



# Schleisshaus

Tradition und Moderne, oder ein Stadtteil erwacht ....

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

SCHLEISSHAUS (SCHLEISSHAUS s)  
NEUBAU (STADTVILLEN a + b)

Stand 30.4.2017

## Lage:

Das im Ortszentrum von Gmunden gelegene, ca. 2.500 m<sup>2</sup> große – teilweise mit Altbestand bebaute - Grundstück mit der Adresse Theatergasse 14 - 16, wird von der Theatergasse sowie der A.v.Satoristrasse, sowie Nachbarliegenschaften (u.a. Volksbank) begrenzt.

## Widmung:

Die Widmung lautet Bauland Kerngebiet.

## Erschliessung:

Die Erschliessung der Liegenschaft mit PKW's erfolgt über die Einfahrt A.v.Satoristrasse 7. Die Stellplätze sind überwiegend als Tiefgarage auf der Liegenschaft situiert.

## Beschreibung der Wohnhäuser:

Bei den neu errichteten Stadtvillen handelt es sich jeweils um ein Gebäude mit drei Hauptgeschossen zuzüglich dem Dachgeschoß mit jeweils 7 Wohnungen.

Bei dem Schleisshaus handelt es sich um ein Gebäude mit drei Hauptgeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoß samt einem kleinen Anbau mit gleicher Dachform mit gleicher Anzahl an Geschossen.

## Nutzflächen:

Gemäß Plan

## Gestaltung Neubau:

Das im Altort-Kerngebiet gelegene Neubauobjekt wird modern aber klassisch gestaltet. Dies bedeutet wo möglich Fenster(achsen) übereinander, verputzte Fassade, Attika sowie traditionelle Ziegelbauweise.

## Bauweise:

### Schleisshaus:

Mischmauerwerk verputzt, Gewölbedecken (Ziegel, bzw. Mischmauerwerk), Holztramdecken, Dachausbau in Holzriegelbauweise. Steildach (Walmdach mit Gaupen). Balkone vorgehängt in Eisen gestrichen.

### Neubau:

Streifenfundament bzw. Bodenplatte. Tragende massive Ziegelwände (25 cm bzw. 17 cm) mit Stahlbetondecke gemäß Statik. Betonsäulen, Scheiben, Wände und Träger wo statisch erforderlich. Aussendämmung mit mind. 14 cm. Innenwände mit Innenwandziegel (10/12 cm) bzw. wo erforderlich in Leichtbauweise. Balkone als auskragende Betonelemente bzw. mit Massivsäulen ausgebildet. Flachdach mit Gefälle. Beim Neubau Aussendämmung mit WDVS.

Raumhöhe in den Wohnräumen und Schlafzimmern zumindest 2,67 m, maximal 2,80 m. Allenfalls abgehängte Decken (20 – 30 cm niedriger) in Gangbereichen, Sanitär und Nebenräumen.

## Heizung / Kamine:

Die Wohnungen werden zentral mit Wärmeenergie versorgt. Je Wohnung eine Übergabestation mit Wärmeenergiemessung.

Ein Kamin (16 oder 18 cm Durchmesser) in Abstimmung mit dem zuständigen Rauchfangkehrer je Neubauwohnung auf Bestellung (Zusatzleistung Kosten EUR 5.000,-), im Schleisshaus nach Verfügbarkeit (keine Zuluftversorgung).

## **Niederschlags- und Fäkalwässer:**

Diese werden in getrennten Abfallrohren in das öffentliche Kanalnetz (Regenwasser mit Rückhaltevorrichtung) eingeleitet.

## **AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG:**

### **Allgemeine Flächen:**

- Stiegen / Podeste / Gänge: Fliesen, Feinsteinzeug oder Kunststeinbelag, im Schleisshaus allenfalls Natursteinbelag
- Höfe: Asphalt und/oder Betonkleinsteinpflaster.
- Durchfahrt und Parkplätze: Asphalt bzw. Betonsteinkleinpflaster
- Etwaige Gartenwege: Asphalt bzw. Betonsteinkleinpflaster

### **Balkone, Terrassen:**

Balkone und Terrassen: Betonsteinplatten oder Holzbelag (Neubau) bzw. Holzbelag (Schleisshaus)

### **Wohnflächen:**

- Wohn- und Schlafräume, Küchen: Parkettboden (z.B. Multipark Eiche 15 lackiert oder Kährs Fertigparkett 3 Schicht 3 Stab Koll. AVANTI Eiche LECCO; oder ähnliches).
- Nassräume: Feinsteinzeug oder Fliesen 60/60 bzw. 30/60

### **Wandoberflächen:**

- Treppenhaus und Allg. Flure, Eingangsbereich, Vorräume: Volldispersionsanstrich oder Silikatfarbe weiß. Wohnräume, Wohnküchen, Zimmer, Abstellraum, Flur, Vorräume: Innenputz und/oder Spachtelung. Soweit nicht andere Beläge vorgesehen sind, werden alle Wände mit Silikatfarbe oder Dispersion gemalt.
- Bad: Verfliesung auf Wänden mit Sanitärausstattung, Fliesen bis Zargenoberkante, Format 60/60 bzw. 30/60. Kunststoffelastomere Abdichtung insbesondere im Spritzbereich der Duschen und der Badewannen. Kristallspiegel in Fliesen eingelassen oder darüber gesetzt, Breite 60 bis 120cm Höhe nach Wahl (Wandleuchte wird am Spiegel befestigt).
- WC: Fliesen bis Zargenoberkante, UP-Spülkasten, Format 60/30 bzw. 60/60
- Kristallspiegel in die Fliesen eingelassen bzw. darüber, Größe ca.60x60.
- Sichtbarer Bereich im Stiegenhaus und allgemeine Flure: Innenputz und/oder Spachtelung und gestrichen, Farbton weiß.

## Fenster:

### Neubau:

- Wohnräume, allgemeine Räume:
  - Kunststoff Fenster samt Aluvorsatzschale (Farbe nach Wahl des Verkäufers) mit 3-fach Verglasung, profildimensioniert nach statischer Erfordernis, thermisch getrennt. U-Wert und Schalldämmmaß gemäß Behördenvorschrift und Bauphysik. Bei den Fenstertüren auf die Balkone oder die Terrassen außen zusätzlich Muschelgriff.
- Sohlbänke, Fensterbänke: Außenfensterbänke Aluminium, Innenfensterbänke Kunststein

### Schleisshaus:

- Sanierung der bestehenden straßenseitigen Kastenstock(Rahmen)fenster in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt. Nicht straßenseitige Fenster Ausführung wie Neubau mit aufgesetzten Sprossen

## Türen:

### Neubau:

- Einlagerungsräume: wo räumlich getrennt, Holzstaffettentüren, Einlagerungsräume durch Holzstaffetten (gehobelt) getrennt.
- Innentüren:
  - beschichtete Röhrenspan-Türblätter, Farbe weiß, ca. 30 - 40 mm stark, versetzt in Holzstützstöcken (Farbe weiß), oder
  - beschichtete Röhrenspan-Türblätter, Farbe weiß, mit Glaslichte
- Wohnungseingangstüren:
  - gemäß ÖNORM, Oberfläche beschichtet oder echtholz(furniert) fertig behandelt, in gestrichener Holz- oder Stahlzarge, versetzt mit umlaufender Dichtung
- Terrassentüren: Kunststofftüren weiss mit Verglasung
- Hauseingangstüren: Aluminiumtür, Farbe nach Wahl der Verkäuferin

### Schleisshaus:

- Sanierung der bestehenden historischen Holztüren bzw. bei Austausch wie Neubau

## Sanitär- und Lüftungsinstallation, Einrichtungsgegenstände:

Sämtliche Leitungen und Einbauten sind unter Putz oder in Decken und Fußböden, bzw. Vorsatzschalen geführt. – Ausgenommen Keller- und Garagenräume (ober Putz)

### Rohinstallation

- Abwasserleitung: PVC-Rohre, Einlaufgullies bzw. Rigol (Parkplatzentwässerung), teilweise mit Geruchsverschluss
- Kalt- u. Warmwasserleitungen: Wassernetz ab dem Wasserzähler. Hauptleitungen aus Kunststoff, Innenleitungen aus Kunststoff Ö-NORM entsprechend isoliert. Sämtliche Zirkulations-, Warm- und Kaltwasserleitungen samt allen Formstücken, Einbauten und Wasserzählern sind ÖNORM entsprechend isoliert.

### Installationsausstattung:

- WC: Wandflachspülklosett weiß Fabrikat Laufen Pro Wand WC flach mit integriertem Unterputzspülkasten (Marke Geberit), Sitzbrett Marke Laufen Pro WC-Sitz mit Deckel dazu passend, weiß oder glgw.
- Handwaschbecken weiß Laufen Pro A mit Kaltwasseranschluß oder glgw..
- Bad mit Wanne Marke SH Europa Normaly weiß, Einhebelwannenfüll- und Brause (Marke Hansa Vantis) als UP Einheit, Schubstange mit Handbrause und Schlauch Fabrikat: Hansa Basicjet oder glgw.
- Waschtisch Laufen Pro Waschtisch weiß oder glgw.:
- Waschmaschinenanschluss: Waschmaschinenanschluss als UP-Anschlusseinheit mit verchromter Abdeckung (Zu- und Ablauf – Zulauf separate Absperrung).
- Küchenanschluss: Alle Anschlüsse und Abflüsse für die Küche (Kalt- und Warmwasser, Geschirrspüler etc.) sind inkl. der Eckventile hergestellt

- Etwaige Duschen als verflieste Bereiche mit Bodenablauf (im Schleisshaus als Duschtassen) ausgeführt. Verglasung (Spritzwand) gegen Aufpreis.

## Lüftung:

- Lüftung von nicht mit Fenstern versehenen Sanitärräumen: Mechanische Raumentlüftung und Absaugung Marke Limodor mit Lichtimpulseinschalter (bei WCs) und Nachlaufrelais

## Heizung und Warmwasseraufbereitung in den Wohnungen

- Die Wohnungen werden zentral beheizt mit Übergabestation samt Zählung je Wohneinheit
- Wohnraumheizung: Ausführung als Fussbodenheizung
- Alle Wohnungen werden mit einem elektronischen Raumthermostat mit Schaltuhr gesteuert je Wohneinheit.
- Auslegungstemperaturen: Wohn- und Aufenthaltsräume sowie WC: 23°C; Bäder: 26°C; Vorraum: 22°C
- Heizungsverrohrung: mittels Stahlrohren oder Kunststoffrohren im Estrich bzw. Wand- und Sockel entsprechend der Ö-Norm verlegt
- Einrohrarmatur (Fabrikat Kemper oder glw.) gegen Aufpreis (ausgenommen Wohnungen mit Gartenanteil)

## Elektroinstallation

### Allgemeines

- Die Wohnungszuleitungen werden im Stiegenhaus in Panzerrohren geführt. Im Zählerkasten befindet sich der Allgemeinverteiler. Es kommen Großflächenschalter sowie Antennen und Telefonsteckdosen der Marke Busch & Jäger Serie Reflex SI, Farbe reinweiß zur Ausführung.
- Alle Lichtauslässe in jedem Raum von einem oder mehreren Raumzugängen aus schaltbar (Aus, Wechsel- oder Kreuzschalter). Unterputz-Verteilerkästen sind mit mindestens 5 Sicherungen sowie mindestens 2 Sicherungs(Plätze) Reserve im Vorraumbereich der Wohnungen eingerichtet. Außenbeleuchtung gesteuert über Dämmerungsschalter und/oder Bewegungsmelder.
- Sonnenschutz (Neubau) Ein/Ausschalter neben Fenster oder im Bereich Zimmertüre
- Allgemeines: Elektroinstallation ab Hausanschlußkasten, Blitzschutzanlage mit Banderder.

### Wohnzimmer mit Kochnische und Eßbereich:

- 1 - 3 Deckenauslässe mit Ausschalter oder Wechselschalter
- 2 - 3 Doppel-Schukosteckdosen
- 1 Fernsehdose mit Zwei- oder Dreifachschukosteckdose
- 1 Telefon/Multimediodose (bei Fernsehdose) mit Abdeckung wie Schalterprogramm;

### Kochnische im Wohnzimmer - Arbeitsbereich:

- 1 Wandauslaß mit Ausschalter für Arbeitsflächenbeleuchtung
- 1 einfache Schukosteckdose für Kühlschrank
- 1 einfache Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 1 - 2 Doppel - Schukosteckdosen im Arbeitsbereich
- 1 E-Herd-Anschluss 400 Volt

### Zimmer:

- 1 Deckenauslaß mit Ausschalter beim Eingang
- 2 Einzelsteckdosen sowie 1 Doppel - Schukosteckdose
- 1 Fernseh- mit Zwei- bis Dreifachschukosteckdose (in jedem Schlafzimmer pro Wohnung)

### Vorraum:

- 1 bis 2 Deckenauslässe mit Wechselschalter oder Kreuzschalter
- 1 Schukosteckdose
- 1 Videogegensprechanlage mit elektrischem Türöffner für den Strassenzugang und teilweise Klingeltaster außen neben Wohnungseingangstüre
- 1 Telefondose mit Abdeckung wie Schalterprogramm; mit Einfach- bzw. Doppelschukosteckdose.

*Terrassen/Dachterrassen – Balkone/Loggien:*

- 1 Wandauslass mit Ausschalter.
- 1 Steckdose mit Deckel

*Bad:*

- 1 Wandauslass mit Ausschalter
- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 - 2 Steckdosen mit Deckel
- 1 Waschmaschinenanschluss

*WC:*

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter

*Abstellraum:*

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose

*Stromkreise:*

- Die Stromleitungen werden in Leerrohren entsprechend den ÖVE-Vorschriften verlegt.
- 1 – 2 Zähler allgemein
- 1 Zähler je Wohnung
- 1 Zähler samt Sicherungen je Doppelparker

*Je Wohnungseinheit:*

- 1 Stromkreis E-Herd 3 x 400 V
- 1 Stromkreis Geschirrspüler
- 1 Stromkreis Waschmaschine
- 3-5 Licht- bzw. Steckdosenstromkreise bzw. kombinierte Licht- und Steckdosenstromkreise
- 1 Kellerabteilstromkreis

*Telekabel:*

Anschluss an Telekabel bis zu den jeweiligen Steckdosen

*Rufanlage:*

Elektrische Türöffner mit Gegensprechanlage bei jedem Zugang von der Straße bis in jede Top Videosprechstellen beim Zugang zum Haus inkl. beleuchteten Topschildern, Videosprechstellen als Wandapparat

Geländer

- Stiegenhaus: Stahlstiegingeländer lackiert oder verzinkt, allenfalls beschichtet
- Außengeländer (Balkone-Terrassen-Dachterrassen): Balkone: Rundrohr- bzw. Formrohrsteher verzinkt oder beschichtet/lackiert oder grundiert und lackiert. Wahlweise Ausführung in Massivbauweise mit Blechabdeckung

Fassade Neubau

Mind. 14 cm Dämmung / Deckschicht als Silikat- oder Silikonharzputz Stärke 2 mm Farbe weiß gedeckt. Allenfalls farbige Gestaltung des Daches oder Sockelgeschosses.

**Aufzugsanlagen**

- Schachtaufzug als Personenaufzug mit Seilantrieb gemäß Plan.
- Digitale Stockwerksanzeige innen und außen, Lüftung und Schalldämmung entsprechend Bauphysik und den behördlichen Vorschriften. Alle Befestigungselemente sind schallentkoppelt ausgeführt.
- Gestaltung: Kabine für bis zu 6 Personen, einseitig raumhoch verspiegelt, mit Edelstahl oder Holzfenen (Nachbildung)panelen.
- mechanische Kabinenlüftung, gesteuert durch Fahrtbefehl und Nachlaufrelais. Genaue Ausführung aufgrund Detailpläne und Vorgaben des Architekten.
- Notruftelefon nach Vorschrift, mit Direktschaltung zum Notdienst des Aufzugherstellers.

## Außenanlagen / Terrassen / Dachterrassen:

### Gartenanlage EG – Terrasse EG:

- Die Terrassen im EG sind mit Betonplatten belegt. Als Abschluss bzw. als Übergang zu den Rasenflächen im EG sind Raseneinfassungssteine oder gleichwertig nach Angaben des Architekten verlegt.
- Die übrigen Flächen werden mit Rasen begrünt ausgeführt
- Im EG ist je TOP eine frostsichere Einrohr Außenarmatur (Fabrikat Kemper oder glw.) montiert. Weiters ist im Allgemeinbereich eine frostsichere Wasseranschlussstelle vorgesehen.
- Eigengarten bzw. Grundabgrenzung: Maschendraht-, Stabgitter-, oder Holzstaffettenzaun oder glw. samt Türe je Eigengarten
- Versorgungs- und Entsorgungsanschlüsse: Erweiterung der bestehenden Kanalanschlüsse und Anschlusskästen für E-Versorgung, Telefon, Gas und dgl. soweit diese erforderlich sind.
- Traufenschotter: zwischen Rasenflächen und aufgehenden Wänden ist ein gewaschener Rundsotter in ca. 20 - 45 cm Breite und ca. 30cm Stärke, Durchmesser 10 – 200mm, begrenzt mit Raseneinfassungssteinen, vorgesehen, alternativ Betonkleinsteinpflaster

### **Sonstiges:**

- Brieffachanlagen
- Schließsystem EVVA oder ähnlich
- Für Servicezwecke und Notfälle (Aufzug, Feuerwehr usw.) ist die erforderliche Anzahl von Schlüsseltresoren eingebaut.

### **Allgemeine Hinweise**

Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben – insbesondere baubehördliche und denkmalrechtliche – Auflagen oder Anordnungen - oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen, die bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen festgestellt werden, erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten. Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger (Verkäuferin) bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen.

Eine eventuell in den Verkaufsunterlagen – inklusive Pläne und Grundrisse – dargestellte Möblierung und sonstige Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind gemäß BTVG zu begleichen. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung stellen keine Wertminderung dar.

Die vorhin beschriebenen Produkte der Bau- und Ausstattung können nach Ermessen der Verkäuferin gegen zumindest gleichwertige Produkte ausgetauscht werden, ohne dass sich daraus neue Ansprüche des Käufers ableiten lassen. Angegebene Wahlmöglichkeiten sind das Wahlrecht der Verkäuferin und liegen alleine in Ihrem Ermessen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wohnungseigentumseinheiten im Altbestand des „Schleiss Hauses“ sich in einem „Altgebäude“ befinden, dessen bauliche Konstruktion (und damit die der Wohnungseigentumseinheiten) hinsichtlich Barrierefreiheit, Wärme- und Schalldämmung bzw. Feuchtigkeitseintrag nicht neuesten Wohnungsstandards entsprechen und daher im Nutzerverhalten auf die alte Bausubstanz Rücksicht nehmen genommen werden muss (vermehrtes Lüften, kein Abstellen von Möbeln direkt an kalten Außenwänden, höhere Feuchtigkeit im Erdgeschoßbereich, etc).

Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger sämtliche Herstellkosten, Baukostenzuschüsse und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt, die Anmeldegebühren von Strom, Gas, Telefon und Telekabel sind durch den Eigentümer, bzw. Mieter zu tragen.