

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNUNGSEIGENTUMSPROJEKT MIT 8 WOHNHEINHEITEN

EUROPASTRASSE 71, 4020 LINZ



ACHT BARRIEREFREIE WOHNHEINHEITEN MIT TERRASSEN, BALKONEN, EIGEN- BZW. NUTZGÄRTEN UND TIEFGARAGE MIT FUNKTIONELL ANGESCHLOSSENEN KELLERRÄUMEN

RUHIGE STADTLAGE MIT ANGRENZENDEM UNVERBAUBAREM GRÜNGÜRTEL, BESTER INFRASTRUKTUR UND ENTSPANNTER VERKEHRSSITUATION

NACHHALTIGE, WERTBESTÄNDIGE ZIEGELMASSIVBAUWEISE, EPDM-SYNTHESEKAUTSCHUK BZW. 3-LAGIGE DACHABDICHTUNG, KUNSTSTOFF/ALU-FENSTER MIT RAFFSTORE-SONNENSCHUTZ

NORMGEMÄSSE SCHALL- UND WÄRMEDÄMMUNG NACH AKTUELLEM STAND DER TECHNIK, HOCHWERTIGE WOHNRAUM-LÜFTUNG IM SCHLAFZIMMER UND BAD

LANGLEBIGE, MODERNE SANITÄR- UND ELEKTROAUSSTATTUNG NAMHAFTER MARKEN

HOCHWERTIGE ECHTHOLZ- UND KERAMIKBÖDEN, TÜREN MIT UMFASSUNGSZARGEN AUS HOLZ UND MINERALFARBE BEI INNENWÄNDEN

Bauträger:	TOP24 Wohnbau (Top24 Wohnbau12 GmbH, Leondinger Straße 2, 4061 Pasching)
Planung:	Arch. Dipl.-Ing. Andreas Karlsreiter
Baubeginn:	April 2025
Fertigstellung:	Juni 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Projektinformationen	3
1.1	Lage und Wohnqualität	3
1.2	Allgemeine Projektdaten	4
1.3	Kontakt/Auskunft	4
2	Baubeschreibung	5
2.1	Allgemeine technische Daten/Aufschließung	5
2.2	Bauwerk-Rohbau	5
2.3	Bauwerk-Gebäudehülle, Elemente	6
2.4	Bauwerk-Innenausbau	7
2.5	Bauwerk-Technik	8
2.6	Außenanlagen	12
3	Ausstattungsbeschreibung	13
3.1	Wände und Decken	13
3.2	Bodenbeläge	13
3.3	Sanitärausstattung	14
3.4	Elektroausstattung	15
3.5	Türen	17
4	Änderungswünsche, Schlussbemerkungen	18
4.1	Bauliche Veränderungen/Sonderwünsche	18
4.2	Anschlusskosten	18
4.3	Bauaufsicht/BauKG/Messungen	18
4.4	Benutzungshinweise	18
4.5	Schlussbemerkungen	19

1 Allgemeine Projektinformationen

1.1 Lage und Wohnqualität

Stadtlage mit guter Infrastruktur und angrenzendem Grünland

Das gegenständliche Wohnungseigentumsprojekt wird im Linzer Stadtteil Bindermichl-Keferfeld an der Europastraße errichtet.



An der südseitigen Grundstücksgrenze befindet sich unverbaubares Grünland, das nach aktuellem Linzer Entwicklungskonzept als besonders erhaltungswürdig für das Landschaftsbild ausgewiesen ist. Ärztezentrum, Einkaufszentrum und Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Parkplätze sind im naheliegenden Umkreis in ausreichender Anzahl und zumeist kostenlos vorhanden.

Hochwertige Projektkonzeption in besonderer Stadtlage

Die Projektkonzeption richtet sich an Personen, die in der Stadt leben wollen, schnell das Zentrum erreichen wollen, aber trotzdem ausreichend Ruhe und Erholungsraum vor der Haustüre suchen. Entsprechend dieser guten Wohnlage wurde ein besonderes Augenmerk auf eine qualitativ hochwertige Planung und Ausstattung unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Optimierung gelegt.

Modernes und energieeffizientes Bauwerk mit acht Wohneinheiten und Tiefgarage

Das vom Beirat für Stadtgestaltung positiv bewertete Objekt weist eine kompakte, zeitgemäße Architektur mit zwei Vollgeschoßen und einem zurückgesetzten, zweiten Obergeschoß auf. Für jede Wohnung ist ein Tiefgaragenplatz vorgesehen. Die Kellerabteile befinden sich in unmittelbarer Nähe zu den einzelnen Tiefgaragenstellplätzen. Das moderne Gebäudekonzept und die gewählten Baumaterialien ermöglichen eine höchst energieeffiziente und nachhaltige Nutzung des Gebäudes.

Private Grün- und Freiflächen für alle Wohneinheiten

Alle Wohnungen sind mit privaten Freiflächen in Form von Terrassen bzw. Balkonen ausgestattet. Die Erdgeschoßwohnungen verfügen über direkt angrenzende Eigengärten, alle Obergeschoßwohnungen erhalten ebenso einen eigenen Nutzgarten.

Komfortable Allgemeinanlagen und Anpassbarkeit für alle Lebenssituationen

Neben den allgemeine Garten- und Spielplatzflächen verfügt die Wohnanlage über gemeinsame Wasch- und Trockenräumlichkeiten und entsprechenden Fahrrad- und Kinderwagenabstellmöglichkeiten im Kellergeschoss. Der ausreichend dimensionierte Müllraum ist im Erdgeschoss situiert und von außen zugänglich.

Alle Geschoße können ungehindert durch einen Personenaufzug erreicht werden. Durch die barrierefreie Gestaltung des Gebäudes bzw. der Wohnungen ist auch später eine Anpassung an alle Lebenssituationen ohne größeren Aufwand möglich.

1.2 Allgemeine Projektdaten

Lage:	Europastraße 71, 4020 Linz
Grundgröße:	ca. 1220 m ²
Bebaute Fläche:	ca. 292 m ²
Bauwerk:	Tiefgarage/Keller, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. zurückgesetztes Obergeschoß
Wohnungen:	Insgesamt ca. 580 m ² Wohnfläche EG: 3 Wohneinheiten (ca. 66,50 m ² , ca. 59,02 m ² und ca. 74,02 m ²) je mit Terrasse, Eigengarten und Kellerabteil 1. OG: 3 Wohneinheit (ca. 76,68 m ² , ca. 59,02 m ² und ca. 74,02 m ²) je mit Balkon, Nutzgarten und Kellerabteil 2. OG: 2 Wohneinheiten (ca. 86,60 m ² und ca. 84,08 m ²) je mit Dachterrasse, Nutzgarten und Kellerabteil
Tiefgarage:	KG: 8 PKW-Stellplätze (je ca. 13 m ²), 8 Kellerabteile (je ca. 5,00 m ²)
Allgemeinanlagen:	Freibereich: Abfallsammelraum KG: Wasch- und Trockenraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

1.3 Kontakt/Auskunft

TOP24 Wohnbau12 GmbH

Leondinger Straße 2, 4061 Pasching

office@top24-wohnbau.at

Ing. Thomas Huemer MSc - Tel.: +43 664 1215830

Arch. Dipl.-Ing. Karlsreiter Andreas - Tel.: +43 699 11077555

2 Baubeschreibung

2.1 Allgemeine technische Daten/AufschlieÙung

2.1.1 Energieausweis

- » Spezifischer Heizwärmebedarf HWB_{Ref.RK} (Energiekennzahl): 26,1 kWh/m²a
- » Gesamtenergieeffizienz-Faktor F_{GEE}: ca. A, 0,72

2.1.2 Heizung/Warmwasser

- » Fernwärme mit Fußbodenheizung
- » Warmwasserspeicher gespeist durch Fernwärme mit eigener Übergabestation, Wohnungsstationen mit Frischwassermodul
- » Vorbereitung für Solaranlage

2.1.3 Wohnraumlüftung

- » Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung im Schlafzimmer und Bad (je Wohnung), mechanische Entlüftung im WC
- » Optional (gegen Aufpreis) ist die Ausstattung weiterer Räume mit dezentralen Wohnraumlüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung möglich.

2.1.4 AufschlieÙung

- » Anbindung an das öffentliche StraÙennetz über die Europastraße (Hausnummer voraussichtlich Europastraße Nr. 71). Entlang des Grundstückes wird seitens der Stadt Linz ein AufschlieÙungsstreifen, bestehend aus: Gehsteig, Radfahrstreifen, Grünstreifen und Parallelparkstreifen, errichtet.
- » Wasser: Öffentliches Wassernetz der Linz AG
- » Abwasser: Entsorgung über das öffentliche Kanalnetz der Linz AG
- » Regenwasser: Schluckbrunnen für Dachwasser und Versickerungsmulde im Vorgartenbereich bzw. seitlichem Grünbereich für Terrassen, TG- Abfahrt und befestigter Freibereich
- » Stromversorgung: Öffentliches Stromnetz der Linz AG
- » Fernwärmeversorgung: Fernwärmenetz der KELAG
- » Telefon/Internet/Kabelfernsehen (je nach Verfügbarkeit): A1 Telekom Austria AG / Liwest

2.2 Bauwerk-Rohbau

2.2.1 Fundamente

- » Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente nach statischem Erfordernis

2.2.2 KellergeschoÙ/Tiefgarage

- » Außenwände: Stahlbeton 20-25 cm, Dichtbeton und Fugenband im Anschlussbereich zur Bodenplatte, 2-lagig geflämmt und Perimeter- bzw. Sockeldämmung (2 cm bei TG, 5 cm bei Keller bis 1,0 m unter Gel. o.K., darüber in Stärke der Fassadendämmung)
- » Innenwände: Stahlbeton 25 cm, Ziegelmauerwerk 12-25 cm
- » Decke: Stahlbeton-Elementplattendecke, Untersicht glatt, im Stiegenhaus vollflächig gespachtelt

2.2.3 Erdgeschoß/Obergeschoße

- » Außenwände: 20-25 cm Ziegelmauerwerk (Fabrikat: Wienerberger oder gleichwertig), U-Wert = 0,18 W/m²K, Schalldämmung $R_w = 48$ dB in Verbindung mit WDVS mit 14 cm Dämmstärke. Die Schallwerte müssen mindestens dem Bebauungsplan entsprechen.
- » Innenwände: Ziegelmauerwerk 12-25 cm, Stahlbeton (bei statischem oder schalltechnischem Erfordernis), im Stiegenhausbereich und zwischen den Wohnungen
- » Wohnungstrennwände und Stiegenhausbereich: Schallschutzziegelmauerwerk 25 cm (ca. 400 kg/m²)
- » Decke: Stahlbeton-Elementplattendecke, Untersicht vollflächig glatt gespachtelt
- » Tiefgaragenabfahrt: Stahlbeton mit Untersicht aus HWL-Schalldämmplatten

2.2.4 Terrassen/Balkone/Vordach

- » Stahlbetonwände und Säulen nach statischem Erfordernis, getrennt vom Hauptbaukörper
- » Stahlbetondecken nach statischem Erfordernis, thermisch getrennt vom Hauptbaukörper (Isokorb) oder entsprechend isoliert.

2.3 Bauwerk-Gebäudehülle, Elemente

2.3.1 Fassade

- » Außenwände: Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit Silikonharzputz (Körnung 2mm), Farbe leicht gebrochenes Weiß, Sockel: Körnung 1,5 mm, helles grau, EPS Fassadendämmplatten (Steinwolle im Bereich des Müllraumes), Dämmstärke 14 cm ($\lambda=0,031$ W/mK), U-Wert (Außenwand) = mind. 0,18 W/m²K
- » Balkone/Terrassen: Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit Silikonharzputz (Körnung 2mm), Farbe leicht gebrochenes Weiß, Dämmstärke nach Erfordernis (Bauteile sind thermisch vom Hauptbaukörper getrennt oder entsprechend gedämmt)
- » Tiefgaragenabfahrt: Wärmedämmverbundsystem (WDVS) Dämmstärke 5cm, Oberfläche wie Sockel
- » Zementfreie Armierungsmasse (Unterputz bzw. Spachtelmasse) für alle Sockelbereiche (bis 30 cm über Gelände bzw. 30 cm über Terrassen- und Balkonbelag).
- » Sockelbereich bei Terrassen und Balkone ca. 15 cm hoch, glatt gespachtelt mittels zementfreier Dichtmasse („Schlämme“). Im Anschlussbereich zur Dachabdichtung sind die Dämmplatten schräg abzuschneiden oder mit einem Trennschnitt zu versehen.

2.3.2 Dächer/Terrassen/Balkone

- » Hauptdach: Konventionelles Flachdach mit EPDM Synthetikautschuk Dachplane. Variante mit 3-lagigem Top-Elastomerbitumen-System (z.B. Bauder K5K, Barutop T 55 D o. glw.) Kiesschüttung.
- » Tiefgaragenabfahrt-Überdachung: Konventionelles Flachdach mit EPDM Synthetikautschuk Dachplane oder 3-lagig bituminöse Abdichtung, extensive Dachbegrünung
- » Balkone/Terrassen: Konventionelles Flachdach mit EPDM Synthetikautschuk Dachplane über Wohnraum oder Variante wie bei Hauptdach, sonst 3-lagig bituminöse Abdichtung, aufgeständerter Feinsteinzeugbelag
- » Alle Anschlüsse und Abdeckungen werden in beschichtetem Aluminium, Farbe RAL 9007 (Graualuminium) ausgeführt.

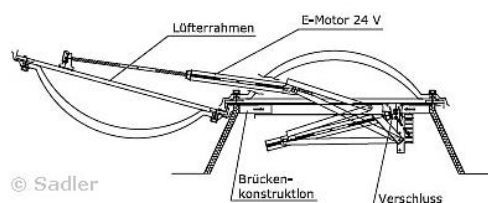
- » Geländererhöhungen bei den Balkon- und Terrassenbrüstungen aus feuerverzinkter Stahlrohrkonstruktion, an der Innenseite der Brüstungen befestigt

2.3.3 Fenster/Fenstertüren/Sonnenschutz

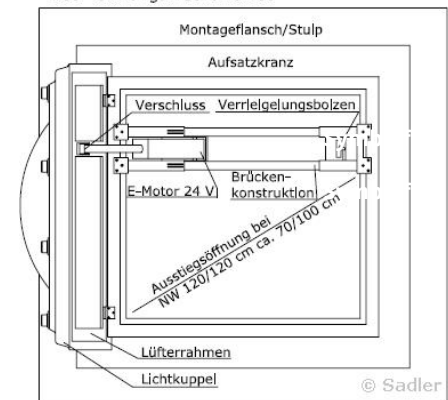
- » Kunststoff/Aluminium-Fenster, innen weiß, außen anthrazit, mit Dreh- oder Drehkippsbeschlag, U_w -Wert (mind.): 0,89 W/m²K, R'_{w} -Wert (mind.): 42 dB, Sicherheitsverglasung lt. OIB-Richtlinie bzw. ÖNorm. Die Schallwerte müssen mindestens dem Bebauungsplan entsprechen.
- » Außenfensterbänke: Aluminium beschichtet, Farbe anthrazit
- » Glasbrüstungselemente aus satiniertem VSG-Glas im Bereich aller bodentiefer Fenster
- » Vorbereiteter Sonnenschutz: Unterputzkästen für Jalousien an der Ost-, Süd- und Westseite, Aussparungen an den Balkon- bzw. Terrassenvordächern in 1. und 2. OG für Sonnenschutzbefestigung, Innentiefe der Kästen 12 cm (S, O, W)
- » Raffstore Sonnenschutz (70-75mm) elektrisch bedienbar (S, O, W)
- » Sicherungsstange für Reinigungsarbeiten bei den OG-Fenstern

2.3.4 Elemente Allgemeinbereiche

- » Hauseingang: Aluminiumportal 230/220 cm mit integrierter Briefkastenanlage (Entnahme an der Innenseite) und Klingel-Hausprechanlage im Fixteil, Türöffnung ca. 105/205 cm mit Sicherheitsglas-Isolierverglasung, Farbe Weiß, Niro-Beschläge, elektrischer Türöffner, Zentralschloss
- » Tiefgaragentor: Deckensektionaltor mit luftdurchlässigen Füllelementen zur Garagenentlüftung, mit E-Antrieb. Montage erfolgt bei Einfahrt - EG.
- » Flachdachausstieg/RWA: Lichtkuppelenelement (mit integriertem Durchfallschutz) in Kombination als Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung (RWA) und Dachausstieg, Nettoquerschnitt 1,0 m², elektrisch öffenbar (automatisch und manuell mit Taster), Fabrikat: Sadler oder gleichwertig
- » U-Wert gem. gesetzl. Regelung



RWA-Lichtkuppel inkl. Dachausstieg (Grundriss) 105° Öffnungsmechanismus



- » Außenkonstruktion Müllraum: Metallkonstruktion mit wasserfester Putzträgerplatte und Siliconharzputz und integrierter 2-flügeliger Türe, Niro-Beschläge, Zentralschloss
- » Balkon- bzw. Terrassentrennwände: Metallkonstruktion mit beidseitiger Beplankung aus Laminat-Schichtstoffplatten, blickdichter Fassadenanschluss, Farbe Weiß

2.4 Bauwerk-Innenausbau

2.4.1 Wände

- » Einlagiger Gipsmaschinenputz geglättet, Kalkzementputz im Bereich von Nassräumen

- » Trockenbauwände (Gipskarton), beidseitig einfach beplankt, bei Abstellräumen und als Trennwände zwischen Bad und WC (anpassbar an barrierefreien Grundriss)
- » Wohnungstrennwände und Stiegenhausbereich: Schallschutz-Vorsatzschale (VSDP 35-50 oder gleichwertig, punktweise verklebt + 1,5 cm Gipsmaschinenputz) oder gleichwertig in Gipskartonbauweise
- » Kellerabteile Innenteilung: Holzriegelbauweise mit beidseitig OSB-Platten
- » Tiefgarage/Keller: Nachbearbeitete Betonwände (S2)

2.4.2 Decken

- » Elementplattendecke vollflächig glatt gespachtelt
- » Tiefgarage/Keller: Elementplattendecke bzw. nachbearbeitete Betondecke (S2), Untersichtdämmung gem. Energieausweis
- » Tiefgaragenabfahrt: HWL-Schalldämmplatten (50 mm) (eingelegt oder nachträglich montiert)

2.4.3 Bodenkonstruktion

- » Wohnungen: Heizestrich 8 cm, schwimmend verlegt (Aufbau gem. Einreichplan)
- » Tiefgarage: Dichtasphaltbelag (Aufbau gem. Einreichplan)
- » Stiegenhaus/Keller: 2-lagige horizontale Abdichtung, Estrich 6 cm, (Aufbau gem. Einreichplan)

2.4.4 Stiegingeländer

- » Stahlkonstruktion mit 2-lagigem Anstrich, mit lotrechten Füllelementen, Abstände und Abmessungen gem. OIB-Richtlinie
- » Niro-Handlauf (einseitig), an der Stiegingeländer-Konstruktion befestigt

2.4.5 Innenfensterbänke

- » Werzalit compact oder gleichwertig



2.4.6 Türzargen/Feuerschutztüren

- » Innentüren Wohnungen: Öffnungen für Holzzargen
- » Kellerabteile/Kellertüren: Feuerschutztüren EI²30-C, mit Schall-Ex Dichtung bei allen Türen zum Stiegenhaus), Schließzylinder für Z-Anlage, weiß beschichtet

2.5 Bauwerk-Technik

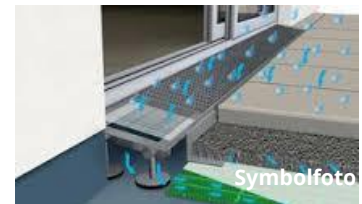
2.5.1 Abwasser/Drainage

- » Hauskanal aus PVC-Rohren, frostfreie Zuleitung vom Putzschacht, im Gebäudeinneren unterhalb der Kellerdecke verlegt, alle Anschlüsse im Gebäudeinneren befinden sich möglichst oberhalb der Rückstauenebene bzw. mit Rückstauschleife, Steigleitungen werden schallabsorbierend verkleidet

- » Pumpensumpf mit Hebeanlage im Kellergeschoß für Abwässer, die unterhalb der Rückstauenebene bzw. im Kellergeschoß (Waschraum) anfallen. Alle Zuleitungen zum Pumpensumpf erfolgen mit RDS-Rohrdurchführungen, gasdichte Schachtabdeckung

2.5.2 Dach- und Drainagewässer, Oberflächenwässer

- » Für die Ableitung der Dach- und Drainagewässer wird ein ca. 15 m tiefer Schluckbrunnen errichtet
- » Die Oberflächenwässer von Balkonen und DG-Terrassen werden in einem Putzschacht im Vorgartenbereich gesammelt und mittels Hebeanlage (frostsichere Ausführung) in die Versickerungsmulde für Oberflächenwässer lt. Plan geleitet. Die Versickerung erfolgt über eine grüne (belebte) Bodenzone.
- » Das Flachdach wird über 2 Dachgullys entwässert, die Entwässerung der Balkon und Terrassenbereiche im 1. und 2. OG erfolgt über Dachgullys gem. techn. Erfordernis
- » Notüberläufe gem. techn. Erfordernis
- » Fassadenrinnen entlang der Fenstertüren.
- » Das bis zur überdachten Tiefgaragen-Abfahrtsrampe anfallende Oberflächenwasser wird mittels einer Entwässerungsrinne, Nennweite 200 mit Gussrost-Abdeckung abgeleitet.
- » Die gering anfallenden Oberflächenwässer der Tiefgarage werden in eine Verdunstungsrinne geleitet (Gitterrostabdeckung lt. behördl. Auflagen bzw. aktueller OIB Richtlinie). Die Dichtheit der Verdunstungsrinne ist von einem Zivilingenieur/Ingenieurkonsulenten für Bauwesen mittels Dichtheitsattest zu belegen (lt. Bescheid Pkt. 34).



2.5.3 Vorbereitung für Solaranlagen am Dach

- » Leerverrohrung zwischen Flachdach und E-Verteiler/Zählerkasten zum späteren Anschluss einer Fotovoltaikanlage
- » Kupferrohrleitungen zwischen Flachdach und Technikraum im KG zum späteren Anschluss einer thermischen Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung

2.5.4 Sicherheitseinrichtung am Dach für spätere Arbeiten/Blitzschutz

- » Seilsicherungssystem am Hauptdach gem. EN795, Länge ca. 16,5 m, überfahrbares System mit stabilen Stahlrohrstützen, befestigt an der Stahlbetondecke, wärmedämmte Ausführung
- » Inklusive 2 Seilgleiter, PSA-Sicherheitskoffer (Gurt, Seil und Verbindungsmittel) und Aluminium-Dachaufstiegsleiter
- » Das Hauptgebäude ist mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet



2.5.5 Aufzug

- » Personenaufzug vom KG bis zum 2.OG, barrierefreie Ausführung, Kabinengröße 110/140 cm, lichte Türbreite 90 cm, mit Spiegel, Haltestange, Stockwerksanzeige und Notrufeinrichtung über GSM
- » Schachtkopfhöhe (FBOK 2.OG bis Schachtdecke UK) max. 3,40 m (Liftaufbau ragt nicht über die Flachdachattika)

2.5.6 Brandschutzeinrichtungen

- » An der obersten Decke über dem Stiegenhaus befindet sich eine Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung (RWA), die gleichzeitig als Dachausstieg genützt werden kann und für Lichteinfall von oben sorgt. Elektrischer Öffnungsmechanismus über 24V Akkupack, automatische Auslösung im Brandfall durch rauchempfindliches Element an der obersten Stiegenhausdecke, manuelle Auslösemöglichkeit im EG und 2. OG
- » Alle Aufenthaltsräume erhalten einen Rauchwarnmelder (unvernetzt mit Batteriebetrieb).
- » Die Tiefgarage erhält eine natürliche Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung gem. Tabelle 2 OIB-Richtlinie 2.2 (siehe auch 2.5.8) und es wird eine Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung installiert.
- » Allgemeinbereiche werden mit Einzelfeuerlöscher gem. baubehördlichen Auflagen ausgestattet.
- » Schlüsseltressore (Rohrzylinder) im Eingangsbereich für Lift bzw. Feuerwehr und Fernwärme.

2.5.7 Wohnraumlüftung

- » Alle Wohnungen erhalten eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (Einzelgerät) für Schlafzimmer und Bad, Fabrikat: Meltem 2-Raumlösung oder gleichwertig
- » Optional ist die Ausstattung weiterer Räume mit dezentralen Wohnraumlüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung möglich.
- » alle WCs erhalten eine mechanische Entlüftung
- » Küche: Dunstabzugshauben mit Umluftbetrieb und Aktivkohlefilter durch Wohnungseigentümer



2.5.8 Be- und Entlüftung der Tiefgarage/Keller

- » Die Tiefgarage wird über das Garageneinfahrtstor (Abluft) und die Lüftungsschächte an der Westseite und Südostseite (Zuluft) natürlich belüftet.
- » Der Wasch- und Trockenraum erhalten eine mechanische Entlüftung

2.5.9 Heizung und Warmwasser

- » Fernwärmeanschluss und Übergabestation/Fernwärmetauscher im Keller (Technikraum)
- » Fußbodenheizung mit Fußbodenheizungsverteiler je Wohnung und Wärmezähler
- » Zentrale Warmwasserbereitung mittels Fernwärme, ausreichend dimensionierte Warmwasserspeicher mit Anschlussmöglichkeit für Solarenergie

2.5.10 Sanitärinstallation

- » Die gesamte Sanitärinstallation (Kalt- und Warmwasserleitungen sowie sämtliche Zu- und Abwasserleitungen) erfolgt größtenteils in Kunststoff, Ausführung mittels Stahlrohren (z.B. bei Heizungsverteiler) nach technischem Erfordernis
- » Wasserzähler und Wärmezähler je Wohneinheit vorbereitet (in Wohnungsstation)
- » Duschwannen werden beinahe bodeneben barrierefrei eingebaut (Mepa-System)
- » Bei allen WC-Anschlüssen werden Unterputzspülkästen eingebaut,

2.5.11 Elektroinstallation

- » Der Verteilerschrank befindet sich im Technikraum, Jede Wohnung erhält einen eigenen elektronischem Stromzähler mit Fernabfrage
- » Leerverrohrung für eine Photovoltaikanlage am Dach
- » Die Gesamte Elektroinstallation erfolgt jedenfalls gem. ÖVE/ÖNorm und OIB-Richtlinien 2023

2.5.12 Schutz vor Radonbelastung

- » Entsprechend der Radonpotentialklasse 2 werden Vorsorgemaßnahmen gemäß ÖNORM S 5280, Vorsorgetyp III getroffen.

2.6 Außenanlagen

2.6.1 Einfriedung

- » Das gesamte Grundstück wird ab der straßenseitigen Baufluchtlinie mit einem Aluminium-Maschendrahtzaun (Farbe anthrazit) eingezäunt. Im Bereich des begrünten Tiefgaragendaches läuft der Zaun schräg aus. Der Zaun wird um diesen Bereich herum geführt, damit ein Betreten des Tiefgaragendaches verhindert wird.
- » Zwischen dem Hauptgebäude und der Tiefgaragenabfahrt wird ein Alu-Gitterzaunelement mit Alu-Rahmen und einer sperrbaren Gartentüre mit Zentralschloss angebracht.

2.6.2 Befestigte Flächen

- » Asphaltoberfläche (fein) im Bereich von Fahrflächen und Gehwegen, Abgrenzung zu den Grünflächen erfolgt mit Betonrandleisten, 10 cm breit, einseitig abgefast
- » Granitleistenstein entlang der Straße
- » Stufenausbildung mit Stahlbetonfertigteilen

2.6.3 Traufenpflaster/Gehwege im Garten

- » Im Bereich unbefestigter Flächen/Rasen wird entlang von Außenwänden ein ca. 40 cm breiter Streifen, bestehend aus Granitsplit (Kantkorn 16/32) und Einfassung/Abgrenzung zur Rasenfläche mit Betonrandleisten, errichtet.
- » Gehwege im Garten aus Estrichplatten 40/40/5

2.6.4 Grünflächen/Spielplatz

- » Alle Grünflächen und Spielplatzflächen sind fertig angelegt und begrünt
- » Die grundsätzliche Aufstellung von Spielgeräten bzw. die Anzahl und Art der Spielgeräte sind von der zukünftigen Hausgemeinschaft zu beschließen bzw. zu errichten

2.6.5 Nutzgärten

- » Die Nutzgärten sind in parifizierter Größe angelegt und erhalten eine ausreichende Humusschicht

2.6.6 Bepflanzung

- » Im 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinie werden 3 Bäume mit einem Stammdurchmesser von ca. 6 cm (in 1m Höhe) gepflanzt, späterer Kronendurchmesser ca. 8 m

2.6.7 Fahrradständer

- » Ausführung in Metall gem. § 18 BauTV, verzinkt, für 10 Fahrräder. Aufstellung wahlweise im Fahrradraum oder im Zugangsbereich nach Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft.

3 Ausstattungsbeschreibung

3.1 Wände und Decken

3.1.1 Wände

- » Wohnungen/Stiegenhaus: Mineralfarbe Weiß (Silikat-Dispersionsf., zB StoColor Sil In od. gleichw.)
- » Gipskartonwände: Mineralfarbe Weiß (Silikat-Dispersionsfarbe, zB StoColor Sil In od. gleichw.)
- » Bad: Feinsteinzeug, Format ca. 30/60, Höhe bis Deckenunterkante, Feuchtigkeitsabdichtung W3, Eckige Schienen Alu natur
- » WC: Feinsteinzeug, Format ca. 30/60, Höhe bis Deckenunterkante, Feuchtigkeitsabdichtung W2, eckige Schienen Alu natur
- » Kellerabteile: Mineralfarbe Weiß (Silikat-Dispersionsfarbe)
- » Kellerräume: Mineralfarbe Weiß (Silikat-Dispersionsfarbe)
- » Tiefgarage: Nachbearbeitete Betonwände (S2)

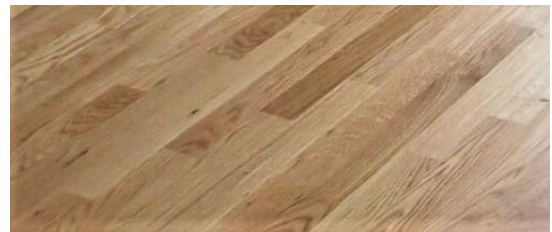
3.1.2 Decken

- » Wohnungen/Stiegenhaus: Verschließen der Fugen und nachspachteln der bereits glatten Betonoberflächen nach Bedarf, Mineralfarbe Weiß (Silikat-Dispersionsfarbe)
- » Kellerräume: Dispersionsfarbe weiß
- » Tiefgarage: Nachbearbeitete Betondecken (S2)

3.2 Bodenbeläge

3.2.1 Wohnungen

- » Wohnräume: Riemenparkett zweischichtig, Nutzschicht 3-4 mm, werksversiegelt, Produkte zur Auswahl: Reinlein Homefloor Living - Standard Eiche und Esche oder gleichwertig
- » Diele: Feinsteinzeug, Format ca. 30/60
- » Bad: Feinsteinzeug, Format ca. 30/60 Feuchtigkeitsabdichtung W3
- » WC: Feinsteinzeug, Format ca. 30/60 Feuchtigkeitsabdichtung W2
- » Produkte zur Auswahl: Serie Castelvetro Ubahn (berlino- grau, francoforte-graubraun, monaco-anthrazit, amburgo-creme)
- » Terrassen/Balkone: Feinsteinzeug ca. 2 cm stark, aufgeständert verlegt (Alu-Schienen-System)



3.2.2 Allgemeinbereiche

- » Stiegenhaus: Feinsteinzeug, Format ca. 30/60 (An/Austrittstufen an Vorderkante kontrastierend)
- » Kellerräume: Estrich geglättet und versiegelt
- » Kellerabteile: Estrich geglättet und versiegelt
- » Tiefgarage: Dichtasphalt

3.3 Sanitärausstattung

3.3.1 Sanitärarmaturen Wohnungen

- » Einhand-Mischsystem, Oberfläche Chrom, Fabrikat: Grohe Eurostyle Cosmopolitan oder gleichwertig



3.3.2 WC

- » Hänge-WC (Tiefspühler), Fabrikat: Laufen Pro oder gleichwertig, Keramik weiß
- » Handwaschbecken, 48/28, Fabrikat: Laufen Pro S oder gleichwertig, Einhandmischer
- » Anschlussvorbereitung für barrierefreie WC-Positionierung bei Top allen Tops lt. Planhinweis



3.3.3 Bad

- » Stahl-Email-Badewanne 180/80 (170/75 bei Top 02 und 05), Fabrikat: Laufen Pro oder gleichwertig, Aufputz Badarmatur mit Brause, Styropor-Wannenträger
- » Stahl-Email-Duschwanne 90/90/2,5 Fabrikat: Kaldewei Superplan/Prisma Poseidon oder gleichwertig, MEPA Duschwannen-Set Montagerahmen SF RE 3s+ Stahl inkl. Duschtrennwand/Türe aus Glas mit Pendeltüre (sym. od. mit Fixteil), Aufputz Duscharmatur
- » Waschtisch 60/47, Fabrikat Laufen Pro S oder gleichwertig, Einhandmischer
- » Unterputz-Waschmaschinenanschluss
- » Erforderliche Abmauerungen/Ummauerungen gem. Plan (bei Badewanne, zw. Wanne und Dusche usw.)



3.3.4 Küche

- » Anschluss für Spüle und Geschirrspüler

3.3.5 Terrasse/Balkon

- » Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Armatur

3.3.6 Allgemeinbereiche

- » Kellergeschoß-Waschraum
1 Waschmaschinenanschluss, ein Wirtschaftswaschbecken mit Kalt/Warmwasserarmatur
- » Nutzgärten
ein Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Armatur

3.4 Elektroausstattung

3.4.1 Schalterprogramm

- » Kunststoff matt, Polarweis, Fabrikat: Berker S.1



3.4.2 Diele

- » Wohnungsverteiler
- » Gegensprechanlage mit Türöffner (optional mit Video)
- » 1 Deckenauslass mit Bewegungsmelder
- » 2 Steckdosen

3.4.3 WC

- » 1 Deckenauslass mit Schalter
- » 1 Schalter (Taster) mit fixem Nachlaufrelais (ca. 8 min) für Lüftung

3.4.4 Bad

- » 1 Deckenauslass mit Schalter
- » 1 Steckdose
- » 1 Steckdose mit Spritzschutz
- » 1 Doppelsteckdose für Waschmaschine und Trockner
- » Anschluss für Spiegelschrank

3.4.5 Abstellraum

- » 1 Deckenauslass mit Schalter
- » 1 Steckdose

3.4.6 Essen/Wohnen

- » 2 Deckenauslässe mit je einem Schalter, 1 Wechselschalter bei Terrassen- bzw. Balkonausgang
- » 3 Steckdosen, 1 Doppelsteckdose
- » 1 Telefon/Internetanschluss
- » 1 Antennenanschluss
- » Stromanschluss für Jalousien

3.4.7 Küchenbereich

- » 1 Deckenauslass mit Schalter
- » 1 Steckdose für Reinigung
- » 1 E-Herd-Anschluss
- » 3 Steckdosen für Arbeitsfläche
- » Je 1 Steckdose für Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühlschrank

3.4.8 Zimmer 01

- » 1 Deckenauslass mit 3 Kreuzschalter

- » 4 Steckdosen
- » Leerverrohrung für Telefon/Internet/TV
- » Stromanschluss für Jalousien

3.4.9 Zimmer 02

- » 1 Deckenauslass Schalter
- » 3 Steckdosen
- » Leerverrohrung für Telefon/Internet/TV
- » Stromanschluss für Jalousien

3.4.10 Balkon/Terrasse

- » 1 Wandauslass mit Feuchtraum-Schalter
- » 1 Feuchtraum-Steckdose
- » Je 2 Leerverrohrungen (links+ rechts) für Markise (im 1. und 2. OG)

3.4.11 Kellerabteile

- » 1 Aufputz Feuchtraum-Schalter mit Feuchtraumlampe, die Keller 1, 2, 3, 6, 7 erhalten je 2 Feuchtraum Wechselschalter mit Feuchtraumlampe
- » 1 Aufputz Feuchtraum-Steckdose
- » Grösserdimensionierte Verrohrung (Ø40mm) vom Kellerabteil bis zum Haupt-E-Verteiler für den möglichen Anschluss einer E-Ladestation (Wallbox)

3.4.12 Allgemeinbereiche

- » Stiegenhaus
Decken- und Wandbeleuchtung in rechteckiger/quadratischer Form mit LED-Leuchtkörper (tauschbar), Alu-Rahmen mit satinierter Acryl-Abdeckung, mit Bewegungsmelder/Zeitschalter in allen Geschoßen, Klingeltaster vor jeder Wohnungseingangstüre, je Geschoß eine Reinigungssteckdose, eine 16A Starkstromdose beim Zählerkasten.
- » Kellerräume
Alle allgemeinen Kellerräume erhalten je einen Bewegungsmelder, eine LED-Röhrenbeleuchtung und 1 Aufputz Feuchtraum-Steckdose, der Wasch/Trockenraum erhält zusätzlich eine weitere Aufputz-Steckdose
- » Hauseingang
Außenbeleuchtung mit LED-Leuchtmittel, mit Bewegungsmelder, Klingel/Gegensprechanlage mit Videokamera
- » Müllraum und Fahrradabstellplatz
1 Aufputz Feuchtraum-Schalter mit Feuchtraumlampe, Außenbeleuchtung mit LED-Leuchtmittel, mit Bewegungsmelder
- » Tiefgarage
Schlüsselschalter und 1 Handsender/Wohneinheit für Tiefgaragentor, Induktionsschleife, Ampelanlage für Tiefgaragenrampe, Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung, LED-Röhren-Beleuchtung mit Bewegungsmelder

3.5 Türen

- » Wohnungseingang: Wohnungseingangstüren
EI²30-C mit Holz-Umfassungszargen, Schall-Ex
Dichtung, Sicherheitsbeschlag WK 2, RW mind. 36
dB, weiß lackiert, Beschlag Niro oder Alu-eloxiert,
Schließzylinder für Z-Anlage, Türspion mit Top-Nr.
- » Innentüren: Röhrenspanntüre mit Holz-
Umfassungszargen, weiß lackiert, Beschlag Niro
oder Alu- eloxiert
- » Kellertüren: EI₂ 30c, mit Schall-Ex Dichtung bei
allen Türen zum Stiegenhaus



4 Änderungswünsche, Schlussbemerkungen

4.1 Bauliche Veränderungen/Sonderwünsche

Sonderwünsche innerhalb der Wohneinheiten sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten mit den für das Projekt beauftragten Firmen gegen Aufpreis zulässig, soweit diese termingerecht bekannt gegeben werden. Der Errichter/Bauträger ist dahingehend zu informieren, wobei insbesondere hinsichtlich der folgenden Maßnahmen keine weiteren Verpflichtungen übernommen werden. Die sich ergebenden Mehr- bzw. Minderkosten sind direkt mit den ausführenden Unternehmen abzurechnen.

4.2 Anschlusskosten

Die Anschlusskosten für Kanal, Wasser, Strom und Fernwärme sind im Kaufpreis enthalten, die Anschlusskosten für Telefon/Internet und Kabelfernsehen sind optional und ggf. vom Wohnungseigentümer zu entrichten.

4.3 Bauaufsicht/BauKG/Messungen

Der Bau- bzw. Projektablauf findet aufgrund einer vor Baubeginn genau definierten Aufbau- und Ablauforganisation statt. Eine laufende Betreuung und regelmäßige Überwachung findet sowohl von Seiten des Bauträgers (Projektleitung, Künstlerische Oberleitung) und von Seiten der ausführenden Gewerke (GU mit ÖBA, Fachplanern und Baukoordinator gem. BauKG) statt, damit das geplante Bauziel erreicht wird.

Zur Sicherstellung der geplanten Luftdichtheit ($N_{50} \leq 1,0 \text{ l/h}$) finden nach der Rohbauphase und nach Fertigstellung der Ausbaugewerke Gebäudedichtheitsprüfungen (Blower Door Messungen) statt.

4.4 Benutzungshinweise

4.4.1 Lüften

Insbesondere in den ersten 3 Jahren ist richtiges Lüften notwendig, damit die Baufeuchtigkeit vollständig abtrocknen kann. Wichtig ist dabei, durch Stoßlüften einen vollständigen Luftaustausch mehrmals täglich zu bewirken, damit eine relative Luftfeuchtigkeit von ca. 50-55% vorherrscht. Die laufende Überprüfung mit einem Hygrometer wird empfohlen.

4.4.2 Möbel an Außenwänden

Möbel, insbesondere wenn diese vollflächigen Bodenkontakt aufweisen, sollten zur Vermeidung von Schimmelbildung mindestens 5 cm, besser 10 cm von Außenwänden abgerückt werden.

4.4.3 Möbelmontage an Schallschutzwänden

Bei der Montage von Einbaumöbel an Schallschutzwänden bzw. beim Befestigen von Möbel an Schallschutzwänden ist darauf zu achten, dass keine Schallbrücken entstehen. Um Schallbrücken zu vermeiden, sind entsprechende technische Maßnahmen und Vorkehrungen zu treffen (z.B.: entkoppelte Schraubverbindungen, Einlegen von Schalldämmstreifen zwischen Küchenarbeitsplatte und Mauerwerk, usw.)

4.4.4 Wartungsfugen

Wartungsfugen sind technisch erforderliche Bewegungsfugen, die mit Silikon- oder Acryldichtmaße geschlossen werden. Das regelmäßige Wartungserfordernis dieser Fugen stellt keinen Mangel dar und ist bei Bedarf durch den Eigentümer vorzunehmen bzw. zu veranlassen. Insbesondere Silikonfugen im Bad/WC sollten mindestens alle 2-3 Jahre erneuert werden.

4.5 Schlussbemerkungen

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die planerische sowie grafische Darstellung von Einrichtungsgegenständen, Kücheneinrichtungen, sanitären Einrichtungen, Pflanzen oder Bauelementen stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Die Planmaße sind Rohbaumaße, für Einbauten sind daher die Naturmaße abzunehmen. Geringfügige Veränderungen bis 3 % von Wohnnutzflächen, Grundstücksgrößen oder Raumhöhen, die sich z. B. aus technischer oder konstruktiver Notwendigkeit, oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.

Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung durch geänderte gesetzliche Bestimmungen bzw. behördlichen Auflagen und bei technischem Erfordernis bleiben vorbehalten. Ebenso bleiben Material-, Fabrikats- und Ausstattungsänderungen insofern vorbehalten, als gleichwertige oder bessere Materialien aus Zweckmäßigkeitsgründen Verwendung finden bzw. geringfügig und technisch/sachlich gerechtfertigt sind.