

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Eigentumswohnungen WHA Serafin

**13.04.2023**

Bauherrschaft:

**Caspar Zeitlinger GmbH**  
Dr. Pfaffenhuemer Johannes  
Tel: 07582 / 51 091

Gradnweg 1  
4563 Micheldorf

Ihre Ansprechpartner für den Verkauf:

**Uno Immobilien GmbH**  
Fr. Tanja Kögl  
0676/54 55 195

Hr. Klaus Dämon  
0681/20 44 82 49

Kirchengasse 1  
4061 Pasching



## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Beschreibung.....	3
1.1	Technische Baubeschreibung .....	4
1.2	Ausstattungsbeschreibung .....	5
1.2.1	Fenster/ Türen .....	5
1.2.2	Bodenbeläge .....	5
1.2.3	Wandflächen .....	6
1.2.4	Deckenflächen .....	6
1.3	Haus- und Elektrotechnik.....	7
1.3.1	Haustechnik .....	7
1.3.2	Sanitärkeramik .....	7
1.3.3	Sanitärarmaturen .....	7
1.3.4	Elektrotechnik .....	8
1.3.5	E-Installationsstandard .....	8
1.4	Allgemeinbereiche .....	9
1.5	Außenanlagen .....	10
1.6	Sonderwünsche .....	10
1.7	Anschlusskosten.....	10
1.8	Sonstiges .....	10
1.9	Zusammenfassung .....	11
2	Ausstattungsbeispiele.....*	13
2.1	Sanitärgegenstände.....	13
2.2	Bodenbeispiel .....	15
2.3	Türen und Drücker .....	24
2.4	Schalterprogrammbeispiel. ....	24
2.5	Türklingelbeispiel .....	25

# 1 Allgemeine Beschreibung

Bei dem Projekt handelt es sich um 2 einzelne Gebäude, Haus A und B, gesamt 18 Wohnungen von 48 m<sup>2</sup> bis 87 m<sup>2</sup>. Es besteht auch die Möglichkeit 2 Wohnungen zusammenzulegen.

Es werden KFZ-Stellplätze, sowie Carports mit den dahinterliegenden Abstellräumen, Fahrrad- u. Kinderwagenabstellplätze, **Wäsche- u. Trockenräume**, sowie Technikräume errichtet. Im Außenbereich befinden sich außerdem die Kinderspielfläche (für alle Wohnungen), überdachte Müllplätze und befestigte Zugangswege.

<b>Wohn-Nutzfläche</b>	<b>1.898 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche Abstellräume, Treppenhäuser,</b>	<b>1.271 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche Terrassen und Balkone</b>	<b>308 m<sup>2</sup></b>

Das Gesamtprojekt umschließt 18 Wohnungen und wird in einem Zug gebaut.

Preise sind gültig bis zu einem Baubeginn im Herbst 2023.

Die gesamten Planungskosten sind im Kaufpreis inkludiert. Eine Abweichung von der Planung bedingt möglicherweise eine Änderung der Kosten.

Grundlage für diese Unterlage ist der **Einreichplan vom Februar 2023**.

Die Außenbauteile sind so ausgelegt, dass die im Energieausweis vorgesehene Energiekennzahl erreicht wird. Der Schall- und Brandschutz der Bauteile entspricht den geltenden Normen bzw. gesetzlichen Anforderungen.

## 1.1 Technische Baubeschreibung

Außenwände	CLT-Wände 9-10 cm mit Außenliegender Holzfaserdämmung 22 cm und innenseitig direkt beplankt mit Naturgipsplatten.
Tragende Zwischenwände	CLT-Wände 9-12 cm beidseits direkt beplankt mit Naturgipsplatten
Nichttragende-Zwischenwände	Einfache Metallständerwände CW75 beidseitig einfach beplankt inkl. Hohlraumdämmung
Wohnungstrennwände	CLT-Wände 9-10 cm beidseits mit Metallständer-Vorsatzschale beplankt mit Naturgipsplatten
Geschossdecken	CLT-Decken, Stärke laut Statik. Unterseite in Wohn-Sicht-Qualität inkl. <b>ökologischen</b> Holzschutzanstrich
Fußbodenaufbauten	EPS-Ausgleichsschüttung zum erdberührenden Boden, Kies-Ausgleichsschüttung auf CLT-Decken mit Trittschalldämmung, Estrich für Fußbodenheizung, Bodenbeläge laut Planung
Dächer	Pultdachkonstruktion mit Kaltdach, gedämmt mit Mineralwolle oder Holzfaser laut technischem Erfordernis, Dämmstärke 30 cm. Als Flachdach mit EPDM-Folie
Bodenplatte	Stahlbeton 20 cm
Brüstungsgeländer Balkone	Flachstahlgeländer verzinkt
Ver- und Entsorgung	Versorgungs- und Entsorgungsleitungen für Kanal, Strom, Wasser und ein Leerrohr für Telefon, sowie die dazugehörigen Übergabeschächte, bis zur Grundgrenze. Jede Wohnung bekommt einen eigenen Zähler für Warm- und Kaltwasser sowie einen Wärmemengenzähler für die Heizung. Die Beheizung der gesamten Anlage erfolgt über die bereits bestehende Pelletsheizung der Caspar-Zeitlinger GmbH welche mit einer Fernwärmeleitung die Wärmeenergie zum Wohnobjekt bringt. Die Heizung ist zusätzlich mit einer PV- und einer Solaranlage weitestgehend energieautark und unabhängig von anderen Energieträgern ausgeführt.
Lüftung	Maschinelle Abluftinstallation in allen WC's und Bädern mit Nachlaufrelais
Aufzuganlage	barrierefreie Erschließung mittels Aufzuganlage in alle Geschosse, zentral vom Eingang

## 1.2 Ausstattungsbeschreibung

### 1.2.1 Fenster/ Türen

#### Wohnungseingangstüre



Entsprechend der behördlich geforderten Brandschutzklasse und Schallschutzklasse, Klimakategorie c+d+e, Türblattdicke laut Türhersteller mit Röhrenspaneinlage, innen und außen Farbton weiß, gerichtet für Zylinderschloss, Weitwinkelspion

#### Haustüren



Aluminium HAT, beidseitig RAL Standard, Wechselschloss mit Profilzylinder, barrierefreie Schwelle

#### Fenster und Balkontüren



Kunststoff-Alu- Fenster, innen weiß, außen Standardfarbe (ähnlich anthrazit od. Grauton)

Griff silberfärbig oder weiß, halbverdeckter Beschlag,  $U_w$  0,76-0,83 W/m<sup>2</sup>K,  $R_w$  34 dB



## Beschattung

elektrische Raffstore in Wohn- u. Schlafräumen an der Ost-, Süd- u. Westseite



## Innenfensterbänke

Schichtstoffplatten weiß (Helopal oder Werzalith)



## Innentüren

Röhrenspantürblätter mit Umfassungszarge weiß lackiert oder CPL-Oberfläche, Türblatt mit Zarge aufschlagend, Bänder sichtbar, Drücker Edelstahl, Rosetten rund



## 1.2.2 Bodenbeläge

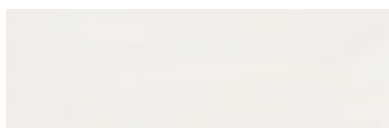
Wohnräume



„Basic“ (in Ausstattungsvariante inkludiert)

2-Schicht Fertigklebeparkett 9,5x140x1200 mm, 2,5 mm Nutzschicht, matt versiegelt, Verlegungsart unregelmäßiger Verband gerade inkl. Randleisten. Fabrikat zB.: Bauwerk Multipark Eiche natur

WC, Bad, AR



**Wand**



**Boden**

Fliesen, Format ca. 30/60 cm, Verlegung Fuge an Fuge und parallel zu den Wänden, **Farbtongranit-schwarz**; Es werden Silikonfugen an allen Ecken und Übergängen zwischen Wand und Wand, Wand und Boden bzw. Badewanne, etc. ausgeführt. Acrylfugen werden als Übergang zwischen Wand und Fliese ausgeführt. Die Verfugung erfolgt standardmäßig weiß bis silbergrau. Alle Abschlusschienen im Übergangsbereich zwischen Fliesen und anderen Bodenbelägen sind enthalten und werden in alu-natur ausgeführt.

**NEUBAUBÜRO Planung & Bauleitung GmbH**

Wilflingstr. 5, A-4643 Pettenbach, Tel: +43(0)7586/20551, Fax: +43(0)7586/20551-24,  
[office@neubauburo.at](mailto:office@neubauburo.at); web: [www.neubauburo.at](http://www.neubauburo.at); Landesgericht Steyr, FN 295329h





### 1.1.1 Elektrotechnik

Die Elektroinstallationsarbeiten werden nach den geltenden Vorschriften lt. ÖVE und EVU ausgeführt. Das Schalter- /Steckdosenprogramm für die Allgemein-/ und Wohnbereiche wird in Busch & Jäger Future balance reinweiß und Allwetter IP44 bzw. Busch & Jäger Ocean IP44 komplettiert oder gleichwertig.

Die Elektroinstallationsverteilung der Geschosse erfolgt über den Hauptverteiler im Stiegenhaus- bzw. Kellerbereich.

Fernsehversorgung über Telekom/LWL-Versorgung, sofern diese vom Versorger angeboten wird. Die Freischaltung für Telefon, Fernseh- und Internetanschluss hat der Eigentümer beim Netzanbieter selbst zu beantragen. Technische Änderungen vorbehalten.

Die Video-Gegensprechanlage befindet sich beim Eingangsportaal.

In den Allgemeinbereichen ist eine ausreichende Beleuchtung mit Steuerung über Bewegungsmelder vorgesehen. Jeder Abstellraum erhält einen eigenen Stromanschluss mit Steckdose, es werden alle Leitungen „auf Putz“ verlegt.

Die Wohnungen werden mit Rauchmelder laut OIB Richtlinien ausgestattet.

### 1.1.2 E-Installationsstandard

Eingangsbereich	1 Taster oder Bewegungsmelder 1-2 Deckenauslass 1 Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters 1 Telefonanschlussdose 1 Schukosteckdose (in Kombination mit Telefondose) 1 Innenstelle der Video-Gegensprechanlage 1 Unterputz-Klingeltaster (vor der Eingangstüre) 1 Unterputz-Wohnungsverteiler
WC	1 Lichtschalter (innenliegend) 1 Deckenauslass 1 Schukosteckdose direkt bei Lichtschalter
Abstellraum	1 Lichtschalter 1 Deckenauslass 1 Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters 2 Schukosteckdose
Bad	1 Lichtschalter 1 Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters 4 Schukosteckdose 1-2 Deckenauslässe 1 Wandauslass Licht oberhalb des Wandspiegels (separat geschaltet) 1 Schukosteckdose für den elektrischen Handtuchheizkörper
Wohn- u. Esszimmer	3 Serien-, Wechsel- oder Kreuzschaltung (entsprechend der Türzahl) 2 Deckenauslass (getrennt schaltbar) 1 Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters

- 2 Doppelschukosteckdose (neben IV-Anschlussdose)
- 3 Doppelschukosteckdose
- 1 IV-Anschlussdose
- 1 Multifunktionsdose (Netzwerk)
- 1 Raumthermostat
- 1 Rauchmelder (Homemelder)

Küche

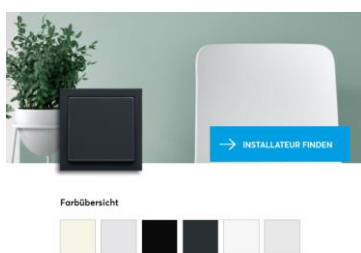
- 1 Lichtschalter
- 1 Deckenauslass
- 1 Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters
- 4 Doppelschukosteckdose Arbeitsflächen
- 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 1 Schukosteckdose für Kühlschrank-Gefrierschrank
- 1 Schukosteckdose für Mikrowellengerät
- 1 Schukosteckdose für Dunstabzug (Umluftgerät)
- 1 Geräteanschlussdose 5-polig E-Herd

Gang oder Flur

- Wechsel- oder Kreuzschaltung gesteuert über Bewegungsmelder
- 1-2 Deckenauslass
- 1 Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters

Zimmer

- 1 Lichtschalter
- 1 Deckenauslass
- 1 Schukosteckdose unterhalb des Lichtschalters
- 2 Doppelschukosteckdose
- 2 Doppelschukosteckdose neben IV-Anschlussdose
- 1 IV-Anschlussdose
- 1 Multifunktionsdose (Netzwerk)
- 1 Rauchmelder



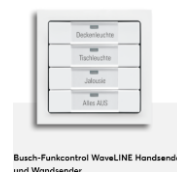
**Produkte:**  
**Passivinfrarot Bewegungsmelder**  
Der Passiv-Infrarotbewegungsmelder besitzt einen Erfassungswinkel von 90° und eine Erfassungsreichweite von maximal zwölf Metern.



**Produkte:**  
**Busch-Welcome® Innenstation Video 12,6 cm (5")**  
Busch-Welcome® Video Innenstation. Bauliche Rahmenbedingungen begrenzen oft die Größe von Türkommunikationsdisplays. Busch-Welcome® bietet die Lösung: Viel Information und vollständige Funktion auf geringer Fläche ...



**Busch-Installationsbus® KNX:**  
**Raumtemperaturregler Fan Coil mit Display, AP mit integriertem Busankoppler**  
Artikel-Nr.: 6138/11-83  
Bestell-Nr.: 2CKA006138A0004



Terrasse/Balkon

1 Lichtschalter (innenliegend)  
1 Wandleuchte inkl. Beleuchtungskörper  
1 Schukosteckdose



Abstellraum

Eigene, direkt zugeordnete Schukosteckdose

E-Ladestationen

nicht vorgesehen

Abstellräume

standard Beleuchtung und Schukosteckdosen

## 1.2 Allgemeinbereiche

Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum

Laut Planung

Abstellräume

Holz-Systemtrennwände mit versperrbaren Türen



Natürlich & nachhaltig  
Signum – Holz

Systemhöhen:  
1.800 mm, 2.000 mm, 2.200 mm, 2.400 mm,  
2.600 mm, 2.900 mm

Wasch- und Trockenraum

Laut Planung



## 1.7 Zusammenfassung

Einreichplanung	enthalten
Energieausweis	enthalten
Geometer, Geotechniker,	enthalten
Polier- u. Detailplan	enthalten
Bau- und Planungskoordination	enthalten
Projektleitung und ÖBA	enthalten
Statik für Holz- u. Betonbau	enthalten
Web-Cam	enthalten
Erdbauarbeiten	enthalten
Baumeisterarbeiten	enthalten
Fenster	enthalten
Holzbau	enthalten
Dachdecker	enthalten
Elektrotechnik	enthalten
Haustechnik	enthalten
Trockenbau	enthalten
Fassadenputz	enthalten
Estrich u. Bodenaufbau	enthalten
Fliesenarbeiten	enthalten
Bodenlegerarbeiten	enthalten
Innentüren	enthalten
Maler	enthalten
Schließanlage	enthalten
Bauendreinigung	enthalten
Bautrocknung	enthalten
Keller-Systemtrennwände	enthalten

Das Bauvorhaben ist zum jetzigen Zeitpunkt baubehördlich bewilligt.

Änderungen der Planung aufgrund technischer und/oder statischer Notwendigkeiten und/oder behördlicher Vorschriften sind ausdrücklich vorbehalten.

**NEUBAUBÜRO Planung & Bauleitung GmbH**

Wilflingstr. 5, A-4643 Pettenbach, Tel: +43(0)7586/20551, Fax: +43(0)7586/20551-24,  
[office@neubauburo.at](mailto:office@neubauburo.at); web: [www.neubauburo.at](http://www.neubauburo.at); Landesgericht Steyr, FN 295329h

#### Wichtige Hinweise:

Alle Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen. Diese sind von Zeit zu Zeit durch den Käufer zu kontrollieren und ggf. zu erneuern und unterliegen nicht der sonstigen Gewährleistung.

In der ersten Zeit können bei einem neu gebauten Bauwerk geringe Setzungserscheinungen auftreten, die ggf. Haarrisse in Wänden und Decken zur Folge haben. Dies ist technisch nicht vermeidbar. Haarrisse stellen daher grundsätzlich keinen Mangel dar und können durch den Käufer mittels überstreichen mit Farbe einfach ausgebessert werden. Für kleine Reparaturen wird ein Farbeimer mit der ursprünglich verwendeten Farbe zur Verfügung gestellt.

Die Wartungs- und Pflegeanleitungen - die übergeben werden - sind zu beachten, um Beschädigungen der verwendeten Produkte durch Reinigungs- und Wartungsarbeiten zu vermeiden. Für nachträgliche, durch den Käufer verursachte Schäden, Kratzer, Flecken u.dgl. kann keine Haftung übernommen werden.

Bei Holz-Sichtelementen (Kreuzlagenvollholzelemente) kann es aufbaubedingt (verleimte Lamellen) trotz Sichtqualität zu optisch sichtbaren Rissen und/oder vergrößerten Fugen in den Platten kommen. Insbesondere bei trockener Raumluft sind Rissbildungen verstärkt möglich, sind aber technisch unbedenklich und stellen keinen Mangel dar.

Eine Eigenschaft von Holz sind unter anderem die Harzgallen. Diese Harzgallen sind nicht vermeidbar. Dabei kann es aber zu Harzaustritten kommen die aber kein Mangel im Sinne der Gewährleistung darstellen. In der Regel reicht es das Harz trocknen zu lassen und dann zu entfernen.

## 2 Ausstattungsbeispiele

### 2.1 Sanitärgegenstände

gern. Ausstattungsvariante „Basic“ inklusive

#### WC-Anlage „BASIC“ (inkludiert):

Firma Laufen, Grohe oder gleichwertig.

Wand-WC Tiefspüler weiß mit Deckel

Drückerplatte weiß Kunststoff 2-Mengen Betätigung



#### Handwaschbecken WC „BASIC“ (inkludiert):

Firma Laufen, Grohe oder gleichwertig.

Waschtisch WC: 45x35cm

Einhandmischer



#### Waschtisch Bad „BASIC“ (inkludiert):

Firma Laufen, Grohe oder gleichwertig.

Waschtisch Bad: 65x45cm

Einhandmischer



**Duschanlage „BASIC“ " (inkludiert):**

Bodenebene geflieste Dusche mit Bodengully  
Echt-Glas Duschwand mit Eckeinstieg,  
Normaleinstieg  
Duschthermostat mit Duschstange 90 cm  
und Handbrause mit Schlauch



Artweger

**Badewannen-Anlage„BASIC" (inkludiert):**

Kunststoff 175x75cm inkl. Wannenträger  
Wannenmischer mit Brauseset



## 2.2 BODEN - Wohn- und Schlafräume

(gern. Ausstattungsvariante „Basic" inklusive; („Exklusiv" gegen Aufpreis)

**Basic (inkludiert)**

Staboptik

2 Schicht Eiche Parkett **Multipark**

matt versiegelt

9,5x140x1200mm

Nutzschicht 2,5mm





## 2.3 Türen und Drücker

z.B.: Kunex oder gleichwertig in weiß



Vario/ S-Design – Die Bündige Fläche von Kunex

## 2.4 Schalterprogrammbeispiel

z. B.: Busch & Jäger „balance“ od. gleichwertig in reinweiß



### Schlichte Eleganz

Die Schalterreihen future® und future® linear überzeugen gleich doppelt: mit sanft gerundetem oder sachlich quadratischem Design. Die Schalterreihe future® ist ausschließlich in elfenbeinweiß und studoweiß erhältlich.



### Vielfältige Einsatzmöglichkeiten

Diese Schalterreihe ist in 1-fach- bis 5-fach-Rahmen erhältlich. Sie können senkrecht oder waagrecht montiert werden.



### Beschriftungsrahmen

Die Information über die Funktion der Schalter bleibt aufgrund des auf dem Trogramm befestigten Beschriftungsfelds auch bei abgenommener Abdeckung erhalten. Abdeckrahmen für senkrechte und waagerechte Montage, 1-fach bis 3-fach, gibt es auch mit Beschriftungsfeld. Farbe: studoweiß.



### Aufputzmontage

Die Unterputzprogramme Busch-Duro 2000® SI/SI Linear, Reflex SI/SI Linear, Busch-balance® SI, future®/future® linear und alpha lassen sich in Verbindung mit den entsprechenden Aufputzgehäusen als Aufputzprogramm installieren. Für den Einsatz mit Kabelkanälen stehen Kanalleitungen zur Verfügung, über welche die Gehäuse elegant direkt am Kabelkanal platzierbar sind.

**NEUBAUBÜRO Planung & Bauleitung GmbH**  
Wilflingstr. 5, A-4643 Pettenbach, Tel: +43(0)7586/20551, Fax: +43(0)7586/20551-24,  
[office@neubauburo.at](mailto:office@neubauburo.at); web: [www.neubauburo.at](http://www.neubauburo.at); Landesgericht Steyr, FN 295329H

## 2.5 Türklingelbeispiel

z. B.: **BTICINO** oder gleichwertig

### Außen



### Innen

