



## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** **Mietwohnungen**

Am Breitenstein 5  
4202 Kirchschlag bei Linz



## BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt:

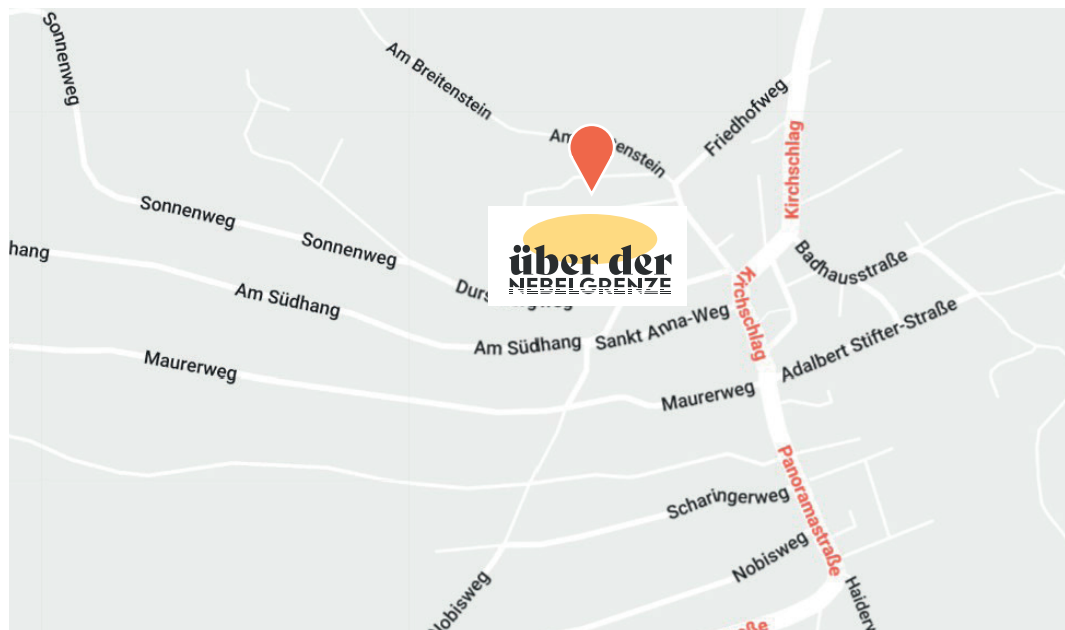
„Über der Nebelgrenze“  
Am Breitenstein 5  
4202 Kirchschlag bei Linz

### Beratung und Vertrieb

#### Zeininger Immobilien GmbH

Flora Krenmayr  
Harrachstraße 4, 4020 Linz  
+43 664 511 9882  
krenmayr@zeininger.immobilien

Tizian Röckl, B.Sc.  
Harrachstraße 4, 4020 Linz  
+43 664 9272 515  
roeckl@zeininger.immobilien



# PROJEKTBSCHREIBUNG

## Leben in atemberaubender Aussichts Lage

Am Breitenstein 5 in 4202 Kirchschlag bei Linz errichtet die Real-Treuhand Wohnungen, eine Tiefgarage und Freistellplätze. Ein zentrales Bestandsgebäude wird umgebaut, im Osten und Westen werden die Altbauten abgebrochen und Neubauten in Massivbauweise (bzw. in Holzmassivbauweise) errichtet. Die Dachgeschoßbauten werden in Holzmassivbauweise ausgeführt. In den nördlichen Erdgeschoßzonen entstehen Büro- und Ordinationsflächen. Die Erschließung erfolgt über eine östlich gelegene Zufahrt zur Tiefgarage, einen autofreien Vor- bzw. „Dorfplatz“ mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen, sowie eine nördlich gelegene Straße, welche an die Gemeinde Kirchschlag abgetreten werden soll. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments ist diese Abtretung noch nicht fixiert, sollte keine Abtretung an die Gemeinde stattfinden, bilden die nördliche Straße, eine Grünfläche und an der Gemeindestraße gelegene Parkplätze Allgemeinflächen. Bestandsumbau, Neubauten und Dachgeschoßausbau werden in Niedrigenergiebauweise ausgeführt. Am Flachdach wird eine Photovoltaikanlage (ca. 50kW, rd. 350m<sup>2</sup>) vorgesehen, welche den Strom für die allgemeinen Bereiche liefern wird, die überschüssige Energie wird in das Netz der LINZ AG eingespeist.

Das Nebengebäude auf Grundstück Nr. 731/14 ist nicht Bestandteil der Gesamtanlage und somit nicht Bestandteil des Kaufgegenstands. Dieses wird saniert und umgebaut. Es sind im Erdgeschoß kleinere Laden- oder Gastronomieflächen vorgesehen, alternativ Wohn- oder Büroflächen. Die Obergeschoße werden in Büroflächen oder alternativ Wohnflächen umgebaut. Das Objekt besteht grundsätzlich aus drei, in Ihre Genese und Bauweise unterschiedlichen Bauteilen:

Bestand (Umbau)	Top-Nr.
Gartengeschoß	1.01, 1.02, 1.03, 2.01a, 2.01b, 2.02a, 2.02b
Erdgeschoß	2.06, 2.07, 2.08, 1.07, 1.08, 1.09, 1.10, 1.11a*, 1.11b*, 1.12* (*Ordinationen/Büros)
1. Obergeschoß	1.13, 1.17, 1.18, 1.19, 1.20, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.21
2. Obergeschoß	1.22, 1.24, 1.25, 1.26, 1.27, 2.23, 2.24, 2.25, 2.26, 2.28

Neubau	
Gartengeschoß	2.03, 2.04, 2.05
Erdgeschoß	2.09, 2.10, 2.11, 1.04, 1.05, 1.06
1. Obergeschoß	1.14, 1.15, 1.16, 2.18, 2.19, 2.20

Dachgeschoß	
2. Obergeschoß	1.23, 2.27
Dachgeschoß	1.29, 1.30, 1.31, 2.29, 2.30, 2.31

**Energiestandard:**  
**HWB<sub>SK</sub>: 37 f<sub>GEE</sub>: 0,63**

## VORBEMERKUNGEN

Grundsätzlich werden alle Ausführungen so umgesetzt und technische Einrichtungen so her-gestellt, dass sie dem aktuellen Stand und den Regeln der Technik sowie den einschlägigen baurechtlichen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften, unter Beachtung der zu Grunde liegenden ÖNORMEN, entsprechen. Von den ÖNORMEN abweichende Ausführungen werden so umgesetzt, dass sie den Regeln der Technik entsprechen und kein Nachteil entsteht. Der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. im Verkaufsplan festgelegte Leistungsumfang definiert sowohl die Ausstattung für die einzelnen Wohnungen als auch die Allgemeinteile der Liegenschaft. Die in den Plänen angeführten Maße sind als Rohbaumaße zu verstehen. Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung; graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Möbel, Pflanzen oder Bauelemente, die aus planerischen und gestalterischen Gründen in die Verkaufspläne ein-fließen, sind nicht Gegenstand des Objekts und stellen somit keine Vertragsgrundlage dar. Zur Ausführung gelangen die in den Grundrissen der Verkaufspläne der jeweiligen Wohneinheit dargestellten Sanitäreinrichtungsgegenstände. Diese und die Anzahl der Schalter und Elektroauslässe variieren je nach Wohnungstyp.



# ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

## KELLER, TIEFGARAGE, GARTENGESCHOSS:

### Gartengeschoß

Im Gartengeschoß befinden sich, bedingt durch die Hanglage, im südlichen Bereich Wohnungen mit Gärten, im nördlichen Bereich Kellerabteile, Technikräume und die Tiefgarage.

### Abstellräume

Die Abstellräume der Wohnungen sind zum Teil über die Gangflächen und zum Teil über die Tiefgarage aufgeschlossen.

### Bodenplatten

Die Bodenplatten bzw. der Unterbeton werden in Stahlbeton ausgeführt; wenn notwendig gegen Feuchtigkeit abgedichtet. Unter der Bodenplatte des Wohnbereichs wird eine Radondrainage installiert, welche über Dach entlüftet wird.

### Außenwände

Die erdberührten Außenwände der Bestandsbauten bestehen aus Stahlbeton oder Schalsteinen, werden, wenn erforderlich saniert und abgedichtet. Die erdberührten Außenwände der Neubauten werden in Stahlbeton ausgeführt und wenn erforderlich abgedichtet.

### Tiefgarage

Die natürlich belüftete Tiefgarage umfasst 86 PKW-Stellplätze.

## Fundamente

Die Gebäude werden mittels Stahlbetonfundamentplatten, Streifenfundamenten sowie Einzelfundamenten lt. Bodenmechanik und statischen Berechnungen fundiert.

## Wände und Decken

### Außenwände erdberührt

Bestand: bestehende Wände saniert, verputzt oder gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß), Feuchtigkeitsabdichtung. Neubau: Stahlbeton bzw. Fertigteile, Fugen gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß), Feuchtigkeitsabdichtung

### Außenwände nicht erdberührt

Bestand: bestehende Wände saniert, verputzt oder gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß), Wärmedämmverbundsystem lt. Bauphysik, Reibputz (Natur hell) Neubau: Ziegelmassiv- und Stahlbetonwände, verputzt, gemalt oder gespritzt (weiß), Wärmedämmverbundsystem lt. Bauphysik, Reibputz (Natur hell)

### Innenwände

Gipskartonwände beplankt, Nassräume doppelt beplankt, glatt gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß). Nach Erfordernis werden Verstärkungen zur nachträglichen Befestigung von Küchenschränken eingelegt. Allgemeinbereiche Bestandswände oder Stahlbeton bzw. Hohlwände, Fugen gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß)

### Decken

Bestand Wohnbereich: Stahlbetonrippendecke, wenn erforderlich abgehängte Gipskartondecke, gespachtelt oder verputzt, gemalt oder gespritzt weiß

Bestand Technikräume, Kellerabteile: Stahlbetonrippendecke gemalt oder gespritzt weiß

Neubau Wohnbereich: Stahlbeton- oder Elementplattendecken mit Aufbeton (Stöße an der Unterseite gespachtelt), wenn erforderlich abgehängte Gipskartondecke, gespachtelt oder verputzt, gemalt oder gespritzt (weiß)

# ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Neubau Kellerabteile, Tiefgarage: Stahlbetondecke- oder Elementplattendecken mit Aufbeton, gemalt oder gespritzt weiß, wenn erforderlich Dämmung lt. Bauphysik

## Kellerabteile

Metalltrennwandsystem, mit Boden- und Deckenabstand, Höhe ca. 2,50 m (maximaler Abstand zur Decke 30 cm) oder deckenhoch.

Tür mit Profilzylinderschloss, Drückergarnitur und Nummernschild

## ERD- & OBERGESCHOSSE:

### Außenwände

#### Bestand

bestehende Wände saniert, glatt verputzt oder gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß), Wärmedämmverbundsystem lt. Bauphysik, Reibputz (Natur hell)

#### Neubau

Ziegelmassiv- oder Stahlbetonwände, glatt verputzt oder gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß), Wärmedämmverbundsystem lt. Bauphysik, Reibputz (Natur hell)

### Innenwände

#### Tragend

Bestandswände saniert, Ziegelmassiv- oder Stahlbetonwände in Ortbeton oder Fertig-teile, Oberfläche glatt verputzt oder gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß)

#### Nichttragend

Gipskartonwände beplankt, gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß). Nach Erfordernis werden Verstärkungen zur nachträglichen Befestigung von Küchenschränken eingelegt.

Wohnungstrennwände Trockenbau (Schwingbügel oder freistehend) lt. Bauphysik, gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß).

## Decken

### Bestand

Stahlbetonrippendecke (wenn erforderlich abgehängte Gipskartondecke) glatt verputzt oder gespachtelt, gemalt oder gespritzt weiß

### Neubau

Stahlbeton- oder Elementplattendecken mit Aufbeton (Stöße an der Unterseite) glatt verputzt oder gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß)

### Balkone und Loggien

vorgeständerte, vorgegraute Holzkonstruktion Fichte oder Lärche, Massivholzplatte, als Balkonplatte, Entwässerungsebene

## Dach

Flachdach mit Wärmedämmung lt. Bauphysik als Terrassenkonstruktion für DG Wohnungen. Verblechungen aus Aluminium lt. Farbkonzept

## Holzkonstruktionen

### Balkongeländer

Stabfüllung Holz, vorgegraut Fichte oder Lärche

# ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

## DACHGESCHOSS:

### Aussenwände

KLH Massivholzplatten Fichte, innen Natur, außen gedämmte und hinterlüftete Fassade lt. Bauphysik, Holzbeplankung (gehobelt mit Lärche oder Fichte, 2,5 cm, verschiedene Breiten) vorgeraut.

Bei Stiegenhäusern Plattenfassade, Leitprodukt Eternit Nobilis Amber 723-S

### Innenwände

#### Tragend

Brettsperrholzwände lt. Statik, Oberfläche Gipskarton gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß)

#### Nichttragend

Gipskartonwände beplankt, gespachtelt, gemalt oder gespritzt (weiß). Nach Erfordernis werden Verstärkungen zur nachträglichen Befestigung von Küchenschränken eingelegt.

### Decken

Holzmassivdecken, BSP Decke mit Wohnsichtqualität in Fichte natur

Dachterrassen: Unterkonstruktion Bestands- oder Neubaudecke (Beton bzw. Holz) bzw. Konstruktion über Balkon; EPS-Gefälledämmung lt. Bauphysik, Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager verlegt

### Dach

Flachdach extensiv begrünt oder bekiest mit Wärmedämmung lt. Bauphysik.  
Verblechungen aus Aluminium, RAL 9007

Graualuminium, Bereich DG über Bestand, PV-Anlage, Bereich DG über Neubau teilweise Terrasse

## ALLGEMEINBEREICHE:

### Bodenbeläge

#### Kellerräume, Technikräume

Fußbodenaufbau mit schwimmendem Estrich, versiegelt, Farbe lt. Farbkonzept

#### Tiefgarage

Asphaltbelag mit Bodenmarkierungen und Verdunstungsrinnen

#### Gänge, Stiegenhaus

Fußbodenaufbau mit schwimmendem Estrich (Schmutzmatten in den Schleusen), Feinsteinzeug, Format ca. 30/60 cm im Dünnbettverfahren geklebt inkl. Sockelleisten.

### Stiegen

#### Bestand - Gartengeschoß bis 2.

##### Obergeschoß

Bestandstreppe Lauf Stahlbeton, Höhenanpassung mittels Beton- oder Dämmplatteneinlage, Oberfläche verflies (siehe Bodenbeläge)

#### Bestand - 2. Obergeschoß bis

##### Dachgeschoß

Stahlbetondecke, Oberfläche verflies (siehe Bodenbeläge)

#### Neubau

Stahlbetondecke, Oberfläche verflies (siehe Bodenbeläge)

# ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

## Stahlkonstruktionen

### Sämtliche sichtbaren Stahlkonstruktionen

werden im Gebäudeinneren grundiert und lackiert. Alle sonstigen Stahlteile im Freien sind feuerverzinkt.

### Balkon-/Terrassengeländer Dachgeschoß

Nurglaselemente mit Attikakonstruktion

### Stiegegeländer

lackiert RAL 9007 Graualuminium Stabfüllung vertikal, Handläufe Niro gebürstet

### Gitterrostabdeckungen

verzinkt, Kantenschutz bei Türelementen Gartengeschoß

### Personenlift

Leibungsverkleidung Personenlift in Edelstahl

### Vordächer

Glas, Nurglaselement Klarglas auskragend

## Türen

### Eingangsportal Allgemein

Alu-Portalkonstruktion, Türfüllung aus wärmeisoliertem Paneel, Drehflügeltür mit Obertürschließer, Profilzylinderschloss, elektrischer Türöffner, Innen: Niro Drückergarnitur in L-Form nach EN 179, Rundstabdesign mit Rundrosette, Außen: Griffstange NIRO. Farbe Ral 9007, mit integrierter Klingel- und Video Türsprechanlage. Hausbrieffachanlage im Portal integriert oder freistehend.

### Eingangstüren Vor-/Dorfplatz

Alutüren mit Oberlichte, Türfüllung aus wärmeisoliertem Paneel, Drehflügeltür mit Obertürschließer, Profilzylinderschloss, elektrischer Türöffner, Innen: Niro Drückergarnitur in L-Form nach EN 179, Rundstabdesign mit Rundrosette, Außen: Griffstange NIRO

### Wohnungseingangstüren WK3

Holzvollbautüren in brand- und einbruchshemmender Ausführung, Oberfläche Kunstharzplatte, mit aushubsicheren Bändern ausgeführt, inkl. Türschilder, eingebautem Weitwinkeltürspion und Türschließer lt. behördlicher Vorschrift. Holzzarge Durchgangshöhe 210 cm mit umlaufender Gummidichtung. Die Beschläge in NIRO sind als Sicherheitswechselbeschläge ausgeführt, außen mit Türknoopf

### Türen Nebenzonen

Stahlblechtüren mit Blockzargen, wo erforderlich in brandhemmender Ausführung, Farbe lt. Farbkonzept, Profilzylinderschloss und NIRO Drückergarnitur in L-Form, Rundstabdesign mit Rundrosette

## Schließanlage / Hausbrieffachanlage

Die gesamte Wohnanlage ist mit einer Schließanlage gem. Schließplan ausgestattet. Es sind die jeweiligen Wohnungseingangstüren, allgemeinen Abstellräume, Kellerabteile, das Eingangsportal sowie Postbrieffächer mit den Wohnungsschlüsseln (5-fach) sperrbar.

Bei den Zugängen im Erdgeschoss sind Hausbrieffachanlagen sowie Klingel- und Video Türsprechanlagen vorgesehen.



# ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

## Beschriftung

Stockwerksbeschriftung aller Neben- und Allgemeinräume lt. Architekturkonzept

## Stützmauern, Außentreppen

Beton, schalrein

## Fördertechnik

Personenaufzug Ausstattung in Edelstahl, barrierefreie Aufzugskabine, Boden gerichtet für Fliesenbelag

## AUSSENANLAGEN:

### Vor-/Dorfplatz

Betonplatten, Gitterrost verzinkt vor Haupteingängen eingelegt, bekieste Nebenwege

### Allgemeingärten/Kinderspielplatz

Grünflächen besämt, Kinderspielgeräte, Sitzbänke, lt. Freiraumkonzept

### Eigengärten

Gartenflächen besämt, Treppenausbildung samt Gartentür bei Anschluss an südlichen Weg, Doppelstabzaun zur Abtrennung der Eigengärten voneinander und entlang der südlichen Grenze, zwischen den Wohnungen 1.04, 1.05, 1.06 Bepflanzung als Abtrennung (kein Zaun) der Eigengärten

### Vorgärten Dorfplatz

Betonplatten, Gitterrost verzinkt vor Haupteingängen eingelegt, Platztröge lt. Freiraumkonzept

### Müllentsorgung

Überdachte Mülleinhausung

### Fahrradständer

überdachte Abstellplätze und Fahrradständer auf Vor-/Dorfplatz lt. Freiraumkonzept

# IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

## WOHNUNGS-AUSSTATTUNG: Wohnungsinnentüren

### Bodenbeläge Aussenbereiche

#### Balkone, Loggien und Terrassen

Gartengeschoss: Betonplatten in Feinsplitt verlegt, offene Fuge

Erd- und Obergeschosse: Betonplatten auf Stelzlager

Dachgeschosse: Feinsteinzeug auf Stelzlager

### Boden- und Wandbeläge

#### Aufenthalts- und Nebenräume

Parkett, Eiche versiegelt, auf Heizestrich geklebt, Nuttschichtdicke mind. 2,5 mm, samt Sockelleisten. Produkt Fa. Hafro Schiffboden Eiche Classic oder gleichwertige Bodenbelege.

#### Vorraum, Abstellraum

Bodenbelag Feinsteinzeug Format ca. 30/60 cm, im Dünnbettverfahren geklebt, inkl. Sockelleiste.

#### Bad und WC

Boden- und Wandbelag Feinsteinzeug Format ca. 30/60 cm, im Dünnbettverfahren geklebt. Wandfliesen im Bad bis Zargenoberkante (ca. 2,10 m hoch), im WC 1,20 m hoch, restliche Wand mit Latexfarbe (weiß) Bad-Boden: Farbton grau oder braun inkl. farblich passender eckiger Kantenschutz Wand: Farbton weiß

### Röhrenspantüren weiß lackiert, Holzumfassungszarge

Durchgangshöhe 200 cm mit Gummidichtung, Drückergarnitur und Rundrosette in Edelstahl. Buntbartschlüssel für Wohnungsinnentüren, WC und Bad Türen mit WC-Garnitur.



## Fenster/Fenstertüren

### Gartengeschosß bis 2. Obergeschoß

Wärmedämmte Kunststofffenster mit Aludeckschale, 3-fach Isolierverglasung lt. Energieausweis, Fenstergriffe in Niro bzw. lt. Farbkonzept. Drehkippelemente und Fixverglasungen. Innenfensterbänke Kunststoff flach ohne Abkantung, Außensohlbänke in Aluminium, Farbe: innen weiß, außen ähnlich RAL 9007 Graualuminium



## IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

### Dachgeschoß

Wärmegeädämmte Holzfenster mit Aludeckschale, 3-fach Isolierverglasung lt. Energieausweis, Fenstergriffe in Niro bzw. lt. Farbkonzept. Drehkipp- und Schiebeelemente sowie Fixverglasungen. Farbe: innen Fichte weiß lasiert, außen ähnlich RAL 9007 Graualuminium

Innenfensterbänke Kunststein flach ohne Abkantung – Farbe weiß, Außensohlbänke in Aluminium



### Sonnenschutz

#### Rollläden

elektrisch betrieben; Schalter oder Fernbedienung,  
Farbe ähnlich RAL 9007 Graualuminium

### HAUSTECHNIK:

#### Heizungsanlage

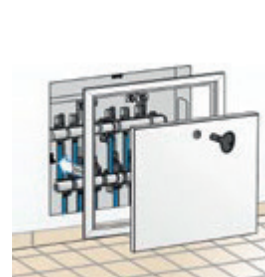
Die Wärmeversorgung der Wohnanlage erfolgt mittels der Nahwärme Kirchschlag. Im Technikraum des Gartengeschoßes ist die Übergabestation situiert.

Der Anschluss zu den Wohnungen erfolgt über Steigstränge zu den Wohnungsstationen, wo bei über diese Übergabestationen sowohl die Raumheizung als auch die Warmwasserbereitung sowie die Wärmezählung geregelt werden.



Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Raumthermostat: Uhrenthermostat LME



Links: Fußbodenheizungsverteiler mit Absperrmöglichkeit von einzelnen Räumen bzw. Heizkreisen.

Rechts: Handtuchheizkörper mit Elektrobetrieb im Bad. Leitprodukt: Korado Koralex Linear Classic-E Abmessungen: 1200/600mm; Weiß RAL9016, inkl. Stecker mit Ein-Aus-Schalter

# IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

## Sanitärtechnische Anlagen

### Sanitärausstattung

Waschtischanlage: Leitprodukt:  
Waschtisch Villeroy & Boch, O.Novo,  
600/460/175 mm, eckig, weiß, mit Überlauf  
Einhand-Waschtischbatterie Ideal Stan-  
dard Ceraplan H90, verchromt, mit Ablauf-  
garnitur



### Badewannenanlage

Duo-Badewanne: Leitprodukt: Hotline neu,  
mit Ab- und Überlaufgarnitur inkl. Sichtteil,  
1800x800x490mm, weiß, mit Wannenfü-  
ße. Hersteller: Ideal Standard  
UP Badearmatur: Leitprodukt: CERA-  
PLAN Chrom. Hersteller: Ideal Standard



### WC-Anlage

Wandtiefspül-WC: Leitprodukt: CONNECT,  
360x540x340 mm, weiß, aus Kristallpor-  
zellan. WC-Sitz Softclosing. Hersteller: Ideal  
Standard

Betätigungsplatte: 2-Mengen-Spültechnik,  
Kunststoff, weiß, Hersteller Geberit



Handbrause-Set: Leitprodukt: IDEALRAIN,  
100 mm, Chrom. Brausehalter. Brause-  
schlauch 1250 mm. Hersteller: Ideal Stan-  
dard



### WC Waschbecken

Handwaschbecken mit Überlauf: Hahnloch  
mittig, weiß. Leitprodukt: Villeroy & Boch,  
O.Novo. 360/250/145mm  
Standventil: CERAPLAN, Chrom. Hersteller:  
Ideal Standard

## IHRE HOCHWERTIGE WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

### Brauseanlage

Duschkabine: Höhe 2 m Einstieg je nach Wohnungstyp

Brausekombination: Leitprodukt: IDEALRAIN 900 mm. 3-Funktionshandbrause, Seifenschale, d:100 mm, Chrom.

Hersteller: Ideal Standard



Brausetasse: Vigour derby Mineralguss 900/900mm, weiß. Ablauf längsseitig mitig

AP Brausethermostat: Leitprodukt: CERAT-HERM 60, verchromt. Hersteller: Ideal Standard



### Waschmaschinenanschluss

Waschgeräte-Einbausiphon DN40/50 mit integriertem Wasseranschluss



### Frostsicherer Außenwasseranschluss

Frostsicherer Außenwasseranschluss (Terrasse, Balkon, Loggia)

Leitprodukt: Kemper

### Lüftungsanlagen

In jedem Bad, Abstellraum und WC ist ein Abluftventilator installiert.

Leitprodukt: Limodor FM/ EC

Limodor-Lüftereinsatz LF/M-EC mehrstufig inkl. Nachlaufrelais



### Raumkühlung Dachgeschoss

In den Dachgeschosswohnungen werden die Schlaf- und Aufenthaltsräume mittels Split-Klimaanlage gekühlt. Jedes Innenteil einer Wohnung wird über ein gemeinsames Außenteil (am Dach) versorgt und kann separat geregelt werden. Die Innenteile werden gemäß Wohnungsplan in den einzelnen Räumen situiert.



# ELEKTROINSTALLATION

## Elektrotechnik

### Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LINZ AG. Für die Versorgung der Wohnanlage wird die bestehende Trafostation genutzt, von der aus das Objekt angespeist wird.

Die Ausführung der Messverteiler erfolgt nach den Erfordernissen der LINZ STROM AG und werden als Aufputzverteiler (in Stahlblech mit sperrbarer Fronttür, Mindesttiefe 240 mm) hergestellt. Die Einbauten entsprechen den geltenden Vorschriften und dem Stand der Technik.

Eine Blitzschutz-/Erdungsanlage wird nach geltenden Vorschriften ausgeführt. Im Zählerverteiler wird ein Überspannungsableiter der Klasse C für den Schutz der elektrischen Anlagen eingebaut. Hinweis: Objektschutz – kein Personenschutz.

Die Brandmeldeanlage wird lt. den gültigen Vorschriften und Anforderungen der Feuerwehr ausgeführt.

### Telefonie/Multimediaversorgung

Die Telefonversorgung erfolgt durch die A1/Telekom Austria AG. Die Versorgung (Anspeiseleitung) wird neu hergestellt. Die Multimediaversorgung wird durch die LIWEST neu hergestellt.

In den Wohnungen wird ein Schwachstromverteiler hergestellt mit dem die jeweiligen Übergabepunkte im Kellergeschoss mit Leerverrohrung verbunden wird. In den Wohnungen werden Leerrohre zwischen jedem Wohn und Schlafräum und dem Schwachstromverteiler hergestellt. Ein Anschlussvertrag ist direkt mit der A1/Telekom bzw. der LIWEST zu vereinbaren.

### Installation

Im Elektro-Steigschacht werden getrennte Steigtrassen für die Starkstromleitungen, Schwachstromleitungen, HKLS-Leitungen und E30/E90-Leitungen ausgeführt. Die Verkabelungen werden mit Polschellen an den Steigtrassen befestigt.

Für die Verkabelungen, ausgehend von den jeweiligen Niederspannungsverteilern, sind entsprechend der zu erwartenden Belastung, in Abhängigkeit der Leitungslänge und der Leitungsanzahl, die Verlegesysteme ausgelegt.

Die Leitungsquerschnitte für die Beleuchtung, Steckdosen und für die Endstromkreise der Sicherheitsleuchten weisen einen Mindestquerschnitt von 1,5 mm<sup>2</sup> Cu auf und sind für eine Nennspannung von mindestens 230V geeignet (Prüfspannung 1kV).

Die E30/E90-Verkabelung (Funktionserhalt E30/E90) für die Sicherheitsstromversorgungen werden entweder über eigene Kabeltrassen E30/E90 oder Ankerschienen bzw. Kabelschellen (typengeprüftes Tragsystem für brandbeständige Installationen) geführt.

Bei der Dimensionierung der Kabeltrassen wird eine Platzreserve von mindestens 20 % vorgesehen. Kabel und Leitungen werden so ausgelegt, dass sie den betrieblichen Anforderungen über lange Zeiträume gewachsen sind.

Alle vertikalen und horizontalen Durchführungen für die zentralen Steigschächte, Kabeltrassen und dergleichen, werden nach Abschluss der Installation- bzw. Verkabelungsarbeiten vorschriftsmäßig abgeschottet.

### Stromkreise

Drei Stromkreise bei Wohnungen < 75 m<sup>2</sup> für Beleuchtung und Steckdosen

Fünf Stromkreise bei Wohnungen > 75 m<sup>2</sup> für Beleuchtung und Steckdosen

## ELEKTROINSTALLATION

Weitere Stromkreise für E-Herd, Waschmaschine, Arbeitssteckdosen Küche, Heizung, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschine Stromzähler werden im Technikraum im Gartengeschoß (Ebene 0) montiert (Fernablesung)

Schalterprogramm Kunststoff weiß z.B. GIRA E2

Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung je nach Erfordernis und Türanzahl in den Räumen

### Schalter- und Steckgeräte

Es wird ein Flächenprogramm in reinweiß verwendet. Die Lage und Höhe der einzelnen Geräte wird entsprechend dem Bedarf festgelegt. Eine ausreichende Anzahl der Steuer- und Steckgeräte wird eingeplant und ist aus den Installationsplänen ersichtlich.

Ausführung Schalterprogramm:

Leitprodukt: GIRA E2



### Beleuchtung Wohnbereich

Sämtliche Lichtauslässe werden zur Wohnungsübergabe mit einer Lampenfassung inkl. Leuchtmittel versehen.

Auf der Terrasse bzw. auf der Loggia wird eine LED Anbauleuchte verbaut. Die Ausführung der LED Anbauleuchte erfolgt entweder als Decken- und Wandleuchte.

Leitprodukt: Thorn Katona RD 2000-830



### Beleuchtung Allgemeinbereiche

#### Gänge / Treppenhäuser

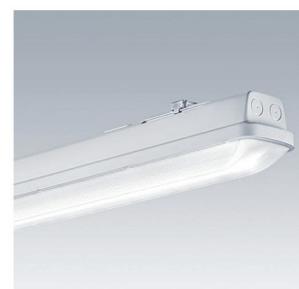
Leitprodukt: E2 LED-Panel Round 300/24W

Einbau- bzw. Anbau



#### Tiefgarage, Technikräume, Keller-gänge

Leitprodukt: Thorn AQFPRO LED6400-840 PC



# ELEKTROINSTALLATION

## Vor-/Dorfplatz

LED-Pollerleuchte

Leitprodukt: Thorn D-CO LED Bollard 1000



## Kellerabteile

Ovalleuchte LED

Leitprodukt: Fabrikat e2 2085.500012



## Sprechanlage

### Innensprechstelle

mit Video in den Wohnungen



## Steckdosen Wohnungsausstattung

### Vorraum / Diele

- 1-2x Deckenauslässe mit Schaltstellen
- 1x Reinigungssteckdose
- 1x Anschlussdose Internet/Telefon
- 1x Innenteil Türsprechanlage
- 1x Rauchwarnmelder
- Unterputz Wohnungsverteiler

### Küche

- 1x Deckenauslass mit Schaltstelle
- 1x Wandauslass für Arbeitsbeleuchtung mit Schaltstelle
- 1x Reinigungssteckdose\*\*
- 1x Auslass E-Herd mit Backrohr
- 1x Steckdose Geschirrspüler
- 1x Steckdose Kühlschrank
- 2-3x Arbeitssteckdosen\*\* (2-fach)
- 1x Steckdose Dunstabzug

### Wohnraum

- 2x Deckenauslässe mit Schaltstellen
- 1x Reinigungssteckdosen
- 5x Steckdosen
- 1x Anschlussdose Internet/Telefon
- 1x Raumthermostat (f. Wohnzimmer und Küche)
- 1x Rauchwarnmelder

### Schlafzimmer

- 1x Deckenauslass mit Schaltstellen je Bettseite
- 1x Reinigungssteckdose
- 1x Steckdose je Bettseite (2-fach)
- 1x Anschlussdose Internet/Telefon (Leerdose)
- 1x Steckdose bei Medienanschluss (2-fach)
- 1x Raumthermostat
- 1x Rauchwarnmelder

# ELEKTROINSTALLATION

## Zimmer

- 1x Deckenauslass mit Schaltstelle
- 1x Reinigungssteckdose
- 1x Steckdose bei Schreibtisch (2-fach)
- 1x Anschlussdose Internet/Telefon (Leerdose)
- 1x Steckdose bei Bett (2-fach)
- 1x Raumthermostat
- 1x Rauchwarnmelder

## Abstellraum

- 1x Deckenauslass mit Schaltstelle
- 1x Reinigungssteckdose
- 1x Steckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner\*

## Bad

- 1x Deckenauslass mit Schaltstelle
- 1x Wandauslass mit Schaltstelle
- 1x Steckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner\*
- 1x Steckdose Bereich Waschtisch
- 1x Steckdose für Handtuchheizkörper
- 1x Schaltstelle oder Auslösetaster für Lüfter

## WC

- 1x Deckenauslass mit Schaltstelle
- 1x Schaltstelle oder Auslösetaster für Lüfter

## Loggia/Balkon/Terrasse

- 1x Leuchte mit Schaltstelle innenliegend
- 1x Außensteckdose

## Kellerabteil

- 1x Leuchte mit Schaltstelle (Aufputz)
- 1x Steckdose (Aufputz)

\*Die Steckdose für Waschmaschine/Wäschetrockner ist entweder in Bad oder im Abstellraum – je nach Raumkonfiguration

\*\*Bei einer Kochnische entfällt die Reinigungssteckdose und 1 Arbeitssteckdose.

## E-Ladestation Garage

### Grundausstattung

Für die Versorgungsmöglichkeit von E-Ladestationen werden eigene Elektromobilitätsverteiler von der Linz AG Strom vorgesehen, welche in der Tiefgarage bzw. in den E-Technikräumen der Tiefgarage untergebracht werden. Diese Verteiler werden mittels eigenem Stromzähler der Linz AG Strom ausgeführt.

### Zusatzleistung (nicht im Preis inkl.)

Die E-Ladestationen müssen bei der Linz AG beantragt werden und sind gemeinsam mit der Zuleitung von der Ladestation bis zum Elektromobilitätsverteiler Zusatzleistungen. Die E-Ladestationen werden miteinander verbunden und in ein sogenanntes Master-/Slave-Netzwerk eingebunden (alle Ladestationen sind miteinander vernetzt). Dadurch wird das Laden mit einem intelligenten Lastmanagement möglich. Durch dieses intelligente Lastmanagementsystem kann eine maximale Ladeleistung von 11kW erzielt werden (abhängig von der Anzahl der Ladungen, die gleichzeitig durchgeführt werden).

### PV Anlage

Am Dach des Gebäudes wird eine Photovoltaikanlage (ca. 50kW, rd. 350m<sup>2</sup>) vorgesehen, welche den Strom für die allgemeinen Bereiche liefert und zusätzlich als Ergänzungsenergiequelle für die Warmwasserbereitung verwendet wird. Die überschüssige Energie wird in das Netz der LINZ AG eingespeist.

## SONSTIGES

Der Wohnungswerber nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass ohne ausdrückliche Zustimmung der Real- Treuhand Projekt- und Bauträger GmbH (oder der örtlichen Bauaufsicht) vor Übergabe des Wohnungseigentumsobjektes keine Tätigkeiten auf der Baustelle durch den Wohnungsweber oder von ihm beauftragten Dritten (z. B. Kücheneinrichter usw.) durchgeführt werden dürfen, um Gewährleistungsschnittstellen zu vermeiden.

Die verkaufende Partei ist berechtigt, von den Verkaufsplänen und den Ausführungsbeschreibungen bei gleichwertiger Ersatzbeistellung stets abzuweichen, sonst nur, wenn dies aufgrund behördlicher Auflagen oder zur Abwehr nachbarrechtlicher Ansprüche erforderlich oder aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen sachlich gerechtfertigt ist. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmasse zu nehmen.

### Betreten der Baustelle

Aus Sicherheits- und Haftungsgründen wird festgehalten, dass Baustellenbesuche grundsätzlich nicht möglich sind. Es können jedoch Besichtigungen, nach Rücksprache mit und in Anwesenheit des Bauherrn bzw. dessen Vertreter, erfolgen.

Die neuen Geschoßdecken werden entweder als Ort beton- oder Elementdecken ausgeführt. Bei Elementdecken werden einzelne Sektionen im Fertigteilwerk hergestellt, auf der Baustelle verlegt und mittels Aufbeton zur Gesamtkonstruktion verbunden. Die unvermeidbaren Stöße werden flächenbündig und glatt verspachtelt. Dabei können sich optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und keinen Mangel darstellen.

Ebenso treten bei Baumaterialien Schwindungen und Verformungen auf, welche zu Rissbildung führen können und nach dem Stand der Technik unvermeidbar sind (Sili-

konfugen sind Wartungsfugen!).

### Neubau

Neu errichtete Gebäude setzen sich in den ersten Jahren, dadurch kann es ebenfalls zu Rissen kommen, die jedoch keine Mängel darstellen. Dieses Verhalten klingt regelmäßig nach ca. 3 Jahren ab, aufgetretene Risse können dann durch den Wohnungswerber verspachtelt und übermalt werden. Durch die Wand- und Deckenbeschichtungen kann es in Ecken und Bauteilanschlüssen zu Überlappungen kommen, welche gegebenenfalls Farbunterschiede verursachen. Durch einen späteren Anstrich verschwinden diese mit den Jahren. All diese Phänomene sind in Neubauten normal und gelten daher nicht als Mangel.

*Wir empfehlen aus diesen Gründen, in den ersten 3 Jahren die bauseits gelieferte Malerei zu belassen.* !

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden und Decken kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen bzw. kann es zur Bildung von Pilzsporen kommen

Es ist daher unbedingt für eine 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 vorhandener Feuchtigkeit verhindert bzw. verzögert wird.* !

Die Ausstattungen können abweichen und es kann auf ähnliche Produkte von anderen Herstellern zurückgegriffen werden.



## ANSPRECHPARTNER



### Sie sind interessiert?

Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Für nähere Informationen stehen Ihnen

**Frau Flora Krenmayr** sowie **Herr Tizian Röckl, B.Sc.**

jederzeit und unverbindlich zur Verfügung.

Weitere Detailinformationen finden Sie unter

**[www.nebelgrenze.at](http://www.nebelgrenze.at)** bzw. auf **[www.zeininger.immobilien](http://www.zeininger.immobilien)**



**Flora Krenmayr**

+43 664 511 9882

[krenmayr@zeininger.immobilien](mailto:krenmayr@zeininger.immobilien)

**Tizian Röckl, B.Sc.**

+43 664 9272 515

[roeckl@zeininger.immobilien](mailto:roeckl@zeininger.immobilien)

