



**VENTA** REAL ESTATE  
GROUP



# WohnSinn

GRAZ | WALTENDORF

BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Mitten in Graz wird hohen Ansprüchen ein moderner Ausdruck verliehen. In der Marktgasse entsteht ein Wohngefühl mit Flair und spürbarem Prestige. Die Wohnungen bieten großzügige, flexible Flächen, die komfortable Annehmlichkeiten beherbergen. *WohnSinn* avanciert unter allen Gebäuden in der Straße zum unangefochtenen Blickfang.

Die viergeschossige Fassade mit zurück gestaffelten Terrassen ist geprägt von einer klaren, symmetrischen Gestaltung. Das verstärkt die moderne Präsenz des Gebäudes, ohne es dabei aufdringlich erscheinen zu lassen.

Unter dem Gebäude bietet eine Tiefgarage Platz für 14 KFZ-Stellplätze. Die Wohnungen werden über Laubengänge und ein Treppenhaus mit Aufzug erschlossen.

Der spezifische Heizwärmebedarf HWB liegt unter 31,57 kWh/m<sup>2</sup>/a, der Gesamtenergieeffizienz-Faktor  $f_{GEE}$  liegt bei ca. 0,58. Alle geltenden Anforderungen gemäß Steirischem Baugesetz in Bezug auf Wärme- und Schalldämmung, sowie betreffend Brandschutz werden eingehalten. Die Wohnanlage wird an das örtliche, öffentliche Energie-, Wasserversorgungs- und Kanalnetz angeschlossen.

## 01 ROHBAU

### Fundamente und Kellerwände:

Ausführung in Beton oder Stahlbeton, entsprechend den statischen Anforderungen. Abdichtung und Drainage nach Erfordernis.

### Tragende Wände:

Massivbauweise entsprechend den statischen Anforderungen. Tragende Wohnungstrennwände erhalten, wenn erforderlich, einseitig angeordnete Vorsatzschalen. Die lichte Raumhöhe der Wohnungen beträgt ca. 2,60 m, alle Penthousewohnungen ca. 2,70 m.

### Decken:

Stahlbeton, Deckenstärke entsprechend den statischen Vorgaben.

### Treppen:

Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton, schalltechnisch und thermisch vom Hauptbaukörper getrennt.



## 02 DÄCHER/BALKONE

### Flachdächer:

Extensiv begrüntes Flachdach, Ausführung als Warmdach, mit Abdichtungen gemäß ÖNORM B 3691. Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über ein System aus Dachgullys und Fallrohren. Sichtbare Verblechungen (z.B. Fallrohr) werden aus farbig beschichteten Aluminiumblech hergestellt (Farbe nach Wahl des Bauträgers). Das Flachdach der Garage wird in den nicht überbauten Bereichen als extensiv begrüntes Flachdach ausgeführt (siehe auch Punkt Außenanlagen).

### Balkone:

Auskragende Stahlbetonplatten in statisch erforderliche Stärke, thermisch vom Hauptbaukörper getrennt. Darüber normgerechte Abdichtung und ein aufgeständerter Gehbelag nach Wahl des Bauträgers.

### Terrassen/Dachterrassen:

Terrassen im Erdgeschoß werden mit einem Belag nach Wahl des Bauträgers ausgeführt.

Die Dachterrassen erhalten über der normgerechten Abdichtung einen aufgeständerten Belag nach Wahl des Bauträgers.

## 03 FASSADE

Außenwandflächen erhalten ein Wärmedämmverbundsystem mit Deckbeschichtung aus Silikatputz oder gleichwertigem Putz. Die in den Verkaufsunterlagen dargestellte Farbgebung wird angestrebt, ist aber nicht bindend.

## 04 FENSTER UND SONNENSCHUTZ

Zur Anwendung kommen qualitativ hochwertige Kunststoffenster und Fenstertüren mit 3-Scheiben-Verglasung und außen liegender Alu-Beklippsung (Farbe Alu-Beklippsung nach Wahl des Bauträgers). Die Ausführung erfolgt entsprechend des Architekturkonzepts als Dreh-, Drehkippenfenster oder als Fixverglasung. Fenstertüren, die zu befestigten Außenflächen führen, werden mit barrierefreien Bodenschwellen ausgeführt. Sicherheitsgläser werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben verwendet. Die Außenfensterbänke werden aus farbig beschichtetem Aluminiumblech (Farbe nach Wahl des Bauträgers) hergestellt. Die Innenfensterbänke bestehen aus Holzwerkstoff mit weißer Kunststoffbeschichtung und seitlichen Anleimern oder Abschlussprofilen. Innenfensterbänke in Räumen mit standardmäßiger Wandverfliesung (z.B. Sanitärbereichen) werden verflieset. Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen (Ausnahme Oberlichter) erhalten einen außen liegenden Sonnenschutz mit Kurbelbedienungs/-antrieb. Penthousewohnungen erhalten einen elektrischen Sonnenschutz mit Motorantrieb.

## 05 AUSBAU

### Innenwände/Trockenbau:

Zwischenwände werden mit einschaligen und einfach beplankten Trockenbauwänden ausgeführt. Verflieste Wände werden mit verringertem Ständerabstand errichtet.

Wohnungstrennwände werden, sofern diese aus statischen Gründen nicht massiv ausgeführt werden müssen, als mehrschaligen Trockenbauwände ausgeführt.

Trockenbauwände werden nach Erfordernis mit gleitendem Deckenanschluss errichtet.

### Decken-/Wandbeläge:

Massivwände werden verputzt, Decken verspachtelt oder verputzt (Wahl durch Bauträger).

Die Wände in Badezimmern und Toiletten werden teilweise mit Fliesen belegt. Die Verfliesungshöhe in den Badezimmern in feuchtigkeitsbelasteten Bereichen wie z.B. Dusche entspricht ca. der Türstock-/Türzargenoberkante (ca. 205 - 210 cm). Räumlich vom Badezimmer getrennte WCs werden bis ca. 120 cm verflieset. Nicht verfliesete Wände bei sonstigen verflieseten Räumen werden mit Fliesensockel in der Farbe der Bodenfliesen ausgeführt.

Alle Decken und nicht verflieseten Wände in den Wohnungen werden mit diffusionsoffener Farbe, Farbton Weiß, gestrichen.

Wandfliesen, einfarbig, Format ca. 20 x 40 cm (Produkt nach Wahl des Bauträgers).

Kellerbereiche und Garagen werden nicht verspachtelt oder verputzt; Die Oberfläche bleibt sichtbarer Beton oder wird nach bauphysikalischen Vorgaben gedämmt.

### Fußböden:

Generell schwimmende Zementestriche bzw. schallentkoppelte Konstruktionen.

Wohnräume, Küchen und Zimmer der Wohnungen erhalten geklebte Parkettböden mit Holzsockelleiste.

Badezimmer und WC-Räume erhalten Fliesen-/Feinsteinzeugbelag. Vorräume und Abstellräume werden entsprechend den Architektenplänen teilweise mit Fliesen-, teilweise mit Parkettböden realisiert.

Bodenfliesen/Feinsteinzeug, einfarbig, Format ca. 30 x 60 cm (Produkt nach Wahl des Bauträgers).

Bodenfliesen/Feinsteinzeug in bodenebenen Duschen: Mosaikfliesen oder Bodenbelag des Badezimmers (nach Wahl des Bauträgers) gemäß der gesetzlichen Vorschriften.

## 06 TÜREN

### Wohnungseingangstüren:

Weißes Türsystem entsprechend bauphysikalischen Anforderungen und Brandschutzkonzept, einbruchhemmend Klasse RC II, mit Edelstahldrücker innen und außen sowie Namensschild und Türspion. Die Durchgangslichte der Türe beträgt mindestens 90 / 200 cm.

### Innentüren:

Glatte, weiße Holzinrentüren mit Edelstahldrücker bzw. WC-Beschlag in Edelstahl und einer Durchgangslichte von mindestens 80 / 200 cm.

### Kellertüren und Nebenraumtüren außerhalb der Wohnungen:

Stahltürblätter mit Stahlzargen, Brandschutz nach Erfordernis, Farbe nach Wahl des Bauträgers.

## 07 GELÄNDER/BRÜSTUNGEN

Absturzsicherungen werden als geschlossene Brüstung, verputzt mit auf das Wärmedämmverbundsystem abgestimmten Putz, oder als Metallgeländer mit farblich beschichteter Blechfüllung gelocht oder voll (nach Vorgaben Architektur) ausgeführt.

Bei Balkonen/Terrassen die direkt an Balkone/Terrassen andere Wohneinheiten grenzen, werden Sichtschutzelemente mit textiler Bespannung (Farbe nach Vorgaben Architektur) errichtet.

## 08 AUFZÜGE

Barrierefreie Personenaufzüge mit einer Durchgangslichte der Tür von ca. 90 / 200 cm.

## 09 AUSSENANLAGEN

Sämtliche Grünflächen werden humusiert und begrünt. Befestigte Wege oder Zufahrten werden asphaltiert, gepflastert oder mit Rasengittersteinen ausgeführt. Alle Privatgärten werden mit Maschendrahtzaun eingezäunt und erhalten, sofern sie an Allgemeinflächen der Wohnanlage grenzen, versperrbare Gartentore.



*Ausstattung  
für individuelle  
Ansprüche*

## 11 ELEKTROAUSSTATTUNG

### Standardausstattung Wohnungen (E-Installation generell unter Putz)

Vorraum:	mindestens 1 Lichtauslass, mindestens 1 Schukosteckdose 1-fach, Klingel, Wohnungsverteiler, Gegensprechanlage, Medienverteilerdose inkl. 1 Schukosteckdose, Stellantriebe Heizkreisverteiler Zusatz Penthouse: 1 Schukosteckdose 2-fach
Wohnraum:	mindestens 2 Lichtauslass, mindestens 1 Schukosteckdose 1-fach und 2 Schukosteckdosen 2-fach (davon 1 kombiniert mit TV-Anschluss), 1 Telefondose (A1), 1 TV-Anschluss (Magenta), 1 Raumtemperaturregler
Zimmer:	mindestens 1 Lichtauslass, mindestens 1 Schukosteckdose 1-fach, mindestens 1 Schukosteckdose 2-fach, 1 Leerrohr für TV-Anschluss, 1 Raumtemperaturregler
Küche:	mindestens 1 Lichtauslass (bei Wohnungen über 50 m <sup>2</sup> ), 1 Anschluss E-Herd, je 1 Schukosteckdose 1-fach für Kühlschrank, Geschirrspüler und Dunstabzug, 1 Schukosteckdose 3-fach, 1 Auslass Unterschrankbeleuchtung Zusatz Penthouse: 1 weitere Schukosteckdose 1-fach für Mikrowelle, 1 Schukosteckdose 2-fach
Badezimmer:	2 Lichtauslässe davon einer im Bereich des Waschbeckens, 1 Feuchtraum-Schukosteckdose 2-fach, 1 Schukosteckdose Waschmaschine, Abluftanlage nach Erfordernis Zusatz Penthouse: 1 Schukosteckdose 1-fach für Sprossenheizkörper
Toilette:	1 Lichtauslass, Abluftanlage nach Erfordernis Zusatz Penthouse: Bedarfstaster wenn eigener Lüftungsventilator, 1 Spiegelauslass, 1 Schukosteckdose 1-fach
Abstellraum:	1 Lichtauslass, 1 Schukosteckdose 1-fach
Balkon/Terrasse:	mindestens 1 montierte Außenleuchte (bei Balkon/Terrasse > 5m <sup>2</sup> , mindestens 1 Schukosteckdose 1-fach)

Innenliegende Sanitärräume werden mit einer mechanischen Entlüftung ausgeführt. Der Dunstabzug in den Küchen erfolgt im Umluftbetrieb. Alle Wohn- und Schlafräume werden gemäß der gesetzlichen Vorgaben mit Rauchwarnmeldern mit Internalarm ausgerüstet. Allgemeinbereiche der Gebäude werden mit Leuchten ausgestattet, die nach Erfordernis mit Zeit-, Dämmerungs- und/oder Näherungsautomatik geschaltet werden.



## 10 HEIZUNG

Die zentrale Heizanlage der Wohnungen sowie die Warmwasserversorgung wird an das örtliche Fernwärmenetz angeschlossen. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Zusätzlich wird in jedem Badezimmer ein elektrischer Sprossenheizkörper situiert. Alle Wohnungen erhalten Wasser- und Wärmemengenzähler die seitens der Energielieferanten montiert werden.

## 12 SANITÄRAUSSTATTUNG

Die Sanitärbereiche werden entsprechend der Plandarstellung mit Waschbecken, Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Toiletten werden mit Tiefspül-WC, montiert auf Unterputztragsystem mit integriertem Spülkasten, ausgeführt. Bei getrennter Anordnung von Bad und Toilette erhalten die Toiletten ein Handwaschbecken. Zur Anwendung kommt weiße Marken-Sanitärkeramik und Marken-Armaturen.

Terrassen erhalten einen frostsicheren Wasseranschluss.

## 13 KÜCHEN

Auf Wunsch unterstützt der Bauträger bei der Konzeption, Planung und Organisation einer auf den Grundriss und persönliche Anforderungen abgestimmten Küche.

### DISCLAIMER

Alle Angaben, Berechnungen und Darstellungen in diesem Prospekt wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Pläne und Visualisierungen in dieser Unterlage dienen zur Orientierung und sind auf dem aktuellen Stand der Planung. Die dargestellten Bilder dienen nur zur Veranschaulichung und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Für die Richtigkeit von Inhalt wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Druck- und Satzfehler vorbehalten. Der Bauträger behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse, behördlicher Auflagen oder einer optimierten Bauweise Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor, wobei die beschriebene Qualität jedenfalls gewährleistet wird. Änderungswünsche zu beschriebener Ausstattung sowie weitere individuelle Sonderausstattungen sind – soweit technisch und baurechtlich zulässig und soweit schutzwürdige Interessen anderer Eigentümer nicht beeinträchtigt werden – in Abhängigkeit des jeweiligen Baufortschrittes – mit Zustimmung des Bauträgers möglich. Diesbezügliche Information und Beratung erhalten Sie direkt beim Bauträger. HWB 31,57 kWh/m<sup>2</sup>/a Klasse B f<sub>CEE</sub> 0,58



**VENTA** REAL ESTATE  
GROUP

---

Jakominiplatz 12  
8010 Graz, Austria  
+43 / 316 / 69 82 20  
[verkauf@ventagroup.com](mailto:verkauf@ventagroup.com)  
[www.ventagroup.com](http://www.ventagroup.com)

VENTA