



# DOMUS LIGNUM

RESIDENZ SEEHAM

BAU- &  
AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG

KINDERGARTENWEG 13  
5164 SEEHAM AM OBERTRUMER SEE



# INHALT

1. VORBEMERKUNGEN .....	3	4.1. Nebeneingangstüren .....	11
Gewährleistung .....	4	4.2. Innentüren .....	11
2. ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG .....	5	4.3. Türbeschläge .....	11
2.1. Fundament/Keller .....	5	4.4. Fenster/Fenstertüren .....	11
2.1.1. Boden Keller .....	5	4.5. Fensterbeschläge .....	11
2.1.2. Wände Keller .....	5	4.6. Fensterbänke .....	11
2.1.3. Beleuchtung Keller .....	5	4.7. Sonnenschutz .....	11
2.1.4. Kellerfenster .....	5	4.8. Oberflächen Wohnräume .....	12
2.1.5. Kellertüren .....	5	4.8.1. Böden .....	12
2.2. Gebäudestruktur – tragende Struktur .....	5	4.8.2. Wandoberflächen .....	12
2.2.1. Decken / Raumhöhen .....	5	4.9. Oberflächen Bäder / Vorräume /	
2.2.2. Tragende Stützen .....	5	Wirtschaftsräume .....	12
2.2.3. Wandaufbau Außenwände .....	5	4.9.1. Böden .....	12
2.2.4. Loggien/Balkone/Terrassen .....	6	4.9.2. Wandoberflächen .....	13
2.3. Nicht tragende Struktur .....	6	4.9.3. Wandoberflächen WC .....	13
2.3.1. Innenwand/Zwischenwand .....	6	4.10. Balkone/Terrassen .....	13
2.3.2. Wohnungstrennwandaufbau .....	6	4.10.1. Boden .....	13
2.3.3. Dach .....	6	4.10.2. Untersichten .....	13
2.3.4. Fußbodenaufbau .....	6	4.10.3. Beleuchtung .....	13
2.4. Fassade / Fenster / Sonnenschutz .....	7	4.11. Absturzsicherung .....	14
2.4.1. Fassade .....	7	4.12. Außenanlagen .....	14
2.4.2. Fenster/Sonnenschutz .....	7	5. HEIZUNGS-/LÜFTUNGS-/	
2.5. Allgemeine Räume / Flächen .....	7	SANITÄRAUSSTATTUNG .....	15
2.5.1. Stiegenhaus / Gänge Boden .....	8	5.1. Heizung .....	15
2.5.2. Stiegenhaus/ Gänge Wand .....	8	5.2. Lüftung .....	15
2.5.3. Stiegenhaus/ Gänge Decke .....	8	5.3. Sanitärausstattung .....	15
2.5.4. Stiegenhaus Fenster/Türen .....	8	6. ELEKTROINSTALLATIONEN .....	16
2.5.5. Stiegenhausgeländer .....	8	6.1. Allgemeines .....	16
2.5.6. Stiegenhausbeleuchtung .....	8	6.2. Wohnungsausstattung .....	16
2.5.7. Müll .....	8		
3. TECHNIK .....	9		
3.1. Stromversorgung .....	9		
3.2. Wärme- und Trinkwasserversorgung			
(Heizung, Warmwasser) .....	9		
3.3. Kanal .....	9		
3.4. Telefon/Internet/Kabel-TV .....	9		
3.5. Schließanlage .....	10		
3.6. E-Ladestation für KFZ-Stellplätze .....	10		
4. WOHNEINHEITEN .....	11		



## 1. VORBEMERKUNGEN

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie dem aktuellen Stand und den Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften entsprechen.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage sowie der erteilten Bewilligungen erstellt.

Bis zur Übergabe des Nutzungsbereiches behält sich der Verkäufer vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) vorzunehmen, - sofern diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten bzw. - sofern diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden BAB einzustufen sind, ohne dass es hierzu einer Zustimmung des Nutzers bedarf, der diese Änderungen somit ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren hat.

Maßgebend für den Lieferumfang sind ausschließlich die allgemeine sowie die speziell für das jeweilige Top zugeschnittene Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen oder Bauelemente, die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Die in den Plänen angeführten Flächen sind Rohbaumaße und entsprechen der Einreichplanung. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind Naturmaße zu nehmen.

Geringfügige Veränderungen von Wohnnutzflächen bzw. Freiflächen, die sich aus der technisch-konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.

Für einen von der Bauleitung oder einem ausführenden Unternehmen angegebenen Einzugstermin bzw. vorgelegten Bauzeitplan kann vom Verkäufer keine Garantie übernommen werden. Es gelten die im Vertrag getroffenen Vereinbarungen zum Übergabetermin.

Aus Gewährleistungsgründen dürfen vor Übergabe des Nutzungsobjektes keine Tätigkeiten auf der Baustelle durch den Käufer bzw. von ihm beauftragte Dritte (z.B. Kücheneinrichter usw.) durchgeführt werden, da in diesem Fall keinerlei Haftung vom Verkäufer für die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten bzw. für etwaige

Schäden übernommen werden kann. Auf jeden Fall ist eine Abstimmung mit dem Verkäufer bzw. der Bauleitung vorzunehmen.

Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung möglich.



## **GEWÄHRLEISTUNG**

### **Risse:**

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen (hervorgerufen durch Materialschwund, Setzung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkettböden.

### **Silikon- und Acrylfugen:**

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und können daher nicht als Mangel angesehen werden.

### **Abnutzungen:**

Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden sowie Holzböden auf den Balkonen/Loggien/Dachterrassen unterliegen nicht der Gewährleistung.



## 2. ALLGEMEINE OBJEKTDESCHEIBUNG

### 2.1. Fundament/Keller

#### 2.1.1. Boden Keller

Feinsteinzeug

#### 2.1.2. Wände Keller

gemalt mit Dispersion weiß

#### 2.1.3. Beleuchtung Keller

Punktlichter (LED) - Spots in Decke integriert

In Lager- und Abstellräumen, sowie Werkstätten Wannenleuchten LED

#### 2.1.4. Kellerfenster

Ausführung in Holz/Alu

#### 2.1.5. Kellertüren

Außentüren als Alu-Nebeneingangstüre mit Glasfüllung (satinato)

Kellertüren als Blechtüren lackiert in RAL Farbe, nach Angaben Architekt

Innentüren zu Wohnbereichen als Eichentüren

### 2.2. Gebäudestruktur – tragende Struktur

#### 2.2.1. Decken / Raumhöhen

Stahlbetonmassivdecken nach statischer Anforderung, Lichte Raumhöhe ca. 2,60 m

Massivholz-Blockdecken nach statischer Anforderung, Lichte Raumhöhe ca. 2,60 m

#### 2.2.2. Tragende Stützen

Holzstützen/Stahlstützen nach statischen Erfordernissen

#### 2.2.3. Wandaufbau Außenwände

##### Aufbau Keller:

Stahlbetonwand 25 cm

Abdichtung (1-lag.) 0,4 cm

XPS 16 cm

### **Aufbau Außenwand:**

Holzlichtwand (System Stehender Block)



Wärmedämmung

Hinterlüftung

Holzschalung Senkrecht

### **2.2.4. Loggien/Balkone/Terrassen**

Massivholzdecken samt entsprechender Gefälleausbildung inkl. Feuchtigkeitsisolierung

Terrassen über Wohnraum Massivholzdecke gedämmt

## **2.3. Nicht tragende Struktur**

### **2.3.1. Innenwand/Zwischenwand**

12 cm Hochlochziegelwand bzw. Holzmassiv- oder Riegelwand

### **2.3.2. Wohnungstrennwandaufbau**

Holzmassivwand (System stehender Block) akustisch voneinander getrennt

### **2.3.3. Dach**

geneigte Massivholzdecke samt Wärmedämmung (hinterlüftet)

Dacheindeckung: Tondach (schwarz)

### **2.3.4. Fußbodenaufbau**

Fußbodenbelag lt. Plan (Parkett, Feinsteinzeug)

Heizestrich für Fußbodenheizung (in den Wohnräumen)

PE-Folie

Trittschalldämmung

Ausgleichschüttung

## 2.4. Fassade / Fenster / Sonnenschutz

### 2.4.1. Fassade

**KG:**

WDVS grau/weiß verputzt

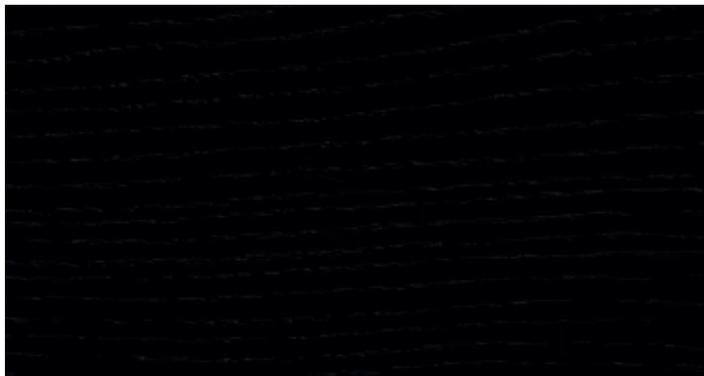
**EG+OG:**

Hinterlüftete Holzfassade (vorvergraut)



### 2.4.2. Fenster/Sonnenschutz

Vor den Fenstern und Terrassentüren Raffstores, Holzfenster mit Aluminium Deckschicht außen und Mehrscheiben-Isolierverglasung (innen und außen in RAL 9005)



## 2.5. Allgemeine Räume / Flächen

### EINGANGSBEREICH

Eingangstüre Ausführung in Alu oder Holz-Alu, Türe mit Selbstschliesser

Briefkasten (Ausführung entsprechend gültiger Rechtslage), Anordnung neben Zugangstor, Farbe RAL nach Wahl Architekt (Namensschild, Ausführung lt. Planung)

### AUSSEN

Videosprechanlage und Klingeltableau. (lt. Wahl Architekt)



## **STIEGEN/GÄNGE**

### **2.5.1. Stiegenhaus / Gänge Boden**

Feinsteinzeug / Eichendielen

### **2.5.2. Stiegenhaus/ Gänge Wand**

Dispersion weiß, Sichtholzwand Farbakzente lt. Architekt

### **2.5.3. Stiegenhaus/ Gänge Decke**

Betondecken gespachtelt und weiß gestrichen bzw. Massivholzdecken (Sicht)

### **2.5.4. Stiegenhaus Fenster/Türen**

Holz-Alu Fenster

### **2.5.5. Stiegenhausgeländer**

Brüstung weiß / Holzlicht lt. Farb- und Materialkonzept

### **2.5.6. Stiegenhausbeleuchtung**

Decken und Wandleuchten lt. Angaben Architekt

### **2.5.7. Müll**

Müllraum, Zugang über Freifläche West



## 3. TECHNIK

### 3.1. Stromversorgung

Das Gebäude wird an das öffentliche Stromnetz der Salzburg AG angeschlossen. Das Netzzutrittsentgelt sowie die Netzbereitstellungsgebühr werden vom Verkäufer in einem Ausmaß von maximal 4,5 kW pro Wohnhaus (inkl. Gleichzeitigkeitsfaktor) übernommen, d.h. dass die Anschlusswerte für eine 25A-Nachzählersicherung pro Wohneinheit zur Verfügung gestellt werden. Vom Nutzer ist ein Stromliefervertrag mit einem Energieversorgungsunternehmen nach Wahl abzuschließen.

Die laufenden Stromkosten jedes einzelnen Wohnhauses werden separat erfasst und dem Nutzer vom Versorger direkt verrechnet. Die Stromzähler werden im jeweiligen Technikraum (KG) situiert. Die Ablesung erfolgt über das Energieversorgungsunternehmen.

### 3.2. Wärme- und Trinkwasserversorgung (Heizung, Warmwasser)

Das Gebäude wird mittels jeweils eigener Erdwärme (Tiefenbohrung Sole-Wasser-Wärmepumpe) versorgt. Der Wärmepumpe sowie ein Pufferspeicher sind im Keller in jeweils separaten Technikräumen untergebracht.

Von dort aus werden die Einheiten über entsprechende Installationsschächte versorgt. Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt über eine nass verlegte Fußbodenheizung, wobei die Aufenthalts- und Schlafräume separat mittels Einzelraumregelung ausgestattet sind. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen zentralen Warmwasser-Pufferspeicher im Technikraum und wird mittels Zirkulationsleitung und Steigschächten im Gebäude verteilt.

Das Gebäude wird an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Der Hausanschluss wird im Keller untergebracht. Der jeweilige Wasserzähler für die einzelne Einheit ist ebenfalls jeweils im eigenen Technikraum situiert. Jede Einheit verfügt über mindestens 2 frostsichere Außenarmaturen.

### 3.3. Kanal

Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Seeham

### 3.4. Telefon/Internet/Kabel-TV

Die Zuleitung erfolgt bis in den Technikraum innerhalb der Wohneinheit. Anschlüsse für Telefon und Internet sind in jedem Aufenthaltsraum (Wohnzimmer, Küche, Essen, Schlafzimmer, Kinderzimmer) in ausreichender Form vorgesehen. Die Anschluss- und Betriebsgebühren sind vom Eigentümer zu tragen. Das Gebäude wird an die Netze eines vor Ort zuständigen Kabel-TV-Anbieters angeschlossen. Der Abschluss entsprechender



Verträge obliegt den einzelnen Nutzern. Die laufenden Kosten werden dem Nutzer von dem/den Versorgungsunternehmen direkt vorgeschrieben.

### **3.5. Schließanlage**

Zentralsperr-Zylinderschließanlage mit gesichertem Profil, 5 Schlüssel pro Wohneinheit, inklusive mit dem Wohnungsschlüssel sperrbaren Postkasten und Kellereingangstüre.

Haupteingang mit elektrischem Türöffner und Gegen- und Videosprechanlage.

### **3.6. E-Ladestation für KFZ-Stellplätze**

E-Ladestationen können in vorheriger Abstimmung mit dem Verkäufer errichtet werden. Alle dafür entstehenden Kosten, sowie die Einbindung in den Wohnungszähler sind vom Käufer zu tragen.



## 4. WOHNHEIMEN

### 4.1. Nebeneingangstüren

Zylinderschloss für Schließanlage. Alu-Türe mit Glasfüllung

### 4.2. Innentüren

Holzumfassungszarge, 80/210, Innentür Holzürblatt stumpf einschlagend, Eichentüren gebürstet (nach Wahl des Architekten) Beschläge, Türdrücker mit Rundrosetten, Schlösser für Buntbartschlüssel bei den Zimmertüren, WC-Beschlag bei WC- und Badtüren.

### 4.3. Türbeschläge

Die Innentüren sind beidseitig mit einem Drücker sowie einem Schloss für einen Buntbartschlüssel bzw. in den Bädern/WC´s mit einer WC-Garnitur versehen. Die Farbgestaltung ist einheitlich für alle Beschläge in Mattschwarz vorgesehen. (nach Wahl des Architekten)

### 4.4. Fenster/Fenstertüren

Hochwertige Holzfenster mit Aluminiumdeckschale, Fabrikat beispielsweise Gaulhofer „Inline“ oder Katzbeck „Flat“ (Oberfläche außen Aluminiumdeckschale lt. Farb- und Materialkonzept Architektur, nach architektonischem Gesamtkonzept), ausgeführt lt. Grundriss, jeweils mit dreifach Isolierverglasung  $g=0,5$ , gemäß Bauphysik.

### 4.5. Fensterbeschläge

Fensterbeschläge in MattSchwarz lt. Materialkonzept Architektur.

### 4.6. Fensterbänke

Außenliegende Fensterbänke werden als Sohlbankblech Alu pulverbeschichtet oder gleichwertig ausgeführt.

### 4.7. Sonnenschutz

Vor den Fenstern und vor Terrassentüren Außenraffstores 80mm randgebördelt, mit Führungsschiene, elektrisch, Farbe lt. Farb- und Materialkonzept z.B. Schlotterer

## 4.8. Oberflächen Wohnräume

Die Wände werden gespachtelt/geputzt und weiß gestrichen bzw. etwaige Vorsatzschalen werden aus Gipskarton hergestellt, und weiß gestrichen. Alle Sichtholzoberflächen bleiben unbehandelt und sichtbar.

Die Art und Stärke der einzelnen Wände wird nach den Vorgaben der Bauphysik zur Sicherstellung des behördlich vorgeschriebenen Schallschutzes gewählt. Lichte Raumhöhe ca. 2,60m.

Alle Böden werden auf einem schwimmenden Estrich verlegt.

### 4.8.1. Böden

#### WOHN- UND SCHLAFZIMMER, ZIMMER, KÜCHE

Klebeparkett Eiche ruhig

3 Schicht 15mm mit ca. 3,6mm Nuttschicht, geölt, geeignet für

Verklebung auf Fußbodenheizung, mehrfach abschleifbar

Sockelleiste, Produkt lt. Bemusterung



### 4.8.2. Wandoberflächen

Massivwände: gespachtelt und gemalt mit Mineralfarbe weiß

Trockenbauwände: gespachtelt und gemalt mit Mineralfarbe weiß

Holz wände in Sichtholzqualität ggf. weiß geseift

## 4.9. Oberflächen Bäder / Vorräume / Wirtschaftsräume

### 4.9.1. Böden

Bodenbelag: Fliesen Großformat 60x60 bzw. 120x60 mittel grau (nach Wahl Architekt)

Verfliesung lt. Vorgabe Architekt im Bad (Badewanne / Dusche, Waschbecken)

Bodenfliesen und Wischleiste im WC.



#### **4.9.2. Wandoberflächen**

Wandfliese Großformat 120x60 , Produkt wie Bodenfliesen (nach Wahl Architekt)

Gefliest lt. Angabe Architekt

Restliche Wandflächen Weiß mit Mineralfarbe gestrichen

#### **4.9.3. Wandoberflächen WC**

Wandfliese Großformat 120x60, Produkt wie Bodenfliesen

Gefliest lt. Angabe Architekt

Restliche Wandflächen Weiß mit Mineralfarbe gestrichen

### **4.10. Balkone/Terrassen**

#### **4.10.1. Boden**

Feinsteinzeug auf Stelzlager verlegt



#### **4.10.2. Untersichten**

3-Schichtplatte in Fassadenfarbe gestrichen / Fundermax- oder Alucobond Platten

#### **4.10.3. Beleuchtung**

Balkone und Terrassen werden in entsprechender Form beleuchtet (lt. Angaben Lichtplanung)



#### **4.11. Absturzsicherung**

Stahlgeländer in entsprechender Höhe und Absturzhemmung lt. OIB RL lt. Farb- und Materialkonzept Architekt

#### **4.12. Außenanlagen**

Planung und Ausführung laut Angabe Architekt

Dies beinhaltet Bepflanzungen, Oberflächen, Leuchten und Ausstattung der Freianlagen



## 5. HEIZUNGS-/LÜFTUNGS-/ SANITÄRAUSSTATTUNG

### 5.1. Heizung

Die Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Jeder Aufenthaltsraum am Verteiler einzeln regelbar, mehrere Heizkreise pro Wohnung. Steuerung über ein Thermostat je Raum, ausgenommen Badezimmer. Zusätzlich Handtuchheizkörper in Badezimmer.

### 5.2. Lüftung

Alle nicht direkt über Fenster zu lüftende Räume werden mit einer mechanischen Entlüftung ausgestattet.

### 5.3. Sanitärausstattung

Lt. Bemusterung oder gleichwertiges Produkt

(Badewanne, Brausetasse, Waschbecken, WC, Lüftung, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss)



## 6. ELEKTROINSTALLATIONEN

Die Elektroinstallationen werden gemäß den ÖVE- und EVU-Vorschriften durchgeführt und sind an eine gedachte Möblierungsmöglichkeit angepasst. Siehe Elektropläne.

### 6.1. Allgemeines

- Anspeisung Starkstrom in Küche
- Leerverrohrung vom Verteiler bis Dach für eventuelle PV-Anlage
- Kabel-TV-Anschluss
- Telefonanschluss (Festnetz)
- Video-Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner für den Hauseingang
- Rauchmelder mit Einzelbatteriebetrieb sind in entsprechender Anzahl eingebaut

Für jede Wohnung wird eine 25A – Nachzählsicherung vorgesehen.

SCHALTERPROGRAMM lt. Bemusterung / Angabe Architekt

### 6.2. Wohnungsausstattung

Schalter, Lichtauslässe, Einbauspots, EDV und TV-Dosen, sowie Steckdosen sind in ausreichender Form vorhanden und benutzerorientiert situiert.