

BAU - UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG



Projekt

STEEGEN - PEUERBACH WOHNBLOCK - W1

Binderweg 10
A-4722 Steegen



ALLGEMEINES

Liegenschaftsadresse

Binderweg 10
A-4722 Steegen

Grundstücksbezeichnung

Gst-Nr. 387/2, 387/3, 387/13
EZ 818
KG 44214 Steegen

Bauträger

ALPEN BAU GmbH

Gessenschwandt 63
A -4822 Oberwang
Tel: +43 676 900 18 10
E-Mail: office@alpen-bau.at

Generalunternehmer

ALPEN BAU GmbH

Gessenschwandt 63
A -4822 Oberwang
Tel: +43 676 900 18 10
E-Mail: office@alpen-bau.at

Planung

ALPEN BAU GmbH

Gessenschwandt 63
A -4822 Oberwang
Tel: +43 676 900 18 10

Vertragsverfasser und Treuhänder

Rechtsanwälte Waldbauer Paumgarten Naschberger und Partner GmbH & Co KG

Josef-Egger-Straße 3
6330 Kufstein

Baufortschrittsprüfer

Arch. MMag. Horst Kurz

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter SV
Valkenauerstraße 11 / 5026 Salzburg



Symboldarstellung

BESCHREIBUNG DES PROJEKTES

Art der Objekte

In Steegen auf der Gst. Nr. 387/2, 387/3, 387/13;
Wohnblock mit 13 Wohnungen und 44 KFZ-Abstellplätzen im Freien.

Aufschließung der Liegenschaft

Die Aufschließung der Liegenschaft erfolgt über die bestehende Zufahrtstraße – Binderweg.

Bescheide / Planunterlagen

Bauplatzbewilligungsbescheid	vom 09.06.2022
Baufreistellung	vom 18.04.2024
Bewilligter Einreichplan	vom 12.03.2024
Energieausweis	vom 29.11.2023

ZEITPLAN

Baubeginn

Baubeginn 2025 geplant

Übergabe

Übergabe Wohnungen – ca. 14 Monate nach Baubeginn

Fertigstellung Außenanlagen – ca. 15 Monate nach Baubeginn

Der genaue Übergabetermin wird vom Bauträger ca. 4 Wochen vorher bekannt gegeben.



Symboldarstellung

ALLGEMEINE - TECHNISCHE BESCHREIBUNG DES BAUWERKS

Vorbemerkung

Bei abweichenden Angaben gelten grundsätzlich die Unterlagen in folgender Reihenfolge:

Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Planunterlagen und Bescheide
Energieausweis

Die im Musterkatalog angeführten Hersteller und Produkte dienen nur zur Qualitätsdefinition. Der Bauträger behält sich vor, bei Qualitätsgleichwertigkeit, davon abweichende Produkte zu verwenden. Baudetails und Bauteilstärken lt. Energieausweis.

Visualisierungen

dienen nur der besseren Veranschaulichung der Wohnungen und deren Umgebung, sie entsprechen nicht der tatsächlichen Ausführung der Anlage.

Energiestandard

Der Neubau wird entsprechend den Anforderungskriterien eines „Niedrigenergiehauses“ lt. oberösterreichischen Wohnbauförderung (WBF) errichtet.

Die Energiekennzahl (EKZ) liegt unter 35 - 40 kWh/m²/Jahr.

Der Wärmeschutz entspricht dem oberösterreichischen Bautechnikgesetz (BTG) und der WBF. Schallschutz entspricht ÖNORM B 8115 und BTG.

Eine Photovoltaikanlage wird ausgeführt gemäß Berechnung und Angaben im Energieausweis. Die Photovoltaikanlage wird für die Versorgung des Allgemeinstromes verwendet. Es wird kein Stromspeicher eingebaut.

Fundierung

Fundamentplatte in Beton lt. statischem Erfordernis
Fundierung - lt. Statik / Pfahlgründung

Außenwände

25cm Ziegelmauerwerk mit Wärmeverbundsystem lt.
Energieausweis bzw. 20-25cm Stahlbeton.

Wohnungstrennwände

1,50 cm Innenputz / Oberfläche Q2
17,00 - 20,00 cm Schallschutzziegel oder Stahlbetonwand
4,00 - 12,00 cm Vormauerung zur Aufnahme der Installationen (einseitig)
1,50 cm Innenputz / Oberfläche Q2
oder in Gipskarton

Nicht tragende Innenwände, Schachtabmauerungen

1,50 cm Innenputz / Oberfläche Q2
10,00 cm Ziegelmauerwerk
1,50 cm Innenputz
oder in Gipskarton

Geschoßdecken

Deckenaufbauten siehe Energieausweis
Ausführung in Stahlbeton / Ortbeton o. Fertigteil
Deckenuntersicht gespachtelt oder verputzt - Oberfläche Q2

Stiegen - Außenbereich

Stahlbetonlaufplatten in Ortbeton oder Fertigteil
Trittstufen - Beton / Besenstrich
Setzstufen - Beton / schalreine Oberfläche
Geländer in Stahl pulverbeschichtet H=100

Stiegen - Innenbereich

Stahlbetonlaufplatten in Ortbeton oder Fertigteil
Trittstufen - Belag mit Steinplatten / Fliesen
Setzstufen - gespachtelt und weiß gemalt oder verfließt
Brüstungsmauer gemauert oder in Stahl pulverbeschichtet H=100 u. einseitigem Handlauf in Stahl

Dach

Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl - Kaltdach / Walmdach.
Mit Ziegeleindeckung inkl. aller Spenglerarbeiten und außenliegenden Bleche in verzinkt-beschichtet,
Farbe: anthrazit.
Dachaufbau siehe Energieausweis

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Wasserverband Peuerbach - Wasserwarte
Stromversorgung: Leitungsnetz der „Energie AG bzw. Netz OÖ“
TV + Internet: Glasfaser Anschluss -Breitband OÖ.
Abwässer: Ableitung in das örtliche Abwassersystem des RHV
Oberflächenwässer: Auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht
Abfallbeseitigung: Örtliche Müllabfuhr

Heizwärme und Warmwasserbereitung:

Anschluss an die Nahwärme Steegen
Wärmeabgabe über Flächenheizung (Fußbodenheizung)

Wärme- und Schallschutz

Schallschutz entsprechend der ÖNORM B 8115 und BTG
Wärmeschutz entsprechend BTG und WBF

AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG NEUBAU

Böden

Küche:	Parkettboden - Eiche geklebt (Siehe beiliegendes Foto)
Vorraum:	Fliesenbelag 60 x 60cm (Siehe beiliegendes Foto)
WC + Bad:	Wand: Fliesen grau oder Weiß 40 x 20 bis 60 x 60cm Boden: Fliesen grau oder Weiß bis 60 x 60 cm (Siehe beiliegendes Foto) Im Bad und WC wird der Boden verfliest sowie die Wände im Spritzbereich. Die restlichen Wände und die Decke werden gemalt.
Wohnraum/Essen:	Parkettboden - Eiche geklebt (Siehe beiliegendes Foto)
Schlafräume:	Parkettboden - Eiche geklebt (Siehe beiliegendes Foto)
Balkon/Terrasse OG:	LSteinplatten auf Stelzlager oder in Kiesbeton verlegt (Siehe beiliegendes Foto)
Allgemeinkeller/TG:	Estrich geschliffen - Oberfläche versiegelt
Eingangspodest:	Granitverbundplatten 30x60 bis 60x60cm mit integr. Fußabstreifer 60/40cm
Gartenterrasse:	Terrassenplatten auf Stelzlager oder in Kiesbeton verlegt (Siehe beiliegendes Foto)
Stiegen/Laubengänge:	Feinsteinzeug 30x60 bis 60x60cm (Siehe beiliegendes Foto)

Wände

Generell:	Deckend weiß gemalt - Oberfläche Q2
WC:	Latex Anstrich bis zu einer Höhe von 1,60m.
Bad:	Abdichtung und Verfliesung im Nassbereich (Duschbereich Boden u. Wand bis 2,00m)

Decken / Dachschrägen

Generell:	Deckend weiß gemalt - Oberfläche Q2
-----------	-------------------------------------

FENSTER UND FENSTERTÜREN

Kunststoff-Alu mit 3-Scheiben-Isolierverglasung bei Hebeschiebetüren auf Balkon o. Terrasse.

Kunststoff-Alu Fenster u. Türen bei allen anderen Öffnungen lt. Einreichplan.

Gesamt U-Wert lt. Energieausweis

Beschattung Raffstore / Bedienung mit Funk - Fliegengitter ist Sonderwunsch

Alle Außenfensterbänke in Alu / Innenfensterbänke - Werzalith.



SANITÄR

Ausführung gemäß beiliegender Baubeschreibung für Sanitär.

Küche: Ablaufanschluss für Spüle und Geschirrspüler
Kalt- und Warmwasseranschluss für Spüle und Geschirrspüler

Terrasse / Balkon: Kaltwasseranschluss mit Frostsicherung

Allgemeinbereich innen: Kaltwasseranschluss mit Kunststoffausgussbecken

Allgemeinbereich aussen: Kaltwasseranschluss mit Frostsicherung

HEIZUNG

In allen Räumen im Privatbereich Fußbodenheizung (ausgenommen Kellerabteile)

Regelung lt. Wärmebedarfsberechnung

Einzelraumregelung gegen Aufpreis erhältlich.

In den Bädern zusätzlich ein Wandheizkörper – Handtuchwärmer elektrisch angeschlossen.

ELEKTRO

Schalterabdeckungen, Fabrikat Berker oder ähnliche (Beleuchtungskörper sind nicht enthalten, außer in den Allgemeinbereichen). Ein BUS-System (KNX) zur digitalen Steuerung und eine Alarmanlage können optional gegen Aufpreis angeboten werden.

Vorraum:	1 Wohnungsverteiler Starkstrom 1 Wohnungsverteiler Schwachstrom 1 Haustorsprechanlage 1 Klingel 1 Lichtauslass Decke 2 Schuko Steckdose 1 Rauchmelder
WC:	1 Lichtauslass Wand 1 Lichtauslass Decke 1 Schuko Steckdose 2-fach 1 Abluftventilator (innenliegende WC's mit mechanischer Abluft)
Bad:	1 Lichtauslass Decke 1 Lichtauslass Wand 2 Steckdosen bei Waschtisch 2 Steckdosen für Waschmaschine und Wäschetrockner 1 Abluftventilator (Innenliegende Bäder mit mechanischer Abluft) Dusch- und Badewannenerdung
Abstellraum:	1 Lichtauslass Wand oder Decke 1 Steckdose 2-fach
Küche:	2 Lichtauslass Decke 1 Lichtauslass Wand 3 Schuko Steckdosen für Geschirrspüler und Kühlschrank 4 Arbeitssteckdosen 2 Steckdosen 1 E-Herd Anschluss 1 Rauchmelder Für die Installationen ist ein Küchenplan erforderlich!
Essbereich:	1 Lichtauslass Decke 2 Steckdosen 2-fach
Wohnbereich:	2 Lichtauslass Decke 3 Steckdosen 2-fach 2 Steckdosen 2 Dosen für TV-Anschluss / Antennensteckdose 1 Rauchmelder
Schlafbereich:	1 Lichtauslass Decke mit 3 Wechselschaltern bei Tür bzw. Betthaupt 3 Steckdosen 1 Dose für TV-Anschluss / Antennensteckdose
Sonstige Zimmer:	1 Lichtauslass Decke mit 2 Wechselschaltern bei Tür bzw. Betthaupt 2 Steckdosen 2-fach 1 Dose für TV-Anschluss / Antennensteckdose
Terrasse / Balkon:	2 Lichtauslass Wand 2 Steckdosen 1-fach
Kellerabteil:	je 1 Lichtauslass Decke + 1 Schuko Steckdose verbunden mit der zugehörigen Wohnung 1 Vorbereitung für Ladestation - E Bike (Leerverrohrung)

1. ALLGEMEINBEREICH:

Allgemeinbeleuchtung mit Bewegungsmelder.

Stiegenhaus:	1 Lichtauslass Decke oder Wand 2 Lichtauslass Wand je Stiegen lauf 1 Steckdose je Geschoss
Allgemeinraum:	1 Lichtauslass Decke oder Wand 1 Steckdose
Waschküche:	2 Steckdosen für Waschmaschine und Wäschetrockner
Gang:	1 Lichtauslass Decke oder Wand 1 Steckdosen
Hauszugang:	2 Lichtauslass Wand oder Decke inkl. Beleuchtungskörper

SONSTIGES

Stiegenhandlauf:	Einseitig in Stahl
Brüstung:	Balkon und Terrassenbrüstungen (Geländer) als besch. Geländer mit geraden Stäben.
Terrassentrennwände:	Stahlrahmenkonstruktion mit Verbundplatten.
Kamine:	Sind in den Wohnungen nicht vorgesehen

Garten - Sichtschutz

Sichtschutz zu den Nachbargärten (zwischen den Gartenwohnungen) mit einer Hecke oder Zaun.

Nassraumentlüftung

Die Entlüftung der innliegenden WC-Anlagen bzw. des Bades erfolgt über einen Unterputz-Einzelventilator über Dach oder Außenwand. Bei außenliegenden WC-Anlagen oder Bädern über Fenster.

TV-Anschluss

Zentrale SAT-Anlage ASTRA oder Kabel TV

Blitzschutz

Das gesamte Wohngebäude wird mit einer Blitzschutzanlage versehen

Personenaufzug - Marke Schindler 3300 o. gleichwertig

Größe: 140x100

Für 4 Personen oder 480 kg

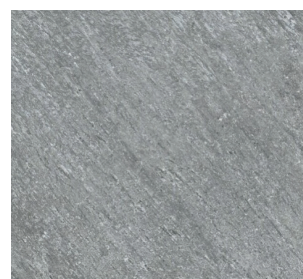
Haltestellen / Ladestellen je Geschöß

Getriebelose Antriebsmaschine mit Synchronmotor

Steuerung vollelektrisch

Kabinentür zweiblättrig mit seitlich öffnender Teleskopschiebetür, 75cm breit

Baustoff: Stahlblech



Bodenbelag Terrasse

Terrassenplatten 60 x 60 x 2cm

Verlegung auf Stelzlager oder in Drainagebeton

TÜREN

Hauseingangstür

Türe mit thermisch getrennten Aluprofilen
Beschlüge in Leichtmetall eloxiert (Edelstahl o. schwarz)
Mit Zylinderschloss und elektrischen Türöffner versehen



Wohnungseingangstüren

Brandschutztüre weiß
Stumpf einschlagend in lackiert
Stahlzarge in Doppelfalz
Schallschutz 42dB (-3 dB Toleranz)
Einbruchhemmung WK3
Feuerschutz: EI2 30
Absenktdichtung



Innentüren

Höhe = max. 2,20m

Kunex Türelement Kristall Weiß Glatt

Flächenbündig mit sichtbaren Bandträgern



OBERFLÄCHEN - BÖDEN

Holzdielen Eiche 2-Schicht HDF 185x1800-2400mm



FLIESEN

Bad

t-rading

Format 30x60cm

Weiß, matt o. glänzend

Verfliesung - Nassbereich bis 2,00 m

Starges Qubus Serie

Format 60x60cm

In 5 Farben antracite, dark grey, soff grey, qubus beige, qubus grey

Verfliesung - Nassbereich bis 2,00 m

WC

t-rading

Format 30x60cm

Weiß, matt o. glänzend

Verfliesung - Nassbereich bis 1,20 m

Starges Qubus Serie

Format 60x60cm

In 5 Farben antracite, dark grey, soff grey, qubus beige, qubus grey

Verfliesung - Nassbereich bis 1,20 m

Vorraum, Abstellraum

Starges Qubus Serie

Format 60x60cm

In 5 Farben antracite, dark grey, soff grey, qubus beige, qubus grey

Sockel 7 cm hoch

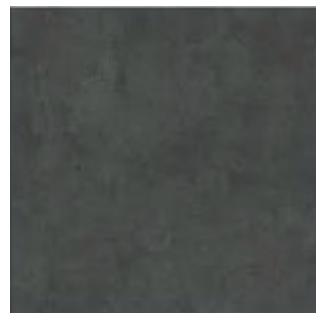
Sonstiges

Fuge: Standardfarben passend zur Fliese

t-trading, 30x60cm, in weiß

Starges Qubus Serie, in 5 Farben antracite, dark grey, soff grey,

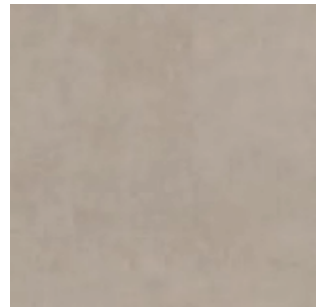
qubus beige, qubus grey



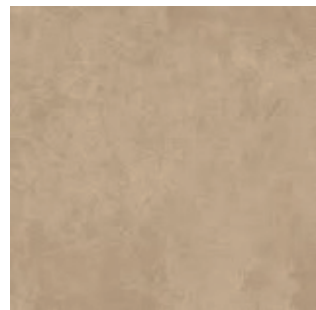
Starges Qubus anthracite 60x60



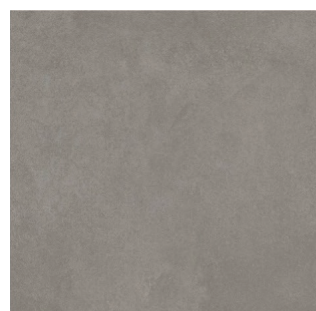
Starges Qubus dark grey 60x60



Starges Qubus soft grey 60x60



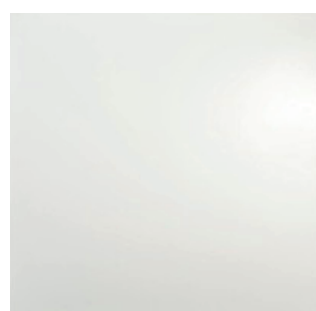
Starges Qubus beige 60x60



Starges Qubus grey 60x60



Starges Qubus weiß matt 30x60



Starges Qubus white 60x60

BRIEFFACHANLAGE

Eine Brieffachanlage wird neu
gem. Ö-Norm EN13724:2002 errichtet
(siehe Beispielfoto)



SONDERWÜNSCHE

Änderungen/Sonderwünsche sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen und vor Baubeginn vom Erwerber dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht verzögert werden. Eventuell anfallende Mehrkosten werden gegebenenfalls gesondert berechnet. Die angeführten Preise verstehen sich netto ohne 20% USt und sind Bauträgerpreise. Bei Änderungen kann es zu größeren Preisunterschieden kommen und es ist zu beachten, dass die Bauträgerpreise mit den regulären Listenpreisen nicht vergleichbar sind. Bei Sonderwahl der Böden oder Änderungen in der Basisausstattung (Sanitärausstattung, etc.) wird der kalkulierte Abzugspreis laut Preisliste (folgt) in Abzug gebracht.

KOSTENAUFSCHLAG

Werden auf Kundenwunsch die ausgesuchten Materialien bzw. Geräte geändert, wird ein Aufschlag wie folgt an den Kunden verrechnet:

Planung Inneneinrichtung

Änderungswünsche hinsichtlich Grundrisses und/oder Basisausstattung sind gemeinsam mit dem zuständigen Architekten abzustimmen. Eine Erstkonzeptionierung für Änderungswünsche und die Prüfung auf Machbarkeit inklusive einem Beratungstermin (Gesamtleistung im maximalen Ausmaß von 3 Leistungsstunden) sind im Kaufpreis inkludiert. Die weitere Gestaltung und Beratung für die individuelle Inneneinrichtung sind nicht Gegenstand des Kaufvertrages.

Bauverzögerungen

Sollte es auf Grund von Änderungen zu Bauverzögerungen kommen, deren Verursachung beim Kunden und/oder dessen externen Beratern liegt (z.B. nicht fristgerecht erteilte Freigaben, nicht fristgerecht eingereichte Pläne oder andere entscheidungsrelevante Dokumente, längere Lieferzeiten bei Sonderbestellungen und dergleichen), werden die daraus entstehenden Mehrkosten dem Kunden verrechnet.

Betreten der Baustelle

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung, dass Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt auch für Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer, für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur mit Begleitung der Bauleitung möglich.

Allgemeine Hinweise

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbel, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden soll. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden. (Mindestabstand 10 cm). Bitte weisen sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbel auf Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt.

Haarrisse

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

Silikonfugen

Silikonfugen sind Wartungsfugen, und sollten mind. alle drei Jahre erneuert werden. Silikon- oder Acrylfugen können daher nicht als Mangel angesehen werden.

Verbaute mechanisch / elektrische Geräte

Wir weisen darauf hin, dass verbaute mechanische/elektrische Geräte Wartungs-Service- Intervallen unterliegen. Werden diese nicht eingehalten erlischt jeglicher Garantieanspruch, somit können Schäden und Folgeschäden nicht als Mangel angesehen werden.

Austrocknungszeit Baufeuchte

Die Kaufwerber werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei einem derartigen Bauvorhaben die Austrocknungszeit der Restbaufeuchte bis zu 3 Jahre betragen kann.

Hinweispflicht Luftfeuchtigkeit

Die Kaufwerber werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Luftfeuchtigkeit innerhalb der Wohnung zu keinem Zeitpunkt unter 40 Prozent sinken darf und nicht über 65% steigen darf, da sich ansonsten Probleme mit den Böden und Wänden ergeben können. Die Kaufwerber verpflichten sich daher, stets darauf zu achten, die Luftfeuchtigkeit in einem entsprechenden oben angeführten Rahmen zu halten und diese Luftfeuchtigkeit regelmäßig z. B. mittels eines Gerätes zu kontrollieren.

Sonstiges

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Baubeschreibung. Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Abweichungen/Änderungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders, weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt – sind, sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, Irrtümer und technischer Ausführung bleiben vorbehalten.

Die Decken in den Geschossen sind als Elementdecken oder Ortbetondecken ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt. Produktions- und transportbedingt sind in den Räumen Stöße erforderlich, welche glatt verspachtelt werden. Durch die besonders glatten Anschlussflächen können sich leicht optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und keinen Mangel darstellen. Ebenso treten bei den Baumaterialien, vor allem im Bereich des ausgebauten Dachgeschosses, sowie den Anschlussfugen (zwischen den massiv gemauerten Teilen und der Dachkonstruktion) Schwindungen und Verformungen auf, welche dann diverse Fugen oder Haarrisse verursachen und nach dem Stand der Technik unvermeidbar sind – Haarrisse sind daher nicht als Mangel anzusehen. Irrtum und/oder Änderungen vorbehalten.

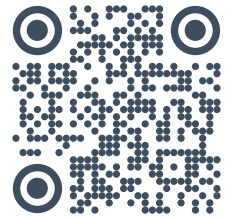
Abweichungen zwischen Leistungsbeschreibung und Einreichplan sind möglich. Vertragsgrundlage ist diese Leistungsbeschreibung.

Angeführte Produktbezeichnungen sind beispielhaft genannt und können durch gleichwertigen Fabrikate anderer Herstellungsprovenienz durch den Bauträger getauscht werden. Alle Maßnahmen sind Ungefähr Werte und können geringfügig abweichen. Für Bild, Text und Pläne wird keine Haftung übernommen.



ALPENBAU

Gessenschwandt 63
4882 Oberwang
Österreich



+43 676 900 18 10

office@alpen-bau.at

alpen-bau.at/wohngut-am-steegenbach



Symboldarstellung