

## Wohnen in Geiersberg Der Traum vom Eigenheim

### Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wohnungseigentum in Geiersberg  
Wohnanlage mit 4 Wohnungen, 4 Garagen,  
4 Kellerabteile, Lift und Garten  
4922 Geiersberg  
Grundstück Nr. 194/6



Änderungen und Verbesserungen gegenüber den angeführten Punkten dieser Ausstattungsliste sind vorbehalten.

## Allgemein

Der in der Folge beschriebene Leistungsumfang bezieht sich auf die Wohnanlage mit 4 Wohnungen in Geiersberg.

Grundlage für diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind:

- a) Die OÖ Bauordnung
- b) Die einschlägigen technischen und rechtlichen Ö-Normen
- c) Die aktuelle Rechtslage und die erteilten Bewilligungen

**Lage** Das beschriebene Projekt besteht aus insgesamt 4 Wohneinheiten.  
Die Erschließung erfolgt direkt von der Siedlungsstraße.

**Aufschließung** **Abwasserentsorgung:** Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Geiersberg. Die Abrechnung der Kanalgebühren erfolgt direkt über die Gemeinde mit dem Hausverwalter.

**Wasserversorgung:** Anschluss an die Wassergenossenschaft der Gemeinde Geiersberg. Die Abrechnung erfolgt direkt über die Wassergenossenschaft mit dem Hausverwalter.

**Heizung:** Nahwärme

**Stromversorgung:** Anschluss an das Netz der Energie AG.  
Vom Wohnungseigentümer ist ein Stromliefervertrag abzuschließen.  
Die Abrechnung erfolgt direkt über die Energie AG mit dem Hausverwalter.

Im Kaufpreis nicht enthalten:

- 1,5% Vertragserrichtungskosten
- 4,6% Grundbuchseintragung und Grunderwerbssteuer,
- 0,5 % Nutzwertgutachten im Sinne des WEG 2002 idgF

Änderungen und Verbesserungen gegenüber den angeführten Punkten dieser Ausstattungsliste sind vorbehalten.

## BAUTECHNIK

Allgemein: Wohnblock in energiesparender und ökologischer Bauweise  
Planungskriterien waren eine hohe Ausführungsqualität mit ökologischen Baustoffen und einer zeitgemäßen Grundrissgestaltung. Geringe Bewirtschaftungskosten nach Baufertigstellung war uns auch sehr wichtig und konnten wir dadurch erreichen, dass wir die Allgemeinflächen so gering wie nötig hielten.  
Im Erdgeschoß verfügen wir über eine überdachte Terrasse und Eigengarten. Im Obergeschoß ist für jede Wohnung ein überdachter Balkon vorgesehen. Zu jeder Wohnung gehören eine Garage und ein Kellerabteil.

### TRAGENDE KONSTRUKTION:

Keller Außenwände bestehen aus Stahlbeton, die tragenden Innenwände aus Ziegelmauerwerk, lt. den statischen Erfordernissen. Die tragenden Wände bestehen aus Holzriegelwand und entsprechend den statischen Erfordernissen. Die erste Geschoßdecke besteht aus Stahlbeton, die zweite Geschoßdecke besteht aus Holzriegel entsprechend den statischen Vorgaben mit einem der Bauordnung entsprechenden Aufbau.

FASSADE: Putzfassade entsprechend dem Stand der Technik mit einer Sichtfläche in Reibeputz

DACH: Pultdachausbildung mit außen liegender Entwässerung. Verblechungen sind in beschichtetem Alublech ausgeführt, EPDM Folienabdichtung beim Wohnhaus

## BAUTECHNIK DETAIL

KELLERWÄNDE: Außenwände – von außen nach innen:

Perimeterdämmung 10 cm

Stahlbeton 25 cm

Stahlbeton weiß gefärbelt

Tragende Wände:

Putz 2 cm

Ziegel 25 cm

Putz 2 cm

Trennwände Kellerabteil:

Holzlattung

- WÄNDE:
- Außenwände – von außen nach innen:  
Putzträgerplatte 6 cm  
Holzriegel 24 cm mit Zellulosedämmung  
OSB – Platte verklebt  
Installationsebene  
OSB - Platte  
Gipskartonplatte-weiß gefärbelt
- Tragende Mittelwände:  
Gipskartonplatte-weiß gefärbelt  
OSB - Platte  
Holzriegelwand 16 cm Holzwolledämmstoff  
OSB - Platte  
Gipskartonplatte-weiß gefärbelt
- Innenwände/Zwischenwände (nicht tragend):  
Gipskartonplatte-weiß gefärbelt  
OSB - Platte  
Holzriegelwand 10 cm Holzwolledämmstoff  
OSB - Platte  
Gipskartonplatte-weiß gefärbelt
- DECKENAUFBAU:
- Bodenplatte Garage:  
Fußbodenbelag  
Estrich  
Horizontalabdichtung  
Unterbeton  
Schotterung
- Bodenplatte Stiegenhaus:  
Fußbodenbelag  
Estrich  
Wärmedämmung  
Horizontalabdichtung  
Unterbeton  
Schotterung

Decke über Kellergeschoss:

Fußbodenbelag  
Heizestrich  
Wärmedämmung  
Ausgleichsschüttung  
Stahlbeton  
Stahlbeton weiß gefärbelt

Decke über EG:

Fußbodenbelag  
Heizestrich  
Trittschalldämmung  
Weichfaserplatte  
Kiesschüttung  
Weichfaserplatte  
Rauschalung  
Tramdecke 24 cm ausgedämmt  
Dampfbremse  
Streuschalung  
Gipskartonplatte-weiß gefärbelt

Oberste Geschößdecke

Schotter  
Flies  
EPDM Folienabdichtung  
Schalung 24 mm  
Konterlattung  
Sparren mit Zellulosedämmung  
Dampfbremse  
Streuschalung  
Gipskartonplatte-weiß gefärbelt

LIFT: It. Datenblatt Lifthersteller

KELLERTÜREN: REI 30

KELLERFENSTER: Kunststofffenster

SEKTIONALTORE: It. Datenblatt Hersteller

Änderungen und Verbesserungen gegenüber den angeführten Punkten dieser Ausstattungsliste sind vorbehalten.

- FENSTER:** Kunststofffenster Novatrend mit 3-fach Isolierverglasung  
U-Wert der Fenster gesamt ca. 0,85 W/m<sup>2</sup>K  
Farbe beidseitig weiss  
85 mm Bautiefe  
6 – Kammer Geometrie  
3 umlaufende Dichtungen mit festem Mittelsteg  
Generelle Echtlängen – Stahlverstärkung im Rahmen  
Flügel dank innovativer Glasverklebung ohne Wärmebrücke Stahl  
Beschlag Maco Multimatic mit Fehlbedienungssperre und Flügelheber  
Basissicherheit mit umlaufend Pilzzapfen und zwei  
Sicherheitsschließstücken.  
Dreh-Kipp Beschlag bzw. fix verglast
- HAUSEINGANG:** Haustürsystem Aluminium Serie ES090 einflügelig  
Bautiefe 82 mm  
3-Kammer Profilsystem  
3 Dichtungsebenen  
Thermisch getrennte Bodenschwelle  
Bodenanschlussdichtung höhenverstellbar  
3 Stück 2-teilige Dr. Hahn Türbänder  
5-fach Verriegelung mit Schwenkhaken  
Sichtbeschlag innen Drücker außen Stange 500 mm in Edelstahl  
Zylinder mit 3-Schlüssel
- WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:**  
Holztürblatt weiß, einbruch- und brandhemmend auf Holzzarge
- INNENTÜREN:** Röhrenspanleistentür einflügelig weiß  
angeschlagen auf Holzzargen  
weiß lackiert, mit Bundbartschloss.  
Beschläge verchromt oder Chrom satiniert.
- GELÄNDER UMWEHRUNGEN:**  
Innenbereich:  
Handläufe ausgebildet in Edelstahl
- AUSSENANLAGE:** Befestigte Flächen:  
Fahrflächen mit Asphaltbelag inkl. erforderlicher  
Einfassungen und Oberflächenwasserführung  
Sockelflächen lt. behördlicher Vorgabe  
Zugangflächen mit Betonsteinen  
Grünflächen angelegt und besämt

Änderungen und Verbesserungen gegenüber den angeführten Punkten dieser Ausstattungsliste sind vorbehalten.

## OBERFLÄCHENBÖDEN / WÄNDE / DECKEN

- INNENFLÄCHEN:** Mit Objektfarbe Weiß gefärbelt
- DECKENFLÄCHEN:** Glatt gespachtelt und mit Objektfarbe weiß gefärbelt
- BÖDEN:** Bodenbelag Wohnräume/ Kochen/ Essen/ Kind/ Vorraum/ Schlafen/ Schrankraum :  
Eiche 3-Stab Schiffboden, matt versiegelt, schwimmend verlegt  
Technik/ Gang/ WC/ Bad:  
Fliesen 20/30  
Wandbelag : Bad/WC  
Fliesenbelag: LB, weißmatt 20/30  
Verfliesungshöhe Zargen hoch im Bad, WC 1,5m  
Garage, Kellerabteil und Technik: Industriefanstrich  
Stiegenhaus: verflies
- BALKON:** überdachte Balkone aus Leimholzkonstruktion  
Holzbelag in Lärche sichtbar geschraubt  
Geländer in Edelstahl
- TERRASSE:** Betonierete Schleppplatte mit bituminöser Abdichtung im Anschlussbereich des Hauses und Holzbelag aus Lärche sichtbar geschraubt.

## GEBÄUDETECHNIK

- HEIZUNG:** Alle Wohnräume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und werden durch eine Nahwärme mit Wärme versorgt. Jede Wohnung ist mit einem eigenen Fußbodenheizkreisverteiler ausgestattet, an dem jeder Raum gesondert angebunden ist.  
Die Temperaturregelung erfolgt zentral und außentemperaturgeführt.
- WARMWASSER:** zentrale Warmwasseraufbereitung
- SANITÄRAUSSTATTUNG:**
- WC
  - Waschtisch
  - Einhandmischer
  - Wandhänge WC Anlage samt Unterputzspülkasten

Änderungen und Verbesserungen gegenüber den angeführten Punkten dieser Ausstattungsliste sind vorbehalten.

BAD

Waschtisch 60 cm  
Waschmaschinenanschluss an Kaltwasser  
Dusche und Glaswand

**ELEKTROTECHNIK:** Gemäß ÖVE- und EVU-Vorschriften lt. Grundausstattungsplan.  
Decken- und Wandauslässe komplett mit Schalter und Steckdosen,  
Standard weiß.

Vorraum:

Kleinverteiler, 4 Taster, 2 Lichtauslässe, 3 Steckdosen, 1 Telefondose

Bad:

1 Taster, 2 Lichtauslässe, 4 Steckdosen

Schlafzimmer:

2 Wechselschalter, 2 Lichtauslässe, 4 Steckdosen, 1 Antennendose,  
1 Raumthermostat

Kinderzimmer:

2 Wechselschalter, 2 Lichtauslässe, 5 Steckdosen, 1 Antennendose,  
1 Raumthermostat

Wohnküche:

6 Wechselschalter, 4 Lichtauslässe, 15 Steckdosen,  
1 Raumthermostat, 1 Antennendose

Kellerabteil:

1 Wechselschalter, 1 Lichtauslass, 2 Steckdosen

WC:

1 Wechselschalter, 1 Lichtauslass, 1 Auslass für Abluftventilator

1 Stück Leerverrohrung für Telefonanschluss vorgesehen

1 Stück Türsprechanlage

Außenbeleuchtung im Bereich der Hauseingangstür und der  
Stellplatzfläche sowie der Terrassenfläche

Garage:

**SONNENSCHUTZ:** Rollläden in allen Wohn und Schlafräumen. Bedienung über 12 mm  
Gurt, Kasten unter Putz  
Balkontür elektrisch

Änderungen und Verbesserungen gegenüber den angeführten Punkten dieser Ausstattungsliste sind vorbehalten.

**HAUSEINGANGSBEREICH:**

Klingel mit integriertem Postschloss  
Beleuchtung mit Bewegungsmelder  
Vordach

**GARAGE:** Je Einheit eine Garage

**GARTEN:** humusiert, nicht eingefriedet, Böschung nicht bepflanzt

**SONSTIGE ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

**Der Bauherr behält sich vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen,**

- sofern diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten bzw.
- sofern diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung einzustufen sind,

**ohne, dass es hierzu einer Zustimmung des Wohnungseigentümers oder Nutzers bedarf.**

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

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Polierplanung. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen. Geringfügig Veränderungen 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.

Für einen von der Bauleitung oder einem ausführenden Unternehmen angegebenen Einzugstermin bzw. vorgelegten Bauzeitplan kann vom Verkäufer keine Garantie übernommen werden. Es gelten die im Vertrag getroffenen Vereinbarungen zum Übergabetermin.

Aus Gewährleistungsgründen wird empfohlen, dass vor Übergabe des Nutzungsobjektes keine Tätigkeiten auf der Baustelle durch den Käufer bzw. von ihm beauftragte Dritte (z.B. Kücheneinrichter usw.) durchgeführt werden, da in diesem Fall keinerlei Haftung vom Verkäufer für die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten bzw. für etwaige Schäden übernommen werden kann. Auf jeden Fall ist eine Abstimmung mit dem Verkäufer bzw. der Bauleitung vorzunehmen. Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung möglich.

Änderungen und Verbesserungen gegenüber den angeführten Punkten dieser Ausstattungsliste sind vorbehalten.

## **GEWÄHRLEISTUNG:**

### Risse:

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindung, Setzung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkettböden.

### Silikon- und Acrylfugen:

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und können daher nicht als Mangel angesehen werden.

### Abnutzungen:

Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden sowie Holzboden auf den Balkonen/ Loggien/Dachterrassen unterliegen nicht der Gewährleistung.

## **SONDERWÜNSCHE:**

- Änderungen durch den Wohnungsbewerber sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baues bewirken und die behördlichen Auflagen erfüllen. Die Änderungswünsche werden bereits im Kaufangebot festgehalten und von der Projektleitung schriftlich genehmigt.
- Sich daraus ergebende Kosten werden bekanntgegeben, z.B. Planänderungen. Ausführungs- und Detailpläne oder behördliche Bestand- und Nutzwertstellungspläne werden nach Zeitaufwand und Nebenkosten entsprechend vergütet.

Änderungen und Verbesserungen gegenüber den angeführten Punkten dieser Ausstattungsliste sind vorbehalten.



Änderungen und Verbesserungen gegenüber den angeführten Punkten dieser Ausstattungsliste sind vorbehalten.