Bau- und Ausstattungsbeschreibung

vorläufig, Änderung und Ergänzung möglich, Stand 10.09.2026

Alle Wohnungen werden in hochwertiger Qualität ausgeführt. Das betrifft sowohl die Architektur sowie auch Innenausstattung.

Im Zuge der weiteren Planung werden restliche Einzelheiten festgelegt. Änderungen von Ausführungsmerkmalen im Zuge der Detailplanung und des Baufortschrittes sind möglich

Gebäudetechnik

Fundamente:	Stahlbetonfundamentplatte lt. statischen Angaben
Kelleraußenwände:	Ortbetonwandelemente, Stärke lt. statischer Erfordernis bzw. aufgelöste Betonbohrpfahlwand mit Spritzbetonausfachung, im Perimeterbereich mit extrudierten Schaumstoffplatten isoliert
Kellerdecke:	Ortbetondecken, Bewehrung laut statischen Angaben
Kanal:	Hausanschluss an das öffentliche Kanalnetz Putz- und Reinigungsschächte nach Erfordernis
Raumhöhe:	generell min. 250 cm in allen Aufenthaltsräumen Niederzonungen (abgehängte Decken) in den Sanitär/Nebenräumen sowie Gängen und Garage möglich
Außenwände:	Stahlbetonhohlwände vor Ort ausbetoniert mit Wärmedämmung innen gespachtelt und gestrichen
Fassade:	Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) mit Fassadenoberputz
Wohnungstrennwände:	Gipskartonständerwände bzw. Stahlbetonwände mit Vorsatzschale, wenn erforderlich (lt. Statik und Bauphysik)
Stiegenhauswände:	Stahlbetonwände lt. Statik und Bauphysik
Innenwände:	Tragende Wände: Stahlbetonhohlwände gespachtelt, wo lt. Bauphysik erforderlich mit Vorsatzschalen Nichttragende Wände: Gipskartonständerwände, einfach beplankt
Geschoßdecken:	Element- oder Ortbetondecken, Bewehrung laut statischen Angaben
Oberste Geschoßdecke:	Elementdecke mit Gefällebeton und Wärmedämmung (XPS-Material, oder gleichwertiges)
Tiefgarage:	Beschichtung Entwässerung über Verdunstungsschächte bzw. Rinnen
Garageneinfahrt:	Rampe und Gittertor mit Funkfernbedienung
Fußbodenaufbau:	Keller: staubfreier Anstrich Stahlbetonfundamentplatte EG: Klebeparkettboden Heizestrich Dampfsperre Trittschalldämmung

Ausgleichsschüttung
Stahlbetondecke
Wärmedämmung an TG - Deckenuntersicht

OG: Klebeparkettboden
Heizestrich
Dampfsperre
Trittschalldämmung
Ausgleichsschüttung
Stahlbetondecke

Dach: Wärmegedämmte Flachdachkonstruktion

Balkone: Bodenbelag: Estrichbetonplatten
Balkonabdichtung
Stahlbetonkragplatte; thermisch entkoppelt
Geländerkonstruktion aus Lochblech bzw. Betonbrüstung

Terrassen:
(Gartenwohnungen) Terrassenbelag: Estrichbetonplatten
Terrassenabdichtung

Haustechnik

Heizung/Kühlung: Zentrale Heizungsanlage für das gesamte Objekt mittels Wärmepumpe

Warmwasserbereitung: dezentrale Hygiene-Warmwasserbereitung über Boiler
(E-Hängespeicher „flach“ – 80 l)

Anspeisung Heizung: Verteilung vom Heizhaus/Heizraum zu den o.a. Wohnungen;
Absperr- und Regelorgane mit Wärmemengenzähler für jede Wohnung in der Wohnung.

Fußbodenheizung: pro Wohnung ein Fußbodenheizkreisverteiler (je ca. 100 m² mind. ein Verteiler), von dem jeder Wohnraum am Verteiler einzeln regelbar ist.
1 Stk. Raumthermostat pro Wohneinheit - auch für Kühlung im Sommer geeignet

Meß- Steuertechnik: w.o.a. pro Wohnung ein Kaltwasserzähler

Heizwärmebedarf: HWB-ref= 30,6 kwH/m²a

Lifttechnik

Anzahl: Das Stiegenhaus verfügt über einen Personenaufzug vom Keller bis ins Dachgeschoß

Ausführung: Liftschacht schalltechnisch entkoppelt von angrenzenden Bauteilen,
Schachttüre Edelstahl geschliffen
Kabinengröße: ca. 110 cm x 140 cm

Sanitärausstattung

Fotos zur Ausstattung siehe Seite 6/7

Toiletten:	Hänge-WC mit Unterputzspülkasten (2 Tasten); z.B. ALVA Amoa Wand-Tiefspülklosett; Handwaschbecken ALVA inkl. Armatur
Bad:	Kunststoffbadewanne HOTLINE NEU „ALVA Aqua Una“; ca. 170 cm x 75 cm Wannenfüll- u. Brausearmatur „ALVA Aura“ Für Wohnungen über 90m²: zusätzlich Brausearmatur bei der Dusche „ALVA Aura“ mit Duschtrennwand ALVA mit Eckeinstieg Waschbecken „ALVA Aura“ weiß – 60 cm x 46 cm Waschbeckenarmatur „ALVA Aura“ Standard Waschmaschinenanschluß mit Unterputzsifon Standard Küchenanschlüsse ohne Armaturen bzw. gleichwertige Ausstattung aus anderen Lieferprogrammen. Die Ausstattungsteile werden vor Ort bemustert.
Lüftung:	mechanische Entlüftung von innenliegenden Sanitärräumen
Außenwasseranschlüsse:	Wohnungen im EG und DG je 1 frostsicherer Außenwasseranschluß pro WE

Elektrotechnik (lt. Elektroausführungsplanung)

Vorraum/Gang:	1 - 3 Stk. Beleuchtungsauslässe (entsprechend Raumlänge) 1 Stk. Reinigungssteckdose
Abstellraum:	1 Stk. Beleuchtungsauslass 1 Stk. Reinigungssteckdose
Bad:	2 Stk. Beleuchtungsauslässe 1 Stk. Steckdose 1 Stk. Lüfteranschluss (bei fensterlosem Raum) 2 Stk. Steckdose/Anschluss Waschmaschine/Trockner** ** Steckdose/Anschluss Waschmaschine ist entweder im Bad oder Abstellraum (je nach Raumkonfiguration) vorgesehen.
WC:	1 Stk. Beleuchtungsauslass 1 Stk. Lüfteranschluss (bei fensterlosem Raum)
Wohnraum:	1 Stk. Beleuchtungsauslass bis 20 m² 2 Stk. Beleuchtungsauslass über 20 m² 6 Stk. Steckdosen
Schlafraum:	1 Stk. Beleuchtungsauslass bis 20 m² 2 Stk. Beleuchtungsauslass über 20 m² 3 Stk. Steckdosen
Rauchmeldeanlage:	lt. OIB Richtlinie

Küche:	1 Stk. Beleuchtungsauslass 2 Stk. Steckdosen (Doppelsteckdose bei der Arbeitsfläche), bei einer Wohngröße ab 90 m² 4 Stk. Steckdosen (2 Doppelsteckdosen bei der Arbeitsfläche) 1 Stk. Steckdose für Kühlgerät 1 Stk. Steckdose für Gefriergerät 1 Stk. Steckdose für Dunstabzug 1 Stk. E-Herd-Anschluss 1 Stk. Steckdose bzw. Anschluss Geschirrspüler
Balkon/Terrasse:	1 Stk. Beleuchtung 1 Stk. Steckdose
Internet:	Errichtung eines Glasfaseranschlusses in der Wohnung Möglichkeit zum Installieren eines Routers für die Verteilung via WLAN, Möglichkeit LAN-Kabel für weitere Räume; Informationen zu A1 Glasfaser-Internet und TV: *+43 664 23 93 742, meininternet@a1.at oder a1.net/beratungswunsch*
Gegensprechanlage:	elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage
Blitzschutzanlage:	das Objekt wird mit einer Fundamenterdungsanlage ausgestattet

Bodenbeläge

Stiegenhaus, Eingang:	Kunststein/Fliesen
Wohnräume:	Klebeparkettboden Eiche (z.B. Eiche Monopark 45, geölt); für Fußbodenheizung geeignet mit Sockelleiste
WC und Bad:	keramische Fliesen an Boden und Wand (Fliesenhöhe im WC: 1,20 m; im Bad an den Wänden mit Sanitäreinrichtungen ca. 2,15 m) Fliesen Boden: 30x60cm Fliesen Wand: 30x60cm

Türen, Fenster, Portale

Hauseingangstüren:	Wohnung: Klimakategorie D, Schallschutz lt. OIB-RL, U-Wert höchstens = 1,9W/m2K bzw. lt. OIB-RL Portale: Aluminiumprofile pulverbeschichtet, Isolierverglasung U-Wert = 1,1 W/m2K bzw. lt. OIB-RL
Wohnungseingangstüren:	Höhe ca. 210 cm; Brandschutzklasse EI 30, Klimakategorie C Schallschutz lt. OIB-RL, Oberfläche weiß lackiert
Wohnungsinnentüren:	Höhe ca. 210 cm; Türblatt mit Röhrenspaninnenlage z.B.: Fabrikat: KUNEX „Option“ mit Softüberschlagskanten (oder Gleichwertiges); Oberfläche weiß lackiert, mit Stahlumfassungszarge
Beschläge:	Alueloxiert (oder Gleichwertiges), Rosettengarnitur

Fenster:	Kunststoff/Alu-Fenster; Dämm- und Schallwert nach geltenden Normen, mit Innenfensterbank Außen: pulverbeschichtete Aluminium-Fensterbänke Alle Fenster mit 3-Scheiben-Verglasungen
Sonnenschutz:	Außenjalousie (Raffstore), elektrisch bedienbar – Lage bzw. Ausstattung richtet sich nach dem jeweiligen Wohnungsplan (lt. bauphysikalischen Gutachten)
Schließanlage:	Zentralschließanlage
Hausbrieffachanlage:	lt. Norm, z.B. RENZ
Kellergeschoß:	Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil mit absperrbarer Tür zugeordnet
Tiefgarage:	Insgesamt sind ausreichend PKW-Stellplätze vorhanden 5 Ladestationen werden vorgesehen.

Küche:

Kücheneinrichtung:	Einbauküche mit Elektrogeräten (Backrohr mit Ceran-Kochfeld, Dunstabzug-Umluft mit Aktivkohlefilter, Kühlschrank mit 4-Stern-Gefrierfach, Geschirrspüler, Spüle)

Außenanlagen:

Erdgeschoßwohnungen:	mit Terrasse, befestigter Terrassenbelag (Air BnB)
Müll- u. Fahrradräume:	sind im Erdgeschoß bzw. zusätzlich im KG vorgesehen
Beleuchtung:	alle Gehwege und Eingänge, sowie Müll- und Fahrradräume sind gut beleuchtet

Änderungen außerhalb des Vertragsgegenstandes

Der Bauträger behält sich vor, Änderungen bzw. Ergänzungen wie z.B. durch Änderung allgemeiner Teile des Hauses, Einbauten von Anlagen wie z.B. Klimaanlagen, Änderung einschließlich Erweiterung der Anzahl der Stellplätze, durch Zusammenlegung mehrerer Wohnungseigentumsobjekte, durch Änderung der Zuordnung von bzw. als Zubehör (§ 2Abs. 3 WEG 2002) etc. vorzunehmen.

Abweichungen

Der Bauträger behält sich Änderungen vor, wenn diese dem Käufer zumutbar sind, vor allem wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind, wie z.B.:

- Bei einer Änderung der Nutzfläche um nicht mehr als 3 % (für umbauten Raum) bzw. um nicht mehr als 5 % (bei sonstigen Räumlichkeiten oder Zubehör)
- Bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen, Anordnungen oder Auflagen
- Bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund statischer oder technischer Erfordernisse oder bautechnischer Zweckmäßigkeit
- Bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund der Auswahl gleichwertiger oder qualitativ höherwertiger Materialien, Einrichtungen, Geräte und dergleichen.

Sanitärausstattung

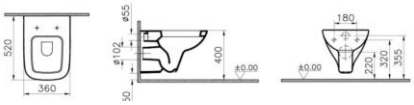
Waschbecken „ALVA Aura“ weiß – 60 cm x 46 cm
Waschbeckenarmatur „ALVA Aura“





ALVA Amoa Wand-Tiefspülklosett







Kunststoffbadewanne HOTLINE NEU „ALVA Aqua Una“
Wannenfüll- u. Brausearmatur „ALVA Aura“
Für Wohnungen über 90m²: zusätzlich Brausearmatur bei der Dusche „ALVA Aura“

