

# Bau- und Ausstattungs- Beschreibung

---

Wohngebäude Pillweinstraße 44/46, 4020 Linz

Stand 02.07.2024



Freude am  
schönen  
Detail.

## Inhaltsverzeichnis.

- 01** Bauplatz und Bauprogramm
- 02** Konstruktion
- 03** Fassaden
- 04** Dach
- 05** Loggien, Balkone und Terrassen
- 06** Eingangsbereich, Stiegenhaus und Gänge
- 07** Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- 08** Einlagerungsräume
- 09** Garage
- 10** Außenanlagen
- 11** Heizung und Warmwasseraufbereitung
- 12** Fenster und Fenstertüren
- 13** Sonnenschutz
- 14** Wohnungseingangstüren
- 15** Wohnungsinnentüren

**Mein Eigentum  
in meinem Stadtteil.**

**meiin**

- 16** Boden- und Wandbeläge in den Wohnungen
  - 16.1 Ausstattungslinie 1: lebendig
  - 16.2 Ausstattungslinie 2: ruhig
- 17** Küchenausstattung
- 18** Sanitärausstattung
  - 18.1 Bad
  - 18.2 WC
  - 18.3 Terrassen
- 19** Elektroausstattung
  - 19.1 Ausstattung Wohnungen
  - 19.2 Ausstattung Allgemeinflächen
- 20** Klimaanlage
- 21** Kontrollierte Wohnraumlüftung
- 22** Sonstige Informationen
  - 22.1 Ausstattungsänderungen
  - 22.2 Sonderwünsche
  - 22.3 weitere Hinweise



# Bunt wie das Leben.

Wie möchtest du dich einrichten? Mit lebendig strukturierten Holzböden und kontrastreichen, hochwertigen Fliesen? Oder lieber ruhig? Mit dezenten natürlichen Farbnuancen? Du definierst von Beginn an deinen Stil.

**Design kombiniert mit Wohnlichkeit.**

## 01 Bauplatz und Bauprogramm

Die an der Pillweinstrasse gelegene Liegenschaft ist ca. 1.176 m<sup>2</sup> groß und derzeit mit nicht mehr zeitgemäßen Wohngebäuden bebaut. Der Altbestand wird abgebrochen und die Liegenschaft entsprechend dem gültigen Bebauungsplan neu bebaut.

Die Neubebauung besteht aus einem von der Straßenflucht zurückgesetzten Wohnbau mit 29 Wohneinheiten. Das Gebäude verfügt über 6 oberirdische Geschosse und eine Empore, welche der Wohnungen der obersten Geschosse zugeordnet ist. Die beiden Stiegenhäuser sind über die getrennten Haupteingänge von der Pillweinstrasse zu erreichen. Sie werden über eine als Alu-Glasfassade aufgelöste Außenhülle sowie im oberen Bereich in der Dachschräge angeordnete Dachflächenfenster belichtet und belüftet. Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit 11 Stellplätzen.

Ein Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellraum, der Wäschetrocknenraum und der Müllraum befinden sich im Erdgeschoss. Die Kellerabteile und die Technikräume sind im Untergeschoss situiert. Im begrünten und bepflanzten Innenhof befindet sich neben den Terrassen und Eigengärten der erdgeschossigen Wohneinheiten auch ein zusätzlicher Fahrradabstellbereich und Hochbeete zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Jede Wohnung verfügt über einen Freibereich in Form eines Balkons, einer Loggia oder einer Terrasse.

## 02 Konstruktion

Die Konstruktion des Hauses erfolgt in Massivbauweise entsprechend den statischen Erfordernissen in Ziegel- oder Stahlbetonbauweise. Das Dachtragwerk wird in Zimmermannsbauweise hergestellt. Nichttragende Innenwände sind in der Regel als Trockenbauwände konzipiert.

## 03 Fassaden

Alle Fassaden werden mit einem Wärmedämm-Verbundsystem in Farbgestaltung nach architektonischem Konzept ausgeführt.

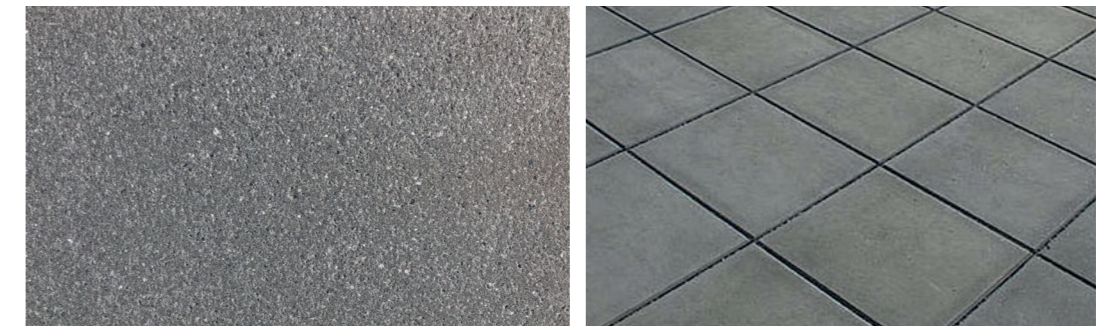
## 04 Dach

Steildächer und Gauben werden mit Aluminiumbahnen mit Stehfalz bedeckt. Dachausstiege und Wartungsstege ermöglichen dem dafür autorisierten Personal den erleichterten Zugang zu Kaminen, Solarpaneelen und sonstigen Aufbauten.

## 05 Loggien, Balkone, Terrassen

Balkon-, Terrassen- bzw. Loggienkragplatten werden in Ortbeton oder Fertigteilen hergestellt, die sichtbaren Oberflächen werden gespachtelt und gemalt.

Der Bodenbelag besteht aus Estrichplatten, welche auf Stelzlagern oder im Splitt verlegt werden (Fabrikat der Estrichplatten: Ebenseer – Quarzschichtplatte gestrahlt - Format 40x40x4 cm oder gleichwertig).



Die Terrassenabtrennung im EG zwischen Top 2.1 und 1.1 wird als nicht transparentes Verbundsicherheitsglas auf Befestigungsbauteilen ausgeführt.

Die Geländer der Obergeschosse sind verzinkte und zusätzlich entsprechend dem architektonischen Konzept farbbeschichtete Flachstahlelemente.

Die nicht transparenten Seiten der Loggien und Balkone werden durch eine verzinkte Stahlkonstruktion mit Alublechverkleidung gebildet und entsprechend dem architektonischen Konzept farbbeschichtet.

## 06 Eingangsbereich, Stiegenhaus, Gänge

### Portale

Die Eingangsportale im Erdgeschoss sind aus einer Alu-Glas Konstruktion mit Griffbeschlägen und einer Griffstange aus gebürstetem Edelstahl gefertigt.

### Bodenbeläge

Feinsteinzeug 60x60 cm (z.B. Castelvetro Konkrete Bianco - oder gleichwertig). Im EG wird im Innenbereich bei den Eingangstüren eine Sauberlaufzone mit in den Bodenbelag eingelegten Schmutzmatten (z.B. Fabrikat Fuma Top Clean Objekt) vorgesehen.



Fliesen Stiegenhaus



Fussmatte Eingangsbereich

### Briefkästen

Die Brieffachanlagen werden im Innenbereich der beiden Eingänge montiert.

### Stockwerksbezeichnungen

Die Stockwerksbezeichnungen werden nach architektonischem Konzept ausgeführt.

### Stieengeländer und Handläufe

Die Geländer werden aus Flachstahl gefertigt (Farbe nach architektonischem Konzept), die Handläufe sind Rundrohre aus Edelstahl. An der Unterseite der Geländerkonstruktion, im Bereich der Laufplatten bzw. Podestplatten, sind LED-Bänder integriert.

### Aufzüge

Die beiden Aufzüge werden mit Edelstahlportal und Kabinenseitenwänden aus Edelstahl geliefert. Die Kabinen enthalten ein Bedienungspaneel in Edelstahloberfläche, einen rückseitig montierten Spiegel sowie einen Handlauf aus Edelstahl. Der Bodenbelag wird wie im Stiegenhaus ausgeführt.

## 07 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Der Bodenbelag wird in Feinsteinzeug 60x60 cm (z.B. Castelvetro Konkrete Bianco - oder gleichwertig) ausgeführt, die Wände werden verputzt oder gespachtelt und weiß gemalt. Die Decke und die Wände erhalten bei bauphysikalischer Erfordernis eine wärmedämmende und schwer entflammbare Verkleidung auf Holz- bzw. Mineralwollebasis (z.B. Tektalan), weiß spritzbeschichtet. An der Decke gibt es sichtbare Installationen (Rohre, etc.), welche nach technischer Möglichkeit ebenfalls weiß gespritzt werden. Im Fahrradabstellraum sind Steckdosen für E-Bikes vorgesehen.

## 08 Einlagerungsräume

---

Der Boden wird beschichtet, die Stahlbetonwände entgratet und spritzbeschichtet, Ziegelwände verputzt und spritzbeschichtet. Die Abtrennungen der Abteile untereinander sind offene Metall-Systemtrennwände. Die Sperrung der Wohnungsabteile erfolgt mittels Sperrzylinder bzw. Vorhangschloss passend zum Schließsystem.

## 09 Garage

---

### **Garagentor**

Automatisches Sektionaltor mit teilweise lüftungsoffenen Sektionen. Das Tor wird mit Schlüsselschalter und Funkhandsender bedient. Die Ein- und Ausfahrt ist ampelgeregelt. Die Garage kann über beide Stiegenhäuser erreicht werden.

### **Boden, Wände und Decke**

Boden aus Asphalt mit Stellplatzmarkierungen. Die Wände werden aus Stahlbeton ausgeführt, entgratet und hell spritzbeschichtet. Im Sockelbereich farblich kontrastierender Streifen mit ca. 50 cm Höhe. Dämmung auf Holz- bzw. Mineralwollebasis schwer entflammbar (z.B. Tektalan) wo bauphysikalisch notwendig, weiß spritzbeschichtet.

## 10 Aussenanlagen

---

Die Grünflächen werden gärtnerisch gestaltet und mit Rasen, Bodendeckergewächsen, Hecken, Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Das Gelände ist höhenmäßig strukturiert in Erhebungen und Senken, welche auch die Sickermulden für das zu versickernde Niederschlagswasser umfassen.

Im Innenhof gibt es 4 Hochbeete mit einem Ausmaß von je ca. 2 x 1 Meter, sowie einen zusätzlichen Fahrradabstellbereich.

Die Begrenzung der Eigengärten erfolgt durch einen Doppelstabzaun und teilweise durch eine Heckenbepflanzung.

Die hofseitige Einfriedung zu den Nachbargrundstücken erfolgt durch einen Doppelstabzaun bzw. in kleinen Teilbereichen durch bestehende Mauern, welche diese Funktion erfüllen können.

Straßenseitig befinden sich die Zugangs- und Verbindungswege zu den Stiegenhäusern und Allgemeinräumen ohne Einfriedung zum Öffentlichen Gut.

# 11

## Heizung und Warmwasseraufbereitung

---

Die Heizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme. Die Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Regelung in den Wohnungen erfolgt über ein zentrales Raumthermostat im Wohnzimmer. In den Dachgeschosswohnungen wird eine Einzelraumregelung für Wohnräume, Schlafräume und Bäder ausgeführt.

Im Dachgeschoss wird ein raumluftunabhängiger verputzbarer Kamin geeignet für den Anschluss von Öfen für feste Brennstoffe vorgesehen. Der Bodenbelag im Bereich des Kamins wird unbrennbar und hitzeunempfindlich ausgeführt (lt. Käuferwunsch). Der Kaminofen selbst ist nicht im Umfang enthalten, jedoch als Sonderwunsch entsprechend den behördlichen Vorgaben erhältlich.

# 12

## Fenster und Fenstertüren

---

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnungen werden als Kunststofffenster weiß mit Alu-Deckschale außen in Farbe gemäß architektonischem Konzept ausgeführt. Es gibt Fix-, Dreh-Kipp oder Hebe-Schiebetüren (lt. Plan). Die Griffbeschläge sind aus Edelstahl. Die Farbe der Fensterbänke ist innen weiß, außen Alu pulverbeschichtet in Farbe laut architektonischem Konzept.

Wo es aus Brandschutzgründen erforderlich ist, werden die Fenster und Fenstertüren in Aluminiumbauweise hergestellt. Diese Bauteile sind außen- und innenseitig aus pulverbeschichteten Aluminiumprofilen, die Verglasung teilweise aus Brandschutzgläsern.

Die Dachgeschoß-Wohnungen verfügen über in die Dachschräge integrierte Dachflächenfenster in Kunststoff-Alu-Bauweise. Die Bedienung erfolgt - je nach Einbausituation - entweder manuell oder über Funkfernbedienung.

In Top 2.13 ist aus Brandschutzgründen zusätzlich ein versperrbares Dachflächenfenster in Metallbauweise, nur zu öffnen für Reinigungszwecke, vorgesehen.

Die Türen und Fenster in den Allgemeinzonen der Außenhülle des Gebäudes sind Alu-Glaskonstruktionen bzw. im Stiegenhaus in den Obergeschossen ein Kunststoff-Alu-Fensterband.

# 13

## Sonnenschutz

---

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnungen werden mit Unterputzaußenjalousien elektrisch bedienbar mit Fernbedienung ausgestattet.

Die Dachflächenfenster werden mit einem Sonnenschutzrollo, ebenfalls elektrisch bedienbar mit Fernbedienung, ausgestattet.

Die Terrassen der Dachgeschoß-Wohnungen werden mit einer elektrisch betriebenen und mit Fernbedienung ansteuerbaren Vollkassettenmarkise ausgestattet.



## 14 Wohnungseingangstüren

---

Die Wohnungseingangstüren weisen die Einbruchschutzklasse „RC2“ auf (mehrfach verriegelnd). Türstock in Metallbauweise als Umfassungszarge ohne Putznut, Türblatt in Holzbauweise mit Doppelfalzausführung, weiß matt beschichtet. Die Türen haben einen Türspion mit Namensschild, gangseitig einen Türkopf und wohnungsseitig einen Drücker. Sie verfügen über einen Bodenanschlag. Die Beschläge sind aus Edelstahl.

## 15 Wohnungsinnentüren

---

Das weiß beschichtete Türblatt ist stumpf einschlagend und hat eine Wabeninlage oder Röhrenspanplatte. Die Umfassungszargen sind aus Holz. Die Feinbeschläge sind aus Edelstahl.

## 16 Boden- und Wandbeläge i. d. Wohnungen

---

Für die Boden- und Wandbeläge stehen 2 verschiedene Designlinien zur Verfügung. Schlaf- und Wohnräume sowie die Gänge und Vorräume werden jeweils mit hochwertigem Parkettboden, Bäder, WC und Abstellräume mit Feinsteinzeug entsprechend der jeweiligen Designlinie ausgestattet. Decken- und Wandflächen (sofern nicht mit Fliesen versehen) werden weiß gemalt.

## Ausstattungslinien

Individuell  
wie Du.

## 16.1 Ausstattungslinie 1

---



### **Holzboden**

Firma Weitzer Parkett, Pro 1000 – Dielen Optik, Sortierung Eiche „Classic S“, lackiert (oder gleichwertig). 2-Schicht Parkett mit einer Massivholznutzschicht von 2,7 mm, Maße der Dielen 100x12,5 cm (bzw. ähnlich bei alternativem Produkt). Sockelleiste aus Eiche, Schweizerleiste, passend zum Bodenbelag.



### **Bodenfliesen**

Feinsteinzeug Format 60x60 cm, Parmesa Ceramica – Omnia Sand (oder gleichwertig). Fugenfarbe ähnlich zur Fliese, Verband Kreuzfuge.



### **Wandfliesen**

Feinsteinzeug Format 30x60 cm, Parmesa Ceramica – Omnia Neutro (oder gleichwertig). Fugenfarbe ähnlich zur Fliese, „Regelloser Verband“, liegend.

ruhig.

**Wandfliesen Bad:** Verfliesung der Wände raumhoch. Abhängig von der baulichen Situation werden nicht alle Wandflächen gefliest, sondern mit einem abwischbaren weißen Latexanstrich versehen. In diesen Bereichen gibt es Sockelfliesen passend zur Bodenfliese. Fliesenbündig eingelassener Spiegel über dem Waschbecken (60 x 90 cm).

**Wandfliesen WC:** In den WCs erfolgt die Verfliesung an der WC-Rückwand entsprechend dem Bodenbelag bis zu einer Höhe von ca. 150 cm. Die restlichen Wände werden mit Latexanstrich versehen und haben Sockelfliesen passend zum Bodenbelag.



## 16.2 Ausstattungslinie 2

---



### Holzboden

Firma Weitzer Parkett, Pro 360 – Strip Optik, Sortierung Eiche „Classic S“, lackiert (oder gleichwertig). 2-Schicht Parkett mit einer Massivholznutzschicht von 3,6mm, Maße der Verlegeeinheiten 36,0x10,8 cm (bzw. ähnlich bei alternativem Produkt). Sockelleiste aus Eiche, Schweizerleiste, passend zum Bodenbelag.



### Bodenfliesen

Feinsteinzeug Format 60x60 cm, Parmesa Ceramica – Omnia Argent (oder gleichwertig). Fugenfarbe ähnlich zur Fliese, Verband Kreuzfuge.



### Wandfliesen

Feinsteinzeug Format 30x60 cm, Roca – Pure White - weiß matt (oder gleichwertig). Fugenfarbe ähnlich zur Fliese, „Regelloser Verband“, liegend.

# lebendig.

**Wandfliesen Bad:** Verfliesung der Wände raumhoch. Abhängig von der baulichen Situation werden nicht alle Wandflächen gefliest, sondern mit einem abwischbaren weißen Latexanstrich versehen. In diesen Bereichen gibt es Sockelfliesen passend zur Bodenfliese. Fliesenbündig eingelassener Spiegel über dem Waschbecken (60 x 90 cm).

**Wandfliesen WC:** In den WCs erfolgt die Verfliesung an der WC-Rückwand entsprechend dem Bodenbelag bis zu einer Höhe von ca. 150cm. Die restlichen Wände werden mit Latexanstrich versehen und haben Sockelfliesen passend zum Bodenbelag.



# 17

## Küchenausstattung

---

Für den Küchenausbau werden sämtliche Anschlüsse vorgesehen. Die Küchenmöblierung selbst ist nicht enthalten.

# 18

## Sanitärausstattung

---

### 18.1 Bad

---

Das Bad wird mit folgenden Sanitärgegenständen ausgestattet (Dusche oder Badewanne laut Plan):

**Waschtisch:**

Laufen Pro A, 60x48cm, mit Schell Design-Siphon (oder gleichwertig).



**Armatur Waschtisch:**

Einhandmischer Hansapolo XL mit Zugstangen-Ablaufgarnitur (oder gleichwertig).



**Dusche:**

Duschtasse Kaldewei Superplan



**Armaturen Dusche:**

Einhandmischer Hansapolo (oder gleichwertig)



Wandstangenset  
Hansabasicjet (oder  
gleichwertig)



**Duschtrennwand:**

Concept 200, ESG transparent,  
Höhe 200cm (oder gleichwertig)



EckEinstieg



Drehtür am Fixteil

**Badewanne:**

Einbaubadewanne Concept 100 Sanitäracryl,  
170x75 cm (oder gleichwertig)



**Armaturen Badewanne:**

Einhandmischer Hansapolo (oder  
gleichwertig)



Wandstangenset Hansabasicjet  
(oder gleichwertig)



**Badewannentrennwand:**

Concept 200 ES transparent (Aufpreis)



## 18.2 WC

---

Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Tiefspüler, Laufen Pro (oder gleichwertig), Brille mit Deckel aus weißem Kunststoff. Betätigungsplatte Geberit Sigma (oder gleichwertig).



### Handwaschbecken:

Laufen Pro A mit Handwaschbeckenarmatur Hansapolo (ohne Zugstangenablaufgarnitur) und Schell Design-Siphon (oder gleichwertig).



## 18.3 Terrassen

---

Bei den Terrassen der Garten- und Dachgeschosswohnungen wird ein frostsicherer Außenwandanschluss (Kaltwasser) vorgesehen.

## 19 Elektroausstattung

---

### 19.1 Ausstattung Wohnungen

---

Standardinstallation mit Wand- bzw. Deckenauslässen ohne Leuchten und Leuchtmittel. Schalter nach Raumwidmung und Erfordernis.

#### Schalterprogramm:

Busch-Jaeger – future linear, studioweiß (oder gleichwertig):



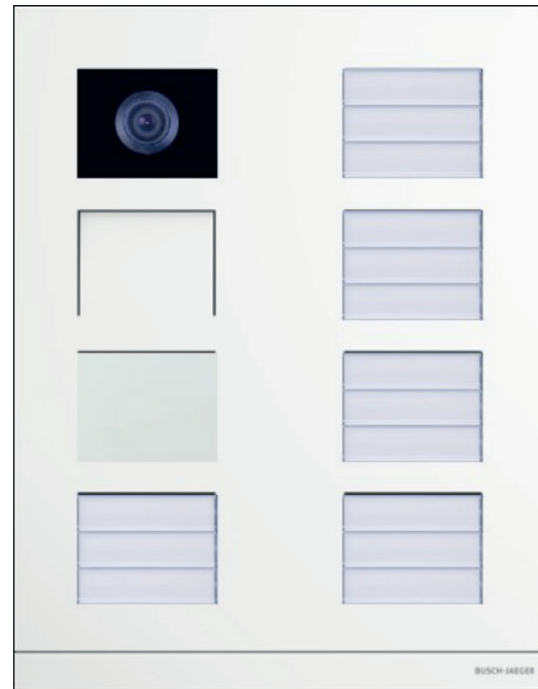
Lichtschalter



Steckdose

### Torsprechstelle:

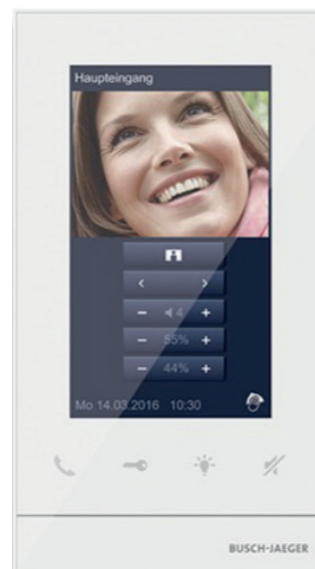
Busch-Jaeger / ABB - Busch-Welcome (oder gleichwertig):



Aussengerät (Hauseingang)



Innengerät Audio



Innengerät Video (Aufpreis)

### Elektro-Installationen:

Die E-Installationen sind hier beispielhaft für den Wohnungstyp der Tops 1.3, 2.3. und 2.9 angeführt. Die anderen Wohnungstypen werden entsprechend der Raumkonfiguration abweichend ausgeführt (Ausstattungsliste auf Anfrage).

#### Vorraum:

- 1 Deckenauslass mit Taster
- 2 Steckdosen
- 1 Leerdose (z.B. Telefon/Internet)
- 1 Innengerät Türsprechanlage (Klingeltaster vor der Wohnungseingangstür im Stiegenhaus)
- 1 Rauchmelder (inkl. Batterie)
- 1 Unterverteiler Starkstrom
- 1 Unterverteiler Schwachstrom
- 1 Auslass f. Wohnungsstation

#### Küche:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Wandauslass für Beleuchtung Arbeitsfläche über Schalter
- 1 Auslass für E-Herd
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Dunstabzug
- 4 Arbeitssteckdosen
- 1 Auslass f. Jalousie mit Funkfernsteuerung

#### Wohnen/Essen:

- 2 Deckenauslässe mit Schaltern
- 7 Steckdosen
- 1 LIWEST Multidose
- 1 Leerdose (z.B. Telefon/Internet)
- 1 Rauchmelder (inkl. Batterie)
- 1 Raumthermostat
- 1 Auslass f. Jalousie mit Funkfernsteuerung

**Schlafzimmer:**

- 2 Deckenauslass mit Wechselschalter
- 10 Steckdosen
- 1 LIWEST Multidose
- 3 Leerdose (z.B. Telefon/Internet/LIWEST)
- 1 Rauchmelder (inkl. Batterie)
- 1 Auslass f. Jalousie mit Funkfernsteuerung
- 1 Auslass f. Wohnraumlüftungsgerät (nur bei Top 1.3 und 2.3)

**Zimmer:**

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 5 Steckdosen
- 1 LIWEST Multidose
- 1 Leerdose (z.B. Telefon/Internet)
- 1 Rauchmelder (inkl. Batterie)
- 1 Auslass f. Jalousie mit Funkfernsteuerung

**Gang:**

- 1 Deckenauslass mit Taster
- 1 Steckdose
- 1 Rauchmelder (inkl. Batterie)

**WC:**

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Lüfter (Schaltung mit Lichtschalter – Nachlauf-Relais;  
Lüfter mit Zweitraumanschluss für Abstellraum)

**Bad:**

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Wandauslass mit Schalter
- 1 Steckdose für Nachrüstung Handtuchtrockner
- 2 Steckdosen bei Waschtisch
- 1 Lüfter (Schaltung mit Lichtschalter – Nachlauf-Relais)

**Abstellraum:**

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Steckdose
- 1 Steckdose Waschmaschine
- 1 Steckdose Trockner

**Balkon/Loggia:**

- 1 Feuchtraum-Außensteckdose
- 1 Außendeckenleuchte mit Schalter (Zumtobel – LANOS M OPAL oder gleichwertig)
- 1 Außenwandleuchte mit Schalter (XAL – WALL OUTDOOR 1.0 oder gleichwertig)

**Kellerabteil:**

- 1 Deckenleuchte mit Schalter (e2 – 2085500120196 oder gleichwertig)
- 1 Steckdose pro Kellerabteil (wird mit Wohnung mitgezählt).



## 19.2 Ausstattung Allgemeinflächen

---

### Zugang, Fahrradabstellraum und Fahrradabstellfläche im Innenhof:

Aluminiumprofilleuchte, XAL - BASO 60 IP54 system (oder gleichwertig)



Steckdosen für E-Bikes im Fahrradabstellraum.

### Stiegenhaus (Podeste):

Deckenaufbauleuchte, Thorn - Omega Circular / Omega C LED2800-840 HFIX R400 (oder gleichwertig)



### Stiegenhaus (Treppenauge):

LED- Lichtkanal, MPW – LightLineLed (oder gleichwertig)

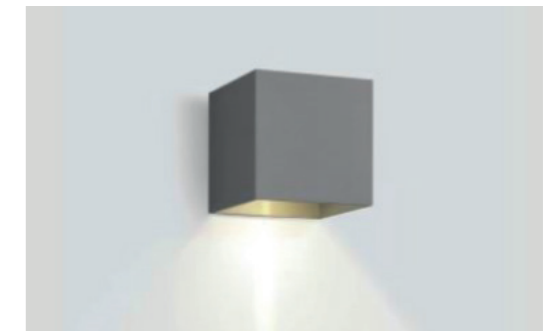
### Balkone, Loggien, Terrassen:

Deckenaufbauleuchte, Zumtobel LANOS M OPAL (oder gleichwertig)



### Wandaufbauleuchte:

Zumtobel - WALL OUTDOOR 1.0 (oder gleichwertig)



### Tiefgarage und Einfahrt:

Feuchtraumwanneleuchte, Zumtobel/ Thorn - 96630753 AQFPRO S LED2900-840 PC MB HF (oder gleichwertig)

### Keller-, Technik-, Wasch-, Müll-, Nebenräume:

Feuchtraumwanneleuchte, Zumtobel - AMP L BAS 4600-840 PC WB EVG (oder gleichwertig)

### Kellerabteile:

Deckenaufbauleuchte, e2 – 2085500120196 (oder gleichwertig)

### Brandmeldeanlage:

Brandmeldeanlage für die Allgemeinbereiche und Stiegenhäuser (ohne Tiefgarage)

### Garage:

Beleuchtung über Bewegungsmelder und Schalter Unterputz. Lüftung und Sicherheitsbeleuchtung laut Vorschreibung der Behörde.

**Ladestationen für Elektroautos (Aufpreis):**

Alle Tiefgaragen-Stellplätze können mit einer E-Ladestation ausgerüstet werden. Die Ladeplätze werden mit dem System „WallBOX City Solution“ der LINZ AG ausgeführt. Die Verkabelung erfolgt über eine Kabeltasse an der Decke der Garage bis zum jeweiligen Ladeplatz. Detaillierte Infos im Vertriebsfolder der Linz AG bzw. auf Anfrage.

## 20 Klimaanlage

---

Die Ausstattung der Dachgeschoß-Wohnungen (Top 1.14, 1.15, 2.13 und 2.14) mit einer Klimaanlage in Aufenthalts- und Schlafräumen ist im Kaufpreis enthalten. Die Wohnungen in den Regelgeschoßen können aus technischen Gründen nicht mit einer Klimaanlage versehen werden.

## 21 Kontrollierte Wohnraumlüftung

---

Die an der Straßenseite gelegenen Schlafräume der Tops 1.2, 1.3, 1.4, 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4 werden mit kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (Fassadengerät) ausgerüstet.

In allen Tops wird für die innenliegenden Nassräume eine mechanische Abluft mittels Einzelraumlüfter ausgeführt. Bei den sich im Wohnungsverband befindlichen Abstellräumen erfolgt die mechanische Entlüftung mittels Zweitraumanschluss über das WC mit Rückschlagklappe zur Verhinderung von Geruchsverschleppung.

## 22 Sonstige Informationen

---

### 22.1 Ausstattungsänderungen

---

Der Bauträger behält sich vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen, sofern diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten oder diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung einzustufen sind, ohne, dass es einer Zustimmung des Wohnungseigentümers bedarf.

### 22.2 Sonderwünsche

---

Änderungen durch den Käufer sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung der übrigen Bauarbeiten bewirken und die behördlichen Auflagen erfüllen. Es müssen von den Gewerken abhängige Vorlaufzeiten berücksichtigt werden, besonders bei Auslässen in tragenden Betonteilen (z.B. bei Auslässen für Deckenleuchten sollten nach Baubeginn keine Änderungen mehr vorgenommen werden).

Die Änderungswünsche werden vom Architekturbüro Zellinger Gunhold + Partner aufgenommen. Planung, Abwicklung und Ausführung erfolgt durch die vom Bauträger beauftragten Firmen. Sich daraus ergebende Kosten werden durch den Bauträger ermittelt und sind vom Käufer beim Bauträger zu beauftragen. Die Verrechnung erfolgt zwischen dem Käufer und dem Bauträger. Dies betrifft auch Planänderungen z.B. Ausführungs- und Detailpläne oder behördliche Bestands- und Nutzwertstellungspläne, welche nach dem gleichen Prinzip abgerechnet werden.

Folgende Änderungen sind als Sonderwünsche nicht möglich:

- Veränderungen an der Gebäudeaußenhülle (Fassade, Fenster- u. Fenstertüren, Portale, Außenbodenbeläge, Balkongeländer und -trennwände, Außenabstellräume)
- Veränderung von Schachtgrößen und deren Situierung
- Wohnungseingangstüren (Lage und Optik)
- Küchenabluft über Dach
- Außensonnenschutz
- Leuchten im Außenbereich

Arbeiten der vom Käufer beauftragten Professionisten (z.B. Möbeltischler) können erst nach Übergabe der Wohnung erfolgen.

## 22.3 Weitere Hinweise

---

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen an Decken und Wände und Fugenbildung bei Parkettböden (hervorgerufen durch Materialschwund, Setzung bzw. Verformung) unvermeidbar und daher kein Gewährleistungsmangel. Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen. Ein Auftreten von Rissen im Rahmen der Ö-Norm ist kein Mangel.

Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden sowie Holzböden unterliegen nicht der Gewährleistung.



## **Bauträger:**

**ImmoCommerz**  
Immobilien-gesellschaft

### **ICM Beta GmbH**

Marktplatz 3  
4100 Ottensheim

## **Beratung und Verkauf:**



### **Abra Immobilien:**

Petra Strobl: 0664 24 73 358, [petra.strobl@abra.at](mailto:petra.strobl@abra.at)



### **Projektas GmbH:**

Roman Dirisamer, MBA: 0664 88 78 68 60, [dirisamer@projektas.at](mailto:dirisamer@projektas.at)  
Andreas Gillmayr: 0664 88 18 55 88, [gillmayr@projektas.at](mailto:gillmayr@projektas.at)

Hast Du  
Fragen?

**PILLmein.at**