

BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

EWID 56



Ohlsdorfer Straße 54 & 56, Ohlsdorf

neustern
IMMOBILIEN

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

- 1 Technische Beschreibung
 - 1.1 Außenwände u. Fassade
 - 1.2 Zwischenwände
 - 1.3 Wohnungstrennwände
 - 1.4 Geschoßdecken
 - 1.5 Bodenaufbauten
 - 1.6 Dächer
 - 1.7 Geländerkonstruktionen
 - 1.8 AufschlieÙung
 - 1.9 Heiz- & Warmwasseraufbereitung, Ökologie
 - 1.10 Lüftung | Klimatisierung

- 2 Ausstattungsbeschreibung
 - 2.1 Wohnungseingangstüren
 - 2.2 Fenster- und Fenstertürkonstruktionen
 - 2.3 Beschattung
 - 2.4 Innenfensterbänke
 - 2.5 Innentüren und Beschläge
 - 2.6 Bodenbeläge
 - 2.7 Wandflächen

- 3 Haus- und Elektrotechnik
 - 3.1 Sanitärinstallationen
 - 3.2 Bad Ausstattung
 - 3.3 WC Ausstattung
 - 3.4 Elektroausstattung

- 4 Allgemeinbereiche
 - 4.1 Fahrrad-/ Kinderwagen-/ Abstellräume
 - 4.2 Kellerräume und Tiefgarage
 - 4.3 Wasch- und Trockenraum
 - 4.4 Carport und Müllraum
 - 4.5 Außenanlagen

- 5 Anschlusskosten
- 6 Haftungsausschluss
- 7 Allgemeines
- 8 Kontakte

PROJEKTbeschreibung

Zwischen Ohlsdorf und Gmunden plant die neuStern Immobilien GmbH zwei hochwertige Wohnhäuser mit jeweils 8 Wohneinheiten und Tiefgarage. Die beiden Häuser liegen auf einer leichten Anhöhe mit wunderschöner Aussicht ins Gebirge und auf den Traunsee.

Im Erdgeschoss werden je Haus drei Wohnungen mit Terrassen und Eigengärten errichtet. Im Obergeschoss und Dachgeschoss sind alle Wohnungen mit großen Terrassen und Balkonen ausgestattet. Beide Häuser sind direkt über einen Aufzug mit der Tiefgarage verbunden.

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 49 m² und 107 m² Wohnnutzfläche mit 27 Tiefgaragenplätzen und 11 außenliegenden Autoabstellplätzen.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt barrierefrei jeweils über ein Stiegenhaus mit einer Aufzugsanlage.

Hervorzuheben sind die hochwertige Ausstattung und die qualitätsvolle Planung von Wohn- und Außenraum, die zentrale Lage direkt vor den Toren Gmundens mit einer schnellen Anbindung an den Zentralraum und an die Autobahn.

Die Ver- und Entsorgung des Projektes wird über die örtlichen Einrichtungen sichergestellt.

Alle technischen und bauökologischen Anforderungen von Schallschutz über natürliche Baumaterialien wurden in der Gebäudekonzeption für eine hohe Nachhaltigkeit berücksichtigt.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1. TECHNISCHE BESCHREIBUNG

| | | |
|-------|--|---|
| 1.1. | AUSSENWÄNDE/ FASSADE | Ziegel- bzw. Betonkonstruktion diffusionsoffenes Wärmedämmputzsystem, vorgehängte hinterlüftete Holzfassade |
| 1.2. | ZWISCHENWÄNDE | 12- 17 cm Ziegel- bzw. Trockenbauwände je nach statischer, schalltechnischer bzw. bedarfsgerechter Anpassbarkeit |
| 1.3. | WOHNUNGS TRENNWÄNDE | 25 cm Schallschutzziegel mit Vorsatzschale aus Trockenbau, Schalldämmplatten je nach schalltechnischer Anforderung |
| 1.4. | GESCHOSSDECKEN | Stahlbetondecken, nach statischem Erfordernis |
| 1.5. | BODENAUFBAUTEN | Ausgleichsschüttung, Trittschall- und Wärmedämmung, Heizestrich (Fußbodenheizung), Fußbodenbeläge (siehe Bodenoberflächen) |
| 1.6. | DÄCHER | Flach geneigtes und hinterlüftetes Dach mit bituminöser Abdichtung, bekiestes Flachdach, sowie Terrassenaufbauten |
| 1.7. | GELÄNDER- KONSTRUKTIONEN | verputzte Brüstungsbereiche mit dazwischenliegender Stahlgeländerkonstruktion, Farbe und Detailausbildung lt. architektonischem Gesamtkonzept |
| 1.8. | AUFSCHLIESSUNG | Wasser Kanal Strom aus dem bzw. in das öffentliche Netz. Einzelabrechnung der Betriebskosten für Wasser, Strom und Heizung. Je Haus ein zentraler außenliegender Raum für die Müllentsorgung |
| 1.9. | HEIZUNG & WARMWASSER- AUFBEREITUNG | Pelletsheizung, Warmwasserbereitung dezentral über Wohnungsstationen. Wärmeabgabe über Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung |
| 1.10. | LÜFTUNG | Natürliche Lüftung über Fenster oder Abluftventilatoren in allen innenliegenden Bädern und WCs |
| 1.11 | PV / Solar Anlagen | Vorbereitung der Leerverrohrung für zukünftige PV / Solar Anlagen am Dach |

2. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Als Schließsystem dient eine zentrale Schließanlage.

Sofern im Nachstehenden konkrete Produkte zur Ausstattungsbeschreibung genannt werden, handelt es sich hierbei lediglich um beispielhafte Erwähnungen. Der Bauträger ist demnach berechtigt, an Stelle dieser genannten bzw. dargestellten Produkte andere, ähnliche Produkte zu verwenden. Dies gilt insbesondere für den Fall einer eingeschränkten Verfügbarkeit der dargestellten Produkte

2.1. WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

einbruchshemmende, einflügelige Vollbaueingangstüre, gerichtet für Profilzylinder mit Sicherheitsbeschlag

2.2. FENSTER- UND FENSTERTÜRKONSTRUKTION

Kunststoff-Alufenster, bzw. Aluportalkonstruktionen mit 3-Scheiben Isolierverglasung (Haustüre). Dreh-Kipp-Beschläge bei offenbaren Elementen, Fixverglasungen mit Sicherheitsglas.
– Farbe und Detailausbildung lt. architektonischem Gesamtkonzept

2.3. BESCHATTUNG

Schachtausbildung mit Unterputzkästen für Raffstore inklusive Leerverrohrung für die Stromversorgung.
Geeignet für den nachträglichen Einbau von Raffstores mit Fernbedienung
– Farbe und Detailausbildung lt. architektonischem Gesamtkonzept

2.4. INNENFENSTERBÄNKE

weiß

2.5. INNENTÜREN

Röhrenspantürblätter in Holzumfassungszarge, weiß

2.5.1. Beschläge

Tür- und Fensterbeschläge Alu eloxiert

2.6. BODENBELÄGE

gemäß Wohnungsgrundrissplänen

2.6.1. Allgemeinflächen

Stiegenhäuser / Gangbereiche – Ausführung mit Fliesen

2.6.2. Keller

Oberfläche Beton, Estrich geschliffen inkl. Oberflächenversiegelung

2.6.3. Bad, WC und
Abstellräume

Feinsteinzeug 60/60 cm inkl. Sockelleisten
Fabrikat Z.B. Castelvetro- Fusion, bianco

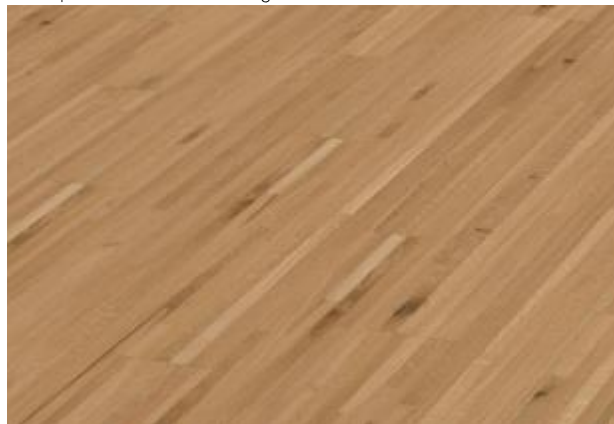


z.B. Bild: www.castelvetro.de

2.6.4. Wohnen, Essen, Küche

Fertigklebeparkett 2schicht Stabdiele Eiche, z.B. Admonter
MULTIBOND Eiche/stone, 1200/130/10mm, 3,6mm Nuttschicht

Exemplarisches Erscheinungsbild



z.B. www.admonter.com

2.6.5. Terrassen und Loggien

Feinsteinzeug im Format 60/60 cm auf Stelzlager verlegt
z.B. Novabell stone creek taupe



z.B. www.naturstenversand.com

2.7. WANDFLÄCHEN

2.7.1. Bad (bis Oberkante Türzarge) und WC-Rückwand sowie WC-Wand mit Waschtisch (bis ca. 1,20 m) Feinsteinzeug 30/60 (Wand), Fabrikat z.B. Castelvetro Fusion, Bianco. In den restlichen Bereichen bzw. im WC und Abstellraum wird ein Fliesensockel hergestellt

Symbolfoto



z.B. Bild: www.castelvetro.de, Fusion Bianco

2.7.2. Sonstige Wandflächen: Dispersionsanstrich weiß

3. HAUS- UND ELEKTROTECHNIK

3.1. SANITÄRINSTALLATIONEN

Gesamte Sanitärinstallation inkl. Kalt- und Warmwasserversorgung und aller Zu- und Abwasserleitungen
Zu- und Abwasserleitung Wasch- und Spülmaschinenanschluss gem. Wohnungsgrundrissplan
Frostsichere Außenarmatur nur bei Wohnungen mit Balkon oder Terrassen bzw. Eigengärten

3.2. BAD AUSSTATTUNG

je nach Wohnungsgröße (gem. Wohnungsgrundrissplan)
Einzelwaschtisch, Badewanne und/oder Dusche
Waschtisch Serie KARTELL BY LAUFEN 60 / 46 cm
Armaturen Hans Grohe Serie Talis E



z.B. Bild: www.laufen.at



z.B. Bild: www.hansgrohe.at

Duschtasse ca. 2,5cm Einstieg, z.B. Kaldewei und Duschtabtrennung in Echtglas inkl. Türe lt. Wohnungsgrundriss



z.B. Bild: www.kaldewei.de

Brauseset mit Thermostat z.B. Hansgrohe Cromo Select E oder gleichwertig



z.B. Bild: www.hansgrohe.at

Badewanne, z.B. Kaldewei Puro Duo oder gleichwertig,
Aufputzarmatur z.B. Hansgrohe Talis E mit Brauseset Raindance
Select S lt. Wohnungsgrundriss



z.B. Bild: www.kaldewei.de



z.B. Bild: www.hansgrohe.at

Bad Heizkörper, z.B. Vogel und Noot Rundrohrheizkörper 110/60cm



z.B. Bild: www.vogelundnoot.at

3.3. WC AUSSTATTUNG

Gemäß Wohnungsgrundrissplan, 1 Handwaschbecken und 1 WC
Garnitur inkl. E-Anschluss für optionales Dusch-WC
Waschtisch z.B. Serie Laufen Pro S
Armaturen z.B. Hansgrohe Serie Talis E

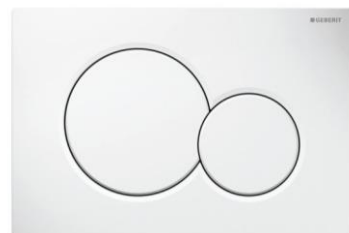


z.B. Bild: www.laufen.at



z.B. Bild: www.hansgrohe.at

WC z.B. Laufen PRO Wand Tiefspül-WC weiß, spülrandlos,
Betätigungsplatte z.B. Geberit Sigma01



z.B. Bild: www.laufen.at, www.geberit.de

3.4. ELEKTROINSTALLATIONEN

Die Elektroinstallationen werden gemäß den geltenden Vorschriften lt. ÖVE, OIB und EVU ausgeführt

Das Schalter- und Steckdosenprogramm für die Allgemein- und Wohnbereiche wird z.B. in der Serie Gira E2 ausgeführt und in den Außenbereichen „IP44“ ausgeführt

Die Elektroinstallationsverteilung erfolgt zentral aus dem Verteilerraum im Kellergeschoß

Telekommunikation, Internet und Anschlüsse für TV und LWL erfolgt je nach Verfügbarkeit über örtliche Anbieter

Die Freischaltung der Telefon-, Fernseh- und Internetanschlüsse ist durch den Eigentümer beim jeweiligen Netzanbieter zu beantragen

Die Türsprechanlage befindet sich bei den Eingangsportalen der jeweiligen Hauptstiegehäuser

Elektroausstattung

| | |
|--------------------------|--|
| Telefon: | Leerverrohrung |
| Kabelfernsehen/Internet: | Anschluss im Wohnraum (Hauptanschluss) und Leerverrohrungen in den Schlafräumen, Kabelfernsehen/Internet ist individuell durch den Käufer anzumelden |
| Gegensprechanlage: | Elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage |
| Küche: | Anschlüsse für Geschirrspüler, Kühlschrank und E-Herd/Backrohr 1 Deckenauslass mit Schalter 1 Wandauslass für indirekte Beleuchtung 4 Schuko-Steckdosen im Bereich der Arbeitsplatte 1 Deckenauslass für Umluftdunstabzug (Aktivkohlefilter) |
| Wohnzimmer/Esszimmer: | 6 Steckdosen je nach Wohnungsgröße 1-2 Deckenauslässe mit Schalter 1 Anschluss für Fernseher und Internet 1 Wandauslass für Raumthermostat |

| | |
|----------------------|--|
| Schlafzimmer: | 3 Steckdosen 1 Steckdose im Bereich der Lichtschalter als Reinigungssteckdose 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung 1 Leerverrohrung Kabelanschluss für Fernseher 1 Wandauslass für Raumthermostat |
| Zimmer: | 3 Steckdosen 1 Deckenauslass mit Schalter 1 Leerverrohrung Kabelanschluss für Fernseher 1 Wandauslass für Raumthermostat |
| Vorzimmer: | Zentrale Sprechstelle zur Eingangstüre, inkl. Klingeltaster bei Wohnungstür Wohnungsverteiler für Strom Wohnungsverteiler für Medien 1 Deckenauslass mit Schaltern bzw. Taster 1 Steckdose |
| Abstellraum: | 1 Decken- oder Wandauslass mit Schalter 1 Steckdose 1 Steckdose für Trockner (je nach Wohnungstyp) 1 Steckdose für Waschmaschine (je nach Wohnungstyp) |
| Bad: | 2 Steckdosen bei Waschbecken 1 Wandauslass mit Schalter für Spiegelbeleuchtung im Bereich des Waschbeckens 1 Deckenauslass mit Schalter 1 Steckdose für Trockner (je nach Wohnungstyp) 1 Steckdose für Waschmaschine (je nach Wohnungstyp) 1 Steckdose für Handtuchtrockner 1 Lüfterauslass mit Taster bei innenliegendem Bad |
| Toilette: | 1 Deckenauslass mit Schalter 1 Steckdose 1 Lüfterauslass mit Taster bei innenliegendem WC |
| Balkon und Terrasse: | 1 Auslass mit Leuchte und Schalter 1 Steckdose mit Klappdeckel |
| Rauchmelder: | laut OIB-Richtlinie (Vorraum, Wohn-/Essraum, Schlafzimmer, Zimmer) |

| | |
|------------------|--|
| Hauszugang: | 1 Lichtauslass mit Bewegungsmelder 1 Torsprechstelle Audio mit Türöffner |
| Stiegenhaus: | Not-/Sicherheitsbeleuchtung laut TRVB 102, Deckenbeleuchtung über Bewegungsmelder, Druckknopftaster für RWA-Anlage mit zusätzlichem Lüftungstaster |
| Allgemeinräume: | Schleuse, Tiefgarage, Technikräume, Fahrradraum / KiWa, Gang zu den Kellerabteilen, Müllraum Beleuchtungen als Decken-Anbau Leuchten über Bewegungsmelder und/oder Schalter, Not-/Sicherheitsbeleuchtung laut TRVB 102 |
| Kellerabteile: | Decken-Anbauleuchte mit Schalter und Steckdose – mit Absicherung FI/LS im Hauptverteiler |
| Allgemeinanlagen | |
| Schließanlage | Zentralschließanlage |
| Außenanlagen | Wasseranschluss (außen, frostsicher) ist im allgemeinen Garten und zur Beleuchtung sind Pollerleuchten (siehe oben, Hauszugang) vorgesehen |

4. ALLGEMEINBEREICHE

- 4.1. FAHRRAD-/ KINDERWAGEN-
ABSTELLRÄUME mit Lift erreichbar im Untergeschoß angeordnet
- 4.2. KELLERABTEILE UND TG mit Lift erreichbar im Untergeschoß, Abtrennung durch
Systemwände
Das Garagentor wird als Rollgittertor normgerecht mit einer
Mindestdurchfahrtslichte von 210 cm ausgeführt und ist mittels
Handsensoren steuerbar -Farbe und Detailsbildung lt.
architektonischem Gesamtkonzept

- 4.3. **WASCH- UND TROCKENRAUM** mit Lift erreichbar im Untergeschoß angeordnet
Ausgussbecken, Zu- und Ableitung für Waschmaschinenanschluss, Obertischspeicher, E-Leerverrohrung zum allg. Verteilerraum
- 4.4. **MÜLLRAUM** je Haus ein außenliegender verschließbarer Müllraum
- 4.5. **AUSSENANLAGEN** Alle nicht befestigten Flächen werden begrünt. Bepflanzung erfolgt mit heimischen Bäumen, Busch- und Heckenpflanzen. Die Außenanlagengestaltung kann den Gegebenheiten vor Ort angepasst werden, wodurch sich Änderungen im Gefälle ergeben können. Die Entscheidung über Stützmauern oder Ausführung von Böschungen wird während der Bauphase den Gegebenheiten vor Ort angepasst
- ANSCHLÜSSE** Ein Stromanschluss (außen) und ein Wasseranschluss (außen, frostsicher) ist bei allen Terrassen, Loggien und Balkonen vorgesehen. Im allgemeinen Gartenbereich ist ebenfalls ein Wasseranschluss (frostsicher) vorgesehen
- ZAUN** Die Eigengärten werden mit einem Zaun aus Doppelstabmatten von den Gemeinschaftsflächen getrennt
- SPIELPLATZ** Der zentrale Spielplatz ist von beiden Häusern über einen außenliegenden Zugang erreichbar

5. **ANSCHLUSSKOSTEN**

Sämtliche Anschlusskosten für Kanal, Wasser, Strom und Heizung sind im Kaufpreis enthalten

6. **HAFTUNGSAUSCHLUSS**

Maßgebend für den Lieferumfang sind ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung, der zugrundeliegenden Wohnungsgrundrissplanung sowie die im Kaufanbot schriftlich getroffenen Vereinbarungen.

3-D Schaubilder, Werbeprospekte, Verkaufsfolder sowie grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel, wie Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen und Bauelemente, die aus Darstellungsgründen verwendet werden, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Sämtliche Fotos in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und in den Verkaufsunterlagen sind Symbolfotos.

7. ALLGEMEINES

| | |
|--------------------|---|
| SONSTIGES | Architektonisches Gesamtkonzept Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung von Fassade, Geländer, Dach und Stiegenhaus obliegt dem Bauträger und planenden Architekten in Abstimmung mit der örtlichen Stadtbildgestaltung. |
| SONDERAUSTATTUNG | Sonderwünsche können grundsätzlich nur nach Maßgabe des Kaufvertrages und des Baufortschrittes berücksichtigt und realisiert werden. |
| ÄNDERUNGSVORBEHALT | Die Darstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den derzeitigen Stand der Planung. Im Zuge der baulichen Ausführung kann es bedingt durch Auflagen von Genehmigungsbehörden, der Planer bzw. der ausführenden Unternehmen zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen kommen. Derartige technische und gestalterische Änderungen, Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage beziehungsweise des eigentlichen Vertragsgegenstandes können vom Bauträger vorgenommen werden, sofern die vorgesehene Funktion erhalten bleibt und mit der Änderung keine für den Käufer unzumutbaren Nachteile verbunden sind. Derartige Änderungen beziehungsweise Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis und berechtigen den Käufer zu keinen wie immer gearteten sonstigen Ansprüchen. |
| TOLERANZEN | Die Quadratmeterangaben und Planmaße sind Rohbaumaße. Sie beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand und können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Das Bauwerk unterliegt zulässigen Toleranzen. Für Einbauten sind die Naturmaße zu nehmen. |
| MÖBLIERUNG | Eine eventuell in den Verkaufsunterlagen, inklusive Pläne und Grundrissen dargestellte Möblierung ist symbolhaft und im Kaufpreis nicht enthalten. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Wir weisen darauf hin, dass bei Möbel und Einbaumöbel, die an der Innenseite von |

Außenwänden angebracht werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum einzuhalten ist (Abstand >10cm). Beim Montieren von Einbaumöbel auf Schallschutzwänden sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die die bauphysikalischen und schallschutztechnischen Ausführungen nicht beeinträchtigen.

HAARRISSE

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen (hervorgerufen durch Materialschwindungen bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in den entsprechenden ÖNORMEN verwiesen wird. Diese Risse stellen keinen Mangel dar und können hieraus keine Ansprüche (insbesondere Gewährleistungsansprüche) abgeleitet werden.

SILIKONFUGEN

Silikonfugen sind Wartungsfugen und müssen mindestens alle drei Jahre erneuert werden. Verbaute mechanische / elektrische Geräte (auch bewegliche Teile wie Fenster und dgl.) unterliegen Wartungsintervallen und diese Wartungen sind durch den Käufer zu veranlassen. Werden diese nicht eingehalten, erlischt jeglicher Gewährleistungsanspruch und kann auch nicht als Mangel angesehen werden.

BAUSTELLENZUTRITT

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen untersagt. Je nach Baufortschritt werden bei Bedarf entsprechend abgesicherte Besichtigungstermine mit geeigneter Schutzausrüstung durchgeführt.

ENERGIEAUSWEIS

Die Energiekennzahlen können sich im Bauverlauf bis zur Bau-Fertigstellung noch ändern. Die gesetzlichen Grenzwerte werden jedenfalls eingehalten.

Druck- und Schreibfehler vorbehalten.

Vertrieb:

IMMOBILIEN GRABNER

Theatergasse 13, 4810 Gmunden

Gabriel Grabner T: +43 676/59 08 997

E: office@immo-grabner.at

Bauträger:

neuStern Immobilien GmbH

Kuferzeile 32, 4810 Gmunden, Austria

Hr. Ing. Christoph Wagner T: +43 7612 795 4612

E: christoph.wagner@neustern.at

Architektur:

PLANARIUM GmbH

Koaserbauerstraße 7, 4810 Gmunden, Austria

Hr. Ing. Helmut Ramsimmer T: +43 7612 223 20 0

E: office@planarium.at

Projektsteuerung | Örtliche Bauaufsicht:

PLANARIUM GmbH

Koaserbauerstraße 7, 4810 Gmunden, Austria

Hr. Ing. Helmut Ramsimmer T: +43 7612 223 20 0

E: office@planarium.at

Haustechnikplanung:

Ingenieurbüro MLG e.U.

Krottenseestraße 47, 4810 Gmunden, Austria

Hr. Ing. Dominik Lohninger T: +43 7612 9003 3009

E: office@ib-mlg.at

Elektrotechnikplanung:

MANFRED KOFLER Elektrotechnik

Leitenbauernweg 18, 4816 Gschwandt, Austria

Hr. Manfred Kofler T: +43 664 260 12 50

E: elektrotechnik@manfredkofler.at