

LEBENSQUALITÄT
IM ZENTRUM



Ein Projekt der Wegraz Gruppe

ALLEEGASSE
Hartberg

ALLEEGASSE

Lebensqualität
wohnt im Zentrum
von Hartberg



HARTBERG – STADT MIT 3000 JAHREN KULTURGESCHICHTE.

So wie Hartberg einst im Mittelalter erster Versammlungsort des Adels in der steirischen Mark war, glänzt es heute als Kulturstadt für Schwärmer, Träumer und Genießer.



**MODERNE
ARCHITEKTUR IN
ATTRAKTIVSTER
INNENSTADTLAGE**

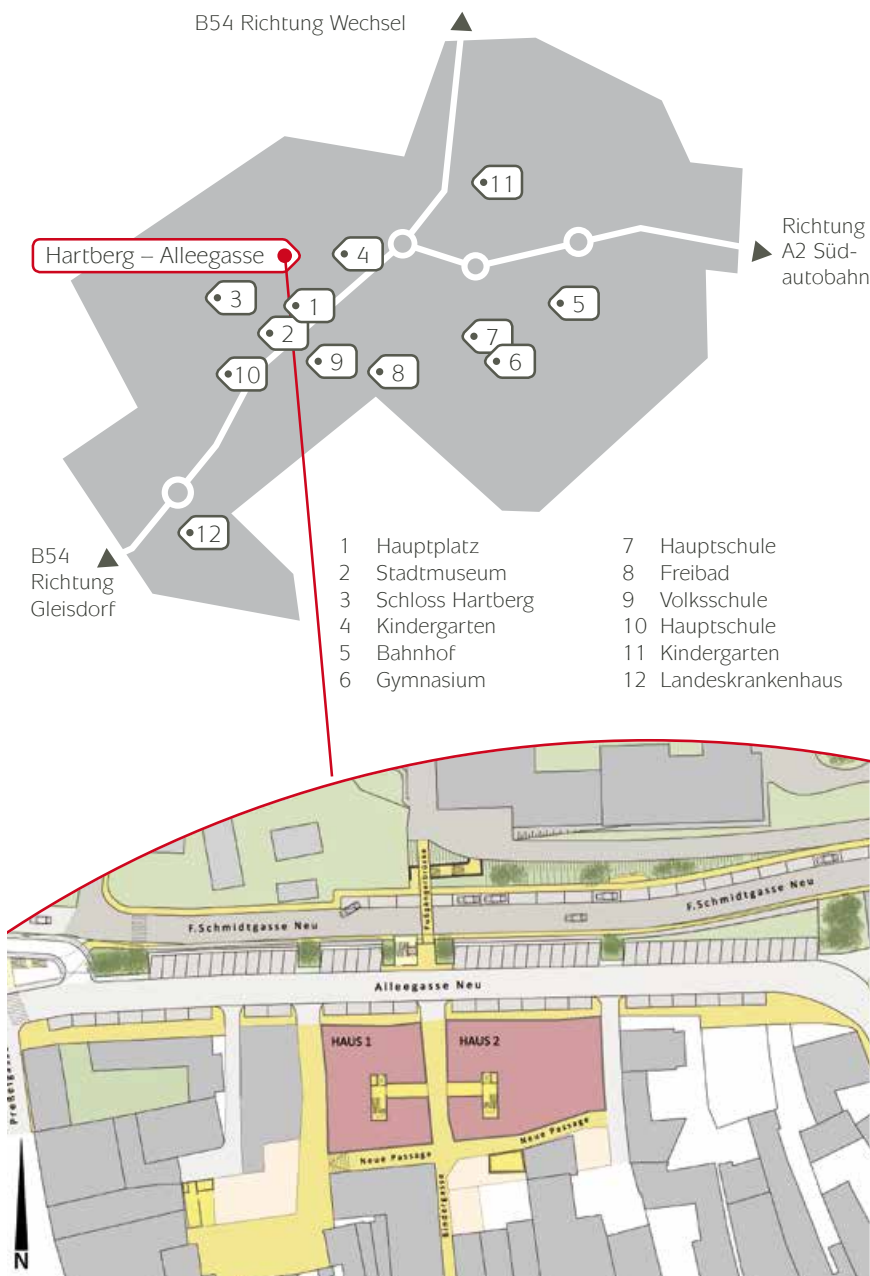
ALLEEGASSE

Lebensqualität wohnt im Zentrum von Hartberg



PROJEKTBECHREIBUNG

41 Wohnungen mit ca. 45-120 m², ca. 1.100 m² attraktive Geschäftsfläche und zahlreiche Parkplätze werden zur Belebung und Stärkung des Hartberger Stadtzentrums beitragen. Bis Herbst 2014 werden die Alleegasse und die Franz-Schmidt-Gasse neu gestaltet und zu einer nachhaltigen Aufwertung der nördlichen Altstadt-Randzone führen.



ALLEEGASSE HARTBERG

41 Wohnungen in 2 Häusern

- 1. OG-DG
- WNFL ca. 45-120m²
- tlw. Loggia od. Dachterrasse

Geschäftsfläche

- EG
- ca. 1.100m²

Lift | TG vorhanden

ausgezeichnete Infrastruktur

Baubeginn Tiefgarage Mai 2012

Baubeginn Hochbau vsl. Herbst 2013

Fertigstellung vsl. Herbst 2014

Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten.

ALLEEGASSE

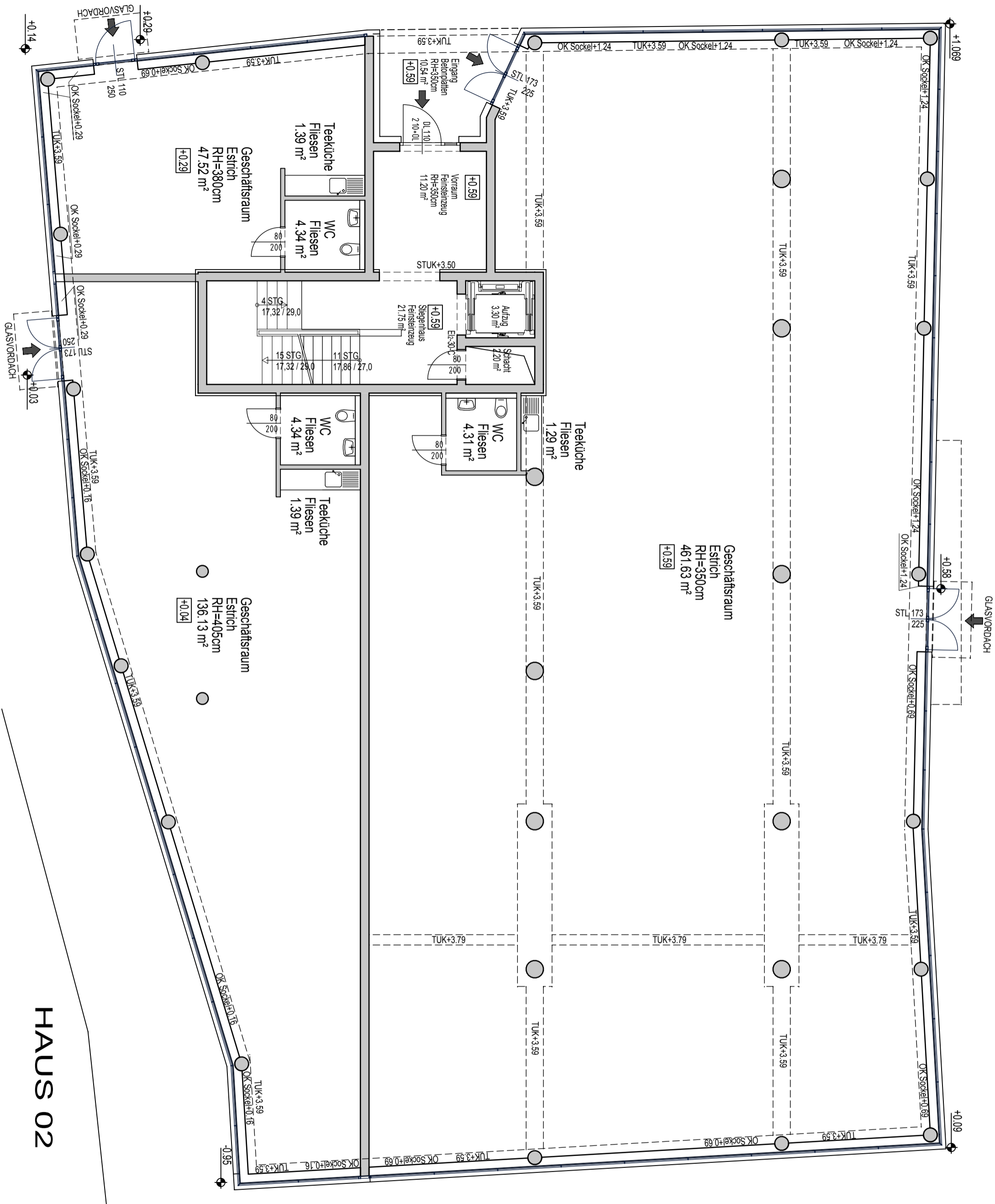
Lebensqualität
wohnt im Zentrum
von Hartberg



Blick Richtung Norden – Innenhof (Großschedl) Alleegasse NEU



Blick Richtung Westen – Innenhof (Großschedl) Passage NEU



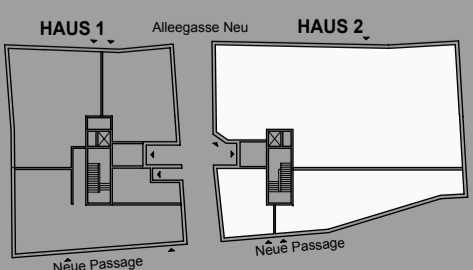
HAUS 02

Kontakt: WEGRAZ Gesellschaft für Stadterneuerung und Assanierung m.b.H.
 A-8010 Graz, Leechgasse 29 | T 0316 / 38 49 09 F 0316 / 38 49 57 - 17

ALLEEGASSE HARTBERG



Erdgeschoss
 M 1:100



Einrichtung ist nicht inkludiert.
 Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten.

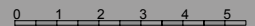
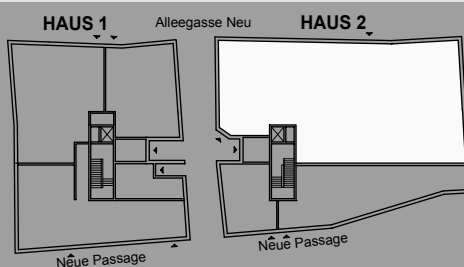
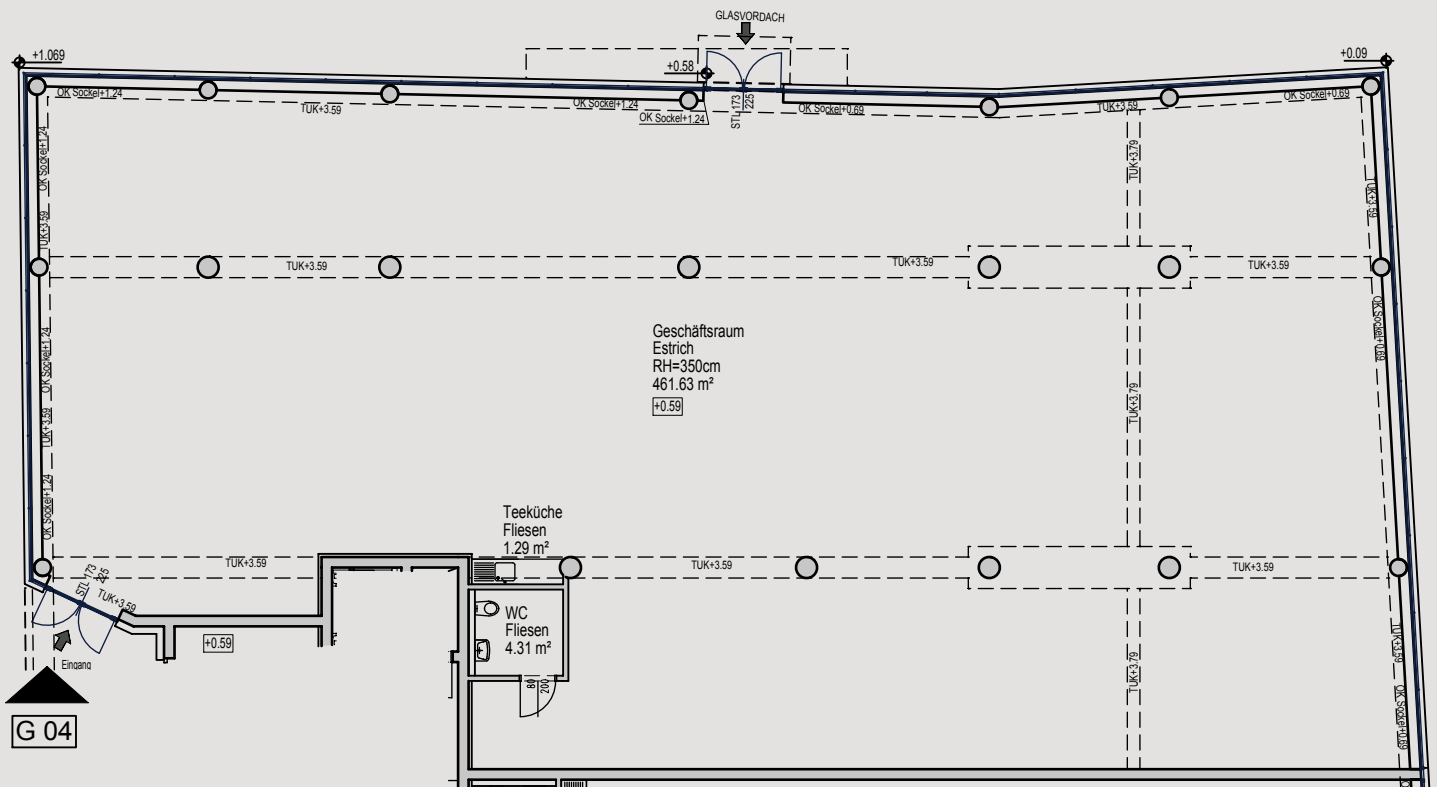
office@wegraz.at
 www.wegraz.at

ALLEEGASSE HARTBERG

GESCHÄFT 04

Erdgeschoss

Nutzfläche ca. 467,23 m²



Einrichtung ist nicht inkludiert.

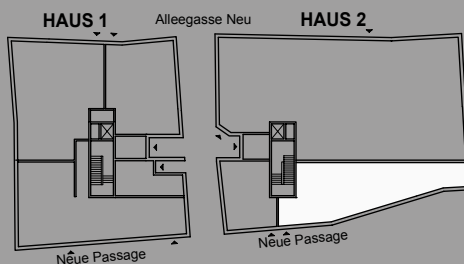
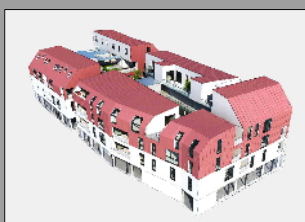
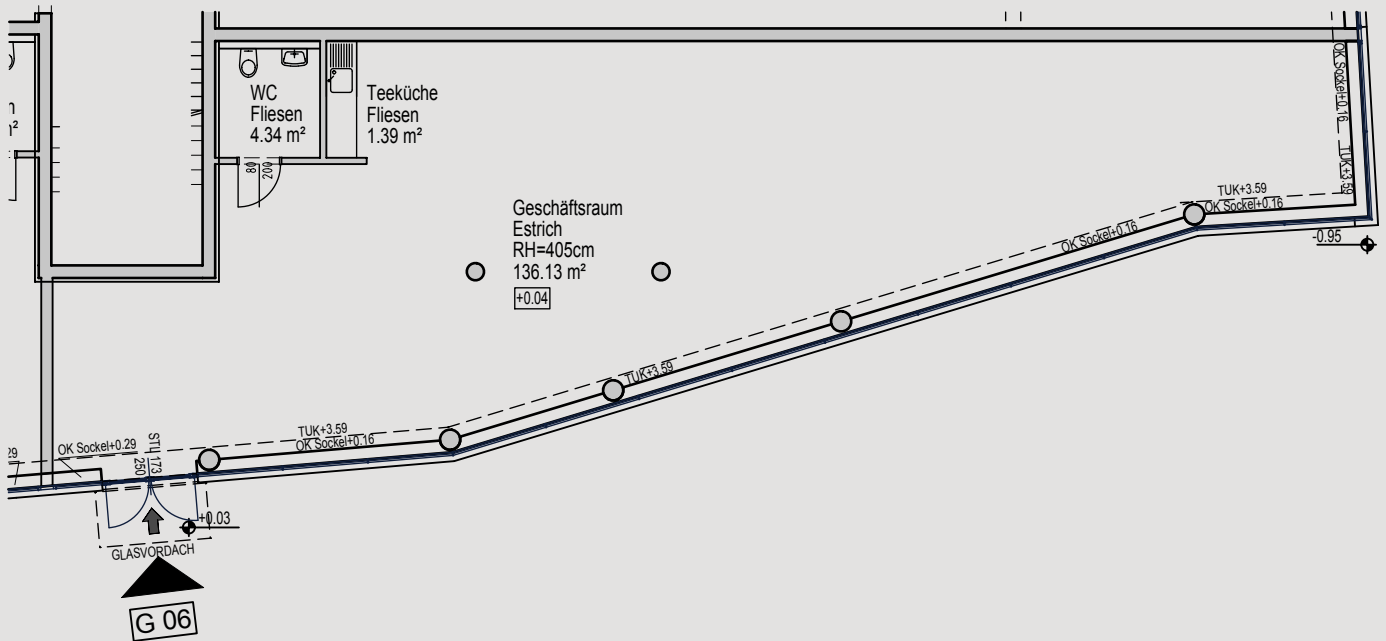
Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten.

ALLEEGASSE HARTBERG

GESCHÄFT 06

Erdgeschoss

Nutzfläche ca. 141,86 m²



Einrichtung ist nicht inkludiert.

Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG GESCHÄFTSFLÄCHEN (EDELROHBAU)

TIEFGARAGE | ALLGEMEINBEREICHE

Tiefgarage (Standard)

- Einfahrt über Rampe in Beton verrieben mit Besenstrich.
- Wände Sichtbeton.
- Natürliche Be- und Entlüftung, Brandschutztüren sowie Fluchtwege nach Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes.

Erschließung (Standard)

Die Stiegenhäuser sind in Massivbauweise ausgeführt und weisen folgende Oberflächen auf:

- Böden und Stiegenbeläge in Feinsteinzeug, Rutschsicherheitsklasse R10.
- Wände und Decken in Beton und farbig beschichtet.
- Die Aufzüge haben ein Kabinen-Innenmaß von 1,40 x 1,10m und entsprechen den technischen Richtlinien für Rollstuhlfahrer.

GESCHÄFTSFLÄCHEN

Raumhöhe generell mind. 3,50m (Ausnahme Haus 2 siehe Verwertungspläne).

UK- Unterzug= 3,00m über FFOK, UK-Rohdecke- Haus 1= 3,50m und Haus 2= 3,50m über FFOK.

Außenwände Massiv (Standard)

Zusätzlich zu den Schaufensterflächen werden die Außenwände im Haus 1 Bereich Zugang und WC- Einheit sowie im Haus 2 Zugang und Lager in Stahlbeton mit außenliegender Wärmedämmung und tw. Innendämmung ausgeführt (innenseitig gespachtelt und beschichtet).

Außenwände Schaufenster (Standard)

Schaufenster und Eingangstüren

- Schaufenster in Leichtmetallbauweise inkl. Öffnungen für die Brandentrauchung nach Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes.

Eingangstüren Alu beschichtet (Größe der Türöffnung ist abhängig von der Geschäftsfläche).

Beschläge Fenster Fenstertüren

- Aluminium satiniert.

Sohlbänke Fenster

- Außen: Aluminium beschichtet

Tragende Innenwände | Malerei (Standard) lt. Plan

Stahlbetonwände nach statischen Erfordernissen, beidseitig gespachtelt.

Innenwände | Innentüren | Malerei für WC (Standard)

Innenwände in Gipskarton Ständerkonstruktion, beplankt, beidseitig gespachtelt Innentüren:

- Umfassungszarge, gefälztes Türblatt, Durchgangslichte 2,00m.
- Türblatt: glatt z.B. Dana Strategie.
- Buntbartschloß, bei WC mit WC-Beschlag.

Nebenträume: Innenwände | Innentüren | Malerei

- Mieterausbau.

Böden | Wandbeläge (Standard)

Wände und Böden WC

- 4 seitig bis zur Höhe der Oberkante des Türstock verflies (z.B.: Marazzi 20/20cm).
- Rutschfestigkeit der Böden lt. Norm.

Böden (Standard)

Geschäftsflächen

- Boden: Estrich unbehandelt.

Heizung | Sanitär | Installation (Standard)

- Die Energieversorgung der Anlage erfolgt mittels Fernwärme.
- Die Wärmeablesung erfolgt pro Geschäftseinheit über eigene Wärmemengenzähler, die Ablesung vom Kalt- und Warmwasserverbrauch erfolgt sanitärgruppenweise über eigene Wasserzähler.

Heizung

- Alle Geschäftseinheiten sind mit einer Heizung ausgestattet, die Abdeckung der Transmissionswärmeverluste erfolgt über 4-Leiter-Deckenkassettengeräte (Heizen/Kühlen im Umluftbetrieb).
- Die Temperaturregelung erfolgt pro Geschäft über eine der Einheit zugeordnete Fernbedienung.
- Die Sanitär-Nebenträume werden mit Radiatoren beheizt, die Temperaturregelung in den Sanitärträumen erfolgt über an den Radiatoren installierte Thermostatköpfe, der Anschluss der Radiatoren erfolgt über Mittelanschluss aus der Wand.
- In Sozial- und Büroräumlichkeiten im Erdgeschoss mit Glasfassaden ohne Parapet sind Heizkörper mit niedriger Bauhöhe vorgesehen, der Anschluss erfolgt über Seitenanschluss aus dem Fußboden.
- Zusätzlich sind im Bereich der Eingänge in die Geschäfte entsprechende Reserve-Heizungsabgänge für eine nachträgliche Installation von Torluftschleieranlagen durch den Mieter vorbereitet.

Kühlung

- Aufgrund des Ausstattungsstandards "Edelrohbau" werden derzeit noch keine Kältemaschinen sowie sonstige für die Kühlung erforderlichen Komponenten (Pumpen, Verrohrung, Kondensatleitungen, etc.) installiert, es sind jedoch entsprechend bauliche Maßnahmen für eine nachträgliche Nachrüstung durch den Mieter vorgesehen.
- Für die Kühlung der Geschäftseinheiten sind 4-Leiter-Deckenkassettengeräte (Heizen/Kühlen im Umluftbetrieb) vorbereitet, wie bereits beim Gewerk Heizung beschrieben.

Warmwasser | Kaltwasser

- Die Warmwasserbereitung erfolgt grundsätzlich mittels Zentralladespeichersystem, situiert in der dafür vorgesehenen Technikzentrale im Kellergeschoss.
- Warmwasserversorgung auch teilweise mit Untertischspeicher möglich, je nach Anordnung der Sanitärzelle(n).
- Die den Geschäftseinheiten zugeordneten WC-Räume werden wie folgt ausgestattet:
 - 1 Handwaschbecken mit Einhandmischer (Kalt- und Warmwasser).
 - 1 WC-Anlage inkl. Einbauspülkasten (Zweimengenspültechnik).
- Für die nachträgliche Installation einer Teeküche ist ein Anschluss für Spüle und Geschirrspüler mit Eckventilen und Abfluss vorbereitet.

Lüftung

- Die erforderliche Be- und Entlüftung der Geschäftsflächen erfolgt auf natürliche Weise über Fensterlüftung, d.h. es ist keine mechanische Lüftungsanlage vorgesehen, wobei auch keine nachträgliche Nachrüstung durch den Mieter möglich ist.
- Die den Geschäftsbereichen zugeordneten Sanitärbereiche werden mit einer eigenen mechanischen Fortluftanlage ausgestattet, die mittels Abluftventilatoren bis über Dach ins Freie ausblasen.

Allgemeines

- Im Deckenbereich der Geschäftseinheiten verlaufen frei verlegt diverse Installationen für die Geschäfte sowie die darüberliegenden Wohn- und Büroflächen. Bei Bedarf sind diese durch den Mieter mittels Zwischendecke o.ä. zu verkleiden.

Elektroinstallation (Standard)

Allgemein

- Die gesamte E-Installation, abgesehen von den Sicherheitseinrichtungen lt. Behördenbescheid bzw. der E-Grundinstallation lt. nachstehender Beschreibung, wird durch den Mieter selbst hergestellt.

Elektroinstallation

Die Versorgung der Geschäfte erfolgt über einen eigenen Verteiler inkl. Anspeisung (ca. 120W/m²), welcher wie folgt ausgestattet wird:

- Eine Hauptsicherung.
- Ein vierpoligen Überspannungsableiter (Ableitklasse 3).
- Die erforderlichen Schutzorganen für die Grundversorgung (1 Kreis Beleuchtung und 1 Kreis Schukosteckdose) pro Geschäft.
- Die Versorgung des Verteilers erfolgt vom Zählverteiler bzw. Messwandler im Technikraum, wo die zentrale Zählung für die Mieter untergebracht wird.

Antenne:

- Je Geschäft ein Anschluß.

Telefon

- Je Geschäft ein Anschluß, bezogen mit Kabel F-YAY 10x2x0,8 mm².

EDV

- Es wird die Leerverrohrung zum Technikraum für EDV vorgesehen.

Notbeleuchtung

- Die Fluchtwegsorientierungsbeleuchtung ist durch den Mieter selbst herzustellen, wobei diese nach TRVB E 102 auszuführen ist.
- Jeder Geschäftseinheit werden 2 Stromkreise von der Gruppenbatterieanlage zur Verfügung gestellt, wobei eine Abzweigdose im Eingangsbereich der Geschäftseinheit pro Stromkreis den Übergabepunkt darstellt.

Sprechanlage

- Pro Geschäft wird eine Innensprechstelle mit der Möglichkeit der Einbindung als analoge Nebensprechstelle in die Telefonanlage des Mieters vorgesehen.

Mieterausbau

- Brandmeldeanlage: nach TRVB S 123, lt. Behörde nicht vorgeschrieben.
- Bussystem: nicht vorgesehen.
- Lieferung und Montage der gesamten Beleuchtung und Notbeleuchtung.