

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wohnbauprojekt Auberg+

vorläufig - Stand 26.09.2023

In der Parzhofstraße 25, Linz/Urfahr wird gemeinsam mit Stögmüller Architekten ZT GmbH ein Haus mit insgesamt 41 freifinanzierten Eigentumswohnungen, 42 Tiefgaragenplätzen sowie einem Geschäftslokal realisiert.

Grundlage für den Qualitätsstandard sind die von der Consulting Company Immobilien Gruppe errichteten Projekte, wie z.B. die Wohnanlage „Breitenseerstraße 47“ in 1140 Wien.

Im Zuge der weiteren Planung werden restliche Einzelheiten festgelegt. Änderungen von Ausführungsmerkmalen im Zuge der Detailplanung und des Baufortschrittes sind möglich.

Gebäudetechnik

Fundamente:	Stahlbetonfundamente lt. statischen Angaben
Kelleraußenwände:	Stahlbetonwandelemente, Stärke lt. statischer Erfordernis; Perimeterdämmung lt. bauphysikalischem Erfordernis
Kellerdecke:	Stahlbetondecke, Stärke sowie Bewehrung laut statischen Erfordernisses, Evtl. Decken- Flankendämmung lt. bauphysikalischer Erfordernis
Tiefgarage:	Stahlbetondecke im Gefälle mit Beschichtung
Kanal:	Hausanschluss an das öffentliche Kanalnetz, Putz- und Reinigungsschächte nach Erfordernis
Fassade:	Vollwärmeschutz mit Fassadenoberputz
Außenwände:	Stahlbetonwände mit Wärmedämmung innen gespachtelt und gestrichen
Stiegenhauswände:	Stahlbetonwände lt. statischem / bauphysikalischem Erfordernis
Wohnungstrennwände:	Stahlbetonwände mit Vorsatzschale bzw. Gipskartonständerwände lt. statischem / bauphysikalischem Erfordernis
Innenwände:	Tragende Wände: Stahlbetonwände (oder Ortbeton) gespachtelt, gemalt; wo lt. Bauphysik erforderlich mit Vorsatzschalen Nichttragende Wände: Gipskartonständerwände, zweifach beplankt, gemalt
Raumhöhe:	generell ca. 260 cm in allen Aufenthaltsräumen Niederzonungen in Sanitär/Nebenräumen sowie Gängen möglich
Geschoßdecken:	Art und Aufbau gleich wie Kellerdecke
Oberste Geschoßdecke:	Art und Aufbau gleich wie Kellerdecke inkl. Wärmedämmung
Tiefgarage:	Asphaltbelag und Beschichtung Entwässerung über Verdunstungsschächte bzw. Rinnen

Garagentor:	Rollgittertor mit Funkfernbedienung
Fußbodenaufbau:	UG: Keller: Versiegelung / Beschichtung (Garage) Estrich EG: Belag (Parkett, keramischer Belag) Heizestrich OG: Belag (Parkett, keramischer Belag) Heizestrich
Dach:	Wärme gedämmte Flachdachkonstruktion
Balkone:	Balkone sind entkoppelt bzw. gedämmt Bodenbelag: Estrichbetonplatten Geländer: Metall- bzw. Betonbrüstung lt. Architektur

Haustechnik

Heizung:	Zentrale Heizungsanlage für das gesamte Objekt mittels Fernwärme
Warmwasserbereitung:	dezentrale Hygiene-Warmwasserbereitung über Wohnungsstationen (UP-Kasten über WC-Spülkästen) mit Wärmetauscher (WWB 24h!)
Anspeisung Heizung:	Verteilung vom Heizraum zu den o.a. Wohnungsstationen; Absperr- und Regelorgane mit Wärmemengenzähler für jede Wohnung
Fußbodenheizung:	Fußbodenheizkreisverteiler (je ca. 100 m ² mind. ein Verteiler), von dem jeder Wohnraum am Verteiler einzeln regelbar ist. 1 Stk. Raumthermostat pro Zimmer (WZ, SZ, KZ)
Meß- Steuertechnik:	w.o.a. pro Wohnung ein Kaltwasserzähler und ein Wärmemengenzähler; das Warmwasser wird indirekt über den Kaltwasserverbrauch und den Heizungs-Wärmemengenzähler gemessen
Heizwärmebedarf:	HWB-ref= 22,0 kWh/m ² a (lt. EA Bauphysik, Änderungen vorbehalten)

Lifttechnik

Anzahl:	jedes Stiegenhaus verfügt über mindestens einen Personenaufzug vom Keller bis ins Dachgeschoß
Ausführung:	Liftschacht schalltechnisch entkoppelt von angrenzenden Bauteilen, Schachttüre Edelstahl geschliffen

Sanitärausstattung

Toiletten:	Hänge-WC mit Unterputzspülkasten LAUFEN Pro oder Gleichwertiges Betätigungsplatte (2 Tasten) Geberit Sigma 30 oder Gleichwertiges Handwaschbecken, weiß, ca. 36 cm x 25 cm LAUFEN Pro oder Gleichwertiges Handwaschbeckenarmatur KEUCO Plan Blue oder Gleichwertiges Waschtischeinhandmischer mit Ablaufgarnitur
-------------------	--



Bad: Badewanne, weiß, ca. 170 cm x 75 cm
 LAUFEN Pro oder Gleichwertiges
 Wannenfüll- u. Brausearmatur
 KEUCO Plan Blue Line oder Gleichwertiges
 Einhand-Wannen-Batterie;
 Handbrauseset mit Handbrause 3-strahlig
 Waschbecken, weiß, ca. 60 cm x 38 cm
 Waschtisch LAUFEN Pro oder Gleichwertiges
 Waschbeckenarmatur
 KEUCO Plan Blue oder Gleichwertiges
 Waschtischeinhandmischer mit Ablaufgarnitur
 Standard Waschmaschinenanschluss mit Unterputzsifon



Küche: Standard Küchenanschlüsse ohne Armaturen

Lüftung: mechanische Entlüftung von innenliegenden Sanitärräumen

Außenwasseranschlüsse: Wohnungen im EG (im Bereich des Innenhofs mit Grünflächen) sowie 3. + 4.OG, je ein frostsicherer Außenwasseranschluss pro Wohnung

Elektrotechnik (lt. Elektroausführungsplanung)



Schalterprogramm: GIRA E2 – Serie weiß

Vorraum/Gang: Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung gem. Plan
 1 - 2 Stk. Beleuchtungsauslässe (entsprechend Raumlänge)
 1 Stk. Reinigungssteckdose
 1 Stk Gegensprechanlage (Audio/Video)
 1 Stk UP-Klingeltaster (vor der Eingangstüre)
 1 Stk UP-Verteiler 3-reihig (standardmäßig)
 1 Stk Telefondose
 1 Stk Rauchwarnmelder (Homemelder/Batteribetrieb) Siterwell
 GS536G oder Gleichwertiges

Abstellraum: 1 Stk. Ausschalter
 1 Stk. Beleuchtungsauslass
 1 Stk. Reinigungssteckdose

Bad: 2 Stk. Ausschalter
 2 Stk. Beleuchtungsauslässe (1x Decke, 1x über Waschtisch)
 1 Stk. Schalter für Ventilator mit Nachlaufrelais (nur bei WC im Bad)
 1 Stk. Steckdose mit Klappdeckel bei Waschbecken
 1 Stk. Lüfteranschluss
 2 Stk. Steckdose/Anschluss Waschmaschine/Trockner**

WC: 1 Stk. Kontrollschalter (2-polig für Licht + Ventilator)
 1 Stk. Beleuchtungsauslass
 1 Stk. Lüfteranschluss

Wohnküche: Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung gem. Plan
 1 - 3 Stk. Deckenauslässe
 1 Stk. Wandauslass bei Küchenspüle (geschaltet über Ausschalter)
 1 Stk. Geräteanschlussdose 5-polig (E-Herd)
 1 Stk. Steckdose (Geschirrspüler)
 1 Stk. Doppelsteckdose Kühl-/Gefrierschrank
 1 Stk. Steckdose (Dunstabzug)
 1 Stk. Doppelschukosteckdose (Arbeitsbereich) bis 90 m²,
 ab 90 m² 2 Stk. Doppelschukosteckdose

6 - 7 Stk. Steckdosen
 1 Stk. SAT-Anschluss oder Kabelanschluss
 1 Stk Rauchwarnmelder (Homemelder/Batteriebetrieb)
 1 Stk Raumthermostat

Schlafraum: Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung gem. Plan
 1 Stk. Beleuchtungsauslass
 1 Stk. Reinigungssteckdose
 2 Stk. Steckdosen
 1 Stk. SAT-Anschluss (vorbereitet)
 1 Stk. Rauchwarnmelder (Homemelder/Batteriebetrieb)

Rauchmeldeanlage: lt. Verordnung

Balkon/Terrasse: 1 Stk. Schalter innen
 1 Stk. Beleuchtung
 1 Stk. Steckdose

Telefon: 1 Anschluss pro Wohnung in Vorzimmer

Internet/TV: Errichtung eines Glasfaseranschlusses inkl. Medienverteiler:
 1 Stk. Anschluss komplett inkl. Anschlussdose im Wohnzimmer;
 In den Schlafräumen vorbereitet
 (Liwest oder A1)

Gegensprechanlage: elektronische Türöffner mit Video-Gegensprechanlage

Blitzschutzanlage: das Objekt wird mit einer Fundamenterdungsanlage ausgestattet

Bodenbeläge

Stiegenhaus, Eingang: Kunststein oder Fliesen



Wohnräume: Parkettboden Eiche
 für Fußbodenheizung geeignet mit Sockelleiste



WC und Bad: keramische Fliesen an Boden und Wand (Fliesenhöhe im WC: 1,20m dreiseitig; im Bad: ca. 2,10m bzw. bis Oberkante Türzarge)

Türen, Fenster, Portale

Hauseingangstüren: Wohnung: Klimakategorie D, Schallschutz lt. OIB-RL, U-Wert höchstens = 1,9W/m²K bzw. lt. OIB-RL
 Portale: Aluminiumprofile pulverbeschichtet, Isolierverglasung

Wohnungseingangstüren: Höhe ca. 210 cm
 Brandschutzklasse EI 30, Klimakategorie C, Schallschutz lt. OIB-RL,
 Wenn (aus BS-Konzept) erforderlich Türschließer inkl. Absenk-
 dichtung, Dana Dominat 3 mit Stahlzarge, WK 2, Doppelfalz oder
 Gleichwertiges

Wohnungsinnentüren: Höhe ca. 210 cm, Oberfläche weiß lackiert
 Röhrenspan Dana Strategie einfach gefälzt oder Gleichwertiges

Beschläge: Edelstahl o. glw., Rosettengarnitur Glutz Toppaz oder Gleichwertiges

Fenster: Kunststoff/Alu-Fenster; Dämm- und Schallwert nach geltenden Normen, mit Innenfensterbank bei Oberlichtfenster (außer Top S1.1.08 und S1.1.09 - Alufenster)
Außen: pulverbeschichtete Aluminium-Fensterbänke
Alle Fenster mit 3-Scheiben-Gläsern gem. Bauphysik

Sonnenschutz: Außenjalousie (Raffstore), elektrisch bedienbar – Lage bzw. Ausstattung richtet sich nach dem jeweiligen Wohnungsplan

Außenanlagen

Beleuchtung: alle Gehwege und Eingänge, sowie Müll- und Fahrradräume sind ausreichend (lt. Vorschrift) beleuchtet

Sonstiges

Schließanlage: Zentralschließanlage

Hausbriefanlage: im EG situiert, nach EU-Standard

Kellergeschosse: Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil mit versperbarer Türe zugeordnet;



Tiefgarage: PKW-Stellplätze im 1. und 2. Untergeschoß.

Müll- u. Fahrradräume: sind im Erdgeschoß bzw. zusätzlich im KG1 vorgesehen

Allgemeine Gartenflächen: Bepflanzung, Rasenaussaat

Anderungen außerhalb des Vertragsgegenstandes

Der Bauträger behält sich vor, Änderungen bzw. Ergänzungen wie z.B. durch Änderung allgemeiner Teile des Hauses, Einbauten von Anlagen wie z.B. Klimaanlage, Änderung einschließlich Erweiterung der Anzahl der Stellplätze, durch Zusammenlegung mehrerer Wohnungseigentumsobjekte, durch Änderung der Zuordnung von bzw. als Zubehör (§ 2 Abs 3 WEG 2002) etc. vorzunehmen.

Abweichungen

Der Bauträger behält sich Änderungen vor, wenn diese dem Käufer zumutbar sind, vor allem wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind, wie z.B.:

- Bei einer Änderung der Nutzfläche um nicht mehr als 3 % (für umbauten Raum) bzw. um nicht mehr als 5 % (bei sonstigen Räumlichkeiten oder Zubehör)
- Bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen, Anordnungen oder Auflagen
- Bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund statischer oder technischer Erfordernisse oder bautechnischer Zweckmäßigkeit
- Bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund der Auswahl gleichwertiger oder qualitativ höherwertiger Materialien, Einrichtungen, Geräte und dergleichen.

Sollte es zu Widersprüchen zu den Darstellungen in den Verkaufsfoldern kommen, gilt der Inhalt der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Darstellungen in den Verkaufsunterlagen, insbesondere über Einrichtungsgegenstände oder diverse Ausstattungen sind nur symbolhaft.