
BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

B & A

WOHNUNGEN 2.02a

PANO

NEUES WOHNEN AM LAND

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNGEN	2
PROJEKTbeschreibung	3
BAU- UND AUSSTATTUNGSBeschreibung	4
KELLER, TIEFGARAGE, GARTENGESCHOß	4
ERD- UND OBERGESCHOßE	5
DACHGESCHOß	5
ALLGEMEINBEREICHE	6
AUßENANLAGEN	8
HAUSTECHNIK	10
ELEKTROTECHNIK	16
SONDERWÜNSCHE	21
SONSTIGES	22

VORBEMERKUNGEN

Grundsätzlich werden alle Ausführungen so umgesetzt und technische Einrichtungen so hergestellt, dass sie dem aktuellen Stand und den Regeln der Technik sowie den einschlägigen baurechtlichen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften, unter Beachtung der zu Grunde liegenden ÖNORMEN, entsprechen. Von den ÖNORMEN abweichende Ausführungen werden so umgesetzt, dass sie den Regeln der Technik entsprechen und kein Nachteil entsteht. Der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. im Verkaufsplan festgelegte Leistungsumfang definiert sowohl die Ausstattung für die einzelnen Wohnungen als auch die Allgemeinteile der Liegenschaft. Die in den Plänen angeführten Maße sind als Rohbaumaße zu verstehen. Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung; graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Möbel, Pflanzen oder Bauelemente, die aus planerischen und gestalterischen Gründen in die Verkaufspläne einfließen, sind nicht Gegenstand des Objekts und stellen somit keine Vertragsgrundlage dar. Zur Ausführung gelangen die in den Grundrissen der Verkaufspläne der jeweiligen Wohneinheit dargestellten Sanitäreinrichtungsgegenstände. Diese und die Anzahl der Schalter und Elektroauslässe variieren je nach Wohnungstyp.

PROJEKTbeschreibung

Am Breitenstein 5 in 4202 Kirchschatlag bei Linz errichtet die Real-Treuhand Eigentumswohnungen eine Tiefgarage und Freistellplätze. Ein zentrales Bestandsgebäude wird umgebaut, im Osten und Westen werden die Altbauten abgebrochen und Neubauten in Massivbauweise (bzw. in Holzmassivbauweise) errichtet. Die Dachgeschoßaufbauten werden in Holzmassivbauweise ausgeführt. In den nördlichen Erdgeschoßzonen entstehen Büro- und Ordinationsflächen. Die Erschließung erfolgt über eine östlich gelegene Zufahrt zur Tiefgarage, einen autofreien Vor- bzw. „Dorfplatz“ mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen, sowie eine nördlich gelegene Straße, welche an die Gemeinde Kirchschatlag abgetreten werden soll. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments ist diese Abtretung noch nicht fixiert, sollte keine Abtretung an die Gemeinde stattfinden, bilden die nördliche Straße, eine Grünfläche und an der Gemeindestraße gelegene Parkplätze Allgemeinflächen. Bestandsumbau, Neubauten und Dachgeschoßausbau werden in Niedrigenergiebauweise (HWBSK<30kWh/m²) ausgeführt. Am Flachdach wird eine Photovoltaikanlage (ca. 50kW, rd. 350m²) vorgesehen, welche den Strom für die allgemeinen Bereiche liefern wird, die überschüssige Energie wird in das Netz der LINZ AG eingespeist.

Das Nebengebäude auf Grundstück Nr. 731/14 ist nicht Bestandteil der Gesamtanlage und somit nicht Bestandteil des Kaufgegenstands. Dieses wird saniert und umgebaut. Es sind im Erdgeschoß kleinere Laden- oder Gastronomieflächen vorgesehen, alternativ Wohn- oder Büroflächen. Die Obergeschoße werden in Büroflächen oder alternativ Wohnflächen umgebaut.

Das Objekt besteht grundsätzlich aus drei, in Ihre Genese und Bauweise unterschiedlichen Bauteilen:

Bestand (Umbau)

Gartengeschoß	1.01, 1.02, 1.03, 2.01a, 2.01b, 2.02a, 2.02b
Erdgeschoß	2.06, 2.07, 2.08, 1.07, 1.08, 1.09, 1.10, 1.11a*, 1.11b*, 1.12* (*Ordinationen/Büros)
1. Obergeschoß	1.13, 1.17, 1.18, 1.19, 1.20, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.21
2. Obergeschoß	1.22, 1.24, 1.25, 1.26, 1.27, 2.23, 2.24, 2.25, 2.26, 2.28

Neubau

Gartengeschoß	2.03, 2.04, 2.05
Erdgeschoß	2.09, 2.10, 2.11, 1.04, 1.05, 1.06
1. Obergeschoß	1.14, 1.15, 1.16, 2.18, 2.19, 2.20

Dachgeschoß

2. Obergeschoß	1.23, 2.27
Dachgeschoß	1.29, 1.30, 1.31, 2.29, 2.30, 2.31

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

KELLER, TIEFGARAGE, GARTENGESCHOß

- Im Gartengeschoß befinden sich, bedingt durch die Hanglage, im südlichen Bereich Wohnungen mit Gärten, im nördlichen Bereich Kellerabteile, Technikräume und die Tiefgarage.
- Die Abstellräume der Wohnungen sind zum Teil über die Gangflächen und zum Teil über die Tiefgarage aufgeschlossen.
- Die Bodenplatten bzw. der Unterbeton werden in Stahlbeton ausgeführt; wenn notwendig gegen Feuchtigkeit abgedichtet. Unter der Bodenplatte des Wohnbereichs wird eine Radondrainage installiert, welche über Dach entlüftet wird.
- Die erdberührten Außenwände der Bestandsbauten bestehen aus Stahlbeton oder Schalesteinen, werden, wenn erforderlich saniert und abgedichtet. Die erdberührten Außenwände der Neubauten werden in Stahlbeton ausgeführt und wenn erforderlich abgedichtet.
- Die natürlich belüftete Tiefgarage umfasst 86 PKW-Stellplätze.

FUNDAMENTE

- Die Gebäude werden mittels Stahlbetonfundamentplatten, Streifenfundamenten sowie Einzelfundamenten lt. Bodenmechanik und statischen Berechnungen fundiert.

WÄNDE UND DECKEN

- **Außenwände erdberührt:**
Bestand: bestehende Wände saniert, verputzt oder gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß), Feuchtigkeitsabdichtung.
Neubau: Stahlbeton bzw. Fertigteile, Fugen gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß), Feuchtigkeitsabdichtung.
- **Außenwände nicht erdberührt**
Bestand: bestehende Wände saniert, verputzt oder gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß), Wärmedämmverbundsystem lt. Bauphysik, Reibputz (Natur hell)
Neubau: Ziegelmassiv- und Stahlbetonwände, verputzt, gemalt oder gespritzt (weiß), Wärmedämmverbundsystem lt. Bauphysik, Reibputz (Natur hell)
- **Innenwände:** Gipskartonwände beplankt, Nassräume doppelt beplankt, glatt gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß). Nach Erfordernis werden Verstärkungen zur nachträglichen Befestigung von Küchenschränken eingelegt. Allgemeinbereiche Bestandswände oder Stahlbeton bzw. Hohlwände, Fugen gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß)
- **Decken:**
Bestand Wohnbereich: Stahlbetonrippendecke, wenn erforderlich abgehängte Gipskartondecke, gespachtelt oder verputzt, gemalt oder gespritzt weiß
Bestand Technikräume, Kellerabteile: Stahlbetonrippendecke gemalt oder gespritzt weiß
Neubau Wohnbereich: Stahlbeton- oder Elementplattendecken mit Aufbeton (Stöße an der Unterseite gespachtelt), wenn erforderlich abgehängte Gipskartondecke, gespachtelt oder verputzt, gemalt oder gespritzt (weiß)
Neubau Kellerabteile, Tiefgarage: Stahlbetondecke- oder Elementplattendecken mit Aufbeton, gemalt oder gespritzt weiß, wenn erforderlich Dämmung lt. Bauphysik

KELLERABTEILE

Metalltrennwandsystem, mit Boden- und Deckenabstand, Höhe ca. 2,50 m (maximaler Abstand zur Decke 30 cm) oder deckenhoch.

Tür mit Profilzylinderschloss, Drückergarnitur und Nummernschild

ERD- UND OBERGESCHOßE

AUßENWÄNDE

- Bestand: bestehende Wände saniert, glatt verputzt oder gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß), Wärmedämmverbundsystem lt. Bauphysik, Reibputz (Natur hell)
- Neubau: Ziegelmassiv- oder Stahlbetonwände, glatt verputzt oder gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß), Wärmedämmverbundsystem lt. Bauphysik, Reibputz (Natur hell)

INNENWÄNDE

- Tragend: Bestandswände saniert, Ziegelmassiv- oder Stahlbetonwände in Ortbeton oder Fertigteile, Oberfläche glatt verputzt oder gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß),
- Nichttragend: Gipskartonwände beplankt, gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß). Nach Erfordernis werden Verstärkungen zur nachträglichen Befestigung von Küchenschränken eingelegt. Wohnungstrennwände Trockenbau (Schwingbügel oder freistehend) lt. Bauphysik, gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß).

DECKEN

- Bestand: Stahlbetonrippendecke (wenn erforderlich abgehängte Gipskartondecke) glatt verputzt oder gespachtelt, gemalt oder gespritzt weiß
Neubau: Stahlbeton- oder Elementplattendecken mit Aufbeton (Stöße an der Unterseite) glatt verputzt oder gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß)
- Balkone und Loggien: vorgeständerte, vorgegraute Holzkonstruktion Fichte oder Lärche, Massivholzplatte, als Balkonplatte, Entwässerungsebene

DACH

- Flachdach mit Wärmedämmung lt. Bauphysik als Terrassenkonstruktion für DG Wohnungen. Verblechungen aus Aluminium lt. Farbkonzept

HOLZKONSTRUKTIONEN

- **Balkongeländer:** Stabfüllung Holz, vorgegraut Fichte oder Lärche

DACHGESCHOß

AUßENWÄNDE

- KLH Massivholzplatten Fichte, innen Natur, außen gedämmte und hinterlüftete Fassade lt. Bauphysik, Holzbeplankung (gehobelt mit Lärche oder Fichte, 2,5 cm, verschiedene Breiten) vorgegraut.
- Bei Stiegehäusern Plattenfassade, Leitprodukt Eternit Nobilis Amber 723-S

INNENWÄNDE

- Tragend: Brettspertholz wände lt. Statik, Oberfläche Gipskarton gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß)
- Nichttragend: Gipskartonwände beplankt, gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß). Nach Erfordernis werden Verstärkungen zur nachträglichen Befestigung von Küchenschränken eingelegt.

DECKEN

Holzmassivdecken, BSP Decke mit Wohnsichtqualität in Fichte natur

Dachterrassen: Unterkonstruktion Bestands- oder Neubaudecke (Beton bzw. Holz) bzw. Konstruktion über Balkon; EPS-Gefälledämmung lt. Bauphysik, Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager verlegt

DACH

Flachdach extensiv begrünt oder bekiest mit Wärmedämmung lt. Bauphysik.

Verblechungen aus Aluminium, RAL 9007 Graualuminium, Bereich DG über Bestand,

PV-Anlage, Bereich DG über Neubau teilweise Terrasse

ALLGEMEINBEREICHE

BODENBELÄGE

- **Kellerräume, Technikräume:** Fußbodenaufbau mit schwimmendem Estrich, versiegelt, Farbe lt. Farbkonzept
- **Tiefgarage:** Asphaltbelag mit Bodenmarkierungen und Verdunstungsrinnen
- **Gänge, Stiegenhaus:** Fußbodenaufbau mit schwimmendem Estrich (Schutzmatten in den Schleusen), Feinsteinzeug, Format ca. 30/60 cm im Dünnbettverfahren geklebt inkl. Sockelleisten.

STIEGEN

- Bestand - Gartengeschoß bis 2. Obergeschoß:
Bestandstreppe Lauf Stahlbeton, Höhenanpassung mittels Beton- oder Dämmplatteneinlage, Oberfläche verflies (siehe Bodenbeläge)
Bestand - 2. Obergeschoß bis Dachgeschoß: Stahlbetondecke, Oberfläche verflies (siehe Bodenbeläge)
Neubau: Stahlbetondecke, Oberfläche verflies (siehe Bodenbeläge)

STAHLKONSTRUKTIONEN

- Sämtliche sichtbaren Stahlkonstruktionen werden im Gebäudeinneren grundiert und lackiert. Alle sonstigen Stahlteile im Freien sind feuerverzinkt.
- Balkon-/Terrassengeländer Dachgeschoß: Nurglaselemente mit Attikakonstruktion
- Stiegengeländer: Stahlgeländer, lackiert RAL 9007 Graualuminium Stabfüllung vertikal, Handläufe Niro gebürstet
- Gitterrostabdeckungen verzinkt, Kantenschutz bei Türelementen Gartengeschoß



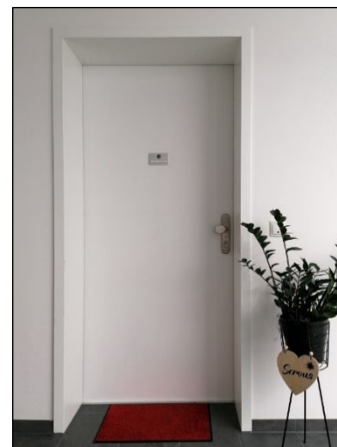
- Leibungsverkleidung Personenlift in Edelstahl
- Vordächer: Glas , Nurglaselement Klarglas auskragend

TÜREN

Eingangportal Allgemein: Alu-Portalkonstruktion, Türfüllung aus wärmegeädämmtem Paneel, Drehflügeltür mit Obertürschließer, Profilzylinderschloss, elektrischer Türöffner, Innen: Niro Drückergarnitur in L-Form nach EN 179, Rundstabdesign mit Rundrosette, Außen: Griffstange NIRO. Farbe Ral 9007, mit integrierter Klingel- und Video Türsprechanlage. Hausbrieffachanlage im Portal integriert oder freistehend.

Eingangstüren Vor-/Dorfplatz: Alutüren mit Oberlichte, Türfüllung aus wärmegeädämmtem Paneel, Drehflügeltür mit Obertürschließer, Profilzylinderschloss, elektrischer Türöffner, Innen: Niro Drückergarnitur in L-Form nach EN 179, Rundstabdesign mit Rundrosette, Außen: Griffstange NIRO

- **Wohnungseingangstüren WK3:** Holzvollbautüren in brand- und einbruchshemmender Ausführung, Oberfläche Kunstharzplatte, mit aushubsicheren Bändern ausgeführt, inkl. Türschilder, eingebautem Weitwinkeltürspion und Türschließer lt. behördlicher Vorschrift. Holzarge Durchgangshöhe 210 cm mit umlaufender Gummidichtung. Die Beschläge in NIRO sind als Sicherheitswechselbeschläge ausgeführt, außen mit Türknoopf



TÜREN NEBENZONEN

- Stahlblechtüren mit Blockzargen, wo erforderlich in brandhemmender Ausführung, Farbe lt. Farbkonzept, Profilzylinderschloss und NIRO Drückergarnitur in L-Form, Rundstabdesign mit Rundrosette

SCHLIEßANLAGE/HAUSBRIEFFACHANLAGE

- Die gesamte Wohnanlage ist mit einer Schließanlage gem. Schließplan ausgestattet. Es sind die jeweiligen Wohnungseingangstüren, allgemeinen Abstellräume, Kellerabteile, das Eingangportal sowie Postbrieffächer mit den Wohnungsschlüsseln (5-fach) sperrbar.
- Bei den Zugängen im Erdgeschoss sind Hausbrieffachanlagen sowie Klingel- und Video Türsprechanlagen vorgesehen.

BESCHRIFTUNG

Stockwerksbeschriftung aller Neben- und Allgemeinräume lt. Architekturkonzept

FÖRDERTECHNIK

Personenaufzug Ausstattung in Edelstahl, barrierefreie Aufzugskabine, Boden gerichtet für Fliesenbelag

AUßENANLAGEN

- Vor-/Dorfplatz: Betonplatten, Gitterrost verzinkt vor Haupteingängen eingelegt, bekieste Nebenwege
- Allgemeingärten/Kinderspielplatz: Grünflächen besämt, Kinderspielgeräte, Sitzbänke, lt. Freiraumkonzept
- Eigengärten: Gartenflächen besämt, Treppenausbildung samt Gartentür bei Anschluss an südlichen Weg, Doppelstabzaun zur Abtrennung der Eigengärten voneinander und entlang der südlichen Grenze, zwischen den Wohnungen 1.04, 1.05, 1.06 Bepflanzung als Abtrennung (kein Zaun) der Eigengärten
- Vorgärten Dorfplatz: Betonplatten, Gitterrost verzinkt vor Haupteingängen eingelegt, Platztröge lt. Freiraumkonzept
- Müllentsorgung: Überdachte Mülleinhausung
- Fahrradständer: überdachte Abstellplätze und Fahrradständer auf Vor-/Dorfplatz lt. Freiraumkonzept
- Stützmauern, Außentreppen: Beton, schalrein

Wohnungsausstattung

BODENBELÄGE AUßENBEREICHE

- **Balkone, Loggien und Terrassen:**
 Gartengeschoss: Betonplatten in Feinsplitt verlegt, offene Fuge
 Erd- und Obergeschosse: Betonplatten auf Stelzlager
 Dachgeschosse: Feinsteinzeug auf Stelzlager

BODEN- UND WANDBELÄGE

- Aufenthalts- und Nebenräume
 Parkett, Eiche versiegelt, auf Heizestrich geklebt, Nuttschichtdicke mind. 2,5 mm, samt Sockelleisten. Produkt Fa. Hafro Schiffboden Eiche Classic oder gleichwertige Bodenbelege.
- Vorraum, Abstellraum: Bodenbelag Feinsteinzeug Format ca. 30/60 cm, im Dünnbettverfahren geklebt, inkl. Sockelleiste.
- Bad und WC: Boden- und Wandbelag Feinsteinzeug Format ca. 30/60 cm, im Dünnbettverfahren geklebt. Wandfliesen im Bad bis Zargenoberkante (ca. 2,10m hoch), im WC 1,20 m hoch, restliche Wand mit Latexfarbe (weiß)
 Bad-Boden: Farbton grau oder braun inkl. farblich passender eckiger Kantenschutz
 Wand: Farbton weiß

WOHNUNGSINNENTÜREN

Röhrenpantüren weiß lackiert, Holzumfassungszarge, Durchgangshöhe 200 cm mit Gummidichtung, Drückergarnitur und Rundrosette in Edelstahl. Buntbartschlüssel für Wohnungsinnentüren, WC und Bad Türen mit WC-Garnitur.



FENSTER/FENSTERTÜREN

- Gartengeschoß bis 2. Obergeschoß

Wärme gedämmte Kunststofffenster mit Aludeckschale, 3-fach Isolierverglasung lt. Energieausweis, Fenstergriffe in Niro bzw. lt. Farbkonzept. Drehkippelemente und Fixverglasungen. Innenfensterbänke Kunststein flach ohne Abkantung, Außensohlbänke in Aluminium, Farbe: innen weiß, außen ähnlich RAL 9007 Graualuminium



- Dachgeschoß

Wärme gedämmte Holzfenster mit Aludeckschale, 3-fach Isolierverglasung lt. Energieausweis, Fenstergriffe in Niro bzw. lt. Farbkonzept. Drehkipp- und Schiebeelemente sowie Fixverglasungen. Farbe: innen Fichte weiß lasiert, außen ähnlich RAL 9007 Graualuminium

Innenfensterbänke Kunststein flach ohne Abkantung – Farbe weiß, Außensohlbänke in Aluminium



SONNENSCHUTZ

- Rollläden – elektrisch betrieben; Schalter oder Fernbedienung, Farbe ähnlich RAL 9007 Graualuminium

HAUSTECHNIK

HEIZUNGSANLAGE

Die Wärmeversorgung der Wohnanlage erfolgt mittels der Nahwärme Kirchschlag.

Im Technikraum des Gartengeschoßes ist die Übergabestation situiert.

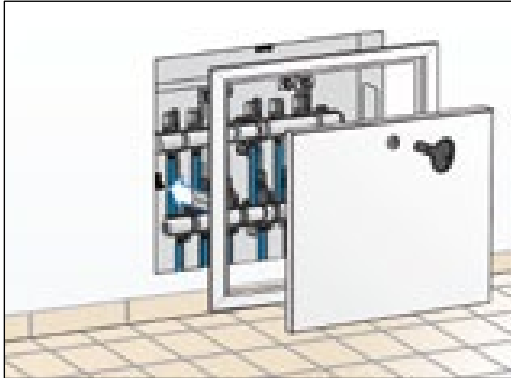
Der Anschluss zu den Wohnungen erfolgt über Steigstränge zu den Wohnungsstationen, wobei über diese Übergabestationen sowohl die Raumheizung als auch die Warmwasserbereitung sowie die Wärmezählung geregelt werden.



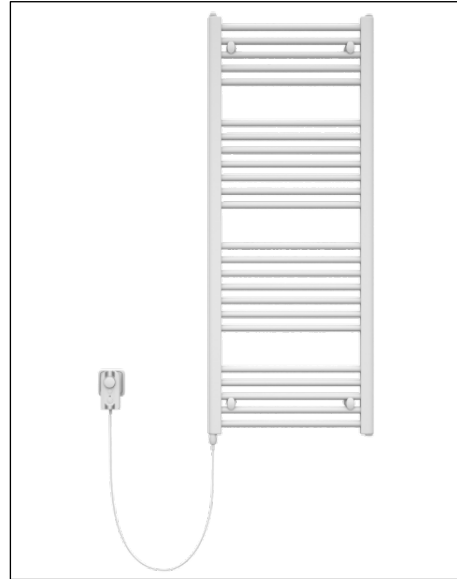
Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung.



Raumthermostat –
Uhrenthermostat LME



Fußbodenheizungsverteiler mit
Absperrmöglichkeit von einzelnen
Räumen bzw. Heizkreisen.



Handtuchheizkörper mit Elektro-
trieb im Bad
Leitprodukt: Korado Koralux Linear
Classic-E
Abmessungen: 1200/600mm
Weiß RAL9016, inkl. Stecker mit Ein-
Aus-Schalter



SANITÄRTECHNISCHE ANLAGEN

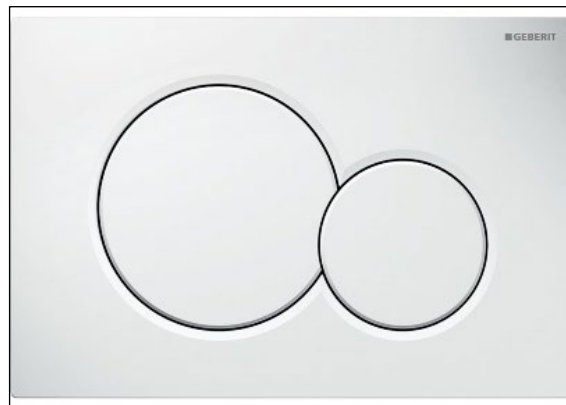
Sanitärausstattung

Waschtisanlage



Leitprodukt: Waschtisch Villeroy & Boch, O.Novo, 600/460/175 mm, eckig, weiß, mit Überlauf
Einhand-Waschtischbatterie Ideal Standard Ceraplan H90, verchromt, mit Ablauf
garnitur

WC-Anlage:



Wandtiefspül-WC
Leitprodukt: CONNECT,
360x540x340 mm, weiß,
aus Kristallporzellan
WC-Sitz Softclosing
Hersteller: Ideal Standard

Betätigungsplatte
2-Mengen-Spültechnik,
Kunststoff, weiß,
Hersteller Geberit



WC Waschbecken



Handwaschbecken mit Überlauf
Hahnloch mittig, weiß
Leitprodukt: Villeroy & Boch, O.Novo
360/250/145mm



Standventil CERAPLAN,
Chrom
Hersteller: Ideal Standard

Badewannenanlage:



Duo-Badewanne
Leitprodukt: Hotline neu, mit Ab- und Über-
laufgarnitur inkl. Sichtteil, 1800x800x490mm,
weiß, mit Wannenfüße
Hersteller: Ideal Standard



UP Badearmatur
Leitprodukt: CERAPLAN
Chrom
Hersteller: Ideal Standard

Handbrause-Set
Leitprodukt: IDEALRAIN, 100 mm, Chrom
Brausehalter. Brauseschlauch 1250 mm.
Hersteller: Ideal Standard





Brauseanlage:



Duschkabine Höhe 2 m Einstieg je nach Wohnungstyp

Brausekombination
Leitprodukt: IDEALRAIN 900 mm
3-Funktionshandbrause, Seifenschale,
d:100 mm, Chrom
Hersteller: Ideal Standard



Brausetasse (Symbolbild)
Vigour derby Mineralguss
800/1000mm, weiß



AP Brausethermostat
Leitprodukt: CERATHERM 60, verchromt
Hersteller: Ideal Standard



Waschmaschinenanschluss:

Waschgeräte-Einbausiphon DN40/50 mit integriertem Wasseranschluss



Frostsicherer **Außenwasseranschluss** (Terrasse, Balkon, Loggia)

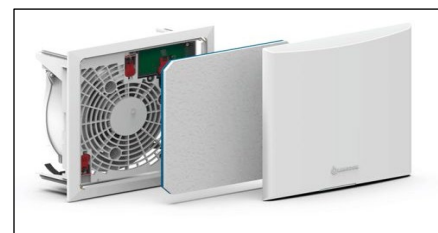
Leitprodukt: Kemper



LÜFTUNGSANLAGEN

In jedem Bad, Abstellraum und WC ist ein Abluftventilator installiert.

Leitprodukt: Limodor FM/ EC



Limodor-Lüftereinsatz LF/M-EC
mehrstufig inkl. Nachlaufrelais

RAUMKÜHLUNG DACHGESCHOSS

In den Dachgeschosswohnungen werden die Schlaf- und Aufenthaltsräume mittels Split-Klimaanlage gekühlt. Jedes Innenteil einer Wohnung wird über ein gemeinsames Außenteil (am Dach) versorgt und kann separat geregelt werden. Die Innenteile werden gemäß Wohnungsplan in den einzelnen Räumen situiert.

ELEKTROTECHNIK

VERSORGUNG

- Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LINZ AG. Für die Versorgung der Wohnanlage wird die bestehende Trafostation genutzt, von der aus das Objekt angespeist wird.
- Die Ausführung der Messverteiler erfolgt nach den Erfordernissen der LINZ STROM AG und werden als Aufputzverteiler (in Stahlblech mit sperrbarer Fronttür, Mindesttiefe 240 mm) hergestellt. Die Einbauten entsprechen den geltenden Vorschriften und dem Stand der Technik.
- Eine Blitzschutz-/Erdungsanlage wird nach geltenden Vorschriften ausgeführt. Im Zählerverteiler wird ein Überspannungsableiter der Klasse C für den Schutz der elektrischen Anlagen eingebaut. Hinweis: Objektschutz - kein Personenschutz.
- Die Brandmeldeanlage wird lt. den gültigen Vorschriften und Anforderungen der Feuerwehr ausgeführt

TELEFONIE/MULTIMEDIAVERSORGUNG

Die Telefonversorgung erfolgt durch die A1/Telekom Austria AG. Die Versorgung (Anspeisung) wird neu hergestellt. Die Multimediaversorgung wird durch die LIWEST neu hergestellt.

In den Wohnungen wird ein Schwachstromverteiler hergestellt mit dem die jeweiligen Übergabepunkte im Kellergeschoss mit Leerrohrung verbunden wird. In den Wohnungen werden Leerrohre zwischen jedem Wohn und Schlafrum und dem Schwachstromverteiler hergestellt. Ein Anschlussvertrag ist direkt mit der A1/Telekom bzw. der LIWEST zu vereinbaren.

INSTALLATION

- Im Elektro-Steigschacht werden getrennte Steigtrassen für die Starkstromleitungen, Schwachstromleitungen, HKLS- Leitungen und E30/E90- Leitungen ausgeführt. Die Verkabelungen werden mit Polschellen an den Steigtrassen befestigt.
- Für die Verkabelungen, ausgehend von den jeweiligen Niederspannungsverteiltern, sind entsprechend der zu erwartenden Belastung, in Abhängigkeit der Leitungslänge und der Leitungsanzahl, die Verlegesysteme ausgelegt.
 - Die Leitungsquerschnitte für die Beleuchtung, Steckdosen und für die Endstromkreise der Sicherheitsleuchten weisen einen Mindestquerschnitt von 1,5 mm² Cu auf und sind für eine Nennspannung von mindestens 230V geeignet (Prüfspannung 1kV).
- Die E30/E90- Verkabelung (Funktionserhalt E30/E90) für die Sicherheitsstromversorgungen werden entweder über eigene Kabeltrassen E30/E90 oder Ankerschienen bzw. Kabelschellen (typengeprüftes Tragsystem für brandbeständige Installationen) geführt.
- Bei der Dimensionierung der Kabeltrassen wird eine Platzreserve von mindestens 20 % vorgesehen. Kabel und Leitungen werden so ausgelegt, dass sie den betrieblichen Anforderungen über lange Zeiträume gewachsen sind.
- Alle vertikalen und horizontalen Durchführungen für die zentralen Steigschächte, Kabeltrassen und dergleichen, werden nach Abschluss der Installation- bzw. Verkabelungsarbeiten vorschriftsmäßig abgeschottet.
- Stromkreise:
Drei Stromkreise bei Wohnungen < 75 m² für Beleuchtung und Steckdosen
Fünf Stromkreise bei Wohnungen > 75 m² für Beleuchtung und Steckdosen
Weitere Stromkreise für E-Herd, Waschmaschine, Arbeitssteckdosen Küche, Heizung, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschine
Stromzähler werden im Technikraum im Gartengeschoß (Ebene 0) montiert (Fernablesung)
- Schalterprogramm Kunststoff weiß z.B. GIRA E2
- Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung je nach Erfordernis und Türanzahl in den Räumen
- Schalter- und Steckgeräte:
Es wird ein Flächenprogramm in reinweiß verwendet. Die Lage und Höhe der einzelnen Geräte wird entsprechend dem Bedarf festgelegt. Eine ausreichende Anzahl der Steuer- und Steckgeräte wird eingeplant und ist aus den Installationsplänen ersichtlich.
- Ausführung Schalterprogramm:
Leitprodukt: GIRA E2



BELEUCHTUNG WOHNBEREICH

- Sämtliche Lichtauslässe werden zur Wohnungsübergabe mit einer Lampenfassung inkl. Leuchtmittel versehen.
- Auf der Terrasse bzw. auf der Loggia wird eine LED Anbauleuchte verbaut. Die Ausführung der LED Anbauleuchte erfolgt entweder als Decken- und Wandleuchte.

Leitprodukt: Thorn Katona RD 2000-830



BELEUCHTUNG ALLGEMEINBEREICHE



Gänge / Treppenhäuser

Leitprodukt: E2 LED-Panel
Round 300/24W Einbau- bzw.
Anbau



Tiefgarage, Technikräume, Keller-
ergänge

Leitprodukt: Thorn AQFPRO
LED6400-840 PC



Vor-/Dorfplatz LED-Pollerleuchte
Leitprodukt: Thorn D-CO LED Bol-
lard 1000



Kellerabteile Ovaleuchte LED
Leitprodukt: Fabrikat e2
2085.500012



Sprechanlage

Innensprechstelle mit Video in den Wohnungen



Wohnungsausstattung

Vorraum / Diele	1-2x	Deckenauslässe mit Schaltstellen
	1x	Reinigungssteckdose
	1x	Anschlussdose Internet/Telefon
	1x	Innenteil Türsprechanlage
	1x	Rauchwarnmelder
		Unterputz Wohnungsverteiler
Küche	1x	Deckenauslass mit Schaltstelle
	1x	Wandauslass für Arbeitsbeleuchtung mit Schaltstelle
	1x	Reinigungssteckdose**
	1x	Auslass E-Herd mit Backrohr
	1x	Steckdose Geschirrspüler
	1x	Steckdose Kühlschrank
	2-3x	Arbeitssteckdosen** (2-fach)
Wohnraum	1x	Steckdose Dunstabzug
	2x	Deckenauslässe mit Schaltstellen
	1x	Reinigungssteckdosen
	5x	Steckdosen
	1x	Anschlussdose Internet/Telefon
	1x	Raumthermostat (f. Wohnzimmer und Küche)
	1x	Rauchwarnmelder

Schlafzimmer	1x	Deckenauslass mit Schaltstellen je Bettseite
	1x	Reinigungssteckdose
	1x	Steckdose je Bettseite (2-fach)
	1x	Anschlussdose Internet/Telefon (Leerdose)
	1x	Steckdose bei Medienanschluss (2-fach)
	1x	Raumthermostat
	1x	Rauchwarnmelder
Zimmer	1x	Deckenauslass mit Schaltstelle
	1x	Reinigungssteckdose
	1x	Steckdose bei Schreibtisch (2-fach)
	1x	Anschlussdose Internet/Telefon (Leerdose)
	1x	Steckdose bei Bett (2-fach)
	1x	Raumthermostat
	1x	Rauchwarnmelder
Abstellraum	1x	Deckenauslass mit Schaltstelle
	1x	Reinigungssteckdose
	1x	Steckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner*
Bad	1x	Deckenauslass mit Schaltstelle
	1x	Wandauslass mit Schaltstelle
	1x	Steckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner*
WC	1x	Steckdose Bereich Waschtisch
	1x	Steckdose für Handtuchheizkörper
		Schaltstelle oder Auslösetaster für Lüfter
	1x	Deckenauslass mit Schaltstelle
Loggia/Bal- kon/Terrasse	1x	Schaltstelle oder Auslösetaster für Lüfter
	1x	Leuchte mit Schaltstelle innenliegend
Kellerabteil	1x	Außensteckdose
	1x	Leuchte mit Schaltstelle (Aufputz)
	1x	Steckdose (Aufputz)

* Die Steckdose für Waschmaschine/Wäschetrockner ist entweder in Bad oder im Abstellraum

– je nach Raumkonfiguration

** Bei einer Kochnische entfällt die Reinigungssteckdose und 1 Arbeitssteckdose.

- E-Ladestation Garage
Grundausrüstung:
Für die Versorgungsmöglichkeit von E-Ladestationen werden eigene Elektromobilitätsverteiler von der Linz AG Strom vorgesehen, welche in der Tiefgarage bzw. in den E-Technikräumen der Tiefgarage untergebracht werden. Diese Verteiler werden mittels eigenem Stromzähler der Linz AG Strom ausgeführt.

- Zusatzleistung (nicht im Preis inkl.):
Die E-Ladestationen müssen bei der Linz AG beantragt werden und sind gemeinsam mit der Zuleitung von der Ladestation bis zum Elektromobilitätsverteiler Zusatzleistungen. Die E-Ladestationen werden miteinander verbunden und in ein sogenanntes Master-/Slave-Netzwerk eingebunden (alle Ladestationen sind miteinander vernetzt). Dadurch wird das Laden mit einem intelligenten Lastmanagement möglich. Durch dieses intelligente Lastmanagementsystem kann eine maximale Ladeleistung von 11kW erzielt werden (abhängig von der Anzahl der Ladungen, die gleichzeitig durchgeführt werden).

- PV Anlage:
Am Dach des Gebäudes wird eine Photovoltaikanlage (ca. 50kW, rd. 350m²) vorgesehen, welche den Strom für die allgemeinen Bereiche liefert und zusätzlich als Ergänzungsenergiequelle für die Warmwasserbereitung verwendet wird. Die überschüssige Energie wird in das Netz der LINZ AG eingespeist.

SONDERWÜNSCHE

Um die Abwicklung von Sonderwünschen zu erleichtern, dürfen wir im Folgenden über das Prozedere der Abwicklung informieren.

Die Koordination der Sonderwünsche und Einholung der Angebote erfolgen nach Vertragsunterfertigung durch das Baumanagement. Ansprechpartner für sämtliche Sonderwünsche ist die Real-Treuhand Bau- und Facilitymanagement GmbH.

Sämtliche Sonderwünsche können nur durch die von der Real-Treuhand Projekt- und Bauträger GmbH für die Standardausführung beauftragten Lieferfirmen und Professionisten durchgeführt werden.

Die Verrechnung erfolgt gemäß Kauf- und Bauträgervertrag.

Die erste Umplanung/Umgestaltung durch den Käufer ist mit maximal 2 Std. pro Wohnung im Kaufpreis inkludiert. Bei einer Zusammenlegung von zwei Wohnungen wird für diese Leistung eine Plansumme von 1.500,00 Euro zzgl. USt. verrechnet.

Die im Zuge der Durchführung von Sonderwünschen anfallenden Planungs- und Bauleitungskosten werden dem Wohnungswerber mit 100,00 Euro pro Stunde zzgl. 20% Mwst. verrechnet (auch Einholen von Angeboten).

Führen die Beauftragung bzw. Durchführung von Sonderwünschen zu Verzögerungen der Fertigstellung einzelner Etappen, ist für Zwecke der Bestimmung der Kaufpreisfälligkeit eine Verzögerung, die ausschließlich aus einem Sonderwunsch resultiert, nicht zu berücksichtigen und ist damit der Eintritt der Kaufpreisfälligkeit nicht gehemmt.

Um eine fristgerechte Umsetzung der Sonderwünsche zu gewährleisten, bitten wir Sie, Angebote binnen einer Frist von 10 Tagen zu beauftragen bzw. ist die Beauftragung in dieser Frist abzulehnen. Nicht innerhalb dieser Frist beauftragte Angebote gelten als gegenstandslos. In Einzelfällen kann die Beauftragungsfrist von der örtlichen Bauleitung verkürzt werden, um die Durchführung des Sonderwunsches in Bezug auf den Baufortschritt zu ermöglichen.

Bitte haben Sie Verständnis, dass einzelne Sonderwünsche jeweils nur bis zu einem gewissen Baufortschritt berücksichtigt werden können bzw. diese zu einem späteren Zeitpunkt zu erheblichen Mehrkosten führen können.

Sonderwünsche sind nur innerhalb der gekauften Wohnung möglich. Änderungen an allgemeinen Teilen des Hauses (z. B. Fenster, SAT-Schüssel, Lüftungs- od. Klimageräte), Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild des Hauses (Markisen, Folien auf Fenstern) oder die Statik verändern oder allgemeine Ver- / Entsorgungsleitungen beeinflussen, können nicht berücksichtigt werden.

SONSTIGES

Der Wohnungswerber nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass ohne ausdrücklich Zustimmung der Real- Treuhand Projekt- und Bauträger GmbH (oder der örtlichen Bauaufsicht) vor Übergabe des Wohnungseigentumsobjektes keine Tätigkeiten auf der Baustelle durch den Wohnungsweber oder von ihm beauftragten Dritten (z. B. Kücheneinrichter usw.) durchgeführt werden dürfen, um Gewährleistungsschnittstellen zu vermeiden.

Die verkaufende Partei ist berechtigt, von den Verkaufsplänen und den Ausführungsbeschreibungen bei gleichwertiger Ersatzbeistellung stets abzuweichen, sonst nur, wenn dies aufgrund behördlicher Auflagen oder zur Abwehr nachbarrechtlicher Ansprüche erforderlich oder aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen sachlich gerechtfertigt ist. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmasse zu nehmen.

Betreten der Baustelle:

Aus Sicherheits- und Haftungsgründen wird festgehalten, dass Baustellenbesuche grundsätzlich nicht möglich sind. Es können jedoch Besichtigungen, nach Rücksprache mit und in Anwesenheit des Bauherrn bzw. dessen Vertreter, erfolgen.

Die neuen Geschoßdecken werden entweder als Ortbeton- oder Elementdecken ausgeführt. Bei Elementdecken werden einzelne Sektionen im Fertigteilwerk hergestellt, auf der Baustelle verlegt und mittels Aufbeton zur Gesamtkonstruktion verbunden. Die unvermeidbaren Stöße werden flächenbündig und glatt verspachtelt. Dabei können sich optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und keinen Mangel darstellen.

Ebenso treten bei Baumaterialien Schwindungen und Verformungen auf, welche zu Rissbildung führen können und nach dem Stand der Technik unvermeidbar sind (Silikonfugen sind Wartungsfugen!).

Neu errichtete Gebäude setzen sich in den ersten Jahren, dadurch kann es ebenfalls zu Rissen kommen, die jedoch keine Mängel darstellen. Dieses Verhalten klingt regelmäßig nach ca. 3 Jahren ab, aufgetretene Risse können dann durch den Wohnungswerber verspachtelt und übermalt werden.

Durch die Wand- und Deckenbeschichtungen kann es in Ecken und Bauteilanschlüssen zu Überlappungen kommen, welche gegebenenfalls Farbunterschiede verursachen. Durch einen späteren Anstrich verschwinden diese mit den Jahren.

All diese Phänomene sind in Neubauten normal und gelten daher nicht als Mangel. Wir empfehlen aus diesen Gründen, in den ersten 3 Jahren die bauseits gelieferte Malerei zu belassen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden und Decken kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen bzw. kann es zur Bildung von Pilzsporen kommen

Es ist daher unbedingt für eine ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen.

Keinesfalls ist es empfehlenswert, die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren, da dadurch die Abgabe der in den Bauteilen vorhandener Feuchtigkeit verhindert bzw. verzögert wird.

Die Ausstattungen können abweichen und es kann auf ähnliche Produkte von anderen Herstellern zurückgegriffen werden.

4202 Kirchsschlag bei Linz

Am Breitenstein 5

pano-kirchsschlag.at

Linz, September 2024

Real-Treuhand Projekt- und Bauträger GmbH

Europaplatz 1a, 4020 Linz