



Chronos

Wohnbau Gruppe



9 Wohnungen
42 m² - 128 m²
PROVISIONSFREI

Ein Wohnbauprojekt der Chronos Wohnbau Gruppe

CORNELIUSWEG 9

GRAZ - GÖSTING

www.chronos-wohnen.at

CORNELIUSWEG 9

GRAZ - Gösting

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 Umplanung 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

Die Chronos Wohnbau Gruppe				2
Ansicht Süd-West				4
Projekt & Grundstück				6
Verkehr & Infrastruktur				8
Vogelperspektive				10
Das Areal				12
Kellergeschoss				14
Ansicht Top 01			Erdgeschoss	16
Top 01	4-Zimmer Wohnung	93,21 m ²	Erdgeschoss	18
Ansicht Top 03			1. Obergeschoss	20
Top 02	2-Zimmer-Wohnung	42,09 m ²	1. Obergeschoss	22
Top 03	3-Zimmer Wohnung	73,00 m ²	1. Obergeschoss	23
Top 04	2-Zimmer Wohnung	55,92 m ²	1. Obergeschoss	24
Top 05	3-Zimmer Wohnung	73,44 m ²	1. Obergeschoss	25
Vogelperspektive				26
Top 06	2-Zimmer Wohnung	46,02 m ²	2. Obergeschoss	28
Top 07	3-Zimmer Wohnung	70,90 m ²	2. Obergeschoss	29
Ansicht Top 08			3. und 2. Obergeschoss	30
Top 08	4-Zimmer Wohnung	128,73 m ²	3. und 2. Obergeschoss	32
Top 09	4-Zimmer Wohnung	94,17 m ²	3. und 2. Obergeschoss	34
Bau- und Ausstattungsbeschreibung				36
Verkaufspreise				44



PROJEKT & GRUNDSTÜCK

Am **Corneliusweg 9** in Gösting wird die Chronos Wohnbau Gruppe ein Neubauprojekt mit 9 Wohneinheiten in sonniger und ruhiger Grünlage mit Blick auf den Plabutsch errichten.

Gösting ist der 13. Stadtbezirk von Graz und liegt im Nordwesten der Stadt zwischen der Mur und dem Plabutsch. Der Höhenzug nördlich davon wird von der Burgruine Gösting gekrönt. Der stark wachsende Bezirk erfreut sich großer Beliebtheit, weil er einerseits ausgezeichnete urbane Infrastruktur und andererseits unmittelbaren Zugang zu den Sport- und Erholungsmöglichkeiten in den schattigen Wäldern und auf den sonnigen Gipfeln des Grazer Berglandes bietet.

Das Grundstück liegt in einer ruhigen Sackgasse inmitten von alten Stadtvillen und modernen kleingeschossigen Wohnbauten. Das momentan noch bestehende Gebäude wird vor Beginn der Bauarbeiten abgebrochen.

Die unmittelbare Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen, Radtouren, Mountainbike-Ausflügen oder den Besuch historischer Stätten und Sehenswürdigkeiten ein.

Das geplante Gebäude sieht süd- und westseitig ausgerichtete Wohnungen mit Eigengärten sowie großen Balkonen und Terrassen vor.

Wohnen im Grünen...



Grundkarte: basemap.at

Grundkarte: basemap.at



VERKEHR & INFRASTRUKTUR

Die **Lage** überzeugt nicht nur durch die unmittelbare Nähe zur Natur, sondern auch durch eine ideale Infrastruktur.

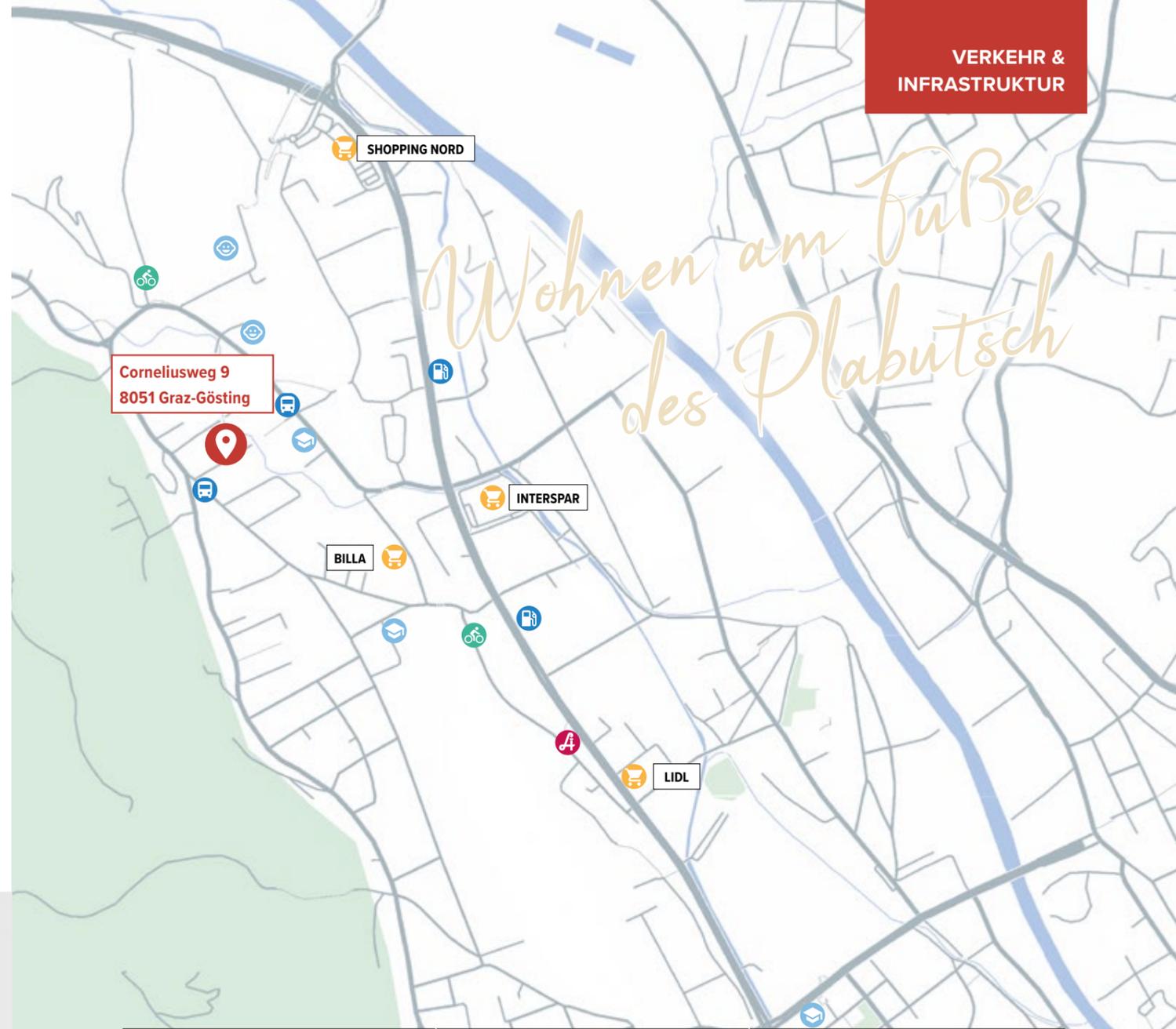
So sind Haltestellen der **öffentlichen Verkehrsmittel** (Linien 40 und 65) zu Fuß nur wenige Minuten entfernt, und verbinden sie bequem und schnell mit dem Stadtzentrum und anderen Stadtteilen.

Beste **Versorgung fürs tägliche Leben** bieten neben dem Einkaufszentrum "Shopping Nord" die großen Supermärkte aller Ketten und ein Bauernmarkt.

Ideal für Familien mit Kindern: **Kindergarten und Volksschule** sind nur etwa 500 m entfernt, weitere **Bildungseinrichtungen** wie HTL Bulme und FH Joanneum nur wenige Kilometer.

Die **Autobahnauffahrt Graz Nord** und das **Einkaufszentrum Shopping Nord** sind nur 2,5 km entfernt.

... und städtisches Leben



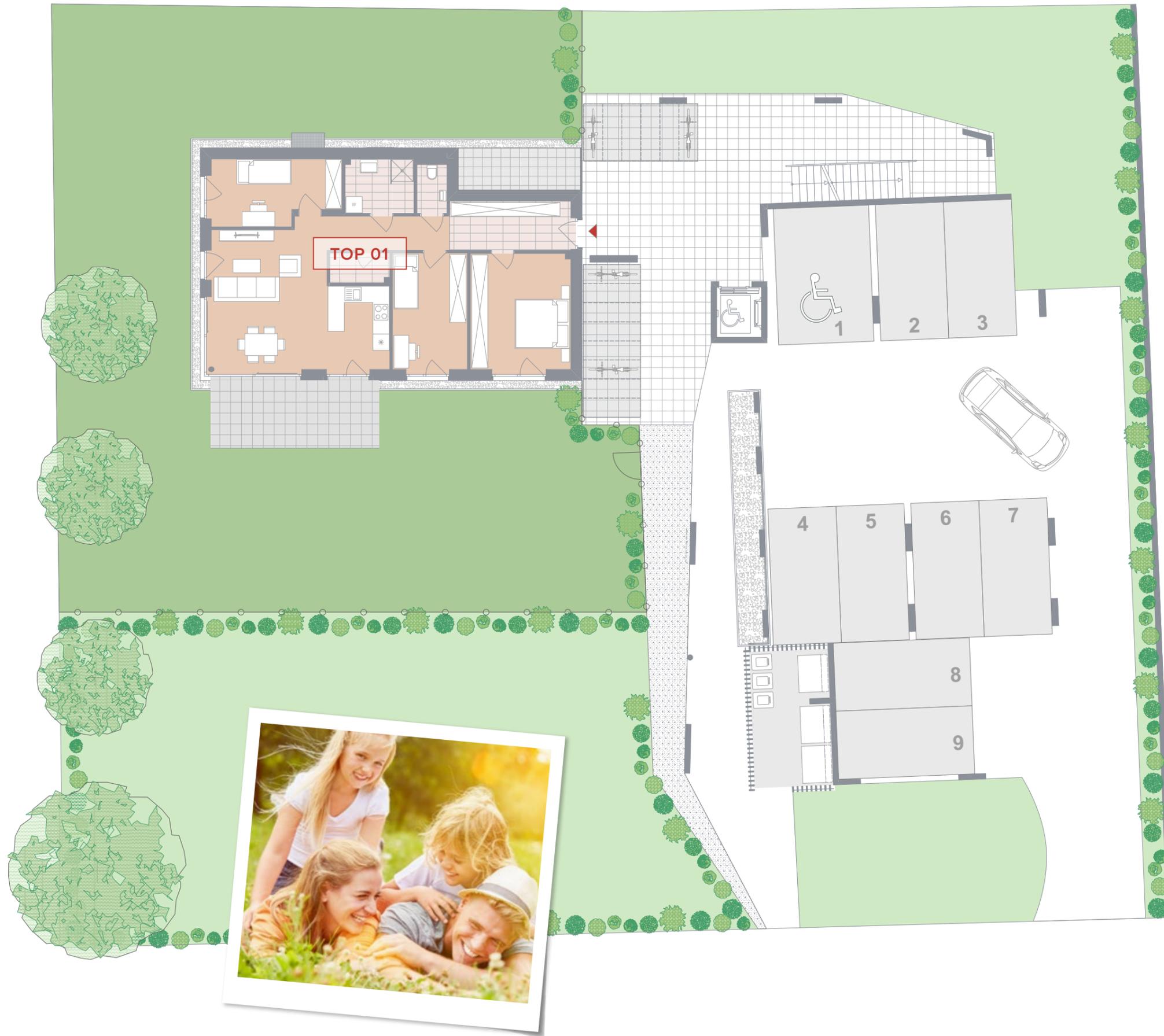
Bilder: Google Maps / Google Icons

MOBILITÄT		BILDUNG		NAHVERSORGER / FREIZEIT				
	BUSHALTESTELLE	120 m		KINDERGARTEN	550 m		SUPERMARKT	750 m
	BUSHALTESTELLE	230 m		VOLKSSCHULE	550 m		SHOPPING NORD	2,5 km
	TANKSTELLE	1,6 km		MITTELSCHULE	2,8 km		APOTHEKE	1,4 km
	AUTOBAHN	2,5 km		HTL BULME	1,2 km		UKH/LKH WEST	2,6 km
	BAHNHOF	3,6 km		FH JOANNEUM	3,4 km		FREIBAD	3 km



DAS AREAL

Das Gebäude im
Überblick



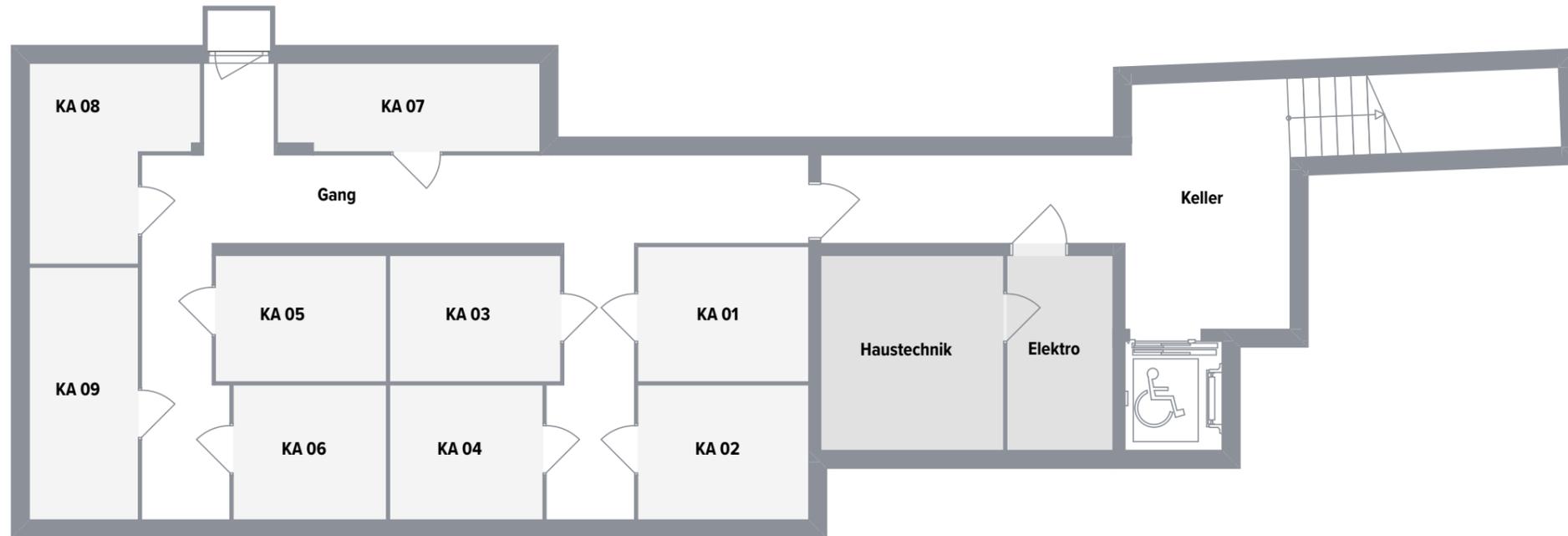
FLÄCHEN ERDGESCHOSS

Top 01 (Nutzfläche)	93,21 m ²
Top 01 (Garten)	298,77 m ²
Allgemeine Grünflächen	439,36 m ²
Müllplatz	14,52 m ²
Fahrrad-Abstellplätze	14
PKW-Abstellplätze	9
- davon extrabreit	1



KELLER- ABTEILE

Keller u. Haustechnik
Kellergeschoss



KELLERGESCHOSS

Kellerabteile	ca. 5,94 - 7,91 m ²
Keller (Allgemeinfläche)	19,30 m ²
Gang (Allgemeinfläche)	31,40 m ²
Technikräume	16,17 m ²





WOHNUNG TOP 01

4-Zimmer Wohnung
Erdgeschoss



NUTZFLÄCHE	93,21 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	36,64 m ²
Schlafen 1	16,06 m ²
Schlafen 2	12,04 m ²
Schlafen 3	11,10 m ²
Bad	5,01 m ²
WC	1,97 m ²
Vorraum	8,01 m ²
Abstellraum	2,38 m ²
Terrasse	15,25 m ²
Gartengeräte	7,03 m ²
Garten	298,77 m ²
Kellerabteil	6,64 m ²

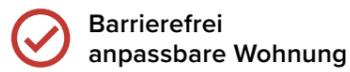
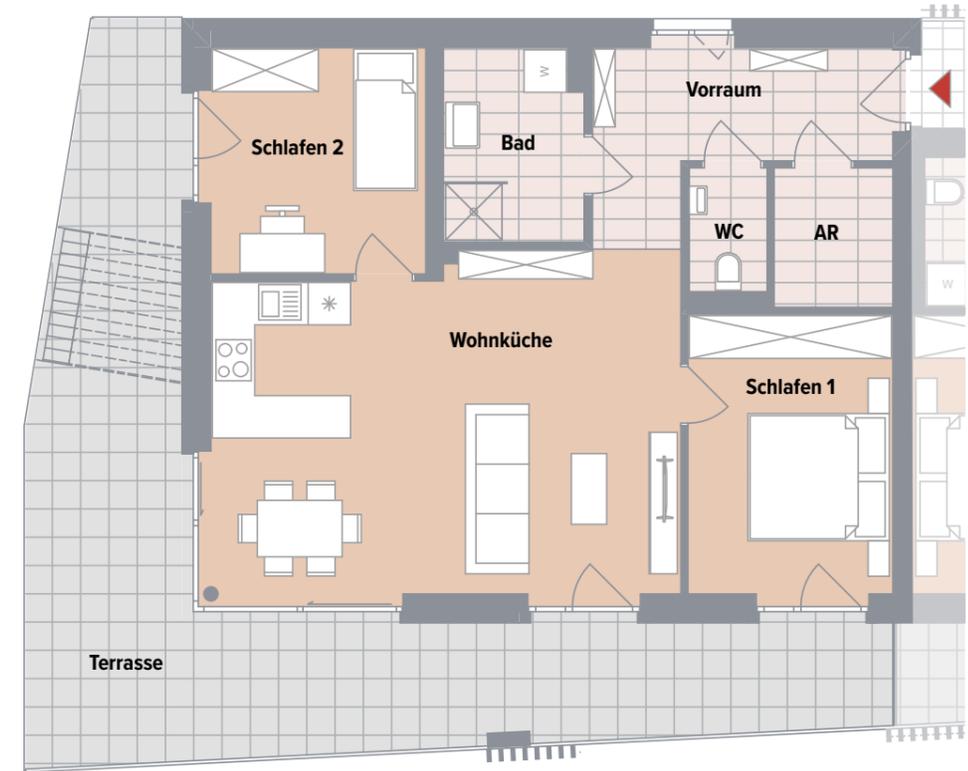
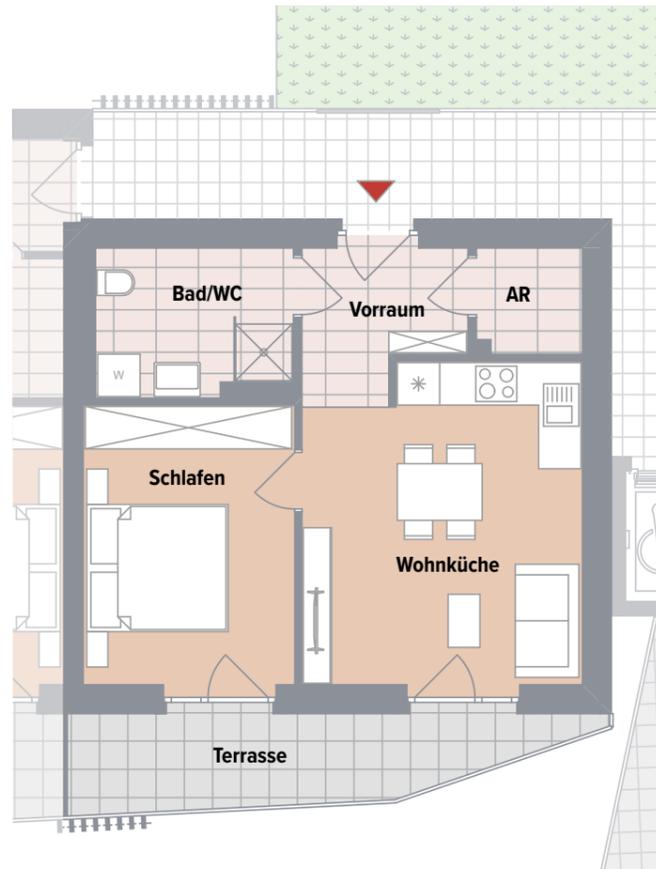


 **Barrierefrei
anpassbare Wohnung**

**Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!**







Barrierefrei
anpassbare Wohnung

Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!



Norden



Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!



Barrierefrei
anpassbare Wohnung

NUTZFLÄCHE	42,09 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	17,59 m ²
Schlafen	12,13 m ²
Bad/WC	5,70 m ²
Vorraum	4,46 m ²
Abstellraum	2,21 m ²
Terrasse	8,48 m ²
Kellerabteil	6,63 m ²

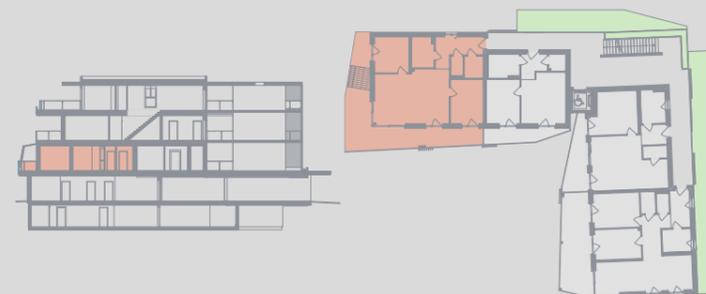
WOHNUNG TOP 02

2-Zimmer Wohnung
1. Obergeschoss

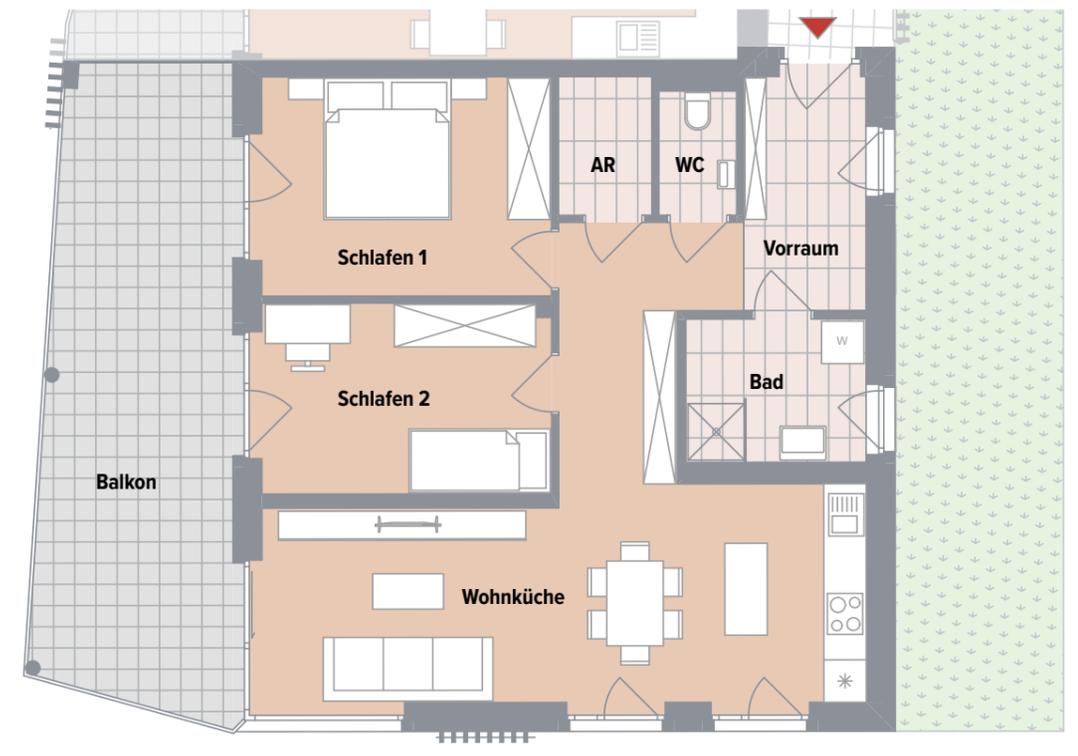
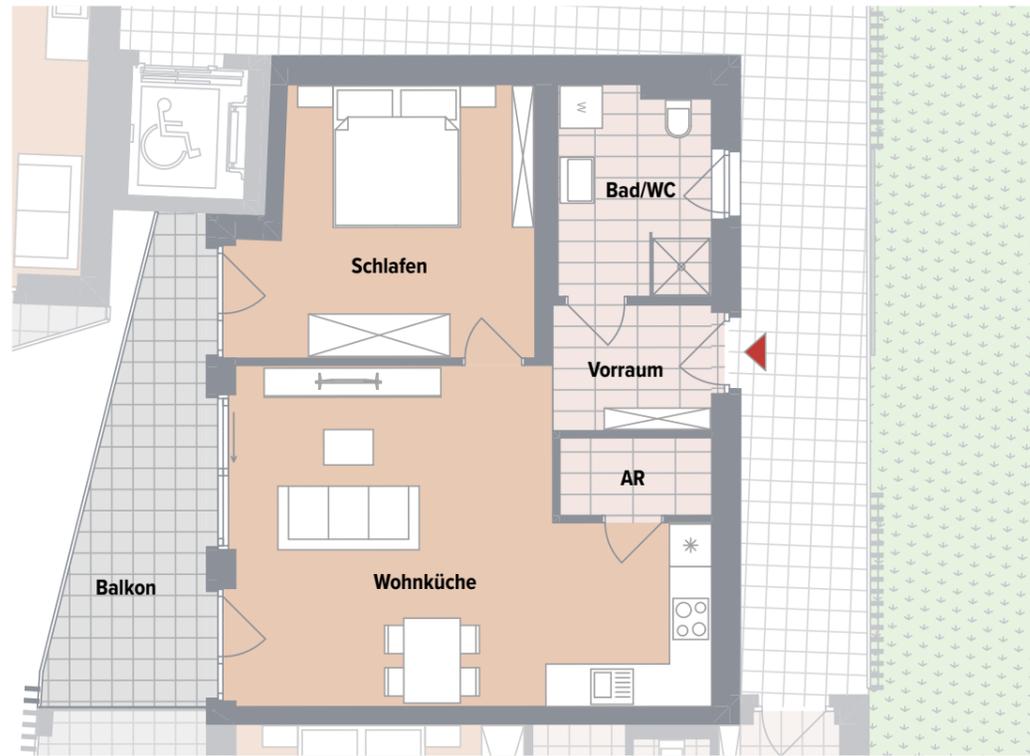


WOHNUNG TOP 03

3-Zimmer Wohnung
1. Obergeschoss



NUTZFLÄCHE	73,00 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	32,04 m ²
Schlafen 1	11,76 m ²
Schlafen 2	10,02 m ²
Bad	5,33 m ²
WC	1,96 m ²
Vorraum	8,58 m ²
Abstellraum	3,31 m ²
Terrasse	37,92 m ²
Kellerabteil	6,21 m ²



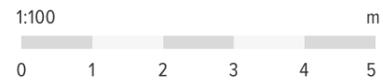
Norden

Norden

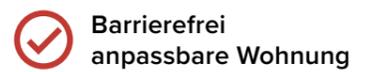


Barrierefrei
anpassbare Wohnung

Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!



Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!



Barrierefrei
anpassbare Wohnung

NUTZFLÄCHE	55,92 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	28,04 m ²
Schlafen	15,19 m ²
Bad/WC	6,32 m ²
Vorraum	4,00 m ²
Abstellraum	2,37 m ²
Terrasse	11,04 m ²
Kellerabteil	5,94 m ²

WOHNUNG TOP 04

2-Zimmer Wohnung
1. Obergeschoss



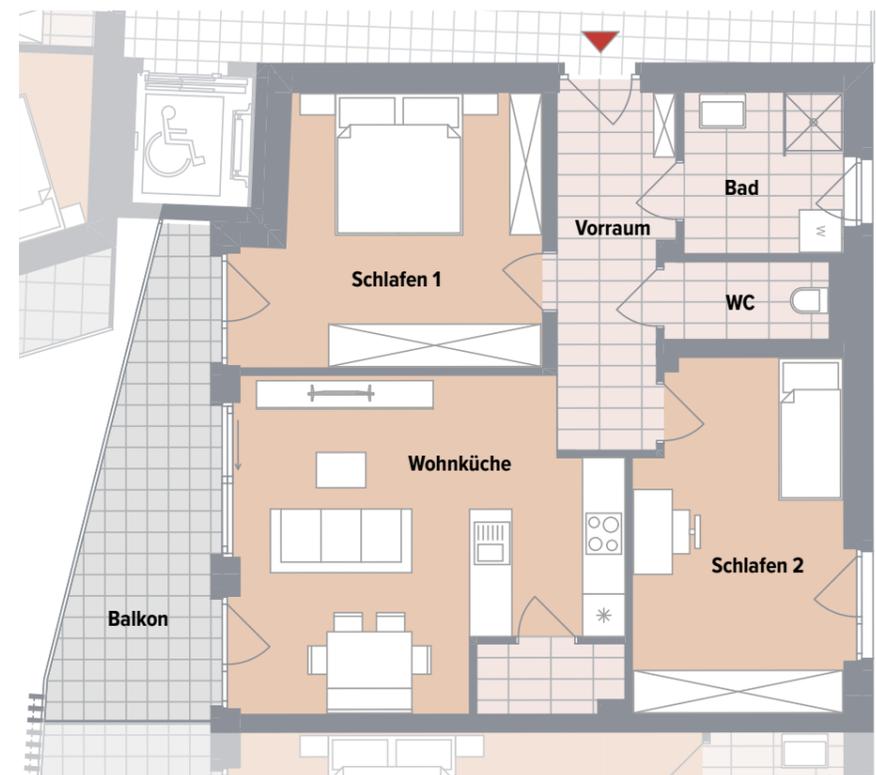
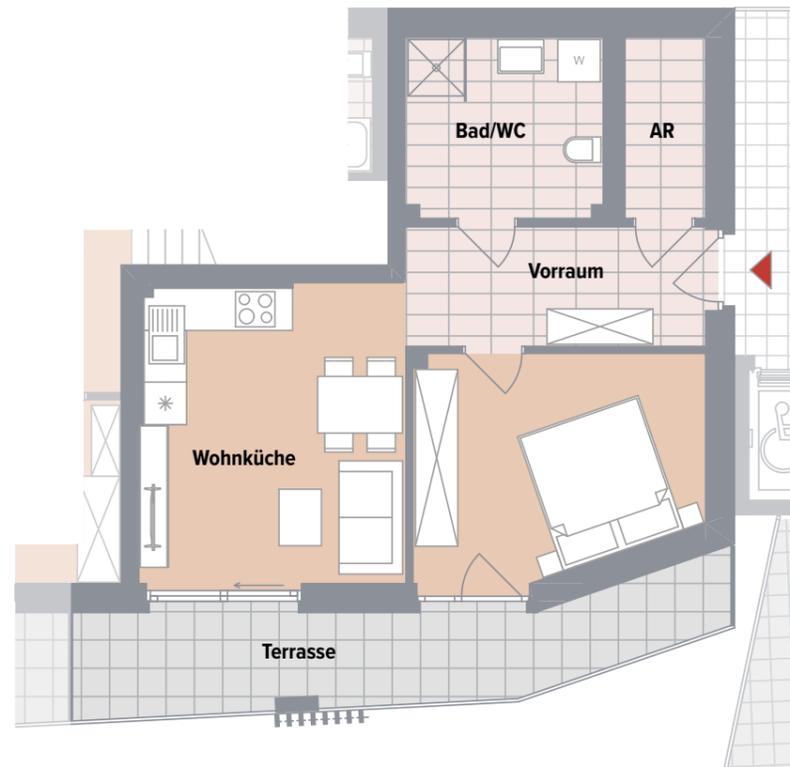
WOHNUNG TOP 05

3-Zimmer Wohnung
1. Obergeschoss



NUTZFLÄCHE	73,44 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	33,65 m ²
Schlafen 1	13,03 m ²
Schlafen 2	11,35 m ²
Bad	5,16 m ²
WC	1,93 m ²
Vorraum	5,73 m ²
Abstellraum	2,59 m ²
Terrasse	24,05 m ²
Kellerabteil	6,21 m ²



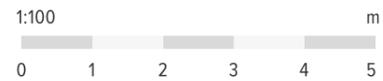


Norden

Norden

**Barrierefrei
anpassbare Wohnung**

Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!



Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!

**Barrierefrei
anpassbare Wohnung**

NUTZFLÄCHE	46,02 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	15,98 m ²
Schlafen	12,66 m ²
Bad/WC	7,04 m ²
Vorraum	7,42 m ²
Abstellraum	2,92 m ²
Terrasse	12,38 m ²
Kellerabteil	5,94 m ²

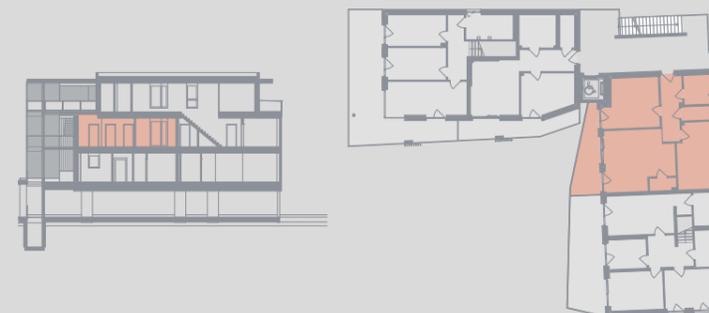
WOHNUNG TOP 06

2-Zimmer Wohnung
2. Obergeschoss



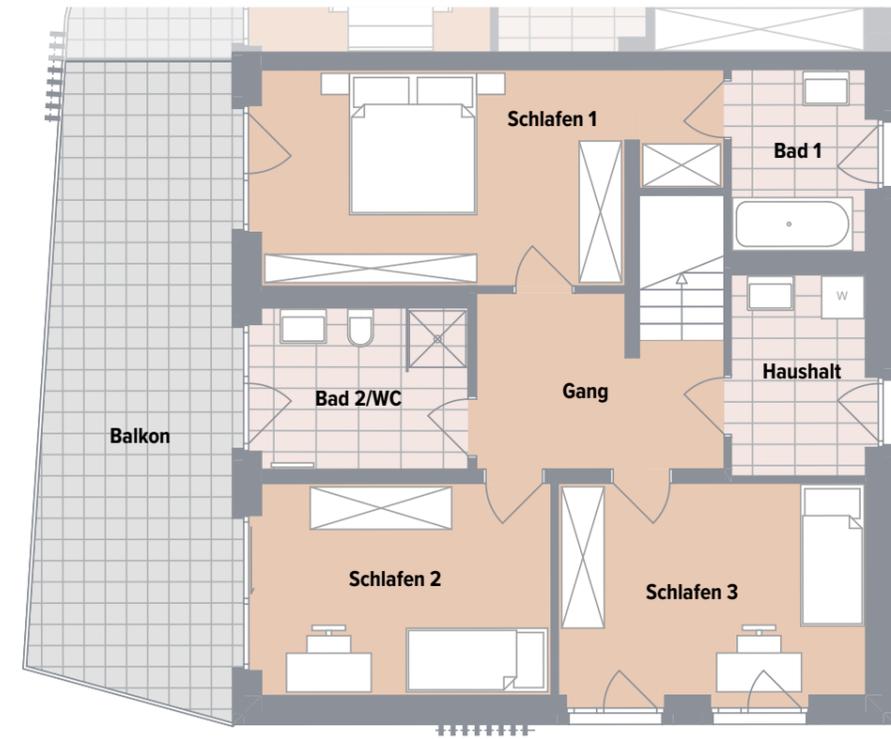
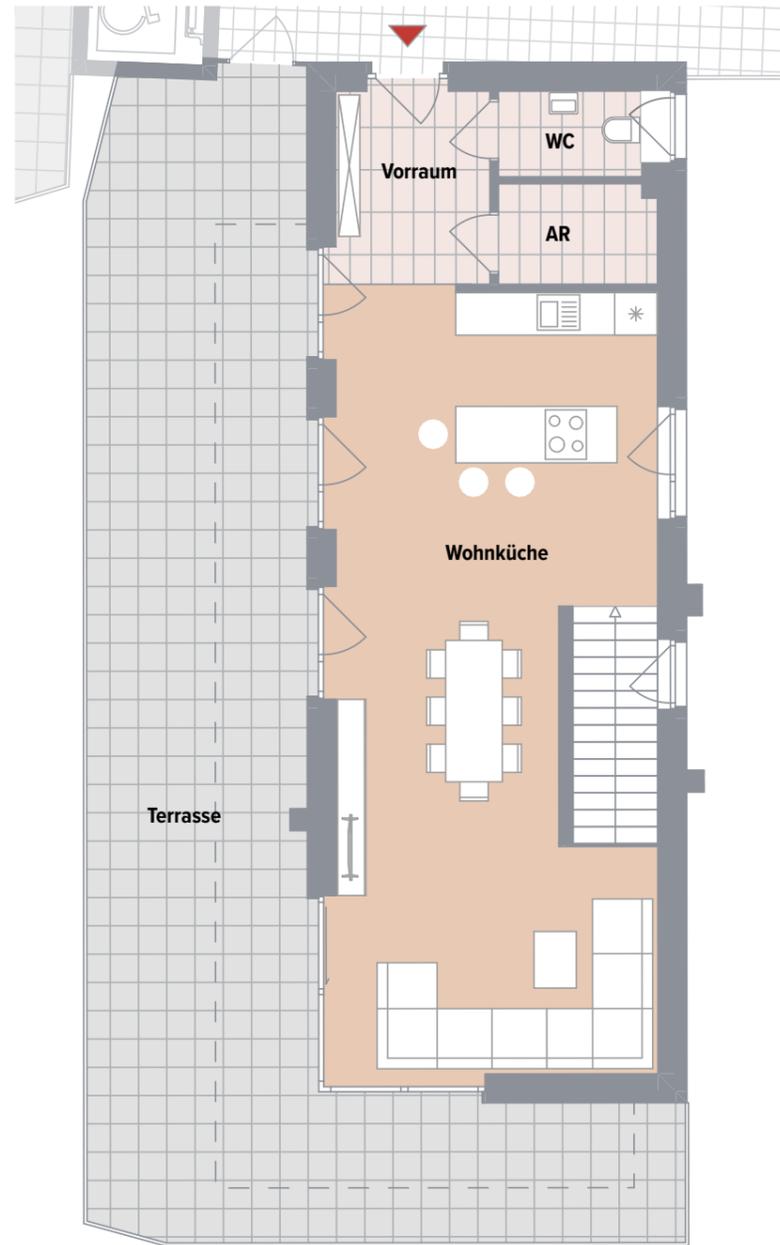
WOHNUNG TOP 07

3-Zimmer Wohnung
2. Obergeschoss



NUTZFLÄCHE	70,90 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	23,13 m ²
Schlafen 1	15,50 m ²
Schlafen 2	14,75 m ²
Bad	5,19 m ²
WC	2,58 m ²
Vorraum	7,73 m ²
Abstellraum	2,02 m ²
Terrasse	11,22 m ²
Kellerabteil	6,58 m ²





WOHNUNG TOP 08

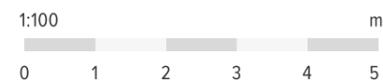
4-Zimmer Wohnung
3. und 2. Obergeschoss

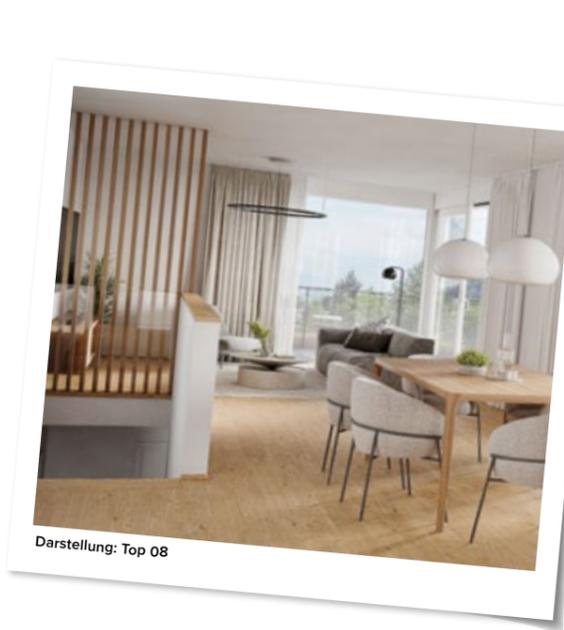
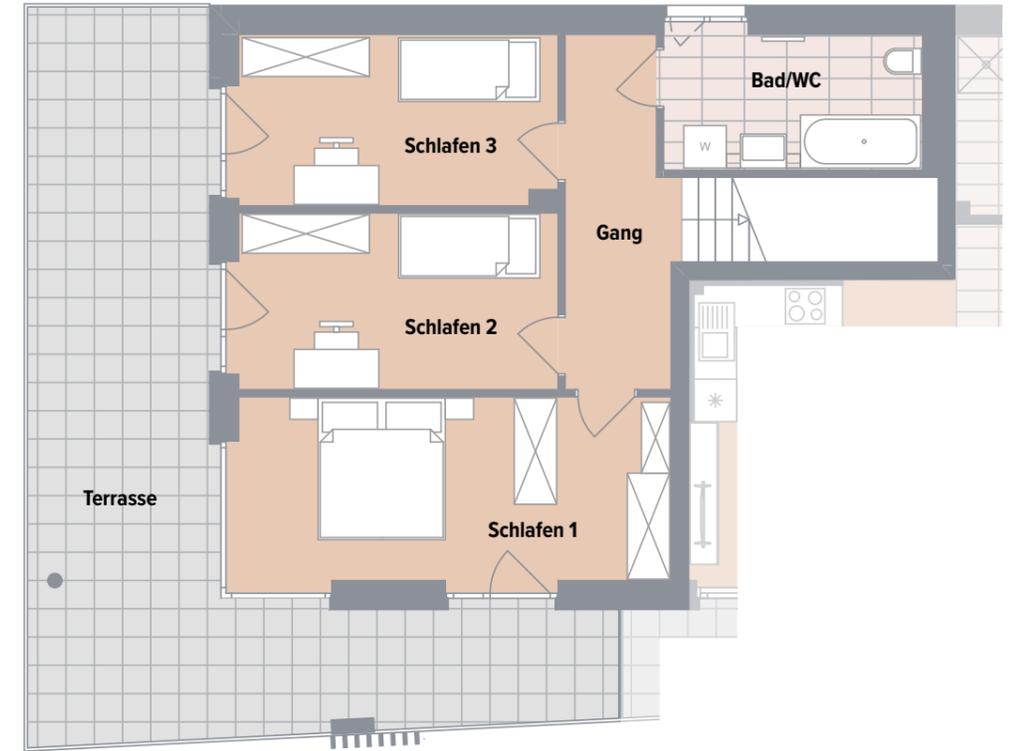
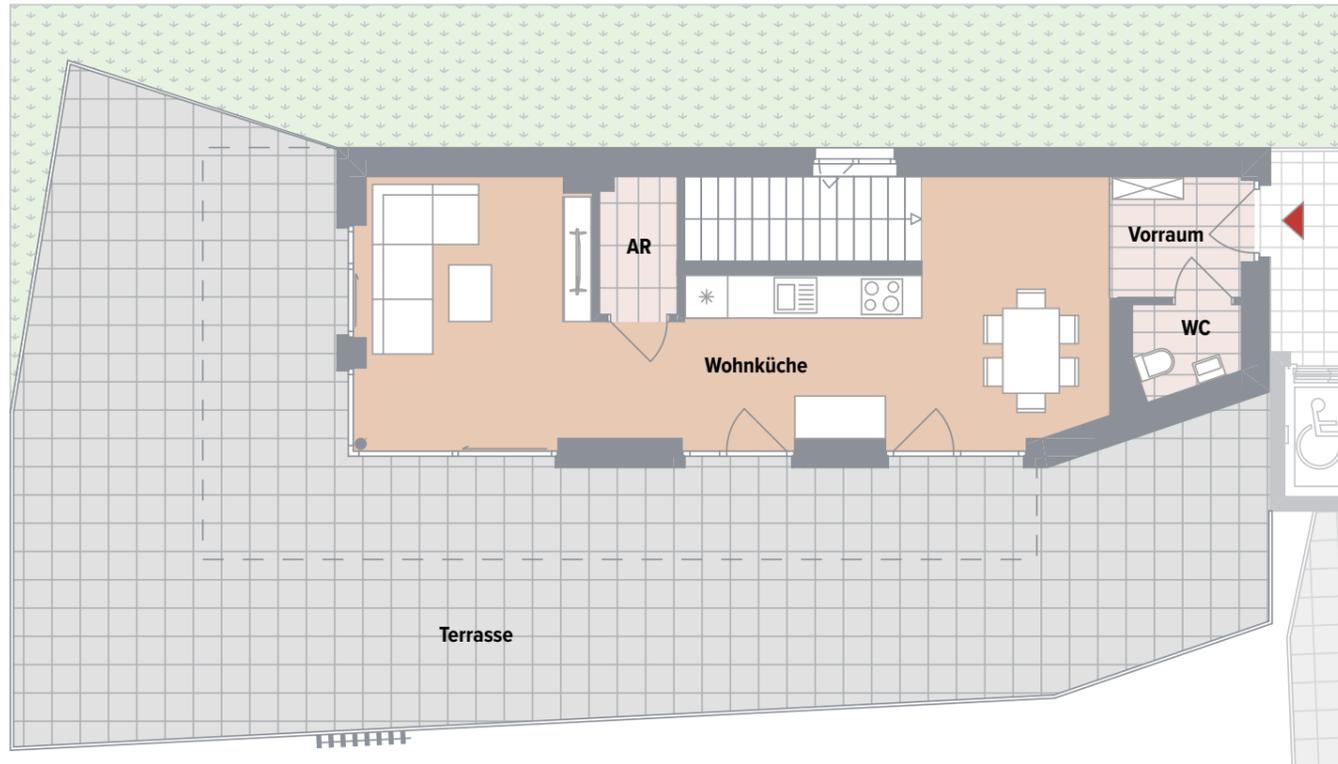


NUTZFLÄCHE	128,73 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	47,35 m ²
Schlafen 1	16,08 m ²
Schlafen 2	12,70 m ²
Schlafen 3	13,55 m ²
Bad 1	5,08 m ²
Bad 2/WC	7,00 m ²
WC	2,44 m ²
Vorraum	6,05 m ²
Gang	7,73 + 2,01 m ²
Haushaltsraum	5,59 m ²
Abstellraum	3,15 m ²
Terrasse/Balkon	62,19 + 23,98 = 86,17 m ²
Kellerabteil	7,84 m ²

 **Barrierefrei
anpassbare Wohnung**

**Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!**



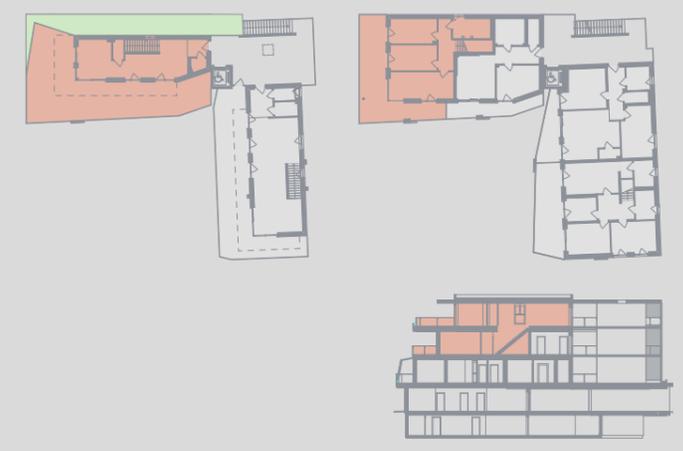


**Barrierefrei
anpassbare Wohnung**

**Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!**

WOHNUNG TOP 09

4-Zimmer-Wohnung
3. und 2. Obergeschoss



NUTZFLÄCHE		94,17 m ²
Wohnen/Essen/Kochen		32,98 m ²
Schlafen 1		16,83 m ²
Schlafen 2		11,59 m ²
Schlafen 3		11,15 m ²
Bad/WC		7,26 m ²
WC		1,77 m ²
Vorraum		3,20 m ²
Gang		7,29 m ²
Abstellraum		2,10 m ²
Terrasse	85,31 + 36,90 =	122,21 m ²
Kellerabteil		7,91 m ²

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 +/- 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 Corneliusweg 9 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, Wänden und Stützen der überdachten PKW-Abstellflächen, Kellerwände und -decken, Lift, Stiegenuntersichten 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 Wohnungseigentümererwerber. 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, Fundamentplattenverstärkung laut statischen Erfordernissen.

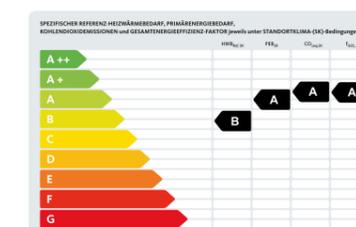
► WÄNDE

Tragende Außenwände aus Hochlochziegel 25 cm, Mantel- bzw. Stahlbetonwände lt. statischen Erfordernissen. Innen Gipsmaschinenputz (Feuchträume: Kalkzementputz). Außen Wärmedämmverbundsystem laut Bauphysik und Baugesetz aus EPS, Untersichten wo erforderlich aus Mineralwolle. Oberfläche als Reibputz ausgeführt, Farbe entsprechend den Prospektunterlagen in Weiß und Dunkelgrau. 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 Mantelbeton 25 cm bzw. Stahlbeton laut statischen Erfordernissen, mit Gipsmaschinenputz oder einseitiger Vorsatzschale aus Gipskarton. Tragende Innenwände aus Stahl- und Mantelbeton, nichttragende Innenwände aus Hochlochziegel 10 cm und 12 cm mit Gipsmaschinenputz (Feuchträume: Kalkzementputz) bzw. zwischen Bad und WC Wände teilweise aus Gipskarton, um barrierefreie Anpassbarkeit zu gewährleisten.

ENERGIEAUSWEIS - Corneliusweg 9

Spezifischer Heizwärmebedarf, Primärenergiebedarf, Kohlendioxidemissionen und Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Standortklima)



Vorläufig berechneter Wert:
 $HWB_{Ref,RK} = 34,8 \text{ kWh/m}^2\text{a}$, $f_{GEE,RK} = 0,74$

KONSTRUKTIVE AUSFÜHRUNG**► GESCHOSSDECKEN**

Ortbeton- bzw. Fertigteildecken aus Stahlbeton laut statischer Bemessung mit schwimmendem Fußbodenaufbau und entsprechender Wärme- bzw. Trittschalldämmung. Deckenuntersicht glatt gespachtelt oder verputzt.

Die Raumhöhe beträgt im KG1 ca. 2,20 m, im EG, 1.OG sowie 2.OG ca. 2,60 m. 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

Aufzugschacht aus Stahlbeton nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen, Oberfläche an den sichtbaren Außenseiten ab EG gespachtelt. Aufzug in behindertengerechter Ausführung.

► OFFENES STIEGENHAUS/STIEGENANLAGE

Das offene Stiegenhaus ist größtenteils mit Metallgitter oder -netz in Dunkelgrau und senkrechten Lamellen in Braun verkleidet. Stiegen aus Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteilen mit sandgestrahlter Oberfläche oder mit Fliesen in entsprechender Rutschsicherheitsklasse belegt. Schalltechnische Entkoppelung der Stiegen zum Stiegenhaus. Wo erforderlich werden Stiegen, Podeste und Laubengänge mit verzinktem Stabstahlgeländer gegen Absturz gesichert, die Ausbildung der Absturzsicherungen im Bereich der Wohnungszugänge Top 02, 03, 06 und 09 werden mit Glasgeländer ausgebildet.

► BALKONE/TERRASSEN

Balkonplatten aus Stahlbeton mit geschalter Oberfläche ohne besondere Anforderungen, Stärke nach statischen Erfordernissen, wahlweise aus Fertigteilen oder Ortbeton, Oberfläche mit Fliesen 30/30 cm in entsprechender Rutschsicherheitsklasse belegt. Terrassen mit Betonpflasterplatten 40/40 cm oder 50/50 cm in Grau. Wo erforderlich werden Balkone und Terrassen mit Glasgeländer (punktgehalten) und verzinkter Unterkonstruktion gegen Absturz gesichert. 5 Stk. Balkon- und Terrassentrennwände wo in den Prospektunterlage dargestellt aus Platten- und senkrechten Lamellen in Holz der Farbe Braun. Ausbildung einer Gartengerätetrennwand an Top 01 aus einem Metallgitter oder -netz in Dunkelgrau inkl. verzinkter Unterkonstruktion.

► DACHAUSBILDUNG

Flachdach als Warmdach mit Wärmedämmung gemäß Bauphysik bzw. Baugesetz, Dachhaut bituminös oder Foliendach. Bei den Terrassen im Dachgeschoß mit Betonplatten und am Hauptdach mit extensiver Dachbegrünung. Verblechungen und Regenabfallrohre in beschichtetem Aluminium in Dunkelgrau oder Weiß. Flachdausbildungen weiters über dem Stiegenhaus sowie über Teilbereichen der Dachterrassen von Top 08 und Top 09 in Form von abgedichteten und auskragenden Deckenkonstruktionen mit extensiver Begrünung oder bekiester Oberfläche.

**TÜREN, FENSTER,
SONNENSCHUTZ****► PKW-ABSTELLPLÄTZE ÜBERDACHT**

Offener PKW-Abstellbereich - Überdachung der Abstellplätze durch das Gebäude bzw. eine Flachdachkonstruktion, eine teilweise seitliche Abgrenzung erfolgt durch geschalte Stahlbetonbauteile, dunkelgraue Streckmetallgitter sowie senkrechte Lamellenkonstruktionen in Braun. Fahrbahn & Parkplätze Oberfläche asphaltiert.

► KELLER

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

► WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Durchgangslichte 90/200, Türblatt in entsprechender Klima- und Brandschutzklasse entsprechend den behördlichen Auflagen. Farbe: Dunkelgrau. Sicherheitsbeschlag mit Drücker. Ausführung mit Türspion.

► INNENTÜREN

Glatte Türblätter (Röhrenspankern) mit Holzumfassungszarge, Farbe Weiß, mit Leichtmetallbeschlag, WC und Bäder mit WC-Beschlag.

► FENSTER- UND TERRASSENTÜREN

Lage und Größe der Fenster entsprechend der Ausführungsplanung. Kunststoff/Alufenster außen laut Prospektunterlage, innen weiß mit entsprechender Schall- und Wärmedämmung laut Bauphysik bzw. Baugesetz. Dreh- bzw. Drehklipp-Beschläge mit versperren Fensterg Griffen und Fixverglasungen. Fenster zum Laubengang werden aus Brandschutzgründen mit Parapethöhe 150 cm positioniert. Fenstertüren werden im Bedarfsfall mit Absturzsicherungen aus VSG-Glas ausgestattet. Je Wohnung wird ein Terrassen- oder Balkontürelement mit flacher Alu-Bodenschwelle ausgeführt.

Standardmäßig werden alle Elemente der Wohnungen mit 3-fach-Verglasungen ausgeführt, Fensterbänke innen aus weiß beschichteten Holzwerkstoffplatten, in den Badezimmern gefliest. Außenfensterbänke Aluminiumblech beschichtet. Kellerfenster in Kunststoff weiß mit Drehklipp-Beschlägen.

► SONNENSCHUTZ

Sonnenschutz bei allen Fenstern sowie Balkon- und Terrassentüren der Aufenthaltsräume, Ausführung mit Raffstores mit T-Lamellen, Bedienung mit Handkurbel. Die Bedienung der Raffstores in den Tops 08 und 09 erfolgt elektrisch mit Steuerung neben dem Element.

► INNENSTIEGE

In den Maisonetten Top 08 und 09, Tragkonstruktion in Ortbeton oder Fertigteil aus Stahlbeton, Trittstufenbelegung in Holz mit Großformatplatten in Eiche, Setzstufen- sowie Laufplattenuntersicht gespachtelt in Weiß, Handlaufausbildung passend zur Stiegenbelegung in Rundholz.

HAUSTECHNIK-INSTALLATION



Waschtisch Laufen Pro A
650 × 480 mm
oder glw.



Einhebel-Waschtisch-Mischer
Alva Aqua Una
oder glw.



Wand-WC Alva Aqua Una
Tiefspüler 530 × 360 mm



Betätigungsplatte Geberit Sigma 01



Dusche Einhebel-Mischer
Alva Aqua Una
oder glw.

Brausegarnitur
Alva Prisma Sana
oder glw.



► HEIZUNG

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Luftwärmepumpen auf dem Hauptdach. Die Ausführung der Heizung erfolgt nach den gültigen Ö-Normen für den Bau von Warmwasserheizungen in geschlossenen Heizsystemen. In allen Tops wird eine Fußbodenheizung mit separater elektronischer Regelung für jeden Aufenthaltsraum (Vorraum nicht regelbar) ausgeführt. In jeder Wohneinheit ist ein separater Funkzähler (Mietzähler des Messunternehmens) vorgesehen.

► SANITÄRAUSSTATTUNG

Sämtliche Sanitärgegenstände (Waschbecken, WC) werden in der Sanitärfarbe Weiß eingebaut. Die Armaturen werden mit verchromten Oberflächen ausgeführt. Die Anzahl und Positionierung ist in den Verkaufsplänen dargestellt. Je ein Bad von Top 08 und 09 ist mit einem elektrischen Handtuchheizkörper 120x60 cm ausgestattet.

► WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung erfolgt aus dem leitungsgebundenen Trinkwassernetz der Holding Graz. Wasserverteil- und Steigrohre werden aus Kunststoffrohren hergestellt. Es ist eine gesonderte Wasserabspernung für jede Wohnung vorgesehen.

► WARMWASSERVERSORGUNG

Die Warmwasserversorgung der Badezimmer und Küchen erfolgt mittels dezentraler Warmwasseraufbereitung mittels Wasserspeicher im Technikraum sowie über die Solarthermie positioniert am Hauptdach des Gebäudes. WC-Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss.

► RAUMENTLÜFTUNG

Innenliegende Badezimmer und WCs werden mittels Unterputzventilatoren mit Nachlaufrelais über Dach entlüftet. Der Dunstabzug in den Küchen ist mit Umluft auszuführen.

► WASCHTISCHANLAGE mit Einhebelmischern und Ablaufgarnitur.

► WC-ANLAGEN

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

► DUSCHANLAGEN

Walk-In Duschanlagen verfließt 80/80 cm mit mittigem Gully, Ablaufgarnitur und Brausehebelmischer mit Keramikscheibendichtung, Schlauchbrause mit Metallschlauch und Wandbrausehalter. Eine freistehende Duschwand aus Glas wo in den Verkaufsunterlagen dargestellt.

► BADEWANNENANLAGEN

Kunststoffwannen (170x75 cm) inkl. Wannenträger, Ablaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausehebelmischer mit Keramikscheibendichtung, Schlauchbrause mit Metallschlauch und Wandbrausehalter.

► KÜCHENANSCHLUSS

Für Spültisch und Geschirrspüler sind entsprechende Anschlüsse vorgesehen. Der komplette Küchenanschluss hat durch den Kunden zu erfolgen und ist gesondert zu beauftragen. Der Abwasserablauf ist dicht verschlossen.



Badewanne
Acryl Badewanne Duo
Alva Aqua Una
oder glw.

ELEKTROINSTALLATION



Wohnungsverteiler Hager
oder glw.



Schalter und Stecker
Fabrikat: BERKER
Type: S1



Rauchmelder
Symbolbild

► WASCHMASCHINENANSCHLUSS

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

► WASSERANSCHLUSS TERRASSE / GARTEN

In den Tops 01, 03, 08 und 09 wird jeweils ein Kaltwasserauslauf pro Top mit frostsicherer Armatur und Schlauchanschluss bei den Terrassen installiert. Ebenfalls ist eine allgemeine Wasserentnahmestelle in der Wohnanlage vorgesehen.

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 Telefonanschluss, 1 Gegensprechanlage Audio.

Küchenbereich: 1 Deckenauslass mit Schalter, 1 Herd-Anschlussdose, 4 Steckdosen (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 mit Abdeckung (2x2-fach), 1 Steckdose für Waschmaschine, 1 Lüfterauslass mit Serienschalter und Nachlaufrelais (bei innen liegendem Bad).

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

Abstellraum: 1 Deckenauslass mit Ausschalter, 1 Steckdose.

Rauchwarnmelder: in jedem Aufenthaltsraum.

Balkon / Terrasse: 1 Deckenleuchte mit Ausschalter für Top 01, 02, 04, 05, 06 und Top 07, 2 Deckenleuchten m. A. für Top 03, 4 Deckenleuchten m. A. Top 08, 5 Deckenleuchten m. A. Top 09, 1 Steckdose mit Abdeckung je Terrasse.

Keller: Gänge mit Deckenleuchten und Wechselschalter.

Kellerabteil: 1 Steckdose je Abteil.

ELEKTROINSTALLATION

PKW-Abstellplätze überdacht: Decken- und Wandleuchten nach Bedarf mit Bewegungsmeldern. Pro Stellplatz ist eine Leerverrohrung für E-Ladestationen vorgesehen.

Zugang Wohnanlage: 2 Pollerleuchten und Wandleuchten mit Bewegungsmelder nach Bedarf. Gegensprechanlage im Eingangsbereich.

Stiegenhaus/Laubengänge: Deckenleuchten mit Bewegungsmelder nach Bedarf.

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, ...) mit einem Schlüssel sperrbar (5 Stk. Schlüssel werden je Wohneinheit übergeben).

► **SPRECHANLAGE** Gegensprechanlage im Zugangsbereich.

► KELLERABTEILE / KELLERERSATZRÄUME

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil entsprechend der Planung zugeordnet.

Außenwände: siehe Keller (Beschreibung unter "Konstruktive Ausführung"),

Trennwände: Metalllamellenwände nicht vollständig verschlossen.

► PARKPLÄTZE

Es sind insgesamt 9 Parkplätze in der Garage vorhanden. Die Parkplätze weisen eine Breite von ca. 2,50 m auf (behindertengerechter Parkplatz ca. 3,50 m). Fahrradstellplätze stehen zur Verfügung.

► MÜLLPLATZ

Überdachung des Müllplatzes durch das Gebäude. Wände aus Stahlbeton mit geschalter Oberfläche ohne besondere Anforderungen, Öffnungen werden mit vertikalen Lamellen in der Farbe Braun geschlossen.

► AUSSENANLAGEN

Humusierung & Begrünung der Rasenfläche. Zu Revisionszwecken können sich Schachtdeckel des RW-Kanals im Eigengarten befinden. Im Eigengarten von Top 01 sowie in der Spielfläche werden heimische Bäume laut Lageplan gesetzt bzw. bleiben bestehen. Es handelt sich dabei um eine verpflichtende Ersatzpflanzung bzw. Bestand. Heckenausbildungen wie in den Prospektunterlagen dargestellt. Die Zufahrt zum Grundstück und zu den überdachten Parkplätzen wird asphaltiert, der Zugangsbereich/Gehweg im EG wird ebenso teilasphaltiert, mit Schotterrasen und Betonplattenverlegung 50/50 cm ausgeführt.

► EINFRIEDUNGEN

Pulverbeschichteter Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 1,00 m zwischen den Eigengärten und zu den Nachbargrundstücken bzw. 1,00 m straßenseitig, Farbe Grün.

Regenwasserversickerungsanlagen laut Planung in Form von Sickerschächten sowie Muldenausbildung dimensioniert nach Ö-Norm.

MALEREI UND ANSTRICH

Wohnungen: Wände und Decken mit Innendispersion, Farbe Weiß.

Tiefgarage und Keller: kein Anstrich.

BODENBELÄGE

► PARKETTBÖDEN

Parkettböden in den Räumen: Wohnküche, Wohnzimmer, Küche, 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. Sockelleisten aus Holz auf den Parkettboden abgestimmt. Durch den Bauträger erfolgt eine Bemusterung zur Auswahl durch den Käufer. Andere Parkettböden oder Verlegearten möglich.

► KERAMISCHE BELÄGE

Bodenfliesen in den Räumen: Vorraum, Bad/WC, Dusche/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. Andere Formate und Farben sind möglich. 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-
oder Dielenoptik



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

STANDARD-FLIESEN & PLATTEN

WANDFLIESEN:

Weiss matt 30/60 oder
Weiss glänzend 30/60

BODENFLIESEN:

Format 30/60
in 4 Farben (braun, anthrazit, grau oder beige)

BETONPFLASTERPLATTEN:

Format 40/40 oder 50/50 in Grau und
entsprechender Rutschsicherheits-
klasse

CORNELIUSWEG 9

GRAZ - Gösting

Provisionsfreier Verkauf

WOHNUNGEN SCHLÜSSELFERTIG

Top #	Lage	Nutzfläche	Zimmer	Balkon/Terrasse	Garten	Keller	Gesamtpreis
Top 01	EG	93,21 m ²	4	15,25 m ²	298,77 m ²	6,64 m ²	€ 533.300,-
Top 02	1. OG	42,09 m ²	2	8,48 m ²		6,63 m ²	€ 228.600,-
Top 03	1. OG	73,00 m ²	3	37,92 m ²		6,21 m ²	€ 402.300,-
Top 04	1. OG	55,92 m ²	2	11,04 m ²		5,94 m ²	€ 289.700,-
Top 05	1. OG	73,44 m ²	3	24,05 m ²		6,21 m ²	€ 394.300,-
Top 06	2. OG	46,02 m ²	2	12,38 m ²		5,94 m ²	€ 254.500,-
Top 07	2. OG	70,90 m ²	3	11,22 m ²		6,58 m ²	€ 374.200,-
Top 08	3. OG + 2. OG	128,73 m ²	4	86,17 m ²		7,84 m ²	€ 739.600,-
Top 09	3. OG + 2. OG	94,17 m ²	4	122,21 m ²		7,91 m ²	€ 565.100,-
Gesamt:		680,24 m²		328,75 m²	298,77 m²		

PARKPLÄTZE

Parkplätze	Anzahl	Preis je Platz
Einzelparkplatz	8	€ 18.000,-
Extrabreiter Parkplatz	1	€ 22.000,-

Grunderwerbssteuer	3,5 % des Kaufpreises
Grundbucheintragungsgebühr	1,1 % des Kaufpreises *
Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung	1,5 % des Kaufpreises zuzüglich USt. und Barauslagen

* Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen.

Die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch gilt für den Erwerb von Wohnraum sofern der Kaufvertrag für die Liegenschaft oder der Pfandbestellungsvertrag nach dem 31. März 2024 geschlossen wurde, der Antrag auf Eintragung im Grundbuch zwischen dem 1. Juli 2024 und dem 1. Juli 2026 eingereicht wurde bzw. wird, die erworbene Wohnung oder das Grundstück der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dienen (nachgewiesen durch eine Hauptwohnsitzmeldung und die Aufgabe bisheriger Wohnrechte) und der pfandrechtlich gesicherte Kredit zum Kauf des Eigenheims aufgenommen und durch eine Bankbestätigung nachgewiesen wurde.

Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. Bei einer Bemessungsgrundlage von mehr als 2 Millionen Euro besteht keine Gebührenbefreiung.

Die Gebührenbefreiung ist je Rechtsgeschäft separat zu betrachten, daher sind beim Kauf durch 2 Personen 2 x 500.000 Euro gebührenbefreit.



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

Anlegerpreise auf Anfrage

Kontaktieren Sie uns!

Wir stehen gerne für ein persönliches Beratungsgespräch zur Verfügung.
Alle Wohnungen werden provisionsfrei und direkt vom Bauträger verkauft.

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

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

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.**