

TW02

neustern
IMMOBILIEN

BAU- UND AUSSTATTUNGS-
BESCHREIBUNG



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

	<u>Technische Beschreibung</u>
1.1	Außenwände u. Fassade
1.2	Zwischenwände
1.3	Wohnungstrennwände
1.4	Geschoßdecken
1.5	Bodenaufbauten
1.6	Dächer
1.7	Geländerkonstruktionen
1.8	Aufschließung
1.9	Heiz- & Warmwasseraufbereitung, Ökologie
1.10	Lüftung Kühlung
2	<u>Ausstattungsbeschreibung</u>
2.1	Wohnungseingangstüren
2.2	Fenster- und Fenstertürkonstruktionen
2.3	Beschattung
2.4	Innenfensterbänke
2.5	Innentüren und Beschläge
2.6	Bodenbeläge
2.7	Wandflächen
3	Haus- und Elektrotechnik
3.1	Sanitärinstallationen
3.2	Bad Ausstattung
3.3	WC Ausstattung
3.4	Elektroausstattung
4	<u>Allgemeinbereiche</u>
4.1	Fahrrad-/ Kinderwagen-/ Abstellräume
4.2	Kellerräume und Tiefgarage
4.3	Wasch- und Trockenraum
4.4	Carport und Müllraum
4.5	Außenanlagen
5	Anschlusskosten
6	<u>Haftungsausschluss</u>
7	<u>Allgemeines</u>
8	<u>Kontakte</u>

PROJEKT BESCHREIBUNG

Im Ortszentrum von Altmünster errichtet die neuStern Immobilien GmbH eine drei-geschossige exklusive Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage. Das Gebäude besteht aus zwei versetzten Baukörpern, welche durch ein lichtdurchflutetes Stiegenhaus verbunden und aufgeschlossen werden. Die Anlage liegt leicht erhöht, mit wunderschöner Aussicht auf den Traunstein und den Traunsee.

Hervorzuheben sind die hochwertige Ausstattung und die qualitätsvolle Planung von Wohn- und Außenraum, die zentrale Lage mit fußläufigem Zugang zu den Geschäften des täglichen Bedarfs und vor allem die unmittelbare Seenähe!

Im Erdgeschoss werden die Wohnungen mit Loggien, Terrassen und Eigengärten errichtet. Im Obergeschoss und Dachgeschoss sind alle Wohnungen mit großen Loggien und großen Terrassen ausgestattet.

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 58 m² und 106 m² Wohnnutzfläche mit 14 Tiefgaragenplätzen und 5 außenliegenden Autoabstellplätzen.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt barrierefrei von der Tiefgarage über ein zentrales Stiegenhaus mit einer Aufzugsanlage. Im Untergeschoss sind die Abstellräume und die gesamte haustechnische Infrastruktur situiert.

Die Ver- und Entsorgung des Projektes wird über die örtlichen Einrichtungen sichergestellt.

Alle technischen und bauökologischen Anforderungen von Schallschutz über natürliche Baumaterialien wurden in der Gebäudekonzeption für eine hohe Nachhaltigkeit berücksichtigt.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1. TECHNISCHE BESCHREIBUNG

1.1.	AUSSENWÄNDE/ FASSADE	Ziegel- bzw. Betonkonstruktion mit Wärmedämmputzsystem bzw. mit gedämmter und hinterlüfteter Holzfassade
1.2.	ZWISCHENWÄNDE	12- 17 cm Ziegel- bzw. Trockenbauwände je nach statischer, schalltechnischer bzw. bedarfsgerechter Anpassbarkeit
1.3.	WOHNUNGS TRENNWÄNDE	25 cm Schallschutzziegel bzw. 25 cm Stahlbetonwände mit Vorsatzschale aus Trockenbau, Schalldämmplatten je nach schalltechnischer Anforderung
1.4.	GESCHOSSDECKEN	Stahlbetondecken, nach statischem Erfordernis
1.5.	BODENAUFBAUTEN	Ausgleichsschüttung, Trittschall- und Wärmedämmung, Heizestrich (Fußbodenheizung), Fußbodenbeläge (siehe Bodenoberflächen)
1.6.	DÄCHER	Flachdachkonstruktion mit bituminöser Abdichtung, bekiestes (extensiv begrüntes) Flachdach, sowie Terrassenaufbauten
1.7.	GELÄNDER- KONSTRUKTIONEN	Flachstahlgeländer im EG und 1. OG , Attika mit Glasgeländer bei Dachterrassen, - Farbe und Detailausbildung lt. architektonischem Gesamtkonzept
1.8.	AUFSCHLIESSUNG	Wasser Kanal Strom aus dem bzw. in das öffentliche Netz. Einzelabrechnung der Betriebskosten für Wasser, Strom und Heizung. Zentraler Raum für die Müllentsorgung.
1.9.	HEIZUNG & WARMWASSER- AUFBEREITUNG	über Luftwärmepumpen, Warmwasserbereitung zentral über Hygienespeicher. Wärmeabgabe über Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung.
1.10.	KÜHLUNG & LÜFTUNG	Wohnungen werden über den Fußboden gekühlt (nur Grundtemperierung, keine Klimatisierung). In den Penthouses ist eine zusätzliche Betonkernaktivierung in der Decke vorgesehen, in allen anderen Wohnungen wird die Leerverrohrung für einen späteren Einbau einer abgehängten Kühldecke vorgesehen. Kontrollierte Wohnraum-Grundlüftung.

2. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Sofern im Nachstehenden konkrete Produkte zur Ausstattungsbeschreibung genannt werden, handelt es sich hierbei lediglich um beispielhafte Erwähnungen. Der Bauträger ist demnach berechtigt, an Stelle dieser genannten bzw. dargestellten Produkte andere, ähnliche Produkte zu verwenden. Dies gilt insbesondere für den Fall einer eingeschränkten Verfügbarkeit der dargestellten Produkte

2.1. WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

einbruchshemmende, einflügelige Vollbaueingangstüre, gerichtet für Profilzylinder mit Sicherheitsbeschlag

2.2. FENSTER- UND FENSTERTÜRKONSTRUKTION

Kunststoff-Alufenster, bzw. Aluportalkonstruktionen mit 3-Scheiben Isolierverglasung (Haustüre/ Stiegenhaus). Dreh-Kipp-Beschläge bei öffnbaren Elementen, Fixverglasungen mit Sicherheitsglas.
- Farbe und Detailausbildung lt. architektonischem Gesamtkonzept

2.3. BESCHATTUNG

Raffstore in Aluminium, außenliegend mit Funkschaltung.
- Farbe und Detailausbildung lt. architektonischem Gesamtkonzept

2.4. INNENFENSTERBÄNKE

weiß

2.5. INNENTÜREN

Röhrenspantürblätter in Holzumfassungszarge, weiß

2.5.1. Beschläge

Tür- und Fensterbeschläge Alu eloxiert

2.6. BODENBELÄGE

gemäß Wohnungsgrundrissplänen

2.6.1. Allgemeinflächen

Stiegehäuser/ Gangbereiche - Ausführung in Fliesen

2.6.2. Keller

Oberfläche Beton, Estrich geschliffen inkl. Oberflächenversiegelung

2.6.3. Bad, WC und
Abstellräume

Feinsteinzeug 60/60 cm inkl. Sockelleisten
Fabrikat Z.B. RAKO Extra DAR63721 Feinsteinzeug braun-grau

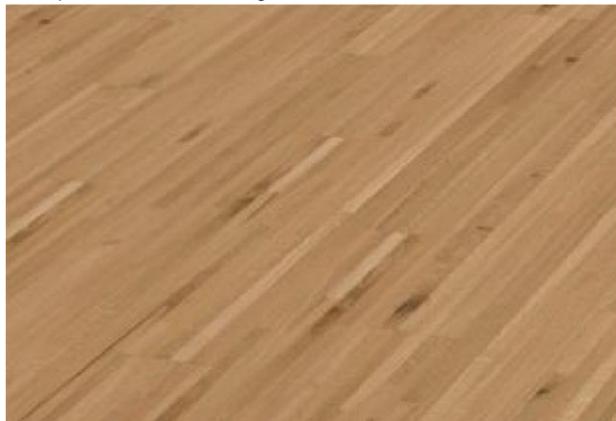


z.B. Bild: www.rako.at

2.6.4. Wohnen, Essen, Küche

Fertigklebeparkett 2schicht Stabdiele Eiche, z.B. Admonter
MULTIBOND Eicheistone, 1200/130/10mm, 3,6mm Nuttschicht

Exemplarisches Erscheinungsbild



z.B. www.admonter.com

2.6.5. Terrassen und Loggien

Feinsteinzeug im Format 60/60 cm auf Stelzlager verlegt
z.B. RAKO Quarzit OUTDOOR DAR66737 Feinsteinzeug grau



z.B. www.rako.at

2.7. WANDFLÄCHEN

- 2.7.1. Bad (bis Oberkante Türzarge); WC-Rückwand und WC-Wand mit Waschtisch (bis ca. 1,20 m) Wandfliese 30/60, Fabrikat z.B. RAKO Extra WARVK822 Wandfliese weiß, geschnittene Kante. In Bad, WC und Abstellraum wird ein Fliesensockel hergestellt.

Symbolfoto



z.B. Bild: www.rako.at

- 2.7.2. Sonstige Wandflächen: Dispersionsanstrich weiß

3. HAUS- UND ELEKTROTECHNIK

3.1. SANITÄRINSTALLATIONEN

Gesamte Sanitärinstallation inkl. Kalt- und Warmwasserversorgung und aller Zu- und Abwasserleitungen
Zu- und Abwasserleitung Wasch- und Spülmaschinenanschluss
gern. Wohnungsgrundrissplan (Küchenanschluss Aufputz)
Frostsichere Außenarmatur bei Wohnungen mit Loggien oder Terrassen bzw. Eigengärten

3.2. BAD AUSSTATTUNG

je nach Wohnungsgröße (gern. Wohnungsgrundrissplan)
Einzelwaschtisch, Badewanne und/oder Dusche
Waschtisch Serie KARTELL BY LAUFEN 60 / 46 cm
Armaturen Hans Grohe Serie Talis E

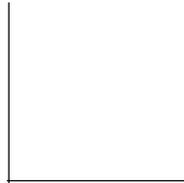


z.B. Bild: www.laufen.at



z.B. Bild: www.hansgrohe.at

Duschtasse ca. 2,5cm Einstieg z.B. Kaldewei und Duschtrennung in Echtglas inkl. Türe lt. Wohnungsgrundriss



z.B. Bild: www.kaldewei.de

Brauseset mit Thermostat z.B. Hansgrohe Cromo Select E oder gleichwertig



z.B. Bild: www.hansgrohe.at

Badewanne, z.B. Kaldewei Puro Duo oder gleichwertig,
Aufputzarmatur z.B. Hansgrohe Talis E mit Brauseset Raindance
Select S lt. Wohnungsgrundriss



z.B. Bild: www.kaldewei.de



z.B. Bild: www.hansgrohe.at

3.3. WC AUSSTATTUNG

Gemäß Wohnungsgrundrissplan, 1 Handwaschbecken und 1 WC
Garnitur inkl. E-Anschluss für optionales Dusch-WC
Waschtisch z.B. Serie Laufen Pro S
Armaturen z.B. Hansgrohe Serie Talis E



z.B. Bild: www.laufen.at



z.B. Bild: www.hansgrohe.at

WC z.B. Laufen PRO Wand Tiefspül-WC weiß, spülrandlos,
Betätigungsplatte z.B. Geberit Sigma01



z.B. Bild: www.laufen.at, www.geberit.de

ELEKTROINSTALLATIONEN

Die Elektroinstallationen werden gemäß den geltenden Vorschriften lt. ÖVE, OIB und EVU ausgeführt

Das Schalter- und Steckdosenprogramm für die Allgemein- und Wohnbereiche wird z.B. in der Serie Gira E2 ausgeführt und in den Außenbereichen „IP44“ ausgeführt

Die Elektroinstallationsverteilung erfolgt zentral aus dem Verteilerraum im Kellergeschoß

Telekommunikation, Internet und Anschlüsse für TV und LWL erfolgt je nach Verfügbarkeit über örtliche Anbieter

Die Freischaltung der Telefon-, Fernseh- und Internetanschlüsse ist durch den Eigentümer beim jeweiligen Netzanbieter zu beantragen

Die Türsprechanlage befindet sich bei den Eingangsportalen der jeweiligen Hauptstiegehäuser

Elektroausstattung

Telefon:	Leerverrohrung
Kabelfernsehen/Internet:	Anschluss im Wohnraum (Hauptanschluss) und Leerverrohrungen in den Schlafräumen, Kabelfernsehen/Internet ist individuell durch den Käufer anzumelden
Gegensprechanlage:	Elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage
Küche:	Anschlüsse für Geschirrspüler, Kühlschrank und E-Herd/Backrohr 1 Deckenauslass mit Schalter 1 Wandauslass für indirekte Beleuchtung 4 Schuko-Steckdosen im Bereich der Arbeitsplatte 1 Deckenauslass für Umluftdunstabzug (Aktivkohlefilter)
Wohnzimmer/Esszimmer:	6 Steckdosen je nach Wohnungsgröße 1-2 Deckenauslässe mit Schalter 1 Anschluss für Fernseher und Internet 1 Wandauslass für Raumthermostat

Schlafzimmer:	3 Steckdosen 1 Steckdose im Bereich der Lichtschalter als Reinigungssteckdose 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung 1 Leerverrohrung Kabelanschluss für Fernseher 1 Wandauslass für Raumthermostat
Zimmer:	3 Steckdosen 1 Deckenauslass mit Schalter 1 Leerverrohrung Kabelanschluss für Fernseher 1 Wandauslass für Raumthermostat
Vorzimmer:	Zentrale Sprechstelle zur Eingangstüre, inkl. Klingeltaster bei Wohnungstür Wohnungsverteiler für Strom Wohnungsverteiler für Medien 1 Deckenauslass mit Schaltern bzw. Taster 1 Steckdose
Abstellraum:	1 Decken- oder Wandauslass mit Schalter 1 Steckdose 1 Steckdose für Trockner Ge nach Wohnungstyp) 1 Steckdose für Waschmaschine Ge nach Wohnungstyp)
Bad:	2 Steckdosen bei Waschbecken 1 Wandauslass mit Schalter für Spiegelbeleuchtung im Bereich des Waschbeckens 1 Deckenauslass mit Schalter 1 Steckdose für Trockner (je nach Wohnungstyp) 1 Steckdose für Waschmaschine Ge nach Wohnungstyp) 1 Steckdose Vorbereitung für elektr. Handtuchtrockner (SW) 1 Lüfterauslass mit Taster bei innenliegendem Bad
Toilette:	1 Deckenauslass mit Schalter 1 Steckdose 1 Lüfterauslass mit Taster bei innenliegendem WC
Balkon und Terrasse:	1 Auslass mit Leuchte und Schalter 1 Steckdose mit Klappdeckel
Rauchmelder:	laut OIB-Richtlinie (Vorraum, Wohn-/Essraum, Schlafzimmer, Zimmer)

Hauszugang:	1 Lichtauslass mit Bewegungsmelder 1 Torsprechstelle Audio mit Türöffner
Stiegenhaus:	Not-/Sicherheitsbeleuchtung laut TRVB 102, Deckenbeleuchtung über Bewegungsmelder, Druckknopftaster für RWA-Anlage mit zusätzlichem Lüftungstaster
Allgemeinräume:	Schleuse, Tiefgarage, Technikräume, Fahrradraum/ KiWa, Gang zu den Kellerabteilen, Müllraum Beleuchtungen als Decken-Anbau Leuchten über Bewegungsmelder und/oder Schalter, Not-/Sicherheitsbeleuchtung laut TRVB 102
Kellerabteile:	Decken-Anbauleuchte mit Schalter und Steckdose - mit Absicherung FI/LS im Hauptverteiler
Allgemeinanlagen	
Schließanlage	Zentralschließanlage mit 5 Schlüssel/Wohnung
Außenanlagen	Wasseranschluss (außen, frostsicher) ist im Zugangsbereich und zur Beleuchtung sind Polierleuchten (siehe oben, Hauszugang) vorgesehen
PV-Anlage	Vorbereitung Leerverrohrung für zukünftige Dach PV- Anlage

4. ALLGEMEINBEREICHE

- 4.1. FAHRRAD-/ KINDERWAGEN-
ABSTELLRÄUME mit Lift erreichbar im Untergeschoß angeordnet
- 4.2. KELLERABTEILE UND
TIEFGARAGE mit Lift erreichbar im Untergeschoß, Abtrennung durch
Systemwände
Das Garagentor wird als Rollgittertor normgerecht mit einer
Minstdurchfahrtslichte von 210 cm ausgeführt und ist mittels
Handsensoren steuerbar -Farbe und Detailausbildung lt.
architektonischem Gesamtkonzept

- 4.3. **WASCH- UND TROCKENRAUM** mit Lift erreichbar im Untergeschoß angeordnet
Ausgussbecken, Zu- und Ableitung für Waschmaschinenanschluss, Obertischspeicher, E-Leerverrohrung zum allg. Verteilerraum
- 4.4. **MÜLLRAUM** in externer Lage straßenseitiger eigener verschließbarer Raum
- 4.5. **AUSSENANLAGEN** Alle nicht befestigten Flächen werden begrünt. Bepflanzung erfolgt mit heimischen Bäumen, Busch- und Heckenpflanzen. Die Außenanlagengestaltung kann den Gegebenheiten vor Ort angepasst werden, wodurch sich Änderungen im Gefälle ergeben können. Die Entscheidung über Stützmauern oder Ausführung von Böschungen wird während der Bauphase den Gegebenheiten vor Ort angepasst
- ANSCHLÜSSE** Ein Stromanschluss (außen) und ein Wasseranschluss (außen, frostsicher) ist bei allen Terrassen und Loggien vorgesehen. Im allgemeinen Zugangsbereich ist ebenfalls ein Wasseranschluss (frostsicher) vorgesehen
- ZAUN** Die Eigengärten werden mit einem Zaun aus Doppelstabmatten von den Nachbarflächen getrennt
- SPIELPLATZ** öffentlicher Spielplatz in fußläufiger Entfernung

5. **ANSCHLUSSKOSTEN**

Sämtliche Anschlusskosten für Kanal, Wasser, Strom und Heizung sind im Kaufpreis enthalten

6. **HAFTUNGSAUSCHLUSS**

Maßgebend für den Lieferumfang sind ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung, der zugrundeliegenden Wohnungsgrundrissplanung sowie die im Kaufanbot schriftlich getroffenen Vereinbarungen.

3-D Schaubilder, Werbeprospekte, Verkaufsfolder sowie grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel, wie Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen und Bauelemente, die aus Darstellungsgründen verwendet werden, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Sämtliche Fotos und Bilder in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und in den Verkaufsunterlagen sind Symbolfotos.

7. ALLGEMEINES

SONSTIGES	Architektonisches Gesamtkonzept Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung von Fassade, Geländer, Dach und Stiegenhaus obliegt dem Bauträger und planenden Architekten in Abstimmung mit der örtlichen Stadtbildgestaltung.
SONDERAUSTATTUNG	Sonderwünsche können grundsätzlich nur nach Maßgabe des Kaufvertrages und des Baufortschrittes berücksichtigt und realisiert werden.
ÄNDERUNGSVORBEHALT	Die Darstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den derzeitigen Stand der Planung. Im Zuge der baulichen Ausführung kann es bedingt durch Auflagen von Genehmigungsbehörden, der Planer bzw. der ausführenden Unternehmen zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen kommen. Derartige technische und gestalterische Änderungen, Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage beziehungsweise des eigentlichen Vertragsgegenstandes können vom Bauträger vorgenommen werden, sofern die vorgesehene Funktion erhalten bleibt und mit der Änderung keine für den Käufer unzumutbaren Nachteile verbunden sind. Derartige Änderungen beziehungsweise Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis und berechtigen den Käufer zu keinen wie immer gearteten sonstigen Ansprüchen.
TOLERANZEN	Die Quadratmeterangaben und Planmaße sind Rohbaumaße. Sie beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand und können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Das Bauwerk unterliegt zulässigen Toleranzen. Für Einbauten sind die Naturmaße zu nehmen.
MÖBLIERUNG	Eine eventuell in den Verkaufsunterlagen, inklusive Pläne und Grundrissen dargestellte Möblierung ist symbolhaft und im Kaufpreis nicht enthalten. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Wir weisen darauf hin, dass bei Möbel und Einbaumöbel, die an der Innenseite von

Außenwänden angebracht werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum einzuhalten ist (Abstand >10cm). Beim Montieren von Einbaumöbel auf Schallschutzwänden sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die die bauphysikalischen und schallschutztechnischen Ausführungen nicht beeinträchtigen.

HAARRISSE

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen (hervorgerufen durch Materialeinwindungen bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in den entsprechenden ÖNORMEN verwiesen wird. Diese Risse stellen keinen Mangel dar und können hieraus keine Ansprüche (insbesondere Gewährleistungsansprüche) abgeleitet werden.

SILIKONFUGEN

Silikonfugen sind Wartungsfugen und müssen mindestens alle drei Jahre erneuert werden. Verbaute mechanische / elektrische Geräte (auch bewegliche Teile wie Fenster und dgl.) unterliegen Wartungsintervallen und diese Wartungen sind durch den Käufer fachlich korrekt (Achtung: auf dahinterliegende Abdichtungen achten) zu veranlassen. Werden diese nicht eingehalten, erlischt jeglicher Gewährleistungsanspruch und kann auch nicht als Mangel angesehen werden.

BAUSTELLENZUTRITT

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen untersagt. Je nach Baufortschritt werden bei Bedarf entsprechend abgesicherte Besichtigungstermine mit geeigneter Schutzausrüstung durchgeführt.

ENERGIEAUSWEIS

Die Energiekennzahlen können sich im Bauverlauf bis zur Bau-Fertigstellung noch ändern. Die gesetzlichen Grenzwerte werden jedenfalls eingehalten.

Druck- und Schreibfehler vorbehalten.

Bauträger:

neuStern Immobilien GmbH

Kuferzeile 32, 4810 Gmunden, Austria

Hr. Ing. Christoph Wagner T: +43 7612 795 4612

E: christoph.wagner@neustern.at

Architektur:

kb+I architektur-ZT GmbH Gmunden + Wien

Druckereistraße 44/1/1, 4810 Gmunden, Austria

Hr. DI Stefan Sehlämmer T: +43 664 92212 61

E: office@kbl-architektur.at

Projektsteuerung | Örtliche Bauaufsicht:

PLANARIUM GmbH

Koaserbauerstraße 7, 4810 Gmunden, Austria

Hr. Ing. Helmut Ramsimmer T: +43 7612 223 20 0

E: office@planarium.at

Haustechnikplanung:

1B MLG GmbH

Krottenseestraße 47, 4810 Gmunden, Austria

Hr. Ing. Dominik Lohninger T: +43 7612 9003 3009

E: office@ib-mlg.at

Elektrotechnikplanung:

MANFRED KOFLER Elektrotechnik

Leitenbauernweg 18, 4816 Gschwandt, Austria

Hr. Manfred Kofler T: +43 664 260 12 50

E: elektrotechnik@manfredkofler.at