

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung



**Projekt: Friedhofstraße / Hofmannthalstraße, 4600 Wels**  
**Bauträger: Projects Real Estate GmbH**  
**Wohnhausanlage mit 32 Eigentumswohnungen, 2 Geschäftslokale und Tiefgarage**  
**Stand: 10.02.2023**

## **Baubeschreibung:**

Diese, im modernen Baustil geplante, Wohnanlage wird in zentraler Lage, Wels / Neustadt, errichtet. Zwischen der Friedhofstraße und Hofmannthalstraße wird ein Baukörper mit insgesamt 32 Wohnungen und 2 Geschäftslokalen/Büros entstehen. Die modernen und durchdachten Grundrisse erfüllen die idealen Voraussetzungen für Single, Familien und Anleger. Alle 6 Geschosse bieten lichtdurchflutete Wohnungen mit bestem Wohnkomfort. Ein hochwertiges und familienfreundliches Ambiente bietet Werterhalt für Generationen.

Die Zwei bis Vier Zimmer-Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von 39m<sup>2</sup> – 108m<sup>2</sup>. Schöne Eigengärten, Terrassen, und Balkone bieten zusätzlichen Wohnkomfort. Zusätzlich steht für jede Wohnung ein Kellerabteil zur Verfügung. PKW-Tiefgaragenstellplätze können zusätzlich erworben werden. Im nördlichen Teil der Wohnanlage wird eine Allgemein- und Kinderspielfläche errichtet und ist mittels Maschendrahtzaun abgetrennt.

Eine solide und energiesparende Bauweise im Niedrigenergiestandard mit 3 Fach verglasten Fenster, Fußbodenheizung über Fernwärmeanschluss runden das Paket ab. Das zentral gelegene Stiegenhaus mit Lift erfüllt den Barrierefreien Zugang zu jeder Wohnung.

Die Fertigstellung des Projektes ist für das Sommer 2025 geplant.

**Allgemein:**

- a. Die Projects Real Estate GmbH errichtet in Wels, zwischen der Friedhofstraße und der Hofmannsthalstraße auf den Parzellen 1423/18 und 1413/19, EZ 2651 der KG 51242 Wels eine freifinanzierte Wohnanlage.
- b. Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage in Wels. Sowohl Hauptbahnhof als auch das Zentrum der Neustadt mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel, Kindergarten, Schule und Ärzte sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.
- c. Errichtet wird ein Gebäude mit 5 Geschoße für 32 Eigentumswohnungen und 2 Büros im EG.
- d. Die Abstellräume sowie Fahrradabstellräume und Trockenräume sind im Kellergeschoß geplant.
- e. Im nördlichen Teil der Wohnanlage sind Kinderspielplatz und Allgemeinfläche vorgesehen.
- f. Für die Müllentsorgung wird eine Sammelstalle im Eingangsbereich
- g. Die Tiefgarage ist barrierefrei mit dem Keller/Stiegenhaus verbunden. Es entstehen 40 Tiefgaragenstellplätze sowie 7 Stellplätze im Freien zur Verfügung.

**Energiekennzahl:**

HWB 33, fGEE 0,74

**Rohbau:**

- a. Das tragende Mauerwerk wird, soweit statisch möglich, in Ziegelbauweise mit 25cm starken Hochlochziegeln und wo statisch erforderlich in Stahlbeton 25cm hergestellt.
- b. Die nicht tragenden Wände werden in trockenbauweise 12,5cm hergestellt.
- c. Stahlbetondecken bzw. Elementplatten mit Unterzügen nach statischem Erfordernis.
- d. Raumhöhen bis zur Deckenunterkante: ca.3,00m im Erdgeschoß ca.2,55m in den Obergeschoßen.

**Fassade:**

- a. Die Fassade wird mit Vollwärmeschutz und Reibputz ausgeführt.

**Aufzugsanlage:**

- a. Im Stiegenhaus wird ein Aufzug vom Kellergeschoß bis zum obersten Wohngeschoß eingebaut.
- b. Die Bewirtschaftungskosten und die Erhaltungskosten für die Liftanlage wird nach den künftigen Nutzwertanteilen aufgeteilt.

**Treppen:**

- a. Stahlbetonstiegen, Podeste und Auftritte in Feinsteinzeug, Stiegen Geländer in Metallkonstruktion mit Edelstahlhandlauf.

**E-Auto-Ladestationen in der Tiefgarage:**

- a. E-Auto-Ladestationen sind, behördliche Genehmigung und ausreichend vorhandene Stromkapazität des Versorgungsunternehmens vorausgesetzt, auf Sonderwunsch möglich.

**Parkplätze, Garagenanlage:**

- a. Die Stellplätze werden überwiegend in der Tiefgarage untergebracht.
- b. Die Garagenanlage wird natürlich entlüftet.
- c. Die Toranlage wird über eine Funkfernsteuerung bedient.

**Außenanlagen – Grün-, Erholungsflächen:**

- a. Die Kinderspielfläche bietet den Kindern einen idealen Freiraum.
- b. Die Anordnung der Wege erschließt den Innenhofbereich für unterschiedliche Nutzungen.
- c. Die Aufschließungswege werden asphaltiert bzw. als Betonplattenbelag ausgeführt.
- d. Die Beleuchtung der Hauseingänge wird über Bewegungsmelder gesteuert.

**Loggien, Balkone, Terrassen und Private Freiflächen:**

- a. Jede Wohnung erhält eine zugeordnete Loggia, Balkon oder Terrasse. Brüstungen in verzinkter Stahl, teilweise Plattenverkleidung.
- b. Die Wohnungen im Erdgeschoß erhalten eine eigene parifizierte private Freifläche, welche sich zum Großteil über einer intensiv begrünten Tiefgarage befindet. Bauseits wird diese Fläche humusiert und mit einer Rasenmischung besamt. Eine weitere Bepflanzung – unter Berücksichtigung des Gründachaufbaues – kann vom Eigentümer selbst vorgenommen werden.
- c. Im Bereich dieser privaten Gärten/Terrassen werden gemäß Polierplan Kellerlichtschächte,

Traufen Streifen, Kanal- oder Sickerschächte, je nach Erfordernis, angeordnet. Weiters können bei den privaten Freiflächen allgemeine Anschlussleitungen für Wasser, Kanal, Storm, etc. verlegt werden.

- d. Zur Abgrenzung der einzelnen Gärten zueinander und zur Allgemeinfläche ist bauseits eine Einfriedung (Maschendrahtzaun) von 1,00m vorgesehen. Darüber hinaus kann eigentümerseitig eine Hecke bzw. Bepflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,80m hergestellt werden.

#### **Wände:**

- a. Die Wände der Wohnungen werden mit weißer Mineralfarbe gestrichen.
- b. Bäder  
Wandverfliesung im Duschbereich ca. 2,10m, im Waschbeckenbereich 1,50m, restlicher Bereich wird mit Sockelleiste ausgeführt.
- c. Toiletten  
Wandverfliesung im Rückwand- u. Handwaschbeckenbereich bis auf Oberkante Spülkasteneinmauerung (ca. 1,20m)

#### **Decken:**

- a. Elementplatten- bzw. Ortbetondecken in den Wohnungen, mit gespachtelter und hell gestrichener Oberfläche bzw. wenn technisch erforderlich, mit abgehängter Gipskartondecke.

#### **Bodenbeläge:**

- a. Im Stiegenhaus werden Kunststeinplatten oder Feinsteinzeug verlegt, Nennmaß 30x60cm, im Allgemeinraum sowie im Fahrradraum im Nennmaß 30x30cm
- b. Die Balkone und Dachterrassen erhalten als Gehbelag Fliesen in matt grau oder gleichwertiges, auf Stelzlager verlegt im Nennmaß 60x60cm oder 50x50cm
- c. Bäder und Toiletten: Bodenverfliesung Feinsteinzeug glasiert zB „matt grau“ oder nach Wahl, Nennmaß 30x60cm.
- d. Wohn-, Vor- und Schlafräume, Küchen und Abstellräume:  
Echtholzparkett in Eiche, matt lackiert oder gleichwertig

#### **Fensterelemente und Balkon-/Loggien-/Terrassentüren:**

- a. Fensterprofile in Kunststoff weiß und 3-fach-Isolierverglasung, Dreh- und Drehkippfügel bzw. Fixverglasung je nach Lage.
- b. Innenfensterbänke aus Werzalith, Duropol oder ähnlichem Material, in gebrochenem Weiß.
- c. In der Dachgeschoßwohnung wird der Wohnraum mit einer Hebe- Schiebetürkonstruktion ausgestattet.

#### **Sonnenschutz:**

- a. Elektrisch betriebene Außenrollläden bei Fenstern und Terrassentüren.
- b. Ausführung der Beschattung entsprechend der Fensterfarbe.

#### **Türen:**

- a. Wohnungseingangstüren: Weiß lackiertes Holztürblatt mit integriertem Türspion auf lackierter Stahlzarge angeschlagen, einbruchhemmend mit Zusatzschloss ausgeführt; Beschlag in Edelstahl.
- b. Innentüren: Weiß lackierte Röhrenspan-Holztürblätter auf Holzzargen angeschlagen, Beschläge in Edelstahl poliert.

#### **Heizung und Wasserversorgung:**

- a. Die Wohnanlage wird an das Fernwärmenetz der Stadt Wels angeschlossen.
- b. Die Warmwasserbereitung erfolgt im Durchflussprinzip mittels einer lokalen Wohnungsstation je Wohnung. Die Messung des Wärmeverbrauches erfolgt mit gemieteten elektronischen Wärmemengenzählern, die Messung des Wasserverbrauches erfolgt mit Wasserzähler.
- c. Die Wohnungen sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.
- d. Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserleitungsnetz der Stadt Wels.

#### **Sanitär:**

- a. **Bad:** Ausstattung mit Dusche lt. Wohnungsplan. Waschtisch weiß mit verchromtem Einhandmischer; Installation und E-Anschluss für Waschmaschine. Dusche: barrierefrei gefliest 90 x 90 cm inkl Duschwand, Einhand-Brausebatterie – Aufputz mit Brausekombi
- b. **WC:** Wand-WC, WC-Sitz abnehmbar mit Absenkautomatik, Betätigungsplatte „Geberit“,

2-Mengen-Spülung, weiß. Handwaschbecken, 36 x 25 cm oder gleichwertiges.

- c. **Küche:** Installation für Abwäsche sowie Zuleitung für Geschirrspüler über Doppelspindelventil.
- d. **Garten/Dachterrasse:** Wohnungen mit privater Freifläche bzw. mit Dachterrasse erhalten je Wohnung einen Wasseranschluss.

#### **Elektroinstallationen:**

- a. **Schalter/Steckdosen:** quadratisch, weiß, Steckdosen: 1 – 6 Stück (außer im WC), je nach Raumgröße. Decken-/Wandauslässe: 1 – 3 Stück, entsprechend dem Raum.
- b. **Terrasse/Loggia/Balkon:** 1 Decken- oder Wandauslass mit Schalter im Wohnzimmer und 1 Steckdose.
- c. **Dachterrasse:** 2 Decken- oder Wandauslässe mit Schalter im Wohnzimmer und 2 Steckdosen.
- d. **Sprechanlage:** Im Vorraum wird eine Gegensprech- und Türöffner Anlage ausgeführt.
- e. **Fernsehen:** Fernsehsteckdose im Wohnzimmer, Leer Dose im Kinderzimmer und Schlafzimmer.
- f. **Telefon/Internet:** Wohnzimmer und Leer Dose im Schlafzimmer.
- g. Im Bad ist ein Anschluss für Waschmaschine.
- h. In der Küche ist ein Anschluss für E-Herd und Geschirrspüler.
- i. Anschlussmöglichkeit für Umluftdunstabzug
- j. **Kellerabteile:** Gangbereich: Deckenauslässe nach Erfordernis über Allgemeinstrom

#### **Fernsehen:**

- a. Für den Fernsehempfang besteht ein Kabelfernsehanschluss über die Firma LIWEST. Die monatlichen Gebühren in jeweiliger Höhe sind im Falle des Anschlusses vom Eigentümer zu entrichten. Das Leitungsrecht für die Kabelverteilung sowie die Anschlusssteckdose für die Telekommunikation in den Wohnungen steht im Eigentum der Kabelfernsehgesellschaft.
- b. Aus Schallschutzgründen dürfen Fernseher und Stereolautsprecher an Wänden nur schallentkoppelt montiert werden.

#### **Kellerabteile:**

- a. Jede Wohnung erhält im Kellerbereich ein Abteil mit Stahllamellenwänden und Boden als Nutzestrich.
- b. Nach technischem Erfordernis können in den Kellerabteilen Haustechnikleitungen, Installationen einschließlich notwendiger Revisionseinrichtungen, vorhanden sein.
- c. Die Kellerräume sind für die Lagerung von Leder, Textilien und Papier aufgrund möglicher Kondensatbildung nicht geeignet.

#### **Rauchwarnmelder/Brandmeldeanlage:**

- a. Im Allgemeinbereich (Stiegen und Gänge) der Gebäude wird eine automatische Brandmeldeanlage mit interner Alarmierung errichtet. Diese Brandmeldeanlage wird laut Vorschreibung der Baubehörde mit einer Alarmweiterleitung zur Feuerwehr der Stadt Wels ausgestattet. In den Wohnungen werden in allen Aufenthaltsräumen – ausgenommen im Küchenbereich – nicht vernetzte Rauchwarnmelder montiert.

#### **Komplettierungsarbeiten und Einrichtungsgegenstände:**

- a. Alle übrigen Einrichtungsgegenstände sowie Komplettierungsarbeiten, die in der oben angeführten Standard-Ausstattung nicht enthalten sind, können vom Wohnungseigentümer ab Übergabe der Wohnung nach eigener Wahl angeschafft bzw. durchgeführt werden.
- b. Die in den Verkaufsplänen abgebildete Einrichtung ist unverbindlich und stellt keine Standard-Ausstattung dar.
- c. Sonderwünsche und Änderungen innerhalb der Wohnung können nach dem jeweiligen Baufortschritt und im Einklang mit den Bestimmungen der Bauordnung berücksichtigt werden (siehe Punkt „Sonderwünsche“ des Bauträgervertrages).
- d. Das im Prospekt und auf der Bautafel dargestellte Bild der Wohnanlage beruht auf der ursprünglichen Konzeption mit allen künstlerischen Freiheiten und unterliegt daher allfälligen Änderungen in der Projektierung bis zur Fertigstellung.

# AUSTATTUNG VON DER INSTALLATION BIS ZUM BODEN

## Elektroinstallation:

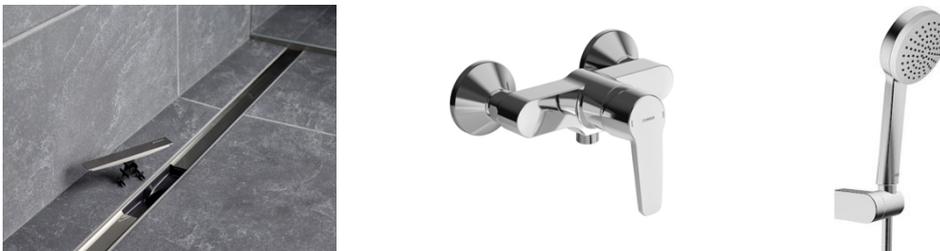


## Sanitärausstattung:

### a. WC



### b. Dusche



### c. Waschtisch



### **Boden- und Wandbeläge:**

**Parkettböden, Eiche;** in sämtlichen Räumen der Wohnungen mit Ausnahme der Feuchträume



### **Fliesenböden** in den Wohnungen:

Bodenfliese 30x60 cm



### **Wandfliese** in den Wohnungen

- weiß matt, 30x60cm
- WC ca. 1,20m hoch im Spülkastenbereich und Handwaschbecken (laut Plan)
- Bad im Duschbereich (ca. 2,10m), Waschbeckenbereich (1,50m), Restbereich (Sockel)



### **Fliesenbeläge in den Allgemeinflächen:**

Bodenfliesen 30x60cm nach Wahl des Bauträgers



### **Innentüren:**

Holzwerkstoffzarge samt Türblatt, weiß deckend lackiert. samt (WC-) Beschlag und Buntbartschloss.



### **Terrassen- und Balkonbelag:**

Terrassenbelag 30x60cm oder 60/60cm nach Wahl des Bauträgers.



### **Allgemeines:**

Alle Maße sind Plan Maße, für alle Arten von Einbauten sind Naturmaße zu nehmen.

Einrichtungen, welche in den Plänen dargestellt werden, sind ausschließlich Gestaltungsvorschläge und sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Planung sowie die Ausstattung entspricht dem aktuellen Stand der Technik und wird laufend adaptiert. Etwaige Änderungen an den Bauteilschichten aufgrund bauphysikalischer bzw. behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung soll einen Überblick über den Umfang des Projektes liefern und stellt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Änderungen und Sonderausstattungen können auf Kundenwunsch berücksichtigt werden, sofern diese zeitlich und technisch durchführbar sind. Daraus resultierende Mehrkosten sind vom Kunden zu tragen.

Für die Gewährleistung gelten neben den vertraglichen Vereinbarungen die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen sowie die ÖNORMEN.

Die Geschosdecken sind als Elementdecken oder Ortbetondecken, je nach statischem Erfordernis, ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt. Bei Ausführung von Elementdecken treten Stöße auf, welche glatt verspachtelt werden. Durch die besonders glatten Anschlussflächen können sich leichte, optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und daher keinen Mangel darstellen.

Ebenso treten bei den Baumaterialien, insbesondere beim Trockenbau, Schwindungen und Verformungen auf, welche dann diverse Haarrisse verursachen können. Diese sind nach dem Stand der Technik unvermeidbar.

Auch in der ÖNORM wird darauf hingewiesen und diese Haarrisse sind nicht als Mangel anzusehen.

Silikonfugen sind Wartungsfugen und sollten mindestens alle 3 Jahre erneuert werden. Silikon- oder Acrylfugen können daher nicht als Mangel angesehen werden.

Die Ausführung der Arbeiten durch den Bauträger erfolgt im Rahmen der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauvorhabens geltenden Gesetze, der Bauordnung und deren Nebengesetze. Allfällige Änderungen der Ausführung und der Ausstattung sowie Irrtum bleiben vorbehalten.

