

Ort  
Lieb

Wohnen im Dã & Durt

■ Bau- und Ausstattungsbeschreibung



## 1. AUFSCHLIESSUNG

Die Wohnhausanlage wird über eine öffentliche Straße, zu den Carport- und Freistellplätzen aufgeschlossen. Weiteres gibt es einen befestigten Zugangsweg zum Gebäude. Die einzelnen Geschosse werden über ein Treppenhaus und über einen Aufzug aufgeschlossen.

## 2. BAUWERK - ROHBAU

### Gründung/Fundierung/Keller

Stahlbeton Streifenfundament oder Plattenfundament nach statischem Erfordernis. Die Kellerräumlichkeiten werden in Stahlbetonbauweise, roh, ausgeführt.

### Mauerwerk

Außenmauerwerk, sowie Wohnungstrennwände und tragende Wände werden als Ziegel- oder Stahlbetonmauerwerk lt. Plan, bzw. nach statischem und Schalltechnischem Erfordernis, verputzt, ausgeführt. Nichttragende Zwischenwände werden in Ziegelmauerwerk 12cm und Trockenbauweise, 12 cm stark, ausgeführt.

### Stiegenhaus

Stahlbetonfertigteiltreppen. Malerarbeiten, Bodenbeläge, Handläufe und Stieengeländer, siehe Pkt. 8. Bauwerk - Ausbau.

### Dachkonstruktion

Flachdachkonstruktion, Aufbau lt. Plan bzw. Energieausweis.

### Außenputz/Fassade

Auf den Außenwandflächen wird ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) lt. Plan bzw. Energieausweis mit einem Edelputz als Endbeschichtung ausgeführt. Farbe lt. Vorgabe Bauträger.



### 3. BAUWERK - TECHNIK

#### **Raumheizung - Warmwasser - Lüftung (Wohneinheiten)**

Gemäß Projektierung Installationsfirma. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Unterputzverteilerstation. Jede Wohneinheit erhält ein Raumthermostat, einen Wärmemengenzähler sowie einen Kaltwasserzähler.

Raumheizung: Fernwärme

Warmwasser: Fernwärme

Lüftung: Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden

#### **Lüftungsanlagen (Allgemeinbereiche)**

Fahrradraum, Müllraum, Kellerabteile, Haustechnikraum sowie Wasch- und Trockenraum werden natürlich oder mechanisch be-/entlüftet.

#### **Elektroausstattung**

Gemäß Projektierung Installationsfirma. Nach den Vorschriften und im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen (EVU), dem Stand der Technik entsprechend. Das Gebäude wird an das öffentliche Strom- und Telekommunikationsnetz (Kabel TV und Internet) angeschlossen. Die Verteilung erfolgt über den Technikraum. Kabel TV- und Internetanschlüsse sind von den Kunden zu aktivieren.

Beim Hauseingang befindet sich eine Türsprechanlage mit Ruftaste und Namensschild für jede Wohnung. Die Beleuchtung der Allgemeinflächen erfolgt sensorgesteuert mittels Bewegungsmelder und Beleuchtungskörper. Vor der Wohnungseingangstür befindet sich ein Klingeltaster. Je Wohnung wird eine Türsprechanlage im Vorraum ausgeführt. Die Installationen in den Wohnungen und im Stiegenhaus erfolgen unter Putz. Installationen im Keller erfolgen auf Putz. Beleuchtungskörper werden für die Wohnung nicht beige stellt. Die Komplettierung der Steckdosen und Schalter erfolgt mit einem formschönen Standardschalterprogramm in weißer Farbe. Keller: Allgemeinbeleuchtung sowie ein Lichtauslass und eine Steckdose in jedem Kellerabteil.

Die Position sowie die Anzahl der Elektroinstallationen können vom Eigentümer gegen Aufpreis, verändert werden, sofern die Angaben zeitgemäß erfolgen.



**3. BAUWERK - TECHNIK**

**Raumheizung - Warmwasser - Lüftung (Wohneinheiten)**

- Eingang (WHA): 1 Klingeltableau mit Außensprechstelle (Audio)  
Allgemeinbeleuchtung
  
- Stiegenhaus: Allgemeinbeleuchtung  
1 Klingeltaster vor jeder Wohnung
  
- Vorraum: 1 Deckenauslass mit Wechselschalter  
1 Schuko Steckdose  
1 Innensprechstelle (Audio)
  
- Abstellraum: 1 Deckenauslass mit Schalter  
1 Schuko Steckdose
  
- WC: 1 Deckenauslass mit Schalter
  
- Bad: 1 Deckenauslass mit Schalter  
1 Wandauslass (über Waschbecken) mit Schalter  
2 Schuko Steckdosen beim Waschbecken  
1 Schuko Steckdose für die Waschmaschine
  
- Zimmer: 1 Deckenauslass mit Schalter  
4 Schuko Steckdosen  
TV-/Internetanschluss

- Küche: 1 Auslass für E-Herd und Backofen  
1 Auslass für Dunstabzug  
1 Schuko Steckdose Geschirrspüler  
1 Schuko Steckdose Kühlschranks  
4 Schuko Steckdosen Arbeitsfläche  
1 Deckenauslass mit Schalter
  
- Wohnen/Essen: 2 Deckenauslässe mit Schalter  
4 Schuko Steckdosen  
1 Raumthermostat  
TV-/Internetanschluss
  
- Loggia/Terr./Blk.: 1 Wandauslass mit Schalter innen  
1 Außensteckdose
  
- Keller: Allgemeinbeleuchtung  
1 Allgmeinsteckdose für die Reinigung und Wartung im  
Haustechnikraum  
1 Schuko Steckdose je Kellerabteil  
1 Deckenauslass mit Schalter je Kellerabteil
  
- Carport / Parkplatz: Allgemeinbeleuchtung-Vorrichtung für E-Ladestation
  
- Müllraum: Allgemeinbeleuchtung



### 3. BAUWERK - TECHNIK

#### Sanitärinstallationen

Gemäß Projektierung Installationsfirma. Das Gebäude wird an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen. Gesamte Sanitärinstallation dem Stand der Technik entsprechend inkl. Kalt- und Warmwasserinstallation. Die Verteilung erfolgt über den Technikraum.

#### Wasseranschlüsse

Ein Anschluss für Spüle und Geschirrspüler in der Küche, ein Anschluss für die Waschmaschine im Badezimmer, eine frostsichere Außenarmatur bei Wohnungen mit Eigengarten, ein Anschluss für den Allgemeinbereich.

#### Fremdgewerke

Die komplette Verkabelung und Verrohrung sämtlicher technischer Anlagen wie z.B. Heizungsanlage, erfolgen nach den Angaben des jeweiligen Gewerklieferanten.

### 4. BAUWERK - AUSBAU

#### Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Sämtliche Sanitärgegenstände sind in der Farbe weiß, Armaturen generell in verchromter Oberfläche vorgesehen.

Handwaschbecken

Badewanne: Acryl Duo-Badewanne 180 cm lang, 80 cm breit, inkl. Ab- und Überlaufgarnitur

Wannenset mit Wandhalter, Schlauch und Handbrause

Dusche: Bodeneben, gefliest, mit Gully mit Duschaabtrennung in Glas

Brauseset mit Stange, Schlauch und Handbrause

Toilette: Hänge-WC (Tiefspüler) inkl. Unterputzspülkasten,

WC-Betätigungsplatte (2-Mengenspülung), WC-Sitz, WC-Deckel.



#### **4. BAUWERK - AUSBAU**

##### **Fußbodenaufbau**

Stahlbetondecke mit gespachtelter Untersicht, den statischen Erfordernissen entsprechend, darüber Beschüttung, Trittschalldämmung, PE-Folie, schwimmender Estrich (Fußbodenheizung), Fußbodenbelag.

##### **Terrassen im Erdgeschoss**

Die Terrassen im EG werden mit einem Unterbau aus Frostkoffermaterial und Einkornbeton sowie darüber liegenden 50/50 cm Betonplatten ausgeführt.

##### **Loggien / Balkonbrüstungen**

Loggien und die Balkonbrüstungen werden als Stahlbetonkonstruktion ausgeführt. Der Belag wird mit 50/50 cm Betonplatten hergestellt.

##### **Bodenbeläge**

Vorraum, Abstellraum, Bad und WC werden gefliest. Fliesen lt. Vorgabe Bauträger, Format 30/60 cm, Verfugung grau. In dem Koch-Ess-Wohnbereich sowie den Zimmern wird ein Eichendielenparkett verlegt. Bei Loggien/Terrassen/Balkone werden Betonplatten, Format 50/50 cm, ausgeführt.

Im Stiegenhaus werden Feinsteinzeugfliesen 30/60 cm inkl. Sockelleisten lt. Vorgabe Bauträger verlegt. Im übrigen Kellergeschoss wird ein entsprechender Verbundestrich bzw. schwimmender Estrich inkl. Staubfreier Versiegelung ausgeführt.

##### **Wandbeläge**

Bad und WC werden gefliest. Fliesen lt. Vorgabe Bauträger, Format 30/60 cm, Verfugung grau. Höhe Verfliesung Bad: bis Türstock Oberkante, Höhe Verfliesung WC: 120 cm, darüber weißer Innendispersionsanstrich.

##### **Innenputz/Malerarbeiten**

Alle Ziegelwände werden mit einem glatten, einlagigen Maschinenputz, oder Trockenputz, versehen. Decken sind nach Erfordernis gespachtelt. Sämtliche Wand- und Deckenoberflächen in den Wohnungen, Stiegenhäusern und schleusen erhalten einen weißen Innendispersionsanstrich. Wand- und Deckenoberflächen in Keller, Carport und Müllraum werden nicht gespachtelt und gemalt. Diese bleiben in Betonoptik Klasse SBI. Auf verzinkten bzw. feuerverzinkten Konstruktionen sind keine Anstriche vorgesehen. Sämtliche KFZ-Abstellplätze werden entsprechend markiert und nummeriert. Barrierefreie Stellplätze werden entsprechend gekennzeichnet.



#### **4. BAUWERK - AUSBAU**

##### **Türen/Fenster**

Hauseingangstür aus Aluminium, Farbe lt. Vorgabe Bauträger, mit Wechselgarnitur und Sicherheitszylinder gemäß Önorm und Anforderungen Bauphysik. Wohnungseingangstüren werden als Stahlumfassungszargen ausgeführt, Türblätter aus Holz, Farbe weiß, inkl. Wechselgarnitur, Doppelzylinder, Türschild und Türspion gemäß Önorm und Anforderungen Bauphysik. Sämtliche Türen innerhalb der Wohnungen werden als Holzumfassungszargen ausgeführt, Türblätter werden ausgeführt als Waben-türen, Farbe weiß, inkl. Einstemmschloss, Buntbarschlüssel, Rosettengarnitur Aluminium eloxiert. Bad/WC Türen mit Bad/WC Beschlag. Sämtliche Fenster und Türen in Außenbauteilen mit Ausnahme der Hauseingangstüre werden als Kunststofffenster mit einer äußeren Aluschale und mindestens 3-Scheiben-Isolierverglasung lt. Energieausweis als Drehkippflügel bzw. teilweise fixverglast, Farbe weiß, hergestellt. Außenfensterbänke Aluminium, beschichtet, Farbe weiß. Innenfensterbänke Werzalit oder gleichwertig, Farbe weiß.

##### **Schlosserarbeiten/Edelstahlarbeiten**

Die Handläufe und Geländer im Stiegenhaus werden in Edelstahl ausgeführt. Die Balkonbrüstungen werden zum Teil mit Plattenverkleidung, Farbe lt. Vorgabe Bauträger, ausgeführt.

##### **Kellerabteile**

Die Kellerabteile werden mittels Holzkonstruktion / Holzgittertrennwände abgetrennt.

##### **Sonnenschutz**

Bei sämtlichen Wohnungen werden in den Wohnräumen Raffstores mit Funkfernbedienung und in den Schlafräumen Rollläden, Farbe lt. Vorgabe Bauträger, ausgeführt.

##### **Brieffachanlage**

Im Eingangsbereich des Wohnhauses wird eine Brieffachanlage mit je einem Brieffach pro Einheit situiert.



## 5. AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen werden wie im Plan bzw. laut Vorgabe Bauträger angelegt. Die Zufahrt zu den Parkflächen und die Stellplätze im Carport werden mit Asphalt hergestellt. Die Stellplätze im Freien werden mit Grünmuldensteine ausgeführt. Die gesamten Gehwege usw. werden mit 50/50 cm Betonplatten gepflastert. Die Einfriedung des Grundstückes sowie die Eigengärten werden mit einem Maschendrahtzaun ausgeführt. Bei den Grünflächen wird ein Rasen angelegt und die Bepflanzung wird laut Vorgabe Bauträger ausgeführt. Die Kinderspielflächen werden mit der vorgeschriebenen Mindestausstattung bzw. laut Vorgabe Bauträger ausgeführt.

## 6. BAUZEIT

**Fertigstellung:** Juni 2025

## 7. BETRETEN DER BAUSTELLE

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung, das Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt auch für Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer, für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Unvermeidliche Lokalausgaben im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur mit Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bau- oder Projektleitung möglich.

## 8. MONTIEREN VON EINBAUMÖBEL

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbel, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden soll. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden. (Mindestabstand 10 cm). Bitte weisen sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbel auf Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt.





## **9. HAARRISSE**

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

## **10. SILIKONFUGEN**

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen, und sollten regelmäßig von den Eigentümern erneuert bzw. gewartet werden. Silikon- und Acrylfugen können daher nicht als Mangel angesehen werden.

## **11. VERBAUTE MECHANISCHE/ELEKTRISCHE GERÄTE**

Wir weisen darauf hin, dass verbaute mechanische/elektrische Geräte Wartungs-Serviceintervallen unterliegen. Werden diese von den Eigentümern nicht eingehalten, erlischt jeglicher Gewährleistungsanspruch, somit können Schäden und Folgeschäden nicht als Mangel angesehen werden.

## **12. AUSTROCKNUNGSZEIT UND LUFTFEUCHTIGKEIT**

Die Kaufwerber werden darauf hingewiesen, dass die Austrocknungszeit der Restbaufeuchte bis zu drei Jahre betragen kann. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Luftfeuchtigkeit innerhalb der Wohnung in einem Bereich zwischen 40 % und 55 % liegen soll, da sich ansonsten Probleme mit den Böden bzw. Schimmelbildung ergeben können. Die Eigentümer verpflichten sich daher, die Luftfeuchtigkeit mittels Hygrometer regelmäßig zu kontrollieren und entsprechende Maßnahmen zu setzen.

## **13. ABDICHTUNGEN DER SPRITZWASSERBEREICHE**

Die Bäder inkl. ihrer Spritzwasserbereiche (Duschen / Badewannen) werden mittels alternativen Abdichtungen (Flüssigabdichtungen) auf der Estrichebene vollflächig inkl. Hochzug abgedichtet (direkt unter den Fliesen). Eine anderweitige Abdichtung des Bauwerks lt. Ö-Norm 3692 ist nicht vorgesehen und wird nicht ausgeführt.



#### **14. STREIFLICHT BEI FERTIGEN OBERFLÄCHEN**

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschrumpfung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

#### **15. SONSTIGES**

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Abweichungen/Änderungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sofern sie dem Erwerber zumutbar - besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt - sind, sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, Irrtümer und technischer Ausführung bleiben vorbehalten.

Die Decken in den Geschossen sind als Elementdecken oder Ortbetondecken ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt. Produktions- und transportbedingt sind in den Räumen Stöße erforderlich, welche glatt verspachtelt werden. Durch die besonders glatten Anschlussflächen können sich leicht optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und keinen Mangel darstellen. Ebenso treten bei den Baumaterialien, vor allem im Bereich des ausgebauten Dachgeschosses, sowie den Anschlussfugen (zwischen den massiv gemauerten Teilen und der Dachkonstruktion) Schrumpfungen und Verformungen auf, welche dann diverse Fugen oder Haarrisse verursachen und nach dem Stand der Technik unvermeidbar sind - Haarrisse sind daher nicht als Mangel anzusehen. Irrtum und oder Änderungen vorbehalten.

Abweichungen zwischen Leistungsbeschreibung und Einreichplan sind möglich. Vertragsgrundlage ist diese Leistungsbeschreibung.

### 16. AUSFÜHRENDE REGIONALE GEWERKE BEISPIELE

- Leithner Bau GmbH
- Gahleitner Installationen GmbH - Gas- und Sanitärtechnik
- Tauschek Elektro GmbH u.Co.KG.
- Palisa Bauelemente GmbH - Fenster

### 17. AUSSTATTUNGSBEISPIELE

Badewanne



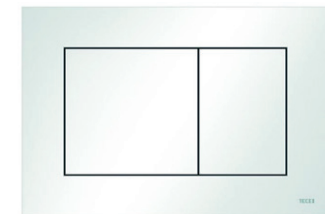
Handtuchhalter



WC



Waschtisch



17. AUSSTATTUNGSBEISPIELE

Dusche



Handwaschbecken



Wandfliesen Bad und WC



Türen



Bodenbeläge



Bodenbeläge



Busch-balance® SI | Busch-Jaeger



# KONTAKT

“ Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!



immobilien  
bär



Lukas Gabriel BSc.

**M** +43 664 1049 381

**E** lukas.gabriel@immobaer.at

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:  
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479