

Haus mit Grund

PERG

MACHLANDSTRASSE

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

DIE NEUE WOHNDIMENSION



Symbolbild



Symbolbild

DIE NEUE WOHN-DIMENSION

Datum 8. 8. 2019

Projektbezeichnung	Haus mit Grund- Perg Machlandstraße
Adresse	4320 Perg, Unterfeld
Grundstücksdaten	KG 43214 – Perg EZ 2159 Gst. Nr. 2750/4, 2750/5, 2750/6, 2750/7, 2750/8, 2750/9, 2750/10, 2750/ 11, 2750/12, 2750/13, 2750/14, 2750/15, 2750/16 und 2750/17 Fläche gesamt 5.992 m ²
Bezeichnung	Haus 1 bis 13, Haus 14- Haus mit 3 Wohnungen
Ausbauvariante	Schlüsselfertig entsprechend den auf den folgenden Seiten angeführten Beschreibungen von Konstruktion und Ausstattung
Eigentumsform	Real Eigentum (Häuser), parifiziertes Wohnungseigentum (Wohnungen)
Bauträger	WP Perg Machlandstraße 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 den Einreichplänen (und den Baubewilligungsbescheiden vom 6. Mai 2019 für Haus 1- 5) bzw. den Typenplänen als Grundlage für die Umsetzung der Siedlungsentwicklung Perg.

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 vor. Weder Funktion noch Qualität werden dabei wesentlich verändert und technische wie gesetzliche Grundlagen natürlich eingehalten.

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

Jedes Gebäude ist sorgfältig zu warten und dafür 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 computererstellte Visualisierungen Ausführungen enthalten, die vom Leistungsumfang abweichen. Diese Bilder haben Symbolcharakter und stellen somit keine Vertragsgrundlage dar.

Sämtliche Maße in Plänen sind Rohbaumaße.

Kurzbeschreibung Projekt:

Das Bauvorhaben Perg Unterfeld besteht nach dem jetzigen Projektentwurf aus 13 Einfamilienhäusern und einem Haus mit 3 Wohnungen mit je zwei oberirdischen Geschossen.

Die Gebäude werden ohne Keller errichtet.

Als Dachform ist im Bebauungsplan Flachdach bzw. flach geneigtes Pultdach vorgeschrieben.

Ebenfalls im Bebauungsplan 144 der Stadtgemeinde Perg ist entlang der Machlandstraße eine sogenannte Bm6 Fläche- Schutzzone im Bauland für die Grundstücke 2750/4, 2750/5, 2750/12, 2750/13 und 2750/ 14 verordnet, die eine lärmschutzorientierte Bebauung vorschreibt.

Auf das geogene Baugrundrisiko A+/ Flächen mit Anfälligkeit auf ungleichförmige Setzungen in der Ebene unter Hinweis auf eine höhere Bewegunsanfälligkeit und den Gefahrenzonenplan des Naarn Flusses HW100/ HW 300 wurde im Projekt und im Baubewilligungsverfahren entsprechend Rücksicht genommen.

Die Häuser werden vom öffentlichen Gut barrierefrei erschlossen.

Das öffentliche Gut/ die Zufahrt zum jeweiligen Objekt endet aktuell in einer Sackgasse mit provisorischem Umkehrplatz.
Der Zugang zu den Hauseingängen erfolgt über asphaltierte Flächen bzw. mit Betonsteinen befestigte Flächen.

Optional können Nebengebäude, Carports bzw. (Fertigteil)Garagen in Form eines Sonderwunsches errichtet werden, wofür aber auch die notwendigen Bodenstabilisierungsmaßnahmen getroffen/beauftragt werden müssen.

Das Gartenniveau wird an den ursprünglichen Geländeverlauf angepasst und mittels vorhandenem Bodenmaterial (Mutterboden / Humus) modelliert. Daraus können sich Böschungen ergeben, die aufgrund der unterschiedlichen Anschlusshöhen im Einreichplan nicht dargestellt werden. Es erfolgt eine Besämung der ebenen Gartenflächen. Bepflanzungen, Bäume, Sträucher, Zäune sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Die Versorgung der Häuser erfolgt über öffentliches Gut bzw. falls notwendig über die jeweils private Nachbarliegenschaft (Fernwärme).

Aufschließung:

Zufahrt	erfolgt über die Münzbacher Landesstraße L1423 in die „Machlandstraße“ und in die vorläufig neue Sackgasse „Unterfeld“.
Kanal:	Die Dach- und Oberflächenwässer werden auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht. Schmutzwässer werden laut Bescheid in den öffentlichen Kanal eingeleitet.
Wasser:	Die Häuser werden an die öffentliche Wasserleitung angeschlossen.
Strom:	Im HWR/ Technikraum, Vorraum oder Abstellraum EG wird der Hauptverteilerkasten mit den Zähleranlagen und Sicherungsmaßnahmen verbaut.
Telefon / Kabelmedien	Im HWR/ Technikraum wird eine Übergabedose verbaut. Die Verkabelung im Haus/ in der Wohnung ist nicht inkludiert. Leerrohre in Büro, Kochen/ Essen/ Wohnen, Schlafzimmer, Kinderzimmer 1 und Kinderzimmer 2 werden verlegt.
Heizung	Die Häuser/ Wohnungen werden mit Fernwärme der Bioenergie Perg beheizt, welche ebenfalls auch das Warmwasser aufbereitet. Heizung erfolgt mittels Fußbodenheizung.
Fassade	Die Auswahl der Farbgestaltung obliegt dem Bauträger

Baumeisterarbeiten:

Außenwände	bestehen in der Regel aus 25cm Hochlochziegelmauerwerk. Diese werden z.B. von der Firma Redbloc bezogen. Alternativ können auch Stahlbeton- oder Mantelbetonwände zur Ausführung gelangen.
Haus- / Wohnungstrennwand	Die Ausführung der Trennwände erfolgt mittels doppelschaligem Mauerwerk und Einlage einer Dämmschicht TDPS mit ca. 5cm (Doppelhaus) bzw. einschaligem Mauerwerk mit Vorsatzschale (Wohnungen)

Innenwände	Tragende Innenwände werden aus 17cm oder 25cm Hochlochziegelmauerwerk hergestellt. Nicht tragende Innenwände werden aus 10 cm bis 25 cm 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.
Dachkonstruktion	Flachdachausführung, Stahlbeton Massivdecke lt. statischem Erfordernis, Dampfsperre, Grunddämmung lt. Erfordernis Energieausweis, Gefälledämmung, Bituminöse Abdichtung 2 lagig, Vlies, Bekiesung
Stiege	Die Stiegen sind Stahlbetonstiegen, Belag Trittsstufe Parkett, Spiegel Setzstufe weiß; beim Haus mit 3 Wohnungen wird Stiege verflies
Bodenplatte	Ausführung Bodenplatte / Fundamente nach statischen Erfordernissen. Bei der Bauausführung werden auch die notwendigen Maßnahmen aufgrund des Radonrisikogebietes getroffen.

Verputzarbeiten:

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

Estricharbeiten:

Erdgeschoss	Zementestrich für Fußbodenheizung auf Folie und Trittschalldämmung einschließlich den bauphysikalische und technisch erforderlichen Dämm- und Abdichtungsschichten. Bodenaufbau gesamt ca. 28cm
Obergeschoss	Zementestrich für Fußbodenheizung auf Folie und Trittschalldämmung einschließlich den bauphysikalische und technisch erforderlichen Dämm- und Abdichtungsschichten. Bodenaufbau gesamt ca. 19cm

Dachdeckerarbeiten:

Hauptdach	Das Flachdach wird mit Warmdachaufbau und bituminösen Abdichtungsbahnen ausgeführt. Die Dämmstoffstärken werden nach den Vorgaben der bauphysikalischen Berechnungen ausgeführt, Abdichtungsschichten (Dampfsperren, Dachabdichtungen) entsprechen den gesetzlichen Anforderungen oder geprüften Systemaufbauten der Hersteller.
------------------	--

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 bzw. der Planunterlagen ausgeführt. Fliesen werden im Dünnbett verlegt. In Nasszellen werden der Boden sowie der Spritzwasserbereich der Dusche/ Badewanne 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.
--------------	---

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 – 2,0 mm und mit verriebener Oberfläche zur Anwendung. Farbauswahl erfolgt nach Vorgabe des Baurägers. Auch Säulen erfahren diese Farbgebung der Fassade.
---------	---

Fenster/Verglasungen:

Erdgeschoss /
Obergeschoss

Verbaut werden Kunststofffenster Farbe Weiß mit Mehrkammerprofilen und Isolierverglasung. Wärmedämmwerte gemäß Energieausweis, 3-fach Verglasung. Die Fensterelemente werden analog dem entsprechenden Plandarstellungen als öffentbare Elemente mit Dreh-, Drehkippschlägen bzw. als Fixverglasungen ausgeführt. Terrassentüren werden mit einer Bodenschwelle ausgeführt und haben ebenfalls Drehkippschläge.

Sonnenschutz:

Erdgeschoss /
Obergeschoss

Es wird standardmäßig als außenliegender Sonnenschutz im Erdgeschoss Raffstore und im Obergeschoss Rollläden verbaut, die jeweils seilgeführt werden. Bei den Wohnungen kommen ausschließlich Rollläden zum Einsatz. Unterputzkästen für Sonnenschutz werden generell verbaut, Befüllung nach dem entsprechenden Plan (Abtausch Rollläden/Raffstore möglich). Farbe nach Vorgabe des Bauträgers dem Gestaltungskonzept angepasst. Bedienung erfolgt mittels Funkfernsteuerung.

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.

Außentüren:

Außen

Die Hauseingangstüren sind mit Glaseinsatz (bei den Wohnungen mit Türspion) in der Farbe Weiß. Die Türen werden gemäß Einteilung der Sicherheitsklassen in der SK WK2 ausgeführt. Sie besitzen eine dreifach Verriegelung.

Heizung:

Die Häuser/ Wohnungen werden seitens der Bioenergie Perg GmbH an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Übergabestation inkl. Regelung wird im HWR/ Technikraum/AR unter Stiege verbaut (bei den Wohnungen eigener Technikraum) und die Wärme weiter über Fußbodenheizung verteilt. Räume sind über Fußbodenheizungsverteiler getrennt regelbar (Durchfluss manuell steuerbar). Die Berechnungen über Auslegung und Dimensionierung der gesamten Heizungsanlage erfolgt durch Installationsunternehmen unter Berücksichtigung der Erfordernisse. Wenn Förderungen des Landes Oberösterreich beansprucht werden sollen (bei Wohnungen nicht möglich), müssen, um förderfähig zu sein, vorgegebene Kriterien eingehalten werden. Diese sind ausschließlich seitens des Käufers zu prüfen und gegebenenfalls als Sonderwunsch zusätzlich zu beauftragen.

Sanitärinstallationen:

Erdgeschoß / Obergeschoß

Der Hauptwasseranschluss wird im HWR/ Technikraum/ AR hergestellt. Hier wird auch der Wasserzähler verbaut. Leitungen für Hauptwasseranschluss und Heizung werden im Bereich Technik auf Putz verlegt, in den restlichen Räumen unter Putz. Je Haus/ Wohnung wird eine frostfreie Außenarmatur verbaut – Lage nach Plan. Beispielhaft für die Ausführung der Sanitärinstallation ist die Ausstattungslinie BASIC, die im Schauraum Wimberger (Linz, 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 Schauraum Wimberger 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 EG	1 Deckenauslass 1 Schalter 2 Schukosteckdosen
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
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)
---------------------	---

Technikraum	1 Deckenlichtauslass über einen Schalter geschaltet 1 Schukosteckdose unter einem Schalter 2 Schukosteckdosen für Waschmaschine und Wäschetrockner 1 Anschluss für Brennwertgerät 2 Schukosteckdosen
--------------------	---

Vorraum OG	1 Deckenlicht über Bewegungsmelder im EG und OG
-------------------	---

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 Eigengrund.
-------------------------------	--

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/ Terrasse	Hauszugänge/ Terrassen werden mit einem Frostkoffer aus Grobbruchmaterial, Tragschicht in Ortbeton hergestellt, worauf Betonsteine in Splitt verlegt werden.
-----------------------------	--

Traufenschotter Zur ans Gebäude anschließenden Grünfläche wird ein ca. 35 cm breiter Schotterrandstreifen ausgeführt. Der Abschluss zur Grünfläche wird mit einer ca. 5 cm Betonrandleiste ausgeführt.
Traufenschotter ca. 30/30 mm

Grünflächen Die Grünflächen laut Plandarstellung werden dem vorgegebenen Ursprungs- / Nachbargelände angepasst (auch Böschungen sind daher möglich). Es wird der örtlich vorhandene Oberboden oder für Rasenanwuchs geeignetes Material ausgebreitet. Besämung erfolgt durch Bauträger. Bäume, Sträucher, Hecken, etc. sind nicht im Leistungsumfang enthalten.
Eine Anwuchspflege nach Übergabe erfolgt nicht von Seiten des Bauträgers. Zäune oder Zaunsockel sind grundsätzlich nicht Bestandteil der Bauträgerleistung und werden nur in jenen Bereichen umgesetzt, wo dies sicherheitstechnisch erforderlich ist.

Änderungen und Irrtümer in dieser BAB vorbehalten.