

# BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## Lebensraum Wimpassing

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemein.....	3
2.	Fundierung .....	3
3.	Bodenplatte .....	3
4.	Geschossdecken .....	3
5.	Mauerwerk.....	3
6.	Fassade.....	4
7.	Stiegen .....	4
8.	Terrassen .....	4
9.	Dach .....	4
10.	Fenster und Türen .....	4
11.	Eingangstüren und Wohnungstüren.....	5
12.	Müllbox .....	5
13.	Innenputz und Malerarbeiten .....	5
14.	Sanitärausstattung .....	6
15.	Wandfliesen/-Belag in Bad/WC.....	7
16.	Bodenbeläge Häuser .....	8
17.	Lüftungsanlagen .....	8
18.	Energieversorgung .....	8
19.	Elektroinstallationen Allgemein .....	9
20.	Elektroinstallationen Häuser .....	9
21.	Schlosserarbeiten .....	11
22.	Gemeinschaftsräume.....	11
23.	Stellplätze .....	11
24.	E-Auto-Ladestation- Lehrverrohrung.....	12
25.	Wasserversorgung.....	12
26.	Strom.....	12
27.	Erdungs- und Blitzschutzanlage.....	12
28.	Telefon.....	12
29.	Kanal .....	12
30.	Oberflächenwasser .....	12
31.	Allgemein.....	12

## 1. ALLGEMEIN

Die Decken und Wände, Materialwahl, Stahleinlagen sowie Beton- und Mörtelgruppen, werden entsprechend den statischen Berechnungen und nach den derzeit geltenden Bestimmungen über den Schallschutz sowie der Wärmeschutzverordnung ausgeführt.

## 2. FUNDIERUNG

Stahlbetonplatte oder Streifenfundament lt. statischen Erfordernissen

## 3. BODENPLATTE

Stahlbetonplatte lt. statischen Erfordernissen, Wärmedämmung lt. energietechnischen Anforderungen, Trittschalldämmung lt. Bauphysik, Folie, Estrich, Bodenbelag.

### 3.1. Bodenplatte Abstellbox

Bodenplatte ungedämmt, geschliffen und gestrichen

## 4. GESCHOSSDECKEN

Wärmedämmung lt. energietechnischen Anforderungen, Brettschichtholz verleimt, Splittschüttung, Trittschalldämmung lt. Bauphysik, Folie, Estrich, Bodenbelag, Untersicht der Geschossdecken in den Wohnräumen Gipskarton-Bauplatte gespachtelt und weiß gestrichen.

## 5. MAUERWERK

### 5.1. Abstellbox bzw. ebenerdiger Abstellraum

Holzriegelkonstruktion, außen verputzt, innen Holz Natur, ELO Installationen Aufputz, ungedämmt als kalter Raum ausgeführt.

### 5.2. Außenmauerwerk

Ausführung in Holzmassivbauweise ca. 10-15 cm Kreuzlagen (KLH) oder Brettsperrholz, Lattung, Gipskartonplatte, nach statischen oder bauphysikalischen Erfordernissen, Vollwärmeschutz und Dämmung lt. energietechnischen Anforderungen.

### 5.3. Trennwände

Dämmung lt. bauphysikalischen Erfordernissen, Massivholzbauweise 5-10cm KLH oder Brettsperrholz zweischalig ausgeführt, Lattung, Gipskartonplatte.

### 5.4. Innenwände

Innenwände als Einfachständerwände mit beidseitiger Gipskartonbeplankung mit einer Stärke von ca. 8 bis 12 cm gespachtelt und weiß gestrichen.

## 5.5. Raumhöhen

Lt. Plan, Abweichungen aufgrund technischer Erfordernisse möglich.

## 6. FASSADE

Wärmedämmverbundsystem, verputzt lt. Farbkonzept, Dämmstärken lt. energietechnischen Anforderungen

## 7. STIEGEN

### 7.1. Innenliegende Wohnungsstiegen

Holzwangentreppe mit einseitigem Handlauf, im Bereich des Technikraumes mit Setzstufen

## 8. TERRASSEN

### 8.1. Terrassen Garten

Ausführung lt. planlicher Darstellung.  
Estrichplatten 40 x 40 cm im Splittbett oder Mörtelbett und Unterbeton verlegt.

## 9. DACH

### 9.1. Abstellbox

Hinterlüfteter, bitumengeflämmter und auf der oberen Lage besandeter Dachaufbau mit Regenrinne zur Entwässerung.

### 9.2. Dachkonstruktion bei unausgebautem Dachgeschoss

Klappbodentreppe, Satteldach mit Dacheindeckung, Ausführung als Kaltdach, Dämmung der Geschossdecke nach energietechnischen Anforderungen

### 9.3. Zusatzausstattung: Dachkonstruktion bei ausgebautem Dachgeschoss light

Ausführung als Satteldach mit Dacheindeckung, Lattung, Konterlattung, Unterdach, Schalung, Sparren, (zwischen Sparren Wärmedämmung lt. energietechnischen Anforderungen), Dampfsperre, Lattung, Gipskartonplatten, Fortführung der Holzwangentreppe Punkt 7.1 in das Dachgeschoss. Nicht ausgeführt werden die Spachtel und Malerarbeiten, die Gipskartonbeplanungen an der Decke, sowie der komplette Bodenaufbau (bis zur Zwischendecke).

### 9.4. Zusatzausstattung ausgebautes Dachgeschoss

Ausführung als Satteldach mit Dacheindeckung, Lattung, Konterlattung, Unterdach, Schalung, Sparren, (zwischen Sparren Wärmedämmung lt. energietechnischen Anforderungen), Dampfsperre, Lattung, Gipskartonplatten, Fortführung der Holzwangentreppe Punkt 7.1 in das Dachgeschoss.

### 9.5. Spenglerarbeiten

Verblechung in Aluminium beschichtet oder Stahlblech verzinkt bzw. verzinkt beschichtet.

## 10. FENSTER UND TÜREN

### **10.1. Fenster und Fenstertüren**

Rahmen und Flügel in Kunststoff mit Alu beklipst und 3-fach Isolierverglasung.

### **10.2. Sonnenschutz**

Bei allen Fenstern und Fenstertüren der Wohnräume erfolgt die Vorbereitung für den Sonnenschutz mit Außenjalousie in Form einer Stockaufdoppelung mit Jalousiekasten, keine elektrische Ausführung.

Die Ausführung der Jalousien erfolgt auf Sonderwunsch des Käufers und lt. einheitlicher Vorgabe der VO Immo GmbH bzw. Behördenvorschrift (Farbkonzept, etc.).

Das nachträgliche Anbringen von Markisen als Sonderwunsch ist möglich, der Markisenstoff ist einfarbig lt. Farbkonzept der VO Immo GmbH auszuführen.

Rollläden sind aufgrund der erforderlichen Einbautiefe in den Unterputzkästen nicht möglich.

### **10.3. Markisen**

Das nachträgliche Anbringen von Markisen ist möglich, der Markisenstoff ist einfarbig lt. Farbkonzept der VO Immo GmbH auszuführen.

### **10.4. Fensterbänke**

Material (Außen): Alu beschichtet;

Material (Innen): Werzalit weiß, Modell „compact“ oder gleichwertiges

## **11. EINGANGSTÜREN UND WOHNUNGSTÜREN**

### **11.1. Hauseingangstüre**

In Aluminium mit Wärmeschutzverglasung. Festlegung der Ausführung durch die VO Immo GmbH.

### **11.2. Innentüren**

Innentüren mit Holzzargen in Weiß, Türdrücker und Beschläge lt. Bemusterung, Höhe 2 m, Breite 80 cm.

## **12. MÜLLBOX**

Bei Eingangsbereich: 1x Müllbox für 2 Tonnen à 120 Liter lt. einheitlicher Vorgabe der VO Immo GmbH

## **13. INNENPUTZ UND MALERARBEITEN**

Gipskarton – Plattenstöße gespachtelt und geschliffen;  
Innenanstriche: weiß

## 14. SANITÄRAUSSTATTUNG

### 14.1. WC

Aufteilung / Ausführung lt. Plandarstellung

#### 1 Wand-WC-Anlage:

„Geberit Renova“ Wandtiefspül-WC, WC-Sitz mit Deckel, Unterputzspülkasten, Betätigungsplatte.

„Geberit Sigma 01“ mit 2-Mengen-Spültechnik.

Farbe: weiß;

oder gleichwertiges

#### 1 WC-Handwaschbecken-Anlage:

Wenn im Plan dargestellt, Handwaschbecken

„Laufen Pro A“, 45 x 34 cm;

oder gleichwertiges

#### Einhebelwaschtischmischer:

„Hansgrohe Focus 100“, verchromt;

oder gleichwertiges

### 14.2. Bad

Aufteilung / Ausführung lt. Plandarstellung

#### 1 Waschtisch-Anlage:

1 Waschtisch;

„Laufen Pro A“, 60 x 48 cm;

oder gleichwertiges

#### Einhebelwaschtischmischer:

„Hansgrohe Focus 100“, verchromt;

oder gleichwertiges

#### 1 Wand-WC-Anlage:

„Geberit Renova“ Wandtiefspül-WC, WC-Sitz mit Deckel, Unterputzspülkasten, Betätigungsplatte;

„Geberit Sigma 01“ mit 2-Mengen-Spültechnik;

Farbe: weiß;

oder gleichwertiges

#### 1 Badewanne:

Badewannenanlage;

Badewannenanlage „Vigour One“ Sanitäracryl;

170 x 75 cm, mit Wannenträger;

oder gleichwertiges

#### Einhand-Wannenmischer:

„Hansgrohe Focus AP“, verchromt

#### Handbrause:

„Hansgrohe Crometta 100 Vario“;

oder gleichwertiges

Brausegarnitur und Wandstangenset

**Achtung:** Bei Sonderwünschen im Bereich Dusch- und Badearmaturen muss die Kompatibilität mit der eingebauten Übergabestation (zB Durchflussmenge) vom Käufer berücksichtigt werden. Kleinaccessoires wie Handtuchhalter, Seifenschale, etc. sind nicht enthalten.

### 14.3. Küche

Installation: Warm- und Kaltwasser, sowie Anschlussmöglichkeit für den Geschirrspüler inkl. Ablauf.

**Achtung:** Die Einschlägigen Normen und Richtlinien der Küchen Errichter müssen eingehalten werden. Vom Bauträger werden nur max. 3m Warmwasserlänge bereitgestellt.

### 14.4. Waschmaschinenanschluss

1 Waschmaschinenanschluss mit Unterputzsiphon und Kaltwasseranschluss pro Haus.

### 14.5. Garten

1 Kaltwasseranschluss mit frostsicherem Kemperventil.

## 15. WANDFLIESEN/-BELAG IN BAD/WC

### 15.1. Bad

Fliesen im Spritzwasserbereich der Badewanne, Duschbereich und auf der Waschbeckenwand, ca. 2 m ab Fußbodenoberkante. Der nicht verfliesete Bereich mit Latexanstrich, weiß, raumhoch.

#### Verfliesung lt. Muster:

Fliese 30 x 60 cm, weiß matt oder glänzend, liegend verlegt.  
Fliese „Coburg“ 30 x 60 cm, Farben: anthrazit, grau und beige oder gleichwertiges

### 15.2. WC

WC-Rückenwand verflieset auf 1,20m Höhe.

#### Verfliesung lt. Muster:

Fliese 30 x 60 cm, weiß matt oder glänzend, liegend verlegt.  
Fliese „Coburg“ 30 x 60 cm, Farben: anthrazit, grau und beige; oder gleichwertiges

## 16. BODENBELÄGE HÄUSER

### 16.1. Kochen-Essen-Wohnen / Schlafen / Kind / Büro/ Vorraum 1.OG/ Studio

**V1:** Landhausdielen, fallende Längen

Eiche natur

Eiche natur, weiß matt oder

Eiche natur, rustikal

versiegelt oder

**V2:** Schiffboden

Eiche natur oder

Eiche natur, weiß matt

versiegelt

### 16.2. Bad / WC / Vorraum/ Garderobe/Technikraum

Fliese 30 x 60 cm, weiß matt oder glänzend, liegend verlegt.

Fliese „Coburg“ 30 x 60 cm, Farben: anthrazit, grau und beige; oder gleichwertiges

### 16.3. Abstellbox

Rohbetonoberfläche der Bodenplatte versiegelt und gestrichen.

## 17. LÜFTUNGSANLAGEN

### 17.1. Dunstabzug Küche

System: Umluft (Dunstabzug im Kaufpreis nicht enthalten, (Abluffführung über Dach oder Außenwand auf Grund Niedrigenergiebauweise nicht möglich).

### 17.2. Lüftung

Fenster- und Wandlüfter nach bauphysikalischen Erfordernissen.

## 18. ENERGIEVERSORGUNG

### 18.1. Energieversorgung

Versorgung durch Leitung der Energie AG.

### 18.2. Heizung und Warmwasserbereitung

Fernwärmeanschluss an die Hackschnitzel- und Heizgenossenschaft Straßwalchen reGenbH (HHS).

Hierbei wird in jedem Haus eine Übergabestation sowie ein Wärmezähler montiert. Das Fernwärmeleitungsnetz, die Übergabestation sowie auch die Zähler verbleiben im Eigentum der HHS. Die Abrechnung erfolgt direkt mit dem Anbieter.



## 19. ELEKTROINSTALLATIONEN ALLGEMEIN

### 19.1. Installation

Ausstattung in Anlehnung an die ÖVE- Richtlinie E 8015-2

Achtung: Elektroinstallationen in Wohnungstrennwänden nur in Absprache mit der örtlichen Bauaufsicht.

### 19.2. Schalter / Steckdosen

Flächenprogramm reinweiß

### 19.3. Fernsehen / Internet

Anschluss an Netz Glasfasernetz PR-Link Peter Rauter GmbH, Medienverteiler im Wohnungseingangsbereich, Netzwerkdose im Wohnzimmerbereich, Lehrverrohrung Aufenthaltsräume 1.OG, gebührenpflichtig für den Käufer.

### 19.4. Rauchwarnmelder

Unvernetzte Rauchwarnmelder werden nach Vorgabe der geltenden rechtlichen Bestimmungen sowie Behördenvorgaben angebracht.

### 19.5. Allgemein – Außenbeleuchtung

Wandleuchten oder Poller, gesteuert über Schaltuhr und/oder Dämmerungsschalter lt. einheitlicher Vorgabe der VO Immo GmbH; Leuchtmittel: LED.

### 19.6. Überdeckte Stellplätze

Lehrverrohrung zum Hauptverteilerkasten. Beleuchtung lt. einheitlicher Vorgabe der VO Immo GmbH.

## 20. ELEKTROINSTALLATIONEN HÄUSER

### 20.1. Vorraum/Garderobe

1 Deckenlichtauslass bei Raumlänge bis 3 m  
 2 Deckenlichtauslässe bei Raumlänge ab 3 m  
 2 Steckdosen einfach  
 2 Schalter

### 20.2. Gang

1 Deckenlichtauslass  
 1 Steckdosen einfach  
 1 Schalter

### 20.3. WC

1 Deckenlichtauslass  
 1 Schalter  
 1 Lüfter

#### **20.4. Bad**

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass
- 1 Steckdose zweifach
- 2 Schalter
- 1 Steckdose für die Waschmaschine
- 1 Steckdose für den Wäschetrockner
- 1 Steckdose für den Handtuchtrockner (Handtuchtrockner ist nicht enthalten)
- 1 Lüfter

#### **20.5. Kochen**

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass
- 3 2-fach Steckdosen
- 1 2-fach Steckdose für Kühlschrank / Gefrierkombination
- 1 Steckdose für Dunstabzug (Umluft)
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Mikrowellenherd
- 1 Anschluss für E-Herd 380V
- 2 Schalter

#### **20.6. Wohnen / Essen**

- 2 Deckenlichtauslässe
- 3 Steckdosen einfach
- 2 Steckdose zweifach
- 1 Steckdose dreifach
- 1 Netzwerkdose für Internet/TV/Telefonie
- 2 Schalter
- 2 Multimediadosen

#### **20.7. Abstellbox**

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Steckdose zweifach
- 1 Schalter

#### **20.8. Technikraum**

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Schalter

#### **20.9. Schlafzimmer**

- 1 Deckenlichtauslass
- 2 Steckdosen zweifach
- 4 Steckdose einfach
- 1 Leerverrohrung für Internet / TV
- 2 Schalter

## **20.10. Zimmer 1 / Zimmer 2**

1 Deckenlichtauslass  
2 Steckdosen zweifach  
4 Steckdose einfach  
1 Leerverrohrung für Internet / TV  
2 Schalter

## **20.11. Terrasse**

Je 1 Wandlichtauslass  
1 UP Feuchtraumsteckdose

## **20.12. Zusatz: ausgebautes Dachgeschoss**

2 Deckenlichtauslässe  
1 Schalter  
2 Zweifachsteckdosen  
2 Einfachsteckdosen

## **21. SCHLOSSERARBEITEN**

### **21.1. Stiegenhausgeländer Innen**

Handlauf, Farbe lt. Farbkonzept

### **21.2. Stahlteile im Außenbereich**

Stahlteile im Außenbereich verzinkt beschichtet.

## **22. GEMEINSCHAFTSRÄUME**

### **22.1. Außenanlagen**

Asphalt, Betonsteine, Grünflächen und Gärten mit Stabgitterzaun lt. Bepflanzungskonzept und Außenanlagenplan lt. einheitlicher Vorgabe der VO Immo GmbH.

### **22.2. Befestigte Flächen für KFZ**

Ausführung in Asphalt und Rasensteine

### **22.3. Grünflächen**

Laut Bepflanzungskonzept und Außenanlagenplan bzw. einheitlicher Vorgabe der VO Immo GmbH.

## **23. STELLPLÄTZE**

Freistellplätze, Carports, Fahrradabstellplätze (lt. Plan)

## 24. E-AUTO-LADESTATION- LEHRVERROHRUNG

Die elektrische Leistung seitens des Energieversorgers für den Betrieb von E-Auto-Ladestationen ist nicht Vertragsbestandteil, es wird lediglich eine Lehrverrohrung für die Möglichkeit der Verkabelung bei den überdachten Stellplätzen vorgesehen. Falls der Käufer eine Schnellladestation für E-Fahrzeuge in überdachten Stellplätzen installieren möchte, ist mit dem Energieversorger abzuklären, ob die zusätzlich bereitzustellende Anschlussleistung verfügbar ist und diese separat zu vereinbaren sowie die notwendige Verkabelung und sonstige Vorrichtungen herzustellen. Die Ausführung ist im Einvernehmen mit dem Energieversorger herzustellen.

## 25. WASSERVERSORGUNG

Anschluss an den örtlichen Brunnen, der Käufer hat der Wassergenossenschaft beizutreten.

## 26. STROM

Anschluss an das Netz der Energie AG.

## 27. ERDUNGS- UND BLITZSCHUTZANLAGE

Das Gebäude wird mit einer Fundamenterdungsanlage, gemäß den gültigen Vorschriften, ausgestattet. Eine Blitzschutzanlage wird errichtet, wenn behördlich vorgeschrieben.

## 28. TELEFON

Anschluss an Glasfasernetz PR-Link Peter Rauter GmbH für Internettelefonie.

## 29. KANAL

Anschluss an den Fäkalkanal der Gemeinde Lengau.

## 30. OBERFLÄCHENWASSER

Versickerung in der Gesamtanlage (Eigengrund).

## 31. ALLGEMEIN

Abweichungen und technische Änderungen, die behördlich auferlegt werden oder aus technischen oder rechtlichen Gründen oder sich aus der Sicht der VO Immo als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben vorbehalten.

Konkret genannte Produkte bei Sanitärgegenständen und Boden- bzw. Wandbeläge gelten vorbehaltlich ihrer jeweiligen Verfügbarkeit.

Silikonverfugungen, Holz- und Metallanstriche sind laufend und ordnungsgemäß vom Wohnungseigentümer zu warten.

Die Abstellboxen sind für die Lagerung hochwertiger und empfindlicher Gegenstände nicht geeignet (Bücher, Kleidung, etc.) und werden ungedämmt bzw. nicht frostsicher ausgeführt.

Irrtum, behördliche und technische Auflagen und Änderungen bzw. Abweichungen, die sich ohne offensichtliche Minderung des Gebäudewertes aus handwerklichen, architektonischen oder konstruktiven Gründen sowie aus Gründen der Materialbeschaffung ergeben, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

In die Pläne eingetragene Einrichtungsgegenstände (Möbel, Küche, etc.) sowie Bepflanzungen in den Gärten sind nicht Vertragsgegenstand und stellen lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar.

Die Sanitärgegenstände in den Plänen dienen als Platzhalter, zur Ausführung kommen die in der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung definierten Produkte und Gegenstände (oder gleichwertige Produkte).

Folgende Unterlagen werden für den Vertragsgegenstand als Maßgebend festgelegt:

1. Bauträgervertrag
2. der Text der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Die zeichnerische Darstellung in Allgemeinplänen und Grundrissen sowie die Darstellung des Modells oder der Visualisierung sind nicht maßgebend.

Für die Einrichtung der Wohnung sind Naturmaße zu nehmen. Bei den Plandarstellungen handelt es sich um Rohbaumaße. Auch werden die genauen Wohnungs- und Raumgrößen erst im Zuge der Polierplanung ermittelt. Abweichungen sind möglich.

Die beiliegenden Blätter des Planteils der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthalten Symbolfotos, die tatsächliche Auswahl der Ausstattung hat auf Grund von Farbunterschieden anhand von Originalprodukten zu erfolgen.

Sämtliche Einrichtungsgegenstände (Küchen, etc.) dürfen erst nach Übergabe der Wohnung geliefert und eingebaut werden.

Sonderwünsche: Die 1. Beratung nach Kaufvertragsunterfertigung inkl. Planskizze und Kostenschätzung ist im Kaufpreis enthalten. Weitere Beratungstermine werden nach tatsächlichem Aufwand verrechnet. Sonderwünsche sind u.a. nur dann möglich, wenn sich keine Auswirkungen auf die Förderzuschläge für energiesparende Verbesserungen etc. ergeben.

Baustellenbesichtigung: Geführte Baustellenbesichtigungen mit den Käufern erfolgen zur Rohbauabnahmen und zur Vorübergabe der Wohnung. Eine Begehung der Baustelle bzw. der Wohnungseigentumsanteile ist außerhalb der vorgenannten Termine nicht möglich.

Die Hinterfüllung der Baugrube erfolgt soweit möglich mit auf der Baustelle vorhandenen Aushubmaterial. Die Gestaltung der Außenflächen erfolgt mit auf der Baustelle vorhandenem Oberbodenmaterial nach dem vorliegenden Außenanlageplan, angepasst an die topographischen örtlichen Gegebenheiten. Es erfolgt keine Bodenverbesserung im Untergrund. Es erfolgt eine einmalige Aussaat. Eine Ansaatpflege, sowie Nachsaat bzw. Nacharbeiten zum Erreichen einer geschlossenen Grasnarbe erfolgt nicht. Weiters wird vereinbart, dass die Gartengestaltung und Rasenunterausbildung nicht im Sinne der ÖN B 2241 und L1111 bzw sonstiger sich hierauf beziehenden Normen erfolgt. Eine Pfützenbildung ist durchaus zulässig.

Es wird vereinbart, dass vor Übergabe der Wohnung bzw. des Objektes eine Baugrobreinigung erfolgt.

**Version** Bau- und Ausstattungsbeschreibung WE-Anlage (2)  
**Stand** 01/2021  
**Form** BA20-02