



4 flexible

**Gewerbeflächen in
Bestlage**

66 m² - 289 m²

Moderne Geschäftsflächen in einem hochwertigen Neubauprojekt der
Chronos Wohnbau Gruppe

CANAVESEGASSE 4
WIEN - LIESING

www.chronos-wohnen.at



CANAVESEGASSE 4

WIEN - Liesing

Die **Chronos Wohnbau Gruppe** ist seit über einem Jahrzehnt als Bau- und Bauträgergesellschaft in den Bereichen Bauplanung, Bauausführung und Baumanagement im Raum Graz tätig. In den kommenden Jahren wird die kontinuierliche und erfolgreiche Expansion fortgeführt und weitere Projekte in Graz sowie Vorhaben in Wien umgesetzt.

Unser Unternehmen errichtet qualitativ hochwertige und leistbare Wohnimmobilien im Eigentum. Als qualitätsbewusstes Unternehmen decken wir sämtliche Leistungen, von der Grundstückssuche, über die Planung, die Ausschreibung der Gewerke, sowie die Bauleitung bis hin zum tatsächlichen Verkauf ab. Selbstverständlich inklusive einer professionellen Kaufabwicklung. Wir agieren kundennah, transparent und sind dabei stets bemüht Kundenwünsche Realität werden zu lassen. Die Spezialisten des Chronos Wohnbau Teams sind ein verlässlicher Partner und ein Garant für zeitlosen Wohnbau.

Im Mittelpunkt unseres Schaffens steht die Umsetzung von marktgerechten Immobilienprojekten. Wir stellen Ihnen moderne und auf Ihre Be-

dürfnisse angepasste Wohnungen zu preiswerten Konditionen bereit. Die Chronos Wohnbau Gruppe hat in diesem Zusammenhang höchste Qualitätsansprüche an die Ausführung und achtet bei der Wahl Ihrer Projektstandorte auf langfristige Wertsteigerungspotentiale.

Der Markt wünscht effiziente und nachhaltige Lösungen, weshalb wir uns auf Neubauten in der Ziegelmassiv-Bauweise spezialisierten. Bei unseren Projekten bieten wir moderne Grundrisse mit durchdachter Raumaufteilung, Wohnungen mit großen Freiflächen wie Eingengärten, Balkone, Loggien oder Terrassen und eine zeitlose Ausstattung.

Wer modern und mit integrierten Freiflächen wohnen möchte oder wer langfristig investieren will, der wird bei uns fündig. Chronos-Immobilien haben Zukunft!

Wir legen großen Wert darauf, dass Ihnen die bei uns erworbene Wohnung auch zu Gesicht steht. Daher bieten wir höchste Flexibilität bei der Umpfanung Ihrer Wohnung oder der Ausstattung.

„ **Moderner Wohnraum mit solider Ausstattung** “

Chronos Wohnbau Gruppe GmbH

Bau- und Bauträgergesellschaft
Bauplanung – Baumanagement

Standort Graz

Merangasse 55 a
8010 Graz
T. +43 316 83 56 79-0

office@chronos-wohnen.at
www.chronos-wohnen.at



INHALTSVERZEICHNIS

Projekt & Grundstück				6
Standort & Einheiten				8
Kellergeschoss im Überblick				12
Erdgeschoss im Überblick				14
Top 01 (Haus 2)	3-Raum Gewerbeein.	68,02 m²	Erdgeschoss	16
VARIANTE Top 01v2 (Haus 2)	3-Raum Gewerbeein.	65,98 m²	Erdgeschoss	17
Top 02 (Haus 2)	3-Raum Gewerbeein.	74,09 m²	Erdgeschoss	18
VARIANTE Top 02v2 (Haus 2)	3-Raum Gewerbeein.	73,26 m²	Erdgeschoss	19
Top 03 (Haus 2)	3-Raum Gewerbeein.	70,23 m²	Erdgeschoss	20
VARIANTE Top 03v2 (Haus 2)	3-Raum Gewerbeein.	69,57 m²	Erdgeschoss	21
Top 04 (Haus 2)	3-Raum Gewerbeein.	76,63 m²	Erdgeschoss	22
VARIANTE Top 04v2 (Haus 2)	3-Raum Gewerbeein.	76,52 m²	Erdgeschoss	23
Bau- und Ausstattungsbeschreibung				24
Preise				32



GEWERBEFLÄCHEN IN BESTLAGE

Die **Chronos Wohnbau Gruppe** entwickelt die Liegenschaft in der Canavesegasse 4 im 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing.

Das Projekt befindet sich im beliebten Stadtteil **Atzgersdorf**, einer ruhigen und alleeatigen Straße in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern. Der Neubau umfasst Eigentumswohnungen, Freiflächen, **Tiefgarage** sowie **Gewerbereinheiten** und verbindet hochwertige Architektur mit nachhaltiger Standortqualität.

Vier flexible Gewerbereinheiten im Erdgeschoss bieten auf einer Fläche von **66 m² - 289 m²** ideale Voraussetzungen für **Unternehmen, Praxen und Dienstleistungsbetriebe**.

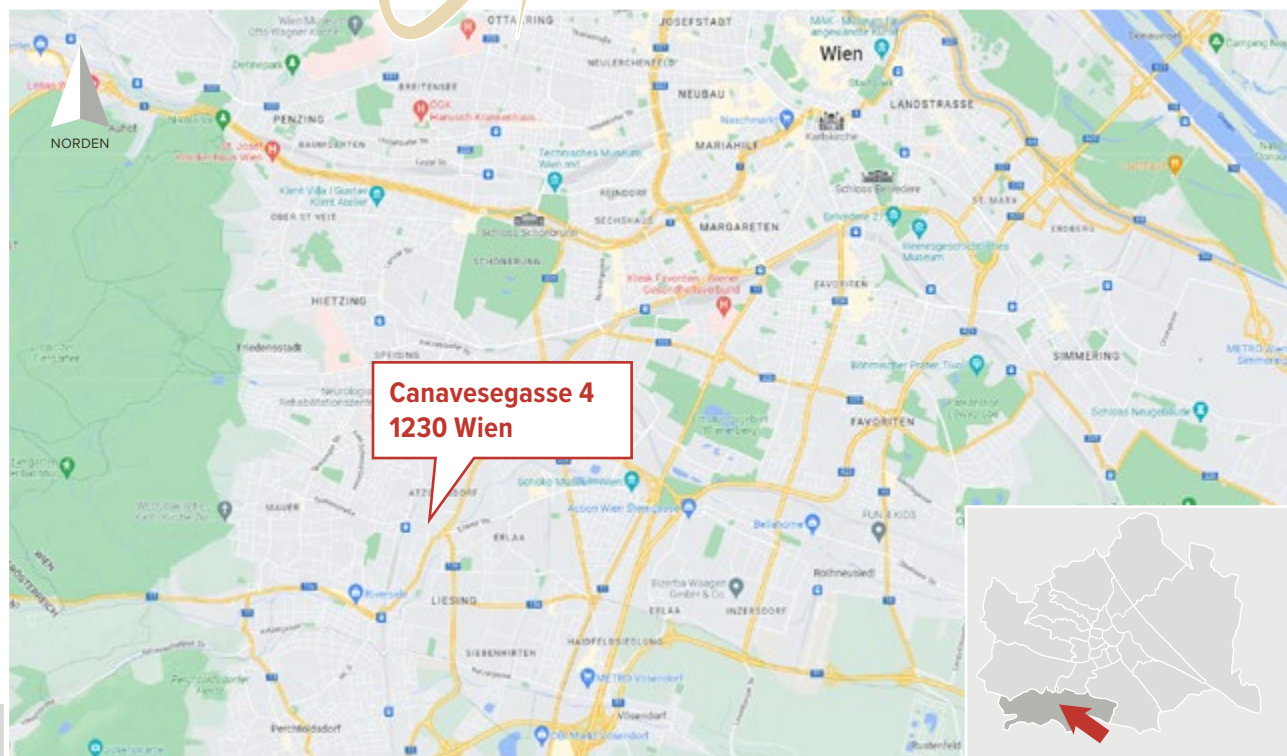
Ihre Vorteile:

- + Repräsentativer Neubau
- + Erdgeschosslage mit guter Sichtbarkeit
- + Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- + Ideal für Büro, Ordination oder Dienstleistung
- + Moderne Architektur
- + Tiefgarage im Gebäude
- + Attraktive Lage im Herzen von Atzgersdorf
- + Direkt vom Bauträger

Gewerbe mit Perspektive

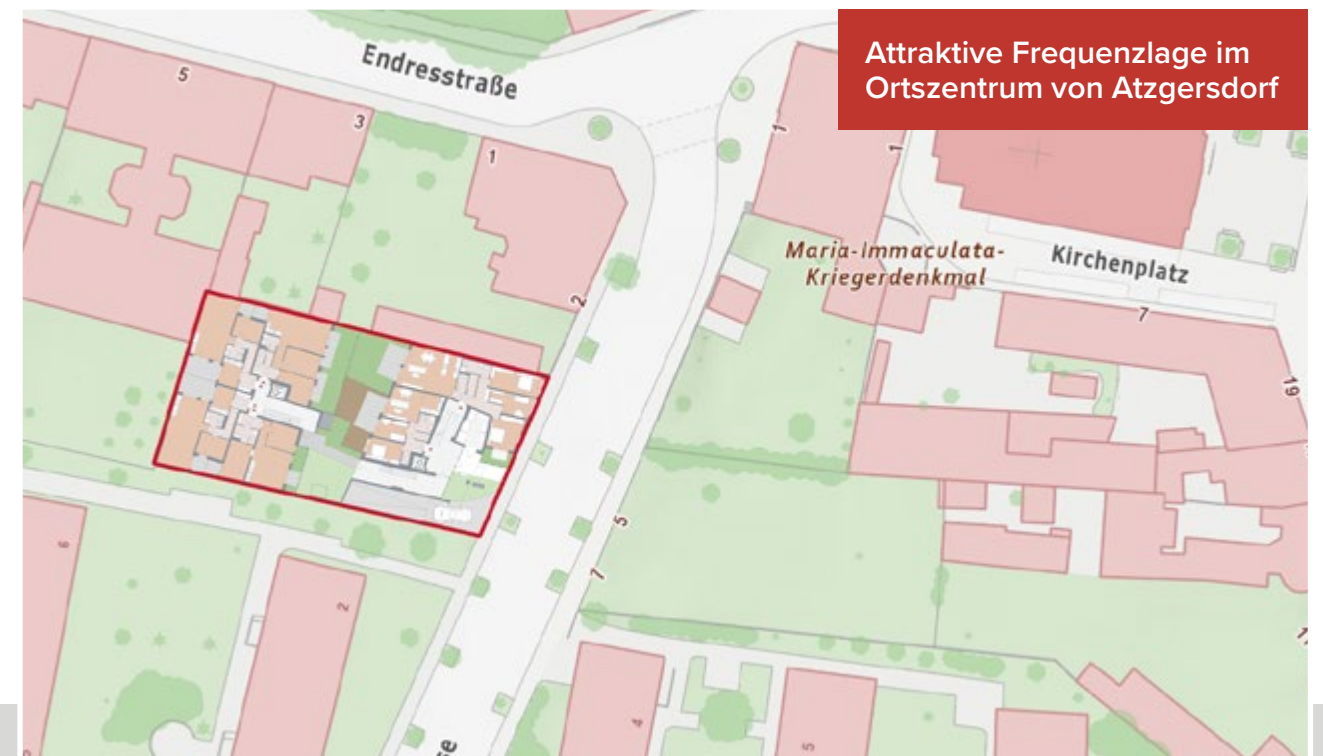


Foto von Vitaly Gariev auf Unsplash



Bilder: Google Maps

Bilder: Grundlage: basemap.at



Attraktive Frequenzlage im Ortszentrum von Atzgersdorf

STANDORT & EINHEITEN

Atzgersdorf ist durch die S-Bahn und mehrere Buslinien gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Kombination aus Wohnnutzung, Nahversorgung und **ausgezeichneter Erreichbarkeit** macht den Standort besonders **attraktiv für gewerbliche Nutzungen**.

Standortvorteile:

- + gewachsenes Wohnumfeld
- + hohe Kaufkraft im Einzugsgebiet
- + optimale Erreichbarkeit
- + lebendiges Grätzl mit Nahversorgung
- + langfristig attraktiver Unternehmensstandort

Die **Gewerbeeinheiten** wurden zukunftsicher geplant und für unterschiedliche Nutzungskonzepte konzipiert. Die Flächen können kombiniert werden und sind vielseitig nutzbar. Sie eignen sich insbesondere für:

- + Arztpraxen
- + Gesundheitsdienstleister
- + Therapiezentrum
- + Büroflächen
- + Kanzlei
- + Studio
- + Unternehmensstandort
- + Beratungsdienstleistungen

Vielseitig nutzbar.



Foto von SoyBreno auf Unsplash



Foto von Marc Zeman auf Unsplash



Foto von ThisisEngineering auf Unsplash



Foto von Vitaly Gariev auf Unsplash



KELLERGESCHOSS

Tiefgarage und Keller

KELLER	
Tiefgarage	626,91 m²
PKW-Stellplätze	18
- davon extrabreit	3
Motorrad-Stellplätze	1
Fahrrad-Stellplätze	49
Kellerabteile	2,09 - 5,06 m²
Fahrradraum	29,74 m²
Kinderwagen	5,08 m²
Reinigung	1,94 m²
Technikräume	25,63 m²



Haus 2

Haus 1

ERDGESCHOSS

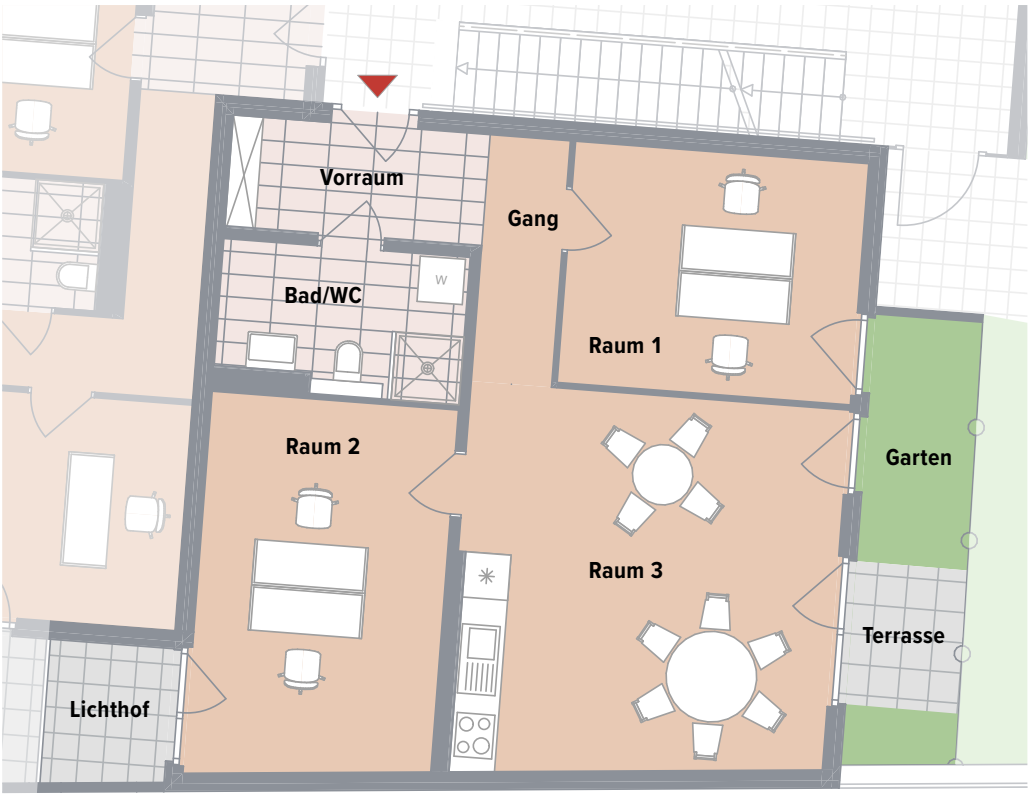
Das Erdgeschoss im Überblick
Wohnungen mit Garten



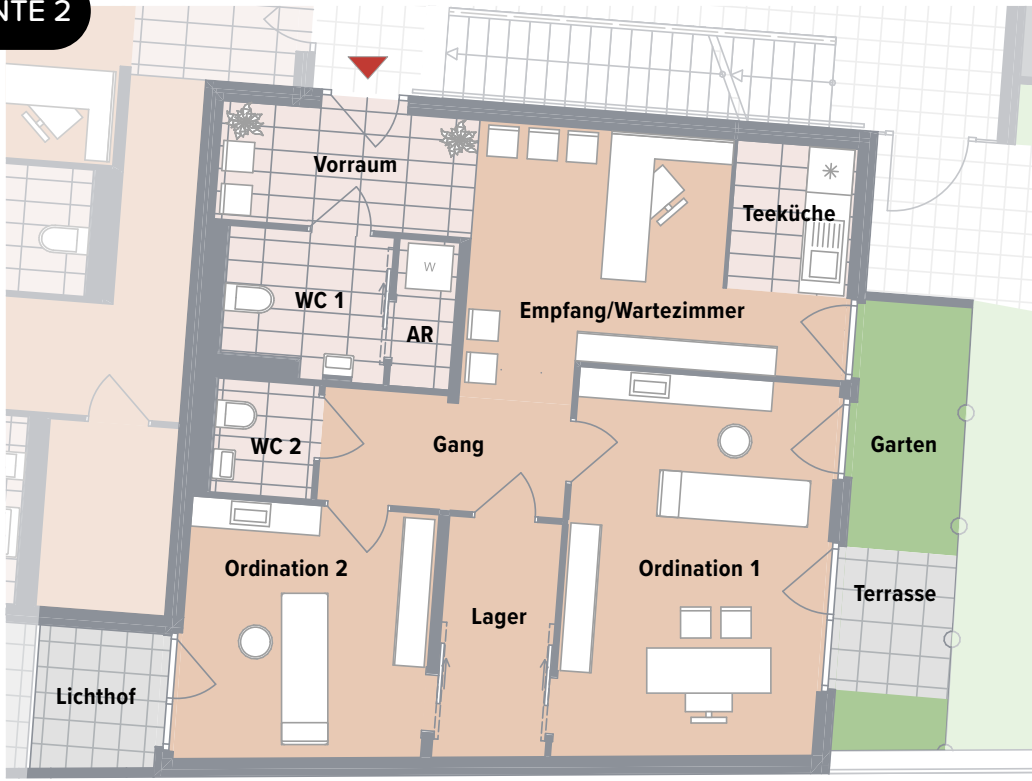
GEWERBEFLÄCHEN		288,97 m ²
- davon mit Rh < 1,50 m		- Rh < 1,5 m
TOP 01	68,02 m ²	
+ Terrasse + Lichthof	6,23 m ²	
TOP 02	74,09 m ²	
+ Lichthöfe	14,42 m ²	
TOP 03	70,23 m ²	
+ Lichthöfe	13,66 m ²	
TOP 04	76,63 m ²	
+ Terrassen + Lichthof	12,08 m ²	

Haus 2

Haus 2



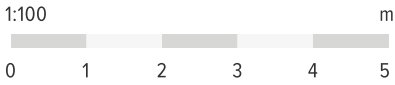
VARIANTE 2



✓ **Barrierefrei
anpassbare Wohnung**

**Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!**

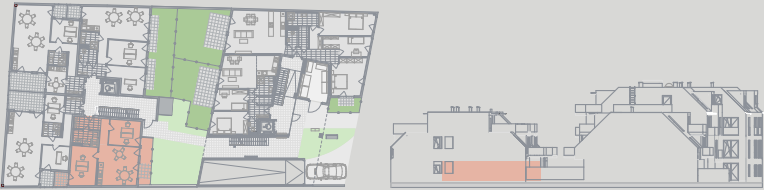
**Flächen nebeneinanderliegender
Tops können kombiniert werden!**



WOHNFLÄCHE	68,02 m ²
Raum 1	12,51 m ²
Raum 2	16,21 m ²
Raum 3	24,89 m ²
Bad/WC	5,84 m ²
Vorraum	5,09 m ²
Gang	3,48 m ²
+ Lichthof	3,17 m ²
+ Terrasse	3,06 m ²
+ Garten	6,49 m ²
+ Kellerabteil	2,97 m ²
Preis für Eigennutzer:	€ 364.600,-
Preis für Anleger:	€ 328.500,-

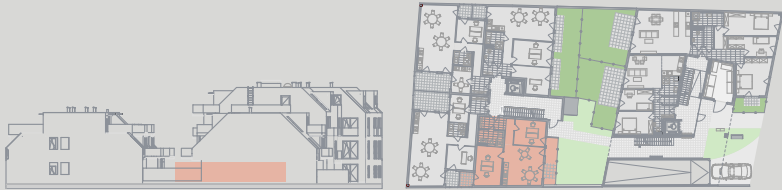
**BÜRO
TOP 01**

**3-Räume Einheit
Erdgeschoss**



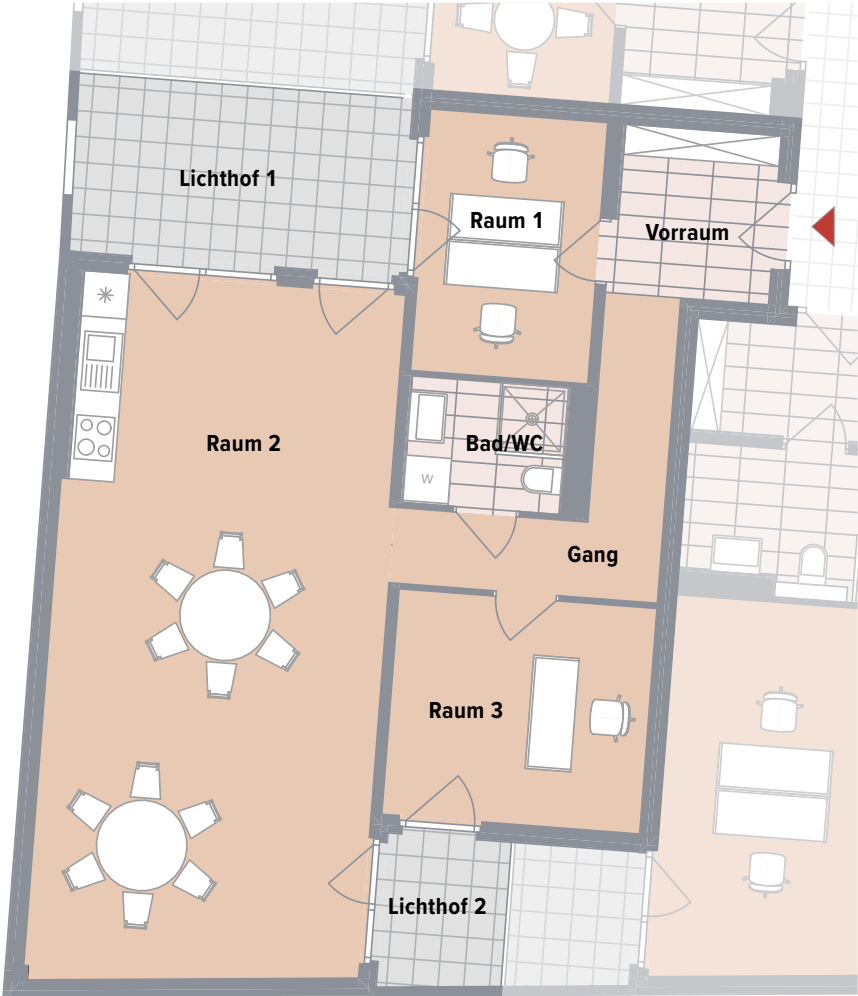
**ORDINATION
TOP 01v2**

**3-Räume Einheit
Erdgeschoss**

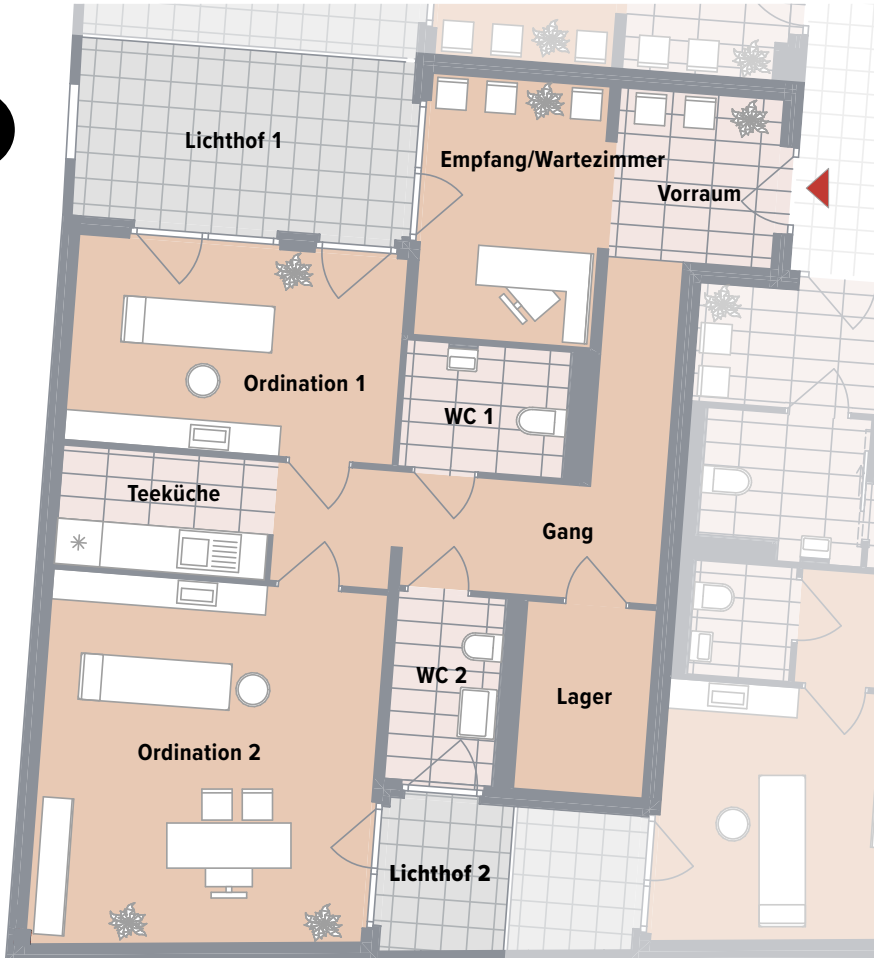


WOHNFLÄCHE	65,98 m ²
Ordination 1	17,58 m ²
Ordination 2	11,05 m ²
Empfang/Wartezimmer	13,15 m ²
Teeküche	3,23 m ²
WC 1, WC 2	3,94 m ² , 2,03 m ²
Lager	4,72 m ²
Vorraum, Gang	5,35 m ² , 4,93 m ²
+ Lichthof	3,17 m ²
+ Terrasse	3,06 m ²
+ Garten	6,49 m ²
+ Kellerabteil	2,97 m ²
Preis für Eigennutzer:	€ 364.600,-
Preis für Anleger:	€ 328.500,-

Haus 2



VARIANTE 2

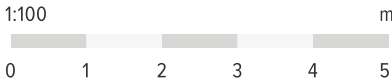


Haus 2

Barrierefrei
anpassbare Wohnung

Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!

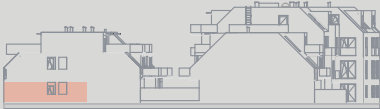
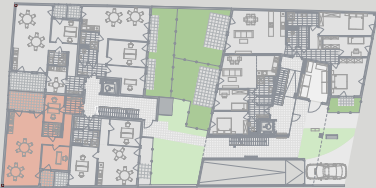
Flächen nebeneinanderliegender
Tops können kombiniert werden!



WOHNFLÄCHE	74,09 m ²
Raum 1	8,26 m ²
Raum 2	40,73 m ²
Raum 3	10,29 m ²
Bad/WC	3,48 m ²
Vorraum	4,72 m ²
Gang	6,61 m ²
+ Lichthof 1	10,89 m ²
+ Lichthof 2	3,53 m ²
+ Kellerabteil	3,45 m ²
Preis für Eigennutzer:	€ 397.100,-
Preis für Anleger:	€ 357.700,-

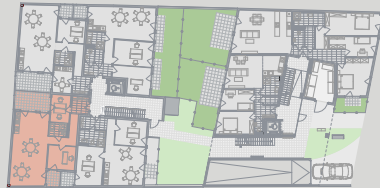
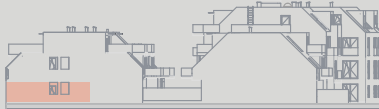
BÜRO
TOP 02

3-Räume Einheit
Erdgeschoss



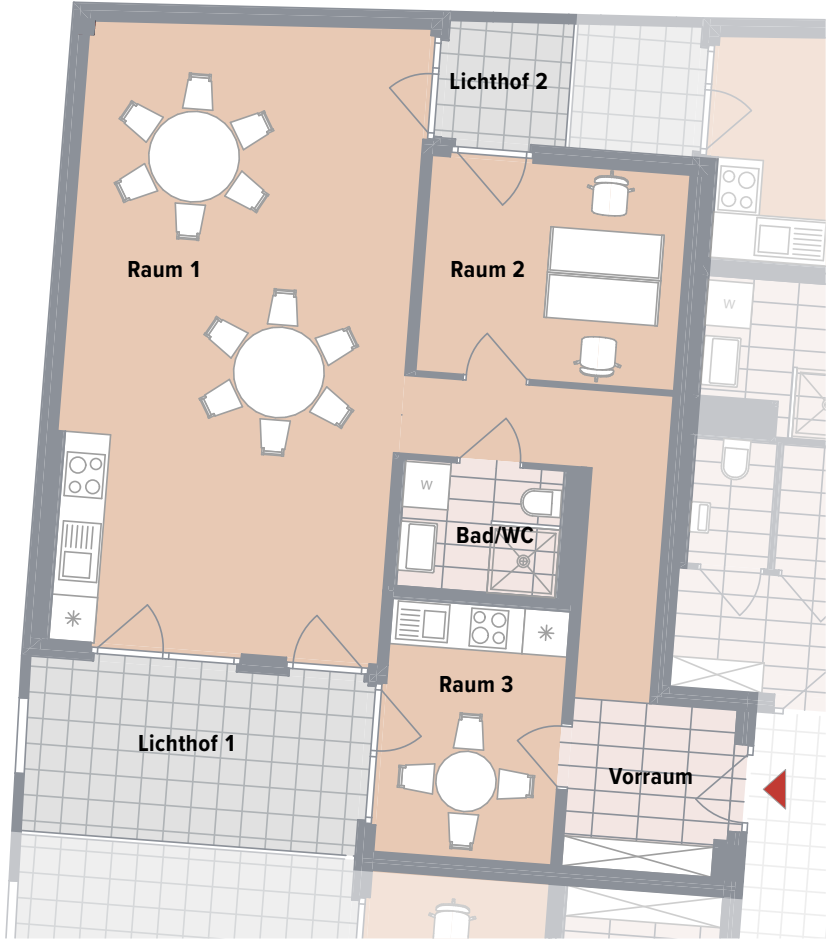
ORDINATION
TOP 02v2

3-Räume Einheit
Erdgeschoss

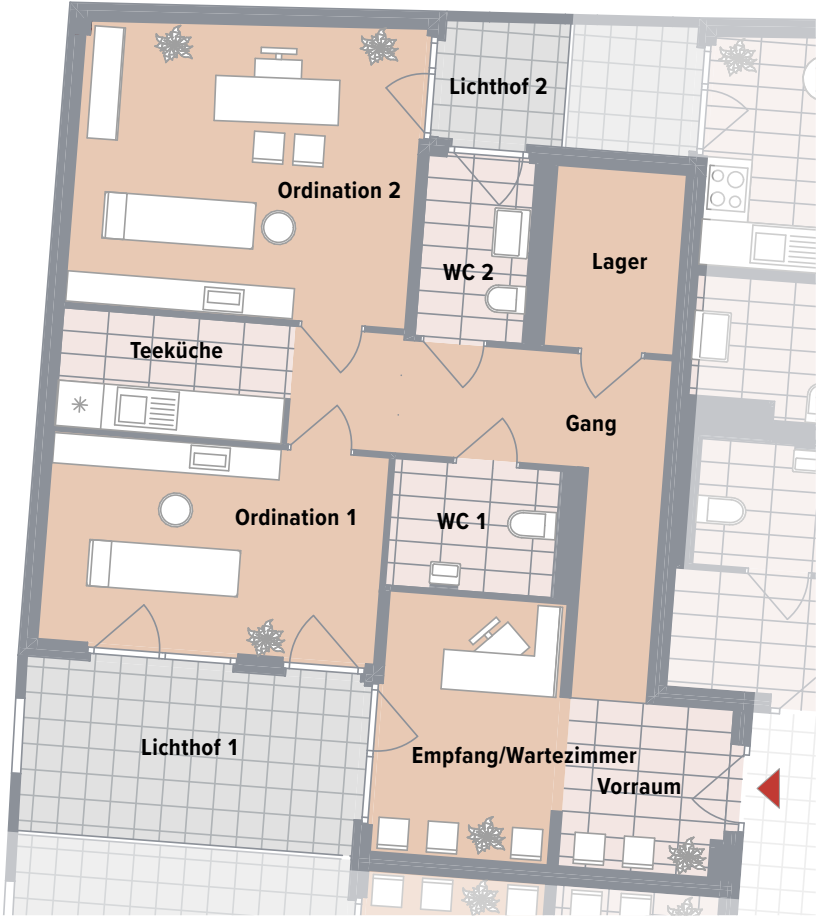


WOHNFLÄCHE	73,26 m ²
Ordination 1	12,09 m ²
Ordination 2	21,33 m ²
Empfang/Wartezimmer	8,26 m ²
Teeküche	4,44 m ²
WC1, WC 2	3,62 m ² , 3,60 m ²
Lager	4,26 m ²
Vorraum	4,85 m ²
Gang	10,81 m ²
+ Lichthof 1	10,89 m ²
+ Lichthof 2	3,53 m ²
+ Kellerabteil	3,45 m ²
Preis für Eigennutzer:	€ 397.100,-
Preis für Anleger:	€ 357.700,-

Haus 2



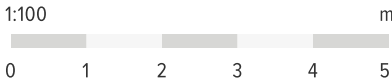
VARIANTE 2



 **Barrierefrei
anpassbare Wohnung**

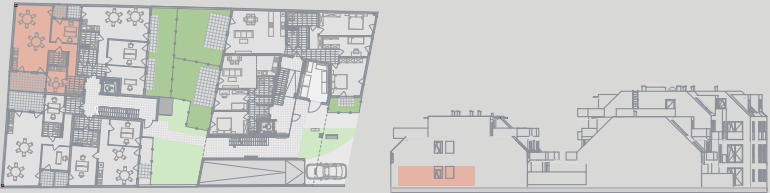
**Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!**

**Flächen nebeneinanderliegender
Tops können kombiniert werden!**

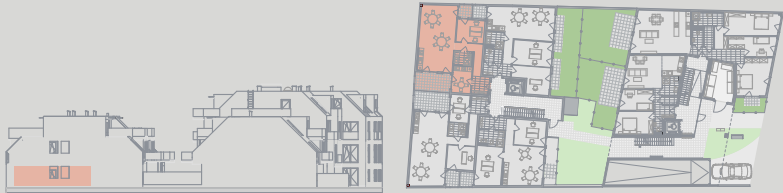


WOHNFLÄCHE	70,23 m ²
Raum 1	37,36 m ²
Raum 2	9,85 m ²
Raum 3	8,01 m ²
Bad/WC	3,53 m ²
Vorraum	4,76 m ²
Gang	6,72 m ²
+ Lichthof 1	10,79 m ²
+ Lichthof 2	2,87 m ²
+ Kellerabteil	3,08 m ²
Preis für Eigennutzer:	€ 377.200,-
Preis für Anleger:	€ 339.800,-

**BÜRO
TOP 03**
3-Räume Einheit
Erdgeschoss

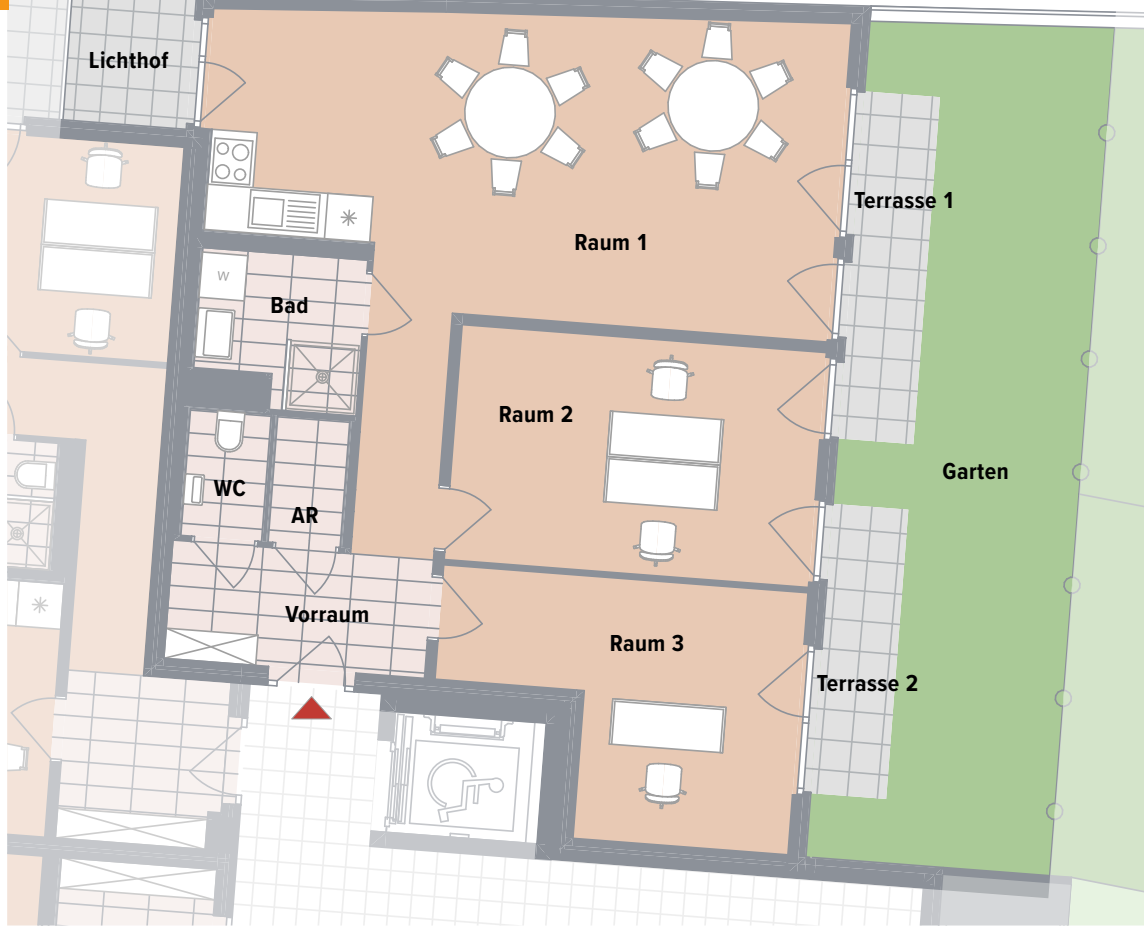


**ORDINATION
TOP 03v2**
3-Räume Einheit
Erdgeschoss



WOHNFLÄCHE	69,57 m ²
Ordination 1	12,44 m ²
Ordination 2	17,48 m ²
Empfang/Wartezimmer	8,24 m ²
Teeküche	4,77 m ²
WC 1, WC 2	3,67 m ² , 3,46 m ²
Lager	4,09 m ²
Vorraum	4,76 m ²
Gang	10,66 m ²
+ Lichthof 1	10,79 m ²
+ Lichthof 2	2,87 m ²
+ Kellerabteil	3,08 m ²
Preis für Eigennutzer:	€ 377.200,-
Preis für Anleger:	€ 339.800,-

Haus 2



Barrierefrei
anpassbare Wohnung

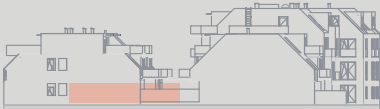
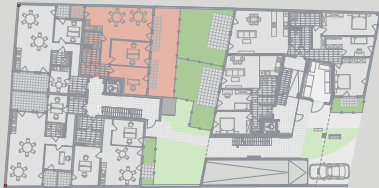
Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!

WOHNFLÄCHE	76,63 m ²
Raum 1	35,55 m ²
Raum 2	15,19 m ²
Raum 3	13,04 m ²
Bad	4,03 m ²
WC	1,80 m ²
Vorraum	5,42 m ²
Abstellraum	1,60 m ²
+ Terr. 1 + 2, Lichthof	9,17 m ² , 2,91 m ²
+ Garten	28,30 m ²
+ Kellerabteil	4,08 m ²

Preis für Eigennutzer: € 411.700,-
Preis für Anleger: € 370.900,-

BÜRO
TOP 04

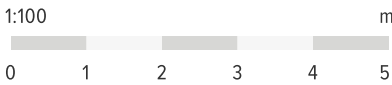
3-Räume Einheit
Erdgeschoss



VARIANTE 2

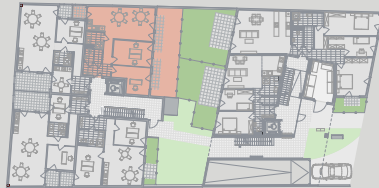
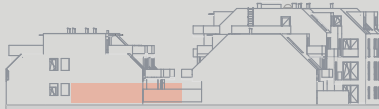


Flächen nebeneinanderliegender
Tops können kombiniert werden!



ORDINATION
TOP 04v2

3-Räume Einheit
Erdgeschoss



WOHNFLÄCHE	76,52 m ²
Ordination 1	15,19 m ²
Ordination 2	20,83 m ²
Empfang/Wartezimmer	13,04 m ²
Teeküche	7,42 m ²
WC 1, WC 2	3,58 m ² , 4,09 m ²
Vorraum	5,42 m ²
Gang	6,95 m ²
+ Terr. 1 + 2, Lichthof	9,17 m ² , 2,91 m ²
+ Garten	28,30 m ²
+ Kellerabteil	4,08 m ²

Preis für Eigennutzer: € 411.700,-
Preis für Anleger: € 370.900,-

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG (BAB)

ALLGEMEIN

ALLES WIE
GEPLANT.
DEIN BAUMEISTER.



Der Bauträger behält sich Änderungen der Ausführung, insbesondere solcher, die für eine zeitgerechte Fertigstellung dienlich sind, welche weder die Funktion noch die Qualität der Ausführung wesentlich beeinträchtigen bzw. nicht insgesamt wertmindernd sind, ausdrücklich vor. Angeführte Produktbezeichnungen sind beispielhaft genannt und können durch gleichwertige Fabrikate anderer Hersteller ersetzt werden. Alle Produkte nach Vorgabe des Bauträgers. Der Erwerber hat die Möglichkeit, den vorgesehenen Ausstattungszustand im Einvernehmen mit dem Bauträger abzuändern, sofern dies mit dem Bauablauf und den baurechtlichen sowie bautechnischen Bestimmungen vereinbar ist. Die in den Verkaufsunterlagen angegebenen Raumgrößen sind nach Rohbaumaßen berechnet. Diese Nutzflächenangaben erfolgen vorbehaltlich des endgültigen Nutzwertgutachten (Parifizierung). Toleranzen von $\pm 3\%$ bleiben unberücksichtigt. Vor der Einrichtung der Räume sind – insbesondere bei Einbaumöbeln – Naturmaße zu nehmen. Das in den Plänen eingezeichnete Mobiliar, sowie die auf den Visualisierungen dargestellten Ausstattungen (z.B. Möbel, Küchen, ...), sofern nicht ausdrücklich in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannt, stellt einen Einrichtungsvorschlag dar und ist im Kaufpreis nicht enthalten. Bei den Visualisierungen handelt es sich um möglichst realitätsnahe Darstellungen. Der Bauträger behält sich ausdrücklich das Recht vor, noch Anpassungen und Änderungen vorzunehmen.

Normabweichungen u. Hinweise zur Ausführung: In den folgenden Bauteilen weicht der Neubau Canavesegasse 4, 1230 Wien, teilweise von der ÖNORM ab. Bodenebene Duschen: Die bodenebenen Duschen werden gemäß ÖNORM B 3407 W4-abgedichtet und verflies. Eine zusätzliche Abdichtung der Rohdecke erfolgt nicht, da diese laut Sachverständigen-Expertisen (u.a. Stellungnahme Plankenauer/Mathä an den Landesverband der Sachverständigen für Oberösterreich u. Salzburg, Okt. 2018) als unzweckmäßig betrachtet wird. Balkone: Normgerecht bewehrte Stahlbetonkonstruktion ohne zusätzliche horizontale Abdichtung und ohne Entwässerungsrinnen, gemäß ÖNORM B 3691 u. DIN 1986-100; Belag Feinsteinzeug.

Betonoberflächen: Sichtbare Oberflächen von Balkonplattenuntersichten, Gargen- sowie Kellerwänden und Decken, Stütz- und Sockelwänden, Freistiegen usw. werden mit geschalter Oberfläche ohne besondere Anforderungen ausgeführt und entsprechen nicht den Vorgaben der ÖNORM B2204 sowie sonstigen Sichtbetonrichtlinien.

Der Bauträger übernimmt die Funktion als Bauherr entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Dies reicht vom Erwerb des Grundstückes, über die Einreich- und Ausführungsplanung, die Errichtung des Gebäudes bis zur Parifizierung und Einverleibung durch die Wohnungseigentumserwerber. In dieser Funktion ist er auch für die Einhaltung des Baustellenkoordinationsgesetzes verantwortlich.

BAUHERRENAUFGABEN



PLANUNG

Die Einreichplanung des gegenständlichen Objektes ist vom Bauträger selbst erstellt worden. Der Bauträger behält sich Änderungen aufgrund von etwaigen behördlichen Auflagen oder baurechtlichen Erfordernissen vor. Durch die ständige Weiterentwicklung der Planungsunterlagen kann es zu geringfügigen Abweichungen gegenüber den Verkaufsunterlagen kommen.

ÄNDERUNGSWÜNSCHE DER KUNDEN

Gerne passen wir die Planung Ihrer Wohnung an Ihre individuellen Vorstellungen nach technischen Möglichkeiten an. Im Verkaufspreis ist der Aufwand für eine Planungsvariante inkl. persönlichem Beratungsgespräch inkludiert. Sollten Sie weitere Planungsleistungen wünschen, so können diese von Ihnen zusätzlich beauftragt und nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet werden. Für die Änderungen erhalten Sie dann ein Angebot mit den Mehr- oder Minderkosten von uns, welches Sie beauftragen können. Leider sind jedoch nicht immer alle Änderungswünsche unserer Kunden umsetzbar, da insbesondere das äußere Erscheinungsbild nicht mehr geändert werden kann. Dafür bitten wir um Verständnis. Sonderwünsche sind soweit möglich direkt zwischen den Kunden und den jeweils ausführenden Firmen abzuwickeln und direkt von den Kunden zu beauftragen. Der Bauträger behält sich das Recht vor, in diese Abwicklung regelnd einzugreifen. Weiters sind Sonderwünsche nur insofern möglich, als diese den Bauablauf nicht behindern und die Bauzeiten (auch der anderen Gewerke) eingehalten werden können.

KONSTRUKTIVE AUSFÜHRUNG

► FUNDAMENTE

Fundamentplatte, Streifen- und Einzelfundamente lt. statischen Erfordernissen.

► WÄNDE

Tragende Außenwände in Stahlbeton laut statischen Erfordernissen, innen mit gespachtelten Fugen. Dämmung der Außenwände laut Bauphysik und Baugesetz in Polyurethan, Untersichten, wo erforderlich, aus Mineralwolle mit Oberfläche Endbeschichtung Dünnputz, Farbe entsprechend den Prospektunterlagen in Weiß und Anthrazit. Tragende Kellerwände aus Stahlbeton, Stärke nach statischen Erfordernissen, wahlweise aus Fertigteilen oder Ortbeton mit geschalter Betonoberfläche ohne besondere Anforderungen sowie Feuchtigkeitsabdichtung nach Erfordernis. Tragende Wohnungstrennwände aus Stahlbeton laut statischen Erfordernissen, mit gespachtelter Oberfläche und einseitiger Vorsatzschale aus Gipskarton. Nichttragende Innenwände aus Stahlbeton 7 cm mit gespachtelten Fugen. Der Deckenanschluss sämtlicher raumseitigen Wandflächen erfolgt mit Kronenleisten in Rechteckform.

► GESCHOSSDECKEN

Ortbeton- bzw. Fertigteildecken aus Stahlbeton laut statischer Bemessung mit schwimmendem Fußbodenaufbau und entsprechender Wärme- bzw. Trittschalldämmung. Deckenuntersicht mit gespachtelten Fugen. Die Raumhöhe beträgt in Abhängigkeit der jeweiligen örtlichen Lage im EG ca. 2,55 m bis 3,12 m. Im 1.OG ca. 2,24 m bis 2,52 m, im 2.OG (Galeriegesschoss) ca. 2,30 m bis 2,77 m.

KONSTRUKTIVE AUSFÜHRUNG

Aus statischen Gründen, wie etwa durch eine Deckenabsenkung, kann es in Teilbereichen zu geringeren Raumhöhen kommen, diese liegen jedoch immer über 2,50 m.

► AUFZUGSANLAGEN

Aufzugschächte aus Stahlbeton aus Fertigteilen oder in Ortbeton nach statischen Erfordernissen und geschalter Oberfläche ohne besondere Anforderungen. Aufzugskabine in barrierefreier Ausführung.

► STIEGENHÄUSER/STIEGENANLAGEN

Innenliegende Stiegenhäuser (Ausnahme offene Stiegenanlage bei Top 07) mit Stiegenkonstruktionen in Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteilen mit sandgestrahlter Oberfläche oder mit Fliesen in entsprechender Rutsicherheitsklasse belegt. Schalltechnische Entkoppelung der Stiegen zu den angrenzenden Wohnungen. Wo erforderlich werden Stiegen, Podeste mit Stabstahlgeländer verzinkt gegen Absturz gesichert.

► BALKONE/TERRASSEN

Balkonplatten aus Stahlbeton ohne besondere Anforderungen, Stärke nach statischen Erfordernissen, wahlweise aus Fertigteilen oder Ortbeton, Oberfläche mit Fliesenbelag 30/60 cm in entsprechender Rutsicherheitsklasse belegt. Terrassen mit Betonpflasterplatten 50/50 cm in Grau. Wo erforderlich werden Balkone und Terrassen mit Brüstungen und Dünnputzbeschichtung sowie auch mit Stahlgeländerelementen in Anthrazit mit Glasfüllungen gegen Absturz gesichert.

► DACHAUSBILDUNG

Flachdach als Warmdach mit Wärmedämmung gemäß Bauphysik bzw. Baugesetz, Dachhaut bituminös abgedichtet oder als Foliendach ausgebildet. Steildachaufbau auf oberster Geschossdecke aus gedämmter Sparrenlage und hinterlüfteten Unterdach. Fertige Oberflächen auf den Dächern wie folgt: am Hauptdach mit Kiesoberfläche, Betonplatten oder Kiesoberfläche auf den Terrassen im Dachgeschoß sowie Hartdeckung aus Dachsteinen an den Steildächern. Sämtliche Verblechungen aus beschichtetem Aluminium in Farbe Anthrazit, Regenabfallrohre in Farbe Weiß. Glasdächer inkl. verz. Stahl-Unterkonstruktionen montiert über einigen Terrassen bzw. Balkonen entsprechend der Plandarstellung.

► TIEFGARAGE

Wände wahlweise aus Fertigteilen oder Ortbeton mit geschalter Betonoberfläche ohne besondere Anforderungen, Fahrbahn und Parkplätze Oberfläche asphaltiert oder in Beton.

► KELLER

Wände wahlweise aus Fertigteilen oder Ortbeton mit geschalter Betonoberfläche ohne besondere Anforderungen, Bodenoberfläche glatt abgezogen.

TÜREN, FENSTER, SONNENSCHUTZ

► WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Türblatt in Klima- und Brandschutzklasse entsprechend den behördlichen Vorgaben. Farbe: Weiß. Sicherheitsbeschlag mit Drücker und Türspion.

► INNENTÜREN

Glatte Türblätter mit Röhrenspanfüllung weiß lackiert.

Alle Innentüren mit Leichtmetallbeschlag, WC und Bäder mit WC-Beschlag.

► FENSTER- UND TERRASSENTÜREN

Lage und Größe der Fenster entsprechend der Ausführungsplanung. Kunststoff weiß mit entsprechender Schall- und Wärmedämmung laut Bauphysik bzw. Baugesetz. Dreh- bzw. Drehkipp-Beschläge mit versperrbaren Fenstergriffen und Fixverglasungen. Einbau von Glasbrüstungen bei französischen Balkonen. Je Wohnung wird ein Terrassen- oder Balkontürelement mit flacher Alu-Bodenschwelle ausgeführt. Standardmäßig werden alle Elemente der Wohnungen mit 3-Fach-Verglasung ausgeführt, Fensterbänke innen aus weiß beschichteten Holzwerkstoffplatten, in den Badezimmern gefliest sowie Außenfensterbänke (nicht bodentiefe Elemente) in Aluminiumblech beschichtet.

► SONNENSCHUTZ

Sonnenschutz bei allen Fenstern und Terrassentüren der Aufenthaltsräume, Ausführung mit Raffstores, Alu-Lamellen und sichtbaren Vorbaukasten, Bedienung mit Handkurbel. Dachflächenfenstern der Aufenthaltsräume mit außenliegenden Rollläden mit Handkurbel.

HAUSTECHNIK-INSTALLATION



Waschtisch Laufen Pro A
650 × 480 mm
oder glw.



Einhebel-Waschtisch-Mischer
Alva Aqua Una
oder glw.



Wand-WC Laufen Lua
Tiefspüler 520 × 360 mm



Betätigungsplatte
Laufen oder Geberit



Dusche Einhebel-Mischer
Alva Aqua Una
oder glw.

Brausegarnitur
Alva Prisma Sana
oder glw.



► HEIZUNG

Die Wärmeversorgung erfolgt aus dem Fernwärmenetz der Wien Energie. Die Ausführung als Zentral- heizungsanlage erfolgt nach den gültigen Ö-Normen für den Bau von Warm- wasserheizungen in geschlossenen Heizsystemen. In allen Tops wird eine Fußbodenheizung mit separater Regelung für jeden Aufenthalts- raum (Vorraum nicht regelbar) ausgeführt. In jeder Wohneinheit ist ein separater Funkzähler (Mietzähler des Messunternehmens) vorgesehen.

► SANITÄRAUSSTATTUNG

Sanitärgegenstände wie Waschbecken, Duschen und WC werden in der Sani- tärfarbe Weiß eingebaut. Die Armaturen werden mit verchromten Oberflächen ausgeführt. Die Anzahl und Positionierung ist in den Verkaufsplänen dargestellt.

► WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung erfolgt aus dem leitungsgebundenen Trinkwassernetz der vom Wiener Wasser. Wasserverteil- und Steigrohre werden aus Kunststoffrohren her- gestellt. Es ist eine gesonderte Wasserabspernung für jede Wohnung vorgese- hen.

► WARMWASSERVERSORGUNG

Die Warmwasserversorgung der Badezimmer und Küchen erfolgt mittels dezen- traler Warmwasseraufbereitung mittels Wohnungsstationen, positioniert im WC oder in den Abstellräumen nach Wahl des Bauträgers. WC-Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss.

► RAUMENTLÜFTUNG

Innenliegende WCs werden mittels Unterputzventilatoren mit Nachlaufrelais über Dach entlüftet. Der Dunstabzug in den Küchen erfolgt mit Umluft und wird nicht über Dach geführt.

► WC-ANLAGEN

Wandhängend mit Tiefspülschalen aus Porzellan, WC-Sitz mit Toilettendeckel mit Absenkautomatik und Wandeinbauspülkasten.

► DUSCHANLAGEN

Walk-In Duschanlagen verfließt 80/80 cm mit mittigem Gully, Ablaufgarnitur und Brausehebelmischer mit Keramikscheibendichtung, Schlauchbrause mit Metall- schlauch und Wandbrausehalter. Eine freistehende Glasduschwand 100/200 cm inkl. Wandstrebe.

► KÜCHENANSCHLUSS

Für Küchenspüle und Geschirrspüler sind entsprechende Anschlüsse vorgese- hen. Der komplette Küchenanschluss hat durch den Kunden zu erfolgen und ist gesondert zu beauftragen. Der Abwasserablauf ist dicht verschlossen.

► WASCHMASCHINENANSCHLUSS

Kommt entsprechend den Verkaufsplänen zur Ausführung und ist mit Ablauf- ventil, Unterputzsiphon und Abdeckplatte in Farbe Chrom vorgesehen.

► WASSERANSCHLUSS TERRASSE/BALKON/GARTEN

Bei allen Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil wird jeweils ein Kaltwasser- auslauf mit frostsicherer Armatur mit Schlauchanschluss installiert. Ebenfalls ist eine allgemeine Wasserentnahmestelle in der Wohnanlage vorgesehen.

ELEKTROINSTALLATION



Wohnungsverteiler Hager
oder glw.



Schalter und Stecker
Fabrikat: BERKER
Type: S1



Rauchmelder
Symbolbild

Die elektrische Anspeisung erfolgt ausgehend von einem Hauptverteiler über Subzählerleitungen und Wohnungsverteiler. Ausführung der Oberflächen der Sub-Verteiler, Schalter und Steckdosen ist weiß. Telefonversorgungsleitung im Vorraum. TV-Anschluss mittels Anschlusssteckdose im Wohnraum. Zentrale Sat- Anlage auf dem Dach. Für EDV-Leitungen ist eine Leerverrohrung vom Vorraum bis zu einer Leerdose im Wohnraum vorgesehen.

► STROMKREISE

Die Anzahl und Ausführung der Stromkreise wird entsprechend der Ö-Norm E 8015-2 ausgeführt.

► ELEKTRO-, WAND- & DECKENAUSLÄSSE, LICHTSCHALTER UND STECKDOSEN

Die Anzahl und Ausführung der Auslässe und Schalter sowie Steckdosen wird entsprechend der Ö-Norm E 8015-2 ausgeführt.

Vorraum: je 1 Deckenauslass mit Wechselschalter (bei Raumgröße über 6,0 m² 2 Stk. Deckenauslässe), 2 Steckdosen, 1 Wohnungsverteiler, 1 Telefonan- schluss, 1 Gegensprechanlage Audio.

Küchenbereich: 1 Deckenauslass mit Schalter, 1 Herd-Anschlussdose, 4 Steck- dosen (2x2-fach), 1 Steckdose Geschirrspüler, 1 Steckdose Kühlschrank, 1 Steckdose Dunstabzug.

Wohnbereich: 2 Deckenauslässe mit Schalter, 5 Steckdosen (2x2-fach, 1x1- fach), 1 Antennensteckdose, 1 Leerdose.

Zimmer: 1 Deckenauslass mit Ausschalter, 4 Steckdosen (4x1-fach).

Badezimmer: 1 Deckenauslass und 1 Wandauslass mit Schalter, 4 Steckdosen (2x2-fach), je 1 Steckdose für Waschmaschine.

WC: 1 Deckenauslass mit Ausschalter, 1 Lüfterauslass und Nachlaufrelais (nur bei WC ohne Fenster).

Abstellraum: 1 Deckenauslass mit Ausschalter, 1 Steckdose.

Terrasse Zugang: 1 Deckenleuchte mit Bewegungsmelder.

Balkon/Terrasse: Bauteilfläche bis 13,0 m²: 1 Deckenleuchte mit Ausschalter, 1 Steckdose mit Abdeckung, Bauteilfläche bis 25,0 m²: 2 Deckenleuchten mit Ausschalter, 1 Steckdose mit Abdeckung und für Bauteilflächen > 25,0 m²: 3 Deckenleuchten mit Ausschalter und 2 Steckdosen mit Abdeckung.

Keller/Kellerersatzräume: Gänge mit Deckenleuchten und Wechselschalter.

Kellerabteil bzw. Ersatzräume: 1 Steckdose je Abteil.

Tiefgarage: Decken- u. Wandleuchten mit Bewegungsmeldern. Schlüssel- schalter (Wandmontage) und 1 Fernbedienung je Parkplatz für Garagentor, Ampelregelung. Pro Stellplatz ist eine Leerverrohrung für eine E-Ladestation vorgesehen.

Stiegenhaus: Deckenleuchten mit Bewegungsmelder.

► PHOTOVOLTAIK-ANLAGE

Auf dem Dach ist eine Photovoltaik-Anlage zur elektrischen Versorgung der Allgemeinanlagen installiert.

ALLGEMEINBEREICHE



Sprechanlage Bticino
Type: Innenstelle Sprint
oder glw.



Sprechanlage Bticino
Type: Aussenstelle Sfera Alu
oder glw.

► ZENTRALE SCHLIESSANLAGE

Mit der zentralen Schließanlage sind alle zur Wohneinheit gehörigen Teile (z.B. Briefkasten, Kellerabteil, Tiefgarage ...) mit einem Schlüssel sperrbar (5 Stk. Schlüssel werden je Einheit übergeben).

► SPRECHANLAGE Audio im Zugangsbereich des Stiegenhauses.

► KELLERABTEILE / KELLERERSATZRÄUME

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil entsprechend der Planung zugeordnet. Außenwände: siehe Keller (Beschreibung unter "Konstruktive Ausführung"), Trennwände: Metalllamellenwände nicht vollständig verschlossen.

► TIEFGARAGENPARKPLÄTZE

Es sind insgesamt 20 Parkplätze in der Tiefgarage vorhanden, davon 3 behindertengerecht. Die Parkplätze weisen eine Breite von ca. 2,50 m auf (behindertengerechter Parkplatz ca. 3,50 m). Zusätzlich gibt es 2 gesonderte Motorradabstellplätze.

► MÜLLRAUM

Im Haus 1 integrierter Müllraum im EG mit Wänden aus Stahlbeton und sichtbarer Fugenausbildung der Fertigteilelemente, Oberfläche geschalt ohne besondere Anforderungen, Bodenplatte glatt abgezogen.

► AUSSENANLAGEN

Humusierung & Begrünung der Rasenfläche. Die Eigengärten befinden sich zum Teil auf der Tiefgaragendecke und weisen eine Überschüttung von 40 cm auf. In diesen Bereichen können keine Bäume gepflanzt werden. Zu Revisionszwecken können sich Schachtdeckel des RW-Kanals in den Eigengärten befinden.

Die Garagenzufahrt sowie der Zugang zur Wohnanlage bis zum Müllraum werden asphaltiert. Restliche Gehwege im EG werden Betonpflasterplatten 50/50 cm in grau sowie mit Rasengittersteinen (Verbindungsgehweg zum Treppenhause 2) gepflastert. Die Regenwasserentsorgung erfolgt über den nach Ö-Norm dimensionierten Regenwasserkanal.

Einfriedungen: Kunststoffbeschichteter Maschendrahtzaun als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken sowie zu den Gartenanteilen mit einer Höhe von 1,0 m, Farbe Grün.

MALEREI UND ANSTRICH

BODENBELÄGE

Wohnungen: Wände und Decken mit Innendispersion, Farbe Weiß.

Tiefgarage und Keller: kein Anstrich.

► PARKETTBÖDEN

Parkettböden in den Räumen: Wohnküche, Schlafzimmer.

2-Schicht Fertigparkett Eiche geklebt in Langriemenform mit 9 mm Gesamtstärke im wilden Verband verlegt bzw. wird im Standard eine weitere Holzart oder Sortierung zur Auswahl angeboten. Sesselleisten aus Holz auf den Parkettboden abgestimmt. Durch den Bauträger erfolgt eine Bemusterung zur Auswahl durch den Käufer. Andere Parkettböden oder Verlegearten möglich.

► FLIESEN

Bodenfliesen in den Räumen: Vorraum/Flur, Bad/WC, WC, Abstellraum mit Fliesen 30/60 cm. Fliesen und Verfugung in Standardfarben nach Wahl. Wandfliesen in den Bädern mit Fliesen 30/60 cm. Fliesen und Verfugung in Standardfarben nach Wahl. Höhe bis Türstockoberkante. Restlich verfliesete Böden mit Sockelfliesen ausgeführt. Durch den Bauträger erfolgt eine zusätzliche Bemusterung mit 4 Fliesen gleicher Qualität für Boden- bzw. 2 für Wandfliesen zur Auswahl durch den Käufer. Andere Formate und Farben sind gegen Aufpreis möglich.

STANDARD-PARKETTBÖDEN



Eiche im wilden Verband
in Langriemen-Optik
Standard Parkett Boden



Beispielfoto Parkett
Zwei- oder Dreistab-Optik
Weitere Holzart oder Sortierung

STANDARD-FLIESEN
& PLATTEN

WANDFLIESEN:
Weiss matt 30/60 oder
Weiss glänzend 30/60

BODENFLIESEN (WOHNUNG):
Format 30/60
in 4 Farben

BODENFLIESEN (BALKON):
Format 30/60 grau



CANAVESEGASSE 4

WIEN - Liesing

Provisionsfreier
Verkauf

PREISE FÜR EIGENNUTZER

	Haus	Top #	Lage	Wohnfläche	Zimmer	Bal./Terr./Lichth.	Garten	Keller	Preis
	2	01	EG	68,02 m²	3	6,23 m²	6,49 m²	2,97 m²	€ 364.600,–
	2	02	EG	74,09 m²	3	14,42 m²		3,45 m²	€ 397.100,–
	2	03	EG	70,23 m²	3	13,66 m²		3,08 m²	€ 377.200,–
	2	04	EG	76,63 m²	3	12,08 m²	28,30 m²	4,08 m²	€ 411.700,–
VARIANTE	2	01v2	EG	65,98 m²	3	6,23 m²	6,49 m²	2,97 m²	€ 364.600,–
VARIANTE	2	02v2	EG	73,26 m²	3	14,42 m²		3,45 m²	€ 397.100,–
VARIANTE	2	03v2	EG	69,57 m²	3	13,66 m²		3,08 m²	€ 377.200,–
VARIANTE	2	04v2	EG	76,52 m²	3	12,08 m²	28,30 m²	4,08 m²	€ 411.700,–

Stellplätze in der Tiefgarage						Anzahl	Preis je Platz
Parkplatz		Nr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17				11/15	€ 28.000,–
Extrabreiter Parkplatz		Nr. 3, 9, 18				3/3	€ 32.000,–

Nebenkosten:		
Grunderwerbssteuer	3,5 %	des Kaufpreises
Grundbuchseintragungsgebühr	1,1 %	des Kaufpreises
Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung	1,5 %	des Kaufpreises zuzüglich USt. und Barauslagen

PREISE FÜR ANLEGER

	Haus	Top #	Lage	Wohnfläche	Zimmer	Bal./Terr./Lichth.	Garten	Keller	Preis
	2	01	EG	68,02 m²	3	6,23 m²	6,49 m²	2,97 m²	€ 328.500,–
	2	02	EG	74,09 m²	3	14,42 m²		3,45 m²	€ 357.700,–
	2	03	EG	70,23 m²	3	13,66 m²		3,08 m²	€ 339.800,–
	2	04	EG	76,63 m²	3	12,08 m²	28,30 m²	4,08 m²	€ 370.900,–
VARIANTE	2	01v2	EG	65,98 m²	3	6,23 m²	6,49 m²	2,97 m²	€ 328.500,–
VARIANTE	2	02v2	EG	73,26 m²	3	14,42 m²		3,45 m²	€ 357.700,–
VARIANTE	2	03v2	EG	69,57 m²	3	13,66 m²		3,08 m²	€ 339.800,–
VARIANTE	2	04v2	EG	76,52 m²	3	12,08 m²	28,30 m²	4,08 m²	€ 370.900,–

Stellplätze in der Tiefgarage						Anzahl	Preis je Platz
Parkplatz		Nr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17				11/15	€ 25.200,–
Extrabreiter Parkplatz		Nr. 3, 9, 18				3/3	€ 28.800,–

Nebenkosten:		
Umsatzsteuer (USt.)	20 %	des Kaufpreises
Grunderwerbssteuer	3,5 %	des Kaufpreises
Grundbuchseintragungsgebühr	1,1 %	des Kaufpreises
Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung	1,5 %	des Kaufpreises zuzüglich USt. und Barauslagen



VERKAUF & INFORMATION

Chronos Wohnbau Gruppe GmbH
Bau- und Bauträgergesellschaft
Bauplanung – Baumanagement
8010 Graz, Merangasse 55a

T. +43 316 835679–0
office@chronos-wohnen.at
www.chronos-wohnen.at

2026

Fertigstellung:
Leonhardstraße 29
8010 Graz

Heimkehrergasse 29
1100 Wien

Rudolf-Simon-Weg 6-8
8141 Premstätten

2025

Fertigstellung:
Körösisstraße 60
8010 Graz

2023

Fertigstellung:
Leonhardstraße 61
8010 Graz

Kalvarienbergstraße
22-26
8020 Graz

Großmannstraße 20
1220 Wien

Algersdorfer Straße 50
8020 Graz

2022

Fertigstellung:
Waltendorfer Gürtel 14
8010 Graz

Franz-Pratter-Straße 5
8020 Graz

2021

Fertigstellung:
Merangasse 55A
8010 Graz

2020

Fertigstellung:
Bienengasse 14A
8020 Graz

Johann-Michael-
Steffn-Weg 1
8010 Graz

2018

Fertigstellung:
Anton-Kleinoscheg-
Straße 46
8051 Graz

Werndorf bei Graz
8402 Werndorf

2016

Fertigstellung:
Pfarrgasse 11
8020 Graz

2015

Fertigstellung:
Gaswerkstraße 47
8020 Graz

Dominikanerriegel 18+20
8020 Graz

2014

Fertigstellung:
Pfarrgasse 15
8020 Graz

2012

Fertigstellung:
Kalvarienbergstraße 15
8020 Graz

2010

Gründung der Chronos
Wohnbau Gruppe
in Graz



Chronos Wohnbau Gruppe GmbH

Bau- und Bauträgergesellschaft
Bauplanung – Baumanagement

Zentrale Graz

Merangasse 55a
8010 Graz

T. +43 316 83 56 79-0
office@chronos-wohnen.at
www.chronos-wohnen.at

Gerichtsstand Graz

Firmenbuchnummer: FN 386905d
UID: ATU 67661023
Firmenbuchgericht: HG Graz

Bankverbindung

Raiffeisenbank Aichfeld eGen
IBAN: AT97 3834 6000 1100 0163
BIC: RZSTAT2G346

**Zeitgemäß wohnen.
Zeit zu investieren.**