

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



Objekt      Eigentumswohnungen  
              4982 Obernberg am Inn

Bauherr     **SHB Systemhausbau GmbH**  
              Bauträger – Baumeister – Immobilien  
              Vogelweiderstraße 9  
              4600 Wels



## **TECHNISCHE BESCHREIBUNG**

Die in den Verkaufsblättern dargestellte Möblierung ist nicht Gegenstand der Wohnung und somit im Kaufgegenstand nicht enthalten. Die Visualisierungen dienen nur zur oberflächlichen Orientierung und können keinen Rechtsanspruch darstellen.

## **BAUMEISTERARBEITEN**

Fundamente

Fundamentplatte nach statischen Erfordernissen

### Untergeschoße

Abstellplätze, Hauseingang, Kellerlagerräume, Technikräume, Fahrradabstellraum und Stiegenhaus.

Stahlbetonwände auf Stahlbeton Fundamentplatte, wärmegeklämmt, mehrlagige schwarze Abdichtung an Wänden und Decke.

Fahrbelag asphaltiert. Wände schalrau. Malerei Dispersion weiß wischfest.

### Obergeschoße

Außenwände

25cm Ziegelmauerwerk mit Vollwärmeschutz

Tragende Wände- Tragstruktur:

20- 25 cm Ziegel oder Beton nach stat. Erfordernis

Wohnungstrennwände: aus geeignetem dem technischen Stand entsprechenden Schallschutzziegel

Innenwände

12cm Mauerwerk verputzt

Decken

Stahlbetonelement Decken mit Aufbeton, Untersicht gespachtelt,

Estrich mit Fußbodenheizung

Stiegen  
Stahlbeton

Innenputz:

Wohnräume: Gipsmaschinenputz, Nassräume: Kalk-Zement-  
Maschinenputz

Außenputz

Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz

### **DACHDECKER – UND SPENGLERARBEITEN**

Dacheindeckung

Flachdachabdichtung mit geeigneten dem technischen Stand entsprechenden Folien, Abläufe, Entlüftungen und sonstiger Verblechungen.  
Dachdämmung laut Energieausweis. Ablaufrohre Dach, Terrassen und Balkonverblechungen in Alu beschichtet Blech.

### **SCHLOSSERARBEITEN**

Geländer Außen (Balkone)

Geländer mit Glasfüllung

Handläufe Innen

Siederohr 3cm weiß beschichtet

Schließanlage, Briefkastenanlage ausgeführt als Zentralschließanlage für Wohnungstüren Hausbrieffachanlage, Abstellraum und Allgemeinzugang

Türen Nebenräume und Gänge mit Brandschutzklassifikation EI2-30 und EI-30c verzinkt und beschichtet nach gültigen Vorschriften.

## FENSTER- UND AUSSENTÜREN

Hauseingangstüre  
Klimaklasse 4 - Alu

Wohnungseingangstüre  
In Ausführung wie Fenster mit vollflächiger Füllung

Fenster/Fenstertüren  
Wärme gedämmte Kunststoff-Fenster antrazith mit 3 Scheiben Isolierverglasung Dreh-Kipp-Ausführung. Balkon und Terrassen wie Plandarstellung.

Sonnenschutz  
Raffstore oder Rollo in Schienenführung und Elektroantrieb oder mit Handkurbel.

Fensterbänke  
Außen: Alu – Fensterbank oder gleichwertig  
Innen: Werzalith weiß oder gleichwertig

## BAUTISCHLERARBEITEN

Wohnbereich und Nebenräume

Türblatt      weiß lackiert glatte Oberfläche, inklusive Gummidichtung zB Kunex oder gleichwertig

Zarge          Holzumfassungszarge bei Innentüren Durchgangshöhen laut Plan

Beschlag      Türdrücker Alu, Rundstabdesign mit Rundrosetten, Buntbart Bad und WC mit WC-Beschlag

## FLIESENLEGERARBEITEN

Bad und WC

Boden Fliesen ca. 30/60 cm im Dünnbettverfahren geklebt

Wände Bad

Keramischer Wandbelag weiß ca. 30/60 cm im Dünnbettverfahren bis auf Spülkasten Oberkante, an Nasswänden bis Türstockoberkante geklebt

WC

Fliesen wie Bodenbelag ca. 30/60 cm im Dünnbettverfahren bis auf Spülkasten Oberkante, an Nasswänden bis Türstockoberkante geklebt

Diele und Vorraum

Fliesen ca. 30/60 cm im Dünnbettverfahren geklebt

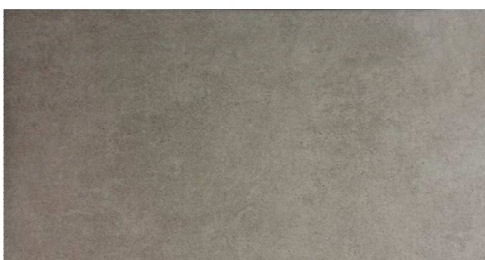
Bodenfliese Enduro anthrazit



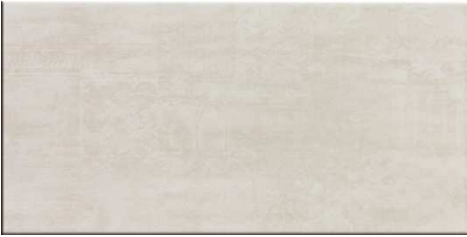
Bodenfliese Enduro beige



Bodenfliese Enduro grau



Wandfliese Fidenza grau



Wandfliese Fidenza beige



Sämtliche Fliesen wie angegeben oder gleichwertig

Balkon

Betonplatte 40/40 auf Unterkonstruktion

## **BODENLEGERARBEITEN**

Wohnbereich

Standard Ausstattung: Fertigparkett Eiche braun

Parkett Eiche Vario Dekor 11mm



Schlafbereich  
wie Wohnbereich

Diele und Vorraum  
Feinsteinzeug

Küche  
Wie Bad

Abstellraum  
Wie Bad

Stiegen und Stiegenhaus  
Steinzeugfliesen 30/30 anthrazitgrau geklebt

### **MALERARBEITEN**

Wohnbereich  
Mineralische Farbe weiß für Wände und Decken gestrichen bzw. gespritzt.

Allgemeinflächen  
Dispersion weiß wischfest

Stahlkonstruktionen  
Sämtliche Stahlkonstruktionen werden im Gebäudeinneren grundiert und beschichtet, alle Stahlteile im Freien sind feuerverzinkt und beschichtet.

### **AUSSENANLAGE**

Fahrflächen zu Parkplätzen

Asphalt: Bitukies einlagig  
Stellplätze: Rasenverbundsteine

Abstellräume:

Holzkonstruktion mit Lattenschalung (im Abstand montiert) beschichtet,  
Betonestrich versiegelt,  
Türen mit Drücker und Schließzylinder passend zu Schließsystem

Müllraum

Holzkonstruktion mit NF Schalung beschichtet, Betonestrich versiegelt

Eigengarten im EG

Extensive Begrünung, humusierte Rasensaat, umlaufender Maschendrahtzaun h ca. 1,2m

## **SANITÄR-, HEIZUNGS-, LÜFTUNGS-, ELEKTROINSTALLATION**

Allgemein

Liftanlage

Standardlift 4 Haltestellen für 6 Personen behindertentauglich  
für Ganzjahresbetrieb ausgelegt, Automatischen Türen Niro und Niro  
Zargen. Notrufsystem. zB. Kone, Otis

Heizung      Fernwärme durch Geothermie  
                 Wohnungen mit Fußbodenheizung

Warmwasserbereitung; Bad WC über Heizsystem,

Abluft Bäder/ WC Anlagen Fensterlüftung/ mechanisch belüftet bei innenliegenden Räumen

WC

Wand WC Tief- od. Flachspüler, UP-Spülkasten, Sitzbrett mit Deckel, Farbe: weiß zB Duravit Starck 3





Handwaschbecken optional; Größe: ca. 45/32 cm, Keramik, Farbe: weiß, verchromte Einhebelmischer, Siphon in Standardausführung zB Duravit Starck 3, Armaturen Hans Grohe

## BAD

### Waschbecken

Größe: ca. 60 x 50 cm, Keramik, Farbe: weiß, Messing verchr. Einhebelmischer, Siphon in Standardausführung zB Duravit Starck 3, Armaturen Hans Grohe



Badewanne Kunststoffwanne Oval weiß, Ab- und Überlaufgarnitur mit Drehgriff, Messing verchr. Einhand Wannenfüllgarnitur und Brause-schlauch, Armaturen Hans Grohe

### Dusche

Bodenbündige flache Wanne.

### Küche

Messing verchr. Eckventile, Geschirrspülanschluss

Allgemein

Waschmaschine

Waschmaschinensiphon UP-Ausführung in Küche oder Bad

Wasserleitung

Mehrschichtverbundrohre bzw. Kunststoffrohre, im Keller verz. Ausführung

Ablaufleitung

Kunststoffrohre

Außenanlage

Zentraler Wasserauslass ( frostsicheres Entleerungsventil ) in Privatgarten, Allgemeinfläche Loggia und Dachterrasse

## HEIZUNGSINSTALLATION

Fußbodenheizung

Heizungsrohre

Wohnungen: Mehrschichtverbund und Kunststoffrohre; Verteilleitung  
Stahl

Isolierung

Laut Erfordernis

## LÜFTUNGSINSTALLATION Optional

WC und Bad, Küche

Einzelraumlüfter bei Innenliegenden Sanitärräumen. In Räumen mit  
Fensterlüftung optional – Küche Umluft oder Abluft optional

Abluftleitung

Kunststoff- oder Spirorohr

## ELEKTROINSTALLATION

### Allgemein

E- Verteilerschrank nach ÖVE mit FI im Bereich Abstellraum EG

Keine Leuchten und Leuchtmittel

Blitzschutz

### Küche

Anschluss für E-Herd

Steckdose für Kühlschrank

Steckdose für Geschirrspüler

1 Deckenauslass mit Schalter

1 Wandauslass mit Schalter

4 Schuko-Steckdosen im Bereich der Arbeitsplatte

1 Schuko-Steckdose für Dunstabzug

### Wohnzimmer/Esszimmer

6 Schuko-Steckdosen ( Medienanschluss )

1 Deckenauslass mit Wechselschalter

Leerverrohrung Antennenanschluss für Fernsehen, Satellitenempfang  
oder Kabel Leerverrohrung für Telefon

### Schlafzimmer

2 Schuko-Steckdosen im Bereich der Betten

1 Schuko-Steckdose im Bereich der Lichtschalter als Reinigungssteckdose

1 Deckenauslass mit Schalter

### Zimmer

1 Schuko-Steckdose im Bereich der Betten

1 Schuko-Steckdose im Bereich der Lichtschalter als Reinigungssteckdose

1 Deckenauslass mit Schalter

2 Schuko-Steckdosen im Bereich Arbeitsplatz

### Vorraum / Gang

Wohnungsverteiler (Sicherungskasten), beschriftet

- 1 Deckenauslass mit Wechselschalter
- 1 Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung mit Video
- Leerverrohrung für Telefon
- 1 Reinigungssteckdose

#### Abstellraum

- 1 Decken- oder Wandauslass mit Schalter
- 1 Schuko-Steckdose

#### Bad

- 1 Schuko-Steckdose für Reinigung
- 1 Steckdose mit Klappdeckel bei Waschbecken
- 1 Wandauslass im Bereich des Waschbeckens mit Schalter
- 1 Deckenauslass mit Schalter
- Abluftventilator (optional)
- Badewannen bzw. Leitungserdung

#### WC

- 1 Deckenauslass/ Spiegelauslass
- 1 Auslass für Abluftventilator bei innenliegenden WC, bei außenliegenden WC (optional)

#### Balkon und Terrasse Loggia

- 1 Wandauslass mit Leuchte und Schalter
- 1 Schuko-Steckdose



## ELEKTROANLAGE ALLGEMEIN

Vor jeder Wohnungseingangstüre ist ein Lichtschalter sowie ein Klingeltaster vorgesehen.

Außenleuchten rund oder halbrund mit opakem Glas und Leuchtmittel unter Dach und im Stiegenhaus, Gegensprechanlage mit Klingeltableau mit Video.

Brandentrauchungssteuerung für Stiegenhausfenster

## BAU- UND AUSSTATTUNGSÄNDERUNGEN

Was nicht in der Baubeschreibung angeführt ist, wird nicht geliefert bzw. geleistet.

Allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen, begründet durch technische Erfordernisse und behördliche Vorschriften, soweit sie keine Verschlechterung der Ausstattung bewirken und soweit sie die Lage und Bestand der Wohneinheiten nicht nennenswert verändern, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

## GRUNDRISSÄNDERUNGEN

Sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind (zum Beispiel: Versetzen von Wänden, Türen etc.) und mit einem Planwechsel der Baubehörde zur Bewilligung vorgelegt werden müssen, sind mit Kosten verbunden, welche der Wohnungserwerber zu tragen hat.

In der Regel sind tragende Wände, Stiegen, Installationsschächte sowie Fenster und Wohnungs- bzw. Hauseingangstüren in ihrer Lage unveränderbar.

Bei Änderungen an nichttragenden Wänden ist sicherheitshalber das Einvernehmen mit der Heizungsfirma herzustellen, um eine eventuell erforderliche

derliche, allenfalls mit Kosten verbundene Neuberechnung der Heizkörperdimensionierung (Fußbodenheizung) zu veranlassen.

Eine Änderung an nichttragenden Wänden macht zusätzlich meist eine Änderung der bauseits bereits in den Decken und Wandscheiben eingebrachten Elektroauslässe erforderlich.

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.

## AUSSTATTUNGSÄNDERUNGEN

Die von uns mit der Herstellung des schlüsselfertigen Objektes beauftragten Professionisten werden der im Baufortschritt entsprechender Reihenfolge beauftragt.

Eine Professionistenliste wird ihnen bei Ausbaubeginn übermittelt. Eventuelle Änderungs- bzw. Sonderwünsche sind vom Wohnungserwerber direkt mit dem Bauträger und auf keinen Fall mit den Professionisten abzustimmen.

Eine Verrechnung von Mehr- oder Minderkosten auf Grund von Sonderwünschen ist ausschließlich zwischen dem Wohnungserwerber und dem Bauträger zu vereinbaren.

## **ALLGEMEINES ZUM BAU**

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 dadurch die Abgabe der in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit unterbunden bzw. verzögert wird.

Gleichzeitig zu oben angeführten 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. Aus vorgenannten Gründen empfehlen wir, die von uns bauseits gelieferte Malerei ein bis zwei Jahre zu belassen und erst nach diesem Zeitraum Tapezier- bzw. Malerarbeiten Ihrem persönlichen Wunsch entsprechend ausführen zu lassen.

## **SCHLUSSBEMERKUNGEN**

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht der dem derzeitigen Planungsstand entsprechenden Genauigkeit.

Die Einreichpläne stellen keine rechtsverbindliche Grundlage dieser Baubeschreibung dar.

Am nordwestlichen Gebäudeende befindet sich ein Abgang (Stiegenhaus) um in den unter dem Gebäude liegenden bestehenden Gewölbekeller zu gelangen! Der Zutritt ist nur mit Genehmigung des Eigentümers gestattet!