

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

(Fassung vom Juli 2024)

8 Eigentumswohnungen

Hauptstraße 31, Seewalchen am Attersee



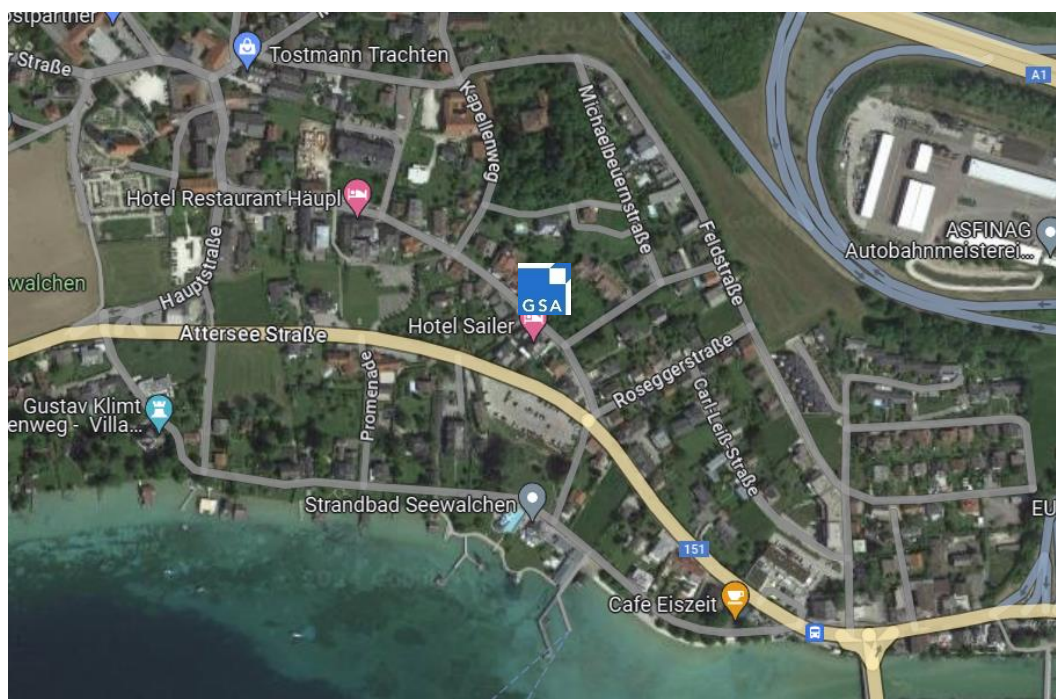
1. Allgemeines

1.1. Projektbeteiligte

Bauherr:	GSA Wohnbauträger GmbH Mozartstraße 6-10/2 4020 Linz office@gsa-wohnbau.at
Vertrieb:	GSA Wohnbauträger GmbH Hr. Bmst. Ing. Lukas Leibetseder lukas.leibetseder@gsa-wohnbau.at +43 664 88688099
Ausführung:	Aichinger Bau GmbH Am Unterfeld 14 4844 Regau

1.2. Lage

4863 Seewalchen am Attersee, Hauptstraße 31



1.3. Projektüberblick

Die GSA errichtet in der Hauptstraße in Seewalchen am Attersee, In unmittelbarer Nähe zu einem der schönsten Seen Österreichs ein feines Wohnhaus, bestehend aus acht exklusiven Eigentumswohnungen und einem Geschäftslokal.

Das ca. 100m² große Geschäftslokal hat eine repräsentative Auslagenfront und Parkplätze direkt vor dem Haus, der Raum könnte aber auch als attraktives Büro oder als Ordination/Behandlungsraum genutzt werden.

Im ersten und zweiten Obergeschoss sind je 3 Wohnungen untergebracht, diese sind 80m² bis 105 m² groß und haben einen zum See gerichteten Balkon. Im Dachgeschoss werden zwei Penthäuser mit 80 m² und 90 m² samt großzügiger Dachterrasse errichtet.

Jeder Wohnung sind zwei PKW-Abstellplätze zugeordnet.

2. Allgemeine Beschreibung Gebäude

2.1. Bauteile

Baugrubensicherung:	Nach stat. Erfordernis
Fundamente:	Nach stat. Erfordernis
Kellerwände:	Stahlbeton / Mauerwerk nach stat. Erfordernis
Wohnungstrennwände/ tragende Innenwände:	Ziegelwände ggf. mit Vorsatzschale verputzt, weiß mit Innendispersion gemalt
	Nichttragende Innenwände: Ziegelwände, beidseitig verputzt, weiß mit Innendispersion gemalt
Decken:	Stahlbetondecken, Halffertigteil oder Ortbeton je nach stat. Erfordernis gespachtelt, weiß mit Innendispersion gemalt
Stiegen:	Stahlbetonstiegen (Fertigteil oder Ortbeton)
Dach:	lt. Einreichplanung
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem (nach bauphysikalischen und brandschutztechnischen



Fenster:	Erfordernissen) Farbkonzept nach Vorgabe AG Mehrfachverglasung, Kunststoff/Alu Fenster
----------	---

2.2. Ver- und Entsorgung

Kanal und Wasser:	Anschluss an das öffentliche Netz
Strom:	Anschluss an das öffentliche Stromnetz
Heizung und Warmwasser:	Wärmepumpe (auch mit Kühlfunktion)
TV/Tel/Internet:	Glasfaseranschluss (Internet + TV)

3. Allgemeinbereiche Gebäude

3.1. Bodenbeläge

EG-Vorraum – Stiegenhaus	Fliesenbelag 30/60 cm inkl. Sockelleisten
Schleusen	Fliesenbelag 30/60 cm inkl. Sockelleisten
Fahrradabstellraum	Fliesenbelag 30/60 cm inkl. Sockelleisten
Müllraum	Asphalt
Technikräume	Fliesenbelag 30/60 cm inkl. Sockelleisten
Kellerabstellräume	Fliesenbelag 30/60 cm inkl. Sockelleisten
Wasch- und Trockenraum	Fliesenbelag 30/60 cm inkl. Sockelleisten
Tiefgarage	Asphalt

3.2. Sanitäre Ausstattung

Müllraum	1 x versperrbare selbstentleerende Armatur
Spielplatzbereich:	1 x versperrbare selbstentleerende Armatur
Wasch/Trockenraum	Ausgussbecken mit Untertischspeicher



3.3. Elektro-Ausstattung

EG-Vorraum – Stiegenhaus	Beleuchtungsanzahl nach Erfordernis – geschaltet über Bewegungsmelder Eine abschließbare Steckdose je Geschoss
Fahrradabstellraum	Beleuchtungsanzahl nach Erfordernis – geschaltet über Bewegungsmelder Steckdosen: versperrenbar, 1 je Wohnung
Müllraum	Beleuchtungsanzahl nach Erfordernis – geschaltet über Bewegungsmelder Steckdosen nach Erfordernis
Technikräume	Beleuchtungsanzahl nach Erfordernis – geschaltet über Schaltstelle Steckdosen nach Erfordernis
Abstellräume	Beleuchtungsanzahl nach Erfordernis – geschaltet über Schaltstelle Detail zu den einzelnen Kellerabstellräumen unter „Wohnung“
Wasch- Trockenraum	Beleuchtungsanzahl nach Erfordernis – geschaltet über Bewegungsmelder Steckdosen nach Erfordernis
Außensprechstelle	Ausführung mit Kamera
Blitzschutzanlage	Das Gebäude wird mit einer Erdungsanlage lt. Vorschrift ausgestattet.
E-Mobilität	Es wird eine Masterstationen (zb Energie AG) samt Kabelkanal zu den Parkplätzen in der Tiefgarage ausgeführt
Tiefgarage	Gegenverkehrsregelung für Ein- und Ausfahrt Schlüsselschalter innen/außen



3.4. Schlosser

Innengeländer

Flachstahlgeländerkonstruktion mit
Edelstahlhandlauf bzw. Handlauf aus Edelstahl
an Wand montiert.

Radabstellanlagen

Radabstellanlagen felgenschonend

Hausbrieffachanlage

Diese ist außen vor dem Eingang zum Wohnhaus
situiert.

3.5. Aufzug

Farbkonzept Kabine wird noch durch den Bauherrn festgelegt.

Fußboden wie Stiegenhaus

3.6. Schließanlage

Zentralsperranlage, jede Wohnung erhält fünf Schlüssel

3.7. Außenanlage

Die Fahr- und Gehflächen werden mit Asphaltbelag, teilweise mit Rasengittersteinen inkl.
erforderlicher Einfassungen ausgeführt.



4. Bürofläche

Edelrohbau bestehend aus der tragenden Konstruktion inkl. Estrich, Innenputz sowie der fertigen Gebäudehülle. Rohinstallation für die nachträgliche Komplettierung.



5. Wohnungen

5.1. Bodenbeläge

Wohnräume, AR, Vorraum, Zimmer	Echtholzparkett Landhausdiele inkl. Sockelleiste inkl. Sockelleiste
Bad, WC	Fliesenbelag 60/60 cm
Balkone/Loggien/Terrassen	Betonplatten

5.2. Wandbeläge

Wohnräume, AR, Vorraum, Zimmer	beidseitig verputz/verspachtelt mit Innendispersion weiß gemalt
Bad, WC	Fliesenbelag 60/60 cm wie Bodenbelag WC: 120 cm Höhe mit Abschlusschiene oben und Wand bei Handwaschbecken, Rest Sockelleiste Bad: Raumhoch im Spritzbereich, 120 cm bei WB Abschlusschienen bei allen Anschlüssen

5.3. Fenster und Sonnenschutz

Material	Kunststofffenster mit außenliegender Aluschale
Farbe	Innen weiß, außen Farbe nach Wahl Bauherr
Verglasung	Mehrfach-Verglasung, nach Maßgabe Bauphysik
Innenfensterbänke	Schichtstoffplatten weiß
Schallschutz	Nach Maßgabe Bauphysik
Wärmeschutz	Nach Maßgabe Bauphysik
Sonnenschutz	Ausführung Unterputzkasten für Raffstore Jedes Fenster und jede Fenstertüre mit Raffstore ausgestattet Farbe nach Wahl Bauherr Bedienung erfolgt über eine Fernbedienung
Insektenschutz	Insektenschutz je Fenster und Fenstertüre Ausführung: Festrahmen bei Fenster Schieberahmen bei Schiebetüre



Fensterlüfter

ein Fensterlüfter je Raum – auch Badezimmer

5.4. Zargen und Türen

Wohnungseingangstüre

Durchgangslichte 90/210

Vollbautüre, Doppelfalz, Brandhemmend

Stahlblockzarge – weiß lackiert

3 robuste Bänder, 3 zus. Bandsicherungen

Feuer-, Wärme- und Schallschutz lt. Planung

Türspion + Türnummerngravur

Schloss mit 3-fach Verriegelung

Einbauzylinder für Zentralsperre

Drücker Innen – außen Knauf

Innentüren

Durchgangslichte 80/210

Holzzarge, Türblatt stumpf einschlagend

Oberfläche weiß, Röhrenspan

Drücker/Drücker

Buntbartschlüssel, Bad/WC: Bad/WC Schloss

Sofern erforderlich werden Türstopper montiert.



5.5. Sanitär

Die Warmwasserausbereitung erfolgt über eine in der Wohnung ausgeführte Wohnungsstation.

Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt über ein zentrales Thermostat und einen extra Thermostat im Badezimmer. Fußbodenheizung auch als Kühlkreislauf zur Raumkühlung.

Wärmemengen- und Kaltwasserzähler befinden sich in der Wohnungsstation, die Bereitstellung erfolgt über eine Abrechnungsfirma.

5.5.1. Sanitäre Ausstattung

WC	<p>Unterputzspülkasten mit Drückerplatte</p> <p>Hänge-WC Tiefspüler (Laufen Pro S Tiefspüler</p> <p>WC-Sitz Laufen Pro, Deckel u. Absenkautomatik)</p> <p>Handwaschbecken (Laufen Pro S 480/280/85)</p> <p>Armatur Grohe Eurosmart</p>
Badezimmer	<p>Waschtisch (Laufen Pro S 650/465/95)</p> <p>Armatur Grohe Eurosmart</p> <p>Badewanne 175 bzw. 180/80 und/oder Dusche</p> <p>mind. 90/90 Duschwanne bodeneben</p> <p>Armatur Badewanne: Einhand-Wannenbatterie</p> <p>mit Brausegarnitur</p> <p>Armatur Dusche: Einhand-Brausebatterie mit</p> <p>Brausegarnitur</p> <p>Armaturen: Grohe Eurosmart</p> <p>Dusche inkl. Glasduschabtrennung und Türe</p> <p>Waschmaschinenanschluss</p> <p>Handtuchheizkörper (elektrisch),</p>
Küche	<p>Eckventile (Kalt- und Warmwasser), sowie</p> <p>Abflussanschluss für Abwaschbecken und dem</p> <p>Geschirrspüler</p>
Außenbereiche:	<p>je Wohnung eine und bei den Penthouses</p> <p>werden 2 Stk.</p> <p>selbstleerende Außenwandarmaturen</p> <p>ausgeführt.</p>



5.6. Elektro

Die Elektroinstallationsarbeiten werden nach geltenden Vorschriften lt. ÖVE und EVU ausgeführt. Das Schalter- und Steckdosenprogramm wird in der Farbe weiß ausgeführt. In jeder Wohnung befinden sich zwei Unterverteiler. Ein Verteiler mit sämtlichen Schutzschalter und ein Verteiler für die Niederspannung. Von dort aus könne die Räume versorgt werden. Der Vertrag zwischen Kunden und Versorger ist direkt abzuschließen. Schalterprogramm: weiß – Produkt wird noch bekannt gegeben.

5.6.1. Ausstattung

Vorraum	2 x Deckenauslass mit Schaltstelle Bewegungsmelder 2 x Steckdosen 1 x Leerdose mit Blindabdeckung (Leerschlauch zum Unterverteiler) 1 x Rauchmelder
WC	1 x Lichtauslass mit Schaltstelle 1 x Abluftventilator-Anschluss mit Nachlaufrelais und Hygrometer
Badezimmer	2 x Lichtauslass mit Schaltstelle 1 x Steckdose Waschtisch 1 x Steckdosen Waschmaschine 1 x Steckdose Wäschetrockner 1 x Abluftventilator-Anschluss mit Nachlaufrelais und Hygrometer 1 x Steckdose Handtuchheizkörper 1 x Raumthermostat
Abstellraum	1 x Deckenauslass mit Schaltstelle 2 x Steckdose
Küche	2 x Wand / Deckenauslass mit Schaltstelle 9 x Steckdosen (KS, Dunstabzug, E-Herd, GS, 4 x Arbeitsbereich, 1 x Reinigung) 1 x Backofenanschluss 1 x Rauchmelder



Wohnraum	2 x Wand / Deckenauslass mit Schaltstelle 5 x Steckdosen 1 x Glasfaser-Anschluss 1 x Leerdose + Blindabdeckung (Unterverteiler) 1 x Rauchmelder 1 x Raumthermostat
Schlafzimmer	1 x Lichtauslass mit Schaltstelle 4 x Steckdose 1 x Leerdose + Blindabdeckung (Unterverteiler) 1 x Rauchmelder 1 x Raumthermostat
Zimmer	1 x Lichtauslass mit Schaltstelle 4 x Steckdose 1 x Leerdose + Blindabdeckung (Unterverteiler) 1 x Rauchmelder 1 x Raumthermostat
Loggia/Balkon/Terrasse:	1 x Leuchte mit Schaltstelle Produkt: wird noch bekannt gegeben 1 x Feuchtraum-Steckdose Zusatz Penthouses: Steckdosenkombination Stark- und Normalstrom Zusätzlich 3 x Außenbeleuchtung
Innensprechstelle	Video Innensprechstelle



6. Wichtige Hinweise

6.1. Sonderwünsche

Sonderwünsche, Änderungen der Ausstattung und Grundrissänderungen sind grundsätzlich möglich, wenn diese technisch durchführbar sind, die Bauabwicklung nicht beeinträchtigen, behördlichen Vorschriften eingehalten werden und mit dem architektonischen Konzept vereinbar sind. Sollten Änderungen mit der Baubehörde abgewickelt werden müssen, so sind daraus resultierende Mehrkosten vom Kunden zu tragen. Bei Änderungen der Zwischenwände fallen neben den baulich anfallenden Kosten zusätzlich Planungskosten für die Adaptierung der Pläne und des Nutzwertgutachtens an.

Mehrkosten für Sonderwünsche werden direkt mit dem ausführenden Generalunternehmer abgerechnet.

6.2. Betreten der Baustelle

Das Betreten der Baustelle vor Übergabe des Objektes ist verboten (Unfallverhütung, Haftung für Schäden usw.). Unvermeidliche Besichtigungen des zukünftigen Eigentümers (z.B. wegen Absprache der Sonderwünsche) sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen des Generalunternehmers, des Vermarkters oder des Bauherrn möglich.

6.3. Übergabe

Der Übergabetermin wird rechtzeitig schriftlich mitgeteilt. Ein Übergabeprotokoll wird erstellt und etwaige Mängel und die Zählerstände werden festgehalten. Das Haus wird „bauendgereinigt“ übergeben.

6.4. Hinweise

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderung bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Der Bauherr behält sich daher das Recht vor, die Bauausstattung und die sonstige Ausgestaltung der Wohnungsanlage und der Außenanlage aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen zu ändern. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung stellen keine Wertminderung dar. Die in den Plänen allenfalls eingezeichneten Einrichtungen und Ausführungen, die in dieser



Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese Gegenstände werden nicht ausgeführt.

Rohbaumaße: Die in den Plänen angegebenen Maße sind Rohbaumaße (d.h. ohne Verputz). Zusätzlich sind Bautoleranzen zu berücksichtigen. Für Einrichtung und Möblierung sind Naturmaße zu nehmen.

Haarrisse: Das Auftreten von Haarrissen ist aufgrund von Setzungen, Materialschwund u. dgl. unvermeidbar und sind lt. ÖNORM (bis zu einem gewissen Grad) kein Mangel. Silikon- und Acrylfugen sind „Wartungsfugen“ und vom Nutzer/Eigentümer regelmäßig zu warten und wenn nötig zu erneuern.

