBEREITUNG

Jedes Büro wird über eine zentrale Warmwasseraufbereitung versorgt.

HEIZUNG

Die Beheizung erfolgt mittels Wärmepumpe. Jedes Büro verfügt über einen eigenen Wärmemengenzähler. Die Steuerung der Temperatur erfolgt mittels Bedienelement.

TRINKWASSERVERSORGUNG

Das Gebäude wird am örtlichen Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen.

Die Wasserzähler befinden sich im Technikraum oder in den Büros (je nach Grundrissvariante bzw. Ausstattung).

ABWASSERENTSORGUNG

Die Schmutzwässer werden in das öffentliche Schmutzwasser-Kanalnetz eingeleitet.

MÜLLENTSORGUNG

Die Müllentsorgung erfolgt über die Gemeinde bzw. das von Ihr beauftragte private Entsorgungsunternehmen. Die getrennte Entsorgung von Papier, Verpackungstoffen, Bio- und Restmüll ist vorgesehen.

TELEFON

Es ist kein Telefonanschluss vorbereitet.

LWL/GLASFASER

Die Leerverrohrung für den LWL-Anschluss im Technikraum ist vorbereitet.

Vom Technikraum ist ebenfalls ein Leerrohr bis in die Büros verlegt. Der LWL-Anschluss ist vom Büroeigentümer/-mieter selbst zu erwirken.

PROJEKTGRÖSSE

Bauabschnitt I

Büro 1 ca. 145 m²

Büro 2 ca. 145 m²

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen.

Wir freuen uns darauf!

IHR ANSPRECHPARTNER
ING. MANFRED PICHLER

Telefon: 03112 / 26 32
E-Mail: pichler.m@store-it.at

