



SEEBLICK WOHNUNGEN

KLOPEINER SEE

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1.8.2022



KONZEPT

Geplant ist die Errichtung einer neuen Wohnanlage, bestehend aus drei Baukörpern mit insgesamt ca. 40 Wohneinheiten im Vollausbau, an der Georgibergstraße 19 in 9122 St. Kanzian, Unterburg am Klopeiner See gelegen. Hier wird naturnaher, grüner Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum Klopeiner See geschaffen. Die meisten Wohnungen in den Obergeschossen haben einen Blick zum See.

Das gesamte Projekt entsteht voraussichtlich in einer Baustufe. Haus 1 [BT 01] soll etwa 14 Wohneinheiten (Eigentum) beherbergen. Im nächsten Schritt werden das Haus 2 [BT 02] und das Haus 3 [BT 03] jeweils mit 13 Wohneinheiten errichtet.

Die Wohnungen mit Größen von 36 m² bis 124 m² verteilen sich auf 4 Geschosse (Haus 1) bzw. 3 Geschosse (Haus 2 und 3). Erschlossen werden die Wohnhäuser jeweils über ein innenliegendes Treppenhaus, das mit einem barrierefreien Lift ausgestattet ist.

Allen Wohneinheiten sind großzügige Terrassen bzw. Balkone zugeordnet.

In der Wohnanlage sind versperrbare Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellräume vorgesehen. Es stehen auch Tiefgaragenplätze und Carports zur Verfügung, die gesondert erworben werden können.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über die Georgibergstraße im Südosten des ca. 4.000 m² umfassenden Grundstückes.



BAUTECHNISCHE BESCHREIBUNG

Rohbau

Die Dimensionierung der Tragstruktur erfolgt in Holzspanmantelstein mit Dämmung bzw. Stahlbeton / Mantelbeton oder Ziegelmauerwerk. Die Fundamentierung erfolgt in Stahlbeton laut statischem Erfordernis.

Schächte und nichttragende Innenwände werden in Leichtbauweise als Trockenbauwand / Vorsatzschale mit geeigneten Gipsbauplatten nach schall- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet. Wohnungstrennwände sowie Trennwände zu Treppenhäusern werden in Mantelbetonbauweise oder Stahlbeton – je nach Erfordernis mit oder ohne Vorsatzschale (Installationsebene oder dgl.) errichtet.

Treppen

Die Haupttreppe wird als Stahlbetontreppe ausgeführt. Der Boden sowie die Tritt- und Setzstufen werden mit keramischen Fliesen belegt und dauerelastisch zu den aufgehenden Wänden verputzt.

Handlauf Treppenhaus

Zugehörige Handläufe im Bereich des Treppenverlaufs werden in beschichtetem Stahl entsprechend den behördlichen Auflagen ausgeführt. Beschichtung in Abstimmung mit dem Farbkonzept.

Aufzugsanlage

Die Wohnhausanlage ist mit einem schallentkoppelten Schachtaufzug als Personenaufzug mit Seilantrieb, maschinenraumlos lt. Architektenplänen und nach Wahl des Auftraggebers, ausgestattet. Die behindertengerechte Kabine ist mit einem Spiegel und den erforderlichen Haltestangen sowie einer digitalen Stockwerksanzeige innen und außen ausgestattet. Die Aufzugsanlage verbindet alle Geschosse.

Eingangsportal

Das Zugangsportal wird aus einer Metall-Glas oder Kunststoff-Glas Konstruktion, eloxiert, pulverbeschichtet, Farbe nach Wahl des Architekten errichtet.

Die Sicherheitsbeschläge und Drückergarnituren sind zylindereben, im Bedarfsfall wird ein Oberkopftürschließer montiert. Die Bedienung erfolgt mit einem elektrischen Öffner, gesteuert durch die Klingelanlage.

Wände

Die Fassade erhält in den Erdgeschossen ein Putzsystem gemäß bauphysikalischen Erfordernissen. In den Obergeschossen wird aufgrund der behördlichen Auflage eine regionale „Seearchitektur“ aus Holzmaterialien hergestellt.

Alle Mauerwerks- und Betonwände innerhalb der Wohnungen und des Treppenhauses werden verputzt oder gespachtelt.

Die Farbgebung erfolgt nach Wahl des Architekten bzw. lt. Farbkonzept.

Fenster und Fenstertüren

Kunststofffenster und -fenstertüren sind mit 3-fach Isolierverglasung (U-Wert Glas ca. $0,5\text{W}/\text{m}^2\text{K}$) ausgestattet. Ebenso sind die Fensterstöcke und -flügel aus Kunststoff (lt. Farbkonzept) ausgeführt. An der Außenseite wird zum nachhaltigen Schutz der Fenster eine beschichtete Aluminium-Verkleidung montiert.

Die Fenster- bzw. Fenstertürflügel erhalten einen Dreh-Kipp-Beschlag in Alu natur eloxiert. Sie werden ohne Teilungssprossen und ohne Fensterläden ausgeführt.

Die Fensterbänke werden innen weiß beschichtet und außen in Alublech beschichtet hergestellt. Alle Beschichtungen laut Farbkonzept.

Die Umrüstung von Einzelflügel auf Doppelflügel ist gegen Aufzahlung möglich.



Symbolhafte Darstellung Fenster

Der **Sonnenschutz** liegt außenseitig und wird mit elektrisch angetriebenen Raffstores errichtet. Insektenschutzgitter sind technisch ausführbar und als Sonderwunsch gegen Aufzahlung erhältlich.



Symbolhafte Darstellung Sonnenschutz

Decken

Die Stahlbetondecken der einzelnen Geschosse werden nach statischen Erfordernissen dimensioniert und ausgeführt. Die Deckenuntersichten werden malerfertig gespachtelt und weiß beschichtet. Auskragende Decken mit darüber liegenden Wohnräumen erhalten an der Unterseite eine Wärmedämmung gemäß bauphysikalischen Erfordernissen.

Dach

Das Satteldach ist mit Mineralwolle gedämmt und einer hinterlüfteten Blecheindeckung versehen. Die Flachdachkonstruktion wird mit einer dauerhaften Kunststoffabdichtung ausgeführt. Die Abdichtungsebene ist punktuell am Untergrund befestigt.

Bodenaufbauten

Die Bodenaufbauten über den Stahlbetondecken werden lt. Energieausweis bzw. lt. Bauplanung und abhängig von der Nutzung des Raumes ausgeführt:

Wohnzimmer, Wohnküchen, Schlafräume:

Die Bodennutzschicht wird mittels robusten und pflegeleichten Laminatboden in naturnahem Holzdekor hergestellt.

Gegen Aufpreis ist Fertigparkett in Staboptik mit werkseitiger Versiegelung, Eiche Klassik mit mehr als 2,3mm Nuttschicht, geklebt, inklusive Holzsockelleisten erhältlich.



Bäder, WCs, Vorräume, Abstellräume:

Keramische Beläge aus Feinsteinzeug 30/60cm inkl. Sockelleisten (in Räumen ohne Wandverfliesung aus Bodenfliesen geschnitten) mit den notwendigen Qualitätskriterien (z.B. Rutschfestigkeitsklasse) nach Wahl des Wohnungskäufers aus einem vorgegebenen Sortiment bei unserem Fliesen-Verkaufspartner („Standardfliese“) bzw. nach freier Wahl (sofern Produkt den Qualitätsmerkmalen entspricht und technisch realisierbar ist) mit Aufzahlung.

Im WC ist der Boden, die Rückwand und die Seite mit dem Handwaschbecken 120cm hoch gefliest. Im Badezimmer ist der Boden, die Wände um Dusche, Wanne und Waschbecken raumhoch gefliest. Die restlichen Flächen werden verputzt und gemalt. Standardmässig wird der Boden und die Wand im gleichen Material ausgeführt.

Fliesenverlegung in Aufenthaltsräumen gegen Aufpreis. Für geänderte Bodenbeläge ist eine entsprechende Aufzahlung erforderlich.



Terrassen / Balkone:

Die Terrassen- und Balkonböden werden mit Betonplatten ausgelegt.



Symbolhafte Darstellung Terrassen- bzw. Balkonbelag

Zargen, Türen

Die Zargen werden in weiß beschichtetem Stahlblech bzw. Holz ausgeführt.

Wohnungseingangstüren:

Oberfläche nach Farbkonzept mit Türspion, TOP-Bezeichnung, Zylinderschloss, Beschläge in Alu natur eloxiert, gangseitiger Knauf und wohnungsseitiger Drücker sowie Türstopper nach Erfordernis.

Die wärmetechnischen, brandschutztechnischen und schalltechnischen Eigenschaften der Wohnungseingangstüren werden entsprechend der bauphysikalischen Vorgaben sowie nach behördlichen Auflagen ausgeführt.



Symbolhafte Darstellung Wohnungseingangstür

Innentüren:

Ausführung mit Röhrenspanplatten, Zarge und Türblatt weiß beschichtet, Beschläge in Alu schwarz eloxiert, Buntbartschloß



Symbolhafte Darstellung einer Röhrenspanplattentür mit Drücker und Rosette für Buntbartschlüssel

Sanitäre- und Heizungstechnische Installationen

Heizungssystem

Die Beheizung der einzelnen Wohnungen wird über die Heizsaison mittels einer Zentralheizungsanlage mit Nahwärmeversorgung sichergestellt. Die Heizung wird voraussichtlich mit einem Contracting-Modell errichtet.

Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung (Niedertemperatur) und in den Badezimmern zusätzlich über einen Heizkörper in Form eines elektrischen Handtuchrockners (weiß).



Symbolhafte Darstellung Handtuchrockner

Warmwasser-Aufbereitung

Zur Warmwasser-Aufbereitung kommt je Wohnung ein eigenständiger Elektro-Boiler zur Anwendung.

Wasserversorgung

Bestehender Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der Gemeinde

Abwasserentsorgung

Bestehender Anschluss an das öffentliche Entsorgungsnetz der Gemeinde

Wasserentsorgung

Die anfallenden Oberflächenwässer der Hof- als auch der Dachflächen werden auf Eigengrund über entsprechende Anlagen zur Versickerung gebracht.

Sanitäre Grundausstattung

Die sanitären Einrichtungsgegenstände werden in weiß ausgeführt, die dazugehörigen Armaturen mit verchromten Oberflächen.

Die folgenden beispielhaften Bilder stellen die benannten Gegenstände und Einbaumöglichkeiten symbolisch dar und müssen daher nicht mit den zur Ausführung kommenden Einrichtungsgegenständen und Aufstellungs- bzw. Einbauvarianten übereinstimmen.

Die abgebildeten Dekorationen und Accessoires sind nicht Teil der Ausstattung.

Dusche

Bodennahe Duschtasse (siehe Symbolfoto). Der Duschbereich wird ohne Duschverglasung ausgeführt (Eigenleistung des Kunden bzw. Sonderwunsch).

Die Abmessungen können - soweit baulich möglich - auf Wunsch angepasst werden
Bodenablauf, Einhandhebelmischer verchromt Aufputz, Brausegarnitur mit Handbrause, Brauseschlauch mit Wandbefestigung verchromt.



Symbolhafte Darstellung Duschtasse



Symbolhafte Darstellung Brausegarnitur

Badewanne

Die Badewanne gilt als Standardausstattung in Bädern, in welchen eine Wanne planlich dargestellt ist.

Zur Ausführung gelangt eine weiße Kunststoff-Badewanne inklusive verchromter Ab- und Überlaufgarnitur, verchromten Einhandhebelmischer sowie Brausegarnitur mit Handbrause, Brauseschlauch mit Wannenfestigungsmöglichkeit.



symbolhafte Darstellung

Standard Wanne und Standard vigour Trapezwanne, Wanne als Sonderwunsch gegen Aufpreis

Waschtisch | Handwaschbecken

Der **Standardwaschtisch** in den Bädern ist weiß, 60cm breit und mit einem verchromten Einhandhebelmischer sowie verchromten Siphon und Eckventilen ausgestattet.



In den WC-Räumen kommen kleine, weiße **Handwaschbecken** zur Ausführung.



Symbolhafte Darstellung Handwaschbecken

WC Anlage

Die Anlage besteht aus einem wandhängenden Keramik-Tiefspül-WC mit Sitzbrett und Deckel sowie einer entsprechenden Betätigungsplatte in Kunststoff (alle genannten Teile in weiß).



Symbolhafte Darstellung



Symbolhafte Darstellung Betätigungsplatte

Waschmaschinen-Anschluss

Ein entsprechender Kaltwasseranschluss mit verchromten Anschlussventil sowie einem Wandeinbausiphon für zwei Abwasseranschlüsse einer handelsüblichen Waschmaschine werden am dafür vorgesehenen Platz (lt. Wohnungsgrundrissplan) ausgeführt.



Symbolhafte Darstellung Kaltwasseranschluss

Elektroinstallationen

Alle elektrotechnischen Einrichtungen werden nach dem Stand der Technik, den ÖVE-Vorschriften bzw. den derzeit geltenden Normen / Elektroverordnung ausgeführt.

Innerhalb der Wohnungen werden sämtliche Elektroinstallationen der Stark- und Schwachstromtechnik inkl. Unterputz-Elektroverteiler, Schalter und Steckdosen nach den Richtlinien des ÖVE ausgeführt. Die Verlegung der Drähte und Kabel für Licht-, Schuko- und Geräteauslässe sowie der Datenleitungen und der Einbau von Schalter und Steckdosen erfolgt in Wänden sowie in Böden und Decken.

Die Verlegung und der Einbau erfolgt laut folgender Ausstattungsliste:

Wohnungseingangstür:	1 Stk. Klingeltaster gangseitig 1 Stk. Lichttaster
Vorraum:	1 Stk. Lichtauslass 2 Stk. Wechselschalter 2 Stk. Schukosteckdose 1-fach 1 Stk. Sprechanlage mit Türöffner
WC (wenn separat):	1 Stk. Lichtauslass 1 Stk. Lichtschalter 1 Stk. Schukosteckdose 1-fach 1 Stk. Limodor mit mit dem Licht gekoppelten Nachlaufrelais – nur in Räumen ohne Fenster
Bad:	2 Stk. Lichtauslass 2 Stk. Lichtschalter 3 Stk. Schukosteckdose FR mit Deckel 1-fach 1 Stk. Limodor mit Ablauftimer 30 min – nur in Räumen ohne Fenster
Abstellraum:	1 Stk. Lichtauslass 1 Stk. Lichtschalter 2 Stk. Schukosteckdose 1-fach
Küche:	2 Stk. Lichtauslass 1 Stk. Lichtschalter 3 Stk. Schukosteckdosen 2-fach 1 Auslass für Kühlschrank 1 Auslass für E-Herd 1 Auslass für Geschirrspüler 1 Auslass für Backrohr und Dampfgarer
Essplatz:	1 Stk. Lichtauslass 1 Stk. Lichtschalter 2 Stk. Schukosteckdosen 1-fach
Wohnzimmer:	2 Stk. Lichtauslass 2 Stk. Lichtschalter 2 Stk. Schukosteckdosen 1-fach 2 Stk. Schukosteckdosen 2-fach 1 Stk. Auslass für Antenne (Leerrohr) 1 Stk. Auslass für Telefon / Internet

Zimmer:	2 Stk. Lichtauslass 2 Stk. Lichtschalter 2 Stk. Schukosteckdose 2-fach 1 Stk. Schukodose 1-fach 1 Stk. Auslass für Antenne (Leerrohr)
Abstellraum:	1 Stk. Lichtauslass 1 Stk. Lichtschalter 1 Stk. Schuckosteckdose 1-fach
Terrasse / Balkon:	1 Stk. Lichtauslass 1 Stk. Lichtschalter 1 Stk. Schukosteckdose FR mit Deckel 1-fach

Das Schalterprogramm der Wohneinheiten wird in weiß eckig ausgeführt.
Die Abdeckungen sind auf Putz montiert.



Symbolhafte Darstellung einer Steckdosen-Schalter-Kombination

Außenbeleuchtung

Beleuchtungskörper im Eingangsbereich, den Treppenhäusern und den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten werden im vorgeschriebenen Ausmaß ausgeführt.

Gegensprechanlage

Für jedes Wohnhaus wird eine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner beim Hauseingang installiert und ein Klingeltaster vor jeder Wohnungstüre bereitgestellt.

E-Tankstelle

Vorkehrungen für Zähler werden getroffen und Leerverrohrung für eine zukünftige Nachrüstung im Bereich der Carports und Tiefgaragenplätze wird vorgesehen.

Die jeweiligen Anschlüsse werden von den Wohnungseigentümern beim Energieversorger gesondert beauftragt.

Blitzschutz

Die Blitzschutzanlage wird gemäß den gesetzlichen Vorschriften ausgeführt.

Brandschutz

Ausführung nach den gesetzlichen Vorschriften.

In den Wohnungen wird in allen Aufenthaltsräumen – ausgenommen in Küchen – sowie in Gängen jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder angeordnet.

Außenanlagen

Zufahrt und Hof

Die Verkehrsflächen und Zugangsflächen zu Hauseingängen werden befestigt ausgeführt (Oberfläche: Asphalt bzw. teilweise Plattenbelag)

Grünflächen allgemein

Die Rasenflächen werden humusiert, mit Rasen begrünt, Ausführung lt. ÖNORM

Einfriedung

Zaunanlage aus Maschendrahtzaun mit Systemstehern, ca. 100cm hoch. Bepflanzung lt. Gesamtkonzept.

Die Gestaltung der Wohnanlage, sowie das Farbkonzept erfolgt in Abstimmung mit der Architektur. Alle Wohnungseigentümer haben sich in der Gestaltung der Allgemeinflächen sowie der privaten Freiflächen an die architektonischen Farb- und Bemusterungskonzepte zu halten (z.B. passende Beschattungskonzepte o.ä.).

Allgemeine Anmerkungen

Aufgrund von behördlichen Auflagen oder technischen Erfordernissen (Statik, Haustechnik, ...) sind Änderungen vorbehalten! Es kann hierdurch bei den Wohnungsgrundrissen/ Wohnnutzfläche zu Abweichungen kommen.

Die Übergänge zwischen tragenden Bauteilen und nichttragenden Bauteilen werden mit dauerelastischen Fugen verschlossen. Es kann hier zu etwaigen Rissbildungen kommen. Im Sinne der Ö-NORM sind diese Fugen als Wartungsfugen zu sehen.

Ausstattungsänderungen sind möglich, sofern es entsprechende gesetzliche oder behördliche Auflagen erlauben und sofern die Ersatzprodukte und -materialien zumindest gleichwertig oder qualitativ besser sind.

Die beispielhaften Bilder stellen die benannten Gegenstände und Einbaumöglichkeiten symbolisch dar und müssen daher nicht mit den zur Ausführung kommenden Einrichtungsgegenständen und Aufstellungs- bzw. Einbauvarianten übereinstimmen. Visualisierungen, Objektgegenstände, Einrichtungsgegenstände und Bepflanzung dienen rein der Veranschaulichung und sind nicht Teil der Ausstattung.

Beleuchtungskörper in den Wohneinheiten, Einrichtungen, die Ausstattung des Kinderspielplatzes, und Fahnenstangen sind nicht in den Leistungen enthalten.

Alle dargestellten Fotos sind Symboldarstellungen und leiten daher keinen Rechtsanspruch auf dargestellte Ausführungen oder Produkte her.

Vorgangsweise bei Änderungswünschen

Änderungswünsche seitens der Käufer sind möglich, sofern es der Baufortschritt zulässt, die behördliche Genehmigungsfähigkeit vorliegt, keine Nachteile für andere Teile des Wohnhauses mit sich bringt und sie technisch durchführbar sind.

Änderungen im Außenbereich (Terrasse, Balkon, Außenfassade etc.) sind nicht möglich.

Sämtliche Änderungen sind vorab mit dem Projektbetreiber bzw. den ausführenden Firmen rechtzeitig abzustimmen. Änderungswünsche, die einen Mehraufwand gegenüber der Grundplanung bzw. -ausstattung bedeuten, werden dem Käufer rechtzeitig bekannt gegeben und sind von diesem vor Ausführung freizugeben. Diese Leistungen werden gesondert in Rechnung gestellt.

Pro Änderungswunsch wird eine Bearbeitungspauschale von ca. € 500,- (je nach Aufwand) verrechnet.

Allfällige Vermerke:

Ausstattungsbeschreibung übernommen:

.....
Ort / Datum

.....
Unterschrift