



# floris - ganz daheim

12 MODERNE WOHNUNGEN IN ST. FLORIAN AM INN

Bau &  
Ausstattung

4782 ST. FLORIAN AM INN

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## 1. BAUSTELLENEINRICHTUNG UND VORARBEITEN

Die Vorarbeiten umfassen die Höhe- und Lage-Einmessungen lt. Einreichplan, die Baustellenkontrolle über die gesamte Baudauer sowie die Erstellung und Einhaltung des Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes nach den entsprechenden Vorgaben des Baustellenkoordinators. Die komplette Räumung der Baustelleneinrichtung erfolgt nach der Fertigstellung der Bauarbeiten.

## 2. ERDARBEITEN, KANAL, ANSCHLUSSARBEITEN, DACH- UND OBERFLÄCHENWASSERENTSORGUNG.

Der anstehende Mutterboden samt bestand Oberfläche wird über die gesamte Baufläche abgezogen und zwischenzeitlich seitlich gelagert. Anschließend wird mit dem Aushub begonnen. Im Zuge dessen wird überschüssiges Aushubmaterial abtransportiert und sofern gesetzlich zwingend vorgeschrieben auch entsorgt (Vorrang der Wiederverwendung am Bauplatz). Die Schüttung unter der Sohle sowie das Hinterfüllen der Baugrube und des Baugrubenaushubes wird mit sickerfähigem Drainagematerial ausgeführt. Ebenfalls bei den Erdarbeiten enthalten sind sämtliche Anschlussarbeiten wie etwa der Anschluss an den Schmutzwasserkanal und der Anschluss an das öffentliche Strom- und Wassernetz.

Weiteres sind auch alle erforderlichen Maßnahmen zur Versickerung oder Rückhaltung und gedrosselten Ableitung der anfallenden Dach-, Oberflächen- und Drainagewässer einzuhalten.

Vor Fertigstellung der Gesamtanlage wird der am Baugrundstück vorgefundene Mutterboden wieder ausgebreitet, notwendige Böschungen angelegt und die Erstbesämung des Rasens ausgeführt, Die Aussenanlage gemäß Planung.

### u.a. nicht enthalten:

Nachsämen des Rasens, Zaun, Bäume, Sträucher, andere Arten von Bepflanzungen Mauern und Zäune entlang der Grundstücksgrenzen.

## 3. ROHBAU

a) Der Hauskanal wird in Kunststoff-Material gemäß ÖNORM unter der Bodenplatte oder im Kellerberich Aufputz außer Haus geführt und in das Öffentlichen Kanalnetz eingeleitet.

Eine einfache Ring-Drainage wird rund ums Gebäude hergestellt und in den Kanal eingeleitet.

Sämtliche Bodenplattendurchführungen werden mit Gummi Manschette ausgeführt, bei Bedarf mit RDS ausgestattet.

Ein Übergabeschacht wird gem. ÖN für Schmutzwasserkanal installiert.

Als Tragende Unterkonstruktion werden Massnahmen gem. Bodengutachten und vorgefundener Bodenverhältnisse vorgenommen.

Fundamente laut Statik in Ortbeton ausgeführt.

Die Bodenplatte wird laut Statik bewehrt und in Ortbeton ausgeführt.

Erdung wird laut Vorgaben Elektriker vorgesehen (Verzinkt und Niro je nach Bedarf).

Die Bauwerksabdichtung erfolgt mit Bitumenbahnen 1 oder 2 Lagig 4-9mm, min 15cm über der FFOK und Perimeterdämmung/ Noppenbahn als Schutz. Die Abdichtung auf der Bodenplatte mit Bitumenbahnen geflämmt.

Die Außenwände werden mit einem 25 cm starken Ziegelmauerwerk (samt WDVS) ausgeführt. Eine Trennschicht wird zwischen der Bodenplatte und Ziegelmauer eingebracht.

Die Wohnungstrennwände werden mit Schallschutzziegeln oder in Ortbeton/ Fertigtelemente gemauert bzw. ausgeführt. Darauf wird einseitig Steinwolle zur Herstellung des Schallschutzes angebracht.

Die tragenden Mittelmauern werden mit 17 bis 25 cm starken Hochlochziegeln und die nicht tragenden Mauern aus 12 cm starken Hochlochziegeln ausgeführt oder Leichtbaukonstruktionen in GK Ständerwänden. Der Fußbodenaufbau in den Wohnungen im EG ca. 25 cm, im OG ca. 25 cm

## **b) Decken:**

Die Decken, Stützen und Träger werden entsprechend den statischen Erfordernissen in Stahlbeton hergestellt. Benötigte Leitung werden in der Decke sowie auf der Decke installiert. In Nassräumen im OG wird eine auf eine Abdichtung (W4) auf der Decke verzichtet somit wird eine W 4 Verbundabdichtung Plus ausgeführt.

## **c) Stiegen:**

Die Stiegen werden in Ortbeton oder als Betonfertigteil in Abstimmung auf Stärke des Fliesenbelages hergestellt. Schallschutz Maßnahmen zur Schallentkoppelung der Stiegen werden vorgesehen.

## **d) Brüstungen:**

Die Brüstung im Bereich Stiegenhaus OG wird mit einem Fertigteil oder in Ziegel hergestellt oder Geländer nach Vorgabe des Architekten.

## **e) Stemmarbeiten:**

Alle für die Leitungsführung benötigten Stemmarbeiten sowie das Verschließen und Vermauern der Installationen sind inkludiert.

## **Anmerkung:**

Der Errichter behält sich nachträgliche Änderungen der verwendeten Baumaterialien vor, falls auf Grund statischer Erfordernisse oder anderer technischer Notwendigkeiten Bedarf dazu besteht. Maße, Flächen sowie Technischer Anforderung kann sich je nach Ausführungsstandard ändern.

Die tatsächliche Ausführung kann aufgrund Statik, Brandschutz, Leitungsschacht usw. von den Einreichplan | Unterlagen abweichen. Dadurch kann es zu Abweichung der Flächen in einzelnen Wohnungen oder Nebenräumen kommen. Ein Zuschlag für Mehrflächen steht dem Auftragnehmer nicht zu; eine Entschädigung für Minderflächen steht dem Auftraggeber nicht zu.

Brandschutz, Schallschutz, Luftdichtheit und Abdichtungen gegen Feuchtigkeit des Gebäudes wird gemäß den technischen und baurechtlichen Vorgaben ausgeführt.

## **4. DACHDECKER & SPENGLER**

### **Flachdach:**

Der Aufbau bei Flachdach beginnend ab der Stahlbetondecke setzt sich aus einem Voranstrich, einer Dampfsperre, EPS Dämmplatten gem. Energieausweis mit einer Gefälledämmung, einer Flachdachabdichtung, einer Vliesschicht und einer Kiesbeschüttung zusammen. (für weiterführende Details zum Aufbau sei an dieser Stelle auf die entsprechenden Schnitte verwiesen). Gefälledämmung wird nach Ausführung angepasst jedoch die erforderlichen Wärmedämmstärke wird beibehalten.

### **Flachdach | Abdichtung bei den Terrassen und Balkonen ( EG, OG):**

Bei den Terrassen im Erdgeschoß wird das erforderliche Gefälle im Zuge der Betonierarbeiten hergestellt.

Auf den Terrassen/ Balkonen erfolgt die Abdichtung mit einer geeigneten Flachdachabdichtung nach Wahl des Auftragnehmers inkl. der erforderlichen Hochzüge.

### **Spenglerarbeiten:**

Die Montage der Ablaufrohre, Attikaverblechungen erfolgt samt erforderlichem Zubehör (Rohrschellen, Rohrknien, Einhängessel, Vorköpfe, Rinnenhaken usw.) in Alu-Color gem. Vorgaben Architektur.

Die Ablaufrohre werden jeweils bis zur Geländeoberkante in den Regensinkkasten/ Kanal geführt.

## 5. WOHNUNGSEINGANGSTÜRE

Gemäß Angaben OIB Richtlinien.

a) Innenlage Röhrenspan - Klimaklasse C - Schalldämmung 42dB - RAL 9016 - 90/200cm - inkl. Holzzarge für Mauerstärke 285mm - inkl. Langschild Drücker Alu natur mit PZ Sperre ohne Zylinder - inkl. Montage in passende Laibung

b) Eingangsportale aus Aluminium mit Glas oder Paneelfüllung.

## 6. FENSTER | TÜREN

Fenster | Terrassentüren aus PVC - Farbe innen und außen Aluminium.

Die Fenster vom Erdgeschoß und OG werden mit einer 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung ausgeführt. Griff weiß, Sichtbare Beschläge

U<sub>w</sub> = laut Energieausweis W/m<sup>2</sup>K

Ö-Norm RAL Montage der Fenster und Haustüren mit Glattstrich des Mauerwerks, Bodentiefe Elemente werden mit Flüssigkunststoff inkl. Vlies abgedichtet.

### Eingangsportal:

Eingangsportale aus Aluminium mit Motorschloss und mehrfacher Verriegelung

## 7. FENSTERBÄNKE

## 5. WOHNUNGSEINGANGSTÜRE

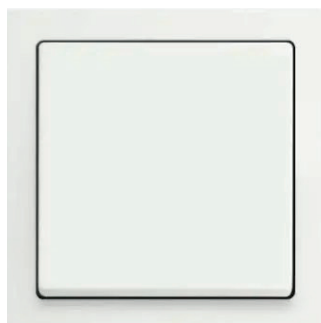


## 8. ELEKTROINSTALLATION

Betriebsbereite Elektroinstallation gemäß ÖNORM min. Anforderung.

Hingegen werden sämtliche Räume im Allgemeineigentum vom Errichter mit Leuchtmittel ausgestattet, wie etwa der Technikraum, der Gang, der Fahrradbereich, das offene Stiegenhaus, der Hauszugang.

Im Preis inbegriffen sind sämtliche Schuko Steckdosen, Lichtschalter, Jalousien-Schalter, Netzwerkdosen, Telefon UP-Dosen und Tv-Anschluss.



Der Elektroanschluss vom Anschlusspunkt im Nahbereich der Grundstücksgrenze wird bis zum Zählerkasten Hauptverteiler im Haus (Technikraum) hergestellt.

Der E-Verteilerkasten wird im Wohnraum montiert, nach Abstimmung.

Die Elektroinstallation wird im Wohnraum ausschließlich unter Putz verlegt.

In den Kellerersatzräumen kann die E-Installation teilweise auf Putz erfolgen.

Der Potentialausgleich und die Erdung werden entsprechend den geltenden ÖVE Vorschriften hergestellt.

### Telefon:

Der UP-Telefonauslass ist mit Netzkabel bis zum PTA-Anschlusskasten des Gebäudes vorgesehen.

Der Anschluss ist vom Käufer den Wohnungseigentümern selbst herzustellen bzw. sind die anfallenden Kosten zu tragen.

### Internet:

Der Wohnraum wird mit einer bzw. mehreren Netzwerkdosen für Anschluss ans Internet ausgestattet. Gemäß Angaben Käufer.

Der Anbieter ist vom Auftraggeber / von den Käufer/ Wohnungseigentümern selbst zu wählen bzw. sind die anfallenden Kosten zu tragen.

### Leerrohr für Elektro-Ladestation:

Leerverrohrung bis zu Stellplätzen wird vorgesehen. Die Verkabelung bzw. die Steckdose selbst ist nicht im Leistungsumfang enthalten und ist dementsprechend von dem Käufer selbst nach den jeweiligen Erfordernissen hinsichtlich der notwendigen Netzleistung (vorbehaltlich der Verfügbarkeit der gewünschten Netzleistung) herzustellen.

Die allenfalls zusätzlich anfallende Netzanschlussgebühr für die höhere Netzleistung ist vom Auftraggeber / Wohnungseigentümer zu bezahlen.

## 9. HEIZUNG & SANITÄRINSTALLATION

Die Beheizung des Gebäudes wird voraussichtlich über eine Luftwasser-Wärmepumpe die im Aussenbereich (voraussichtlich auf dem Dach) und im Technikraum vorgesehen ist. Die Leitung von Innengerät bis Außengerät sind im Schächten oder PVC Leitungen vorgesehen.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über einen Elektro Warmwasserboiler in der Wohnung.

Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung mit den für jeden Raum optimierten Verlegeabständen.

Ein Raumthermostat mit Wochenprogramm wird in jeden Raum platziert und dient zur Regelung der Raumtemperatur.

Heizungs-Verteilleitungen – egal ob „auf Putz“ oder „unter Putz“ verlegt – werden nach stand der Technik mit einer Wärmedämmung versehen. Sämtliche Leitungen die nach Außen führen sind mit entsprechendem RDS ausgestattet.



## 10. INNENPUTZ

Der Innenputz wird in Kalk-Gips als „Glattputz“ malerfertig Q2 ausgeführt. In den Feuchträumen kommt ein Kalk-Zementputz Glatt zur Ausführung.

## 11. FUSSBODENAUFBAU

In den Wohnbereichen sowie Geschäftsflächen setzt sich der Fußbodenaufbau aus der Stahlbetondecke, einer Zementgebundenen EPS Granulat, Trittschall- Dämmplatten (TDPL), einer PAE-Folie und einem ca. 7 cm starken Heizestrich zusammen.

## 12. SONNENSCHUTZ

Unterputzkästen für nachträgliche Montage von Raffestors wird vorgesehen.

## 13. MALER

Sämtliche Decken und Wände werden mit einer einfarbigen weißen atmungsaktiven Mineralfarbe oder Dispersion gestrichen, sowie Elementdecken, Stahlbetonträger und Stützen zuvor malerfertig gespachtelt. (Qualität 2 - Standard lt. Innenputznorm; Schattenfreiheit bei Streiflicht kann nicht erreicht werden; bei höheren Anforderungen wie etwa bei indirekter Beleuchtung wird eine Streiflichtspachtelung empfohlen.

## 14. TERRASSEN- /BALKONBELAG/ EINGANGSBEREICH:

Terrasse im EG werden Feinsteinzeugplatten aus Splittbeton ausgeführt. Die Balkone werden mit Feinsteinzeugplatten auf Stelzenlager ausgeführt.



## 15. AUSSENPUTZ

Vor Beginn der Putzarbeiten an der Fassade wird ein entsprechendes Putzgerüst hergestellt und über die gesamte Dauer der Putzarbeiten vorgehalten.

Als Wärmedämmung kommt ein 18-20 cm starkes Wärmedämmverbundsystem (WDVS, Vollwärmeschutz) zur Ausführung. Ausführung laut Energieausweis.

Darauf wird ein Reibputz ohne Faschen hergestellt.

Die farbliche Gestaltung der Fassade obliegt dabei ausschließlich dem Bauträger in Anlehnung an die Visualisierung.

## 16. SCHLOSSER & GLASER

Bei den Balkonen erfolgt Brüstung aus Metall. Die Montage erfolgt Innen oder Außenliegend gem. Vorgaben Architektur.

Details in den Ausführungsplänen ersichtlich. Die Innengeländer im Stiegenhaus (EGOG) werden einseitig aus beschichteten oder Verzinktem Stahlgeländern mit aufgesetztem Edelstahlhandlauf bzw. als Mauerbrüstung mit einem einseitigen Edelstahlhandlauf ausgeführt.

Kellerersatzraum Abtrennung erfolgt in Metallausführung.

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## 17. FLIESEN

Verlegen der Bodenfliesen im Bad, WC, Vorraum (oder nach Vorgaben des Käufers) - Serie Walk 30/60 cm in 3 Farben oder gleichwertiges im Falle einer Produktionseinstellung.

Verlegen der Wandfliesen Kante natur 30/60 cm im Bad und WC; Auswahl von 3 Farben (siehe Muster) oder gleichwertiges im Falle einer Produktionseinstellung.

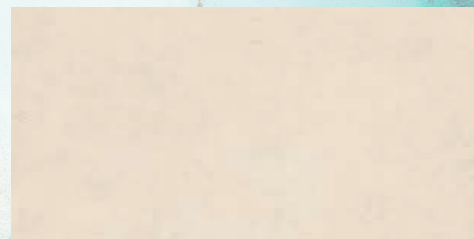
Die Wände im Bad und WC werden grundsätzlich bis auf eine Höhe von 1,20 m verfliesert, im Duschbereich bis auf 2,20 m.

Abdichtung Bad Feuchtigkeitsklasse W4 Verbundsabdichtung.

Der obere Abschluss der Wandfliesen erfolgt mit einer Acryl-Fuge.

Die Fugenausbildung zwischen Boden- und Wandfliesen/Sockelleiste erfolgt in Silikon (Wartungsfuge).

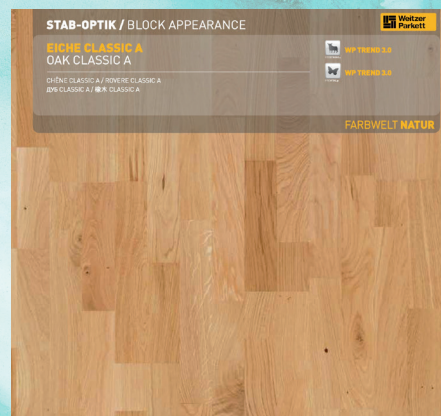
Liefern und versetzen der Schlüterschienen im Bereich der Übergänge zwischen unterschiedlichen Bodenbelägen.



Fliesenauswahl: drei verschiedene Muster der oben genannten Serie. In der Belagsfertigen Variante nicht enthalten.

## 18. BODEN

Holz-Parkettboden in Wohnraum sowie Schlafräume.,



Kellerersatzräume, Nebenräume sowie Technikraum wird der Boden mit einer Boden-Beschichtung ausgeführt.



## 19. INNENTÜREN

Zimmertüre in Weiß mit Umfassungszargen und Griff aus Edelstahl.  
In der Belagsfertigen Variante nicht enthalten.



## 20. SANITÄRE EINRICHTUNG

Sanitär Aufputz (Dusche, Armatur, Waschbecken, WC-Sitz)

**WC:** Wandhängendes WC inkl. Deckel, Laufen oder vergleichbarer Hersteller  
Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten und Unterputzdrückergarnitur mit Wasserstopp  
Keramik-Handwaschbecken 48 x 27 cm weiß, Einhandmischer  
Kalt-Warmwasser, Abflussleitung; sämtliche Leitungen und PVC-Rohre, die in die Wohnung führen, müssen mit Brandschutzmanschetten/ Brandschutz versehen werden.  
Ventilator (Limodor) mit Zeitsteuerung/ Nachlaufrelais werden vorgesehen.

### Bad:

#### Dusche:

Duschkabine Eckdusche Echtglas in der Größe 90x90 cm ohne Stufe Dusch-Rinne als Abfluss zur Ausführung.

Brausegarnitur bestehend aus: Basicjet Duschsystem mit wasserführender Brausestange, mit flexiblen Anschlussschläuchen Keramik-Waschtisch Laufen Pro 60 oder 80cm Einhandmischer mit Ablaufgarnitur, Chrom, Waschmaschinenauslaufhahn DN15 1/2' poliert, Chrom, inkl. Schlauchverschraubung HL Einbausifon für Waschmaschine DN50/40. Sämtliche Leitungen und PVC-Rohre, die in die Wohnung führen, müssen mit Brandschutzmanschetten/ Brandschutz versehen werden. Ventilator (Limodor) mit nachlaufrelais werden vorgesehen

#### Außenbereich:

Frostsichere Gartenarmatur Kemper im Außenbereich bei Gartenwohnungen. Die bezeichneten Marken sind nur exemplarisch genannt und können im Falle einer Produktionseinstellung durch gleichwertige Artikel anderer Marken ersetzt werden.





## 21. AUSSENANLAGEN

### Verkehrsflächen, Freiparkplätze:

Für Parkplätze sowie Zugang wird der Unterbau abgestimmt auf den Unterboden hergestellt.

Die Parkplätze sowie die Zufahrt wird asphaltiert / gepflastert und markiert. Die Zugänge von Parkflächen bis Eingang sowie der Fahrradabstellfläche und Müllraum werden mit Pflaster verlegt.

Im Parkplatz- sowie im Zugangsbereich werden Leistensteine aus Beton verschiedener verlegt. Entwässerung der Parkplätze in die Sickermulde wird gem Bodenqualität hergestellt.

Die Ausführung kann aufgrund Bodengegebenheiten usw. geändert werden.

### Einfriedung:

Die Einfriedungen sind nicht enthalten; Zäune, Mauern, Hecken usw. sind bauseits herzustellen. Traufenausbildung: Ausbilden der Traufe mit Traufenschotter inkl. der Rasenleistensteine als Begrenzung.

# KONTAKT

“ Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!



**immobilien  
bär**

Lukas Gabriel BSc.

**M** +43 (0)664 10 49 381

**E** lukas.gabriel@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.