

---

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



## WOHNHAUS D4

### Perg

---

D4 Errichtungs GmbH  
Figulystraße 34, 4020 Linz

Stand: Mai 2022

---

## Inhaltsverzeichnis

---

Inhaltsverzeichnis .....	1
Grundsätzliches, Einleitung.....	2
Konstruktion.....	3
Ausstattung.....	4
Elektrotechnische Installation.....	7
Haustechnische Installation .....	12
Ergänzung .....	13

---

## Projektbeschreibung, Grundsätzliches, Einleitung

---

Bei dem Wohnhaus D4, Dirnbergerstraße 4 in 4320 Perg handelt es sich um ein Wohnhaus in Zentrumlage in Perg.

Das Gebäude ist nicht unterkellert, im Erdgeschoß sind Stellplätze, Kellerabteile, Fahrradabstellraum und Technikgebäude untergebracht.

Im 1. OG, 2. OG und zurückgesetztem Dachgeschoß sind 25 Wohnungen, alle mit Balkon und/oder Terrasse untergebracht.

Das Gebäude ist durch ein zentrales Stiegenhaus mit Lift erschlossen.

Das Wohnhaus D4 wird von der D4 Errichtungs GmbH, Figulystraße 34, 4020 Linz als Bauträger errichtet, parifiziert und soll ins Wohnungseigentum abverkauft werden.

Es steht dem Bauträger D4 Errichtungs GmbH frei, sowohl in Hinblick auf Konstruktion, Wohnungsausstattung sowie Haustechnische und Elektrotechnische Installationen Änderungen zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen, solange die Gleichwertigkeit gegeben ist.

Sollte bei Vertragsabschluss keine Farbwahl für die Bodenfliesen angegeben werden, gilt die Standardausführung mit anthracite matt (Boden) und weiß (Wand) als vereinbart.

---

## Konstruktion

---

Konstruktion: Pfahlfundierung, Bodenplatte, Außenwände im Erdgeschoß und Decken aus Stahlbeton (Ortbeton, Halbfertigteil oder Fertigteil)  
Außen- und Wohnungstrennwände in den Obergeschoßen aus Ziegel oder Stahlbeton, wenn bauphysikalisch erforderlich mit Vorsatzschale in Trockenbauweise oder mit verputzten Akustikplatten.  
Nichttragende Zwischenwände in Trockenbauweise.

Bodenaufbau: Im Erdgeschoß (Garage, Kellerabteile, Technikräume) Asphalt, Verbundestrich beschichtet  
Im Stiegenhaus und den Obergeschossen Wärme- und Trittschalldämmung gemäß bauphysikalischer Anforderungen, schwimmender Estrich, beheizt in den Wohnräumen

Fassaden: Vollwärmeschutzfassade; Dämmstärken lt. Vorgabe Bauphysik und Architektur, Außenfensterbänke aus Aluminium beschichtet, Farben lt. Farb- u. Materialkonzept

Eingang, Stiegenhaus, Gänge:  
KST-Eingangsportal; Bodenbelag aus Feinsteinzeug; Wände und Decken gespachtelt oder verputzt, Mineralfarbe weiß, vor Wohnungseingangstüren eingelegte Fußabstreifer mit Beschriftung

Geländer und Handläufe:  
Stahlgeländer Flachstahl und Formrohr, verzinkt und/oder pulverbeschichtet, Farbe lt. Farb- u. Materialkonzept  
Handläufe Edelstahl

Außenanlagen: Verkehrsflächen Asphalt, Gehwege Asphalt, Beton oder Betonpflaster, Einfassungen aus Betonrandsteinen und Betonbordsteinen

Grünflächen: Gartenflächen begrünt; geringe Bepflanzung; Einfriedung aus Maschendrahtzaun verzinkt, Höhe 1,00 m bzw. Anpassung an Bestand der Nachbargrundstücke

Dach: Flachdachkonstruktion, bituminöse Abdichtung oder Folienabdichtung, Dämmstärken lt. Vorgabe Bauphysik, Gründach mit extensiver Begrünung

Balkone, Terrassen:  
Stahlbetonplatten, Bodenaufbau lt. bauphysikalischen Anforderungen, Plattenbelag aus Hartsteinzeug 60/60/2 auf Stelzenkonstruktion oder Schienenkonstruktion

## Ausstattung

### Allgemein

#### Hauseingangstüre:

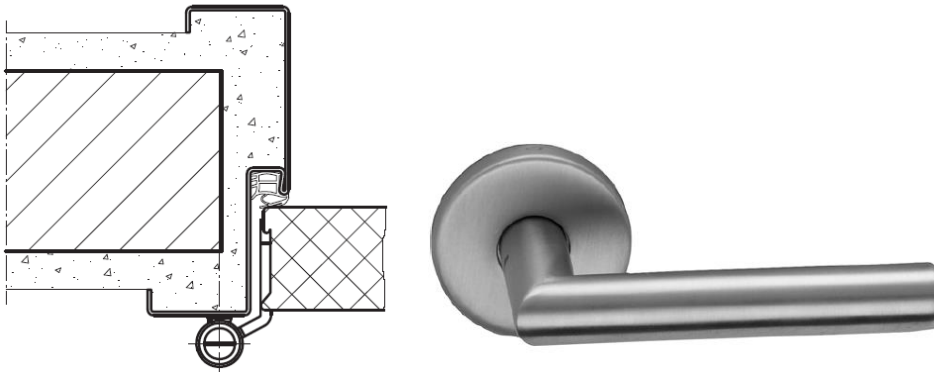
Aluminium-Kunststoff-Portal, Farbe gemäß Farb- und Materialkonzept, bauphysikalische Anforderung gemäß den behördlichen Vorschriften und Energieausweis; Außenseite Füllung; vertikalem Stangengriff l=100cm, Innen Edelstahlrücken Gehrungsmodell, Sicherheitsschließsystem

#### Wohnungseingangstür:

KK2 mit Spion und 3-fach Verriegelung, beidseitig weiß  
Fußabstreifer flächenbündig mit Beschriftung

#### Innentüren:

Önorm-Stumpf, gleichspiegelige Stahl-Umfassungszarge mit heller Türdichtung, glatte Röhrenspan-Holztüren weiß beschichtet, rechteckiger Falz mit Buntbartschloss, WC und Badtüren mit WC-Beschlag.  
Beschlag: Edelstahl Matt, Gehrungs-Drücker mit Rundrosetten



#### Fenster/Außentüren:

Fenster/Türen aus Kunststoff mit Aluminiumschale mit Aluminium-Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag aus Hersteller Standard-Serie; 3-Scheiben-Isolierverglasung

#### Innenfensterbänke:

Kunststein, weiß, Ausladung ca. 20mm, Vorderkante gerade ohne Falz.

#### Schließsystem:

Sicherheitsschließsystem

#### Sonnenschutz:

Einbaukasten  
Raffstores, Farbe lt. Farb- u. Materialkonzept  
Bedienung elektrisch mit Taster

#### Lüftung:

Innenliegende WCs und Bäder mit mechanischer Entlüftung,  
Dunstabzug Umluft  
Vorbereitung Klimaanlage (Leerverrohrung für elektr. Anspeisung,  
Kondensatwasserableitung) im 3. OG (Top 21, 22, 23, 24 und 25)

## Vorraum, Abstellraum, Flur

Boden: Feinsteinzeug, Format 30x60cm im laufenden Verband, Fugenfarbe angepasst an Fliesenfarbe, Sockelleiste 6cm geschnitten aus Bodenbelag

Produktangabe: RAK Gems 30/60 cm, Castelvetro Fusion Cemento o. glw.

Farbauswahl:

Beige matt

Anthracite matt



Wände: Ziegel- und Betonmauerwerk, Verputz geglättet Qualität Q2, Mineralfarbe weiß  
Trockenbau verspachtelt Qualität Q2, Mineralfarbe weiß

Decken: gespachtelt, Mineralfarbe weiß

## WC, Nassräume (Bad, Dusche)

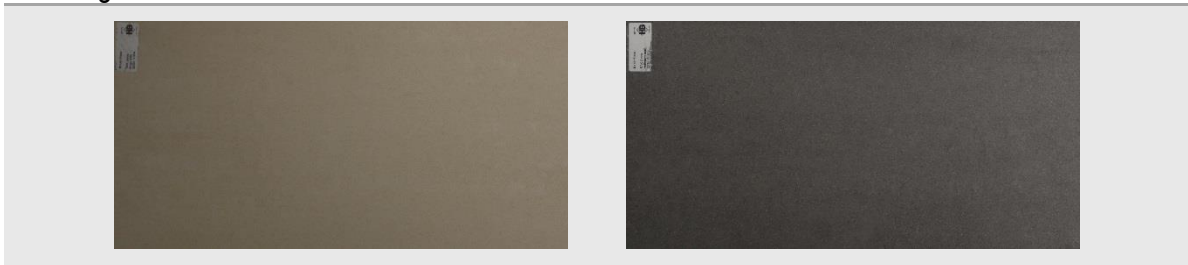
Boden: Feinsteinzeug, Format 30x60cm im laufenden Verband, Fugenfarbe angepasst an Fliesenfarbe

Produktangabe: RAK Gems 30/60 cm; Castelvetro Fusion Cemento o. glw.

Farbauswahl:

Beige matt

Anthracite matt



Wände: Ziegel- und Betonmauerwerk, Verputz verrieben Qualität Q2, im Spritzbereich keramische Fliesen, Format 30x60 liegend weiß, bis Unterkante abgehängte Decke, Verband Kreuzfuge, Fugenfarbe angepasst an Fliesenfarbe, Rest Mineralfarbe weiß, bei Trockenbau verspachtelt Qualität Q2.

Produktangabe: LBK Color One 30/60 cm, weiß matt oder glw.

Decken: abgehängte Decke Trockenbau, geschlossene Oberfläche  
gespachtelt, Mineralfarbe weiß

## Wohnzimmer, Küche und Schlafzimmer

<u>Boden:</u>	Klebeparkett Eiche, ruhige Sortierung, Landhausdielen geölt
<u>Wände:</u>	Ziegel- und Betonmauerwerk, Verputz geglättet Qualität Q2, Mineralfarbe weiß, bei Trockenbau verspachtelt Qualität Q2
<u>Decken:</u>	gespachtelt, Mineralfarbe weiß

## Elektrotechnische Installation

### Elektro- Wohnungsinstallation

#### Allgemein:

Die Elektroinstallationsarbeiten werden nach den geltenden Vorschriften lt. ÖVE ausgeführt.

Die Elektroinstallations- Verteilung der Geschosse erfolgt über den Hauptverteiler im Erdgeschoß.

Die IT-/ TV Versorgung erfolgt über Kabel A1.

Die Türsprechanlage befindet sich beim Eingangsportal. Die Außensprechstelle wird als Video- Sprechanlage ausgeführt. Die Wohnungs- Innenstationen werden als Audio- Sprechstellen ausgeführt und können optional gegen Aufzahlung als Video- Innensprechstellen ausgeführt werden.

Wasch- und Trockenraum:	1x Vorrichtung für Münzzählung Waschmaschine 1x Vorrichtung für Münzzählung Trockner Waschmaschine und Trockner werden nicht ausgeführt 1x Deckenleuchte geschaltet über Bewegungsmelder UP 2x Steckdose AP/ UP
Technikraum:	1- 2x Lichtbalken mit Schaltstelle AP 2x Steckdose AP
Müllraum bzw. Fahrradraum:	2x Lichtbalken mit Bewegungsmelder AP/ UP 1x Steckdose AP/ UP
Allg. Räume/ Gänge	Deckenleuchten geschaltet über Bewegungsmelder UP
Außenbeleuchtung:	Hauszugang: Deckenleuchten geschaltet über Bewegungsmelder UP TG- Zugang: Wandleuchten geschaltet über Wand- Bewegungsmelder AP

#### Wohnungen lt. Planungskonzept:

Vorraum:	1x Steckdose 1 bzw. 2x Lichtauslass mit Schaltstellen über eigenen FI/LS 1x Audio- Innensprechstelle (Video gegen Aufzahlung) 1x Klingeltaster vor der Wohnungs- Eingangstür 1x UV Starkstrom 1x UV Schwachstrom
Küche:	3x Steckdose Arbeitsbereich 1x Steckdose Geschirrspüler 1x Steckdose Untertischspeicher 2x Lichtauslass (1x Decke, 1x Wand) mit Schaltstellen 1x E-Herdanschlussdose 1x Steckdose Dunstabzug (Umluft) 1x Steckdose Kühlschrank



## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wohnen/Essen:	5x Steckdose 2x Lichtauslass mit Schaltstellen 1x Telekom-Anschlussdose 1x TV-Anschlussdose
WC:	1x Lichtauslass für Beleuchtungskörper und Schaltstelle 1x Abluftventilator-Anschluss
Bad:	2x Lichtauslass für Beleuchtungskörper und Schaltstelle 1x Doppelsteckdose Waschbecken 1x Steckdose Waschmaschine 1x Abluftventilator-Anschluss
Abstellraum: (falls vorhanden)	1x Lichtauslass mit Schaltstelle 1x Steckdose 1x Abluftventilator-Anschluss mit Schaltstelle
Zimmer:	3x Steckdose 1x Lichtauslass mit Schaltstellen 1x Telekom-Anschlussdose RES (Leerrohr) 1x TV-Anschlussdose RES (Leerrohr)
Balkon/ Terrasse:	1x Wandleuchte mit Schaltstelle 1x Steckdose UP IP44
Kellerabteil:	1x Lichtauslass mit Schaltstelle 1x Steckdose (z.B. für E- Bike, etc.)
Beschattung:	1x Jalousieschalter zum Jalousiekasten Ausstattung Schalter

Die Wohnungen werden mit Rauchwarnmeldern laut den letztgültigen OIB Richtlinien ausgestattet.

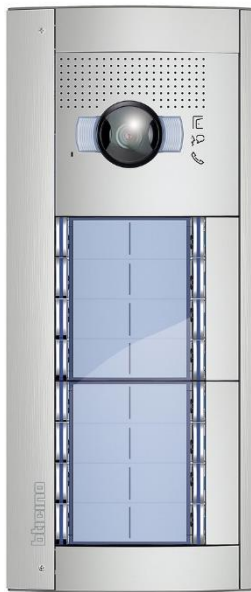
Als Vorsorge für E- Mobilität wird für jeden PKW Stellplatz im Garagenbereich (18 Stellplätze) eine entsprechende Leerverrohrung zum E-Raum vorbereitet.

**Muster Schaltermaterial:**



*Busch&Jäger SI Balance*

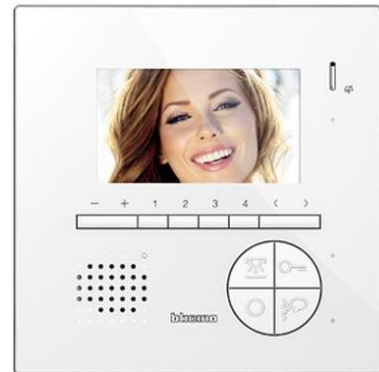
**Muster Sprechanlage:**



**Fermax Sfera**  
Außenstation audio/video



**Standard**  
Innenstation audio



**optional**  
Innenstation video  
(Aufpreis € 240,- brutto)

**Muster Beleuchtung:**

Garage, Keller, Müllraum, Technikräume



*Thorn- Aquaforce*

Pollerleuchte Außen



*E2- Rida*

Wandleuchten Allgemein Außen



*Molto Luce- Drop*

Gänge Allgemein



*Thorn- Omega C*

Loggien Wohnungen



*Moito Luce- Zeon*

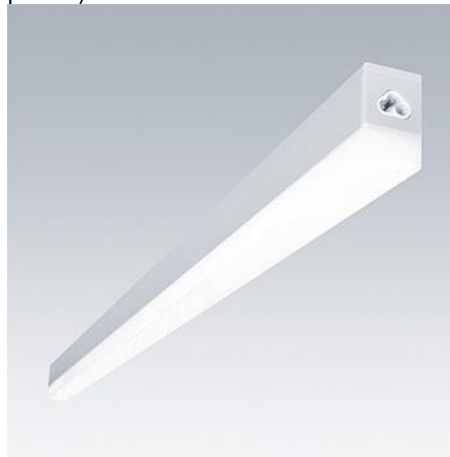
Bäder Wohnungen

(Vorschlag optional)



Decke

*Thorn- Omega C*



Spiegel

*Thorn- Equamini*

Bewegungsmelder: Züblin / Swiss Gard



## Haustechnische Installation

### Warmwasser, Heizung:

Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt über Fernwärme von Nahwärme Perg GmbH im zentralen Heizraum.

### Wärmeabgabe über Fußbodenheizung:

In allen Wohnräumen, ausgenommen Abstellräumen.

Handtuch-Sprossenheizkörper in den Wohnungen 17 bis 25

### Sanitärinstallation:

Erforderliche Kalt- und Warmwasseranschlüsse inkl. Abläufe; bei Wohnungen im Dachgeschoß mit Terrassen ein frostsicherer Wasseranschluss.

## Sanitäre Ausstattung

Umfang der Ausstattung lt. Grundrissplan je Wohnung

Ausführung lt. Bemusterungskatalog

---

## Ergänzung

---

Die Darstellungen dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind Symbolbilder und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Das Symbolbild stellt jeweils nur den dazu beziehenden Teil dar. Z.B.: Beim Waschtisch nicht die dargestellte Armatur.

Das Farb- und Materialkonzept und der Bemusterungskatalog (Anlage) gelten bei Widersprüchen nachrangig zur Bau- u. Ausstattungsbeschreibung.

Allfällige gleichwertige Änderungen der Ausführung und Ausstattung durch behördliche Vorschriften, Verfügbarkeit am Markt und andere Gründe bleiben vorbehalten.

In allfälligen Plänen dargestelltes Mobiliar ist nicht im Kaufpreis enthalten, sofern es nicht in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung ausdrücklich angeführt ist. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmasse zu nehmen.

Mit der Einbindung von Küchen, Einrichtungsgegenständen und Beleuchtungskörpern in die elektrotechnische und haustechnische Anlage sind zwingend konzessionierte Unternehmen zu beauftragen. Aus Gewährleistungsgründen wird die Beauftragung der vom Bauträger eingesetzten Professionisten empfohlen.

Aus Sicherheits- und Haftungsgründen wird festgehalten, dass selbstständige Baustellenbesuche grundsätzlich nicht möglich sind. Es können jedoch Besichtigungstermine mit dem Bauträger oder berechtigten Dritten vereinbart werden.

Die Geschossdecken werden entweder als Ortbeton- oder Elementdecken ausgeführt. Bei Elementdecken werden einzelne Sektionen im Fertigteilwerk hergestellt, auf der Baustelle verlegt und mittels Aufbeton zur Gesamtkonstruktion verbunden. Die unvermeidbaren Stöße werden flächenbündig und glatt verspachtelt. Dabei können sich optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen.

Bei Boden-, Wand- und Deckenbeschichtungen kann es in Ecken und bei Bauteilanschlüssen zu Überlappungen kommen, die Farbunterschiede verursachen.

Neu errichtete Gebäude können sich in den ersten Jahren geringfügig setzen, ebenso können bei Baustoffen Schwindungen und Verformungen auftreten, die zu Rissen führen. Diese Risse sind nach dem Stand der Technik unvermeidbar und stellen keinen Mangel dar. Dieses Verhalten klingt nach ca. 3 Jahren ab. Aufgetretene Risse können dann durch den Wohnungswerber übermalt werden.

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden und Decken kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen bzw. kann es zu Pilzsporen kommen. Es ist daher unbedingt für eine ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen. Die relative Luftfeuchtigkeit in den Räumen soll bei 21 Grad Celsius Raumtemperatur max. 55 - 60 % Prozent betragen. Keinesfalls ist es empfehlenswert, die Wände vor dem vollständigen Austrocknen mit Beschichtungen, Folien, Tapeten,... zu verschließen, da dadurch die Abgabe der in den Bauteilen vorhandener Feuchtigkeit verhindert bzw. verzögert wird. All diese Phänomene sind in Neubauten normal und gelten daher nicht als Mangel. Wir empfehlen aus diesen Gründen in den ersten 3 Jahren die bauseits gelieferte Malerei zu belassen und die Austrocknung nicht durch Möbel zu behindern.

Silikonfugen sind Wartungsfugen, die nicht der Gewährleistung unterliegen. Silikon ist ein organisches Produkt. Die fungizide Wirkung des Silikons ist begrenzt und nimmt laufend ab. Silikon verändert sich in Form und Farbe. Silikonfugen stellen Wartungsfugen dar, die in regelmäßigen Abständen auf Ihre Funktionsfähigkeit (Dichtheit) überprüft werden müssen und gegebenenfalls erneuert werden müssen.

Anlagen: Farb- und Materialkonzept, Stand 21.03.2022  
Sanitäre Ausstattung - Bemusterungskatalog