

## BV SCHERB

Wohnanlage, Ordination, Büro, Gastronomie und Veranstaltung, Verkaufsladen

### Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Details wie Umgebung, Farben, Begrünung etc. sind symbolhaft dargestellt – Änderungen dieser Details und sonstige Änderungen behält sich der Bauherr vor.

Gerade 200m vom Alberndorfer Gemeindeplatz entsteht im Zuge einer Revitalisierung des ehemaligen Gast- und Veranstaltungshauses eine neu errichtete Wohnanlage samt Ordinationen und Tiefgarage. Der Gastronomiebereich wird saniert und modernisiert. Büroräumlichkeiten und eine Dachgeschosswohnung werden im Altbestand integriert. Ein Ladengeschäft wird anstelle des alten Nebengebäudes errichtet.

Durch die wohlbedachten Situierungen am Bauplatz und die Positionierung der zahlreichen Nutzungsarten auf unterschiedliche Höhengniveaus kommen die Eigentümer in den Genuss einer hervorragenden Infrastruktur und Nahversorgung ohne gegenseitige Beeinträchtigungen. Lichtdurchflutete Räume mit südlicher Ausrichtung und hervorragender Fernsicht, nicht nur in den Wohnräumen, prägen das Entwurfskonzept.

Weitere Nahversorgungseinrichtungen bzw. Schule und Kindergarten sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

In den Neubau werden 9 Wohneinheiten und 3 Ordinationen integriert. Der Bürobereich ist als CO-Workingspace mit gemeinsamen allgemeinräumen und 5 Einzelbüros im Altbau angedacht.

Die Garage wird 23 Parkplätze umfassen. 9 Stellplätze werden im Freien errichtet.

Die Gastronomie samt Säle und Gastgarten umfasst bis zu 300 Verabreichungsplätze. Die Ausrichtung der Gastronomie samt Veranstaltung erfolgt auf eine gute Skalierbarkeit im Sinne einer maximal flexiblen Nutzung.

Die Garage wird 23 Parkplätze umfassen. 9 Stellplätze werden im Freien errichtet.

Stand: März 2018 **INDEX C**

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### A. Allgemeine Teile

Eigentum frei finanziert

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b>                                   | <b>Bautechnik/ Architektur</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>1.1.</b>                                 | <b>Allgemein</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                             | Der Neubau wird in Niedrig-Energie-Haus-Standard errichtet. Die Sanierung und Revitalisierung des bestehenden Gebäudes erfolgt unter thermischen und technischen Gesichtspunkten dem Stand der Technik entsprechend. Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen über Wärme-, Schall- und Brandschutz. |
| <b>1.2.</b>                                 | <b>Fundierung und Abdichtung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                             | Das Gebäude wird normgerecht gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet. Die Fundierung erfolgt über Stahlbetonplatten bzw. Streifen- und Einzelfundamente                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>1.3.</b>                                 | <b>Außenwände</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Außenwände</b>                           | Die Außenwände werden als Ziegel-, Stahlbeton- oder Fertigteilwände mit Wärmedämmverbundsystem ausgeführt. Das bestehende Misch- bzw. Ziegelmauerwerk wird weitestgehend mit WDVS thermisch verbessert.                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>1.4.</b>                                 | <b>Innenwände</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Gang- und Stiegenhaustrennwände</b>      | Gang- und Stiegenhaustrennwände werden aus Stahlbeton mit einseitiger Vorsatzschale nach Erfordernis, gespachtelt und gemalt hergestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>1.5.</b>                                 | <b>Decken</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Geschossdecken Wohnen und Ordination</b> | Die Geschosstrenndecken werden aus Stahlbetondecken hergestellt. Die Oberfläche wird gespachtelt und gemalt. Die Fußbodenkonstruktion besteht aus schwimmendem Estrich und Trittschalldämmung.                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Geschossdecken Altbau</b>                | Die Geschossdecken im Altbau werden teilweise erneuert in Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteile ausgeführt. Die Fußbodenkonstruktion besteht aus schwimmendem Estrich und Trittschalldämmung.                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>1.6.</b>                                 | <b>Dächer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Nicht begehbare Dachflächen</b>          | Nicht begehbare Dachflächen werden als wärmegeämmte Flachdachkonstruktion mit EPDM-Abdichtungsbahnen und mit Kiesschüttung ausgeführt.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Begehbare Dachflächen</b>                | Begehbare Dachflächen werden als wärmegeämmte Flachdachkonstruktion mit EPDM-Abdichtungsbahnen und Betonplatten (im Kiesbett verlegt) ausgeführt.                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                           |                                                                            |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Steildach (Altbau)</b> | Das Steildächer wird als Kaltdachkonstruktion mit Blechdeckung ausgeführt. |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------|

## 2. Gebäudetechnik

### 2.1. Starkstrom

|                        |                                                                                                                |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stromversorgung</b> | Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der LinzAG. Die Übergabe erfolgt im Haustechnikraum 1.UG |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2.2. Schwachstrom

|  |                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------|
|  | Die Medienanschlüsse erfolgen durch Kabelanbieter und/oder Telekom Austria. |
|--|-----------------------------------------------------------------------------|

### 2.3. Heizung

|                        |                                                                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wärmeversorgung</b> | Die Wärmeversorgung erfolgt über Gaskessel- Heizraum. Unterbringung erfolgt im Haustechnikraum 1.UG |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2.4. Sanitär

|                         |                                                                                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wasserversorgung</b> | Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz der Gemeinde Alberndorf. |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                           |                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Abwasserentsorgung</b> | Das Schmutz- sowie Regen- und Oberflächenwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Oberflächenwasser wird zum Teil auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht. |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                            |                                                                                   |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Warmwasserbereitung</b> | Zentrale Warmwasserbereitung mit Wohnungsstation erfolgt im 1.UG Haustechnikraum. |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|

### 2.5. Aufzüge

|  |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Je Stiegenhaus ist ein Aufzug für 8 Personen bzw. 630 kg als triebwerksraumloser Seilaufzug in behindertengerechter Ausführung mit Spiegel, Haltestange und Stockwerksanzeige in der Kabine vorgesehen. Der Aufzug besitzt automatische Teleskopschiebetüren. |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 3. Allgemeinbereiche

### 3.1. Hauseingänge

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| <b>Eingangsportal</b> | Glas- Metallkonstruktion. |
|-----------------------|---------------------------|

|              |                                                                |
|--------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Böden</b> | Feinsteinzeug, mit Sockel. Innen integrierte Schmutzfangmatte. |
|--------------|----------------------------------------------------------------|

|                         |                                                   |
|-------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Decken und Wände</b> | Gespachtelt und gemalt. Ziegelwände in Gipsglätte |
|-------------------------|---------------------------------------------------|

|                              |                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elektroinstallationen</b> | Die Beleuchtung der Hauseingänge erfolgt laut Erfordernis und wird über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter geschaltet.<br>Beim Eingang befindet sich ein Klingeltableau mit elektrischem Türöffner. |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                    |                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ausstattung</b> | Briefkastenanlage außen beim Hauseingang für die zugeordneten Wohneinheiten<br>1 versperrbare Anschlagtafel<br>1 Anschlagbrett mit glatter Oberfläche<br>1 Feuerfester Mistkübel mit Befestigung |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3.2. Stiegenhäuser und geschlossene Gänge

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Böden, Podeste und Stiegenläufe</b> | Feinsteinzeug mit Sockel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Wände und Decken</b>                | Gespachtelt und gemalt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Geländer</b>                        | Stahlkonstruktion mit Handlauf.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Türen</b>                           | Zum Keller: Brandschutztüren beschichtet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Portale</b>                         | Glas- Metallkonstruktion mit Türen und Fixelementen, Feststeller und Oberkopfschließer; Beschläge in Leichtmetall, beidseitig mit Drucker ausgestattet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Elektroinstallationen</b>           | <p>Die elektrische Beleuchtung der Stiegenhäuser und Gänge wird zentral über Dämmerungsschalter und bereichsweise über Bewegungsmelder und Taster geschaltet.</p> <p>Vor jeder Wohnung ist eine Türklingel situiert. Ein Lichttaster nach Erfordernis für die Beleuchtung des Ganges ist bei jedem Aufzugsportal und bei Wohnungseingangstüre situiert.</p> <p>Die Fluchtwegbeleuchtung wird nach Erfordernis und behördlichen Vorschriften ausgeführt.</p> |

### 3.3. Fahrradabstell- und Kinderwagenraum im 3.UG

|                              |                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Böden</b>                 | Feinsteinzeug mit Sockel oder Beschichtung.                                                                                                                                              |
| <b>Wände</b>                 | Gespachtelt und gemalt.                                                                                                                                                                  |
| <b>Decken</b>                | Gespachtelt und gemalt.                                                                                                                                                                  |
| <b>Türen</b>                 | Brandschutztüren beschichtet; Drehtürenkonstruktion, Feststeller und Oberkopfschließer; Beschläge in Leichtmetall, innen Drücker, außen Knopf (Zylinder mit Wohnungsschlüssel sperrbar). |
| <b>Elektroinstallationen</b> | Elektrische Aufputz- Beleuchtung nach Erfordernis, geschaltet mit Bewegungsmeldern; Aufputzinstallationen.                                                                               |
| <b>Be- und Entlüftung</b>    | Statische Entlüftung mit natürlicher Nachströmung.                                                                                                                                       |

### 3.4. Kellerabteile

|                                |                                                                                                                                                 |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Böden</b>                   | Feinsteinzeug mit Sockel oder Beschichtung.                                                                                                     |
| <b>Wände</b>                   | Stahlbeton.                                                                                                                                     |
| <b>Decken</b>                  | Zu beheizten Räumen mit Wärmedämmplatten.                                                                                                       |
| <b>Türen (zum Stiegenhaus)</b> | Brandschutztüren, lt. Farbkonzept, mit Oberkopfschließer und Zylinderschloss (Zentralsperre) mit einseitiger Drückergarnitur außenseitig Knauf. |
| <b>Trennwände</b>              | Raumhohe Trennwände, mit Türen inkl. Vorhängeschloss (Zentralsperre).                                                                           |
| <b>Beleuchtung</b>             | Im Gangbereich; Schaltung mit Flächenschalter und Bewegungsmelder nach Erfordernis, Aufputzinstallation.                                        |

### 3.5. Müllsammelstelle

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| <b>Ausführung</b> | Metallkonstruktion versperrbar |
|-------------------|--------------------------------|

### 3.6. Schleusen zur Garage

|                              |                                                                                                                                       |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | Die Garage im Kellergeschoß wird über Schleusen bzw. Vorräume erschlossen.                                                            |
| <b>Böden</b>                 | Estrich beschichtet.                                                                                                                  |
| <b>Wände und Decken</b>      | Gespachtelt und gemalt.                                                                                                               |
| <b>Türen</b>                 | Teilweise Brandschutztüren beschichtet; Zugangstüre zur Schleuse außen und innen mit Drücker (sperrbar mit Wohnungsschlüssel).        |
| <b>Be- und Entlüftung</b>    | Statische Entlüftung mit natürlicher Nachströmung.                                                                                    |
| <b>Elektroinstallationen</b> | Notwendige Elektroinstallationen als Feuchtraum-Aufputzinstallationen.<br>Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt über Bewegungsmelder. |

### 3.7. Garage

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zufahrt, Tore und Türen</b>     | Ein- und Ausfahrt mit Schrankenanlage. Öffnen von außen mit Schlüsselschalter und Fernbedienung (Handsender); von innen mittels Induktionsschleife. Der selbsttätige Schließvorgang wird beim Anfahren gegen Hindernisse unterbrochen. |
| <b>Be- und Entlüftung</b>          | Die Zuluft in der Garage erfolgt mittels natürlicher Nachströmung über die Garageneinfahrt und über Lüftungsöffnungen.                                                                                                                 |
| <b>Wände und Decken</b>            | Tragende Wände und Decken sind in Stahlbeton nach statischem Erfordernis ausgeführt; die Decken zu beheizten Räumen werden mit entsprechender Wärmedämmung versehen. Oberflächen in Sichtbeton.                                        |
| <b>Böden</b>                       | Beschichtung                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Boden- und Wandmarkierungen</b> | Die Kennzeichnung der Stellplätze erfolgt mit dauerhaften Markierungsfarben.                                                                                                                                                           |
| <b>Brandschutz</b>                 | Handfeuerlöscher entsprechend Behördenauflagen.                                                                                                                                                                                        |
| <b>Elektroinstallationen</b>       | Elektroinstallation als Feuchtraum-Aufputzinstallationen. Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt über Bewegungsmelder; Grundbeleuchtung als Dauerlicht.                                                                                 |
| <b>Fluchtwegbeleuchtung</b>        | Ausführung gemäß den behördlichen Auflagen mit entsprechender Beschilderung im gesamten Garagenbereich.                                                                                                                                |
| <b>Entwässerung</b>                | Entwässerungsrinnen mit Verdunstungsrinnen..                                                                                                                                                                                           |

### 3.8. Haustechnikraum

|                         |                                                                                                              |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | Der Haustechnikraum wird lt. technischer Vorgaben ausgestaltet. Die Situierung des Technikraums ist im 1.UG. |
| <b>Böden</b>            | Estrich staubfrei.                                                                                           |
| <b>Wände und Decken</b> | Ziegel verputzt bzw. Stahlbetondecke gespachtelt                                                             |

## 4. Außenanlagen

|                                 |                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Deckenaufbau über Garage</b> | Die Garagendecke zum Außenraum wird als Stahlbetondecke im Gefälle oder mit Gefällebeton oder-Dämmung samt Feuchtigkeitsabdichtung, hergestellt.                                                          |
| <b>Fußwege, Plätze</b>          | Asphaltbelag mit Unterkonstruktion nach Erfordernis.                                                                                                                                                      |
| <b>Außenstiegen</b>             | Stahlbeton-Fertigteile.                                                                                                                                                                                   |
| <b>Begrünte Flächen</b>         | Neu geschaffenen Grünflächen werden humusiert und mit Rasen begrünt.                                                                                                                                      |
| <b>Entwässerung</b>             | Die Fußwege und Plätze werden teils mittels Rigolen und Bodenabläufen entwässert. Die Oberflächenwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet bzw. auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht. |

**Beleuchtung** Die Beleuchtung der Außenanlagen mittels Mastleuchten und/oder Pollerleuchten. Die Schaltung erfolgt zentral über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

**Kleinkinderspielfeld** Befindet sich im Gartengeschoss. Rasenfläche

**Traufentisch** Traufen entlang der Gebäude Granitbruch 16/32.

---

## 5. Sonstiges

---

**Sperranlage** Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen.

**Beschriftung** Es ist die baubehördlich notwendige Beschriftung vorgesehen.

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### B. Wohnungen / Ordinationen

Eigentum frei finanziert

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b>                                                       | <b>Bautechnik/ Architektur</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>1.1.</b>                                                     | <b>Fenster und Fenstertüren</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Ausführung</b>                                               | Kunststofffenster mit Alu-Deckschale (Farbe lt. Farbkonzept) mit 3-ScheibenIsolierverglasung; je Raum wird bei mindestens einem Fenster ein Dreh-Kippflügel mit Öffnungsbegrenzer mit Einhandbeschlag vorgesehen; ansonsten Drehflügel oder Fixverglasung. Außenfensterbank in Alu; Innenfensterbank Werzalit weiß.                                                                                                      |
| <b>1.2.</b>                                                     | <b>Sonnenschutz</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Außenjalousienkasten und Jalousien</b>                       | Bei allen Wohnungsfenstern werden Außenjalousienkasten und Jalousien hergestellt und ausgestattet; Betätigung elektrisch.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>1.3.</b>                                                     | <b>Innenwände</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Trennwände tragend</b>                                       | Stahlbeton bzw. Ziegelmauerwerk, einseitig Gipskartonvorsatzschale nach Erfordernis, gespachtelt und gemalt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Trennwände nichttragend</b>                                  | Gipskarton-Ständerwände (12,5 cm), beidseitig doppelt beplankt, gespachtelt und gemalt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>1.4. Türen</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Wohnungseingangstüren</b>                                    | Brandschutz- Türblatt mit Melaminharzplatte beschichtet, Farbe lt. Farbkonzept, mit Zylinderschloss (Zentralsperre), Türspion und Namensschild; Einbruch hemmend, mit 3 Stück 3-teiligen Einbohrbändern, aushubgesichert, Beschläge in Leichtmetall, mit einseitiger Drückergarnitur, außenseitig mit Knauf, gekröpft. Türstaffel mit eingelegter Dichtung. Stahlzargen mit eingelegter Dichtung. Farbe lt. Farbkonzept. |
| <b>Innentüren</b>                                               | Standard- Türblätter, weiß lackiert; Holzumfassungszargen. Türen zwischen Vorraum und Wohnzimmer/Wohnküche als Nurglaskonstruktion (durchsichtig), nicht sperrbar. Beschlag Leichtmetall.                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>1.5.</b>                                                     | <b>Böden</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Wohnraum, Wohnküche, Zimmer, Flure, Abstellraum, Vorraum</b> | Fertigparkett, Eiche, umweltfreundlich lackiert, mit Sockelleiste.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Bad, WC</b>                                                  | Feinsteinzeug in unterschiedlichen Formaten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>1.6.</b>                                                     | <b>Wände</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                 | Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Bad</b>                                                      | Keramische Fliesen oder Feinsteinzeug in unterschiedlichen Formaten bis Zargenoberkante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>WC</b>                                                       | Keramische Fliesen oder Feinsteinzeug bis 1,20m in unterschiedlichen Formaten; oberhalb gemalt mit Innendispersionsfarben, weiß.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.7.</b>                             | <b>Decken</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                         | Generell gespachtelt und gemalt mit Innendispersion, weiß.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>1.8.</b>                             | <b>Terrassen bzw. Loggien</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Konstruktion</b>                     | Thermisch getrennte Stahlbetonplatte mit Entwässerung im Gefälle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Konstruktion über Wohnraum</b>       | Flachdachkonstruktion mit Entwässerung, bituminöse Abdichtungsbahnen mit Wärmedämmung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Boden</b>                            | Holzbelag und oder Betonplatten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Geländer</b>                         | Glasgeländer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>2.</b>                               | <b>Gebäudetechnik</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>2.1.</b>                             | <b>Elektrotechnik - Starkstrom</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Elektroinstallationen</b>            | Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels Stromzähler. Die jeweils wohnungszugeordneten Messeinrichtungen und Absperrungen sind im Haustechnikraum und/oder in den Subverteilern der Wohneinheiten im 1.UG untergebracht.<br>Die Verrechnung der Kosten erfolgt direkt zwischen Nutzer und Stromlieferanten (Einzelvertrag).                                                                                                                                                 |
| <b>2.2.</b>                             | <b>Elektrotechnik - Schwachstrom</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>TV, Telekabel, Telefon, Internet</b> | Die Medienanschlüsse für ORF1, ORF2 und zahlreiche Hörfunkprogramme werden durch einen steckerfertigen Anschluss im Wohnzimmer hergestellt. Die Nutzung von Kabelfernsehen bzw. Telekom wird direkt zwischen Nutzer und Betreiber abgewickelt. Verkabelung erfolgt bis Wohnzimmer.                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Leerverrohrung</b>                   | Leerverrohrung vom Schwachstromverteiler im Vorraum oder Abstellraum sternförmig in alle Zimmer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Gegensprechanlage</b>                | Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner beleuchtet beim Stiegen- bzw. Hauseingang sowie Klingeltaster mit Namensschild bei der Wohnungseingangstüre. In jeder Wohneinheit wird bei der Wohnungseingangstüre eine Innensprechstelle mit integrierter Klingel installiert.                                                                                                                                                                                                          |
| <b>2.3.</b>                             | <b>Elektrotechnik - Installationen (ohne Geräte)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Schalter</b>                         | In Abweichung zur ÖVE/ÖNORM E 8015 gilt die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannte Anzahl der Stromkreise, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart.<br>Für alle Räume sind Ausschalter (Flächenschalter), wo erforderlich Wechsel- bzw. Kreuzschalter, bei mehr als 3 Schaltstellen Taster vorgesehen; Ausschalter für Aussenlicht (Terrassen, Loggien, Balkone) im Wohnzimmer; Ausschalter für Lüftung mit Kontrolllicht für Bad+WC |
| <b>Unterputzverteiler</b>               | <u>Vorraum oder Abstellraum:</u><br>Schwachstromunterputzverteiler für TV, Telefon.<br>Stromunterputzverteiler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Auslässe, Steckdosen</b>             | <u>Vorraum:</u><br>1-2 Deckenauslässe nach Planvorlage<br>1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter<br>1 Gegensprechstelle mit Haustüröffnertaste und eingebautem Summer und Signal für Wohnungseingangs- und Hauseingangstür Telefon-Leerverrohrung + Sat-Dose + Vorspann<br>1 Doppelsteckdose bei Telefondose                                                                                                                                                                           |

Küche:

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass für Beleuchtung
- 5 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Gefriergerät
- 1 Einfachsteckdose für Geschirrspüler
- 1 Herdanschlussdose (5-polig 16A)
- 1 Einfachsteckdose für Umluftdunstabzugshaube
- 1 Steckdose für Mikrowelle

Bad:

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass über Waschtisch, direkt geschaltet
- 1 Einfachsteckdose außerhalb Schutzbereich
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Trockner
- 1 Anschluss Einzelraumventilator + Ausschalter mit Kontrolllicht im Vorraum 1 elektrische Fußbodenwärmung

WC:

- 1 Wandauslass über Türe
- 1 Anschluss Einzelraumventilator über Lichtschalter im Vorraum

Wohnraum:

- 1-2 Deckenauslässe
- 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 TV-Steckdose von Telekabel und 1 Doppelsteckdose
- 1 Telefondose Leerverrohrt und 1 Doppelsteckdose

Essplatz:

- 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose

Zimmer:

- 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose unter Lichtschalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Telefondose leerverrohrt und 1 Doppelsteckdose

Abstellraum:

- 1 Wandauslass über Türe
- 1 Einfachsteckdose

Terrasse:

- 1 Wandauslass mit Leuchte
- 1 Feuchtraumsteckdose

**2.4.****Heizung****Beheizung**

Die Beheizung erfolgt mittels Fussbodenheizung.

**Wärmemengenzählung**

Die Zählung der einzelnen Wohnungen erfolgt mittels elektronischen Wärmemengenzählern in Wohnungsstation

**2.5.****Lüftung**

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bad und WC</b>               | Einzellüfter mit Grundlüftung und Betriebslüftung über eigenen Ein/Ausschalter in allen Nutzungseinheiten;                                                                                                                                                       |
| <b>2.6.</b>                     | <b>Sanitäre Einrichtungen</b>                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Küche bzw. Kochnische</b>    | Eckventile für Kalt und Warmwasser- Anschluss für Spüle; Ablaufanschluss; Geschirrspüler Doppelspindelventil Kaltwasser.                                                                                                                                         |
| <b>Bad</b>                      | Einbaubadewanne: 80/180 cm, Stahlblech weiß emailliert, Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt. (Wohnungen ab 90m²)                                               |
| <b>Waschtisch</b>               | Die Wohnungen mit 60m² bzw. 40m² sind mit Duschtassen mindestens 90/90cm in Stahlblech weiß emailliert oder gefliesten Duschen mit Einlauftrinne, Ab- und Überlaufgarnitur, Brausebatterie samt Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Armaturen verchromt. |
| <b>Waschmaschine</b>            | Sanitärporzellan weiß mit Überlauf, Wasser sparende Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur mit Zugstange, Eckventile mit Schubrosette, Siphon, Armaturen verchromt.                                                                                          |
| <b>WC</b>                       | Gesonderter Waschmaschinenanschluss und Abfluss.                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Revisionstürchen/Zählung</b> | Hänge WC als Tiefspüler aus Sanitärporzellan weiß, Unterputz-Spülkasten mit 2 Mengenspültechnik, weiß, Kunststoffstuhlbrett weiß mit Deckel, Handwaschbecken, Armaturen.                                                                                         |
| <b>Terrasse / Loggien</b>       | Situierung der Absperr- und Zählereinrichtungen für Kalt- /Warmwasser und Heizung im WC, Bad, Abstellraum oder Küche lt. Installationsplan mittels verchromter Revisionstürchen in der notwendigen Größe.                                                        |
|                                 | Wasseranschluss in frostsicherer Ausführung.                                                                                                                                                                                                                     |

## C. Sonstiges / Allgemeine Hinweise

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Änderungsvorbehalt</b> | <p>Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Der Bauherr behält sich daher das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung und die sonstige Ausgestaltung der Wohnhausanlage und der Außenanlagen aus bautechnischen oder bauabwicklungs-technischen Gründen zu ändern.</p> <p>Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Im Speziellen können die den Kaufverträgen zugrundeliegenden Vertragspläne hinsichtlich konstruktiver Elemente wie Unterzüge, Säulen, sowie haustechnischer Installationen wie Etagierungen, Schachtgrößen, Architekturlichter und Parapethöhen von Fenstern und Fenstertüren etc. abgeändert werden. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie der Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar.</p> |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

4211 Alberndorf, Hauptstraße 14Bau- und Ausstattungsbeschreibung

---

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gewährleistung</b>       | Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Gesetzen und einschlägigen Normen.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Einrichtung</b>          | In den Plänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen und Ausführungen, die in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese Gegenstände werden nicht geliefert.                                                                                                                                 |
| <b>Sonderausstattung</b>    | Weitere, insbesondere betriebsspezifische Ausstattungen samt den dafür notwendigen Planungsleistungen sind vom Nutzer nach Abstimmung und Freigabe durch den Bauherrn auf eigene Kosten zu errichten, wobei für haustechnische, sicherheitstechnische sowie elektrotechnische Einrichtungen die im Bauvorhaben beauftragten Firmen zu beschäftigen sind. |
| <b>Sperranlage</b>          | Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen, sodass jeder Wohnungsnutzer mit dem Schlüssel neben der Wohnung, dem Postkasten, dem Kellerabteil auch die Hauseingänge, den Fahrradabstell- und Kinderwagenraum und den Müllraum sperren kann.                                                                                                               |
| <b>Baustellenbegehungen</b> | Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel – durchgeführt; hierüber erfolgt eine gesonderte Verständigung.                                                     |

---