



# Projekt Waldburg

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Stand: 07.03.2024

# Inhaltsverzeichnis

1. Kontaktdaten .....	2
2. Objektbeschreibung.....	2
3. Baubeschreibung: .....	2
4. Ausstattung Allgemeinbereiche .....	3
5. Ausstattung Wohnungen .....	4
6. Technische Einrichtungen Allgemeinflächen.....	5
7. Technische Einrichtungen Wohnungen .....	6
8. Sanitärausstattung.....	7
9. Wissenswertes .....	9
10. Allgemeine Hinweise .....	9

## 1. Kontaktdaten

### Bauherr:

**realGUT Immobilien GmbH**  
Tragweiner Straße 61  
4230 Pregarten  
FN 450957yx I UID: ATU 70861445

E-Mail: office@gut.immo  
Tel.: 07236 2328 400  
www.gut.immo

### Planung- und Generalunternehmer:

**Singer Bau GmbH**  
Tragweiner Straße 61  
4230 Pregarten  
FN 80210g I UID: ATU 21757301

E-Mail: info@singerbau.at  
Tel.: 07236 2328  
www.singerbau.at

## 2. Objektbeschreibung

Im Projekt Waldburg entstehen 6 Eigentumswohnungen. Das Objekt ist mitten im Ortszentrum.

Alle 6 Wohnungen haben großzügige Balkone oder Terrassen mit Grünfläche. Tiefgaragenplätze sind den Wohnungen zugeordnet.

Die Eigentumswohnungen sind qualitativvoll ausgestattet. Dazu zählen energieeffiziente Bauausführung, ein Komfort-Lüftungssystem mit Einzelraumlüftung, Fußbodenheizung, helle Fensterflächen, hochwertige Materialien für Türen, Böden, Fliesen, Armaturen usw.

## 3. Baubeschreibung:

### Fundierung:

Die Fundierung erfolgt in Abhängigkeit der Bodenbeschaffenheit mit Streifen-, Einzel-, und/oder Plattenfundamenten aus Stahlbeton.

Dimensionierung lt. statischen Erfordernissen.

### Wände:

Die Außenwände bestehen aus Stahlbeton bzw. Hochlochziegeln mit einem zusätzlichen außenliegenden Wärmedämmverbundsystem aus Polystyrol-Hartschaumstoffplatten. Die Dämmstärke wird laut den Anforderungen im Energieausweis ausgewählt.

Die Wohnungstrennwände bestehen aus ca. 25 cm starkem Stahlbeton bzw. Schallschutzziegeln mit einer 4 cm starken Vorsatzschalendämmplatte.

Nicht tragende Innenwände werden mit Hochlochziegeln errichtet. Zwischen Bad, WC und Abstellraum wird eine ca. 10 cm starke Gipskartontrockenbauwand (auf Estrich gestellt) errichtet, damit werden die Anforderungen des anpassbaren Wohnbaus erfüllt.

#### **Geschoßdecken:**

Die Geschoßdecken bestehen aus Stahlbeton-Massivdecken. Die Deckenstärke wird hier ebenfalls laut den statischen Erfordernissen ausgewählt. Die oberste Geschoßdecke wird laut Anforderungen im Energieausweis gedämmt.

#### **Dachkonstruktion:**

Es wird ein Flachdach als Bitumendach mit Bekiesung errichtet. Das Flachdach ist für die Montage einer PV-Anlage vorbereitet.

#### **Oberflächen:**

Ziegeloberflächen, Vorsatzschalen sowie sämtliche Wandflächen in den Wohnungen werden verputzt und gemalt. Stahlbetondecken in den Wohnungen werden gespachtelt und gemalt. Alle Kellerwände und Kellerdecken aus Stahlbeton werden entgratet.

#### **Treppenläufe:**

Die Treppen bestehen aus Stahlbetonlaufplatten mit Stufenkernen (Fertigteile oder Ortbeton), deren Tritt- und Setzstufen mit Fliesen belegt sind. Die Treppenläufe sind von den Umfassungswänden schalltechnisch getrennt.

### **4. Ausstattung Allgemeinbereiche**

#### **Hauseingang:**

Es wird eine einbruchhemmende Leichtmetallkonstruktion mit thermisch getrennten Aluminiumprofilen und Wärmeschutzverglasung errichtet. Das Türschloss wird mit einem aufbruchsischerem Zylinder ausgestattet (außen Stoßgriff, innen Drücker). Die Farbe der Tür wird nach Abstimmung der Architektur ausgewählt.

Die Hausbrieffachanlage wird im Eingangsbereich montiert.

#### **Schließanlage:**

Das gesamte Gebäude wird mit einer Schließanlage ausgestattet. Der Wohnungsschlüssel sperrt zusätzlich das jeweilige Kellerabteil. Für jede Wohnung sind fünf Schlüssel vorgesehen. Für den Briefkasten erhält jeder Eigentümer einen gesonderten Schlüssel.

#### **Aufzugsanlage:**

Das Stiegenhaus verfügt über einen eigenen Personenaufzug mit Haltestellen in allen Stockwerken. Die Aufzugskabine ist barrierefrei im Sinne der ÖNORM B1600, zugelassen für 8 Personen oder 630 kg.

#### **Parteienkeller:**

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Diese befindet sich im Kellergeschoss. Als Bodenbelag wird ein beschichteter oder versiegelter Estrich verwendet.

#### **Fahrradabstellplatz:**

Der Fahrradabstellplatz befindet sich jeweils im Kellerabteil.

#### **Müllsammelplatz:**

Der Müll ist von jedem Eigentümer/Mieter im ASZ zu entsorgen.

#### **Innengeländer:**

Die Geländer bestehen aus einem Flachstahlstabgeländer, (grundiert und lackiert) und einem seitlich befestigten Niro-Handlauf.

#### **Bodenbelag:**

Das Stiegenhaus und die Allgemeinflächen werden mit Fliesen (Feinsteinzeug, glatt/matt), Format 60/60 cm in der Farbe grau ausgestattet.



Bei den Tritt- und Setzstufen im Stiegenhaus werden die Fliesen (Feinsteinzeug, glasiert, Format 30/60 cm, glatt/matt) in der Farbe grau verlegt. Der Ein- und Austritt wird mit dunkleren Fliesen markiert.



Die Gehwege innerhalb der Anlage und zu den Haupteingängen werden asphaltiert oder betoniert mit Besenstrich, Stufenanlagen werden in frost- und tausalzbeständigem Sichtbeton hergestellt. Die Frestellflächen werden ebenfalls asphaltiert.

## **5. Ausstattung Wohnungen**

#### **Wohnungseingangstür:**

Als Wohnungseingangstür wird eine einbruchhemmende Tür mit Sicherheitsbeschlag und Mehrfachverriegelung eingebaut. Außerdem verfügt die Tür über einen Türspion und einen aufbruchsicheren Zylinder.

#### **Innentüren:**

Die Türen sind weiß beschichtete Röhrenspantüren, die über ein Einstemmschloss verfügen.

#### **Zargen:**

Die Zargen sind weiß und aus Stahl.

#### **Fenster:**

Im Wohnbereich werden Kunststoff-Alu-Fenster mit Mehrkammernprofil und hochwertiger 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (laut Anforderungen des Energieausweises) eingebaut.

Die Innenfensterbänke werden aus wasserfesten und weiß beschichteten Kunstmarmorplatten hergestellt. Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium und werden in der Fensterfarbe beschichtet.

#### **Sonnenschutz:**

Bei sämtlichen Fenstern von Aufenthaltsräumen einer Wohnung (Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) werden Unterputzkästen mit schienengeführten Raffstoren eingebaut. Die Raffstoren werden mit einer Funkfernbedienung gesteuert.

(Für eine nachträgliche Befestigung von Markisen, Vordächern usw. bei Dachterrassen in der Außenwand muss auf das Wärmedämmverbundsystem Rücksicht genommen werden.)

#### **Wände und Decken:**

Falls nicht anderes vereinbart wurde, werden alle Wände und Decken in den Wohnungen mit der mineralischen Farbe weiß gestrichen.

#### **Wandfliesen:**

Im Bad und im WC werden die Fliesen (Wandfliesen glatt/matt, Format 30/60 cm), in der Farbe weiß matt, liegend verlegt. Die Verfugung ist hellgrau. Im Bad wird bis zur Oberkante der Türzarge und im WC bis auf die Oberkante 120 cm vom FFOK gefliest.

#### **Bodenfliesen:**

Im Bad und im WC werden hochwertige Bodenfliesen (glatt/matt) aus Feinsteinzeug im Format 30/60 cm in der Farbe grau verlegt.

#### **Holzböden:**

Im Wohn-, Ess-, Schlaf-, Kinderzimmer, Gang, Garderobe, Abstellraum und in der Küche wird ein Qualitätsfertigparkettboden verlegt.



Die Holzböden können auf Änderungen des Raumklimas, speziell auf die Luftfeuchtigkeit, reagieren. Es daher möglich, dass sich Risse und Fugen zwischen den Dielen bilden. Diese werden in der Heizperiode auftreten. Um das so gut wie möglich zu verhindern, soll eine Luftfeuchtigkeit von 45% bis 50% und eine Raumtemperatur zwischen 20° und 23° eingehalten werden.

#### **Loggienbeläge:**

Auf den Loggien werden Fliesen oder Betonplatten verlegt.

#### **Terrassenbeläge:**

Auf den Terrassen werden Betonplatten in Splitt auf einem Unterbeton verlegt.

#### **Eigengärten:**

Den Wohnungen im Erdgeschoss werden Eigengärten zugeordnet. Diese Grünfläche werden mit dem vor Ort vorhandenen und naturbelassenen Erdmaterial bzw. Humus aufgebaut. Der angesäte Rasen kann daher auch groß- und breitblättrige Gewächse wie z.B. Klee enthalten.

Zur Erlangung und Erhaltung einer homogenen Grünfläche in den Eigengärten ist die Pflege des Rasens durch den Eigentümer/Mieter von wesentlicher Bedeutung.

Jede Wohnung mit Eigengarten erhält zur Pflege und Bewässerung einen außenliegenden, frostsicheren Kaltwasseranschluss.

(Das Aufstellen von Gartenhütten oder Sichtschutzkonstruktionen auf der Grünfläche ist unter bestimmten Bedingungen möglich. Auf allen übrigen Gartenflächen sind bauliche Veränderungen nur so weit zulässig, sodass die Voraussetzungen des §16 WEG idgF. eingehalten werden.)

## **6. Technische Einrichtungen Allgemeinflächen**

#### **Heizungsanlage:**

Das Gebäude wird mit Fernwärme beheizt. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Je Wohnung wird ein Raumthermostat im Wohn- Essbereich installiert. Die einzelnen Räume können im Fußbodenheizungsverteiler manuell gedrosselt oder abgesperrt werden.

#### **Wärmeverbrauch:**

Die Wärmemengenverbrauchsmessung erfolgt für jede Wohnung einzeln.

#### **Wasserverbrauch:**

Der Verbrauch von Kalt- und Warmwasser wird je Wohnung erfasst.

#### **Elektroinstallation:**

Die gesamte Anlage wird aus dem öffentlichen Stromnetz versorgt. Die Keller- und Stiegenhausbeleuchtung wird großteils über Bewegungsmelder und die Außenbeleuchtung zusätzlich über einem Dämmerungsschalter geschaltet.

Die Hauptverteilung und die Stromzähler werden in Verteilerschränken im Kellergeschoss untergebracht. Die Sicherungsautomaten der Wohnungen befindet sich eigenen Subverteilern in den jeweiligen Wohnungen.

#### **Stromverbrauch:**

Die Stromverbrauchsmessung erfolgt über jede Wohnung einzeln über einen wohnungseigenen Stromzähler. Stromlieferverträge sind durch die Eigentümer selbst mit einem Stromanbieter ihrer Wahl abzuschließen.

#### **E-Mobilität:**

Die Leerrohre für E-Wallboxen sind inkludiert.

### **7. Technische Einrichtungen Wohnungen**

#### **Wohnraumlüftung:**

Es werden dezentrale Lüftungsgeräte (lt. Plan) eingebaut.

(Die Filter der Lüftungsgeräte sind gemäß Herstellervorschrift in regelmäßigen und wiederkehrenden Abständen durch den Eigentümer zu tauschen.)

#### **Dunstabzug:**

Es sind nur Umluft-Dunstabzüge mit Aktivkohlefilter möglich (ist nicht im Lieferumfang enthalten).

#### **Internet, Kabel-TV:**

Eine Vorbereitung für Internet wird bis in den Medienverteiler in den Wohnungen verlegt. Außerdem wird eine Leerverrohrung in Zimmer und Wohnzimmer verlegt.

#### **Elektroausstattung:**

Sämtliche Schalter, Taster, Steck- und Anschlussdosen sind aus Kunststoff. Die Elektro-Standardinstallation ist in den Vergabeplänen ersichtlich.

## 8. Sanitärausstattung

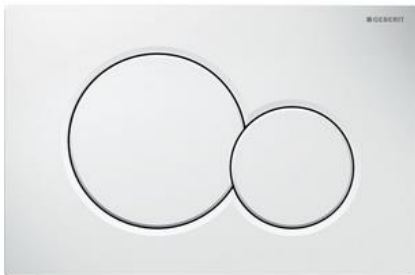
Die folgenden Material- und Ausstattungsdetails entsprechen unserer Standard- und Grundausstattung:

### Waschtisch:



Größe: 60x48 cm

### WC und Handwaschbecken:



Größe: 35x25 cm mit Einhandmischer

Dusche:



Größe: 100 x 100 cm mit Brausethermostat und Brausestange (ohne Duschwand)

## 9. Wissenswertes

Ein neues Gebäude benötigt Zeit zum Austrocknen. Die Abgabe der Baufeuchte aus Wänden, Estrichen, usw. kann ein bis zwei Jahre dauern. Um diesen Prozess nicht zu behindern, sind folgende Notwendigkeiten zu beachten:

- Die Wohnraumlüftung muss in Betrieb sein (auf regelmäßigen Filtertausch achten)
- Richtiges Lüften und Heizen, Wäsche trocknen in der Wohnung vermeiden.
- Vor dem vollständigen Austrocknen sollen Wände keinesfalls tapeziert oder mit großflächigen Bildern, usw. verhängt werden.
- Um Schimmelbildung zu vermeiden, muss eine ausreichende Luftumwälzung stattfinden. Einrichtungsgegenstände, Schränke, usw. dürfen nur mit 5 cm Abstand (Hinterlüftung) an die Außenwände montiert werden.

Mit dem Austrocknen der Bauteile geht auch ein gewisses Schwindverfahren einher, welches speziell im Anschlussbereich Boden/Wand zu Rissen bei den Silikonfugen führen kann. Es muss beachtet werden, dass Silikonfugen Wartungsfugen sind und deren Erneuerung keinen Gewährleistungsmangel darstellt.

Ebenso durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung einen Setzungsprozess, der ebenso zu geringfügigen Haarrissen führen kann. Diese Risse sind eine ganz normale Erscheinung und stellen somit nicht notwendigerweise einen Mangel dar.

## 10. Allgemeine Hinweise

Abbildungen von Produkten und auch von Schaubildern sind symbol- und beispielhaft zu verstehen. Die Produkte können in Natura von den Abbildungen in Farbe (Intensität, Verlauf, usw.) Glanz, Struktur, Oberflächenbeschaffenheit, usw. abweichen.

Die Badetasse wird auf die Rohdecke gestellt und bietet dadurch einen erhöhten Komfort bei Ein- und Ausstieg. (Diese Ausführung entspricht dem Stand der Technik, weicht jedoch hinsichtlich Bauwerksabdichtung von ÖNORM B3665 ab.)

Bei Anordnung der Küchenspüle an einer Wohnungstrennwand erfolgt zur Einhaltung des Schallschutzes die Wasser- und Abwasserinstallation sichtbar aufputz und kann vom Küchenlieferanten in den Spülenunterschrank integriert werden.

Die m<sup>2</sup> Angaben, Planmaße und Fenstergrößen sind Rohbaumaße und beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand, daher können sie in den weiteren Planungs- und Bauphasen geringfügig abweichen. Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Für Einbauten sind die Naturmaße zu nehmen und Koten entsprechend zu prüfen.

Wir weisen darauf hin, dass lediglich die ÖNORMEN, die in Gesetzen und Verordnungen für verbindlich erklärt werden, einzuhalten sind. Die nicht für verbindlich erklärten ÖNORMEN sind Richtlinien und lassen daher eine von dieser abweichenden Ausführung zu.