

Bau- und Ausstattungs-
Beschreibung

ks 09

neustern
IMMOBILIEN

kolpingstraße 9,
wels



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
 - 1.10 Lüftung

- 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 Carport
 - 4.3 Wasch- und Trockenraum
 - 4.4 Müllplatz
 - 4.5 Außenanlagen

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

PROJEKTBE SCHREIBUNG

Im Zentrum von Wels errichtet die neuStern Immobilien GmbH ein viergeschossiges exklusives Wohnhaus mit 7 Wohneinheiten und Carportanlage. Das bestehende Gebäude wird vollkommen entkernt und um ein Geschöß aufgestockt. Das Grundstück grenzt direkt an den Schenkelbach und verfügt über einen eigenen Bachzugang.

Hervorzuheben sind die hochwertige Ausstattung und die qualitätsvolle Planung von Wohn- und Außenraum, die zentrale Lage mit einer unmittelbaren Nähe zur Traun sowie die Nähe zum Stadtplatz mit den beiden Fußgängerzonen.

Im Erdgeschoß werden die Wohnungen mit Terrassen und Eigengärten errichtet. In den Obergeschoßen und im Dachgeschoß sind alle Wohnungen mit großen Terrassen ausgestattet.

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 52 m² und 116 m² Wohnnutzfläche mit 7 Carportplätzen. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt barrierefrei über ein zentrales Stiegenhaus mit einer Aufzugsanlage. Im Untergeschoß sind die Abstellräume und die gesamte haustechnische Infrastruktur situiert.

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 mit Wärmedämmputzsystem
bzw. mit gedämmter und hinterlüfteter 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 | Ziegeldecken Bestand und Holzdecken im 2.OG/DG. |
| 1.5. | BODENAUFBAUTEN | Ausgleichsschüttung, Trittschall- und Wärmedämmung, Heizestrich
(Fußbodenheizung), Fußbodenbeläge (siehe Bodenoberflächen). |
| 1.6. | DÄCHER | Walmdach aus Holzsparren-Konstruktion und einer
Blecheindeckung, sowie Terrassen mit Flachdachaufbauten. |
| 1.7. | GELÄNDER-
KONSTRUKTIONEN | Flachstahlgeländer bei den Balkonen und Dachterrassen,
- 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. Müllsammelstelle im Garten. |
| 1.9. | HEIZUNG &
WARMWASSER-
AUFBEREITUNG | über Fernwärme, Warmwasserbereitung zentral über
Hygienespeicher. Wärmeabgabe über Fußbodenheizung mit
Einzelraumregelung. |
| 1.10. | LÜFTUNG | Abluftventilatoren in allen innenliegenden Bädern und WCs,
Nebenstellenabsaugung oder Abluftventilator in Abstellräumen mit
Waschmaschine. |

2. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

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 (Brandschutztüren), gerichtet für Profilzylinder mit Sicherheitsbeschlag.

2.2. FENSTER- UND FENSTERTÜRKONSTRUKTION

Kunststoff-Alufenster, bzw. Aluportalkonstruktionen mit 3-Scheiben Isolierverglasung (Haustüre / Stiegenhaus). Dreh-Kipp-Beschläge bei öffnenbaren Elementen, Fixverglasungen mit Sicherheitsglas. Die straßenseitigen Aufenthaltsräume erhalten Schallschutzlüftung. – Farbe und Detailausbildung lt. architektonischem Gesamtkonzept.

2.3. BESCHATTUNG

Raffstore in Aluminium, außenliegend mit Funkschaltung. – 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 in Fliesen.

2.6.2. Keller

Oberfläche Beton, Oberflächenversiegelung.

2.6.3. Bad, WC und
Abstellräume

Feinsteinzeug 60/60 cm inkl. Sockelleisten
Fabrikat z.B. Castelvetro Fusion Antracite CFU60R7 Feinsteinzeug.

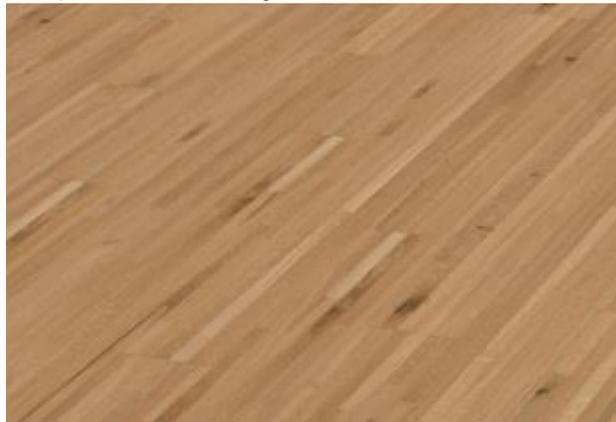


z.B. Bild: www.flieseninfo.com

2.6.4. Wohnen, Essen, Küche

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

Exemplarisches Erscheinungsbild



z.B. www.admonter.com

2.6.5. Terrassen und Loggien

Feinsteinzeug im Format 60/60 cm auf Stelzlager verlegt
z.B. Castelvetro Fusion Tortora XFU60R6 Feinsteinzeug beige.



z.B. www.flieseninfo.com

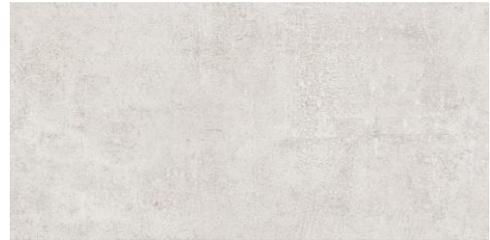
2.7. WANDFLÄCHEN

- 2.7.1. Bad (bis Oberkante Türzarge); WC-Rückwand und WC-Wand mit Waschtisch (bis ca. 1,20 m) Feinsteinzeug 30/60, Fabrikat z.B. Castelvetro Industrial Bianco CIS36R1 weiß. Im Bad, WC und Abstellraum wird ein Fliesensockel hergestellt.

Symbolfoto



z.B. Bild: www.flieseninfo.com



- 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 (Küchenanschluss Aufputz).

Frostsichere Außenarmatur bei Wohnungen mit Balkonen 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

3.3. WC AUSSTATTUNG

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

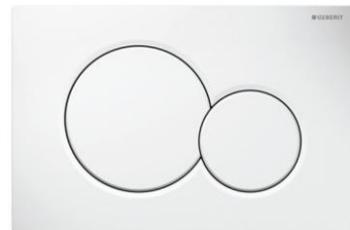


z.B. Bild: www.laufen.at



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. Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern lt. OIB-Richtlinie.

Das Schalter- und Steckdosenprogramm für die Allgemein- und Wohnbereiche wird z.B. in der Serie Gira E2 ausgeführt und außen in „IP44“ ausgeführt. Die Elektroinstallationsverteilung erfolgt zentral aus dem Technikraum 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 in Audioausführung befindet sich beim Eingangsportal des Stiegenhauses.

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: 1 Anschluss für E-Herd
1 Anschluss für Umluftdunstabzug (Aktivkohlefilter)
1 Anschluss Kühlschrank
1 Anschluss Geschirrspüler
1 Deckenlichtauslass mit Schalter
1 Wandlichtauslass mit Schalter
4 Steckdosen im Bereich Arbeitsplatte

Wohnzimmer/Esszimmer: 5 Steckdosen je nach Wohnungsgröße
2 Deckenlichtauslässe mit Schalter je nach Wohnungsgröße
1 Anschluss für Fernseher
1 Anschluss für Internet RJ45
1 Raumthermostat

Schlafzimmer:	5 Steckdosen 1 Deckenlichtauslass mit Wechselschaltung 1 Leer-Dose für Fernseher 1 Leer-Dose für Internet 1 Raumthermostat
Zimmer:	5 Steckdosen 1 Deckenlichtauslass mit Schalter 1 Leer-Dose für Fernseher 1 Leer-Dose für Internet 1 Raumthermostat
Vorzimmer:	1 Innenstelle für Türsprechanlage inkl. Klingeltaster bei Wohnungstüre 1 Wohnungsverteiler für Strom 1 Wohnungsverteiler für Medien 1 Deckenlichtauslass mit Schaltern 2 Steckdosen 1 Leer-Dose EDV/Telefon
Abstellraum:	1 Deckenlichtauslass mit Schalter 1 Steckdose 1 Steckdose für Trockner (je nach Wohnungstyp) 1 Steckdose für Waschmaschine (je nach Wohnungstyp)
Bad:	2 Steckdosen bei Waschbecken 1 Wandlichtauslass mit Schalter für Spiegelbeleuchtung 1 Deckenlichtauslass mit Schalter 1 Steckdose für Trockner (je nach Wohnungstyp) 1 Steckdose für Waschmaschine (je nach Wohnungstyp) 1 Steckdose Vorbereitung für elektr. Handtuchtrockner (SW) 1 Lüfterauslass mit Taster bei innenliegendem Bad 1 Wandauslass für Raumthermostat vorbereiten
Toilette:	1 Deckenlichtauslass mit Schalter 1 Steckdose 1 Lüfterauslass mit Taster bei innenliegendem WC
Balkon und Terrasse:	1 Auslass mit Leuchte und Schalter innen (DG: 2 Leuchten) 1 Steckdose mit Klappdeckel IP44 (DG: 2 Steckdosen)

Rauchmelder:	laut OIB-Richtlinie (Vorraum, Wohn-/Essraum, Schlafzimmer, Zimmer)
Hauszugang:	Anbauleuchten 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, Technikräume, Fahrradraum / KiWa, Gang zu den Kellerabteilen, Carport Beleuchtungen als Decken-Anbau Leuchten über Bewegungsmelder und/oder Schalter, Not-/Sicherheitsbeleuchtung laut TRVB 102.
Kellerabteile:	Decken-Anbauleuchte mit Schalter und Steckdose – mit Absicherung zugehörig zu den Wohnungen.
Allgemeinanlagen	
Schließanlage:	Zentralschließanlage mit 5 Schlüssel/Wohnung
Außenanlagen:	1x Wasseranschluss (außen, im Winter zu entleeren) ist im Bereich Carport vorgesehen. Zur Beleuchtung sind Pollerleuchten vorgesehen.
PV-Anlage:	Vorbereitung Leerverrohrung für optionale PV-Anlage am Hausdach und am Carportdach zur Einspeisung in den Allgemeinstromzähler.

4. ALLGEMEINBEREICHE

- 4.1. FAHRRAD-/ KINDERWAGEN-
ABSTELLRÄUME mit Lift erreichbar im Untergeschoß angeordnet und beim Carport

4.2. KELLERABTEILE UND
CARPORT

Kellerabteile im Untergeschoß sind mit Lift erreichbar, Abtrennung durch Systemwände. Mechanische Abluft über Zeitprogramm. Die Carportanlage wird als Stahl / Holzkonstruktion ausgeführt. Die einzelnen Stellplätze erhalten eine Leerverrohrung für mögliche E-Ladestationen. Das Einfahrtstor wird normgerecht mit einer Mindestdurchfahrtsbreite von 190 cm ausgeführt und ist mittels Handsensor steuerbar. -Farbe und Detailausbildung 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 – zur Nachrüstung von Steckdosen für Trockner und Waschmaschine.

4.4. MÜLLPLATZ

Die Sammelstelle für den Müll befindet sich im Garten der Anlage.

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 und Loggien vorgesehen. Im allgemeinen Zugangsbereich (Garten/Carport) ist ebenfalls ein Wasseranschluss (im Winter zu entleeren) vorgesehen.

ZAUN

Die Eigengärten werden mit einem Zaun aus Bestand oder Doppelstabmatten von den Nachbarflächen getrennt.

SPIELPLATZ

öffentlicher Spielplatz in fußläufiger Entfernung.

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 und Bilder 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. Es handelt sich um einen Bestandsbau, daher können Raumflächen geringfügig abweichen. 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 fachlich korrekt (Achtung: auf dahinterliegende Abdichtungen achten) 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.

8. KONTAKTE

Vertrieb:

Kramer Immobilien

Pater-Wörndl-Straße 4, 4600 Wels, Austria

Hr. Mag. Robert Kramer T: +43 676 922 57 25

E: office@immo-kramer.at

Bauträger:

neuStern Immobilien GmbH

Kuferzeile 32, 4810 Gmunden, Austria

Hr. Ing. Christoph Wagner T: +43 664 60 795 4612

E: office@neustern.at

Architektur:

Architekt Dipl. Ing. Wolfgang Frohring

Maria-Theresia-Straße 41, Austria

Hr. DI Wolfgang Frohring T: +43 664 532 44 20

E: office@frohring.at

Projektsteuerung | Örtliche Bauaufsicht:

bauServ Projektmanagement GmbH

Karl-Schachinger Straße 2, 4070 Eferding, Austria

Hr. Ing. Oliver Jobst T: +43 664 528 00 15

E: office@bauserv.at

Haustechnikplanung:

IB MLG GmbH

Krottenseestraße 47, 4810 Gmunden, Austria

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

E: office@ib-mlg.at

Elektrotechnikplanung:

hapec GmbH

Ingenieurbüro für Elektrotechnik

Hoher Markt 10/2, 4910 Ried im Innkreis, Austria

Hr. Benjamin Rachbauer T: +43 664 886 037 03

E: benjamin.rachbauer@hapec.at

Druck- und Schreibfehler vorbehalten.