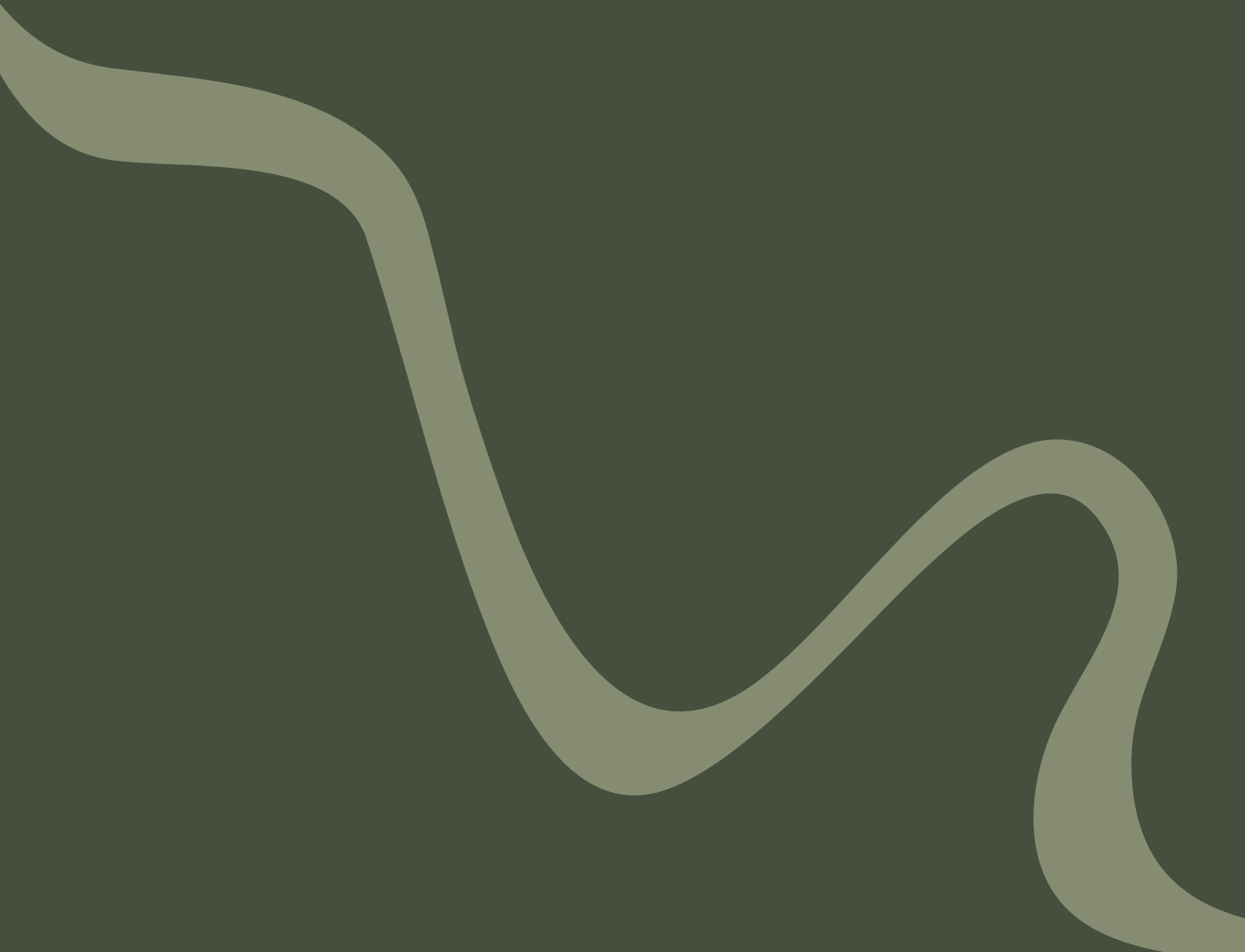


XLVII
RÖMERBERG



Wohnen auf höchstem Niveau.

**BAU- & AUSSTATTUNGS
BESCHREIBUNG**

Inhaltsverzeichnis

	Vorbemerkungen	3
01	Projektbeschreibung	3
02	Konstruktion	5
03	Fassaden	6
04	Dächer	6
05	Loggien, Balkone und Terrassen	6
06	Eingangsbereich, Stiegenhaus und Gänge	7
07	Kinderwagen- und Fahrradabstellbereich	8
08	Einlagerungsräume, Weinkeller/Trockenraum, Hauswirtschaftsraum	8
09	Garage	9
10	Außenanlagen	10
11	Haustechnische Anlagen	10
11.1	Allgemeine Beschreibung	10
11.2	Wärmeerzeugung	11
11.3	Kälteerzeugung	11
11.4	Wärme- und Kälteabgabe	11
11.5	Trink- bzw. Kaltwasserversorgung	11
11.6	Warmwasserbereitung	11
11.7	Abwasserbeseitigung	11
11.8	Wärme-, Kälte- und Wasserabrechnung	11
11.9	Kontrollierte Wohnraumlüftung	11
11.10	Kellerraumlüftung	11
12	Fenster und Fenstertüren	12
13	Sonnenschutz	12
14	Wohnungseingangstüren	13
15	Wohnungsinnentüren	13
15.1	Ausstattungsline „pure“	13
15.2	Ausstattungsline „klassisch“	13
16	Boden- und Wandbeläge in den Wohnungen	14
16.1	Ausstattungsline „pure“	14
16.2	Ausstattungsline „klassisch“	15
17	Küchenauslässe	16
18	Sanitärausstattung	16
19	Elektroausstattung	19
19.1	Ausstattung Wohnungen	21
19.2	Ausstattung Allgemeinflächen	24
20	Wohnungsspezifische Ausstattung	25
21	Sonstige Informationen	26
21.1	Ausstattungsänderungen	26
21.2	Sonderwünsche	26
21.3	weitere Hinweise	27

Vorbemerkungen

Alle Ausführungen werden so umgesetzt und technische Einrichtungen so hergestellt, dass sie den behördlichen Anforderungen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften entsprechen. 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, Küchen- oder Sanitäreinrichtungen Pflanzen oder Bauelemente, die aus planerischen und gestalterischen Gründen in die Verkaufspläne sowie in sämtliche Werbeunterlagen (wie Homepage, Projektbroschüre, Plakaten etc.) einfließen, sowie sämtliche Innen- & Außenvisualisierungen, sind nicht Verkaufsgegenstand und stellen somit keine Vertragsgrundlage dar. Abweichungen von der B&A, sofern dem Erwerber zumutbar (geringfügig und sachlich gerechtfertigt), sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften bzw. gesetzlicher Änderungen, bleiben vorbehalten.

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.

Der Käufer kann zwischen zwei unterschiedlichen Ausstattungslinien („klassisch“, „pure“) kostenneutral wählen.

Wenn zum Zeitpunkt der Projektumsetzung das angeführte Produkt nicht mehr verfügbar ist, so erfolgt die Ausführung mit einem gleichwertigen Produkt nach Wahl des Bauträgers.

01

Projektbeschreibung

Lage in der Stadt



Linz, Römerstraße



Stadthaus und Gartenhaus

Die Eigentumswohnungen werden im exklusiven Linzer Stadtviertel „Römerberg“ errichtet. Das Stadtzentrum ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit fast dörflichem Charakter und einer Bebauung wechselnd aus niedrigen kleinen Häusern und stattlichen Gebäuden, gehört dieser Teil von Linz zu einem Viertel mit sehr hoher Lebensqualität.

Das zu bebauende Grundstück (dzt. Adresse: Römerstraße 47 a) ist im Norden durch die Römerstraße begrenzt. Der Bebauungsplan sieht zwei Baufelder am schmalen, aber tiefen Grundstück vor – eines straßenseitig und eines im hinteren Bereich. Innerhalb der Baufluchtlinien wird eine offene Bebauung mit einer Gesamtgeschoßzahl als Höchstgrenze von zwei Geschoßen mit ausgebautem Dachgeschoß ausgewiesen.

Die städtebauliche Körnung der Umgebung ist geprägt durch teils eingeschossige, vorwiegend zwei- und dreigeschoßige Wohnhäuser, vorrangig mit Satteldach.

Die an der Römerstraße gelegene Liegenschaft ist derzeit mit einem Wohnhaus bebaut. Der Altbestand wird abgebrochen und die Liegenschaft entsprechend dem gültigen Bebauungsplan neu bebaut.

Es werden zwei Volumen mit insgesamt 11 Wohneinheiten am Bauplatz geplant. Die beiden Häuser sind unterschiedlich konzipiert: So nimmt der straßenbegleitende Baukörper den Charakter der anderen Häuser und Villen entlang der Straße auf – mit seinem Satteldach, den geputzten Fassaden und streng angeordneten Fenstern. Lediglich die Gauben brechen aus der fast klassischen Gestaltung aus. Das Volumen im Garten hingegen, nimmt Bezug auf das durchgrünte Umfeld in dem es sitzt und wird mit Holzfassade und großzügigen, umlaufenden Balkonen errichtet.

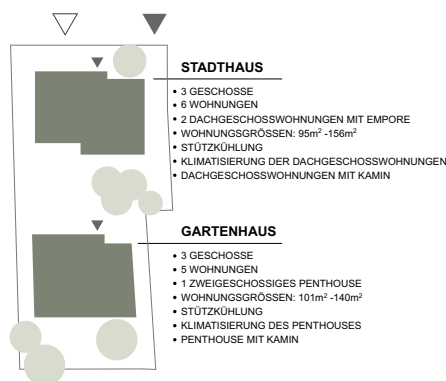
Trotz ihrer Unterschiedlichkeit bilden beide Häuser ein Ensemble. Wiederkehrende, gleiche Elemente wie die Fenster, der Sonnenschutz, die Geländer und auch die Farbigkeit verbinden sie.

Um auf die benachbarte Bebauung in ihrer Höhe und Körnung zu reagieren, folgen die Gebäude der Topografie. Das gliedert die Volumen. Im Inneren organisieren sich die Wohnungen in Folge um ein Stiegenhaus im Splitlevel. Jedes Splitlevel erschließt eine Wohnung wodurch eine hohe Privatheit der Zugänge entsteht.

Die Wohnungen zeichnen sich durch klare und offene Grundrisse aus. Großzügige Außenräume in Form von Terrassen, Balkonen und Loggien ergänzen den Innenraum. Die Dachgeschoßwohnungen im vorderen Baukörper werden jeweils um eine Empore ergänzt.

Prägendes Element entlang der Straße ist die bestehende Mauer. Sie wird erhalten und nimmt den Zugang zum Grundstück sowie die Zufahrt in die Tiefgarage auf.

Die Neubebauung besteht aus einem an der straßenseitigen Baufluchtlinie angrenzenden Wohnhaus (Haus 1/Stadthaus) mit 6 Wohneinheiten und einem im Garten positionierten Wohnhaus (Haus 2/ Gartenhaus) mit 5 Wohneinheiten.



Das straßenseitige Gebäude verfügt über 3 oberirdische Geschosse und eine Empore, welche den Wohnungen der obersten Geschosse zugeordnet ist.

Das im Garten positionierte Wohnhaus verfügt ebenfalls über drei oberirdische Geschosse. Die oberste Wohnung erstreckt sich über zwei Geschosse und wird durch eine Dachterrasse ergänzt.

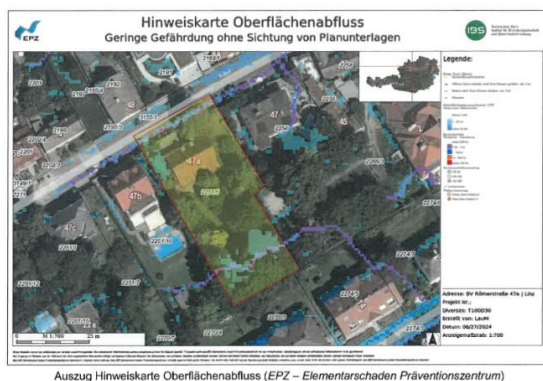
Die beiden Wohnhäuser werden jeweils über ein separates Stiegenhaus erschlossen. Beide Stiegenhäuser führen über das Kellergeschoss (Kellerabteile, Kinderwagenraum) in eine gemeinsame eingeschossige Tiefgarage mit 13 PKW-Stellplätzen und 22 Fahrradabstellplätzen, welche sich im Untergeschoss befindet. Beide Gebäude werden barrierefrei über die Tiefgarage über einen Lift erschlossen.

Der Müllraum befindet sich straßenseitig im EG. Der Fahrradabstellraum befindet sich im hinteren Bereich der TG.

Großzügige Fahrrad- und Kinderwagenabstellflächen, ein allgemeiner Weinkeller, eine Werkstatt (erwerbbar) und ein extra Lager (erwerbbar), Müll- und Trockenraum, ein Technikraum sowie je ein Kellerabteilraum pro Wohnung befinden sich ebenfalls im Untergeschoss. Im begrünten und bepflanzten Gartenraum befindet sich neben den Terrassen und Eigengärten der erdgeschossigen Wohneinheiten der Kinderspielbereich sowie eine Sitzfläche als Aufenthaltsbereich im Freien. Jede Wohnung (ausgenommen Top 5) verfügt über einen Freibereich in Form eines Balkons, einer Loggia oder einer Terrasse.

Die Hangwassergefährdung auf Basis der automatisierten Risikoberechnung (Fachinformation Land OÖ) ist für das Grundstück wie folgt einzustufen:

- Eigenschutz: geringe Gefährdung
- Fremdschutz/Nachbarschutz: keine Gefährdung



02

Konstruktion

Die Konstruktion beider Häuser erfolgt in Massivbauweise entsprechend den statischen Erfordernissen in Ziegel- oder Stahlbetonbauweise. Das straßenseitige Gebäude wird mit einem Satteldach in Massivbauweise und Sargdeckelkonstruktion ausgeführt. Das im Garten positionierte Wohnhaus wird mit einem Flachdach sowie einer vorgehängten und hinterlüfteten Holzfassade ausgeführt. Sämtliche Innenwände werden in Massivbauweise in Ziegel- bzw. Stahlbeton (nach statischen Erfordernis) ausgeführt.

Die Fassade des Stadthauses wird thermisch nach Stand der Technik gedämmt. Die Farb- und Strukturgestaltung der Fassade wird in unterschiedlichen Putzstrukturen nach architektonischem Konzept ausgeführt. Die Fassaden des Gartenhauses werden ebenfalls gedämmt und mit einer hinterlüfteten Holzfassade ausgestattet. Die Farbgestaltung der Holzfassade wird ebenfalls nach architektonischem Konzept ausgeführt.

Das Steildach des Stadthauses wird mit einem Tondachziegel oder Betondachstein (Farbe nach architektonischem Konzept) bedeckt, die Gauben werden als Flachdach ausgeführt.

Die Dachflächen des Gartenhauses, welche Allgemeinflächen sind, werden extensiv begrünt und bieten Platz für die haustechnischen Anlagen und Aufbauten (z.B. Rückkühler, Dachausstieg, etc.).

Technische Einbauten am Dach werden über temporäre Wartungsleitern mittels Einhängesystem für Wartungszwecke zugänglich gemacht.

Balkon-, Terrassen- bzw. Loggien werden mit Stahlbetonplatten und einer vorgelagerten Stahlkonstruktion (lt. Statik) hergestellt, die sichtbaren Oberflächen werden entsprechend dem architektonischen Konzept farbbeschichtet. Der Bodenbelag im Stadthaus besteht aus großformatigen Betonplatten, welche auf Stelzlagern oder im Splitt verlegt werden.

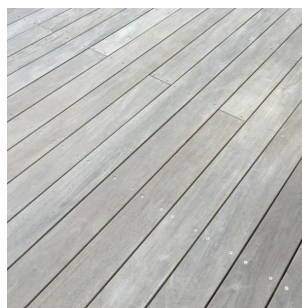
Die umlaufenden Balkonschichten beim Gartenhaus werden mit einem Holzbelag hergestellt. Die Geländer der Obergeschosse sind aus Stahlelementen, welche entsprechend dem architektonischen Konzept farbig gestaltet sind. Die Abgrenzung der Nachbarbalkone erfolgt mittels Holzlamellen (passend zur Holzfassade).

Zusätzliche Pergolen aus einer Stahlkonstruktion ergänzen teilweise die Balkone. Diese werden ebenfalls entsprechend dem architektonischen Konzept farbig gestaltet und teilweise mit horizontalen Lamellen ausgestattet (siehe Verkaufspläne).

- maximale Traglast der Balkone/Loggien beträgt lt. Statik: 700kg/m²
- maximale Traglast der Terrassen im Bereich nicht gewachsener Boden beträgt lt. Statik: 700kg/m²



Betonplatten



Holzbelag

Eingangsbereich, Stiegenhaus und Gänge

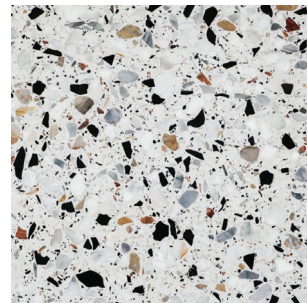
Eingangsportal

Die Hauseingangstüren im Erdgeschoss sind aus einem Holztürelement mit einer Griffplatte (außen) und Griffbeschlägen als Gehrungsdrücker (innen) gefertigt nach architektonischem Farbkonzept. Die allgemeinen Hauseingänge werden überdacht ausgeführt.

Bodenbeläge

Im Eingangsbereich sowie im Stiegenhaus werden Terrazzofliesen vorgesehen. Die Fugenfarbe ist der Terrazzofliese angepasst.

Im EG wird im Innenbereich bei den Eingangstüren eine Sauberlaufzone mittels Schmutzmatte vorgesehen.



Terrazzofliese

Briefkästen

Die Brieffachanlagen werden im Innenbereich der beiden Eingänge im Erdgeschoss montiert.

Beschriftung

Die Stockwerksbezeichnungen sowie Beschriftung aller Neben- und Allgemeinräumen werden nach architektonischem Konzept ausgeführt.

Handläufe

Die Handläufe werden aus einer Rundstange in massiver Eiche ausgeführt. Der Handlaufhalter wird in Metall (weiß beschichtet) ausgeführt.



Handlauf

Schließanlage

Die Schließanlage umfasst gemäß Schließplan folgende Schließzylinder: Gartentor, Eingangsportal, Wohnungseingangstüren, Müllraum, Fahrradabstellraum, Kellerabteile sowie Postbriefkästen. Es werden 5 Wohnungsschlüssel ausgehändigt.

Außensprechanlage Eingangsportale sowie Gartentor/Klingel bei Wohnungstür

Einbindung der Außensprechstelle in das Smart Home System (Loxone Intercom oder gleichwertig). Bei jeder Wohnungstür wird ein Klingeltaster ausgeführt.

Personenaufzüge

Die beiden Personenaufzüge werden mit Edelstahlportal und Kabinenseitenwänden aus Edelstahl geliefert. Die Kabinen enthalten ein Bedienungspaneel in Edelstahloberfläche, einen Spiegel sowie einen Handlauf aus massiver Eiche. Der Bodenbelag wird wie im Stiegenhaus ausgeführt.

Leitprodukt: Schindler

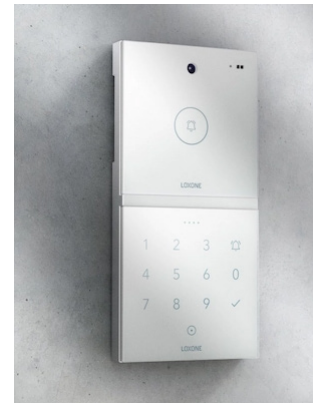
Typ: 3000 (oder gleichwertig)

Kabinengröße 1100 x 1400

Geschwindigkeit: 1,0-1,6 m/s

max. Nutzlast: 630 kg

max. Personenanzahl: 8



Außensprechanlage

07

Kinderwagen- und Fahrradabstellbereich

Der Kinderwagen- und Fahrradabstellbereich befindet sich in der Tiefgarage und wird mittels einer Gitterwand von dieser abgetrennt. Der Bodenbelag wird in Gussasphalt ausgeführt (Farbgestaltung nach architektonischem Konzept). Die Wände und Decken werden wie im gesamten Tiefgaragenbereich gemalt (Farbgestaltung nach architektonischem Konzept).

An der Decke gibt es statische Träger sowie sichtbare Installationen (Rohre, etc.). Sofern statisch Bohrwände zur Nachbargrundgrenze erforderlich sind, werden diese sichtbar ausgeführt. Auf eine mögliche Schlierenbildung wird hingewiesen.

Im Fahrradabstellbereich wird für jede Wohnung eine versperrbare Steckdose für E-Bikes vorgesehen.

08

Einlagerungsräume, Weinkeller/Trockenraum, Hauswirtschaftsraum

Den Einlagerungsräumen wird eine großzügige Vorzone, welche zur Weinlagerung bzw. als Trockenraum genutzt werden kann, vorgeschaltet. Ein Regalsystem, welches individuell zugeordnet wird ermöglicht den Bewohner das Einlagern des eigenen Weinvorrates. Der Boden im Bereich Weinkeller wird aus Tonbodenplatten in Ziegeloptik (bzw. gleichwertig) ausgeführt.

Die Trennwände zwischen den Einlagerungsräumen werden in Stahlbeton oder Ziegel, welche entgratet und gemalt werden, ausgeführt. Der Boden in den Einlagerungsräumen wird mittels fugenloser Versiegelung ausgeführt (Farbgestaltung nach architektonischem Konzept).

Die Türen werden als Stahlzargentüren und einer Überströmöffnung (Farbgestaltung nach architektonischem Konzept) ausgeführt. Die Sperrung erfolgt mittels Sperrzylinder passend zum Schließsystem. Die Raumhöhe der Einlagerungsräume beträgt beim Stadthaus circa 265cm und beim Gartenhaus circa 268cm. Die Beschriftung der Einlagerungsräume wird nach architektonischem Konzept ausgeführt.

Die Garage wird als natürlich be- und entlüftete Garage konzipiert. Der Garagenboden wird im Gefälle ausgeführt und ermöglicht so eine barrierefreie Erschließung aller Wohnungen. Die Garage kann somit über beide Stiegenhäuser barrierefrei erreicht werden. Sie bietet Platz für 13 PKW wobei ein Stellplatz barrierefrei ausgeführt wird, sowie einen einspurigen KFZ-Stellplatz. In sämtlichen Bereichen der Tiefgarage wird die gesetzlich vorgeschriebene Mindestdurchfahrthöhe von 2,10 m eingehalten.

Garagentor

Automatisches Garagentor mit Lüftungsoffener Beplankung. Das Garagentor wird mit Schlüsselschalter und Funkhandsender bedient. Es werden 2 Funkhandsender ausgehändigt.

Boden, Wände und Decke

Der Bodenbelag wird in Gussasphalt mit Stellplatzmarkierungen ausgeführt (Farbgestaltung nach architektonischem Konzept). Die Wände und Decken werden im gesamten Tiefgaragenbereich gemalt (Farbgestaltung nach architektonischem Konzept).

Die bauphysikalisch erforderliche Dämmebene zu den darüberliegenden beheizten Räumen befindet sich im Fußbodenaufbau, wodurch eine robuste Deckenuntersicht im gesamten Tiefgaragenbereich gegeben ist. Im Deckenbereich verlaufende Haustechnikleitungen werden sichtbar ausgeführt.

Im Sockelbereich farblich kontrastierender Streifen mit ca. 50 cm Höhe. Drei Verdunstungsrinnen mit je einem Pumpensumpf ermöglichen das Sammeln von durch die Schneeschmelze anfallenden Niederschlagwasser. Sofern statisch Bohrwände zur Nachbargrundgrenze erforderlich sind, werden diese sichtbar ausgeführt. Auf eine mögliche Schlierenbildung wird hingewiesen.



Verdunstungsrinne

E-Ladestationen für KFZ

Die Leerverrohrung, Verkabelung sowie die notwendigen Vorbereitungen zur späteren Installation einer E-Ladestation werden bauseitig vorgesehen.

Die eigentliche E-Ladestation (System: z.B. Loxone WALL-BOX 11kW 16A TREE) selbst ist nicht Bestandteil der Grundausstattung und kann bei Bedarf vom jeweiligen Eigentümer auf eigene Kosten bezogen und installiert werden.

Ein Wohnungsanschluss hat standardmäßig 25A (=4kW Bezugsrecht) und es ist der Betrieb einer 11kW Wallbox (16A) möglich. Bei 100% Betrieb ist jedoch ein paralleler Betrieb weiterer Verbraucher wie E-Herd, etc. nur mit einem entsprechendem Lademanagement möglich. Sollte eine höhere Anschlussleistung erforderlich sein - 35A (=7kW Bezugsrecht) - ist diese kundenseitig auf eigene Kosten entsprechend zu beantragen.

Müllraum

Unmittelbar an die Tiefgarageneinfahrt angrenzend befindet sich der Müllraum. Die Fußbodenoberkante des Müllraums ist dem Straßenniveau angepasst und ermöglicht so einen barrierefreien Zugang. Der Bodenbelag wird in einer fugenlosen Versiegelung ausgeführt (Farbgestaltung nach architektonischem Konzept).

Türen im Untergeschoss

Türen mit Brandschutzanforderung werden als selbstschließende Stahldrehflügeltüren mit der jeweiligen erforderlichen Brandwiderstandsklasse laut Baubescheid ausgeführt (Farbgestaltung nach architektonischem Konzept).

Innentüren im Untergeschoß ohne Brandschutzanforderungen werden als Stahlumfassungszargen mit Gehrungsdrücker ausgeführt.



Brandschutztür



Innentür UG

10

Außenanlagen

Die beiden Häuser werden über einen gemeinsamen Zugang erschlossen. Die Öffnung in der bestehenden Steinmauer wird mittels einem an den historischen Bestand angepassten, versperrbaren Gittertor von der Straße getrennt.

Über eine Verteilfläche führt eine Freitreppe zum Eingang des Stadthauses. Entlang der östlichen Grundgrenze führt ein Weg in Richtung Gartenhaus. Die Zugänge zu den Häusern werden mittels Betonplatten ausgeführt. Die Grünflächen werden gärtnerisch gestaltet und mit Rasen, Bodendeckergewächsen, Sträuchern und Bäumen (nach architektonischem Freiraumkonzept) bepflanzt. Der gesetzlich erforderliche Kinderspielplatz wird in der Gartenfläche zwischen Stadthaus und Gartenhaus positioniert und ist vom Stadthaus über die Tiefgarage auch barrierefrei erreichbar. Die für die Tiefgaragenbelüftung erforderliche Zuluftöffnung wird in eine großzügige zentrale Sitzfläche mit Holzauflage integriert.

Die Begrenzung der besänten Eigengärten erfolgt durch eine Einfriedung (nach arch. Konzept bzw. durch bestehende Begrenzungen) und eine teilweise natürliche Bepflanzung nach architektonischem Freiraumkonzept.

11

Haustechnische Anlagen

11.1

Allgemeine Beschreibung

Im Kellergeschoß befindet sich im Haus 1 ein gemeinsamer Fernwärme- und Kaltwasserübergaberaum. Im Kellergeschoß des Hauses 2 befindet sich die Kältezentrale (Aufstellungsraum Kaltwassersatz). Die interne Verteilung der Zuleitungen erfolgt über Steigschächte zu den jeweiligen Wohnungen.

11.2

Wärmeerzeugung

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt in Form einer Fernwärmeübergabestation - versorgt durch das öffentliche Fernwärmenetz der LinzAG. Die Beheizung der einzelnen Wohnungen erfolgt über Wohnungsstationen.

11.3

Kälteerzeugung

Eine Stützkühlung der Wohnungen erfolgt über die Fußbodenheizung. Die Kälteerzeugung erfolgt über einen im Technikraum des Hauses 2 aufgestellten Kaltwassersatz, der dafür benötigte Rückkühler steht am Dach des Gebäudes (ebenfalls Haus 2).

11.4

Wärme- und Kälteabgabe

Die Raumheizlast wird mittels Niedertemperaturheizung (Fußbodenheizung) abgedeckt.

Die Wärme- bzw. Kälteabgabe an die Räume erfolgt mittels Fußbodenheizung bzw. Kühlung. Eine Umschaltung von Heizen auf Kühlen bzw. umgekehrt erfolgt vollautomatisch in Abhängigkeit der Außentemperatur zentral für den gesamten Gebäudekomplex.

Die Raumtemperatur wird individuell je Aufenthaltsraum über einen Raumklimasensor (Loxone) geregelt. Dies ermöglicht eine energieeffiziente Heizungssteuerung.

11.5

Trink- bzw. Kaltwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Versorgungsleitung des öffentlichen Netzes der Wasserversorgungsanlage durch die LinzAG. Für den gesamten Gebäudekomplex wird eine Enthärtungsanlage vorgesehen.

11.6

Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung wird dezentral je Einheit über die Wohnungsstation (Warmwassererzeugung im Durchlaufprinzip) erzeugt. Ein Kaltwasserzähler zur Abrechnung je Einheit befindet sich ebenfalls in jeder Station.

11.7

Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung der sanitären Abwässer erfolgt in das öffentliche Kanalsystem der LinzAG.

11.8

Wärme-, Kälte- und Wasserabrechnung

Zur Abrechnung der benötigten Energiekosten wird in der Fernwärmestation ein Wärmemengenzähler durch die LinzAG und bei der Kälteerzeugung (Kaltwassersatz) ein Kältemengenzähler eingebaut. Um die individuellen Verbrauchskosten ermitteln zu können wird in jeder Wohnungsstation ein kombinierter Wärme- bzw. Kältemengenzähler verbaut.

Für die Ermittlung des Wasserverbrauchs gibt es einen Hauptzähler unmittelbar nach Eintritt des Gebäudes durch die LinzAG. Zusätzlich wird in jeder Wohnungsstation ein Wasserzähler zur individuellen Verbrauchsermittlung eingebaut.

11.9

Kontrollierte Wohnraumlüftung

In allen Aufenthaltsräumen (Schlaf-, Kinder-, Wohn- und Esszimmer usw.) wird ein Wohnraumlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung an der Außenwand installiert, das stufenweise betrieben werden kann.

Entlüftung Fensterlose Nassräume

In allen fensterlosen Nassräumen (Bad, WC) werden Unterputz-Lüfter zur Zwangsentlüftung eingesetzt, die parallel zum Licht geschaltet sind.

Kellerraumlüftung

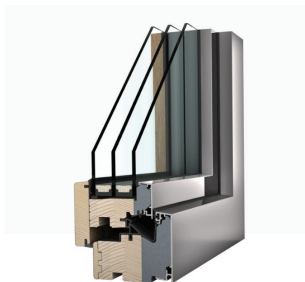
Für die Kellerflächen wird eine mechanische, temperatur- und feuchtegesteuerte Abluftanlage ausgeführt.

Fenster und Fenstertüren

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnungen werden als Holzfenster in Fichte mit Alu-Deckschale außen in Farbe gemäß architektonischem Konzept ausgeführt. Es gibt Fixelemente, Dreh-Kipptüren oder Hebe-Schiebetüren (lt. Verkaufspläne). Die Griffbeschläge sind aus Edelstahl. Sämtliche öffnenden Fensterelemente werden mit Reed-Kontakten für eine Einbindung in die Alarmfunktion der Smart Home Steuerung (Loxone oder gleichwertig) ausgestattet. Die Farbe der Fensterbänke ist innen weiß, außen Alu pulverbeschichtet in Farbe laut architektonischem Konzept.

Sämtliche Fenster und Fenstertüren werden mittels hochwertiger 3-Scheiben Isolierverglasung ausgestattet.

- Leitprodukt Fenster: Fa. Internorm, HF510 (oder gleichwertig)
- Leitprodukt Hebeschiebetür: Fa. Internorm, HS330 (oder gleichwertig)



Dreh-/Kippflügel



Hebeschiebetür

Sonnenschutz

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnungen werden mit Außenraffstoren (Flachlamelle 80mm, schienengeführt) elektrisch bedienbar mit Smart Home Steuerung (Loxone oder gleichwertig) ausgestattet. Die Blende des Sonnenschutzkastens wird als Sichtblende in Farbe laut architektonischem Konzept ausgeführt.



Außenraffstore

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren weisen die Einbruchschutzklasse „RC3“ auf (mehrfach verriegelnd). Türstock als Blockzarge, Türblatt in Holzbauweise mit Doppelfalzausführung (Farbe laut architektonischem Konzept).

Die Türen werden mit einem Türspion und einem Namensschild ausgestattet. Gangseitig wird ein Türknoopf und wohnungsseitig ein Gehrungsdrücker in Edelstahl ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren verfügen über einen Bodenanschlag.

Wohnungsinnentüren

Das Türblatt ist stumpf einschlagend ausgeführt. Die Türzargen sind aus Holz. Die Feinbeschläge sind aus Edelstahl. Griffe als Gehrungsgriffe mit geteilter Rosette.

Durchgangslichte der Zarge: 85/220cm

Ausstattungslinie „pure“

Türblatt sowie Türzarge: weiß beschichtet



Türzarge



Türblatt weiß

Ausstattungslinie „klassisch“

Türblatt sowie Türzarge: Eiche ruhig



Eiche

Für die Boden- und Wandbeläge stehen 2 verschiedene Ausführungsvarianten zur Verfügung. Schlaf- und Wohnräume sowie die Gänge und Vorräume werden jeweils mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet. Bäder, WC und Abstellräume werden mit Feinsteinzeug ausgestattet. Decken- und Wandflächen (sofern nicht mit Fliesen versehen) werden weiß gemalt. In den Nassräumen wird ein abwischbarer Latexanstrich ausgeführt.

16.1

Ausstattungsline „pure“**Holzboden „pure“**

Parkettboden

Esche

3-Schicht Parkett mit einer Massivholznutzschicht

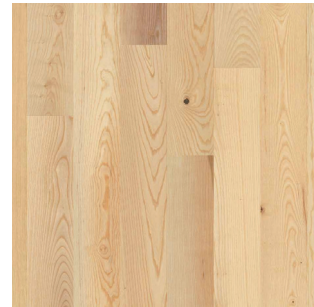
Maße der Dielen:

Mischlänge je nach Hersteller

Mischbreite je nach Hersteller

Sockelleiste weiß lackiert mit einer Höhe bis 5cm

Leitprodukt: Fa. Weitzer Parkett, Esche lebhaft
(oder gleichwertig)



Parkett, Esche lebhaft

Bodenfliesen „pure“

Feinsteinzeug Betonoptik

weiss-grau, matt

Format: 60/60cm

Stärke: 10mm

Fugenfarbe ähnlich zur Fliesenfarbe

Leitprodukt: Lasselsberger Betonico / Farbe: weiss-grau,
matt (oder gleichwertig)



Feinsteinzeug

Wandfliesen „pure“

Dekor Wandfliese glänzend 6x24cm

creme, glänzend

Format: 6/24cm

Stärke: 10mm

Fugenfarbe ähnlich zur Fliesenfarbe

Leitprodukt: Fa. Marazzi – Lume Bone
(oder gleichwertig)



Wandfliese

Wandfliesen Bad: Verfliesung der Wände abhängig von der baulichen Situation. Es werden nicht alle Wandflächen gefliest, sondern zum Teil mit einem abwischbaren weißen Latexanstrich versehen. In diesen Bereichen gibt es einen Sockel, passend zum Boden.

Wandfliesen WC: In den WCs erfolgt die Verfliesung an der WC-Rückwand mittels Wandfliese bis zu einer Höhe von ca. 120cm (Oberkante WC Spülkasten). Die restlichen Wände werden mit Latexanstrich versehen. In diesen Bereichen gibt es einen Sockel, passend zum Boden.

Ausstattungsline „klassisch“**Holzboden „klassisch“**

Parkettboden

Eiche

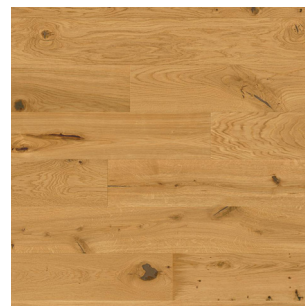
3-Schicht Parkett mit einer Massivholznutzschicht

Maße der Dielen:

Mischlänge je nach Hersteller

Mischbreite je nach Hersteller

Sockelleiste weiß lackiert mit einer Höhe von bis 5cm

Leitprodukt: Fa. Weitzer Parkett, Eiche astig
(oder gleichwertig)

Parkett, Eiche astig

Bodenfliesen „klassisch“

Feinsteinzeug Betonoptik

grau, matt

Format: 60/60cm

Stärke: 10mm

Fugenfarbe ähnlich zur Fliesenfarbe

Leitprodukt: Keope District betonoptik / Farbe: grau, matt
(oder gleichwertig)

Feinsteinzeug

Wandfliesen „klassisch“

Dekor Wandfliese glänzend 6x24cm

blaugrün, glänzend

Format: 6/24cm

Stärke: 10mm

Fugenfarbe ähnlich zur Fliesenfarbe

Leitprodukt: Fa. Marazzi – Lume Turquoise (oder gleichwertig)



Wandfliese

Wandfliesen Bad: Verfliesung der Wände abhängig von der baulichen Situation. Es werden nicht alle Wandflächen gefliest, sondern mit einem abwischbaren weißen Latexanstrich versehen. In diesen Bereichen gibt es einen Sockel, passend zum Boden.

Wandfliesen WC: In den WCs erfolgt die Verfliesung an der WC-Rückwand mittels Wandfliese bis zu einer Höhe von ca. 120cm (Oberkante WC Spülkasten). Die restlichen Wände werden mit Latexanstrich versehen. In diesen Bereichen gibt es einen Sockel, passend zum Boden.

Im Küchenbereich werden sämtliche Wasser- und Kanalanschlüsse vorgesehen.
Die Küchenmöblierung selbst ist nicht enthalten.

Bad

Das Bad wird mit folgenden Sanitärgegenständen ausgestattet (Waschbecken, Dusche, Badewanne laut Plan). Je nach Wohnungstyp wird eine eingebaute bzw. eine freistehende Badewanne sowie ein Einfach- bzw. ein Doppelwaschtisch vorgesehen.

Waschtisch

Einfachwaschtisch Catalano Premium, 60x47cm, Cataglaze+ mit Schell Design-Siphon (oder gleichwertig).

Doppelwaschtisch Catalano new Premium 120 Doppelwaschtisch 120x47cm, weiß Cataglaze+ (oder gleichwertig).



Einfachwaschtisch



Doppelwaschtisch

Badewanne

Einbau Badewanne Kaldewei Classic Duo Oval Badewanne weiß inkl. Badewannenträger 170 x 75 cm (oder gleichwertig).

Freistehende Badewanne Duravit Dura Kanto Badewanne 170 x 80 cm (oder gleichwertig).



Einbaubadewanne



freistehende Badewanne

Armaturen Ausstattungslinie „pure“

Serie Kludi Bozz, chrome

Dusche: Kludi Duschset



Waschtischarmatur



Wanneneinlauf Aufputz



Wanneneinlauf freistehend



Duschset



Armaturen Ausstattungslinie „klassisch“

Serie Kludi Bozz, Brushed Gold

Dusche: Kludi Duschset



Waschtischarmatur



Wanneneinlauf Aufputz



Wanneneinlauf freistehend



Duschset



Duschtasse

Duschtasse, weiß (Größe lt. Plan)

Leitprodukt: Fa. Bette – Bette Ultra

Glastrennwände (Ausführung nach Verkaufsplan)

Ausführung durch Glaser in durchsichtigem Sicherheitsglas. Glastür mit Punktbeschlag



Glastrennwand
Dusche



Duschtasse

WC

Hänge-WC

mit Einbauspülkasten, Tiefspüler Villeroy&Boch Subway 3.0 spülrandlos mit TwistFlush inkl. WC Sitz
Betätigungsplatte Geberit Sigma (oder gleichwertig).



Hänge-WC



Betätigungsplatte



Handwaschbecken

Handtuchheizkörper

ZEHNDER Forma Asym 144,1x49,6cm

Ausführung: elektrisch mittels Direktanschluss und über Schalter bedienbar

Linke oder rechte Ausführung je nach Gegebenheit

Waschmaschinenanschluss

Viega Waschmaschinenanschlusset

Außenwasseranschluss

Es wird je Wohnung ein frostsicherer Außenwandanschluss (Kaltwasser) vorgesehen.



Elektroausstattung

Art und System der Verbrauchsmessung für Energie

Die Stromversorgung der Wohnanlage erfolgt über einen zentralen Netzanschluss an das Versorgungsnetz der Linz AG. In der Tiefgarage werden entsprechende Messverteiler installiert, über welche die Stromzufuhr zu den einzelnen Einheiten geregelt wird.

Für jede Wohnung sowie für sämtliche Allgemeinbereiche (z. B. Allgemeinbeleuchtung, Aufzug, Technikräume) wird ein eigener Stromzähler eingerichtet. Diese Zähler ermöglichen eine klare und verbrauchsgerechte Zuordnung der Energiekosten.

Das Auslesen der Stromverbräuche erfolgt digital über das Online-Portal der Linz AG, wodurch die Eigentümer und die Verwaltung jederzeit einen transparenten Überblick über die jeweiligen Verbrauchsdaten erhalten.

Zusätzlich wird die Verbrauchserfassung in das Loxone Smart-Home-System des jeweiligen Eigentümers eingebunden, um eine komfortable und zentrale Steuerung sowie Überwachung des Energieverbrauchs innerhalb der Wohneinheit zu ermöglichen.

Internetversorgung

Für den Allgemeinbereich der Wohnanlage wird ein zentraler Internetanschluss vorgesehen.

Dieser dient der Netzanbindung sämtlicher Steuerungskomponenten (z. B. Smart-Home-Zentralen), um eine reibungslose Kommunikation und Fernwartung zu ermöglichen.

In den einzelnen Wohnungen werden die Leerrohrführungen und Anschlüsse für LAN-Dosen sowie Access Points technisch vorbereitet. Die notwendige Netzwerkhardware (z. B. Router, Access Points) ist vom jeweiligen Eigentümer bereitzustellen.

Der Internetanschluss innerhalb der Wohnung ist nicht Bestandteil der allgemeinen Versorgung – der jeweilige Internetvertrag muss eigenständig vom Mieter oder Eigentümer abgeschlossen werden.

Kommunikations- / Mediensystem

An den beiden Haupteingangstüren der Wohnanlage – jeweils einem pro Bauteil – sowie bei den Zugängen über das Gartentor bzw. die Tiefgarage wird eine smarte Gegensprechanlage des Herstellers Loxone installiert. Diese ermöglicht eine komfortable und sichere Kommunikation mit Besuchern bereits vor dem Betreten des Gebäudes.

In jeder Wohnung wird eine interne Gegensprechstelle eingerichtet, über die sowohl eine Sprachverbindung zur jeweiligen Haupteingangstür als auch die Anzeige eines Live-Videobildes der dort befindlichen Person möglich ist.

Die Bedienung erfolgt über das Loxone Smart-Home-System, über das auch die Türöffnung zentral gesteuert werden kann. Dies bietet den Bewohnern ein hohes Maß an Komfort und Sicherheit – sowohl über ein fest installiertes Bedienpaneel als auch optional über mobile Endgeräte (z. B. Smartphone).

Ladestationen für E-Fahräder

Für jede Wohneinheit wird im Fahrradabstellraum im Keller bzw. in der Tiefgarage eine Steckdose zur Verfügung gestellt, die speziell für das Laden von E-Fahrrädern vorgesehen ist. Jede Steckdose ist mit einem verschließbaren Schutzmechanismus ausgestattet, der den Zugriff nur berechtigten Personen ermöglicht und somit die Sicherheit der Ladestationen gewährleistet.

Pro Wohnung wird eine einzelne Steckdose bereitgestellt. Die Abrechnung des Stromverbrauchs erfolgt individuell und direkt über die jeweilige Wohnung, wodurch eine transparente und faire Kostenverteilung sichergestellt ist.

Allgemeine Erklärung zum Smart-Home System (Loxone oder gleichwertig) – Allgemeinbereiche

In den Allgemeinbereichen der Wohnanlage – insbesondere in den Gangzonen, der Tiefgarage sowie den Technik- und Erschließungsflächen – wird ein zentrales Automatisierungssystem eingesetzt. Dieses ermöglicht die intelligente Steuerung und Überwachung verschiedener gebäudetechnischer Funktionen.

Folgende Bereiche werden über das Smart-Home-System zentral gesteuert:

- Beleuchtung, gesteuert durch Zeit- und Präsenzlogik zur Energieeinsparung und Erhöhung der Sicherheit
- Präsenz- und Bewegungserkennung zur automatischen Auslösung vordefinierter Funktionen
- Tür- und Torsteuerungen, insbesondere bei den Haupteingangstüren und der Zufahrt zur Tiefgarage
- Gegensprechanlage mittels Loxone Intercom (oder gleichwertig) und NFC Code Touch (inkl. hochwertiger Kamera)
- Energiemanagement zur optimierten Erfassung und Verteilung des Energieverbrauchs in den Allgemeinbereichen
- E-Ladestationen: Die Leerverrohrung, Verkabelung sowie die notwendigen Vorbereitungen zur späteren Installation einer E-Ladestation werden bauseitig vorgesehen. Die eigentliche E-Ladestation selbst ist nicht Bestandteil der Grundausstattung und muss bei Bedarf vom jeweiligen Eigentümer auf eigene Kosten bezogen und installiert werden.

Ein elektronisches Zutrittssystem wird ausschließlich an den Haupteingangstüren sowie beim Tiefgaragentor ausgeführt. In den weiteren Allgemeinbereichen sowie innerhalb der einzelnen Wohnungen wird kein elektronisches Zutrittssystem installiert. Das System gewährleistet eine moderne, effiziente und zukunftssichere Gebäudetechnik in den gemeinschaftlich genutzten Bereichen.

Allgemeine Erklärung zum Smart-Home-System – Wohnungen:

In den einzelnen Wohnungen wird ein Smart-Home-System in der Standardausführung installiert, welches eine komfortable und effiziente Steuerung verschiedener Funktionen ermöglicht.

Die folgenden Steuerungsfunktionen sind im Leistungsumfang enthalten:

- Beleuchtungssteuerung: Alle Leuchten sind über 230 V schaltbar. Eine Dimmfunktion ist nicht vorgesehen.
- Präsenz- bzw. Bewegungserkennung in den Durchgangsräumen (z. B. Vorraum, Gang), zur automatisierten Lichtsteuerung.
- Beschattungssteuerung: Elektrisch betriebene Beschattungselemente (z. B. Rollläden oder Raffstores) werden über das System zentral angesteuert.
- Bedienelemente über Loxone Touch Tree (oder gleichwertig): Diese multifunktionalen Taster beinhalten zusätzlich integrierte Temperatur- und Feuchtesensoren zur komfortablen Raumüberwachung.
- Einzelraumregelung: Die Raumtemperatur wird individuell je Raum über elektronische Stellantriebe geregelt, was eine energieeffiziente Heizungssteuerung ermöglicht.
- Klimasteuerung: Die verbauten Klimaanlage werden in das Loxone System miteingebunden und dementsprechend intelligent gesteuert.
- Fensterüberwachung: Über Fensterkontakte wird der Status der Fenster (offen/geschlossen) erfasst und in das System eingebunden – z. B. zur Anzeige, zur energieeffizienten Heizungsregelung oder zur Unterstützung von Sicherheitsfunktionen.
- Rauchwarnmelder: In den Wohnungen werden Rauchmelder installiert, welche zur Frühwarnung bei Rauchentwicklung dienen und ebenfalls in das System integriert sind. Dadurch kann bei Auslösung zusätzlich eine visuelle oder akustische Benachrichtigung über das System erfolgen.
- Alarmfunktion: Durch die bereits verbauten Präsenzmelder ist eine Alarmfunktion im System vorhanden und kann bei Abwesenheit aktiviert werden. Die Benachrichtigung in einem Alarmfall erfolgt über das Smartphone (keine Alarmanlage).

Erweiterungsmöglichkeiten

Auf Wunsch des Eigentümers können zusätzliche Funktionen, Erweiterungen oder individuelle Anpassungen am Smart-Home-System vorgenommen werden (z. B. Audiointegration, Visualisierung auf mobilen Geräten). Diese Zusatzwünsche sind nicht Teil des Standardpakets und werden individuell angeboten und abgerechnet.

19.1

Ausstattung Wohnungen

Standardinstallation mit Wand- bzw. Deckenauslässen ohne Leuchten und Leuchtmittel. Schalter im System (z.B. Loxone) nach Raumwidmung und Erfordernis.

Schalterprogramm

Gira E2 in Kombination mit Smart Home Schalterprogramm (Loxone-touch oder gleichwertig), weiß (oder gleichwertig)



Loxone Touch Tree



Gira E2

Die E-Installationen sind hier beispielhaft für eine Wohnung TOP_02 angeführt. Sämtliche Wohnungen werden entsprechend der Raumkonfiguration abweichend ausgeführt (Ausstattungsliste auf Anfrage). Alle Wohnungen werden mit einer Smart Home Steuerung (Loxone oder gleichwertig) ausgestattet.

Vorraum

- 1 Touch Tree (Loxone)
- 1 Lichtauslass Decke
- 1 Steckdose
- 1 Rauchmelder (Loxone kompatibel)
- 1x Präsenzmelder / Bewegungsmelder (Loxone)
- 1 Unterverteiler Starkstrom
- 1 Unterverteiler Schwachstrom

Gang

- 1 Touch Tree (Loxone)
- 2 Lichtauslass Decke
- 1 Steckdosen
- 1 Rauchmelder (Loxone kompatibel)
- 1x Präsenzmelder / Bewegungsmelder (Loxone)

Kochen

- 1 Touch Tree (Loxone)
- 1 Lichtauslass Decke
- 1 Wandauslass für Beleuchtung Arbeitsfläche über Schalter
- 1 Auslass für E-Herd
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Dunstabzug
- 4 Arbeitssteckdosen

Essen/Wohnen

- 2 Touch Tree (Loxone)
- 2 Lichtauslass Decke
- 2 Taster / Schalter Balkon / Terasse
- 1 Anschluss iPad (1 LAN-Dose, 1 Steckdose)
- 8 Steckdosen
- 1 Steckdose geschaltet (für Stehleuchte - inkl. Loxone Steuerung)
- 1 TV-Anschluss (1 TV-Dose, 1 LAN-Dose, 2 Steckdosen)
- 1 Rauchmelder (Loxone kompatibel)

Schlafzimmer

- 1 Touch Tree (Loxone)
- 2 Doppelschalter neben Bett
- 2 Steckdosen neben Bett
- 1 Lichtauslass Decke
- 1 Steckdose
- 1 Steckdose geschaltet (für Stehleuchte - inkl. Loxone Steuerung)
- 1 TV-Anschluss (1 TV-Dose, 1 LAN-Dose, 2 Steckdosen)
- 1 Rauchmelder (Loxone kompatibel)

Zimmer

- 1 Touch Tree (Loxone)
- 1 Lichtauslass Decke
- 3 Steckdosen
- 1 TV-Anschluss (1 TV-Dose, 1 LAN-Dose, 2 Steckdosen)
- 1 LAN-Dose
- 1 Rauchmelder (Loxone kompatibel)

WC

- 1 Touch Tree (Loxone)
- 1 Lichtauslass Decke
- 1 Steckdose

Bad klein

- 1 Touch Tree (Loxone)
- 1 Lichtauslass Decke
- 1 Lichtauslass Wand
- 2 Steckdosen bei Waschtisch

Bad groß

- 1 Touch Tree (Loxone)
- 1 Lichtauslass Decke
- 1 Lichtauslass Wand
- 1 Steckdose für Nachrüstung Handtuchrockner - inkl. Loxone Steuerung
- 1 Taster Handtuchrockner
- 2 Steckdosen bei Waschtisch

Speis/Abstellraum

- 1 Lichtauslass Decke
- 1 Präsenzmelder / Bewegungsmelder
- 1 Steckdose
- 1 Steckdose Waschmaschine
- 1 Steckdose Wäschetrockner

Terrasse / Balkone / Loggien:

- 2 Feuchtraum-Außensteckdose
- 1 Außenleuchte (Wand- oder Deckenleuchte Produkt: Linea Light – Horus mit IP65 oder gleichwertig)

Kellerabteil

- 1 Deckenleuchte mit Schalter (Produkt: Led 2 – Ypso oder gleichwertig)
- 1 Steckdose pro Kellerabteil



Außenleuchte Linea Light



Deckenleuchte Keller

Ausstattung Allgemeinflächen

Sämtliche Beleuchtungskörper im Bereich der Allgemeinflächen werden mittels Bewegungsmelder angesteuert.

Zugang/Eingang

Eingangsportale: 1 Außenwandleuchte (Produkt: Linea Light – Horus mit IP65 oder gleichwertig)

Wegbeleuchtung: Pollerleuchte rund mit Opalglas (Produkt: Bega oder gleichwertiges)

bzw. in Betonwand integrierte Spots (Produkt: Wever Ducre – Oris Outdoor 2.0 130x200, grau oder gleichwertiges)



Außenleuchte Linea Light



Pollerleuchte



integrierte Spots

Tiefgarage / Fahrradabstellbereich

LED-Feuchtraumwannenleuchte (oder gleichwertig)

(Produkt: Led 2 – Hulk oder gleichwertig)

Stiegenhaus

Runde Decken- bzw. Wandaufbauleuchte aus Glas (Produkt: Lodes Volum – dm 22cm oder gleichwertig)

Keller-, Technik-, Müll-, Nebenräume

1 Deckenleuchte (Produkt: Led 2 – Ypso oder gleichwertig)



LED-Feuchtraum-
wannenleuchte



Decken- & Wandleuchte
Stiegenhaus



Deckenleuchte
Nebenräume

Wohnungsspezifische Ausstattung

TOP 1

Die in den Garten führende Terrassentür wird als Nebeneingangstür welche auch von Außen versperrbar ist ausgeführt.

TOP 1, TOP 3

Im Bereich der Gangzone beim Entrée wird eine Glastür ausgeführt.

TOP 6

Die Dachgeschoß-Wohnung im Stadthaus verfügt über in die Dachschräge integrierte Dachflächenfenster in Kunststoff-Alu-Bauweise. Die Dachflächenfenster sind händisch zu öffnen und werden mit einer elektrisch betriebenen, außenliegenden Hitze-schutzmarkisette ausgestattet.



Dachflächenfenster

TOP 5, TOP 11

In den Wohnungen TOP 5 und TOP 11 sind Flachdachfenster mit Konvex-Glas geplant. Sie werden mit Markisette ausgestattet, die vor Überhitzung schützen. Sowohl Fenster als auch Sonnenschutz sind elektrisch bedienbar.



Flachdachfenster



Markisette



Beispielbild
Wandgebläsekonvektor

TOP 5, TOP 6, TOP 11

Die Dachgeschoß-Wohnungen werden zusätzlich mit Wandgebläsekonvektoren (nur kühlen) die an der zentralen Gebäudekühlung angeschlossen sind in Aufenthalts- und Schlafräumen ausgestattet. Die Raumtemperatur der Klimaanlage wird individuell je Aufenthaltsraum über einen Raumklimasensor geregelt.

TOP 5, TOP 6, TOP 11

In diesen Tops wird ein raumluftunabhängiger Kamin geeignet für den Anschluss von Öfen für feste Brennstoffe vorgesehen. Der Kaminofen selbst ist nicht im Umfang enthalten, jedoch als Sonderwunsch entsprechend den behördlichen Vorgaben erhältlich.

TOP 11

Der Top 11 wird ein Teilbereich der Dachfläche (lt. Plan) zugewiesen. Weiters wird dieser Wohneinheit auch die Positionierung eines Whirlpool am Dach ermöglicht (Anschlüsse vorgesehen, Whirlpool als Sonderwunsch ausführbar). Der Sonderwunsch betreffend Whirlpool ist bis spätestens Baubeginn bekannt zu geben. Die Terrassenfläche wird mittels Holzbelag ausgeführt. Sofern kein Whirlpool erwünscht, wird der Holzbelag in diesem Bereich geschlossen.

Sämtliche der Wohnung zugeordnete Grünflächen werden intensiv begrünt. Hochbeete begrenzen den Übergang zur Allgemeinfläche. Der Dachgarten erhält zusätzlich einen nicht frostsicheren Außenwandanschluss (Kaltwasser). Die obere Etage der Top 11 ist sowohl über den Wohnungsverband als auch über den Lift direkt erreichbar, sobald diese Etage per Schlüsselschaltung freigeschaltet wird.

TOP 2, TOP 8

In den Bereichen der Eigengärten, welche von der Tiefgarage unterbaut sind, ist das Pflanzen von Tiefwurzlern nicht gestattet.

TOP 7

Im Gartenbereich der Top7 besteht die Möglichkeit der Errichtung eines Pool (Leerverrohrung vorgesehen, Pool als Sonderwunsch ausführbar). Größe Pool 2,8x7,5m Der Sonderwunsch betreffend Pool ist bis spätestens Baubeginn bekannt zu geben.

Erwerbbarer Zusatzfläche

Werkstatt / Lager

Eine straßenseitige Werkstatt bzw. Lagerraum im Untergeschoss (Gartenhaus) stehen zum zusätzlichen Erwerb zur Verfügung. Die Temperierung erfolgt frostfrei. Die Werkstatt ist kein temperierter Wohnraum. Ordnungsgemäßes und richtiges Lüften ist zur Vermeidung von Oberflächenkondensat zwingend erforderlich (Temperaturunterschied Außenluft/Innenluft). In der Werkstatt wird ein Infrarotpaneel installiert. Der Bodenbelag wird in einer fugenlosen Versiegelung ausgeführt (Farbgestaltung nach architektonischem Konzept). Die Wände und Decken werden gemalt. Die Werkstatt sowie das Lager werden mit einem Wasser- sowie Stromanschluss ausgestattet.

Sonderwunsch Beschattung Pergola

Optional können die Balkone im Bereich der Pergolen mit einer elektrisch betriebenen Horizontalmarkise ausgestattet werden (Produkt Stoffmarkise: Warema Wintergarten-Markise Climara W10 mit eckiger Blende (Farbe nach architektonischem Konzept).

21

Sonstige Informationen

21.1

Ausstattungsänderungen

Der Bauträger behält sich vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen, sofern diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten oder diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung einzustufen sind, ohne dass es einer Zustimmung des Wohnungseigentümer bedarf.

21.2

Sonderwünsche

Änderungen durch den Käufer sind grundsätzlich je nach Baufortschritt im Rahmen der technischen Möglichkeiten, sofern sie keine Verzögerung der übrigen Bauarbeiten bewirken, und die behördlichen Auflagen erfüllen, machbar. Es müssen von den Gewerken abhängige Vorlaufzeiten berücksichtigt werden, besonders bei Auslässen in tragenden Betonteilen (z.B. bei Auslässen für Deckenleuchten sollten nach Baubeginn keine Änderungen mehr vorgenommen werden).

Die Änderungswünsche werden vom Architekturbüro Bogenfeld Architektur ZT-GmbH aufgenommen und in Abstimmung mit dem Bauträger auf Machbarkeit geprüft. Dafür sind max. 4 Stunden kostenfrei je Wohnung vorgesehen. Weiterer Stundenaufwand des Generalplaners (Planungsaufwand, Kosten-schätzung und Angebotseinholung und Organisationsaufwand) wird direkt zwischen Generalplaner und Käufer abgerechnet.

Nach erfolgreicher, zeitgerechter und schriftlicher Beauftragung der Sonderwunschangebote durch die Wohnungskäufer erfolgt über den Generalplaner (ÖBA) die Weiterleitung der Angebote an die jeweiligen Professionisten. Dem Generalplaner obliegt zudem die Planänderung in die Ausführungs- und Bestandsplanung sowie die Überwachung und Abnahme der Ausführung.

Der Generalplaner erstellt einen Sonderwunschterminplan basierend auf dem Ausführungsterminplan. Der Organisationsaufwand für zu spät beauftragte und in weiterer Folge nicht ausgeführte Sonderwünsche wird jedenfalls verrechnet. Auftragsverhältnis und Abrechnung der Bauleistung (Mehr-/Mind-errechnung) erfolgt direkt zwischen dem jeweiligen Gewerk (ausführende Firma) und dem Käufer.

Insbesondere folgende Änderungen sind als Sonderwünsche nicht möglich:

- Veränderungen an der Gebäudeaußenhülle (z.B. Fassade, Fenster- u. Fenstertüren, Portale, Außenbodenbeläge, Balkongeländer, allgemeine Außenanlagen, Dachflächen, Einfriedungen)
- Veränderung von Schachtgrößen und deren Situierung
- Wohnungseingangstüren (Lage und Optik)
- Strangentlüftungen über Dach
- Außensonnenschutz
- Leuchten im Außenbereich

Weitere Hinweise

Die Wohnanlage ist frei finanziert und wird nach dem Bauträgervertragsgesetz abgewickelt. Dem Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag liegt ein Nutzwertgutachten zugrunde.

Betreten der Baustelle:

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

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) durchgeführt werden dürfen.

Das äußere Erscheinungsbild der Anlage ist geregelt, somit ist gewährleistet, dass dieses nicht durch individuelle Umgestaltungen beeinträchtigt wird. Dies betrifft das Anbringen von Markisen (Ausnahme Sonderwunsch einer Pergolen Verschattung nach Architektonischem Konzept und in Abstimmung mit ÖBA), TV – Satellitenanlagen und dgl. im Bereich der Loggien, Balkonen, Fenster und Fassaden.

Neu errichtete Gebäude setzen sich in den ersten Jahren. Dieses Verhalten klingt regelmäßig nach ca. 3 Jahren ab, aufgetretene Risse können dann durch den Bauwerber verspachtelt und übermalt werden. Ein Auftreten von Haarrissen an Decken und Wände und Fugenbildung bei Böden (hervorgerufen durch Materialschwund, Setzung bzw. Verformung) ist unvermeidbar und daher kein Gewährleistungsmangel. Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen.

Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden sowie Holzböden unterliegen nicht der Gewährleistung.

Die Geschoßdecken werden entweder als Ort beton- 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.

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 (Stoßlüften) 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.

Architekten: Bogenfeld Architektur

Logo, Welle: HTL1 Meister:innenschule für Kommunikationsdesign

Visualisierungen, Konzept & Design: b3d die Agentur

Beratung und Verkauf

REISETBAUER IMMOBILIEN GMBH

Frau Nathalie Kapl

Tel.: +43 664 461 54 45

E-Mail: kapl@reisetbauer.com