TRIAKER Puntigam Graz

Bau- & Ausstattungs-beschreibung

Mietwohnungen TRIAKER

Stand 02/2026

WAG

Endlich zuhause.

klimaaktiv GOLD

Inhalte

1. Das Projekt 6

2. Konstruktion und Allgemeinflächen.....7
Konstruktion 7
Fassade 7
Dach 7
Balkone/Terrassen.....7
Eingang und Stiegenhaus.....8
Kinderwagen- und Fahrradraum 9
Garage 9
Außenanlagen 9
Kellerräume / Nebenräume.....9

3. Wohnungsausstattung .11
Raumhöhe.....11
Fenster und Balkontüren.....11
Sonnenschutz 11
Wohnungseingangstüren 11
Wohnungsinnentüren 12
Küchenausstattung.....12
Sanitärausstattung 12
Boden- und Wandbeläge.....13
Elektroausstattung 13
Ausstattung WC 14
Ausstattung Bad/Dusche.....15
Heizung, Warmw. & Lüftung. 16
Eigengarten.....16

4. Hinweise 17
Bauzeitplan 17
Betreten der Baustelle.....17
Gewährleistung 17
Wichtiger Hinweis.....19

Ansprechpartner:innen ..20

1. Das Projekt

Zwischen Mitterstraße und Triesterstraße in Graz entsteht ein modernes Wohnquartier in direkter Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Brauhaus Puntigam. Im ersten Bauabschnitt werden an der Mitterstraße 9 und 11 zwei Wohngebäude samt Tiefgarage und Technikräumen errichtet. Im Anschluss folgt der zweite Bauabschnitt mit zusätzlichen 20 Wohnungen und attraktiven Gewerbeflächen im Erdgeschoß. Insgesamt entstehen 79 moderne Wohneinheiten, 62 Tiefgaragen- sowie 3 Freiparkplätze. Die Tiefgarage ist so geplant, dass sie beide Bauabschnitte effizient miteinander verbindet.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist exzellent: Straßenbahn, Bus, der Autobahnknoten Graz West, der Südgürtel und der Flughafen sind schnell erreichbar. Nahversorger, Gastronomie und ein Fitnessstudio liegen nur wenige Schritte entfernt.

Lebensqualität im Fokus – durchdacht geplant, nachhaltig gebaut

Alle Wohnungen verfügen über private Freibereiche wie Balkon, Terrasse oder Eigengarten. Für ein hohes Maß an Lebensqualität sorgen zusätzlich großzügige Kellerabteile, je ein Kinderwagenraum pro Stockwerk, Fahrradabstellanlagen sowie ein weitläufiger, vielfältig nutzbarer Hofgarten mit Kinderspielplatz und gemeinschaftlicher Gartennutzung. Ein Gemeinschaftsraum im Haus Mitterstraße 11 ergänzt das Angebot. Der begrünte Innenhof verbindet die Mitterstraße mit der Triesterstraße und bietet eine ruhige, durchgrünte Achse im Quartier.

Innovatives und effizientes Energiesystem

Besonderes Augenmerk liegt auf nachhaltiger Gebäudetechnik: Eine umweltschonende Wärme- und Kälteversorgung erfolgt über Tiefenbohrungen und Wärmepumpen mittels Bauteilaktivierung – effizient, kostentransparent und zukunftssicher. Die hochwertige und klimaschonende Ausführung wurde mit dem Zertifikat KLIMAaktiv GOLD ausgezeichnet.

2. Konstruktion und Allgemeinflächen

Konstruktion
Die Konstruktion des Hauses erfolgt in Massivbauweise entsprechend den statischen Erfordernissen in Ziegel- und Stahlbeton bzw. in Mantelbeton. Wohnungszwischenwände (Bad/WC) werden in Leichtbauweise ausgeführt sein. Vorsatzschalen werden nach Erfordernis für den Schallschutz sowie als Installationsebene hergestellt.

Fassade
Alle Fassaden werden mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) in Farbgestaltung nach architektonischem Konzept mit einer horizontalen Gliederung ausgeführt. Das Gebäude wird in Niedrigenergiebauweise oder Niedrigstenergiebauweise errichtet.

Dach
Das Dach wird als Flachdach mit Dachbegrünung (mind. 15cm) oder mit Bekiesung ausgeführt. Der Aufbau erfolgt gemäß dem Energieausweis. Zusätzlich wird eine Photovoltaik als Energiegemeinschaftsanlage lt. den gesetzlichen Bestimmungen am Flachdach installiert.

Eine Lichtkuppel im Stiegenhaus wird zum Zweck der Belichtung sowie Lüftung installiert.

Balkone
Der Bodenbelag besteht aus Feinsteinzeug auf Stelzlager.

Das Balkongeländer besteht aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit Stabgeländerelementen gemäß Detailplanung und statischen Erfordernissen. Die Farbgestaltung erfolgt nach architektonischem Konzept.

Eingang und Stiegenhaus

Portale: Die Gebäude-Eingangsportale im Erdgeschoss werden aus einer Alu-Glas- oder Alu-Kunststoff-Glas-Konstruktion mit Alu- oder Edelstahlbeschlägen hergestellt.

Bodenbeläge: Eingang und Stiegenhäuser werden mit Feinsteinzeug gemäß dem architektonischen Konzept ausgeführt.

Stiegengeländer: Die Stiegengeländer werden in einer grundierten und beschichteten Stahlkonstruktion (bzw. ebenfalls Stabgeländerelementen) aus Flachstählen mit vorgesetztem Niro-Handlauf gemäß dem architektonischen Konzept ausgeführt.

Briefkästen: Die Brieffachanlagen werden im Eingangsbereich montiert.

Lift: Die Geschosse werden barrierefrei jeweils über eine Liftanlagen je Gebäude von der Tiefgarage bis in das oberste Geschoß erschlossen.

Anschlagtafel: Die Anschlagtafel wird im Eingangsbereich montiert. (Bereitstellung von Hausverwaltung)

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
Ein absperrbarer Kinderwagenraum steht je Geschoß allen Bewohnern des Objektes zur Verfügung.

Ein Fahrradabstellraum ist in der Tiefgarage eingeplant. Eine große überdachte Radabstellanlage steht im Eingangsbereich allen Bewohnern zur Verfügung.

Garage
Für die Wohnungen werden Tiefgaragenplätze vorgesehen. Das Garagentor besteht aus einem automatischen Roll- oder Deckensektionaltor mit Schlüsselschalter oder Funkhandsender. Die Beleuchtungsschaltung erfolgt mittels Bewegungsmelder.

Außenanlagen
Die Grünflächen werden gärtnerisch ansprechend gestaltet, mit einem Sitzplatzbereich und einem Kleinkinderspielplatz.

Kellerräume / Nebenräume
Kellerabteile: Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil (Abtrennung mit Metall Lattenverschlägen und entsprechender Türe) zugeordnet. Die Sperrung der Abteile erfolgt mittels Vorhangschloss oder Sperrzylinder.

Symbolfoto

Symbolfoto

3. Wohnungsausstattung

Raumhöhen
Wohnräume weisen eine lichte Raumhöhe von min. 250 cm auf.

Fenster und Balkontüren
Alle Fenster und Balkontüren werden als Alu-Kunststofffenster (2- bzw. 3-fach Verglasung lt. Energieausweiß) innen weiß und außen grau bzw. mit Ral-Farbe ausgeführt. Eventuelle Schallschutzeinbauteile müssen aufgrund von behördlichen Auflagen und bauphysikalischen Erfordernissen eingebaut werden. Es gibt Fixteile, Dreh-Kipp-Fenster und Dreh-Kipp-Türen. Die Standardfensterbeschläge sind aus Aluminium. Die Innenfensterbänke bestehen aus weißen Schichtstoffplatten. Die Fenstersohlbänke außen werden in Alu-pulverbeschichtet ausgeführt.

Sonnenschutz
Sämtliche Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen der Wohnungen werden mit Unterputzkästen für Raffstores ausgeführt. Die Bedienung des Sonnenschutzes erfolgt mit Kurbelantrieb.

Wohnungseingangstüren
Die Wohnungseingangstüren werden als Vollbautüren in brandhemmender Ausführung, gemäß der korrekten Klimaklasse, weiß lackiert, mit Einbauzylinder für Zentralsperre, Kernziehschutz, Namensschild, Türspion hergestellt. Die Metalltürzargen haben umlaufende Dichtungen, die Türbänder werden passend zur brandhemmenden Ausführung ausgeführt. Die Türbeschläge werden wohnungsseitig mit Drücker und gangseitig mit Knauf ausgeführt. Das Haus verfügt über eine zentrale Schließanlage.

Im Wohnungseingangsbereich befindet sich eine Innensprechstelle mit Klingelfunktion.

Wohnungsinnentüren

Die weiß beschichteten Röhrenspan-Türblätter sind mit Alu- oder Edelstahlbeschlägen bestückt. Die Metallzargen verfügen über einen weißen Anstrich und sind mit Gummidichtungen versehen. Die Türen haben Buntbartschlösser. WC-Türen werden mit einem WC-Schloss ausgeführt.

Küchenausstattung

Die Küchen werden voll ausgestattet mitübergeben:

a. E-Herd
b. Spüle
c. Geschirrspüler
d. Kühlschrank
e. Umluft Dunstabzug
f. Küchenkästen
g. Rückwand in Arbeitsplattenoptik

Sanitärausstattung

Waschmaschinenanschluss nach Plan im Bad oder Abstellraum

Die Bad-Entlüftung erfolgt über Abluftventilatoren

Die WC-Entlüftung erfolgt über Abluftventilatoren

Terrassen: Frostsicherer Außenwandanschluss je Gartenwohnung (Kaltwasser)

Boden- und Wandbeläge in den Wohnungen

Bodenbeläge: Die Böden im Vorraum, Abstellraum, Bad und WC werden standardmäßig mit Fliesen 60/60 cm (grau) ausgestattet.

Im Koch-Ess-Wohnbereich sowie in den Zimmern kommt ein hochwertiger geklebter Parkettboden mit den passenden Sesselleisten zur Ausführung.

Deckenflächen im Innenbereich werden gespachtelt und mit Dispersionsfarbe weiß beschichtet. Wandflächen im Innenbereich werden – sofern sie nicht verfliest sind – verputzt und mit Dispersionsfarbe weiß gemalt.

Wandbeläge: Ausgeführt wird eine Teilverfliesung mit Bodenfliesen. Die übrigen Wandflächen werden weiß gemalt (Dispersion).

Elektroausstattung

Wohnungen: Standardinstallation mit Wand- bzw. Deckenauslässen ohne Leuchten und Leuchtmittel, jedoch mit Fassung. Schalter nach Raumwidmung und Erfordernis.

Schalterprogramm Busch & Jäger reinweiß, oder gleichwertig.

Kommunikationsanschlüsse:

Die Wohnung verfügt über folgende Kommunikationsanschlüsse:

- Öffentliche Kabelnetzbetreiber
- A1 Telekom (Glasfaser TFFH)

Der jeweilige Betreibervertrag ist vom Kunden/der Kundin (Mieter:in) selbst abzuschließen.

Dusche / Armaturen:

Wandstangenset Dusche:
HANSA ActiveJet

Armatur Dusche:
Einhebelmischer
HANSA Ligna

Handwaschbecken (laut Plan):
Badezimmer: LAUFEN Pro S
ca. 65x46 cm
WC.Handwaschbecken:
Laufen Pro S ca. 45x34 cm

Dusche: ca. 90x90x2,5 cm mit Duschtasse
inkl. Ablauf (keine Rinne).
Duschtrennwand: Glas/nanobeschichtet

Symbolfoto

Bad- und Sanitärausstattung / WC:

Heizung, Warmwasseraufbereitung und Wohnraumlüftung

Heizung: Die Wärmebereitstellung erfolgt über die WAG Energy GmbH mittels hauseigener Tiefensonden sowie Wärmepumpen nach den Erfordernissen der Haustechnikplaner. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung und Betonkernaktivierung.

Die Temperaturregelung erfolgt über ein Raumthermostat im Wohn- Esszimmer.

Kühlung: Wohnraumtemperierung ist durch die bauteilaktivierten Decken gewährleistet.

Wichtiger Hinweis:
Bei der Bauteilaktivierung ist besonders darauf zu achten, dass Bohrungen in die Decke nur im Bereich der Lichtanschlüsse und in den Randbereichen der Zimmer möglich sind.

Warmwasseraufbereitung: Das Warmwasser wird dezentral je Wohnung mittels smarter Warmwasseraufbereitung bereitgestellt. Dabei kommuniziert das System mit der PV-Anlage, die an den Dächern situiert ist, und berechnet den optimalen Einsatzzeitpunkt der nächsten Warmwasseraufbereitung.

Wohnraumlüftung: Die Aufenthaltsräume werden nach bauphysikalischer Vorgabe mittels einer zentralen Einzelraumlüftung ausgestattet.

Eigengarten

Die den ebenerdigen Wohnungen zugeteilten Gärten werden bauseits planiert und mit Rasen bepflanzt. Die einzelnen Gärten werden untereinander und gegen Allgemeinflächen mit lebenden Hecken begrenzt, sofern dies behördlich und rechtlich (insbesondere hinsichtlich des Gestaltungsbeirates) zulässig ist.

Die gärtnerische Gestaltung obliegt den künftigen Mietern.

Etwaigen Terrassenabgrenzungen auf Plangrafiken dienen nur der Veranschaulichung und sind nicht im Lieferumfang enthalten.

Gewerbeausstattung

Die Gewerbeflächen sind so konzipiert, dass eine unterschiedliche Nutzung und Größe möglich ist. Die Flächen werden in Edelrohbau hergestellt und können gegebenenfalls den Bedürfnissen des zukünftigen Mieter angepasst werden.

4. Hinweise

Bauzeitplan
Baubeginn BA1: Jänner 2025
Übergabe: Herbst 2026

Baubeginn BA2: Dezember 2025
Übergabe: Ende 2026

Betreten der Baustelle
Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle grundsätzlich verboten. Bei Missachtung haftet der Kunde für alle auftretenden Schäden. Betritt der Kunde bzw. von ihm beauftragte Personen die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr.

Erforderliche Besichtigungen auf der Baustelle vor Ort sind nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Vertrieb möglich. Dabei sind die allgemeinen Schutzvorschriften (z.B. festes Schuhwerk, Helm) in jedem Fall einzuhalten. Das Betreten der Baustelle durch Kinder ist nicht gestattet.

Gewährleistung
Abgrenzungsfälle: Mangel – kein Mangel

Folgende Abgrenzungsfälle gelten zwischen den Parteien als vereinbart:

a. Das Auftreten von kleinen **Haarrissen** ist manchmal unvermeidbar und gemäß ÖNORM auch in Ordnung (z.B. hervorgerufen durch Trocknung, minimale Verformungen). Solche Risse werden daher nicht als Mangel angesehen.
b. **Silikon- und Acrylfugen** sind sog. Wartungsfugen. Gerade bei neuen Bauten entstehen auf Grund von Setzungen, Rest-Trocknung und Materialschwund (bei Putzen, Estrichen, o.Ä.) Risse in Fugen und Ecken. Diese Risse sind kein Mangel.

Pflege- & Wartungshinweise

a. Für die Pflege der **Parkettböden** wird bei der Übergabe eine gesonderte Wartungsanleitung übergeben.
b. Die **Abflüsse auf den Terrassen und Rigole** sind in regelmäßigen Abständen von Laub und sonstigen Verunreinigungen zu reinigen.
c. Auf Dächern, Balkonen und Terrassen ist die regelmäßige Entfernung von Laub und etwaigem **Unkrautbewuchs** erforderlich.
d. Es wird darauf hingewiesen, dass die Austrocknungszeit der Restbaufeuchte bis zu drei Jahre betragen kann. Die Luftfeuchtigkeit innerhalb der Wohnung sollte in einem Bereich zwischen 40-50 % liegen, um etwaige Probleme mit

den Parkettböden und Schimmelbildung zu vermeiden. Insbesondere in den ersten Jahren nach einem Neubezug ist für eine kontinuierliche, ausreichende Belüftung der Wohnung zu sorgen. Es wird empfohlen, die Luftfeuchtigkeit mittels Hygrometer regelmäßig zu kontrollieren und entsprechende Maßnahmen zu setzen.

Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen unbedingt zu beachten:

- Möbel mindestens 10 cm von der Wand aufstellen
- Bei Einbaumöbel ist für ausreichende Hinterlüftung Sorge zu tragen
- Während der Heizperiode ist mehrmals täglich möglichst mit Durchzug, jeweils ca. 5-10 Minuten zu lüften
- Außerhalb der Heizperiode sind Fenster über längere Zeit zu öffnen
- Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken

e. Bei Lüftungsgeräten ist der Filter durch den Mieter/die Mieterin zumindest 1x jährlich zu tauschen (Ausnahme bei Pollenfiltern entsprechend den gesonderten Hinweisen) sowie unterjährig nach Bedarf zu reinigen.

Maßtoleranzen

Die in den Bauplänen ausgewiesenen Wohnnutzflächen sind **Rohbaumaße** (ohne Berücksichtigung der Fliesen- oder Putzstärken)! Detailänderungen bzw. geringfügige Veränderungen bis zu +/- 3% der Wohnnutzfläche bzw. Grundstücksgröße bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage oder den vereinbarten Preis nicht. **Bei Bestellung von Einbaumöbeln** beachten Sie bitte, dass geringe **Maßabweichungen** zulässig sind und Putzstärken sowie Verfliesungen in den Plänen nicht ausgewiesen werden.

Wichtiger Hinweis:

Die vorliegende **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** wurde auf der Basis des aktuellen Planstandes (Entwurfszeichnung) erstellt und wird in weiterer Folge dem Projektfortschritt entsprechend detailliert angepasst bzw. abgeändert. Sofern in der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung Materialien, Fabrikate oder Produkte genannt werden, gelten diese als „Leitprodukte" für die Ausführung, die durch ähnliche Produkte ersetzt werden können.

Ausstattungsänderungen
Der Vermieter hat das Recht, Änderungen in der Planung, als auch in der Bauausführung und der Ausstattung vorzunehmen, insbesondere wenn diese aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen notwendig sind.

Vor allem ist der Bauträger bzw. der von ihm beauftragte Professionist oder GU berechtigt adäquate Alternativprodukte (anderes, verfügbares Material und preismäßig gleichwertig) zur Verfügung zu stellen, wenn die vorgesehene Produktkategorie aufgrund von unvorhersehbaren Ereignissen nicht zeitgerecht lieferbar sein sollte. Die Änderungen berechtigen den Kunden/die Kundin zu keinen Preis- und Vertragsänderungen.

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich das Mietanbot bzw. der Mietvertrag in Verbindung mit dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung und dem Grundrissplan. Andere Unterlagen, wie z.B. Prospekte, Veröffentlichungen im Internet, Baustellenplakate o. ä. sind niemals Vertragsbestandteil, weil diese nicht ständig dem aktuellen Projektstand angepasst und ausgetauscht werden können. Auf darin enthaltene Beschreibungen oder Leistungen besteht somit kein Rechtsanspruch; ebenso stellen grafische, optische und zeichnerische Darstellungen wie Einrichtungsgegenstände, Visualisierungen oder Bauelemente, die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, keine Vertragsgrundlage dar.

Etwaige Irrtümer, Satz- und Druckfehler werden ausdrücklich vorbehalten.

Errichter: TSMS9 Projektentwicklung GmbH

Stand der Bau- und Ausstattungsbeschreibung: Februar 2026

Kontakt

Beratung & Vermietung
graz@wag.at | 050 338 7200
Karlauerstraße 17, 8020 Graz | wag.at

Endlich zuhause.

Mehr zum Projekt Triaker:

Bauträger: WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H
Stand der Bau- und Ausstattungsbeschreibung: Februar 2026