



Chronos

Wohnbau Gruppe

12 Wohnungen
49 m² bis 110 m²
PROVISIONSFREI



Ein Wohnbauprojekt der Chronos Wohnbau Gruppe

WIESENAUERGASSE 26

GRAZ - WETZELSDORF

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

Bedürfnisse 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

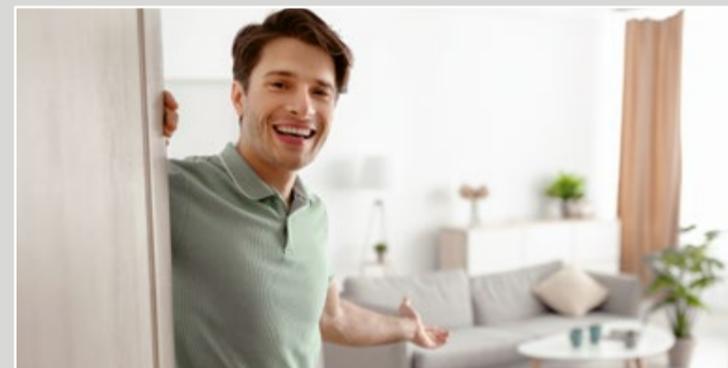


WIESENAUERGASSE 26
GRAZ Wetzelsdorf

INHALTSVERZEICHNIS

Ansicht Garten				4
Projekt & Grundstück				6
Verkehr & Infrastruktur				8
Ansicht Straßenseite				10
Erdgeschoss				12
Keller				14
Top 01	3-Zimmer Wohnung	63,81 m ²	Erdgeschoss	16
Top 02	2-Zimmer Wohnung	49,13 m ²	Erdgeschoss	18
Ansicht Top 03				20
Top 03	2-Zimmer Wohnung	58,30 m ²	Erdgeschoss	22
Top 04	3-Zimmer Wohnung	71,08 m ²	Erdgeschoss	24
Top 05	4-Zimmer Wohnung	76,79 m ²	1. Obergeschoss	26
Top 06	3-Zimmer Wohnung	66,52 m ²	1. Obergeschoss	27
Top 07	2-Zimmer Wohnung	58,30 m ²	1. Obergeschoss	28
Top 08	3-Zimmer Wohnung	71,08 m ²	1. Obergeschoss	29
Ansicht Top 09				30
Top 09	3-Zimmer Wohnung	71,78 m ²	2. Obergeschoss	32
Top 10	2-Zimmer Wohnung	59,26 m ²	2. Obergeschoss	33
Ansicht Top 11				34
Top 11	5-Zimmer Wohnung	110,45 m ²	2. Obergeschoss	36
Top 12	3-Zimmer Wohnung	83,30 m ²	3. Obergeschoss	38
Bau- und Ausstattungsbeschreibung				40
Verkaufspreise				48





PROJEKT & GRUNDSTÜCK

In der **Wiesenaugasse 26**, im familienfreundlichen 15. Grazer Stadtbezirk Wetzelsdorf, errichtet die Chronos Wohnbau Gruppe eine Wohnanlage mit 12 frei finanzierten Eigentumswohnungen zwischen 49 m² und 110 m².

Das **Neubauprojekt** wird eine Grünzone zur Straße aufweisen und verfügt über großzügige Gärten, Balkone und Terrassen. Die Wohnungen sind zum Innenhof ausgerichtet, wodurch sich eine ideale Abschottung zur Harter Straße ergibt.

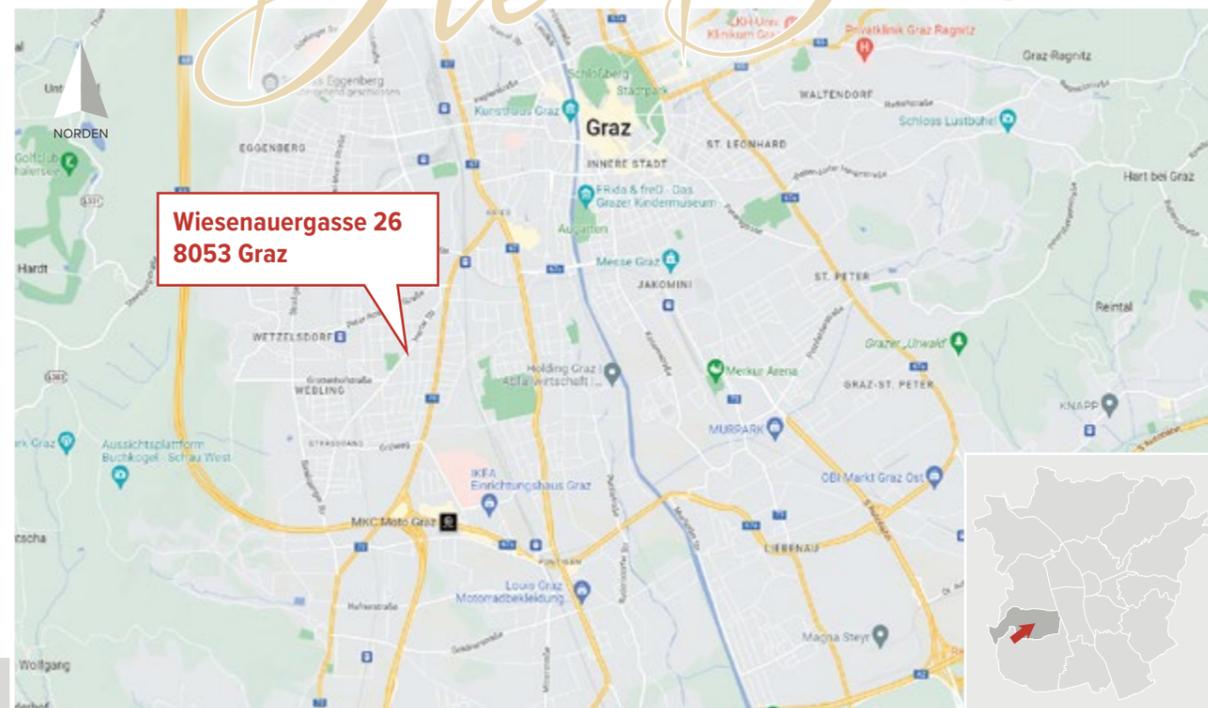
Das **Grundstück** liegt in einer beliebten Wohngegend und glänzt durch eine hervorragende Infrastruktur. So sind zahlreiche pädagogische

Einrichtungen in nur wenigen Gehminuten erreichbar, ein Supermarkt und eine Kinderkrippe befinden sich sogar in derselben Straße. Die nächste Bushaltestelle befindet sich mit 150 m in unmittelbarer Nähe. In nur 600 m Entfernung ist ein Fußballverein ansässig, direkt daneben befinden sich zahlreiche Tennisplätze.

Cafés und Restaurants in der Nähe laden zum Verweilen ein. Im Bedarfsfall ist ein Allgemeinmediziner nur 900 Meter entfernt.



Die Besten im Süd Westen



Bilder: Google Maps

Bilder: Grundkarte: basemap.at, oben: Shutterstock



VERKEHR & INFRASTRUKTUR

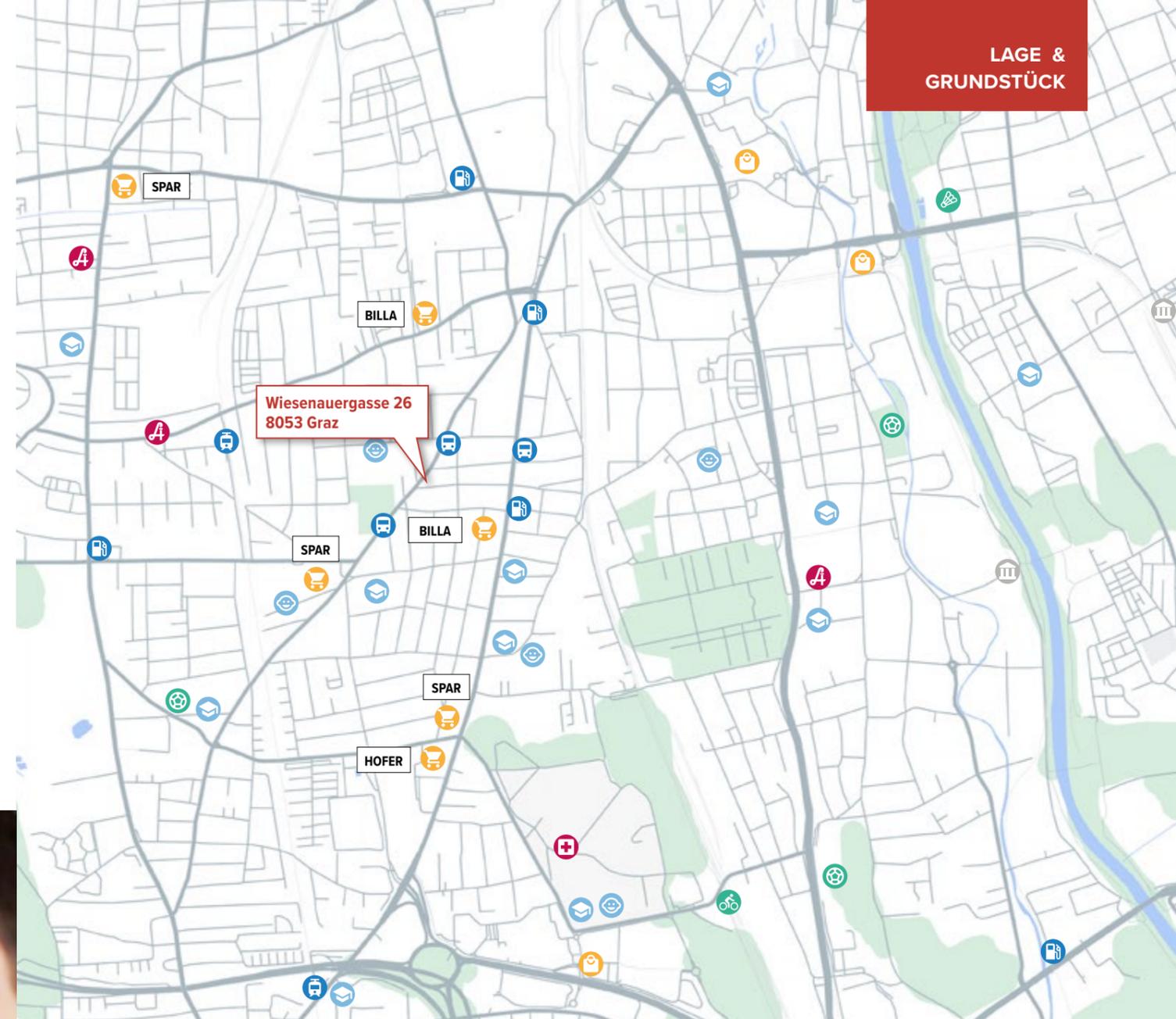
Das Grundstück glänzt durch eine hervorragende Infrastruktur. Fußläufig erreichbar befinden sich Supermärkte, Schulen & Kindergärten, Bushaltestellen und eine Tankstelle.

Zahlreiche Buslinien, welche durch die Kärntner Straße führen, bieten eine perfekte Anbindung in die Grazer Innenstadt, welche man auch mit dem Auto in ca. 10 Minuten erreicht.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich mit 140 Metern in unmittelbarer Nähe, den Bahnhof Graz Don Bosco erreicht man mit dem Fahrrad in Kürze (ca. 1200 m).

Trotz der Ruhelage im Grazer Südwesten ist die A9 Phyrn Autobahn sowohl über die Harter Straße, als auch über die Kärntner Straße in etwas mehr als 5 Autominuten erreichbar. Am Knoten Graz West ist man bereits in unter 10 Minuten.

Durch die Zentrale Lage sind alle Bezirke in Graz auch mit dem Auto schnell erreichbar.



MOBILITÄT		BILDUNG		NAHVERSORGUNG / FREIZEIT	
	BUSHALTESTELLE	140 m		KINDERGARTEN	700 m
	STRASSENBAHN	1,2 km		VOLKSSCHULE	1000 m
	TANKSTELLE	400 m		MITTELSCHULE	450 m
	SCHWIMMBAD	2,6 km		GYMNASIUM	450 m
	RADWEG	400 m		CITYPARK	2 km
	SUPERMARKT	450 m		APOTHEKE	1,3 km
	LKH GRAZ	1,6 km		MAGISTRAT	3,7 km
	SPORTPLATZ	600 m			



ERDGESCHOSS

Die Wohnungen mit
Gartenanteil

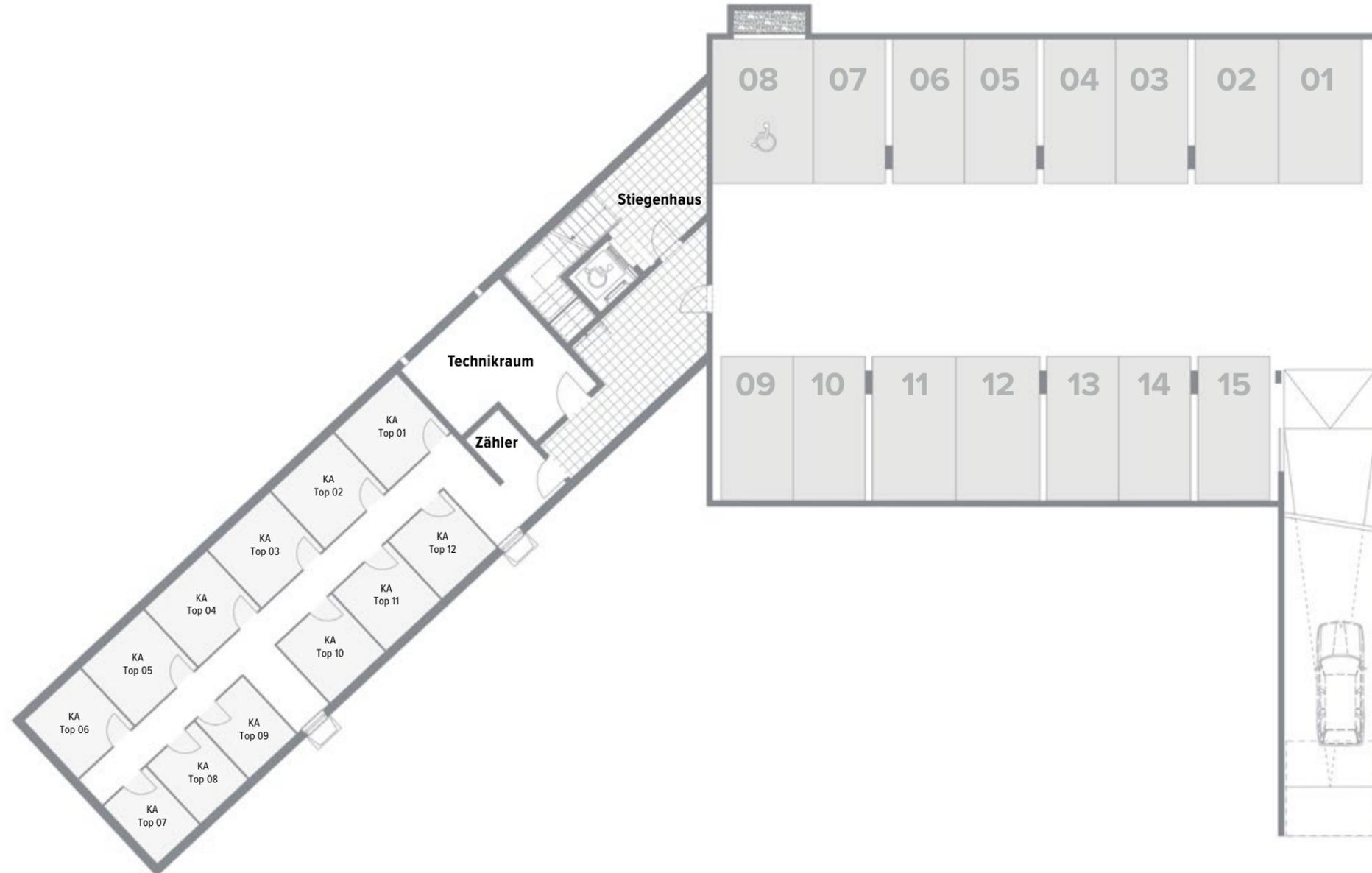
NUTZFLÄCHEN	
Top 01	63,81 m ²
– Garten	136,9 m ²
Top 02	49,13 m ²
– Garten	112,4 m ²
Top 03	58,30 m ²
– Garten	62,3 m ²
Top 04	71,07 m ²
– Garten	207,89 m ²
Allgemeinfläche	ca. 319 m ²
Spielplatz	170 m ²
Müllplatz/Fahrradraum	ca. 124 m ²



KELLER

Tiefgarage und Keller
im Überblick

KELLERGESCHOSS	
Kellerabteile	12
Parkfläche inkl. Zufahrt	ca. 6 - 8 m ²
Parkplätze	15
- davon behindertengerecht	1
Technikraum	21 m ²



WOHNUNG TOP 01

3-Zimmer Wohnung
Erdgeschoss

NUTZFLÄCHE	63,81 m ²
Wohnen/Essen/K.	21,04 m ²
Schlafen 1	13,46 m ²
Schlafen 2	10,28 m ²
Bad	6,5 m ²
WC	1,71 m ²
Vorraum	8,32 m ²
AR	2,5 m ²
Terrasse Zugang	26,4 m ²
Terrasse	22,0 m ²
Garten	136,9 m ²
Kellerabteil	8,1 m ²



1:100
0 1 2 3 4 5 m



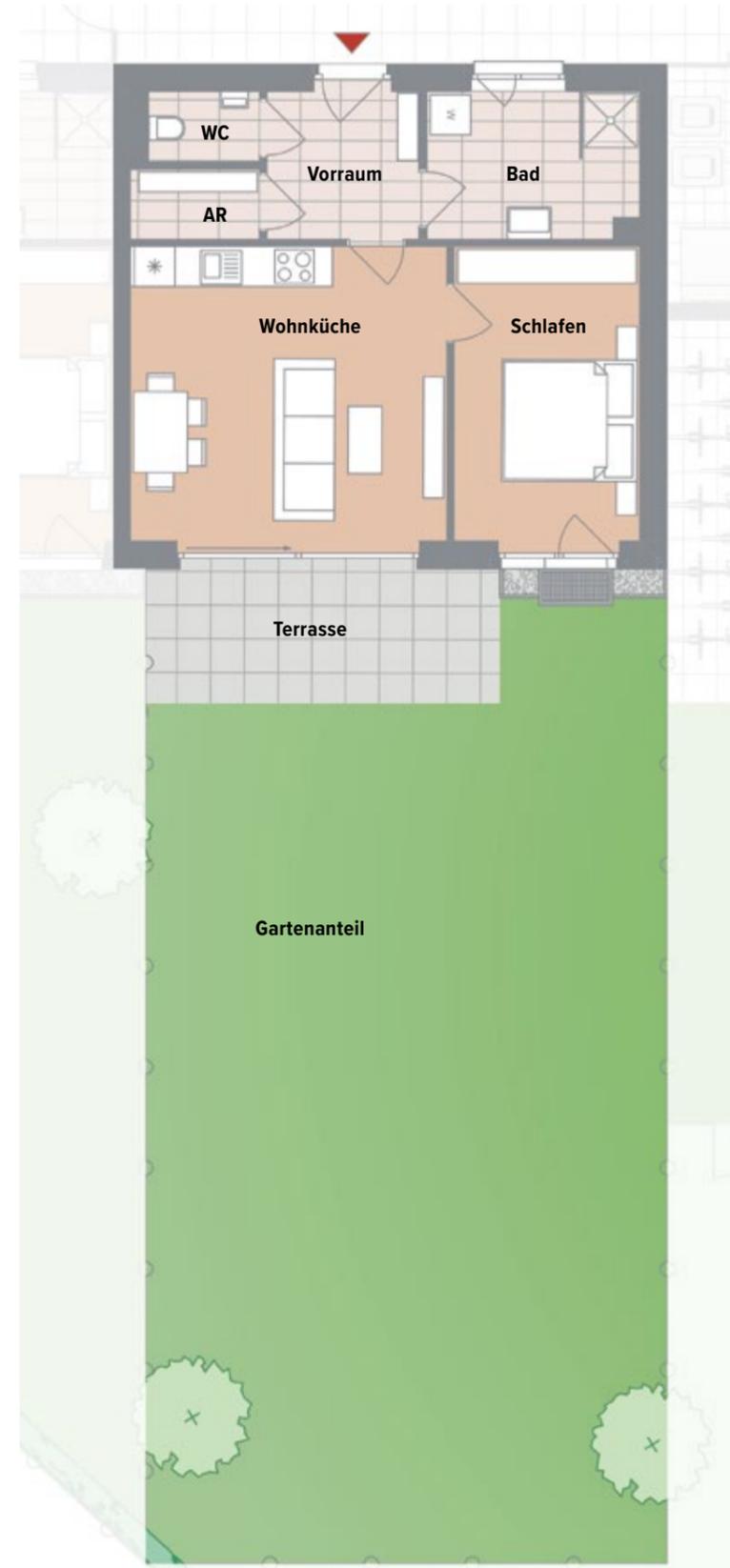
Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!

 **Barrierefrei
anpassbare Wohnung**

WOHNUNG TOP 02

2-Zimmer Wohnung
Erdgeschoss

NUTZFLÄCHE	49,13 m ²
Wohnen/Essen/K.	21,22 m ²
Schlafen	12,41 m ²
Bad	6,81 m ²
WC	1,73 m ²
Vorraum	4,96 m ²
AR	2,00 m ²
Terrasse	11,1 m ²
Garten	103,8 m ²
Kellerabteil	8,1 m ²





WOHNUNG TOP 03

2-Zimmer Wohnung
Erdgeschoss

NUTZFLÄCHE	58,30 m ²
Wohnen/Essen/K.	33,57 m ²
Schlafen	15,16 m ²
Bad/WC	6,20 m ²
Vorraum	3,37 m ²
Terrasse	15,5 m ²
Garten	62,3 m ²
Kellerabteil	8,1 m ²



Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!

 **Barrierefrei
anpassbare Wohnung**

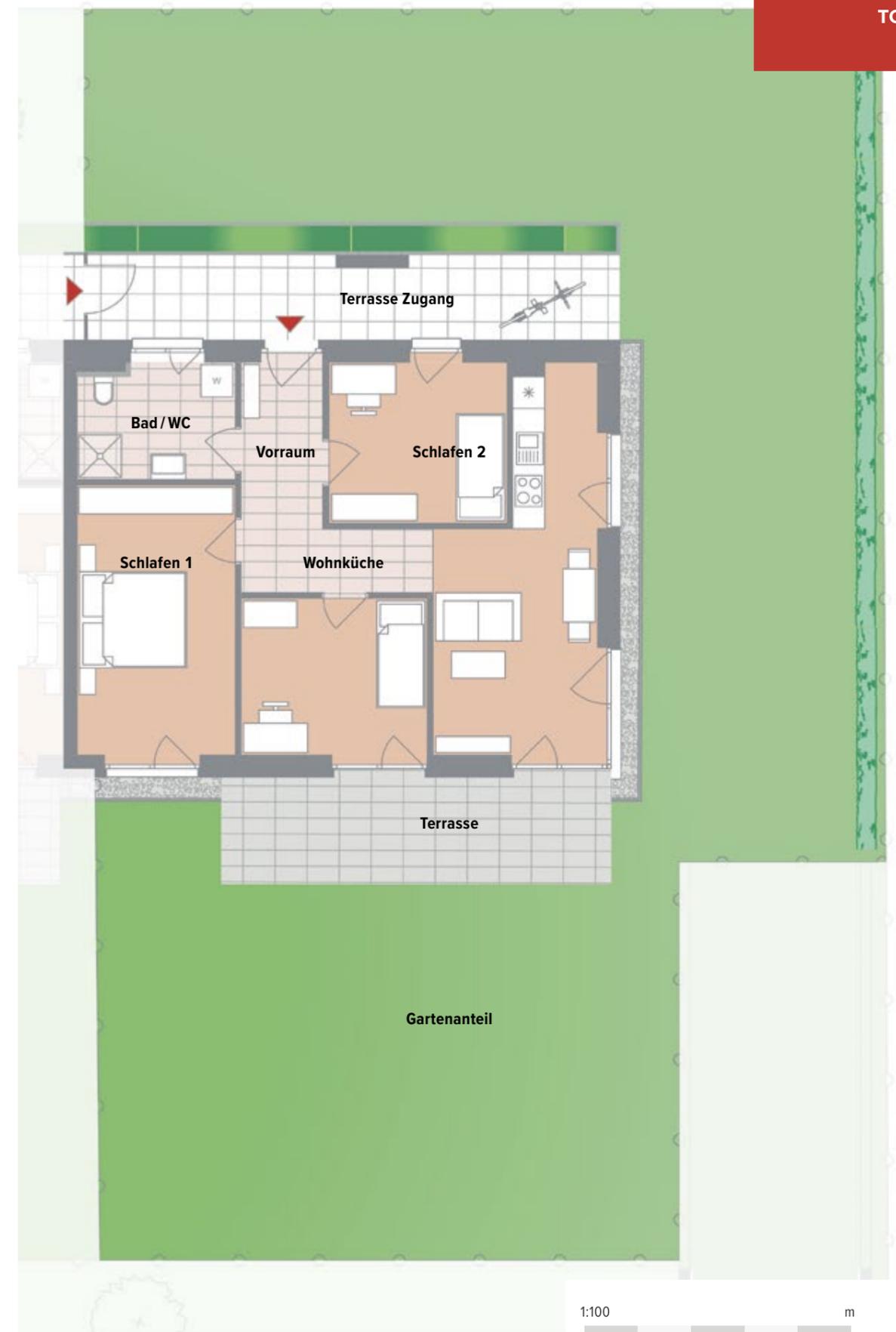
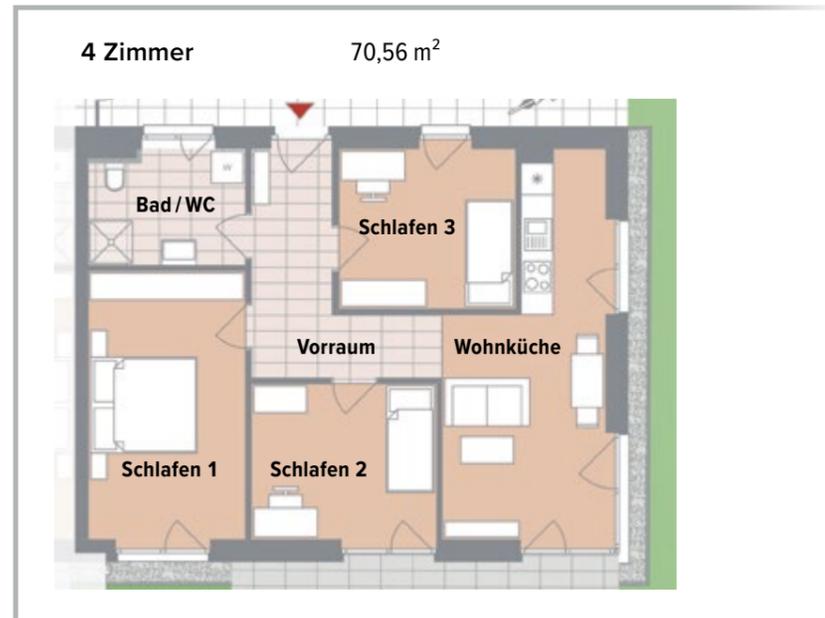


WOHNUNG TOP 04

3-Zimmer Wohnung
Erdgeschoss

NUTZFLÄCHE	71,08 m ²
Wohnen/Essen/K.	28,47 m ²
Schlafen 1	14,46 m ²
Schlafen 2	14,78 m ²
Bad/WC	7,15 m ²
Vorraum	6,22 m ²
Terrasse Zugang	15,6 m ²
Terrasse	18,64 m ²
Garten	207,89 m ²
Kellerabteil	8,1 m ²

Grundrissvariante



1:100
0 1 2 3 4 5 m

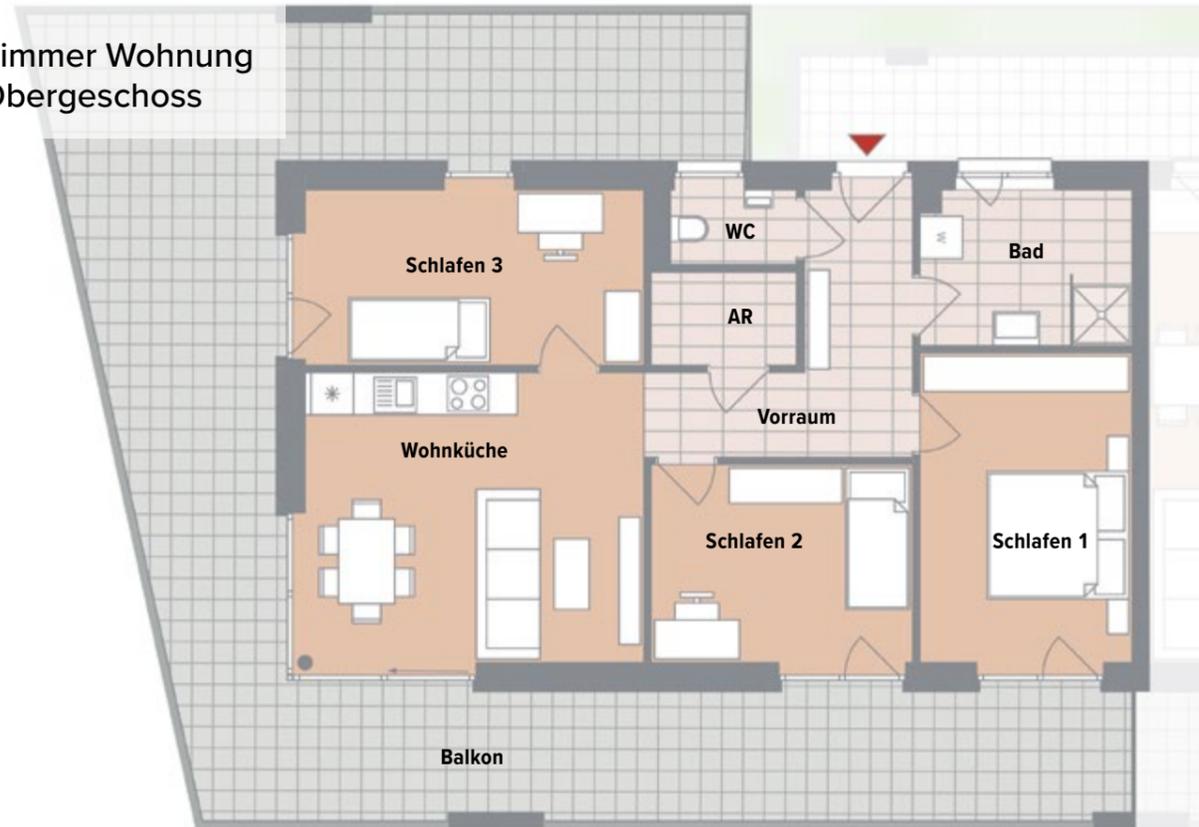
Norden

Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!

 **Barrierefrei
anpassbare Wohnung**

WOHNUNG TOP 05

4-Zimmer Wohnung
1. Obergeschoss



WOHNUNG TOP 06

3-Zimmer Wohnung
1. Obergeschoss



 **Barrierefrei
anpassbare Wohnung**

1:100
0 1 2 3 4 5 m



NUTZFLÄCHE	76,79 m ²
Wohnen/Essen/K.	20,47 m ²
Schlafen 1	13,46 m ²
Schlafen 2	10,7 m ²
Schlafen 3	12,39 m ²
Bad	6,5 m ²
WC	2,05 m ²
Vorraum	8,51 m ²
AR	2,71 m ²
Balkon	63,7 m ²
Kellerabteil	8,1 m ²

NUTZFLÄCHE	66,52 m ²
Wohnen/Essen/K.	23,6 m ²
Schlafen 1	13,46 m ²
Schlafen 2	10,54 m ²
Bad	6,44 m ²
WC	1,73 m ²
Vorraum	8,36 m ²
AR	2,39 m ²
Balkon	20,5 m ²
Kellerabteil	7,3 m ²

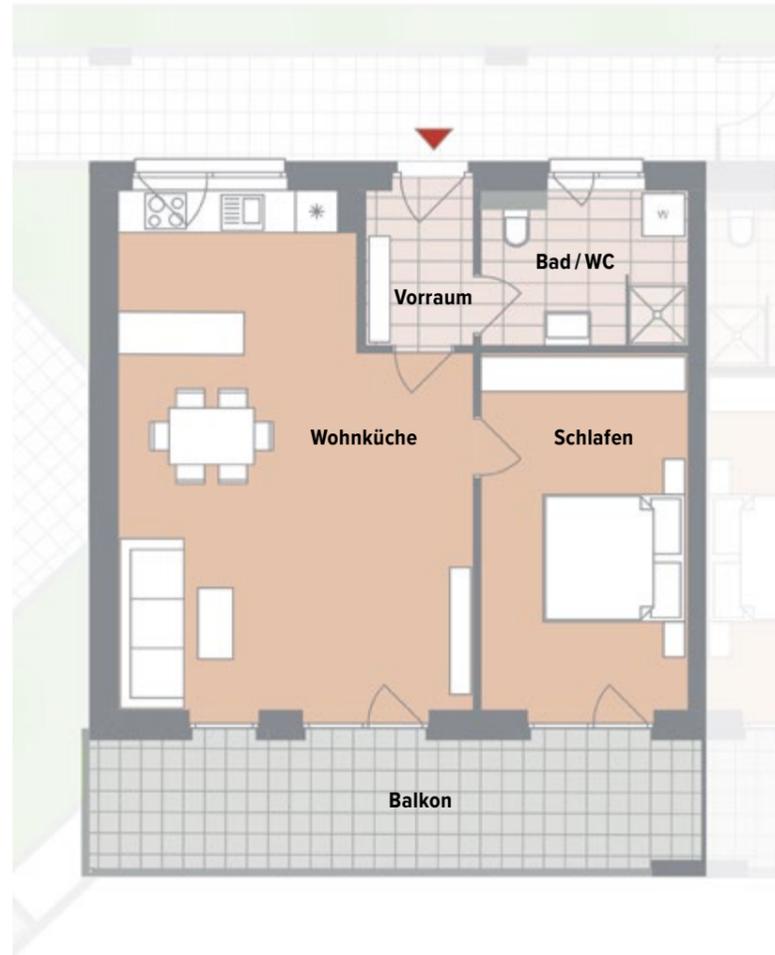
 **Barrierefrei
anpassbare Wohnung**

1:100
0 1 2 3 4 5 m



WOHNUNG TOP 07

2-Zimmer Wohnung
1. Obergeschoss



 **Barrierefrei
anpassbare Wohnung**

1:100
0 1 2 3 4 5 m



NUTZFLÄCHE	58,30 m ²
Wohnen/Essen/K.	33,57 m ²
Schlafen	15,16 m ²
Bad/WC	6,20 m ²
Vorraum	3,37 m ²
Balkon	16,5 m ²
Kellerabteil	5,5 m ²



WOHNUNG TOP 08

3-Zimmer Wohnung
1. Obergeschoss



 **Barrierefrei
anpassbare Wohnung**

1:100
0 1 2 3 4 5 m



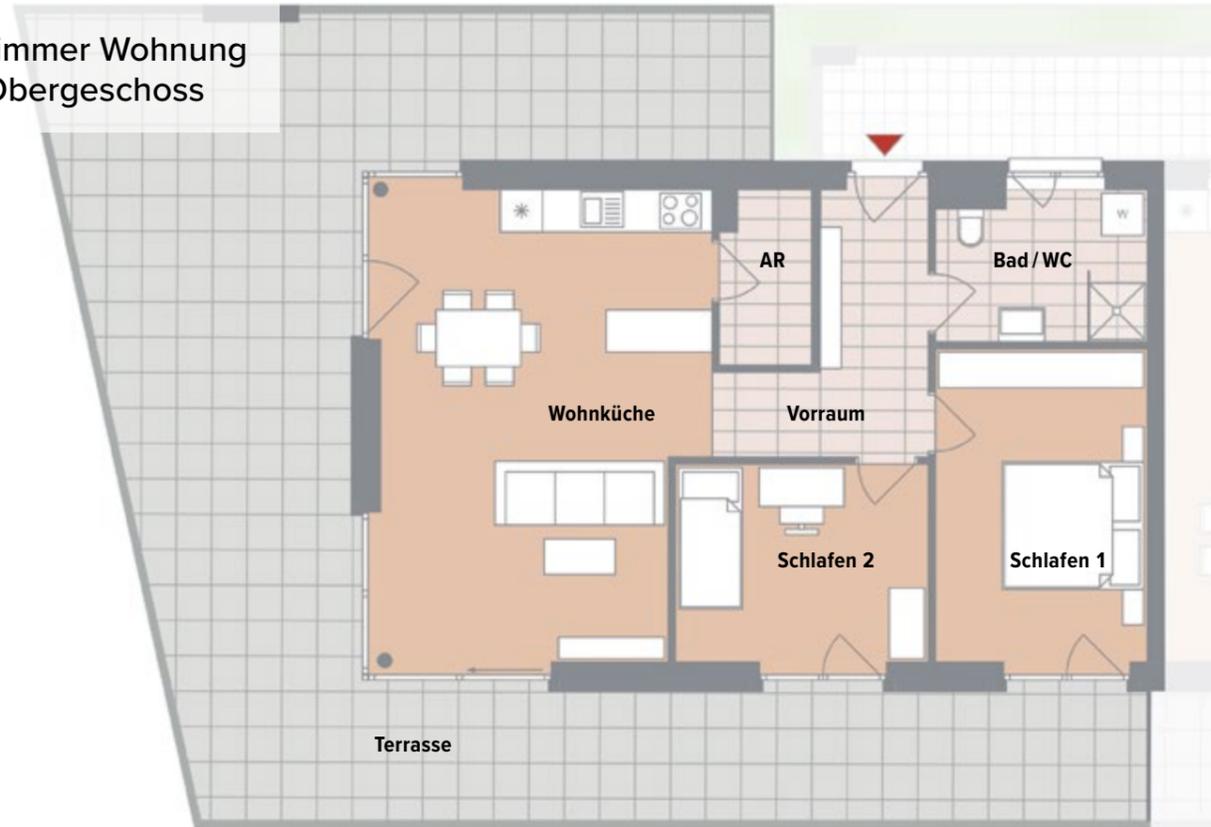
NUTZFLÄCHE	71,08 m ²
Wohnen/Essen/K.	28,47 m ²
Schlafen 1	14,46 m ²
Schlafen 2	14,78 m ²
Bad/WC	7,15 m ²
Vorraum	6,22 m ²
Terrasse Zugang	13,5 m ²
Balkon	19,0 m ²
Kellerabteil	6,2 m ²





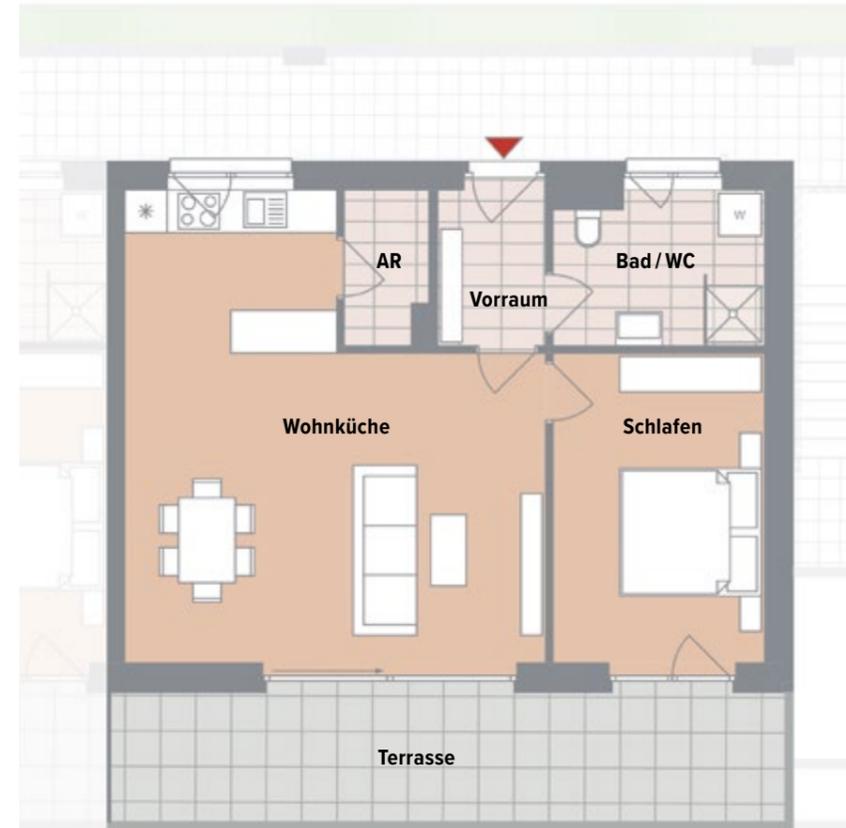
WOHNUNG TOP 09

3-Zimmer Wohnung
2. Obergeschoss



WOHNUNG TOP 10

2-Zimmer Wohnung
2. Obergeschoss



 **Barrierefrei
anpassbare Wohnung**

1:100
0 1 2 3 4 5 m



NUTZFLÄCHE	71,78 m ²
Wohnen/Essen/K.	30,96 m ²
Schlafen 1	13,61 m ²
Schlafen 2	10,34 m ²
Bad / WC	6,18 m ²
Vorraum	7,61 m ²
AR	3,08 m ²
Terrasse	73,4 m ²
Kellerabteil	6,2 m ²

NUTZFLÄCHE	59,26 m ²
Wohnen/Essen/K.	33,62 m ²
Schlafen	13,45 m ²
Bad/WC	6,32 m ²
Vorraum	3,37 m ²
AR	2,5 m ²
Terrasse	18,4 m ²
Kellerabteil	7,1 m ²

 **Barrierefrei
anpassbare Wohnung**

1:100
0 1 2 3 4 5 m

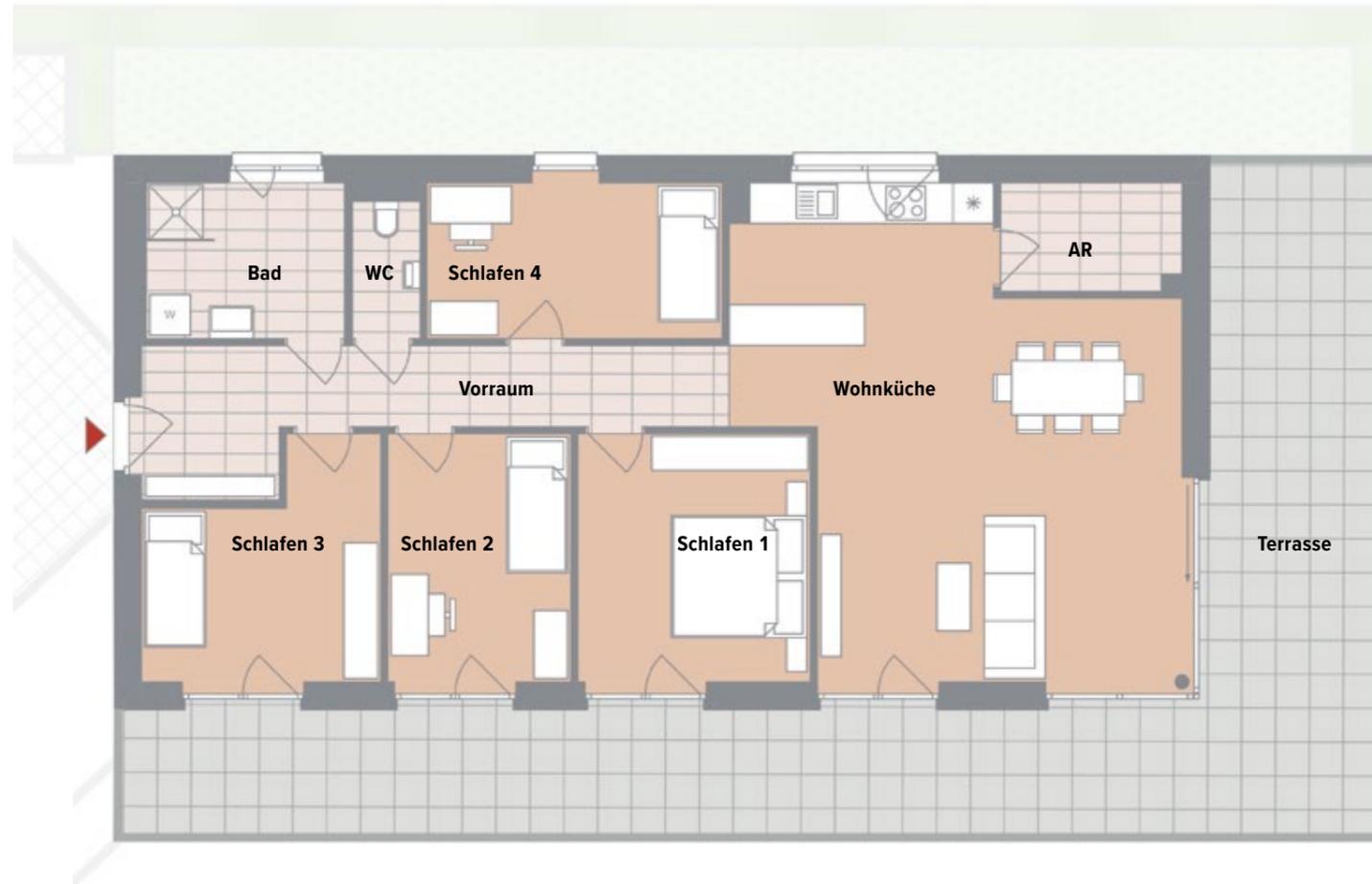




WOHNUNG TOP 11

5-Zimmer Wohnung
2. Obergeschoss

NUTZFLÄCHE	110,45 m ²
Wohnen/Essen/K.	40,63 m ²
Schlafen 1	12,89 m ²
Schlafen 2	10,22 m ²
Schlafen 3	10,92 m ²
Schlafen 4	10,21 m ²
Bad	6,73 m ²
WC	2,03 m ²
Vorraum	12,61 m ²
AR	4,21 m ²
Terrasse	57,0 m ²
Kellerabteil	7,1 m ²



Grundrissanpassungen
auf Wunsch möglich!

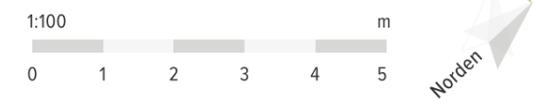
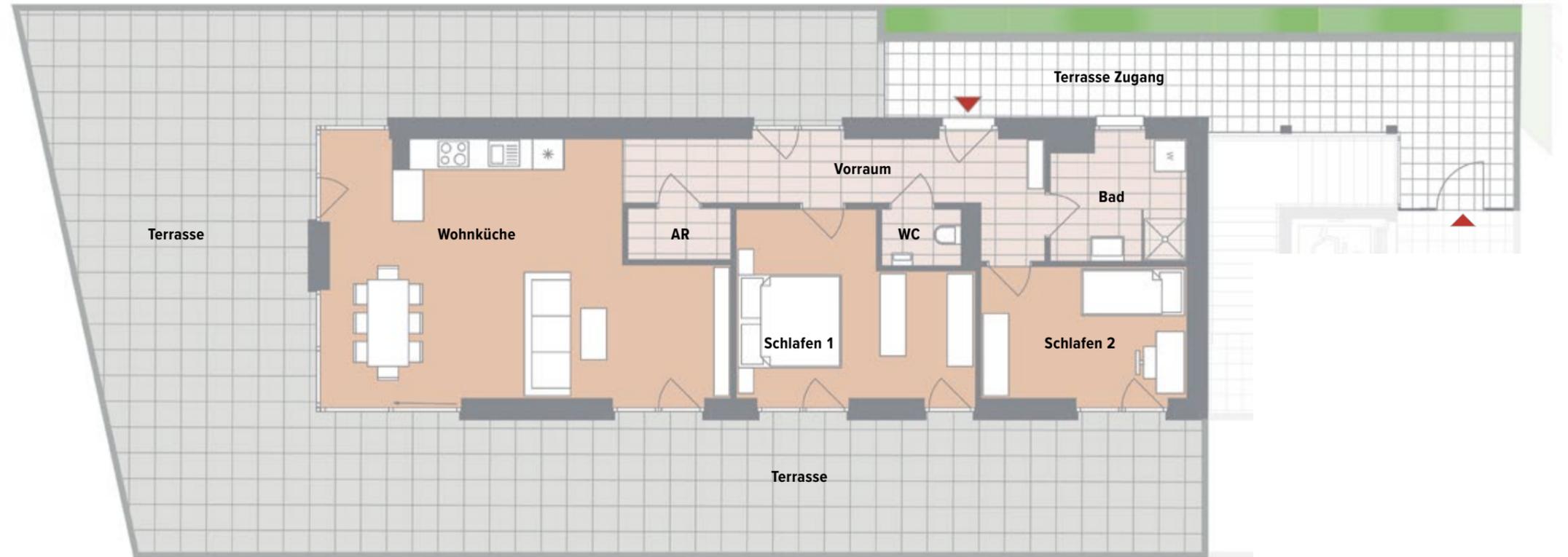
 **Barrierefrei
anpassbare Wohnung**



WOHNUNG TOP 12

3-Zimmer Wohnung
3. Obergeschoss

NUTZFLÄCHE	83,30 m ²
Wohnen/Essen/K.	35,79 m ²
Schlafen 1	14,96 m ²
Schlafen 2	10,6 m ²
Bad	6,27 m ²
WC	1,70 m ²
Vorraum	11,98 m ²
AR	2,00 m ²
Terrasse Zugang	20,65 m ²
Terrasse	117,59 m ²
Kellerabteil	7,1 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 sind 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 Wiesenauergasse 26 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 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.

BAUHERRENAUFGABEN



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.

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. persönlichen 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 dem 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 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 lt. statischen Erfordernissen, mit Gipsmaschinenputz oder einseitiger Vorsatzschale aus Gipskarton. Nichttragende Innenwände aus Hochlochziegel 10 cm und 12 cm mit Gipsmaschinenputz (Feuchträume: Kalkzementputz).

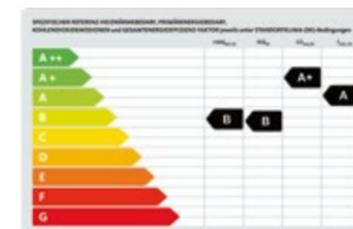
► GESCHOSSDECKEN

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

Die Raumhöhe beträgt in allen Wohngeschossen ca. 2,60 m. Aus statischen Gründen, wie etwa durch eine Deckenabsenkung, kann es in Teilbereichen zu geringeren Raumhöhen kommen, diese liegt jedoch immer über 2,50 m.

ENERGIEAUSWEIS - Wiesenauergasse 26

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



Vorläufig berechneter Wert:
 $HWB_{Ref,RK} = 34,8 \text{ kWh/m}^2\text{a}$, $f_{GEE} = 0,75$

KONSTRUKTIVE AUSFÜHRUNG

► AUFZUGSANLAGEN

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

► OFFENES STIEGENHAUS / STIEGENANLAGE/LAUBENGANG/ZUGANG

Das offene Stiegenhaus ist nordwestseitig mit Vertikallamellen vor den Brüstungswänden in Farbe Dunkelgrau verkleidet. Stiegen aus Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteilen mit sandgestrahlter Oberfläche oder mit Fliesen in entsprechender Rutschsicherheitsklasse belegt. Schalltechnische Entkopplung der Stiegen zum Stiegenhaus. Wo erforderlich werden Stiegen, Podeste und Allgemeinbereiche mit Stabstahlgeländer verzinkt samt Edelstahlhandlauf gegen Absturz gesichert. Die Zugänge zu den Tops 01, 04, 08 und 12 sind vom Laubengang durch eigene Zugangstüren zu erreichen. Diese Zugangsbereiche dienen gleichzeitig auch als Terrassen für die jeweiligen Tops. Top 08 und 12 sind wie auch die restlichen Laubengänge mit geschlossenen Brüstungen gegen Absturz gesichert.

► BALKONE / TERRASSEN

Balkonplatten aus Stahlbeton, Stärke nach statischem Erfordernis, wahlweise aus Fertigteilen oder Ortbeton, Oberfläche mit Fliesenbelag, Unter- und Stirnseite mit geschalter Oberfläche ohne besondere Anforderungen. Terrassen mit Betonpflasterplatten 50/50cm. Wo erforderlich werden Balkone und Terrassen mit geschlossenen Brüstungen und Lochplattenelementen gegen Absturz gesichert. Farbton der geschlossenen Brüstungen in der Außenwandfarbe, Lochplattenelemente dunkelgrau.

► DACHAUSBILDUNG

Flachdach als Warmdach mit Wärmedämmung gemäß Bauphysik bzw. Baugesetz, Dachhaut bituminös abgedichtet oder als Foliendach ausgebildet. Fertige Oberflächen der Terrassen im 2.OG und 3. OG mit Betonplatten, restliche Dachflächen am Hauptdach mit extensiver Dachbegrünung. Sämtliche Verblechungen verzinkt, Regenabfallrohre aus beschichtetem Aluminium in Farbe. Überdachung des Stiegenhauses mittels Betondecke und extensivem Flachdach, Überdachung von Dachterrassenteilflächen im 2.OG und 3.OG durch die auskragenden Hauptdächer in Stahlbeton, Unterseite mit geschalter Oberfläche ohne besondere Anforderungen.

► **GARAGE** Wände aus Fertigteilen oder Ortbeton mit geschalter Betonoberfläche ohne besondere Anforderungen, Fahrbahn und Parkplätze Oberfläche asphaltiert.

► **KELLER** Wände wahlweise aus Fertigteilen oder Ortbeton mit geschalter Betonoberfläche ohne besondere Anforderungen, Bodenoberfläche geschliffen.

► WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Türblatt in entsprechender Klima- und Brandschutzklasse bzw. den behördlichen Vorgaben. Farbe: weiß. Sicherheitsbeschlag mit Drücker und Türspion.

► INNENTÜREN

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

TÜREN, FENSTER, SONNENSCHUTZ,

► **FENSTER- UND TERRASSENTÜREN** Lage und Größe der Fenster entsprechend der Ausführungsplanung. Kunststofffenster weiß mit entsprechender Schall- und Wärmedämmung lt. Bauphysik bzw. Baugesetz. Dreh- bzw. Drehkipp-Beschläge mit versperrbaren Fenstergriffen und Fixverglasungen. 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 in Aluminiumblech beschichtet.

► **SONNENSCHUTZ** Sonnenschutz bei allen Fenstern und Terrassentüren der Aufenthaltsräume, Ausführung mit Raffstores mit Z-Lamellen 70 mm, Bedienung mit Handkurbel, bei den Tops 11 und 12 kommen elektrische Raffstores mit Schalter neben dem Element zur Ausführung.

► **KELLERFENSTER** Lage und Größe der Fenster entsprechend Ausführungsplanung in Kunststoff weiß mit Drehkipp-Beschlägen.

► **INNENVERGLASUNGEN** In den Fluren der Tops werden über den Türen zum Wohnraum innenliegende Fixverglasungen mit einer Breite von ca. 80 cm und einer Höhe von ca. 40 cm ausgeführt (Belichtung Vorraum), in den Wohnungen Top 01, 04, 05, 08, 09, 11 sowie Top 12 offener Zugang ohne Türe und Oberlichte.

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

► HEIZUNG

Die Wärmeversorgung erfolgt aus dem Fernwärmenetz der Holding Graz. Die Ausführung als Zentralheizungsanlage erfolgt nach den gültigen Ö-Normen für den Bau von Warmwasserheizungen in geschlossenen Heizsystemen. In allen Tops wird eine Fußbodenheizung mit separater Regelung für jeden Aufenthaltsraum (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 Sanitärfarbe weiß sowie Armaturen mit verchromten Oberflächen eingebaut. Die Anzahl und Positionierung ist in den Verkaufsplänen dargestellt.

► 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 je Top, positioniert über der Waschmaschine oder in den Absellräumen nach Wahl des Bauträgers. WC-Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss.

► RAUMENTLÜFTUNG

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

► WC-ANLAGEN

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

TÜREN, FENSTER, SONNENSCHUTZ,

HAUSTECHNIK-INSTALLATION



Dusche Einhebel-Mischer
Alva Aqua Una
oder glw.



Brausegarnitur
Alva Prisma Sana
oder glw.

ELEKTROINSTALLATION



Wohnungsverteiler Hager
oder glw.



Schalter und Stecker
Fabrikat: Berker
Type: S1



Rauchmelder
Symbolbild

► DUSCHANLAGEN

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

► KÜCHENANSCHLUSS

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

► WASCHMASCHINENANSCHLUSS

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

► WASSERANSCHLUSS TERRASSE / GARTEN

Bei allen Erdgeschoß-Wohnungen mit Gartenanteil sowie den Tops 05, 09, 11 und 12 wird bei den Hauptterrassen jeweils ein Kaltwasserauslauf mit frostsicherer Armatur mit Schlauchanschluss 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: 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, 2 Steckdosen (2x2-fach), 1 Steckdose Geschirrspüler, 1 Steckdose Kühlschrank, 1 Steckdose Dunstabzug

Wohnbereich: 2 Deckenauslässe mit Serienschalter, 5 Steckdosen (2x2-fach, 1x1-fach), 1 Antennensteckdose, 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 und Trockner.

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

Abstellraum: 1 Deckenauslass mit Ausschalter, 1 Steckdose

Terrasse Zugang: 1 Deckenleuchte mit Bewegungsmelder

ELEKTROINSTALLATION

Balkon / Terrasse: 1 Deckenleuchte mit Ausschalter, 1 Steckdose mit Abdeckung, Top 05, 09, 11 sowie 12: 3 Deckenleuchten mit Ausschalter, 1 Steckdose mit Abdeckung.

Keller / Kellerersatzräume: Gänge mit Deckenleuchten und Wechselschalter.

Kellerabteile bzw. Ersatzräume: 1 Steckdose je Abteil

Garage: Decken- & Wandleuchten mit Bewegungsmeldern. Schlüsselschalter an Tiefgaragenwand und 1 Fernbedienung je Parkplatz für Garagentor, Ampelregelung.

Laubengang/ Stiegenhaus: Deckenleuchten mit Bewegungsmelder.

ALLGEMEINBEREICHE

► 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 Wohneinheit übergeben)

► SPRECHANLAGE Audio im Zugangsbereich des Stiegenhauses.

► KELLERABTEILE / KELLERERSATZRÄUME

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

► GARAGENPARKPLÄTZE

Es sind insgesamt 15 Parkplätze in der Garage vorhanden, davon 1 Parkplatz Behindertengerecht. Die Parkplätze weisen eine Breite von ca. 2,50 m, ca. 2,90 m und ca. 3,50 m auf (behindertengerechter Parkplatz ca. 3,50 m).

► MÜLLPLATZ

Wand aus Stahlbeton mit geschalter Betonoberfläche ohne besondere Anforderungen, restliche Abtrennung: Metalllamellenwände.

► AUSSENANLAGEN

Humusierung & Begrünung der Rasenfläche. Die Grundstücks- und Garagenzufahrt, der Zugang zur Wohnanlage sowie der Besucherparkplatz werden asphaltiert. Die Gehwege im EG werden gepflastert (Betonpflasterplatten 50/50, grau), Regenwasserversickerungsanlagen lt. Planung in Form von Sickerschächten dimensioniert nach Ö-Norm.

Einfriedungen: Kunststoffbeschichteter Maschendrahtzaun bzw. wo erforderlich in absturzsicherer Ausführung als Abgrenzung der Gartenanteile sowie zur Wiesenauergasse mit einer Höhe von 1,0 m zu den Nachbargrundstücken, Farbe Grün.

MALEREI UND ANSTRICH

Wohnungen: Wände und Decken mit Innendispersion, Farbe Weiß.
Tiefgarage und Keller: kein Anstrich

BODENBELÄGE

► **PARKETTböDEN**

Parkettböden in den Räumen: Wohnen / Essen / Kochen, 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. Sesselleiste 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



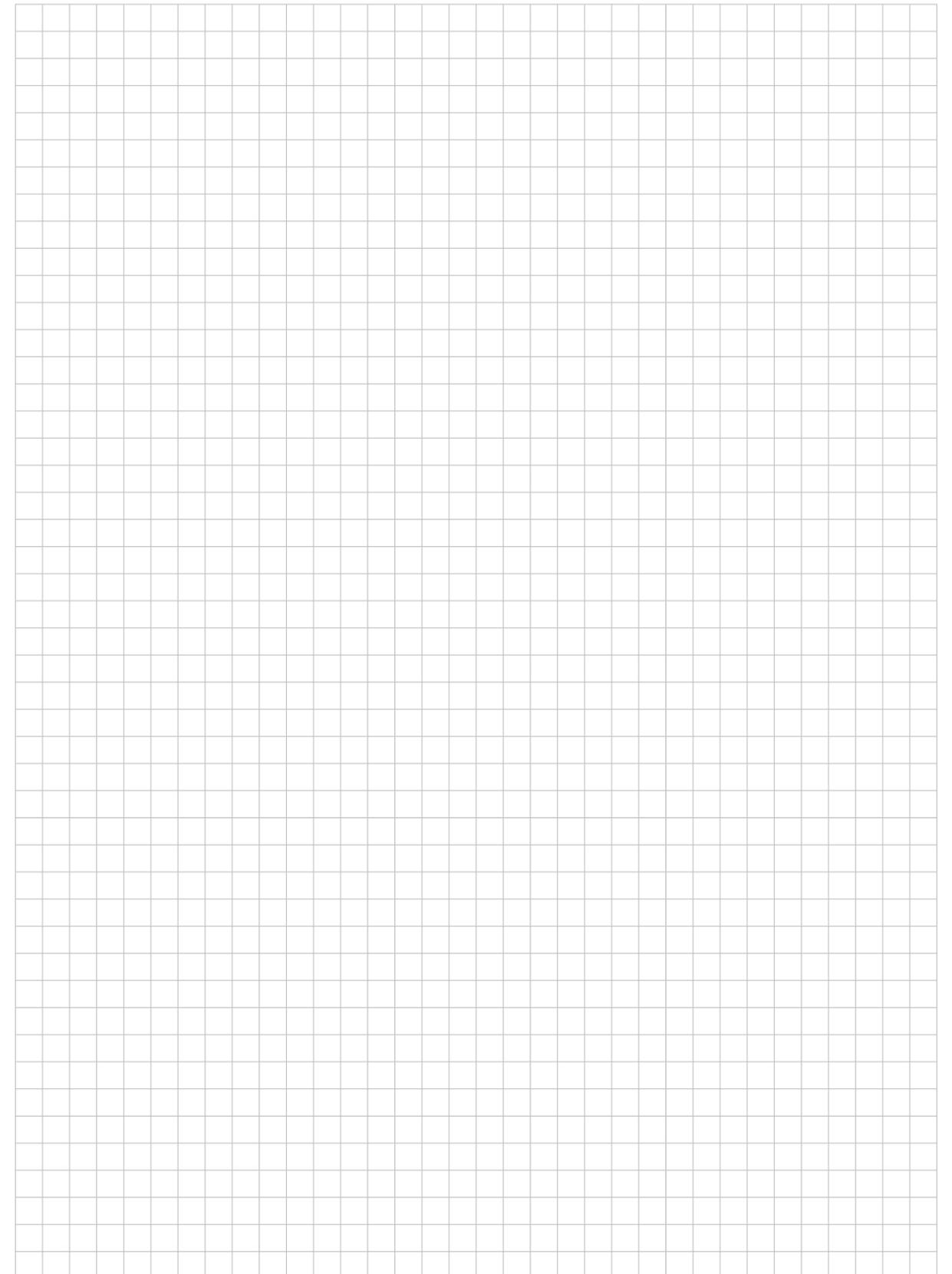
Beispielfoto Parkett
Zwei-oder Dreistab-Optik
Weitere Holzart oder Sortierung

STANDARD-FLIESEN

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

BODENFLIESEN:
Format 30/60
in 4 Farben

BALKON- u. STIEGENHAUSFLIESEN:
Format 30/30 grau in entsprechender
Rutschsicherheitsklasse



WIESENAUERGASSE 26

GRAZ Wetzelsdorf

Provisionsfreier
Verkauf

WOHNUNGEN SCHLÜSSELFERTIG

Bezeichnung	Lage	Wohnfläche	Terrasse	Balkon	Keller	Garten	Gesamtpreis
Top 01	EG	63,81 m ²	48,4 m ²		8,1 m ²	136,9 m ²	€ 338.700,-
Top 02	EG	49,13 m ²	11,1 m ²		8,1 m ²	103,8 m ²	€ 263.300,-
Top 03	EG	58,30 m ²	15,5 m ²		8,1 m ²	62,3 m ²	€ 301.000,-
Top 04	EG	71,08 m ²	34,24 m ²		8,1 m ²	207,89 m ²	€ 389.800,-
Top 05	1. OG	76,79 m ²		63,7 m ²	8,1 m ²		€ 380.600,-
Top 06	1. OG	66,52 m ²		20,5 m ²	7,3 m ²		€ 322.500,-
Top 07	1. OG	58,30 m ²		16,5 m ²	5,5 m ²		€ 284.900,-
Top 08	1. OG	71,08 m ²	13,5 m ²	19,0 m ²	6,2 m ²		€ 359.600,-
Top 09	2. OG	71,78 m ²	73,4 m ²		6,2 m ²		€ 384.000,-
Top 10	2. OG	59,26 m ²	18,4 m ²		7,1 m ²		€ 312.900,-
Top 11	2. OG	110,45 m ²	57,0 m ²		7,1 m ²		€ 655.800,-
Top 12	3. OG	83,30 m ²	138,24 m ²		7,1 m ²		€ 495.000,-

PARKPLÄTZE

Parkplätze in der Tiefgarage		Anzahl	Preis je Platz
Einzelparkplatz	Parkplatz Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14, 15	10	€ 25.000,-
Breiter Parkplatz	Parkplatz Nr. 1, 2, 11, 12	4	€ 27.000,-
Behindertengerecht	Parkplatz Nr. 8	1	€ 29.500,-

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

2020

Fertigstellung:
Bienengasse 14 A
8020 Graz

2018

Fertigstellung:
Anton-Kleinoscheg-
Straße 46
8051 Graz

Johann-Michael-
Steffn-Weg 1
8010 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.**