



**WOHNEN AM TRAUNSEE**  
3 Wohnungen mit Seeblick

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

### **LAGE**

Die Nähe zum See und dem Stadtzentrum von Gmunden machen den Reiz dieser Immobilien aus. Die Innenstadt ist in 5 Minuten fussläufig erreichbar, zum Ufer des Traunsees sind es nur 75m mit Bademöglichkeit, Einstieg für SUP & Kajak, der Union Yachtclub Gmunden liegt ca. 200m und die Slipstelle für Motorboot ca. 250m entfernt. Die nächste Strassenbahnhaltestelle befindet sich in der Kuferzeile in ca. 90m gelegen.

### **WIDMUNG**

Bauland Wohngebiet

### **BESCHREIBUNG GEBÄUDE**

In der Kuferzeile 17 in Gmunden wird das bestehendes Wohnhauses mit 3 Einheiten komplett entkernt, generalsaniert und grosszügig Richtung See hin erweitert. Die drei Wohnungen werden komplett neu strukturiert und aufgebaut sowie um ein Parkdeck für 3 PKW mit E-Ladevorbereitung, sowie Kellerabteile, Rad- Müll- und Technikraum im Untergeschoss erweitert. Je Geschoss findet eine Wohnung Platz. Der Zugang kann sowohl über die Seegasse und das Parkdeck als auch von der Kuferzeile erfolgen.

Die interne Erschliessung erfolgt über das bestehende Treppenhaus welches ebenfalls komplett saniert wird, vom Parkdeck ins Erdgeschoss wird eine neue Verbindungstreppe geschaffen. Zudem wird vom Erdgeschoss ins Obergeschoss und weiter ins Dachgeschoss ein neuer Aufzug eingebaut.

### **GESTALTUNG**

Das Gebäude tritt Richtung See hin als modernes und zeitgemässes Wohnhaus mit weisser Putzfassade und grosszügigen Fensteröffnungen in Erscheinung. Zur Kuferzeile im Norden wird die Fassade mit metallicfarbigen Aluminiumrauten verkleidet.

### **BAUWEISE**

Fundierung mittels Streifenfundamente bzw. Bodenplatte. Tragende massive Ziegel oder Stahlbetonwände mit Stahlbetondecken gemäss Berechnungen seitens Statiker. Beton- bzw. Stahlsäulen und Träger wo erforderlich. Aussendämmung ca. 18-20cm Wärmedämmverbundsystem mit weissem Feinputz, Innenwände Massivbau in Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. Holzmassivbauweise im Dachgeschoss mit Gipskarton verkleidet. Die Raumhöhen variieren aufgrund der Bestandsstruktur und betragen im Erdgeschoss ca. 265cm, im Obergeschoss ca. 255cm und im Dachgeschoss im Mittel ca. 285cm. (Sanitärbereich aufgrund der Dachform ca. 220cm)

### **HEIZUNG**

Die Wohnungen werden mittels zentraler Luftwärmepumpe beheizt, die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral in der jeweiligen Wohnung über sparsame und energieeffiziente Elektrospeicher, womit ein sehr geringer Leitungswärmeverlust und ein hoher hygienischer Standard sichergestellt werden kann.

### **NIEDERSCHLAG und SCHMUTZWASSER**

Diese werden Normgemäss über Kanalrohre in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

### **ALLGEMEINE FLÄCHEN**

Stiegen / Podeste / Gänge: Fliesen oder Feinsteinzeug oder Kunststeinbelag, Farbe grau

Aussenwege, Einfahrt und Parkplätze: Asphalt und/oder Betonkleinsteinpflaster und/oder Beton mit Besenstrich oder beschichtet.

### **BALKONE/TERRASSEN**

Keramikplatten 2cm auf Alu Unterkonstruktion aufgeständert bzw. im Kiesbett verlegt, Farbe grau

### **BODENFLÄCHEN WOHNEN**

Wohn- und Schlafräume, Küchen: Parkettboden Woodbase Landhausdiele Eiche gebürstet und geölt, oder ähnlich

Nassräume: Feinsteinzeug oder Fliesen 60/60 bzw. 30/60, Farbe Kalkstein

### **WANDOBERFLÄCHEN**

Treppenhaus und allgemeine Flure, Eingangsbereich, Vorräume: Volldispersionsanstrich oder Silikatfarbe weiss.

Wohnräume, Wohnküchen, Zimmer, Abstellraum, Flur, Vorräume: Innenputz und/oder Spachtelung (Betonwände).

Soweit nicht andere Beläge vorgesehen sind, werden alle Wände mit Silikatfarbe oder Dispersion weiss gemalt.

Bad: Verfliesung auf Wänden mit Sanitärausstattung, Fliesen weiss teilweise bis Parpethöhe, teilweise raumhoch

Format 60/60 bzw. 30/60. Abdichtung insbesondere im Spritzbereich der Duschen und der Badewannen.

Wandfliesen ohne Spiegel, Auslass für Wandleuchte über Spiegel oder Spiegelschrank wird vorbereitet

WC: Fliesen weiss raumhoch, Format 60/30 bzw. 60/60

Die Verfliesung der Küchen ist nicht im Lieferumfang enthalten.

## **FENSTER**

Kunststoff Fenster samt Aluvorsatzschale Innen weiss, Aussen RAL 9005 tiefschwarz  
profildimensioniert nach statischer Erfordernis, thermisch getrennt. U-Wert laut Energieausweis  
Bei den Fenstertüren auf die Balkone oder die Terrassen aussen zusätzlich Muschelgriff.  
Sohlbänke, Fensterbänke: Aussenfensterbänke Aluminium RAL 9005, Innenfensterbänke, Farbe weiss

## **SONNENSCHUTZ**

Sämtliche Fenster sind mit hochwertigen motorbetriebene Raffstoren ausgestattet. Farbe RAL 9007 aluminiumgrau

## **TÜREN**

Hauseingangstüren: Aluminiumtür, Farbe RAL 9005 tiefschwarz  
Kellerräume, Abtrennungen und Türen aus Stahl oder Aluminiumkonstruktion  
Brandschutztüren, Geschlossenes Türblatt, mit entsprechender Brand- und Rauchklassifizierung wo erforderlich  
Innentüren, beschichtete Röhrenspan-Türblätter, Farbe weiss, ca. 40 mm stark  
Türzargen, Umfassungszargen aus Spanplatten beschichtet, (Farbe weiss)  
Wohnungseingangstüren, Oberfläche beschichtet weiss, mit Holz- oder Stahlzarge, versetzt mit umlaufender Dichtung RAL9016

## **INSTALLATIONS AUSSTATTUNG**

WC, Wandflachspülklosett, weiss mit integriertem Unterputzspülkasten (Marke Geberit), Sitz mit Deckel dazu passend, weiss  
Handwaschbecken weiss mit Kaltwasseranschluss  
Bad mit Wanne, weiss, Einhebelwannenfüll- und Brausegarnitur, Schubstange mit Handbrause und Schlauch  
Doppelwaschtisch weiss  
Waschmaschinenanschluss (Zu- und Ablauf – Zulauf separate Absperrung).  
Küchenanschluss, Alle Anschlüsse und Abflüsse für die Küche (Kalt- und Warmwasser, Geschirrspüler etc.)  
sind inkl. der Eckventile hergestellt  
Duschen werden mit Bodenablauf und Verfließung ausgeführt, inklusive Verglasung (Spritzwand), Duschtassen gegen Aufpreis.



## **LÜFTUNG**

Lüftung von nicht mit Fenstern versehenen Sanitärräumen: Mechanische Raumentlüftung und Absaugung der Marke Limodor o.ä. mit Lichtimpulseinschalter (bei WC's) und Nachlaufrelais eventuell separat schaltbar.  
Küchenabluft von Dunstabzügen haben im Umluftbetrieb mittels Aktivkohlefilter zu erfolgen

## **HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG IN DEN WOHNUNGEN**

Die Wohnungen werden zentral beheizt samt Zählung je Wohneinheit. Heizenergie wird mittels zentraler Luft-Wärmepumpe gewonnen.

Alle Wohnungen werden mit einem elektronischen Raumthermostat mit Schaltuhr gesteuert je Wohneinheit.

Auslegungstemperaturen: Wohn- und Aufenthaltsräume sowie WC: 21 - 23°C, Bäder: 24-26°C, Vorraum: 19 - 22°C

Heizungsverrohrung: mittels Stahlrohren oder Kunststoffrohren im Estrich verlegt

Einrohraussenarmatur (Fabrikat Kemper oder gleichwertig) für jede Wohnung 1 Anschluss im Aussenbereich vorgesehen

Warmwasserversorgung: dezentrale (elektrische) Aufbereitung je Wohneinheit

## **ELEKTROINSTALLATION, ALLGEMEINES**

Die Platzierung der Steckdosen und Lichtauslässe sowie die Anzahl kann bei rechtzeitiger Bekanntgabe gegen Aufpreis abgeändert und mit dem Elektriker im Detail abgestimmt werden. (entsprechender Baufortschritt vorausgesetzt).

Im Zählerkasten befindet sich der Allgemeinverteiler. Es kommen Schalter, Steckdosen, sowie Antennen und Telefonsteckdosen, Farbe reinweiss.

Elektroinstallation ab Hausanschlusskasten, Blitzschutzanlage mit Bänderder

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

## **VORRAUM**

-1 bis 2 Deckenauslässe mit Wechselschalter oder Kreuzschalter

-1 Schukosteckdose

-1 Videogegensprechanlage mit elektrischem Türöffner für den Haupteingang und Klingeltaster vor den Wohnungseingangstüre

-1 Mediendose mit Abdeckung wie Schalterprogramm; mit Einfach- bzw. Doppelschukosteckdose

### **WOHNZIMMER UND ESSBEREICH**

- 1 bis 3 Deckenauslässe mit Ausschalter oder Wechselschalter
- 2 bis 3 Schukosteckdosen
- 1 Fernsehdose mit Zwei- oder Dreifachschukosteckdose
- 1 Mediendose (bei Fernsehdose) mit Abdeckung wie Schalterprogramm samt Schukosteckdose

### **KÜCHENBEREICH**

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

### **ZIMMER**

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter beim Eingang
- 2 bis 4 Schukosteckdosen
- 1 Fernseh- mit Zwei- bis Dreifachschukosteckdose (in jedem Schlafzimmer pro Wohnung)

### **TERRASSEN/DACHTERRASSEN – BALKONE/LOGGIEN**

- 1 Wandauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose mit Deckel

### **BAD**

- 1 Wandauslass mit Ausschalter
- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 bis 2 Schukosteckdosen mit Deckel
- 1 Waschmaschinenanschluss (alternativ im Abstellraum)

### **WC**

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter

**ABSTELLRAUM**

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose

**STROMKREISE**

- 1 bis 2 Zähler allgemein und 1 Zähler je Wohnung

**JE WOHNUNGSEINHEIT**

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

**TELEFONANLAGE**

Leerverrohrung einschließlich Verdrahtung bis in den Wohnraum oder Garderobe.

Der Anschlusszeitpunkt ist vom Käufer mit der Telekom abzuklären. Die Anschlussgebühr wird direkt von der Telekom vorgeschrieben

**KLINGELANLAGE**

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

**GELÄNDER**

Stiegenhaus: Stahlgeländer (wo erforderlich) lackiert oder beschichtet, Farbe laut Bauerrichter

Aussengeländer, Balkone+Terrassen EG und OG, Stahlgeländer verzinkt und lackiert oder beschichtet, Farbe laut Bauerrichter

Aussengeländer, Dachterrassen DG, Nurglasgeländer mit Alu/Stahl Unterkonstruktion

**DACHDECKER-, SPENGLERARBEITEN**

Der Dachaufbau beim Wohnbau wird als Satteldach mit Gaupe ausgeführt. Die Stärke der Wärmedämmung wird entsprechend den Angaben des Energieausweises dimensioniert. Als Dachhaut wird eine hinterlüftete Blecheindeckung verwendet. Die Spenglerarbeiten werden mit haltbarem Blechen wie beispielsweise PREFA-Blech ausgeführt.

Die Dachabdichtung im Bereich der Flachdächer erfolgen mit EPDM-Folie und entsprechendem Flachdachaufbau.

### **WÄRMEDÄMMUNG UND FASSADE**

Die Aussenfassade wird entsprechend den Angaben des Energieausweises für dieses Projekt mit Mineralwolle ausgeführt.

Die farbliche und materialmässige Gestaltung aller Aussen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie für die Allgemeinbereiche, obliegt dem Bauerrichter und wird in Abstimmung mit der Baubehörde und Ortsbildgestaltung festgelegt und ausgeführt.

Der Bauerrichter behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlicheren Bauweise, Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor.

Die Gestaltung der Aussenbauteile bzw. der allgemeinen Flächen, dazu gehören die Fenster, Haustüren, Stiegenhäuser usw. richtet sich dabei nach dem Gestaltungsvorschlag und dem Farbkonzept des Architekten.

### **SCHLIESSANLAGE**

Die Wohnanlage wird mit einer Zentralschließanlage ausgestattet.

Eingangstüre, Briefkasten und Kellerraum können bequem mit einem Schlüssel geöffnet werden.

Die Innentüren werden mit Buntbartschlössern ausgestattet.

Garagentor mit Funkfernbedienung (1 je Wohneinheit)

### **BRIEFKASTENANLAGE**

Im Eingangsbereich Erdgeschoss Kuferzeile wird eine Briefkastenanlage angebracht.

### **AUSSENANLAGEN**

Die Grünflächen werden humusiert und besäht.

Eine individuelle Bepflanzung ist im Lieferumfang nicht enthalten.

### **VER- UND ENTSORGUNG, ANSCHLUSSGEBÜHREN**

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der

Netz OÖ GmbH, die Wasserversorgung durch den Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz der Stadt Gmunden.

Hausanschlussgebühren für Strom, Wasser und Kanal sind im Kaufpreis enthalten.

### **REINIGUNG**

Vor Übergabe der einzelnen Haushälften erfolgt eine Objektreinigung. Diese Objektreinigung stellt eine Grundreinigung dar. Die

Feinreinigung der einzelnen Wohneinheiten ist von den Eigentümern selbst durchzuführen.



## **WARTUNG**

Um die einwandfreie Funktion technischer Einrichtungen (z.B. Heizung, Elektro, etc.) zu gewährleisten, müssen diese laufend gewartet werden. Hierzu empfiehlt sich entsprechende Wartungsverträge (über die Hausverwaltung) abzuschließen.

Silikonfugen sind Wartungsfugen und sind deshalb vom Eigentümer mindestens halbjährlich zu überprüfen und bei Bedarf auszubessern oder zu erneuern. Für die Dichtheit der Silikonfugen wird die Gewährleistung einvernehmlich nur für die Dauer eines halben Jahres ab Übernahme vereinbart.

## **GEWÄHRLEISTUNG**

Durch die bauphysikalischen Eigenschaften von Baustoffen hervorgerufene Risse (z.B. Spannungs- und Schwindrisse) in Putzen oder anderen Bauteilen, gelten im Sinne der Gewährleistung nicht als Mangel. Dies gilt auch für Fugenbildungen bei Böden.

Für Leistungen, die nicht durch den Bauerrichter beauftragt oder durchgeführt werden, erfolgt der Ausschluss der Gewährleistung.

## **ALLGEMEINE HINWEISE**

Sämtliche in den Planunterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Kücheneinbauten mit Ausnahme der hier beschriebenen Sanitärgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Die Grundausstattung der einzelnen Wohneinheiten sowie der Allgemeinteile ist über diese allgemeine Baubeschreibung festgelegt. Allfällige Abänderungen durch die Eigentümer sind nur mit Zustimmung des Bauerrichters möglich.

Technisch notwendige oder behördlich angeordnete Änderungen und Verbesserungen können vom Bauerrichter ohne Zustimmung des jeweiligen Besitzers vorgenommen werden. Dasselbe gilt für die Verwendung anderer Materialien, die mindestens gleichwertig sind. Technische Änderungen, Verbesserungen und Irrtümer sind vorbehalten.

Alle Masse und Angaben über enthaltene Baustoffe und Bauteile entsprechen den derzeit gültigen Richtwerten und Richtlinien. Beim Bauerrichter aufliegende Einreichpläne der Wohnanlage sind in Bezug auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie andere architektonische Details nicht als verbindliche Vorlage für die tatsächliche Ausführung zu sehen.

Die in den Plänen angegebenen Längen- und Flächenmasse sind unverbindlich und können sich bei konstruktiver Durchbildung geringfügig verändern. Masse für Inneneinrichtungen sind auf jeden Fall am fertiggestellten Bau zu nehmen.

Im Übrigen erfolgt die Ausführung der Arbeiten unter Einhaltung der technischen Ö-Normen.

**BESONDERE HINWEISE**

Es wird darauf hingewiesen, dass – unter Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und/oder behördlicher Auflagen bzw. Erleichterungen - die Ausführung teilweise nicht den aktuellen Regelungen und Normen hinsichtlich der Ausführung entspricht (insbesondere hinsichtlich Barrierefreiheit über alle Geschosse)

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 Kaufvertrag oder Vereinbarung zu begleichen. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung stellen keine Wertminderung dar.

Nachträgliche Ein- und Zubauten (z.B. Markisen, Überdachungen, Verglasungen, Satellitenanlagen oder Ähnliches) müssen bezüglich ihrer Durchführbarkeit und Gestaltung mit den Architekten abgeklärt und vom Bauträger bzw. allenfalls von der Baubehörde vor Ausführung genehmigt werden.

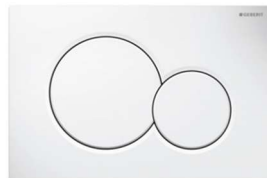
In den ersten Monaten und Jahren nach Fertigstellung entweicht aus dem Mauerwerk, Verputz und Estrich Restfeuchtigkeit. Aus diesem Grund ist besonders in der ersten Zeit auf richtiges Lüften und Heizen zu achten. In diesem Zusammenhang sollten nach Möglichkeit auch keine Schränke oder sonstige feste Einbauten direkt an Aussenwänden platziert werden oder zumindest mit entsprechender Hinterlüftung.

## DARSTELLUNG DES AUSSTATTUNGS STANDARDS

ELEKTRO – Schalterprogramm GIRA E2, weiss glänzend



WC – Laufen LUA Wand WC mit Sitz und Deckel, Absenkautomatik, Drückerplatte Geberit,  
Handwaschbecken Laufen Meda mit Hansa Armatur



BADEZIMMER WANNE/DUSCHE – Acrylwanne MAUERSBERGER, Armatur Hansa mit Regendusche und Handbrause



WASCHTISCHE DOPPEL/EINZEL – Laufen mit Hansa Armatur



Die angeführten Produkte können nach Wahl des Verkäufers gegen andere (optisch und technisch annähernd gleichwertige) Produkte ausgetauscht werden.

### BAUERRICHTER

Schauer Katharina & Pammer Wolfgang  
Lerchenfeldgasse 01 A  
4810 Gmunden

### ARCHITEKTUR

kmarchitektur ZT GmbH  
Salzfertigergasse 04  
4810 Gmunden  
[www.kmarchitektur.at](http://www.kmarchitektur.at)



Architekt DI  
**Kerschhofer Michael**  
Staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker  
Salzfertigergasse 04  
4810 Gmunden  
0043 664 5410373  
[office@kmarchitektur.at](mailto:office@kmarchitektur.at)  
[www.kmarchitektur.at](http://www.kmarchitektur.at)

### VERKAUF

GABRIEL GRABNER  
[www.immo-grabner.at](http://www.immo-grabner.at)  
[office@immo-grabner.at](mailto:office@immo-grabner.at)  
+43 676 5908997

IMMOBILIEN  
GRABNER

#### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Pläne und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand repräsentieren, welche im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten der Gebäude sowie Einrichtung und der Bepflanzung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Hinsicht der Oberflächen sowie der Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschliesslich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, welche Sie von der Verkäuferin erhalten. Sonstige dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.