

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

**DAS KEIML  
AM AUBERG  
4040 LINZ  
(SCHLÜSSELFERTIG)**

## **ERRICHTUNG VON ZWEI WOHNGBÄUDE MIT JE 3 WOHNEINHEITEN SAMT KELLERGESCHOß MIT 8 TG-STELLPLÄTZEN ZZGL. 2 CARPORT-STELLPLÄTZE**

### **I. Allgemein**

- I.1 Lage und Situierung: Haus Keimgutgasse 1 - Haus Riesenwiese 2  
4040 Linz Pöstlingberg
- I.2 Gesamtzahl der Wohnungen: 6

### **II. Bauausführung**

- II.1 Fundamente:  
Lt. statischer Berechnung bzw. Planung erforderlichen Dimension und Bewehrung.
- II.2 Kelleraußen- und Innenmauerwerk:  
Geschalter Beton mit senkrechter Feuchtigkeitsisolierung, Stahlbetonwände roh.
- II.3 Außenmauerwerk für Wohngeschosse:  
Hochlochziegel und oder Stahlbetonmauerwerk 25 cm dick inkl. Wärmedämmverbundsystem 20 cm.
- II.4 Innenmauerwerk für Wohngeschosse:  
Trennwände aus 25 cm Ziegelmauerwerk bzw. 25 cm Stahlbetonmauerwerk verputzt bzw. gespachtelt weiß gemalt.  
Nichttragende Innenwände aus 10 cm Hochlochziegel, verputzt weiß, Bad verputzt weiß bzw. teilweise verflies.
- II.5 Decken:  
Stahlbetondecke lt. statischem Erfordernis.
- II.6 Stiegenhausstiege:  
Stahlbeton (Fertigteil oder Ortbeton) mit Schallschutztrennung.
- II.7 Dachkonstruktion:  
Holzdachstuhl, Blecheindeckung lt. statischem Erfordernis bzw. lt. Plan
- II.8 Fußboden-Unterkonstruktion:  
Estrich auf Trittschalldämmplatten schwimmend verlegt (in Wohngeschossen Heizestrich, EG, OG und DG inkl. Empore).



- II.9 Deckenuntersichten:  
Malfertig gespachtelt, weiß gemalt.
- II.10 Innenputz Wände:  
Wohnräume: Maschinengipsputz, grober und feiner Kalkzementverputz im  
Bad- u. WC-Bereich, weiß gemalt.
- II.11 Außenputz:  
Lt. Farb- und Materialkonzept.

### III. Ausstattung

#### III.1 Allgemein:

- III.1.a Fenster und Loggien- uo Terrassentüren bzw. Hebe-Schiebetüren lt. Plan:  
Fensterkonstruktionen Kunststoff weiß, Aussendeckschale in Alu – Farbe lt.  
Farb- und Materialkonzept.  
Standard Drücker Niro, z.T. Fixverglasung, sonst mit Drehkipp – Flügel mit 3-  
Scheiben Isolierverglasung.  
Schallschutzanforderung lt. Baubescheid.  
Im Erdgeschoss werden absperrbare Fenstergriffe ausgeführt.  
Fenstersohlbänke außen Alu pulverbeschichtet – Farbe lt. Farb- und Material-  
konzept.  
Die Innenfensterbänke, weiß, sind aus kunststoffbeschichteten Holzspanplat-  
ten (z.B. Helopal „Fenorm Helodur“ oder glw.).
- III.1.b Wohnungseingangstüren:  
Holztürblatt, weiß, einbruchshemmend mit Zusatzschloss und Spion.  
Farbe Tür und Zarge weiß mit Einbauzylinder und Edelstahl Drücker innen.  
Brandschutzanforderungen lt. Baubescheid.
- III.1.c Innentüren:  
Vollbau-Röhrenspantüren weiß lackiert, Edelstahl Drückergarnitur mit Roset-  
ten, WC und Bad Türen mit WC Garnitur.  
Holzzargen weiß lackiert mit Gummidichtung.
- III.1.d Fußböden:  
Wohnräume, Kochen: Hochwertigste Echtholz Parkettböden z.B. Weitzer  
Comfort Diele Eiche wild pro Active 1800x175x11 o.glw. inkl. Massivholz-  
Sesselleisten.  
Bad, WC: Feinsteinzeug 60/60 cm bzw. lt. Farb- und Materialkonzept.  
Stiege mit Feinsteinzeug 60/60 cm bzw. lt. Farb- und Materialkonzept.  
Terrasse/Balkon/Loggia 50/50 cm bzw. lt. Farb- und Materialkonzept.
- III.1.e Schalter und Steckdosenausführung:  
Flächenschalter bzw. Dosen, Farbe „rein-/arktisweiß“.  
Fabrikat: Busch u. Jäger oder gleichwertiges
- III.1.f Behandlung der Wände und Decken:  
Verputz bzw. gespachtelt, weiß.

- III.1.g Beheizung und Lüftung:  
Luft-Wärmepumpe.  
Niedertemperatur-Fußbodenheizung samt Kühlfunktion.  
In jeder Wohneinheit ist ein Einzelraumlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung im Elternschlafzimmer, welches in der Außenwand situiert ist, verbaut.  
Versorgung über Kompaktwohnungsstation (je Wohneinheit) mit einer Temperaturregelung im Wohnzimmer.
- III.1.h Wasserbereitung:  
Das Warmwasser wird dezentral je Wohnung im Durchlaufprinzip hergestellt. Je Wohnung ist ein Wärmetauscher vorgesehen. Die Wärmeversorgung für die Durchlauferhitzer erfolgt aus dem Pufferspeicher dieser wird mit einer Wärmepumpe beheizt. Allgemeine Wasserenthärtungsanlage ist inklusive.
- III.2 Vorraum:  
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.  
Leerrohr für Telefon.  
Lautwerk.
- III.3 Bad/WC:  
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.  
Sanitärausstattung „COMFORT“ lt. Ausstattungsliste.  
Situierung der Lüftung im Wandbereich.  
Bad: Fliesen Wand 60/60 cm, lt. Farb- und Materialkonzept, raumhoch verflieset.  
Sanitärausstattung LAUFEN PRO S.  
Einbaubadewanne.  
Handbrause.  
Füll- und Brausebatterie (Einhebelmischer).  
Dusche mit Duschtasse, Brausebatterie und Hand-brause.  
Wand-WC- Anlage mit Einbauspülkasten.  
Waschbecken mit Einlochbatterie (Einhebelmischer).  
Waschmaschinenanschluss im Bad uo AR.
- III.4 Wohnküche:  
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.  
Warmwasser, s. Punkt III.1.h.  
(Fußboden, Malerei, Fenster, Türen wie III.1)
- III.5 Schlaf- und Kinderzimmer uo Büro:  
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.  
(Fußboden, Malerei, Fenster, Türen wie III.1)
- III.6a KG Allgemein:  
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.  
(Fußboden, Malerei, Türen wie III.1)
- III.6b Haustechnik KG:  
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.  
(Fußboden, Malerei, Türen wie III.1)

- III.7 Terrasse/Balkon/Loggia:  
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.  
Aussenwasseranschluss je 1 Stück pro Wohneinheit.  
Terrasse/Balkon/Loggia: Feinsteinzeugplatten 50/50 lt. Farb- und Materialkonzept.
- III.8 Sonnenschutz:  
Als Sonnenschutz sind VWS Unterputzkästen inkl. Leerrohre für die Stromleitungen für den etwaigen nachträglichen Einbau von Raffstores 80 mm bauseits vorgesehen.
- III.9 Stiegenhaus:  
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.  
(Fußboden, Malerei, Türen wie III.1)
- III.10 Gläser lt. Anforderungen (Baubescheid, Baugesetz, techn. Anforderungen).

#### **IV. Gemeinschaftsanlagen und Sonstiges**

- IV.1 Eingangsbereich Haus:  
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.  
Einheitliche Briefkästchen im Eingangsbereich.  
Müll, Situierung und Größe lt. Pläne.  
Vorplatzbelag lt. Pläne.
- IV.2 Keller- und Tiefgarage:  
Böden der Partiekeller, Technikraum als geglättete Betonböden mit versiegelter Oberfläche.  
Tiefgarage und Müllraum – „Dichtasphalt“.
- IV.3 Außenanlagen:  
Lt. Pläne.
- IV.4 Zaun lt. Pläne.
- IV.5 Elektroausstattung allgemein:  
Die gesamte Anlage wird aus dem öffentlichen Stromnetz versorgt.  
Die Keller/TG- und Stiegenhausbeleuchtung wird über Bewegungsmelder geschaltet. Die Außenbeleuchtung (Eingangsbereich) über Dämmerungsschalter und Schaltuhr geschaltet.  
Das gesamte Gebäude wird mit einer Blitzschutz-Erdungsanlage gemäß ÖVE/ÖNorm 62305 ausgestattet. Die Sicherungsautomaten der Wohnungen sind in Subverteilern untergebracht. Für jede Wohnung sind eine Gegensprechanlage mit Türöffner, eine Türklingel im Hauseingangsbereich sowie eine weitere Türklingel vor der Wohnungseingangstür vorgesehen. Die Stromzähler sind im Verteilerschrank im Kellerbereich (Technikraum) installiert.

## V. Elektroinstallationen - Ausstattungsliste

### Empfang:

- 2x Deckenauslässe
- 2x Aus, Wechsel- od. Kreuzschalter, ev. Taster – bzw. Bewegungsmelder
- 2x Reinigungssteckdosen (unterhalb Lichtschalter)
- 1x Telefondose mit einer Steckdose
- 1x Innenteil Türschalter (Videosprechanlage)
- 1x UP-Wohnungsverteiler (Starkstrom)
- 1x UP-Wohnungsverteiler (Schwachstrom)

### Abstellraum:

- 1x Deckenauslass
- 1x Reinigungssteckdose

### WC:

- 1x Wandauslass über Waschbecken
- 1x Ausschalter
- 1x Anschluss Abluftventilator (falls kein Fenster vorhanden)

### Bad:

- 1x Deckenauslass
- 1x Wandauslass über Waschbecken
- 1x Ausschalter (ev. Außenliegend – je nach Schutzabstandsmöglichkeit)
- 1x Steckdose für Waschmaschine
- 1x Doppel-Steckdose bei Waschbecken
- 1x Leerrohr für Potentialausgleich Badewanne
- 1x Anschluss Abluftventilator (falls kein Fenster vorhanden)

### Kinderzimmer:

- 1x Deckenauslass
- 1x Wechselschaltung
- 1x Reinigungssteckdose (unterhalb Lichtschalter bei Tür)
- 2x Doppel-Steckdosen
- 1x Einzelsteckdose
- 1x Leerverrohrung TV/Internet/Telefon (in Kombination mit Doppelsteckdose)
- 1x Brandmelder (unvernetzter Batteriemelder)

### Terrasse/Loggia/Balkon:

- 1x Wandleuchte
- 1x Ausschalter (innenliegend)
- 1x FR-Steckdose mit Klappdeckel

### Schlafzimmer:

- 1x Deckenauslass
- 1x Wechselschaltung
- 1x Reinigungssteckdose (unterhalb Lichtschalter bei Tür)
- 2x Doppel-Steckdose
- 1x Einzelsteckdose
- 1x Leerverrohrung TV/Internet/Telefon (in Kombination mit Doppelsteckdose)
- 1x Brandmelder (unvernetzter Batteriemelder)



#### Küche/Esszimmer:

- 1x Deckenauslass
- 1x Aus- Wechselschalter
- 1x Wandauslass für Arbeitsbeleuchtung mit Schaltstelle
- 1x Reinigungssteckdose (unterhalb Lichtschalter)
- 1x Geräteanschlussdose 5-polig (E-Herd)
- 1x Geschirrspüler
- 1x Steckdose Kühlschrank
- 1x Steckdose Dunstabzug
- 2x Doppel-Steckdosen (Arbeitssteckdosen)

#### Wohnzimmer:

- 2x Deckenauslässe (getrennt schaltbar)
- Serien-, Wechsel- oder Kreuzschaltungen (entsprechend der Türzahl)
- 1x Reinigungssteckdose (unterhalb Lichtschalter)
- 1x Doppel-Steckdose
- 1x SAT-TV-Anschlussdose
- 1x Leerverrohrung/Leerdose Telefon/Internet
- 3x Einzelsteckdosen
- 1x Brandmelder (unvernetzter Batteriemelder)
- 1x Raumthermostat

#### Kellerabteil:

- 1x Wandleuchte
- 1x Ausschalter (innenliegend)
- 1x FR-Steckdose mit Klappendeckel

Die Stromzählung wird jeder einzelnen Wohnung zugeordnet.

Die TV-Steckdose im Wohnzimmer ist an das Kabelnetz des örtlichen Kabelbetreibers angeschlossen.

Weiters können gegen Aufzahlung von einem im Vorzimmer befindlichen Verteiler über vorhandene Leerrohre sämtliche Schlafräume mit Kabel-TV sowie Internetzugang versorgt werden.

Es ist für das Laden der E-Fahrzeuge im TG-Bereich ein allgemeines Lastmanagementsystem samt Leerrohre (unterputz) zu den jeweiligen Stellplätzen installiert.

Die Telefonverkabelung erfolgt im Zuge der Telefoninstallation durch die Telekom.

Die Telefonanmeldung samt Kostentragung fällt in die Sphäre des Wohnungswerbers.



## VI. Sanitärausstattung „COMFORT“

### WC Anlage

Laufen PRO Wand-WC Tiefspüler rimless, weiß (820966) od. glw.



Laufen Pro Sitz + Deckel, weiß, abnehmbar (896950) Soft-close optional od. glw.



Geberit Sigma01 Betätigungsplatte, weiß (115770115) od. glw.



### Handwaschbecken

Laufen Pro S Handwaschbecken 1 HL m.ÜL 450x340, weiß (815961) od. glw.



Hansa Nova Standventil (Kaltwasser Armatur), chrom (00918101) od. glw.



## Waschtischanlage Bad

Laufen Pro S Waschtisch 650x465, weiß (810964) od. glw.



Hansa Ligna Waschtischmischer, chrom (55302203) od. glw.



## Badewannenanlage

Concept 200 Duowanne mit Mittelablauf 170x75cm weiß (COBW8660W) od. glw.



Hansa Ligna Wand-WFB-Mischer chrom (06742103) od. glw.



Hansa Viva Brausegarnitur mit Halter 1-strahlig, Schlauch 125cm, chrom (44170110) od. glw.



## Duschanlage

Kaldewei Superplan Brausetasse, weiß, 90x90x2,5cm (KAL390.1) od. glw.



Kaldewei KA Einbau-System-Rahmen ESR bodeneben 900x900mm (KAL64000015) od. glw.



Kaldewei KA Einbau-System-Rahmen ESR bodeneben 900x1200mm (KAL64000025) od. glw.



KA 90  
Mod. 4048

Hansa Ligna EH-Brausebatterie, chrom (06670103) od. glw.



Hansa HANSAVIVA 4415 Brausegarnitur 900mm 3-strahlig, Chrom (44150330) od. glw.



### Waschmaschinenanschluss

HL 406 Waschgeräte Einbausifon DN40/50 int. Wasseranschluss + Auslaufhahn R1/2" od. glw.



## **BAU- UND AUSSTATTUNGSÄNDERUNGEN, SONDERWÜNSCHE**

Um Ihnen die Abwicklung Ihrer Sonderwünsche zu erleichtern, erlauben wir uns Ihnen folgende grundsätzlichen Informationen zu geben:

Änderungen auf Wunsch des Eigentümers sind selbstverständlich grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baufortschrittes bewirken und nicht in Widerspruch zu behördlichen Bestimmungen oder Auflagen stehen.

Für Ihre Sonderwunschplanung steht Ihnen das Architekturbüro zu Verfügung, mit dem ein Stundensatz von 100,-- € netto vereinbart wurde.

Eine reibungslose Sonderwunschabwicklung ist nur mit einer mit den Fachplanern abgestimmten Planung unseres Architekten gewährleistet.

Sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind (z.B. versetzen von Wänden, Türen etc.) und mit einem Bauplanwechsel verbunden sind, hat der Wohnungswerber zu tragen.

In der Regel sind tragende Wände, Stiegen, Installationsschächte in ihrer Lage unveränderbar. Um die architektonische Qualität zu wahren sind ebenso Fenster und Wohnungs- bzw. Hauseingangstüren nicht veränderbar.

Bei Änderungen an nicht tragenden Wänden hat der Wohnungswerber das Einverständnis mit dem Projektanten herzustellen, um eine eventuell erforderliche, allenfalls mit Kosten verbundene, Neuberechnung der Heizkreisläufe der Fußbodenheizung zu veranlassen.

Eine Änderung an nicht tragenden Wänden macht zusätzlich meist eine Änderung der Elektroplanung (Raumthermostat, Steckdosen, Lichtschalter, Lichtauslässe) erforderlich.

Mehr- und Minderkosten sind zwischen Käufer und den am Bau beauftragten Professionistenfirmen unter Abstimmung mit dem Bauträger direkt abzurechnen.

Unsererseits wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Sonderwunschbeauftragung keine Vorauszahlungen an die beauftragten Professionisten erfolgen dürfen.

## **ALLGEMEINES**

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit, sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen besseren Nährboden bieten.

Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen. Keinesfalls ist es empfehlenswert die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren, da die Abgabe der in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit unterbunden bzw. verzögert wird.

Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und nicht notwendigerweise einen Mangel darstellen.



Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen zulässig sind und Putzstärken, sowie Verfließungen in den Plänen nicht ausgewiesen werden. Wandverbauten an Außenwänden können eine Störung des Klimahaushaltes bewirken, was die Bildung von Schimmelpilzen an der Wandoberfläche zur Folge hat. Es ist daher für eine entsprechende Konvektion hinter Einbaumöbeln zu sorgen.

Raumhöhen:

Es können die Raumhöhen teilweise aufgrund von Unterzügen und abgehängten Decken etc. variieren.

Elastische Verfugungen:

Elastische Verfugungen sind aufgrund ihrer stofflichen Eigenschaften als Wartungsfuge anzusehen und gelten daher nicht als Abdichtung. Ihre Funktion muss vom Eigentümer in regelmäßigen Abständen überprüft und das Material gegebenenfalls erneuert werden, um Folgeschäden zu vermeiden.

Es wird auf das Merkblatt Nr. 1 des Österreichischen Fliesenverbandes zum Thema Wartungsfugen hingewiesen.

<http://www.fliesenverband.at/technische-merkbblätter/merkblatt-1-5/>

Baustellenbesuche im Rahmen der Sonderwuschabwicklung:

Der Gesetzgeber hat mit dem Bauarbeitenkoordinationsgesetz - BauKG festgelegt, dass auf Baustellen vom Bauherrn Schutzmaßnahmen vorzusehen sind, die eine Gefährdung verhindern sollen. Wir ersuchen Sie daher, vor dem Betreten der Baustellen mit dem Ihnen namhaft gemachten Zuständigen Kontakt aufzunehmen und die von ihm in Abhängigkeit von den Gefahren des Baubetriebes bekanntgegebenen Schutzmaßnahmen einzuhalten (Helm, Schuhwerk, Beleuchtung der Baustelle etc.)

Die in den Bauplänen ausgewiesenen Wohnnutzflächen sind Rohbaumaße (ohne Berücksichtigung der Putzstärken). Geringfügige Veränderungen bis 3% von Wohnnutzflächen bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch-konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Visualisierungen sind als symbolhafte Darstellungen zu verstehen und nicht bindend. Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften sowie technische Erfordernisse bleiben vorbehalten. Detailänderungen vorbehalten.

## **SCHLUSSBEMERKUNG**

Diese Bau- u. Ausstattungsbeschreibung entspricht der, dem derzeitigen Planungsstand (Einreichplanung) entsprechenden Genauigkeit.

**Änderungen vorbehalten!**

