

Eigentumswohnungen

TRAUN MGW

WILHELM ANGER-STRASSE 32

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

DIE NEUE WOHND**IMENSION**



DIE NEUE WOHNDIMENSION

Datum Mai 2019

Projektbezeichnung Eigentumswohnungen Traun Wilhelm Anger –
Straße MGW
12-14 Wohneinheiten

Adresse 4050 Traun, Wilhelm Anger-Straße 32a, 342a

Grundstücksdaten KG 45311 – Traun; EZ 5910
Gst. Nr. 606/1
Fläche ca. 1838m²

Bezeichnung Traun MGW Top 1 – Top 13

Ausbauvariante Schlüsselfertig

entsprechend den auf den folgenden Seiten
angeführten Beschreibungen von Konstruktion
und Ausstattung

Eigentumsform Wohnungseigentum

Bauträger Wimberger Bau GmbH
Walchshof 51
4291 Lasberg
Tel: 07942/74366

**Ausführender
Baumeister als GU** Wimberger Bau GmbH
Walchshof 51
4291 Lasberg
Tel: 07942/74366

Allgemeine Vorbemerkungen:

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung dient gemeinsam mit dem Einreichplan und dem Baubewilligungsbescheid als Grundlage für die Errichtung des gegenständlichen Wohnhauses.

Spezielle baurechtliche Erfordernisse z.B. in Bezug auf Brandschutz oder Sicherheitsaspekte, Ausführung von Subgewerken, Änderung von Verarbeitungsrichtlinien, Änderung von Förderrichtlinien, etc. aber auch sonstige Erkenntnisse im Zuge der Projektumsetzung können Abweichungen von geplanten bzw. beschriebenen Ausführungen erforderlich machen.

Der Bauträger behält sich in Hinblick auf die beschriebenen Konstruktionen, Aufbauten und Ausstattungsinhalten Ausführungsänderungen insoweit vor, als dass diesbezüglich weder Funktion noch Qualität wesentlich verändert werden und technische und gesetzliche Grundlagen eingehalten werden.

Produktbezeichnungen sind beispielhaft angeführt und können durch gleichwertige Produkte ersetzt werden.

Jedes Gebäude ist sorgfältig zu warten und haben die Eigentümer in Ihrer Verantwortung Tätigkeiten zu erfüllen. Insbesondere Bauteile und Bauelemente, wie z.B. Silikon- und Acrylfugen, Abflüsse, Einläufe und Putzschächte der Oberflächenwässer aber auch der Sanitär und Schmutzwässer, Sifone, Fenster, Türen, Heizungsanlage, elektrotechnische Ausstattungen, Rauchwarnmelder etc. unterliegen Wartungserfordernissen. Schäden, die durch mangelhafte oder nicht ausgeführte Wartungen oder nicht sachgemäßen Gebrauch hervorgerufen werden, können im Zuge der gesetzlichen Gewährleistung nicht geltend gemacht werden.

Anschlussarbeiten, Wartungsarbeiten und Einbauarbeiten von z.B. Küchen, Badausstattungen, Beleuchtungen etc. müssen von gewerbsmäßig befugten Firmen ausgeführt werden.

Dargestellte Ausstattungsdetails in Plänen, Folder, Druckwerken, Homepage, Internetplattformen, etc. sind nicht im Lieferumfang enthalten (Küche, Möblierungen, Pflanzen, Autos, etc.). Ebenso können Ausführungen von computererstellten Visualisierungen vom Leistungsumfang abweichen und die Bilder Sonderausstattungen enthalten und haben somit Symbolcharakter, stellen somit keine Vertragsgrundlage dar.

In Bezug auf die vorhandenen Stromleitungsanlage der ÖBB im Nahbereich des Bauvorhabens verweisen wir auf die Beilage „Stromnetz Anlage“.

Sämtliche Maße in Plänen sind Rohbaumaße.

Kurzbeschreibung Wohnbauprojekt Traun:

Das Bauvorhaben Wohnbauprojekt Traun MGW besteht aus einem Mehrgeschossigen Wohnhaus mit 12-14 Wohneinheiten (je nach Teilung der Wohneinheiten). Das Gebäude gliedert sich in zwei getrennte Stiegenhäuser, ein verbundenes Kellergeschoß, Erdgeschoß mit vier Wohneinheiten, ein Obergeschoß mit sechs Wohneinheiten und ein ausgebautes Dachgeschoß mit drei Wohneinheiten. Den Erdgeschoß Wohnungen sind jeweils Eigengärten zugeordnet, mit Terrassen / Loggien, die Wohnungen im Obergeschoss haben bis auf die Top 8b sämtliche Wohnungen eine Loggia und die Penthäuser haben je eine nach Nordwest und Südost ausgerichtete Dachterrasse.

Das Gebäude wird mit Keller errichtet, jeder Wohneinheit wird ein Kellerabteil zugeordnet. Allgemein Räume wie Wasch-/Trockenraum, Technik, Fahrradabstellraum sind im Kellergeschoß situiert.

Aufzug lt. gesetzlicher Vorgabe erschließt Kellergeschoss bis Dachgeschoss.

Dachform ist Satteldachvariante, angepasst an die umliegende Bebauung.

Das Wohnhaus wird vom öffentlichen Gut barrierefrei erschlossen. Allgemeinflächen wie z.B. Kinderspielplatz sind vorgesehen. Im Bereich KFZ Stellplätze / Zugang wird eine Müllinsel errichtet.

Die Zufahrt zum Objekt wird befestigt. Jeder Einheit ist abhängig von der Größe zumindest ein KFZ Stellplatz zugeordnet, welcher erworben werden muss. Der Zugang zu den Hauseingängen erfolgt über asphaltierte Flächen. Die Aufstellflächen werden markiert.

Der Garten wird dem ursprünglichen Geländeverlauf angepasst.

Die Versorgung / Entsorgung der Wohnhäuser erfolgt über öffentliches Gut.

Aufschließung:

Zufahrt:	erfolgt über die Wilhelm Anger Straße in die Siedlungsstraße NEU. Die Zufahrt wird asphaltiert.
Kanal:	Die Dach-, Oberflächenwässer werden auf eigenen Grund retentiert/versickert und Schmutzwässer werden laut Bescheid in den öffentlichen Kanal eingeleitet.
Wasser:	Die Wohnhäuser werden an die öffentliche Wasserleitung angeschlossen.
Strom:	Im Technikraum wird der Hauptverteilerkasten mit den Zähleranlagen und Sicherungsmaßnahmen verbaut. Jede WE erhält einen separaten Zähler. In den jeweiligen Wohneinheiten befindet sich der Elektroverteiler im Vorraum.
Telefon / Kabelmedien	Im Vorraum/AR wird eine Übergabedose verbaut. Die Verkabelung in der Wohneinheit ist nicht inkludiert. Leerrohre in Büro, Kochen/Essen/Wohnen, Schlafzimmer, Kinderzimmer werden verlegt.
Heizung	Das Wohnhaus wird mit einem Gasbrennwertgerät beheizt, das ebenfalls auch das Warmwasser aufbereitet. Alternativ besteht auch die Möglichkeit an den Anschluss der Fernwärme. Heizung erfolgt mittels Fußbodenheizung. Die Messung des Verbrauches erfolgt je Wohneinheit mittels Wärmemengenzähler. Verrechnung über Hausverwaltung oder externes Messunternehmen.
Farbgestaltung	Die Auswahl der Farbgestaltung obliegt dem Bauträger

Baumeisterarbeiten:

Erdgeschoss / Obergeschoss

Außenwände	Außenwände bestehen in der Regel aus 25cm Hochlochziegelmauerwerk. Diese werden von der Firma Redbloc bezogen. Alternativ können auch Stahlbeton- oder Mantelbetonwände zur Ausführung gelangen.
-------------------	--

Wohnungstrennwand	Die Ausführung der Trennwände erfolgt mittels speziellem Mauerwerk (Schallschutzziegel) bzw. unter Verwendung einer biegeweichen Vorsatzschale nach stat. Erfordernis bzw. lt. Bauphysik.
Innenwände	Tragende Innenwände werden aus 17cm oder 25cm Hochlochziegelmauerwerk hergestellt. Nicht tragende Innenwände werden aus 10cm bis 25cm Hochlochziegelmauerwerk hergestellt (abhängig von installierten Bereichen)
Vorsatzschalen / Installationsschächte	Vorsatzschalen und Installationsschächte werden entweder gemauert (Hochlochziegel oder Ytong) oder als 2 lagig beplankte Gipskarton-Trockenbauwände ausgeführt
Geschossdecken	Elementdecke mit Bewehrung und Aufbeton vor Ort.
Keller	Nach Bauphysikalischen Erfordernissen errichtet und abgedichtet, Belag Estrich versiegelt. Keller unterteilt in Brandschutzabschnitte. Brandschutztüren selbstschliessend. Kellerabteile Abtrennung mittels Fichten Holz Ausführung oder Metallkonstruktion. Schlösser Kellerabteile mit Wohnungsschlüssel sperrbar.
Dachkonstruktion	Satteldach – Sargdeckelkonstruktion Stahlbetondecke, Wärmedämmung (nicht brennbar), Sparren, Schalung, Unterdachbahn, Konterlattung, Lattung, nicht brennbarer Dachziegel
Stiege	Die Stiegen sind Stahlbetonstiegen, Belag Feinsteinzeug
Bodenplatte	Ausführung Bodenplatte / Fundamente nach statischen Erfordernissen. Radondrainage verbaut nach Erfordernis.

Verputzarbeiten:

Kellergeschoss	Kellergeschoss Sichtbeton unbehandelt.
Erdgeschoss / Obergeschoss	Geglätteter Maschinenputz an Massivbauwänden, in Nassräumen wird ein Gipszementputz verwendet, Elementdecken werden nach Erfordernis gespachtelt.

Estricharbeiten:

Kellergeschoss	Zementestrich versiegelt. Aufbau lt. Plan
Erdgeschoss	Zementestrich für Fußbodenheizung auf Folie und Trittschalldämmung einschließlich den bauphysikalische und technisch erforderlichen Dämm- und Abdichtungsschichten. Bodenaufbau gesamt ca. 28cm bzw. lt. bauphysikalischen Anforderungen.
Obergeschoss	Zementestrich für Fußbodenheizung auf Folie und Trittschalldämmung einschließlich den bauphysikalische und technisch erforderlichen Dämm- und Abdichtungsschichten. Bodenaufbau gesamt ca. 19cm

Spenglerarbeiten:

Spenglerarbeiten	Mauerabdeckungen, An- und Abschlussbleche als auch Fallrohre und sonstige Verblechungen werden aus verzinktem und beschichtetem Stahlblech (Standardfarbe – Farbauswahl durch Bauträger in Abstimmung mit dem Gesamtkonzept) ausgeführt.
------------------	--

Fliesenlegerarbeiten:

Fliesenlegerarbeiten	Fliesenlegerarbeiten werden entsprechend der Zusammenstellung in der Tabelle Oberflächenausstattung bzw. entsprechend den Planunterlagen ausgeführt. Fliesen werden im Dünnbett verlegt. In Nasszellen werden der Boden sowie der Spritzwasserbereich der Dusche mit einer Feuchtigkeitsisolierung und Dichtbändern versehen.
----------------------	---

Schlosserarbeiten:

Schlosserarbeiten	Sämtliche außenliegende Stahlteile werden verzinkt oder in Edelstahl ausgeführt. Endbeschichtungen werden nach Wahl und nach Farbkonzept des Bauträgers ausgeführt. Zur Umsetzung gelangen die in den Einreichplänen vorgegebenen Materialien, Konstruktionen und Ausführungsdetails.
-------------------	---

Tischlerarbeiten:

Tischlerarbeiten	Innentüren werden mit glatten Türblättern mit Röhrenspaneinlage inklusive Holzwerkstoffumfassungszarge und Gummidichtung mit weiß beschichteter Oberfläche hergestellt.
------------------	---

Holzfußböden:

Holzfußböden	Leitprodukt: Parkettböden der BASIC Line aus der Wimberger – Schauraum Serie. Siehe Beilage Ausstattungslinien und Oberflächenausstattung.
--------------	--

Glaserarbeiten:

Glaserarbeiten	Sämtliche Glasflächen, z.B., für Nur-Glas-Konstruktionen, für Geländer, Fassaden und Überdachungen werden als Einscheibengläser bzw. Verbundscheibengläser, je nach Anforderung gesetzlicher Vorgaben, in der laut ausführendem Unternehmen erforderlichen konstruktiven Stärke und in der, entsprechend dem Einsatzbereich erforderlichen Sicherheitsglasqualität hergestellt.
----------------	---

Malerarbeiten:

Innen	Decken und Wände werden im Erd- und Obergeschoß grundiert und mit Mineralfarbe in der Farbe Weiß gemalt.
-------	--

Fassade / WDVS:

Fassade	Zur Ausführung gelangt ein Wärmedämmverbundsystem eines Systemerzeugers mit EPS-F Platten bzw. wenn brandschutztechnisch erforderlich mit Mineraldämmplatten in der erforderlichen Dimension. Als Oberflächenbeschichtung kommt ein Silikonharzputz, Kunstharzputz oder Silikatputz mit Körnung 1,5 – 2,0mm und mit verriebener
---------	---

Oberfläche zur Anwendung. Farbauswahl erfolgt nach Vorgabe des Bauträgers.

Fenster/Verglasungen:

Erdgeschoss /
Obergeschoss

Verbaut werden Kunststofffenster Farbe Weiß innen und außen in Standard RAL-Farbe Weiß mit Mehrkammerprofilen und Isolierverglasung. Wärmedämmwerte gemäß Energieausweis. 3 – Fach Verglasung.

Die Fensterelemente werden analog dem entsprechenden Plandarstellungen als öffnbare Elemente mit Dreh-, Drehkippschlägen bzw. als Fixverglasungen ausgeführt. Terrassentüren werden mit einer Bodenschwelle ausgeführt und haben ebenfalls Drehkippschläge.

Sonnenschutz:

Erdgeschoss /
Obergeschoss

Es werden als außenliegender Sonnenschutz bei den Wohneinheiten Raffstore verbaut, jeweils seilgeführt. Unterputzkästen für Sonnenschutz werden generell verbaut, Befüllung nach dem entsprechenden Plan. Farbe nach Vorgabe des Bauträgers dem Gestaltungskonzept angepasst. Bedienung erfolgt mittels Funkfernbedienung.

Fensterbänke:

Außen
Innen

Sohlbänke (Außen) werden aus Aluminium ausgeführt. Innenfensterbänke bestehen aus dem Werkstoff Werzalith oder sind aus hochfeuchtesten Spannplatten mit MAX-Beschichtung, jeweils Standardfarbe weiß, ausgeführt

Außentüren:

Außen

Die Hauseingangstüren sind ... mit Glaseinsatz in der Farbe Weiß. Die Türen werden gemäß Einteilung der Sicherheitsklassen in der SK WK2 ausgeführt. Sie besitzen eine dreifach Verriegelung.

Heizung:

Heizung

Die Wohnhäuser werden über je ein Gasbrennwertgerät beheizt. Alternativ kann das Haus an die Fernwärme der Linz AG angeschlossen werden. Technische Teile werden im Technikraum verbaut. Heizung erfolgt weiter über Fußbodenheizung. Räume sind über Fußbodenheizungsverteiler getrennt regelbar (Durchflussvolumen manuell steuerbar). Auslegung und Dimensionierung der gesamten Heizungsanlage erfolgt durch Installationsunternehmen unter Berücksichtigung der Erfordernisse. Wenn Förderungen des Landes Oberösterreich beansprucht werden sollen, müssen, um förderfähig zu sein, vorgegebene Kriterien eingehalten werden. Diese sind nicht ausschließlich in der Sphäre des Projektentwicklers.

Nach Standardleistungsumfang ist das Haus nicht förderfähig.

Sanitärinstallationen:

Wohneinheiten

Der Hauptwasseranschluss wird zentral im Technikraum hergestellt. Hier wird auch der Wasserzähler verbaut. Subzähler für Wohneinheiten in der Wohnungsübergabestation verbaut. Leitungen werden im Technikraum auf Putz verlegt, in den restlichen Räumen unter Putz. Je Wohneinheit wird eine frostfreie Außenarmatur verbaut – Lage nach Plan. Beispielhaft für die Ausführung der Sanitärinstallation ist die Ausstattungslinie BASIC, die im Anhang bildhaft dargestellt ist bzw. im Schauraum Wimberger (Am Winterhafen 11 im 4.OG) ausgestellt ist. Innerhalb der Linie BASIC kann der Käufer die Produkte ohne Aufpreis variieren. Weitere alternative Produkte können gegen Aufpreis aus den Ausstattungslinien gewählt werden.

Elektroinstallationen:

Beispielhaft für die Ausführung der Elektroinstallation ist die Ausstattungslinie BASIC, die im Anhang bildhaft dargestellt ist bzw. im Schauraum Wimberger (Am Winterhafen 11 im 4.OG) ausgestellt ist. Innerhalb der Linie BASIC kann der Käufer die Produkte ohne Aufpreis variieren. Weitere alternative Produkte können gegen Aufpreis aus den Ausstattungslinien gewählt werden. Eine Leerverrohrung über Dach für Anschlussmöglichkeit einer Satellitenempfangsanlage wird ausgeführt. Die Elektroinstallationsausstattung der Wohn- und Nebenräume erfolgt nach folgender Ausstattungsliste:

Eingang – Außen	1 Türsprechanlage inkl. Klingeltaster 1 Lichtauslass inkl. Wandlampe über Bewegungsmelder
Vorraum	1 Deckenauslass 1 Schalter 2 Schukosteckdosen 1 Innensprechstelle Audio an der Wand
Küche/Essen/Wohnen	1 Innensprechstelle Audio 3 Deckenlichtauslässe 1 Wandlichtauslass 1 Schukosteckdose unter dem Lichtschalter (Kochen) 4 Schalter 14 Schukosteckdosen 1 Anschluss für Kochmulde 1 Anschluss für Backrohr 1 Schukosteckdose für den Geschirrspüler 1 Auslass für den Dunstabzug 1 Schukosteckdose für den Kühl- / Gefrierschrank 1 Raumthermostat 1 Antennendose (leer)
Terrasse	1 Feuchtraum-Schukosteckdose 1 Lichtauslass mit Leuchte über einen Serienschalter im Wohnraum geschaltet.
Badezimmer	1 Deckenauslass und 1 Wandlichtauslass über einen Schalter geschaltet 2 Schukosteckdosen neben dem Waschtisch 1 Schukosteckdose unter dem Lichtschalter 2 Schukosteckdosen für Waschmaschine und Wäschetrockner

WC	1 Deckenlichtauslass über einen Schalter geschaltet 1 Schukosteckdose beim Waschtisch
Schlafzimmer	1 Deckenlichtauslass über drei Taster (bei Türe und Bett) geschaltet 1 Schukosteckdose unter Taster bei Tür 4 Schukosteckdosen 1 Antennendose (leer)
Kinderzimmer	1 Deckenlichtauslass über einen Schalter geschaltet 1 Schukosteckdose unter einem Lichtschalter 3 Schukosteckdosen 1 Antennendose (leer)
Abstellraum	1 Deckenlichtauslass über einen Schalter geschaltet 1 Schukosteckdose unter einem Schalter

Außenanlagen:

Schmutzwasser-Entsorgung	Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt in den örtlichen Kanal. Die Kanalführung auf der Liegenschaft ist durch die Lage des öffentlichen Kanals vorgegeben.
--------------------------	---

Regenwasser-Entsorgung	Die Entsorgung der Regenwässer erfolgt auf eigenem Grundstück.
------------------------	--

Zufahrt	Fahrbereiche werden mit einem Frostkoffer aus Grobbruchmaterial, einer mechanisch stabilisierten Tragschicht aus Feinbruchmaterial und einer einlagig in ca. 8cm Stärke aufgetragenen Bitumentragschicht hergestellt.
---------	---

Hauszugang	Fahrbereiche werden mit einem Frostkoffer aus Grobbruchmaterial, einer mechanisch stabilisierten Tragschicht aus Feinbruchmaterial und einer einlagig in ca. 8cm Stärke aufgetragenen Bitumentragschicht hergestellt.
------------	---

Traufenschotter	Zur ans Gebäude anschließenden Grünfläche wird ein ca. 35 cm breiter Schotterrandstreifen ausgeführt. Der Abschluss zur Grünfläche wird mit einer ca. 5cm Betonrandleiste ausgeführt. Traufenschotter ca. 30/30mm
Grünflächen	Die Grünflächen laut Plandarstellung werden dem vorgegebenen Ursprungs- / Nachbargelände angepasst. Es wird der örtlich vorhandene Oberboden oder für Rasenanwuchs geeignetes Material ausgebreitet. Besämung erfolgt durch Busträger. Bäume, Sträucher, Hecken, etc. sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Eine Anwuchspflege nach Übergabe erfolgt nicht von Seiten des Busträgers. Zäune oder Zaunsockel sind grundsätzlich nicht Bestandteil der Busträgerleistung und werden nur in jenen Bereichen umgesetzt, wo dies sicherheitstechnisch erforderlich ist.

Änderungen und Irrtümer in dieser BAB vorbehalten.