



Chronos

Wohnbau Gruppe



3-6 Wohnungen
54 m² - 138 m²
PROVISIONSFREI

Ein Wohnbauprojekt der Chronos Wohnbau Gruppe

HEINRICH-CASPER-GASSE 25B

GRAZ - GEIDORF

www.chronos-wohnen.at

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 (Erdgeschoss)			12
Kellergeschoss			14
Top 01	3-Zimmer Wohnung	76,02 m ²	Erdgeschoss 16
Top 02	4-Zimmer-Wohnung	85,35 m ²	Erdgeschoss 18
Top 03	3-Zimmer Wohnung	72,83 m ²	1. Obergeschoss 20
Top 04	3-Zimmer Wohnung	55,70 m ²	1. Obergeschoss 21
Top 05	3-Zimmer Wohnung	68,97 m ²	2. Obergeschoss 22
Top 06	2-Zimmer Wohnung	53,93 m ²	2. Obergeschoss 23
Erdgeschoss (Variante 2)			24
Kellergeschoss (Variante 2)			26
Top 01 (Variante 2)	5-Zimmer Wohnung	138,28 m ²	EG und 1. OG 28
Top 02 (Variante 2)	5-Zimmer-Wohnung	134,51 m ²	EG und 1. OG 30
Top 03 (Variante 2)	4-Zimmer Wohnung	119,93 m ²	2. Obergeschoss 32
Bau- und Ausstattungsbeschreibung			34
Verkaufspreise			42



PROJEKT & GRUNDSTÜCK

Zwischen Urbanität und ruhigem Vorstadtflair entstehen in der **Heinrich-Casper-Gasse 25b** im vielleicht schönsten und beliebtesten Bezirk Geidorf sechs Einheiten für gehobenes Wohnen.

Geidorf ist der dritte Stadtbezirk von Graz. Ursprünglich ein Teil der Grazer Vorstadt, liegt er heute zentral in der Stadt, nördlich der Altstadt und des Schloßbergs. Besonders bekannt ist Geidorf als Standort der Universität Graz und des Universitätsklinikums (LKH-Ost). Der Bezirk ist in Teilen belebt, aber auch ein verhältnismäßig ruhiger und typisch städtischer Wohnbezirk.

Rosenhain, Ferdinandshöhe und die Platte laden zum Spazieren, Schauen, Rasten und Spielen ein.

Die Gasthäuser und Buschenschänken in den Höhen der östlichen Umgebung bieten Naturfreunden und Wanderern idyllisch gelegene sonnige Gärten in absoluter Ruhelage mit Blick ins Grüne.

Das Grundstück liegt nicht direkt an der Straße, sondern etwas ruhiger und weniger direkt einsehbar in Innenhof-Lage.

Die Wohnanlage ist ein Bau mit 2 Obergeschossen, Erdgeschoss und Unterkellerung. Im Kellergeschoss sind Abstellräume, Technik und KFZ-Stellplätze untergebracht. Alle Wohnungen verfügen über Gärten und Terrassen oder über großzügige Balkone.

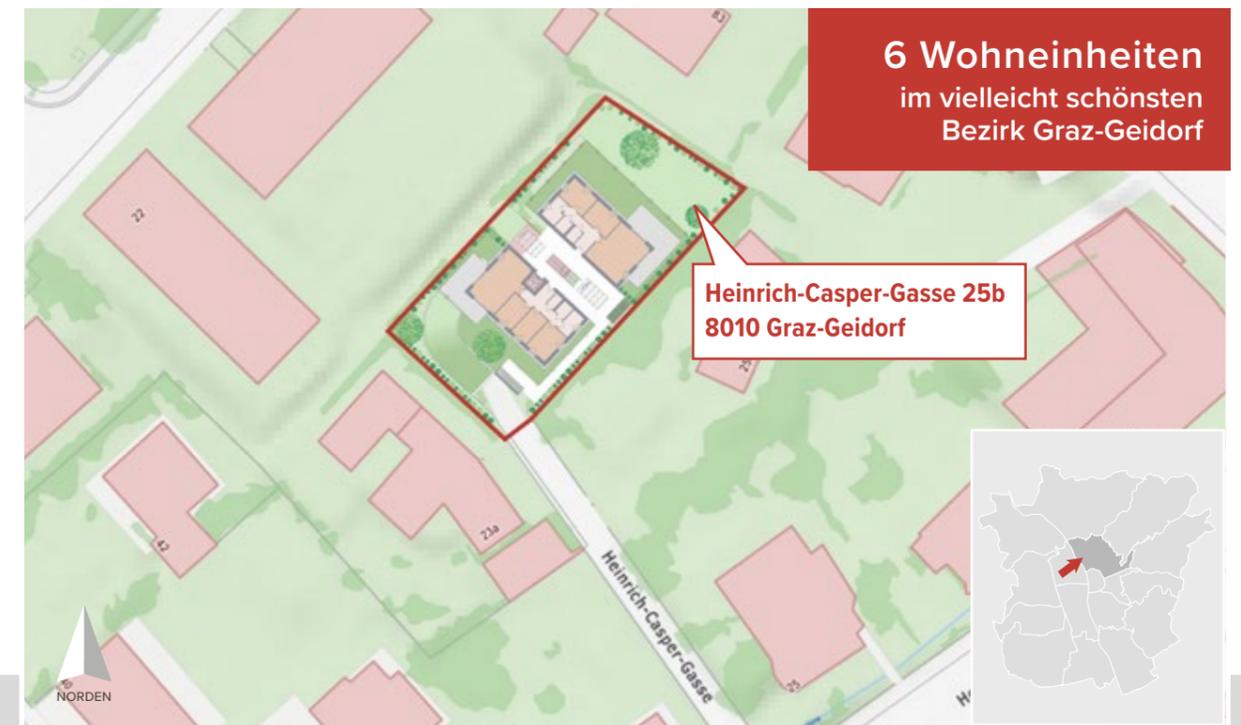


Naherholung pur ...



Grundkarte: basemap.at

Grundkarte: basemap.at



VERKEHR & INFRASTRUKTUR

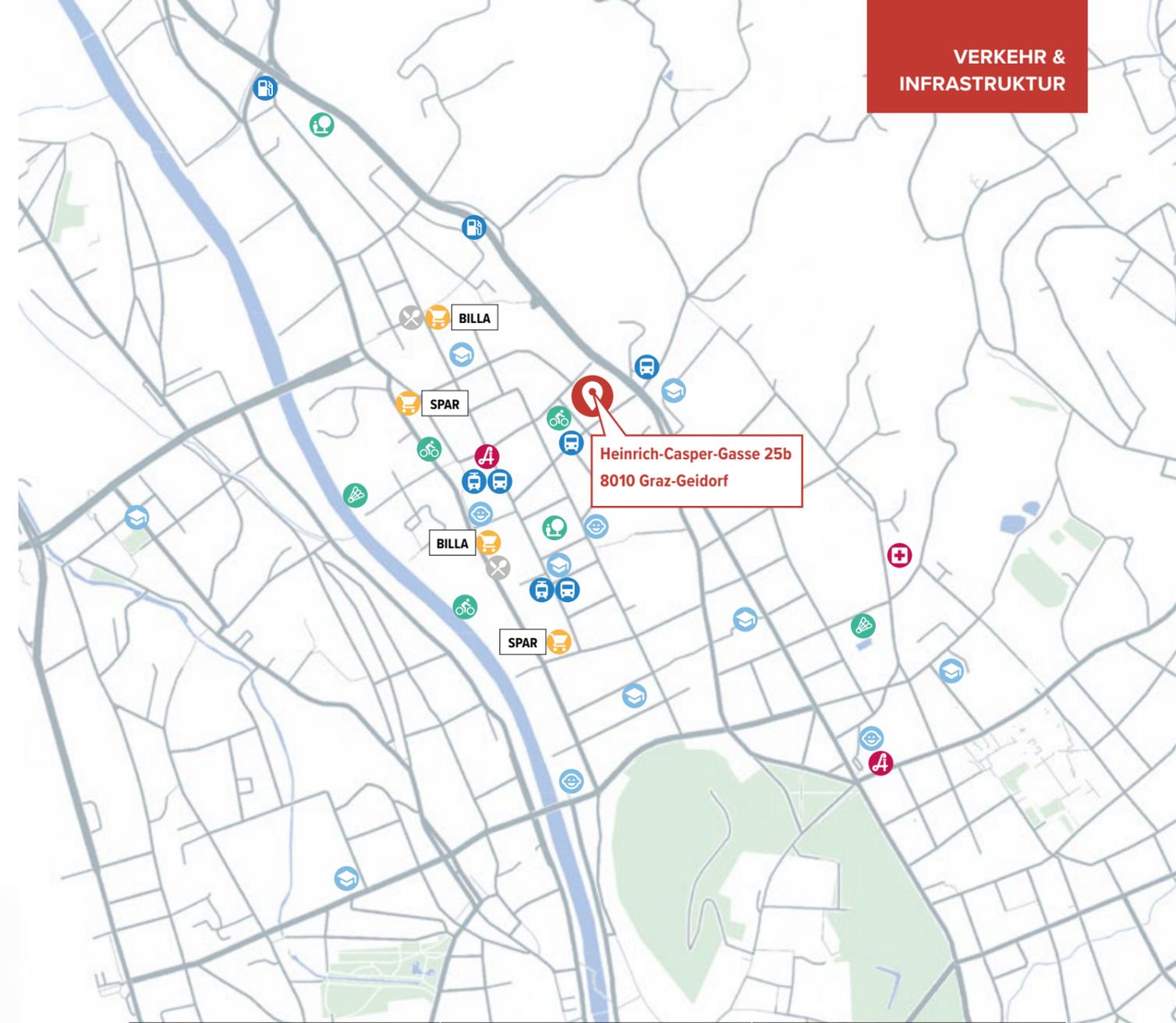
Die Lage überzeugt nicht nur durch die unmittelbare Nähe zur Natur, sondern auch durch eine ideale Infrastruktur.

So sind **Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel** (Straßenbahnlinien 5 und 3, Buslinien 41, 62 und 81) zu Fuß nur wenige Minuten entfernt, und verbinden sie bequem und schnell mit dem Stadtzentrum und anderen Stadtteilen.

Beste **Versorgung fürs tägliche Leben** bieten die Supermärkte der großen Ketten und ein Bauernmarkt. Es gibt ein breites Angebot an Ärzten und Gesundheitseinrichtungen in der Nähe.

Ideal für Familien mit Kindern: **Kindergarten, Volksschule, Gymnasium, Pädagogische Hochschule** und **Wifi** sind nur wenige hundert Meter, weitere **Bildungseinrichtungen** wie die Universität Graz nur wenige Kilometer entfernt.

Die **Autobahnauffahrt Graz Nord** und das übergeordnete Straßennetz sind genauso schnell zu erreichen wie die großen **Fahrradrouten** der Stadt.



... im *Stadtbereich*



MOBILITÄT		BILDUNG		NAHVERSORGER / FREIZEIT				
	BUSHALTESTELLE	170 m		KINDERGARTEN	450 m		SUPERMARKT	850 m
	STRASSENBAHN	450 m		VOLKSSCHULE	1,1 km		SHOPPING NORD	4,3 km
	TANKSTELLE	850 m		MITTELSCHULE	450 m		APOTHEKE	550 m
	AUTOBAHN	6,9 km		PÄDAG. HOCHS.	600 m		LKH/UNIV. KLINIK.	3,5 km
	BAHNHOF	2,6 km		KF UNIVERSITÄT	2,4 km		FREIBAD	1,3 km

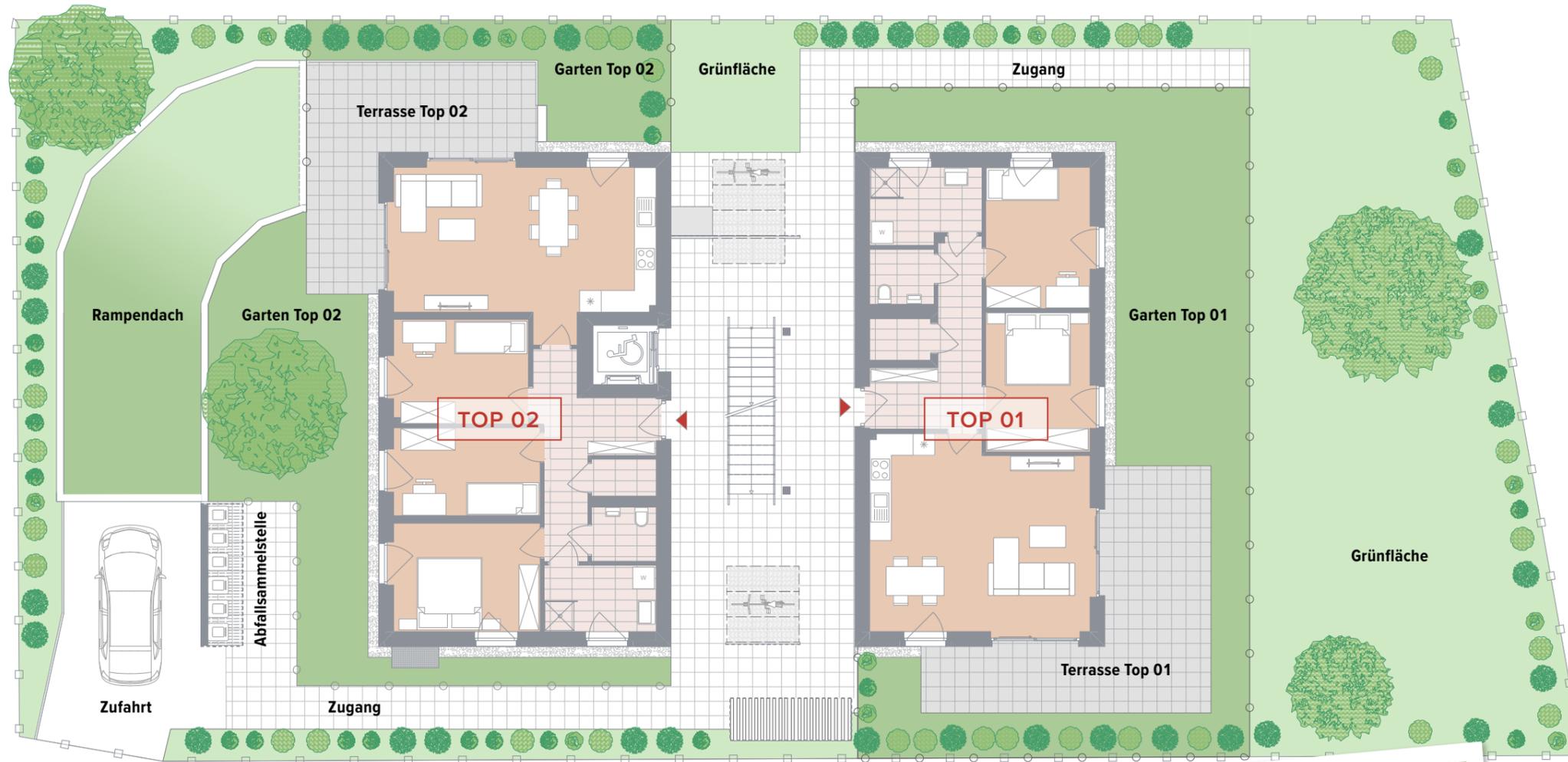
Bilder: Google Maps / Google Icons





ERD- GESCHOSS

Das Areal
im Überblick



ERDGESCHOSS	
Top 01 (Nutzfläche)	76,02 m ²
Top 01 (Terrasse)	29,48 m ²
Top 01 (Garten)	78,40 m ²
Top 02 (Nutzfläche)	85,35 m ²
Top 02 (Terrasse)	23,76 m ²
Top 02 (Garten)	72,35 m ²
Allgemeine Grünflächen	227,18 m ²
Rampendach	48,90 m ²
Zugänge	58,67 m ²
Durchgang	51,55 m ²
Fahrrad-Abstellplätze	7
Abfallsammelstelle	3,81 m ²
Zufahrt Tiefgarage	28,81 m ²



KELLER- GESCHOSS

Tiefgarage
Keller u. Technik



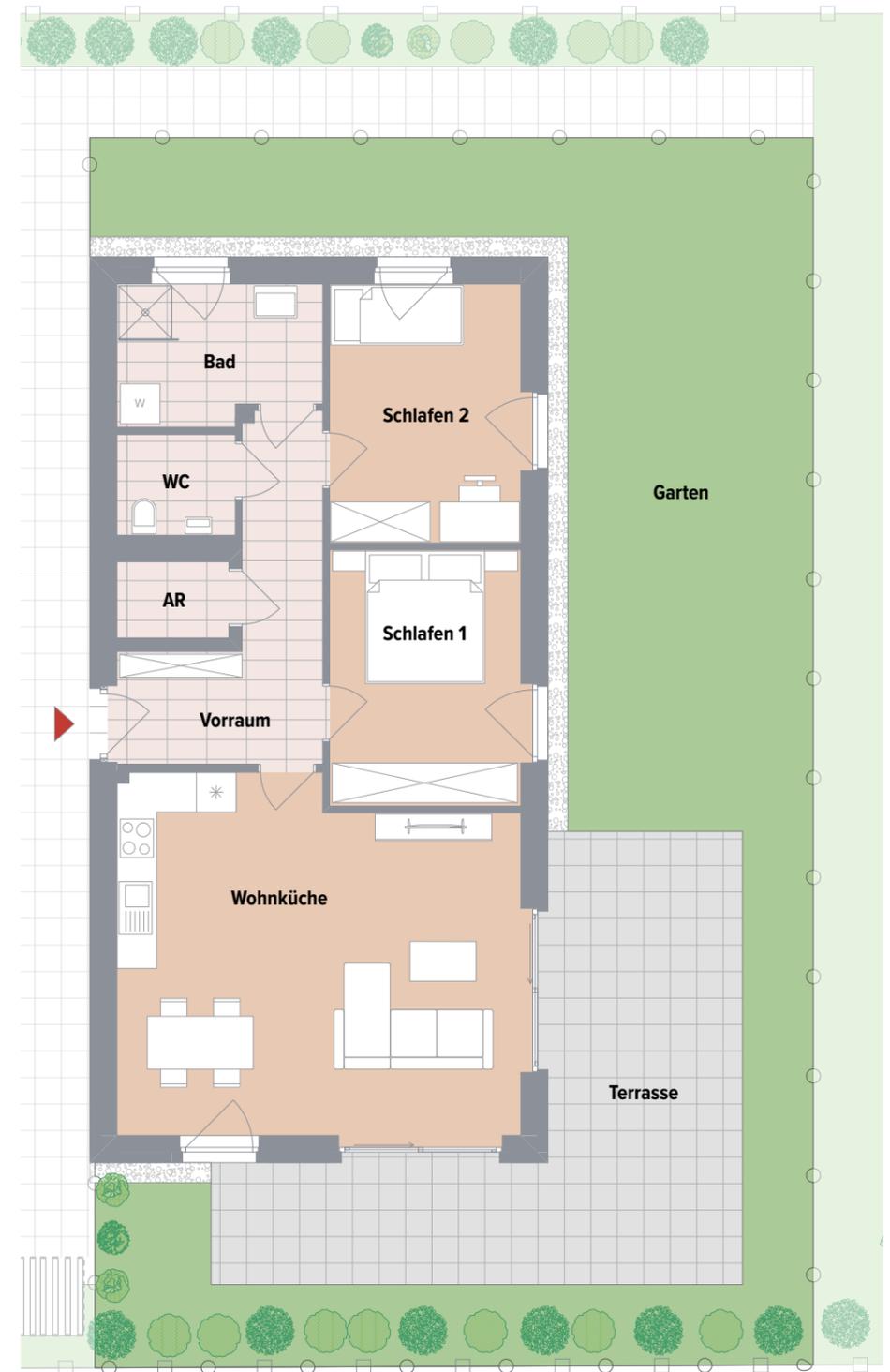
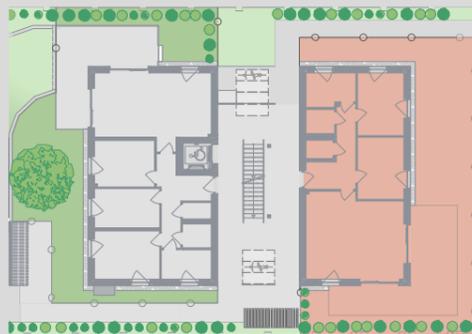
KELLERGESCHOSS	
Kellerabteile	4,17 - 10,00 m ²
Garage (inkl. Rampe)	336,33 m ²
KFZ-Abstellplätze	8
- davon extrabreit	2
Stiegenhaus	20,36 m ²
Gang	21,09 m ²
Abstellfl. (Kinderwagen)	4,30 m ²
Aufzug (Kabine)	1,10 x 1,40 m
Technikräume	11,07 m ²



WOHNUNG TOP 01

3-Zimmer Wohnung
Erdgeschoss

NUTZFLÄCHE	76,02 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	32,47 m ²
Schlafen 1	11,40 m ²
Schlafen 2	11,52 m ²
Bad	6,26 m ²
WC	2,72 m ²
Vorraum	9,70 m ²
Abstellraum	1,95 m ²
Terrasse	29,48 m ²
Garten	78,40 m ²
Kellerabteil	6,72 m ²



 **Barrierefrei
anpassbare Wohnung**

**Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!**





WOHNUNG TOP 02

4-Zimmer Wohnung
Erdgeschoss

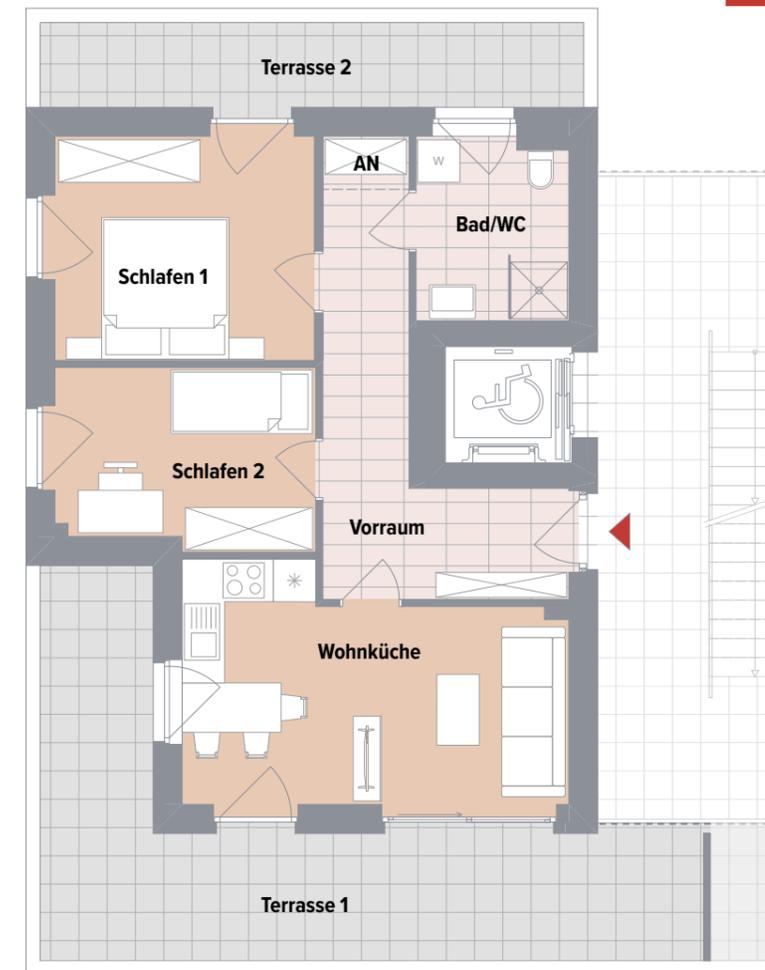
NUTZFLÄCHE	85,35 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	31,13 m ²
Schlafen 1	12,40 m ²
Schlafen 2	10,12 m ²
Schlafen 3	11,03 m ²
Bad	5,71 m ²
WC	2,70 m ²
Vorraum	10,43 m ²
Abstellraum	1,83 m ²
Terrasse	23,76 m ²
Garten	51,63 + 20,72 = 72,35 m ²
Kellerabteil	6,72 m ²



 **Barrierefrei
anpassbare Wohnung**

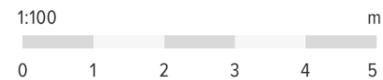
**Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!**





Barrierefrei
anpassbare Wohnung

Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!



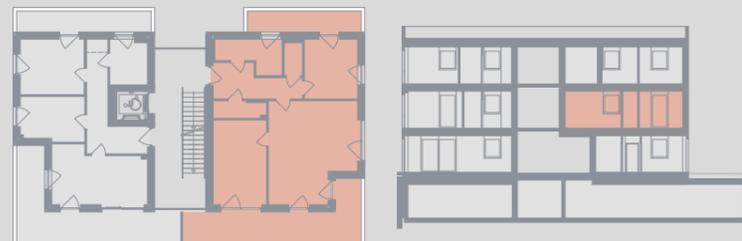
Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!

Barrierefrei
anpassbare Wohnung

NUTZFLÄCHE	72,83 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	27,91 m ²
Schlafen 1	15,18 m ²
Schlafen 2	10,63 m ²
Bad	6,01 m ²
WC	1,97 m ²
Vorraum	8,26 m ²
Abstellraum	2,87 m ²
Terrasse 1	21,23 m ²
Terrasse 2	7,82 m ²
Kellerabteil	10,00 m ²

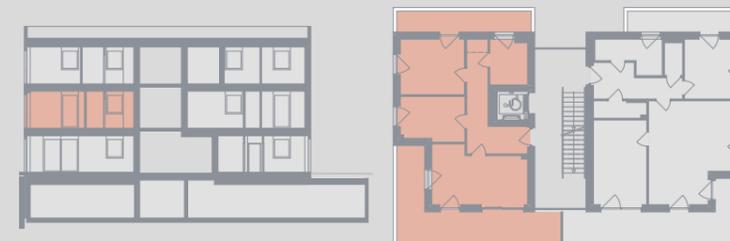
WOHNUNG TOP 03

3-Zimmer Wohnung
1. Obergeschoss

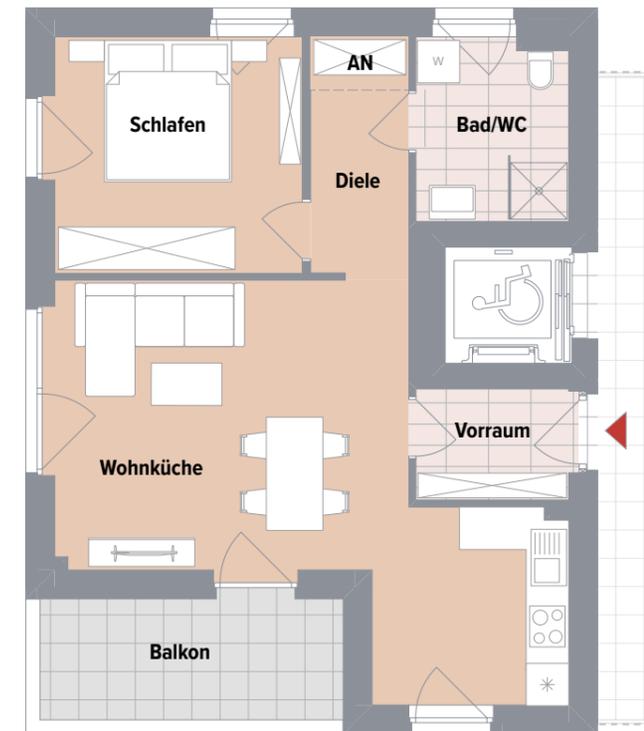
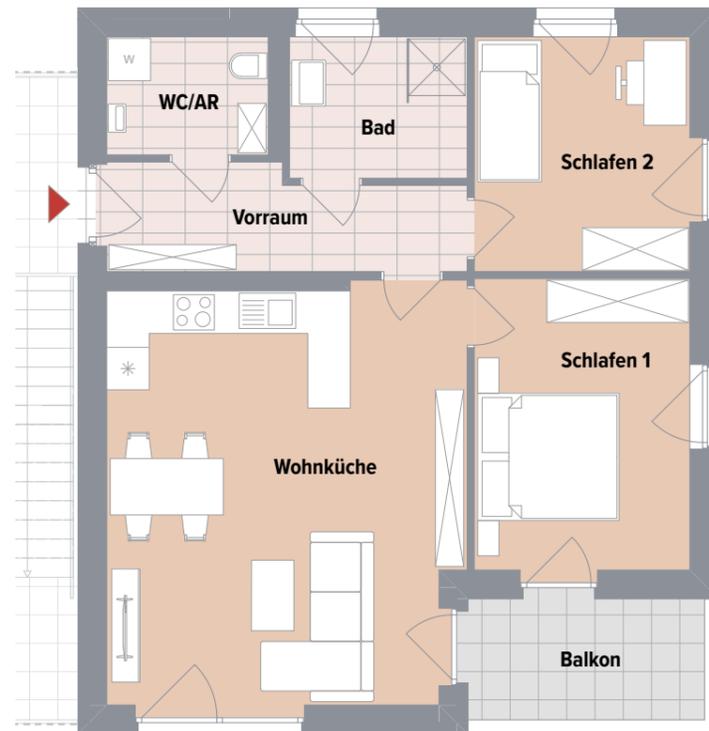


WOHNUNG TOP 04

3-Zimmer Wohnung
1. Obergeschoss



NUTZFLÄCHE	55,70 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	17,18 m ²
Schlafen 1	12,07 m ²
Schlafen 2	9,42 m ²
Bad/WC	5,49 m ²
Vorraum	10,62 m ²
Abstellnische	0,92 m ²
Terrasse 1	22,95 m ²
Terrasse 2	9,23 m ²
Kellerabteil	6,08 m ²



 **Barrierefrei
anpassbare Wohnung**

**Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!**



**Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!**

 **Barrierefrei
anpassbare Wohnung**



NUTZFLÄCHE	68,97 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	29,99 m ²
Schlafen 1	12,76 m ²
Schlafen 2	10,34 m ²
Bad	5,03 m ²
WC/Abstellraum	3,81 m ²
Vorraum	7,04 m ²
Balkon	5,73 m ²
Kellerabteil	6,07 m ²

WOHNUNG TOP 05

**3-Zimmer Wohnung
2. Obergeschoss**



WOHNUNG TOP 06

**2-Zimmer Wohnung
2. Obergeschoss**

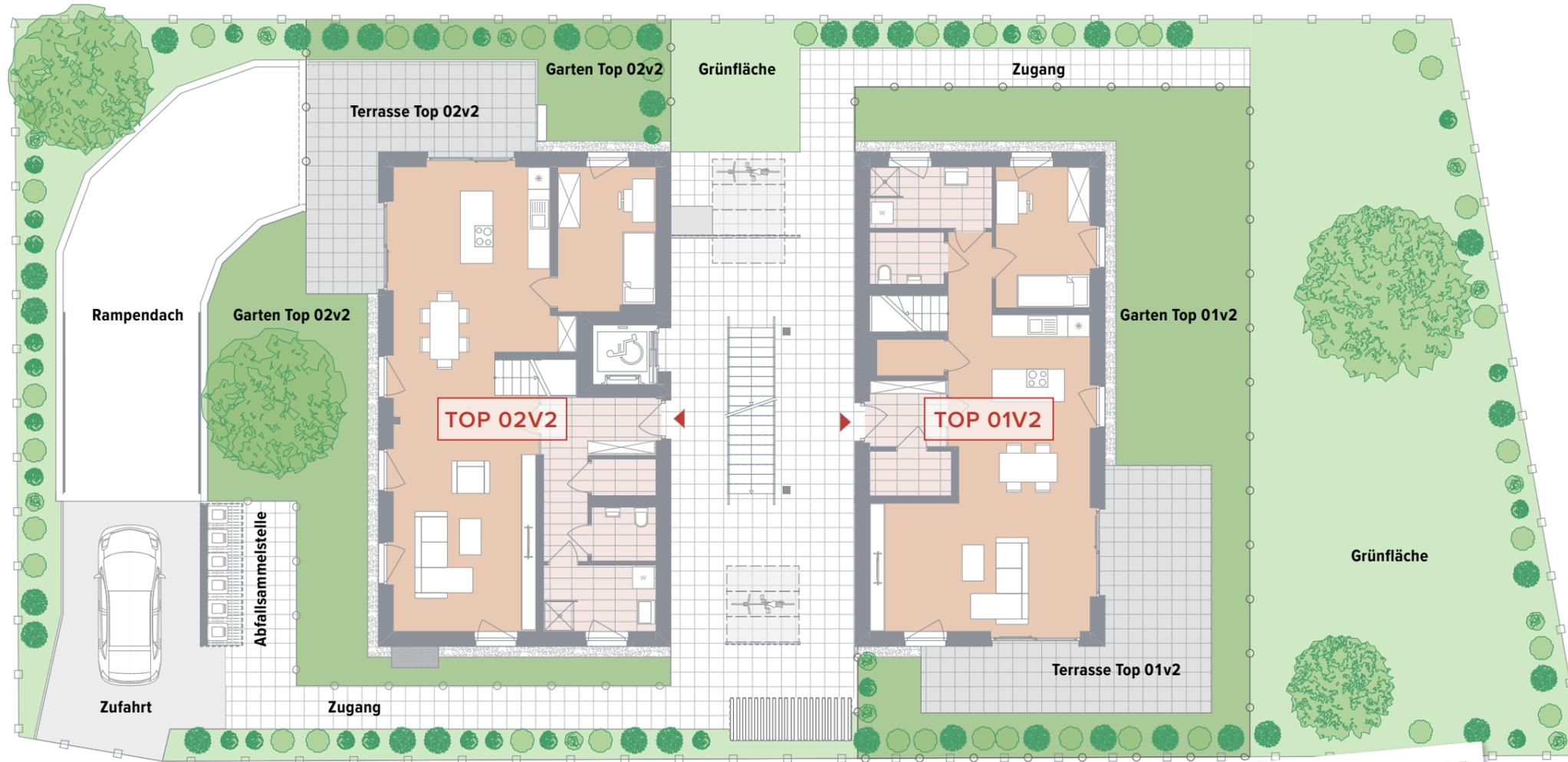


NUTZFLÄCHE	53,93 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	28,41 m ²
Schlafen	11,91 m ²
Bad/WC	5,49 m ²
Vorraum	3,69 m ²
Abstellnische	1,04 m ²
Balkon	7,34 m ²
Kellerabteil	6,06 m ²

VARIANTE 2

ERD-
GESCHOSS

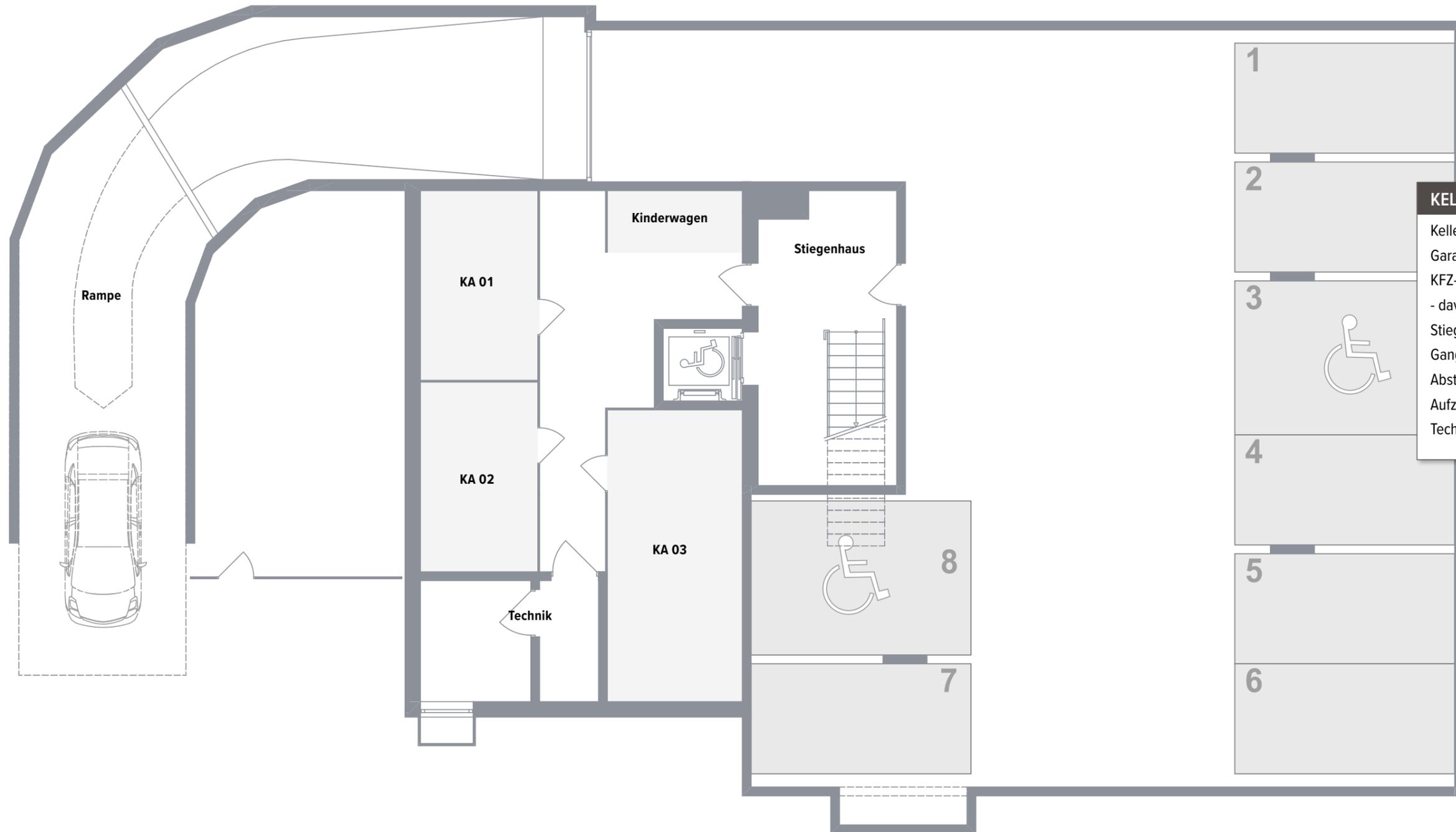
Das Areal
im Überblick



ERDGESCHOSS	
Top 01v2 (Nutzfläche)	138,28 m ²
Top 01v2 (Terrasse)	29,48 m ²
Top 01v2 (Garten)	78,40 m ²
Top 02v2 (Nutzfläche)	134,51 m ²
Top 02v2 (Terrasse)	23,76 m ²
Top 02v2 (Garten)	72,35 m ²
Allgemeine Grünflächen	227,18 m ²
Rampendach	48,90 m ²
Zugänge	58,67 m ²
Durchgang	51,55 m ²
Fahrrad-Abstellplätze	7
Abfallsammelstelle	3,81 m ²
Zufahrt Tiefgarage	28,81 m ²



VARIANTE 2



KELLER-
GESCHOSS

Tiefgarage
Keller u. Technik

KELLERGESCHOSS	
Kellerabteile	11,51 - 20,36 m ²
Garage (inkl. Rampe)	336,33 m ²
KFZ-Abstellplätze	8
- davon extrabreit	2
Stiegenhaus	20,36 m ²
Gang	19,98 m ²
Abstellfl. (Kinderwagen)	4,30 m ²
Aufzug (Kabine)	1,10 x 1,40 m
Technikräume	11,03 m ²



VARIANTE 2



**WOHNUNG
TOP 01V2**

5-Zimmer Wohnung
Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

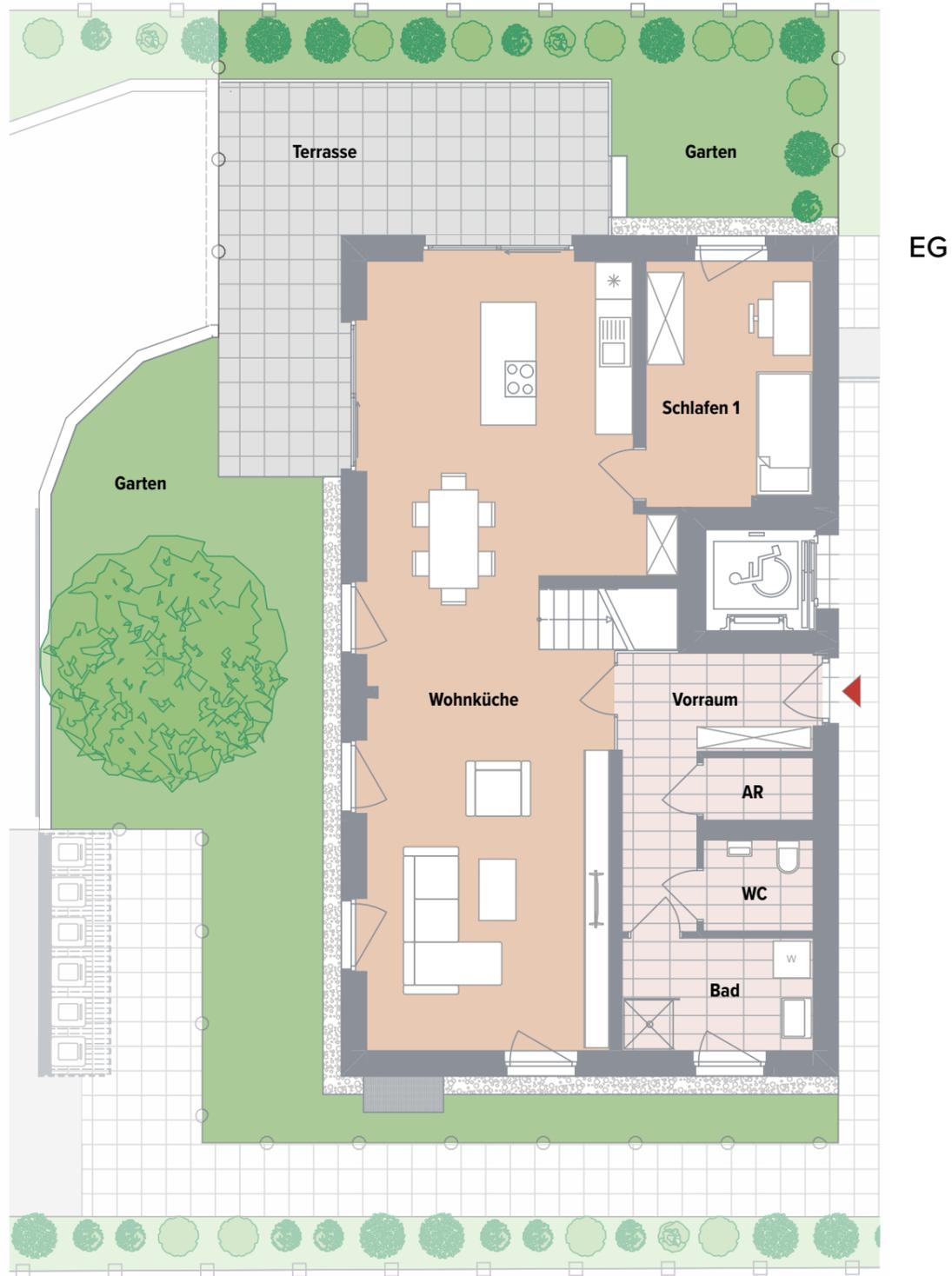
NUTZFLÄCHE		138,28 m ²
EG		
- Wohnen/Essen/Kochen	42,04 m ²	
- Schlafen 1	10,43 m ²	
- Bad, - WC	5,76 m ² , 3,00 m ²	
- Vorraum, Gang 1	3,91 m ² , 3,54 m ²	
- Abstellr. 1, Abstellr. 2	2,80 m ² , 1,90 m ²	
1. OG		
- Schlafen 2	12,60 m ²	
- Schlafen 3	15,82 m ²	
- Schlafen 4, Bad/WC 2	16,38 m ² , 4,64 m ²	
- Bad/WC 1, Abstellr.	10,72 m ² , 2,19 m ²	
- Gang 2	5,35 m ²	
Balkon 1, Balkon 2	21,23 m ² , 7,82 m ²	
Terrasse	29,48 m ²	
Garten	78,40 m ²	
Kellerabteil	11,68 m ²	

Barrierefrei
anpassbare Wohnung

Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!

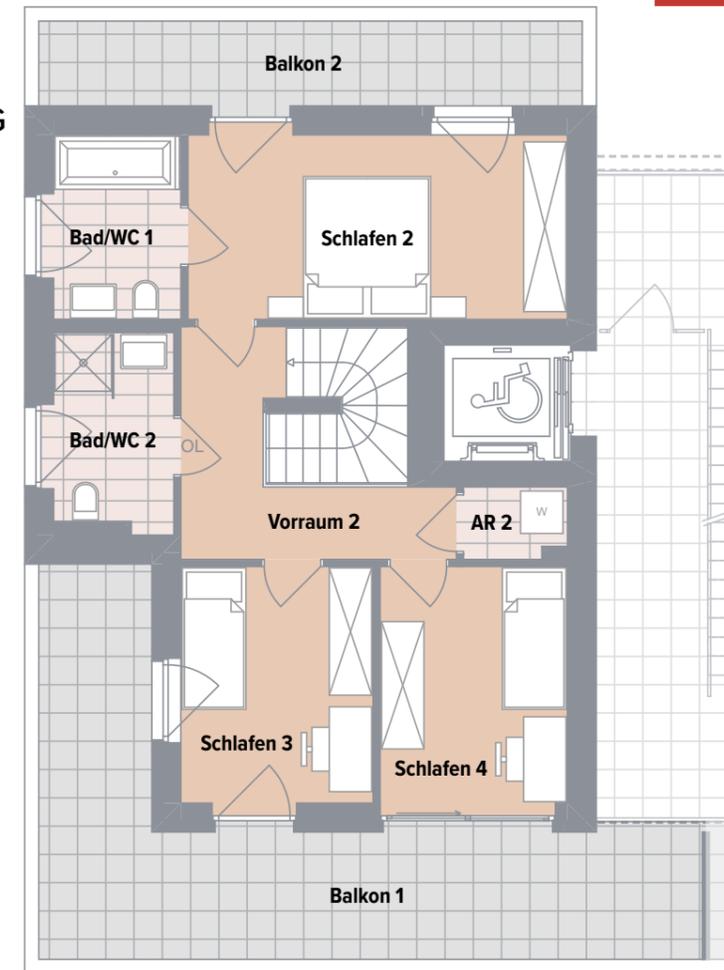


VARIANTE 2



EG

1. OG



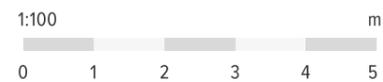
**WOHNUNG
TOP 02V2**

5-Zimmer Wohnung
Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

NUTZFLÄCHE		134,51 m ²
EG		
- Wohnen/Essen/Kochen	53,87 m ²	
- Schlafen 1	10,74 m ²	
- Bad, WC	5,71 m ² , 2,65 m ²	
- Vorraum 1, Abstellr. 1	8,68 m ² , 1,83 m ²	
1. OG		
- Schlafen 2, Bad/WC 1	14,23 m ² , 4,91 m ²	
- Schlafen 3	9,32 m ²	
- Schlafen 4	9,31 m ²	
- Bad/WC 2	4,85 m ²	
- Vorraum 2, Abstellr. 2	6,97 m ² , 1,44 m ²	
Balkon 1, Balkon 2	22,95 m ² , 9,23 m ²	
Terrasse	23,76 m ²	
Garten 1, Garten 2	51,63 m ² , 20,72 m ²	
Kellerabteil	11,51 m ²	

**Barrierefrei
anpassbare Wohnung**

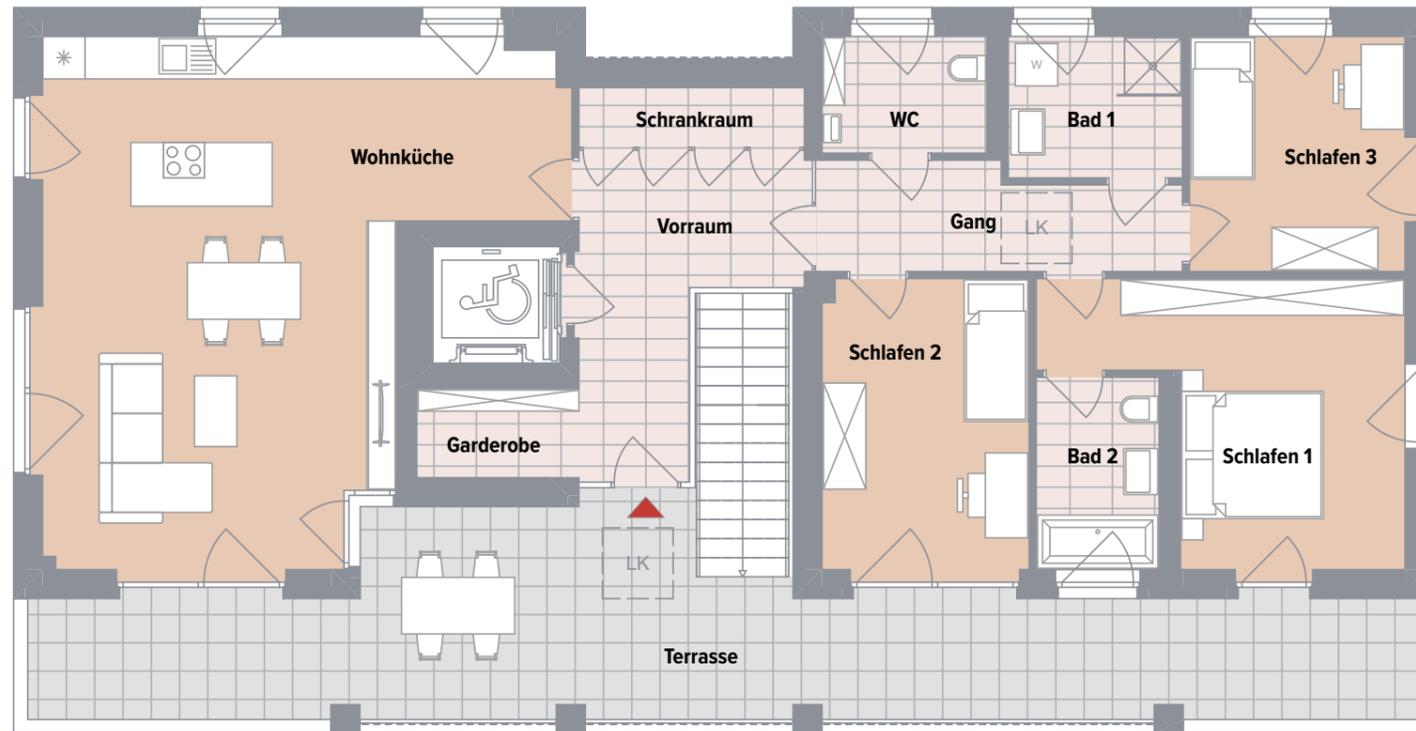
**Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!**



VARIANTE 2

WOHNUNG
TOP 03V2

4-Zimmer Wohnung
2. Obergeschoss



NUTZFLÄCHE	119,93 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	44,16 m ²
Schlafen 1	12,43 m ²
- Bad 2	4,73 m ²
Schlafen 2	15,93 m ²
Schlafen 3	10,35 m ²
Bad 1	4,93 m ²
WC	3,85 m ²
Vorraum	10,68 m ²
Gang	7,28 m ²
Garderobe	2,89 m ²
Schrankraum	2,70 m ²
Terrasse	40,41 m ²
Kellerabteil	20,36 m ²



 **Barrierefrei
anpassbare Wohnung**

**Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!**



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, Garagen- 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

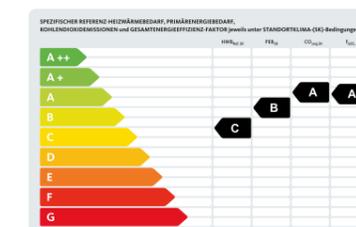
Tragende Außenwände aus Hochlochziegel 25 cm, Mantel- bzw. Stahlbetonwände lt. statischen Erfordernissen. Innen Gipsmaschinenputz (Feuchträume: Kalkzementputz). Außen Wärmedämmverbundsystem laut Bauphysik und Baugesetz aus EPS, Untersichten wo erforderlich aus Mineralwolle. Oberfläche als Reibputz ausgeführt, Farbe entsprechend den Prospektunterlagen in Weiß. Tragende Kellerwände aus Stahlbeton, Stärke nach statischen Erfordernissen, wahlweise aus Fertigteilen oder Ort beton und 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 Hochlochziegel 20 cm, 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.

► GESCHOSSDECKEN

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

ENERGIEAUSWEIS - Heinrich-Casper-G. 25b

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



Vorläufig berechneter Wert:
 $HWR_{ref,RK} = 44,8 \text{ kWh/m}^2\text{a}$, $f_{GEE,RK} = 0,75$

KONSTRUKTIVE AUSFÜHRUNG

Die Raumhöhe beträgt in allen Wohngeschossen 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

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

► OFFENES STIEGENHAUS/STIEGENANLAGE

Das offene Stiegenhaus ist größtenteils mit senkrechten Lamellen in Lärchenholz Natur verkleidet. Stiegen aus Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteilen mit sandgestrahlter Oberfläche oder mit Fliesen in entsprechender Rutschsicherheitsklasse belegt. Schalltechnische Entkoppelung der Stiegen zu den Laubengängen zum Stiegenhaus. Wo erforderlich werden Stiegen und Podeste mit Stabgeländer in Stahl verzinkt samt Edelstahlhandlauf gegen Absturz gesichert.

► BALKONE/TERRASSEN

Balkonplatten aus Stahlbeton, Stärke nach statischem Erfordernis, wahlweise aus Fertigteilen oder Ortbeton, Oberfläche mit Fliesenbelag, Unterseite mit geschalter Oberfläche ohne besondere Anforderungen. Terrassen mit Betonpflasterplatten 40/40 cm oder 50/50 cm in Grau. Wo erforderlich werden Terrassen und Balkone mit geschlossenen Brüstungen gegen Absturz gesichert. Farbton der geschlossenen Brüstungen in der Außenwandfarbe. 1 Stk. Terrassentrennwand im 1. OG zwischen Top 03 und Top 04 aus Metallrahmen inkl. Plattenfüllungen in der Farbe Weiß.

► DACHAUSBILDUNG

Flachdach als Warmdach mit Wärmedämmung gemäß Bauphysik bzw. Baugesetz, Dachhaut bituminös oder Foliendach. Fertige Oberfläche der Terrassen im 1. OG mit Betonplatten und am Hauptdach mit extensiver Dachbegrünung. Sämtliche Verblechungen, Dachrinnen und Regenabfallrohre in beschichtetem Aluminium in Dunkelgrau.

► TIEFGARAGE/KELLER

Wände und Decke wahlweise aus Fertigteilen oder Ortbeton mit geschalter Betonoberfläche ohne besondere Anforderungen, Bodenoberfläche Fahrbahn und Parkplätze in der Garage asphaltiert, Bodenoberflächen Keller geglättet.

**TÜREN, FENSTER,
SONNENSCHUTZ****► WOHNUNGSEINGANGSTÜREN**

Durchgangslichte 90/200, Türblatt in entsprechender Klima- und Brandschutzklasse entsprechend den behördlichen Auflagen. Farbe: Weiß. Sicherheitsbeschlag mit Drücker und 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 dunkelgrau, innen weiß mit entsprechender Schall- und Wärmedämmung laut Bauphysik bzw. Baugesetz. Dreh- bzw. Drehkipp-Beschläge mit versperrbaren Fenstergriffen und Fixverglasungen. Fenstertüren werden im Bedarfsfall mit Absturzsicherungen aus VSG-Glas ausgestattet. Je Einheit 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 Drehkipp-Beschlägen.

► SONNENSCHUTZ

Sonnenschutz bei allen Fenstern und Terrassentüren in Aufenthaltsräumen und Küchen (kein Sonnenschutz im Vorraum etc.). Ausführung mit Raffstores mit T-Lamellen. Die Bedienung der Raffstores erfolgt elektrisch mit Steuerung neben dem Element. Vertikale Lärchenlamellen in Teilbereichen über den Brüstungen von Top 03V2 als Sonnenschutz wo in den Prospektunterlagen dargestellt..

► INNENVERGLASUNGEN

Innenliegende Fixverglasungen über den Türen zu den Wohnküchen Top 01 bis Top 06 mit einer Breite von ca. 80 cm und einer Höhe von ca. 30 cm ausgeführt (Belichtung). Ausbildung einer Glaswand inkl. Türe 80/200 zwischen Vorraum und Wohnküche in den Tops 01v2 und 02v2 sowie zwischen Vorraum und Gang im Top 03v2.

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 Zentralheizungsanlage 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. Ein Bad von Top 03v2 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 je Einheit vorgesehen.

► WARMWASSERVERSORGUNG

Die Warmwasserversorgung der Badezimmer und Küchen erfolgt mittels dezentraler Warmwasseraufbereitung mittels Wasserspeicher im Technikraum sowie über 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 Küchenspüle 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/BALKON/GARTEN

In den Tops 01 bis 04 sowie 01v2, 02v2 und 03v2 wird jeweils ein Kaltwasserlauf mit frostsicherer Armatur und Schlauchanschluss bei den Terrassen und Balkonen installiert. Ebenfalls ist eine allgemeine Wasserentnahmestelle in der Wohnanlage (Garage oder Keller) 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), je 1 Steckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner, 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 Wandleuchte mit Ausschalter, 1 Steckdose mit Abdeckung, Terrasse 1 von Top 03, 04, 01v2, 02v2: 2 Wandleuchten mit Ausschalter, 1 Steckdose mit Abdeckung, Terrasse von 03v2: 3 Deckenleuchten mit Ausschalter, 2 Steckdosen mit Abdeckung.

Keller: Gänge mit Deckenleuchten und Wechselschalter.

Kellerabteil: 1 Steckdose je Abteil.

ELEKTROINSTALLATION

Tiefgarage: Decken- und Wandleuchten nach Bedarf mit Bewegungsmeldern. Schliessschalter in Standsäule und 1 Fernbedienung je Parkplatz für Garagentor, Ampelregelung.

Stiegenhaus: Deckenleuchten und Bewegungsmelder.

Zugang Wohnanlage/Müllplatz: Pollerleuchten und Wandleuchten mit Bewegungsmelder nach Bedarf.

ALLGEMEINBEREICHE



Sprechanlage Bticino
Type: Innenstelle Sprint
oder glw.



Sprechanlage Bticino
Type: Aussenstelle Sfera Alu
oder glw.

► ZENTRALE SCHLISSANLAGE

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

► GARAGENPARKPLÄTZE

Es sind insgesamt 8 Parkplätze in der Tiefgarage vorhanden. Die Parkplätze weisen eine Breite von ca. 2,50 m auf (behindertengerechter Parkplatz ca. 3,50 m).

► MÜLLPLATZ

Müllplatz seitlich der Garagenzufahrt mit Wand in geschalter Oberfläche ohne besondere Anforderungen.

► AUSSENANLAGEN

Humisierung und Begrünung der Rasenfläche. Die Eigengärten befinden sich zum Teil auf der Tiefgaragendecke und weisen eine Erdüberschüttung von ca. 40 cm auf. In diesen Bereichen können keine Bäume gepflanzt werden. Zu Revisionszwecken können sich Schachtdeckel des Schmutzwasser- bzw. Regenwasserkanals im Eigengarten befinden. Im Eigengarten von Top 02 wird ein heimischer Baum (Winterlinde, Säulenahorn, Stieleiche) laut Lageplan gesetzt. Es handelt sich dabei um eine verpflichtende Ersatzpflanzung. Heckenausbildungen an den Grundstücksgrenzen laut Lageplan. Die Grundstücks- und Garagenzufahrt sowie die Tiefgarage werden asphaltiert, Fußwege und Terrassen im EG werden gepflastert (Betonplattenverlegung 50/50 cm bzw. Pflaster mit offener Fuge 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 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, Bad, WC, WC/AR, Abstellraum sowie in den Räumen Garderobe, Schrankraum und Gang im Top 03v2 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

HEINRICH-CASPER-GASSE 25B

GRAZ - Geidorf

Provisionsfreier
Verkauf

WOHNUNGEN SCHLÜSSELFERTIG

Top #	Lage	Nutzfläche	Zimmer	Balkon/Terrasse	Garten	Keller	Gesamtpreis
Top 01	EG	76,02 m ²	3	29,48 m ²	78,40 m ²	6,72 m ²	€ 474.900,-
Top 02	EG	85,35 m ²	4	23,76 m ²	72,35 m ²	6,72 m ²	€ 554.000,-
Top 03	1. OG	72,83 m ²	3	29,05 m ²		10,00 m ²	€ 439.300,-
Top 04	1. OG	55,70 m ²	3	32,18 m ²		6,08 m ²	€ 353.100,-
Top 05	2. OG	68,97 m ²	3	5,73 m ²		6,07 m ²	€ 442.300,-
Top 06	2. OG	53,93 m ²	2	7,34 m ²		6,06 m ²	€ 358.700,-

Top #	Lage	Nutzfläche	Zimmer	Balkon/Terrasse	Garten	Keller	Gesamtpreis
Top 01v2	EG + 1. OG	138,28 m ²	5	58,53 m ²	78,40 m ²	11,68 m ²	€ 914.200,-
Top 02v2	EG + 1. OG	134,51 m ²	5	55,94 m ²	72,35 m ²	11,51 m ²	€ 907.100,-
Top 03v2	2. OG	119,93 m ²	4	40,41 m ²		20,36 m ²	€ 801.000,-

PARKPLÄTZE

KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage		Anzahl	Preis je Platz
Einzelparkplatz	Parkplatz Nr. 1, 2, 4, 5, 6, 7	6	€ 30.000,-
Extrabreiter Parkplatz	Parkplatz Nr. 3, 8	2	€ 35.000,-

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
2021	Fertigstellung: Merangasse 55A 8010 Graz
	Franz-Pratter-Straße 5 8020 Graz
2020	Fertigstellung: Bienengasse 14A 8020 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

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.**