



# BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Projekt: KLAG Vision One



## **1. ROHBAUARBEITEN, DACH, FASSADE**

### **Fundamentierung**

Stahlbetonfundamentplatte gemäß statischen Erfordernissen.

### **Erdung**

Das Objekt wird mit einer Erdungsanlage gemäß ÖVE ausgeführt.

### **Kanalisation/Entwässerung**

Sämtliche Rohre innerhalb und außerhalb des Gebäudes mit Kunststoffrohren.

### **Fußbodenaufbau**

schwimmender Zementestrich als Heizestrich (Fußbodenheizung) auf Trittschalldämmplatten und Beschüttung.

### **Außenmauerwerk**

Massive, kreuzverleimte Brettsperrholzplatte, in der statisch erforderlichen Stärke, mit Wärmedämmverbundsystem (siehe Pkt. Vollwärmeschutz). Raumseitig mit Gipskartonvorsatzschale.

### **Zwischenwände**

Aus massiven, kreuzverleimten Brettsperrholzplatten (tragende Wände) oder Ständerkonstruktionen, jeweils einfach mit Gipskartonplatten beplankt.

### **Decken**

Aus massiven, kreuzverleimten Brettsperrholzplatten, in der statisch erforderlichen Stärke, mit Gipskartonplatten, direkt beplankt oder abgehängt verkleidet.

### **Treppe**

Vollholztreppe auf Akustiklagern und mit Kautschukbelag belegt.

### **Dachaufbau**

Dachabdichtung mit EPDM-Folie samt Kiesschüttung, EPS-Wärmedämmung und selbstklebender Dampfsperrschicht.

### **Spenglerarbeiten**

Sämtliche Verblechungen, Dachrinnen, Regenrohre, etc. aus beschichteten Alublech. Farbe nach Wahl des Architekten.

### **Fenster und Fenstertüren:**

Die Fenster und Fenstertüren werden als Kunststoff-Aluelemente mit 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt, Farbe nach Wahl des Architekten. Beschläge und Fenstergriffe aus der Standardkollektion des Herstellers.

### **Hauseingangstüre**

Gedämmtes Aluminium-Hauseingangsportal, thermisch getrennt, mit 3-fach Verriegelung, außen Niro-Griffstange, innen Niro-Drückergarnitur.

### **Wohnungseingangstüren**

Beschichtete, gedämmte Holz-Wohnungseingangstüre (Marke Dana oder gleichwertig) mit ca. 42mm Dicke, Einfachfalz, Brand- und Rauchschutz-Qualifikation, Sicherheitsklasse W2.

### **Sonnenschutz**

Bei sämtlichen Fenstern und Fenstertüren werden Schächte für die Aufnahme von Raffstores mit ca. 70mm breiten Z-Lamellen hergestellt. Sämtliche Wohn- und Schlafräume erhalten

funkgesteuerte Raffstore mit Z-Lamelle. Für jeden beschatteten Raum wird eine Funksteuerung übergeben. Farbe nach Wahl des Architekten.

#### **Wand- und Deckenoberflächen**

Gipskartonplatten in der Spachtelqualität Q2 mit weißem Dispersionsanstrich.

#### **Vollwärmeschutz**

Wärmedämmverbundsystem aus 16cm starken EPS-F Wärmedämmplatten mit Silikat-Reibputz.

## **2. AUSBAUARBEITEN**

#### **Fußbodenbeläge**

Parkettboden Eiche inklusive passender Sockelleisten und graue keramische Bodenfliesen im Format 60x60cm mit Sockelleisten wie Bodenmaterial.

Farbton gemäß Mustervorlage.

#### **Wand- und Bodenbeläge im Bad**

keramische Bodenfliesen im Format 60x60cm und keramische Wandfliesen im Format 60x60cm im Spritzwasserbereich raumhoch und entlang der restlichen Wände ein ca. 1,20m hoher Fliesenschild.

Farbton gemäß Mustervorlage.

#### **Wand- und Bodenbeläge im WC und Räumen mit WCs**

keramische Bodenfliesen im Format 30x60cm mit Block Verlegung.

An der Rückseite des WCs wird die Wandfläche bis Oberkante Vorsatzschale, bzw. ca. 1,20m Höhe, mit Bodenfliesenmaterial belegt.

Entlang der restlichen Wände werden Sockelleisten wie Bodenmaterial ausgeführt.

Farbton gemäß Mustervorlage.

#### **Außenfensterbänke**

Außenfensterbänke aus pulverbeschichtetem Aluminium, Farbe nach Wahl Architekt.

#### **Innentüren und Zargen**

weiße, gefalzte Vollbautürblätter (Marke Dana oder gleichwertig) mit Röhrenspaneinlage. Weiße Holzzarge mit gesofteten Kanten.

Drückergarnitur aus Edelstahl lt. Mustervorlage.

#### **Schließenanlage**

Die Wohnanlage wird mit einem zentralen Schließsystem aus Profilzylinder ausgestattet. Jede Wohneinheit erhält mind. 3 Schlüsseln. Die Allgemeinflächen und Postkästen werden in die Schließenanlage eingebunden. Die Abstellräume erhalten ein Vorhängeschloss.

### **3. HAUSTECHNIKINSTALLATION**

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die Ortswasserleitung mit eigenem Wasserzähler in jeder Wohneinheit.

#### **Heizung**

Die gesamte Wohnfläche wird mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Beheizung und Warmwasserbereitstellung erfolgt über eine zentrale Wärmepumpeneinheit inklusive Warmwasser-Speicher. Die Raumtemperatur wird über ein zentrales Raumthermostat in Kombination mit einem Außentemperaturfühler geregelt.

#### **Lüftung**

Die Wohn- und Schlafräume sämtlicher, straßenseitiger Wohnungen (Top 01, 05, 11) erhalten eine dezentrale Wohnraumlüftung mittels Einzelwohnraumlüfter.

Innenliegende Bäder und WCs werden mit mechanischer Belüftung ausgestattet.

#### **Sanitärausstattung Bad**

Eine Duschtasse 90x90cm mit Einhand-Brausebatterie, für Wandmontage mit Handbrause und Brausestange verchromt der Marke Laufen oder Gleichwertiges.

Die Wohnungen Top 01, 05, 09, 11 und 15 erhalten zusätzlich eine Badewanne 180x80cm inklusive Einhand-Wannenmischer für Wandmontage mit Brausegarnitur verchromt der Marke Laufen oder Gleichwertiges.

Ein Waschtisch ca. 60x48 cm, weiß der Marke Laufen oder Gleichwertiges inklusive Einhebelmischer, verchromt Marke Laufen oder Gleichwertiges.

#### **Sanitärausstattung WCs**

Ein Hänge-WC (Tiefspüler) der Marke Laufen oder Gleichwertiges inkl. Unterputzspülkasten mit weißer Betätigungsplatte (2 Mengenspülung) der Marke Geberit oder Gleichwertiges.

Ein Handwaschbecken inkl. Unterschrank ca. 40x22cm weiß, inklusive Einhebelmischer verchromt, der Marke Laufen oder Gleichwertiges.

#### **Restliche Sanitärinstallationen**

In der Küche ein Warm- und Kaltwasseranschluss für die Spüle. Der Wasseranschluss des Geschirrspülers erfolgt mit einem Kombi-Eckventil beim Kaltwasseranschluss für die Spüle.

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss.

Jede Wohnung erhält einen Außenwasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur.

#### 4. ELEKTROINSTALLATION

Hochwertiges Schalter- und Steckdosenmaterial der Marke Busch & Jäger der Serie Future Linear oder Gleichwertiges.

Anzahl und Ausstattung der Elektroinstallation gemäß folgender Aufstellung:

Raum	Ausstattung
<b>Außenbereich</b>	1 Stk Wandauslass Terrassen-/ Loggialicht geschaltet
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach Terrasse/Loggia
	1 Stk Klingeltaster bei Eingangsbereich
	1 Stk Auslass für Raffstore je Fenster
<b>Vorraum</b>	1 Stk Bewegungsmelder Wand (schaltbar)
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach
	1 Stk Rauchmelder Batterie
	1 Stk Deckenauslass (über 3m Raumlänge = 2 Stk)
	1 Stk Gegensprechanlage
<b>AR</b>	1 Stk Aus/Wechselschalter
	1 Stk Decken- oder Wandauslass
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach bei Türe
<b>Treppe</b>	2 Stk Aus/Wechselschalter an Treppen An- und Austritt
	1 Stk Wandauslass
<b>WC</b>	1 Stk Aus/Wechselschalter
	1 Stk Deckenauslass
	1 Stk SCHUKO-Steckdose (2-fach wenn Waschmaschine im WC)
<b>Bad (Bad/WC)</b>	1 Stk Aus/Wechselschalter
	1 Stk Deckenauslass
	1 Stk Wandauslass für Spiegelleucht
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach bei Türe
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 2fach WM (wenn in Bad)
	1 Stk SCHUKO-Steckdose je Waschbeckenamatur
<b>Zimmer (Kind, Arbeit):</b>	1 Stk Aus/Wechselschalter
	1 Stk Deckenauslass (über 20m <sup>2</sup> Raumfläche = 2 Stk.)
	4 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach (über 20m <sup>2</sup> Raumfläche = 5 Stk.)
	1 Stk Koaxialkabel (Kabelfernsehanschluss)

	1 Stk Rauchmelder Batterie
<b>Schlafen</b>	1 Stk Aus/Wechselschalter
	1 Stk Deckenauslass (über 20m <sup>2</sup> Raumfläche = 2 Stk.)
	4 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach (über 20m <sup>2</sup> Raumfläche = 5 Stk.)
	1 Stk Koaxialkabel (Kabelfernsehanschluss)
	1 Stk Rauchmelder Batterie
<b>Kochen/Essen/Wohnen:</b>	5 Stk Aus/Wechselschalter
	3 Stk Deckenauslass
	1 Stk Wandauslass Küche
	1 Stk Wandauslass 1fach Dunstabzug
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach Geschirrspüler
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach Kühlschrank
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach Backofen
	1 Stk 400C/16A Wand- oder Bodenauslass E-Herd
	3 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach
	2 Stk SCHUKO-Steckdose 2fach in Küche
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 3fach bei Wohnwand
	1 Stk Rauchmelder Batterie
	1 Stk Kabelfernsehanschluss

#### Netzwerk/Multimedia:

Der Anschluss beim lokalen Kabelnetzbetreiber wird durch das Verlegen einer Leerleitung vom Anschlusskasten des Kabelnetzbetreiber in die Wohneinheit vorbereitet. Bei Bedarf ist durch den Käufer ein Vertrag über die Installation und Versorgung beim Kabelnetzbetreiber abzuschließen.

## 5. AUSSENANLAGEN / GÄRTEN

Die Gartenflächen werden profiliert und gefräst. Die bearbeiteten Flächen werden für den Grasbewuchs besäht.

Terrassenbeläge aus Feinsteinzeug- Platten im Format 60x60cm oder Gleichwertiges.

Farbton gemäß Mustervorlage.

Fahr- und Gehflächen werden asphaltiert, Parkflächen der Frestellplätze werden mit Rasengittersteinen ausgeführt.

Der Vorplatz des Haupteinganges wird mit Granitplatten im Format 30x60 cm belegt.

Die Behindertenrampe wird in Beton mit Besenstrichoberfläche ausgeführt.

Die den Wohnungen zugeteilten Gärten werden mit einem 1 Meter hohen Maschendrahtzaun eingezäunt.

Farbe anthrazit oder nach Wahl des Architekten.

## **6. ABSTELLRÄUME**

Die Abstellräume im EG werden durch Systemtrennwände abgeteilt.

Jeder Abstellraum erhält einen stromsparenden LED-Lichtbalken und einen Lichtschalter, kombiniert mit einer SCHUKO-Steckdose.

Die Bereiche der Abstellräume werden nur temperiert ausgeführt.

Bodenbelag wird durch eine Oberflächenvergütung des Estrichs hergestellt.

## **7. GANGFLÄCHEN**

Gang- und Treppenflächen werden auf Grund des guten Trittschallschutzes mit Naturkautschukmaterialien inklusive passender Sockelleisten belegt.

Farbe nach Wahl des Architekten.

Die Beleuchtung wird mittels Bewegungsmelder und LED-Beleuchtung ausgeführt.

## **8. MÜLL- / FAHRRADABSTELLRAUM**

Das Nebengebäude für die Mülltonnen und die Fahrräder wird unconditioniert und absperrrbar ausgeführt. Bodenbelag als geschliffener und versiegelter Betonboden.

Wände und Decken werden in sichtbarer Brettsperrholzbauweise erstellt.

Im Fahrradbereich werden Bodenfahrradständer ausgeführt.

(absperrbare Ladeanschlussmöglichkeiten sind optional möglich)

## **9. KINDERSPIELPLATZ**

Der an der Nordseite angelegte Kinderspielplatz wird mit einem 1 Meter hohen anthrazitfarbenem Maschendrahtzaun eingezäunt, und ist über ein Gartentor zugänglich.

Eine Grundausstattung für den Kinderspielplatz wird bereitgestellt.

## **10. CARPORT**

Die überdachten Stellplätze werden aus Brettsperrholz hergestellt und haben eine Mindestdurchfahrthöhe von 2,30m. Eine Leerverrohrung für Elektromobilität wird bei jedem zweiten Parkplatz vorbereitet.

## Hinweise:

In den Wohn- und Aufenthaltsräumen beträgt die Raumhöhe mindestens 250 cm, in den restlichen Räumen im EG mindestens 230 cm und im OG 240 cm. Unterhalb von Trägern beträgt die Raumhöhe mindestens 220 cm.

Alle von Maklern, Baufirmen bzw. auf der Baustelle tätigen Personen gemachten Zusagen betreffend Zusatzleistungen, Planänderungen bzw. Ausstattungsänderungen, welche dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht entsprechen oder ergänzen, sind nur bei einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer gültig. Verzögerungen und Preisänderungen wegen zusätzlicher Vereinbarungen bleiben vorbehalten.

Die erforderliche Abtrennung zur Spritzwasserbegrenzung (z.B.: in Form einer Duschkabine) ist vom Käufer zu errichten.

Es gibt bauseitig eine strenge Ersteinstellung der Haustüren, Fenster und Terrassentüren.

Die Heizungs- und Lüftungsanlage ist jährlich durch einen Fachbetrieb zu warten.

Im ersten Jahr kann es wegen der Baufeuchte zu erhöhten Heizkosten (erhöhtem Stromverbrauch) kommen.

Die Anschlüsse der Waschtische und WCs an die Wände werden nicht silikoniert.

Risse bis 0,2 mm Rissbreite sind zulässig, wenn die bauphysikalischen und technologischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Beurteilung der visuellen Qualität von Mehrscheiben-Isolierglas gilt die ÖNORM EN 1279-1.

Die Luftwärmepumpen-Außeneinheit befindet sich auf der Nordseite des Hauses, direkt vor dem Stiegenhaus.

Für den Zustieg auf das Dach durch die Lichtkuppel im OG2 ist eine Aufstiegshilfe (beispielsweise eine Anlegeleiter) erforderlich. Sollte hier eine PV-Anlage gebaut werden, müsste diese im obersten Geschoss permanent zur Verfügung stehen.

Sollten zwischen den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Unterschiede bestehen, gilt vorrangig die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Arbeiten und Bauteile (Ausstattung), die nicht namentlich in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannt werden, sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Zeichnerische und schriftliche Ausdrucksmittel in allen Plänen haben keine Gültigkeit für die Ausführung und begründen keine Leistungspflicht des Bauträgers.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt vorbehaltlich anderslautender behördlicher Vorschriften und allfälliger technisch notwendig werdender Änderungen.

In der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung durch Marken- und Typenbezeichnung festgelegte Produkte können durch gleichwertige Produkte ersetzt werden, ohne dass hierdurch irgendwelche Ansprüche des Käufers entstehen. Leistungen welche in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Visualisierungen stellen nur eine Symbolgrafik dar, welche von der Natur abweichen.

Die Erfahrung zeigt, dass es bei Bauausführungen zu Abweichungen von den Plänen kommen kann.

Wenn Sie Professionisten mit der Einrichtung Ihrer Wohnung beauftragen, bestehen Sie ausdrücklich darauf, dass der Professionist die Naturmaße nimmt.

Für Fragen oder eine Beratung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

**REAL360 IMMOBILIEN GMBH**

Köglstraße 12, A-4020 Linz  
office@real360.at

Ihr Ansprechpartner:

**Anita Lemmerhofer**  
**0676/843 878 808**  
**al@real360.at**

[www.klag-vision-one.at](http://www.klag-vision-one.at)

**REAL**  
**360**.AT



**m1**  
baumanagement