



Qualität auf die
Sie bauen können



Raiffeisen WohnBau ist eine Marke
der Raiffeisen Leasing GmbH

BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

SONNENSTRASSE 25 4852 WEYREGG AM ATTERSEE

18.09.2020



1. Allgemeine Beschreibung

Es ist die Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus drei Gebäuden mit insgesamt 37 Wohnungen sowie 55 Tiefgaragenabstellplätze und 20 oberirdischen Besucherparkplätze vorgesehen. Die Wohnungen sind für Eigennutzer als Hauptwohnsitz konzipiert, dürfen nicht als Zweitwohnsitz verwendet werden.

Das Gebäude welches direkt an der Sonnenstraße gelegen ist, mit der Bezeichnung NAVALIA A, ist West-Ost ausgerichtet und umfasst 17 Wohnungen auf vier Geschossen. Das in der Mitte gelegene Gebäude NAVALIA B, ist Nord-Süd ausgerichtet und umfasst 10 Wohneinheiten auf drei Geschossen. Das dritte Gebäude NAVALIA C welches an die Jubiläumsallee angrenzt ist ebenfalls Nord-Süd ausgerichtet und umfasst 10 Wohneinheiten auf drei Geschossen.

Die Erschließung des Bauteil NAVALIA A erfolgt über ein geschlossenes Stiegenhaus und einen kurzen, offenen Laubengang. Die Erschließung der beiden anderen Gebäude erfolgt jeweils über eine, offene, einläufige Stiege und davon ausgehend offene Laubengänge. Alle drei Bauteile verfügen über einen eigenen Aufzug der auch das Tiefgaragengeschoß erschließt. Die Tiefgaragenein- und Ausfahrt erfolgt über die Sonnenstraße. Die Tiefgarage verfügt über 55 Stellplätze und ist direkt über ein Stiegenhaus bzw. Aufzug mit den 3 Bauteilen verbunden

Die erdgeschossig gelegenen 20 Besucherstellplätze, welche für die Besucher der Wohnhausanlage zur Verfügung gestellt werden, sind über eine Schrankenanlage von der Sonnenstraße aus erreichbar.

Die Wohneinheiten haben im Erdgeschoss Terrassen und Eigengärten, in den oberen Geschossen weisen die Wohneinheiten großzügige Balkone/Loggien/Terrassen auf, welche mit einem Terrassenplattenbelag ausgestattet werden. Des Weiteren gibt es bei einigen Wohnungen im Bereich der Balkone Schotterflächen. Dem mittleren Gebäudekomplex ist gegen Westen hin eine großzügige Grünfläche vorgelagert wobei ein kleiner Teil als Kinderspielplatz konzipiert ist.

Die Technikräume, Trockenräume, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sowie ein Kellerabteil pro Wohnung sind im Kellergeschoß untergebracht.

Die Bezeichnung NAVALIA kommt aus der römischen Antike es wurden Schiffshäuser und auch Werftanlagen damit bezeichnet.

Die Formensprache der drei freistehenden Gebäude ist einem Schiff angeglichen. In jeden der Geschosse sind den Wohnungen Balkone oder Laubengänge vorgelagert, man könnte dies auch als eine „Reling“ bezeichnen. Das oberste Geschoß der Gebäude ist zurückversetzt und hat eine Holzfassade die darunterliegenden Geschosse haben eine neutrale helle Putzfassade.

2. Konstruktion Rohbau

Fundamente: Stahlbetonfundamentplatten nach statischen Erfordernissen.

Außenwände: Stahlbeton, Wärme- und Schallschutz nach den Anforderungen der ÖNORM bzw. der O.Ö Bauordnung.

Tragende Wände

Stützen und Unterzüge: Wände, Stützen und Unterzüge aus Stahlbeton

Wohnungstrennwände:

Stahlbeton, einseitig mit Gipskartonvorsatzschale nach Vorgaben der Bauphysik ausgeführt.

Deckenkonstruktion: Stahlbetondecken nach statischem Erfordernis, Wärme- und Trittschallschutz lt. ÖNORM bzw. O.Ö Bauordnung. Je nach Erfordernis werden in Gipskarton abgehängte Decken oder Poterien ausgeführt.

Dachkonstruktion: Flachdach - Stahlbetondecken mit Dämmung gemäß Angaben der Bauphysik, und Abdichtungsfolie
 Der gesamte Flachdachbereich ist nur für Wartungszwecke z.B. Außengerät der Klimaanlage zugänglich.
 Das Tiefgaragendach ist als Umkehrdach ausgeführt, mit Dämmung gemäß Angaben der Bauphysik mit intensiver Begrünung = Rasen im Bereich der Gartenflächen, auf den Gehwegen entweder Asphalt oder Kies, im Bereich der Fahrbahn und Besucherparkplätze mit Asphaltbelag.

Balkonkonstruktion: gemäß Bauphysik umseitig gedämmte Stahlbetonplatte mit Terrassenplattenbelag

Stiegen: Hauptstiegen aus Stahlbeton mit rutschfester Oberfläche

3. Ausbau

Zwischenwände: Gipskartonständerwände mind. 12,5cm stark mit Mineralwolldämmung, beidseitig zweifach beplankt. Im Bereich von Sanitärinstallationen und sonstigen Einbauten werden, wenn technisch erforderlich, die Wände breiter ausgeführt.

Vorsatzschalen: Aus Gipskarton, Lage und Ausführung den Schallschutzvorgaben des Bauphysikers entsprechend.

Kellerabteile: Abtrennung zwischen den Kellerabteilen erfolgt mittels Blechkonstruktion, Türe mit Schloss in die Schließanlage integriert.

Estriche: In den Wohnungen schwimmender Zementestrich als Heizestrich auf Trittschalldämmung gemäß den Vorgaben der Bauphysik.

Spenglerarbeiten: Sichtbare Spenglerarbeiten in Alublech

Fassaden: Wärmedämmverbundsystem, verputzt, Farbe lt. Konzept Architekt.
 Die drei Gebäude erhalten im Dachgeschoss eine vorgesetzte lasierte Lärchenholzschalung Farbe lt. Konzept Architekt

Geländer: Die Geländer der Stiegenhäuser werden als verzinkte Stahlkonstruktion mit Lochblechfüllungen ausgeführt, Farbe nach Wahl des Architekten.
 Im Bereich der Balkone/Loggien/Terrassen werden die Geländer bis ca. 60 cm als Betonbrüstung ausgeführt, die restlichen 40 cm des Geländers besteht aus einer Stahlseilkonstruktion mit einer Edelstahlhandlauf.
 Die Laubengänge erhalten eine 1,0 m hohe Betonbrüstungen.

Stiegenhausfassade

NAVALIA A : Die Stiegenhausfassade besteht aus einer gedämmten Glas-Alu- Pfosten-Riegelkonstruktion wobei die Konstruktion im 1. und 2. Obergeschoss durch eine 1,00 m hohe Betonbrüstung unterbrochen wird. Farbe laut Wahl des Architekten.

Sichtschutzwände: Als Trennung zwischen den Balkonen/Loggien/Terrassen der Wohnungen werden Sichtschutzwände aus Holzplatten eingebaut.

Eigengarten: Gartenfläche wird mit Rasen besäht.
 Als Abgrenzungen zu den Allgemeinflächen und als Trennung zwischen den Eigengärten gibt es einen ca. 1,00m hohen Maschendrahtzaun in verzinkter beschichteter Ausführung. Im Bereich der Terrasse wird ein Holzschutz eingebaut.
 Die Eigengärten erhalten mit Ausnahme von Top 02C und Top 03C einen Zugang vom Gehweg mit einer ca. 1,0 m breiten Gartentür.

Bodenbeläge:

Besucherparkplätze und Fahrbahn im EG:	Asphalt
Gehwege im EG:	Asphalt oder Kies
Laubengänge im EG:	Betonplatten im Kiesbett
Laubengänge im OG:	Betonplatten aufgeständert
Stiegenhaus Navalia A:	von den Kellergeschossen bis ins Erdgeschoss Versiegelung danach Betonplattenbelag
Garage:	Stahlbetonplatte beschichtet, Farbe nach Wahl des Architekten
Fahrrad- und Kinderwagenraum:	Estrich versiegelt
Kellerabteil:	Estrich versiegelt
Wohnräume:	Parkett Eiche matt werksseitig versiegelt, vollflächig verklebt
Bad/WC:	Keramischer Plattenbelag 30/60
Balkone/Loggien/Terrassen:	Terrassenplattenbelag aufgeständert
Gartenterrassen:	Terrassenplattenbelag im Splittbett

Wandoberflächen:

Garage:	Stahlbetondecken im Tiefgaragengeschoss wo erforderlich Anbringung einer Deckendämmung. Betonwände erhalten einen Grundanstrich und einen ca. 50cm Sockelanstrich, Pfeiler erhalten einen ca. 1,20 m hohen Kontrastfarbanstrich.
Allgemeinbereiche:	Innendispersion weiß, untergeordnete Nebenbereiche und Kellerräume schalrein und mit einem Grundanstrich versehen.
Wohnräume:	Verputzt bzw. gespachtelt, mit weißer Wand- bzw. Deckenfarbe gemalt
Bäder:	Wandfliesen 30/60, OK Türzarge ca. 2,15 m hoch darüber mit weißer Wandfarbe gemalt
Getrenntes WC:	Wandfliesen 30/60, Verfliesung 1,20 m hoch darüber mit weißer Wandfarbe gemalt.

Deckenuntersichten:

Wohnungen:	Betondecke gespachtelt oder nach technischem Erfordernis (z. B. Leitungsführung), abgehängte Gipskartondecke oder Gipskarton –Poterie, weiß gemalt.
Treppenläufe:	Schalreiner Beton in grau

Fenster und Türen:

Fenster-, Terrassen- und Balkontüren:	Kunststoff mit Aluminium Deckschale, ausgebildet als Fixverglasungen, Drehflügel, Drehkipplügel, und Schiebtür 3-Scheiben Isolierverglasung, U-Wert lt. Energieausweis, Bedienungsbeschläge Edelstahl. Eventuelle Stockaufdoppelung für den Sonnenschutz im Sturzbereich je nach Erfordernis.
Sonnenschutz:	Einbau eines außenliegenden Sonnenschutzes (EG als Rollläden, OG als Raffstore) mit Paketblende oder Unterputzkasten und Funkfernsteuerung z.B. Taster an Wand montiert, Farbe lt. Architekt.

- Fensterbänke außen: Alusohlbänke beschichtet, Farbe laut Architekt
- Fensterbänke innen: Innenfensterbank aus Gußmarmor, Farbe weiß.
- Allgemeine Türen: In den beiden Kellergeschossen mit Stahl-Umfassungszargen und Stahlblechtürblatt, mit Durchgangslichte ca. 2,00 m, Brandschutz nach Erfordernis, Farbe laut Architekt
Im Stiegenhaus vom Bauteil NAVALIA -A Glas-Alutürkstruktionen, mit Durchgangslichte 2,10m, Farbe laut Architekt
- Wohnungseingangstüren: Vollbautüren gefälzt, mit umlaufender Dichtung, Klimakategorie c, brandhemmend einbruchhemmende (WK2), Mehrfachverriegelung, Oberfläche Türblatt innen beschichtet außen mit Spezialklimaschutzdeckplatte, Farbe laut Architekt, Sicherheitsschutzbeschlag Edelstahl, Türspion, Zylinderschloss für Zentralsperre, mit Durchgangslichte ca. 2,10m.
- Innentüren: Durchgangslichte ca. 210 cm, Holz-Umfassungszargen weiß beschichtet, gefälzt einschlagende Türblätter weiß, Standardbeschläge Edelstahl.

4.Heizung, Lüftung, Sanitär:

- Heizungsversorgung: Die Heizungsversorgung erfolgt mit Wasser-Wasser-Wärmepumpe
Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt über die Hausverwaltung.
- Heizung Wohnung: Erfolgt über eine Fußbodenheizung welche über Thermostate geregelt bzw. abgedreht wird. Der Wärmeverbrauch wird mit einem Wärmemengenzähler individuell je Wohnung erfasst.
Einbau eines zusätzlichen Handtuchheizkörpers in den Bädern, eigener Kreislauf über die Wohnungsstation.
- Warm- Kaltwasser: Die Warmwassererzeugung erfolgt ebenfalls über die Wasser-Wasser-Wärmepumpe und eine Wohnungsstation welche im Installationsschacht des WC installiert ist. Für die Erfassung des Kaltwasserverbrauches werden Kaltwasserzähler für jede Wohnung eingebaut.
- Abwässer: Die Oberflächenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht, die Schmutzwässer werden direkt in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
- Lüftung: Einbau von Unterputzventilatoren in der abgehängten Decke oder Wand im Bad, WC und im Abstellraum nur bei geplanten Waschmaschinenanschluss.
- Klimaanlage wenn im Verkaufsplan vorhanden: Die Dachgeschosswohnungen in NAVALIA A (Top 16A, Top 17A) sowie die Dachgeschosswohnungen in NAVALIA B (Top 09B, Top10B) und die Dachgeschosswohnungen in NAVALIA C (Top 09C, Top 10C) erhalten eine Klimaanlage. Die Multi-Split Klimaanlage besteht aus einem Außengerät, sowie je einem Wandinnengerät in den Wohn- und Schlafräumen.
- Badewannenanlage wenn im Verkaufsplan vorhanden: Badewanne Farbe weiß, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhand-Wannenbatterie verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange.
- Brauseanlage wenn im Verkaufsplan vorhanden: Duschtasse flach weiß, Einhandmischer verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange. Einbau einer fixen Duschtrennwand
- Waschtischanlage im Bad: Je nach Verkaufsplan Einzelwaschtisch oder Doppelwaschtisch, Farbe weiß, Waschtischsifon, Eckreguliertventile verchromt Einhandwaschtischbatterie verchromt

- Waschmaschinenanschluss: Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Sifon für Schlauchanschluss.
- WC: Hängeklosett, Tiefspüler, Farbe weiß Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültaste und Abdeckung, Sitzbrett und Deckel, Farbe weiß,
Bei getrennter WC-Anlage - Handwaschbecken, Farbe weiß, Sifon, Eckregulierventile verchromt, Einhebelwaschtischbatterie verchromt.
- Küche: Vormontage Zu- und Ablauf, Eckregulierventil für Anschluss Geschirrspüler. Die Küchenarmatur ist in der Ausstattung nicht enthalten. Dunstabzug nur als Umluftdunstabzug möglich, jedoch nicht enthalten.
- Elektro:**
- Allgemein: Schalter und Steckdosen als Flächenprogramm, Standardfarbe weiß, in den Wohnungen.
Installationen im Kellergeschoss werden in Aufputzmontage in der Farbe grau, ausgeführt.
- Elektrische Ausstattung: Die Anzahl und Situierung der Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe etc. sind dem Möblierungsvorschlag der Verkaufspläne angepasst.
- E-Verteilerkasten: Unterputz, Stromkreisaufteilung entsprechend den Gegebenheiten.
- Medienverteiler: Unterputz, Lage neben oder unter dem E-Verteilerkasten.
- SAT-Anlage: Zentrale SAT-Anlage am Dach für Astra und Hotbird Empfang
- Kommunikation: SAT – Verkabelung in allen Aufenthaltsräumen (Wohnraum, Zimmer)
A1 oder lokaler Kabelanbieter – Verkabelung bis in Medienverteiler,
Leerverrohrung zu den Leerdosen,
Die Anschlüsse müssen vom Käufer direkt beim jeweiligen Anbieter beauftragt werden.
- Rauchmelder: Alle Aufenthaltsräume werden gemäß OIB-Richtlinien mit batteriebetriebenen Rauchmeldern ausgestattet.
- Türklingel: Video – Gegensprechanlage und Türklingel im Vorraum, Klingeltaster im Stiegenhaus neben der Wohnungseingangstüre.
- Beleuchtung: Balkon / Loggia / Terrasse: je nach Situation Wand-, Deckenaufbauleuchte oder Pollerleuchte
Bad, WC : falls eine abgehängte Decke vorgesehen ist werden Einbauspots eingebaut.
Kellerabteil: Aufbauleuchte und Aufputzsteckdose
- Garage: Lichtsteuerung über Bewegungsmelder.

4. Gemeinschaftsanlagen:

- Aufzug: Pro Gebäude ein rollstuhlgerechter Aufzug für 630kg bzw. 8 Personen vom Kellergeschoß bis in das Dachgeschoß. Die Kabine ist mit einem Spiegel und einer Haltestange versehen. Innenverkleidung und Innenseite der Türen sowie die Außenseite der Teleskoptüren in Edelstahl.
- Tiefgarage: Automatisches Garagentor mit Zuluftgitter und Ampelsteuerung, Bedienung automatisch mittels Fernbedienung bzw. Schlüsselschalter beim Einfahren bzw. über Induktionsschleife und Schnurzug/ Schalter/Radar beim Ausfahren. Nach dem Passieren schließt das Tor automatisch.
- Schrankenanlage : im Bereich der Besucherparkplätze wir eine Schrankenanlage eingebaut.

Beleuchtungskörper:	In den Allgemeinbereichen, Gängen, Stiegenhäusern und Tiefgarage entsprechend den Erfordernissen.
Beschilderung/ Notbeleuchtung:	nach Vorschrift sowie Brandschutzkonzept
Brieffächer:	Pro Gebäude im Eingangsbereich freistehende Briefkastenanlage eingebunden in die Schließanlage.
Schließanlage:	Zentralsperranlage gemäß Schließplan (Wohnung, Briefkasten, Kellerabteil, Allgemeinbereiche im Untergeschoss, Schlüsselschalter Garagentor, Schrankenanlage Gartentür).
Fahrräder, Kinderwagen:	Eigene Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen befinden sich im Kellergeschoss und sind dem jeweiligen Stiegenhaus zugeordnet.
Kinderspielplatz:	Im Grünflächenbereich des Grundstückes hinter dem Gebäude NAVALIA C wird ein Kinderspielplatz errichtet. Ausstattung entsprechend den behördlichen Vorgaben
Allgemein Flächen Im Erdgeschoß :	Besteht aus einer Zufahrtstraße und 20 Besucherparkplätzen welche asphaltiert werden. Weiters gibt es Gehwege die entweder asphaltiert oder bekieset werden. Im westlichen Teil des Grundstückes gibt es eine große Rasenfläche welche als Kinderspielplatz und bei Überschwemmungsgefahr als Retentionsfläche für übermässig anfallendes Wasser dient. Zur südlichen Grundstücksgrenze hin wird eine Rasenabflussmulde ausgeführt, um eventuell anfallendes Wasser auch den Abfluss zu ermöglichen. Im allgemeinen Grünflächenbereich werden auch einige Bäume gepflanzt.
Begrenzung der Grundstücksgrenze	Als Abgrenzung zu den nördlichen Nachbargrundstücken wird ein 1,25 m hohen Maschendrahtzaun in verzinkter beschichteter Ausführung errichtet. Es gibt im Bereich der Schrankenanlage und zur Jubiläumsallee je eine 1,0m breite Zugangstür Zu den südlichen Nachbargrenzen wird kein Zaun errichtet wo bereits Einfriedungen von den Nachbarn vorhanden sind im Bereich der Alleebäume Sonnenstraße und Jubiläumsallee wird ebenfalls kein Zaun errichtet

5. Quality Living - Qualitätsmerkmale:

Vorbereitungen für Ladung von E – Autos in der Tiefgarage:

Die Hauszuleitung wird so dimensioniert, dass es möglich ist 16 E-Ladepunkte anzuschließen. Darüber hinausgehende E-Ladepunkte sind nur nach Zustimmung des Stromversorgers möglich, wobei dabei Zusatzkosten anfallen können.
Ein eigener Zähler für die E-Mobilität sowie ein Basis-Mobilitätsverteiler mit Lastmanagement werden vorinstalliert.
Von der Raiffeisen Wohnbau Seeresidenz Weyregg GmbH wurde mit Linz Strom Gas Wärme GmbH eine Standortvereinbarung für die Lade-Infrastruktur abgeschlossen.
Die Bestellung einer E- Ladestation bei der Linz Strom Gas Wärme GmbH obliegt dem jeweiligen Käufer auf eigene Kosten. Konditionen siehe Informationsblatt im Anhang.

6. Kunst & Wohnen:

Im Rahmen von „Kunst und Wohnen“ wird ein Bereich des Wohnhauses kreativ ausgestaltet. „Kunst und Wohnen“ ist ein innovatives spannendes Projekt der Raiffeisen WohnBau Seeresidenz Weyregg im Rahmen des Quality Living-Programms. Dabei werden Quality Living-Wohnbauanlagen mit zeitgenössischen Kunstinstallationen aufgewertet. Jedes der Kunstwerke steht im individuellen Kontext zum jeweiligen Gebäude sowie der unmittelbaren Umgebung und deren Geschichte. Die Ausgestaltung erfolgt durch ambitionierte Künstlerinnen und Künstler, die von einer eigenen Jury ausgewählt werden.

7. Sonderwünsche:

Als Sonderwunsch gelten alle Leistungen, welche über die Ausführung bzw. Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehen bzw. von dieser abweichen.

Für jeden Sonderwunsch ist eine schriftliche Genehmigung der Raiffeisen WohnBau Seeresidenz Weyregg erforderlich.

Raiffeisen WohnBau Seeresidenz Weyregg ist bestrebt, jeden Wohnungskäufer individuelle Sonderwünsche ausführen zu lassen – ein Anspruch auf Sonderwünsche besteht jedoch nicht.

Es gelten die Bedingungen lt. Kaufvertrag sowie die Beilagen „Sonderwunschbedingnisse“ und „Sonderwunschbestellung“.

8. Anmerkungen:

Die planliche Darstellung der Wohnungs- und Gebäudegrundrisse sowie die Visualisierung sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung stellt einen Einrichtungsvorschlag dar, ebenso stellen die dargestellten Bepflanzungen nur einen Vorschlag dar und sind nicht Vertragsbestandteil. Maßgebend für die Errichtung und Ausstattung ist die vorstehende Textierung.

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend dem zum Zeitpunkt der Einreichung geltenden Regeln der Technik. Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch gleichwertige oder höherwertigere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung möglich.

In den Sanitärräumen und auch sonstigen Anwendungen angebrachte, elastische Verfugungen sind trotz hoher Produktqualität Wartungsfugen die nicht der Gewährleistung unterliegen.

Wien, 18.09.2020