

IMPERA

— IMMOBILIEN —



Qualität
aus dem
Salzkammergut

2 Doppelhaushälften

Bau – und Ausstattungsbeschreibung

Schwanenstadt
Südtiroler Straße

Projektdaten

2 Doppelhaushälften in der Südtiroler Straße

Projektname: Wohnen in Schwanenstadt
Projektnummer: 2024003
Adresse: Südtiroler Straße, 4690 Schwanenstadt
Grundstücksnr.: 440/6, KG: 50215 Schwanenstadt
Bauherr: IMPERA Projekt GmbH
Dokumentstand: 22.12.2024

Lage

Die Erschließung des Doppelhauses erfolgt über die Siedlungsstraße „Südtiroler Straße“.



Aufschließung

Wasserversorgung

Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz.
Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung.

Stromversorgung

Anschluss an das Stromversorgungsnetz.
Vom Eigentümer ist eigens ein Stromliefervertrag abzuschließen.
Die Abrechnung erfolgt direkt über den Versorger und den jeweiligen Stromanbieter mit dem Eigentümer.

Heizungsversorgung

Errichtung einer Luftwärmepumpe für das gesamte Wohngebäude.
Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung.

Abwasserentsorgung

Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung.

Internet

Anschluss an das A1-Kabelnetz.
Vom Eigentümer kann ein entsprechender Vertrag abgeschlossen werden.

Bautechnik

Allgemein

Die Gründung erfolgt über Betonstreifen- und Einzelfundamente und einem Unterlagsbeton oder einer Bodenplatte. Die tragenden Wände sind aus einem Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbeton. Die Decken bestehen aus Elementdecken aus Stahlbeton, entsprechend den statischen Erfordernissen. Die Außenwände werden mit 50cm breiten Ziegeln hergestellt, welche im Winter wie auch im Sommer für optimalen Wärmeschutz sorgen. Auf die oberste Geschoßdecke wird ein ortsüblicher Walmdachstuhl mit Unterdach aufgesetzt. Dieser wird mit Dachziegel eingedeckt.

Außenwände

- Innenputz geglättet - weiß gefärbelt
- Ziegelmauerwerk 50cm
- Leichtgrundputz
- Spachtelung
- Putzfassade Silikonharzputz lt. Planungskonzept

Tragende Innenwände

- Innenputz geglättet - weiß gefärbelt
- Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbetonwand 25cm
- nach Bedarf Vorsatzschalen
- Innenputz geglättet - weiß gefärbelt

Zwischenwände

- Innenputz geglättet - weiß gefärbelt
- Ziegelmauerwerk 12cm
- Innenputz geglättet - weiß gefärbelt

Bodenplatte EG

- Fußbodenbelag lt. näherer Beschreibung
- Estrich
- PE-Folie
- Dämmplatte
- Dampfbremse
- Wärmedämmschüttung
- Feuchtigkeitsabdichtung
- Unterlagsbeton
- Rollierung

Geschoßdecke

Fußbodenbelag lt. näherer Beschreibung
Estrich
PE-Folie
Dämmplatte
Wärmedämmschüttung
Elementdecke aus Stahlbeton
Spachtelung - weiß gefärbelt

Oberste Geschoßdecke

Dämmung EPS oder ökologische Zellulose
Dampfbremse nach Bedarf
Elementdecke aus Stahlbeton
Spachtelung - weiß gefärbelt

Dach

Dachziegel oder Betondachsteine lt. Planungskonzept
Lattung
Konterlattung
Unterdachbahn oder ähnlich
Rauschalung (beim Dachvorsprung gehobelt und gestrichen)
Sparrenkonstruktion mit Pfetten (beim DV gehobelt und gestrichen)

Treppe

Fertigteilstiege, schalltechnisch getrennt zur Geschoßdecke,
mit Vinylboden belegt; ein Handlauf muss vom Käufer montiert werden

Carportüberdachung

bituminöse Abdichtung - mechanisch befestigt
Gefälledämmung
Holzverschalung sichtbar
Holz-Tramen-Konstruktion sichtbar

AR Wände außen

Holzriegelkonstruktion innen sichtbar
Verkleidungsplatte bzw. Holzverschalung innen sichtbar lt. Planungskonzept

Terrasse

Feinsteinzeugplatten ca. 60x60cm ausgefugt oder ähnlich
Splittbeton
Unterlagsbeton oder Monokornbeton
Rollierung

Terrassenüberdachung

bituminöse Abdichtung - mechanisch befestigt
Gefälledämmung
Holzverschalung sichtbar
Holz-Tramen-Konstruktion sichtbar

Ausstattung

Fenster/Terrassentür

Kunststoff-Alufenster mit 3-fach Isolierverglasung, innen weiß, außen grau lt. Farbkonzept. Ausgeführt mit Dreh-Kipp-Beschlag bzw. Fixverglasung lt. Plan. ESG (Einscheibensicherheitsglas) und VSG (Verbundsicherheitsgläser) nach gesetzlicher Erfordernis.
Fensterbänke innen: Helopal classic weiß (Gussmarmor) oder gleichwertig
Fensterbänke außen: Alu beschichtet in der Farbe grau lt. Farbkonzept

Hauseingangstür

Alu-Glas-Konstruktion mit 3-fach Isolierverglasung, innen grau lt. Farbkonzept und außen grau lt. Farbkonzept
ESG (Einscheibensicherheitsglas) und VSG (Verbundsicherheitsgläser) nach gesetzlicher Erfordernis.
Innen ist ein Drücker und außen eine Griffstange montiert.

Beschattung

Bei den folgenden Fenstern wird unterputz (Ziegelkasten) ein Sonnenschutz montiert, welcher elektronisch vom jeweiligen Zimmer aus betätigt werden kann. Die Erweiterung eines automatischen Windwächters ist nicht möglich.

Wohnraum – 3x Raffstore 1 teilig
Zimmer 1 – Raffstore 1 teilig
Zimmer 2 – 2x Raffstore 1 teilig
Schlafzimmer – 2x Rollläden 1 teilig

Innentüren

lt. Planungskonzept. Dana Strategie weiß matt mit Türdrücker Hoppe Stockholm (Edelstahloptik) oder ähnlich

Hausbrieffachanlage

Briefkasten außen neben der Hauseingangstür mit IMPERA-Branding

Bodenbeläge

Fliese

Argenta Tanum ca. 60/60cm (6 Standardfarben) oder ähnlich

Vinylboden in Holzoptik

Vinyl Tilo Eiche Macadamia oder ähnlich.

Auf Wunsch kann auch ein Echtholzparkett verlegt werden. Preis auf Anfrage.

Technikraum: Fliese, Sockelleiste Fliese wie Bodenfliese

Bodenbeläge im TOP1:

Garderobe: Fliese, Sockelleiste aus Bodenfliese

WC EG: Fliese, Sockelleiste aus Bodenfliese

Büro/HWR: Fliese, Sockelleiste aus Bodenfliese

Wohnraum: Vinyl, Sockelleiste Holz Eiche

Abstellraum: Vinyl, Sockelleiste Holz Eiche

Vorraum OG: Vinyl, Sockelleiste Holz Eiche

Zimmer 1: Vinyl, Sockelleiste Holz Eiche

Zimmer 2: Vinyl, Sockelleiste Holz Eiche

Schlafzimmer: Vinyl, Sockelleiste Holz Eiche

Bad: Fliese, Sockelleiste aus Bodenfliese

Wandbeläge

Grundsätzlich sind alle Wände und Decken weiß gefärbelt, außer es wird anders beschrieben (z.B. Wandfliesen,...).

Wandfliese

Wandfliese: ca. 30/60cm weiß matt

WC

Der Spülkasten wird mit den Bodenfliesen gefliest. Im Bereich des Waschbeckens muss vom Eigentümer eigens für einen Spritzschutz (Anstrich, etc.) gesorgt werden.

Bad

Im Bereich der Badewanne und des Waschbeckens wird ca. 1,20m hoch gefliest.

Im Bereich der Dusche wird ca. 2,05m hoch gefliest.

Der Spülkasten vom WC wird mit den Bodenfliesen gefliest.

Außenanlagen

Parkplätze

Fahrflächen mit Asphaltbelag inkl. erforderlicher Einfassung und Oberflächenentwässerung

Zugangsbereich

Zugangflächen mit Asphaltbelag inkl. erforderlicher Einfassung oder ähnlich lt. Planungskonzept. Vor der Haustür wird ein Fußabstreifer eingebaut. Schotterbeet mit erforderlicher Einfassung um die Fassade lt. Planungskonzept

Eigengarten

Grünflächen fertig angelegt und besämt (der Rasen wird unmittelbar vor der Übergabe besämt, sodass der Käufer sich dann gleich um das Bewässern des Rasens kümmern muss) (Garten ohne Sträucher oder Bäume). Bei Übergabe im Herbst oder Winter kann es sein, dass der Rasen nicht mehr anwächst, dann wird das im darauffolgenden Frühling gemacht. Das ist kein Grund die Übergabe zu verweigern. Humusqualität: Es wird der Humus verwendet der ursprünglich auf dem Grundstück vorhanden war.

Gebäudetechnik

Heizung

Die Wohneinheiten sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und werden durch die Luftwärmepumpe mit Wärme versorgt. In jeder Wohnung ist ein Fußbodenheizungs-Verteiler installiert, an welchem die einzelnen Räume gesondert angebunden sind. Der Wärmeverbrauch wird wohneinheitsweise gemessen und über die Hausverwaltung abgerechnet.

Kalt- Warmwasser

Der Wasserverbrauch wird wohneinheitsweise über einen Wasserzähler in der Kaltwasserleitung gemessen und über die Hausverwaltung abgerechnet. Die Warmwasserversorgung der einzelnen Wohnungen erfolgt elektrisch durch einen E-Boiler der in der jeweiligen Wohnung installiert ist.

Außenarmaturen

Jede Wohneinheit hat eine frostsichere Außenarmatur auf der eigenen Terrasse.

Sanitärausstattung

Grundausrüstung der jeweiligen TOPs:

Badezimmer: lt. Planungskonzept,

Anschlussleitungen für einen Waschtisch, Brause und Badewanne sind für Aufputz-Armaturen installiert. Alle Armaturen sind Teil der Badeinrichtung und somit nicht inkludiert. Das Waschbecken ist Teil der Badeinrichtung und somit nicht inkludiert.

Im Duschbereich wird der Estrich im Gefälle ausgeführt und abgedichtet. Als Ablauf wird eine Rinne gesetzt. Eine Duschtür wird nicht ausgeführt.

Die Acryl-Badewanne 180x80cm in weiß wird untermauert und gefliest.

Ein WC-Unterputz-Set inkl. Montagegestell wird montiert, verputzt und verflies.

Die WC-Muschel (Duravit D-Code oder ähnlich), mit passendem Softclose-Deckel und Drückerplatte sind inkludiert und montiert.

Es wird ein Limodor (Abluftsystem) ausgeführt.

WC: lt. Planungskonzept

WC-Unterputz-Set inkl. Montagegestell wird montiert, verputzt und verflies.

Die WC-Muschel (Duravit D-Code oder ähnlich), mit passendem Softclose-Deckel und Drückerplatte sind inkludiert und montiert.

Die Anschlussleitung für einen Waschtisch ist für eine Aufputz-Armatur installiert. Die Armatur und das Waschbecken sind Teil der WC-Einrichtung und somit nicht inkludiert.

Hauswirtschaftsraum: lt. Planungskonzept

Ein Kombi-Anschlussset für Waschmaschine und Trockner wird installiert.

Die Anschlüsse für und der Warmwasserboiler sind über der Waschmaschine angeordnet.

Küche: lt. Planungskonzept

Anschlussleitungen und Abläufe für Spüle sind Aufputz.

Küchenarmatur ist Teil der Kucheneinrichtung und somit nicht inkludiert.

Elektroinstallation:

Die Elektroinstallationen werden nach den geltenden Vorschriften lt. ÖVE und EVU ausgeführt. Das Schalter-/Steckdosenprogramm für die Allgemein- und Wohnbereiche wird in Berker S.1 weiß oder gleichwertig komplettiert.

Die Elektroinstallationsverteilung erfolgt über den Hauptverteiler, der im Technikraum situiert ist. Jede Wohnung hat einen eigenen SUB-Verteiler, welcher die Sicherungen für die Räumlichkeiten der Wohneinheit beinhaltet.

Elektroausstattung Allgemeinbereich

Technikraum: 1x Deckenleuchte mit 1x Lichtschalter
1x Steckdose (exkl. die die für die Haustechnik benötigt werden)

Zugang: 1x Außenleuchte mit integr. Bewegungsm.
1x Klingel

Grundausrüstung der jeweiligen TOPs:

Es wird bei den Deckendosen lediglich eine Fassung mit einer Glühbirne montiert und somit keine Deckenleuchte oder Lampe. Rauchmelder müssen nach Vorschrift vom Wohnungseigentümer montiert und gewartet werden.

Garderobe:

2x Deckendose mit 1x Bewegungsmelder
4x Steckdose
1x Gong

Büro/HWR:

1x Deckendose mit 1x Lichtschalter
2x Steckdose
2x Steckdose Waschmaschine + Trockner
1x Steckdose für Warmwasserspeicher
1x UP Wohnungsverteiler
1x Leerdose Glasfaseranschluss

WC:

1x Deckendose mit 1x Lichtschalter
1x Steckdose

Küche:

2x Deckendose mit 2x Lichtschalter
2x Steckdose Arbeitsbereich
1x Steckdose Geschirrspüler
1x Steckdose Dunstabzug Umluft
1x Steckdose Kühlschrank
1x E-Herdanschlussdose (eigener Kreis)
1x Backrohranschluss (eigener Kreis)
1x Bedienung Sonnenschutz

Essen/Wohnen:

2x Deckendose mit 2x Lichtschalter
3x Steckdose
1x Leerdose SAT
1x Leerdose Glasfaseranschluss
2x Steckdose TV
2x Bedienung Sonnenschutz

AR:

1x Deckendose mit 1x Lichtschalter
1x Steckdose

Vorraum OG:

2x Deckendose mit 1x Bewegungsmelder
2x Steckdose

Zimmer 1:

2x Deckendose mit 1x Lichtschalter
2x Steckdose
2x Steckdose Schreibtisch
1x Bedienung Sonnenschutz

Zimmer 2:

1x Deckendose mit 1x Lichtschalter
2x Steckdose
2x Steckdose Schreibtisch
2x Bedienung Sonnenschutz

Bad/WC:

3x Deckendose mit 1x Lichtschalter
1x Steckdose
2x Strom-Leerrohr hinter Spiegelschrank
2x Steckdose Waschbecken
1x Dreh-Zeitschaltuhr für Limodor

Schlafzimmer:

2x Deckendose mit 2x Lichtschalter
4x Steckdose
2x Bedienung Sonnenschutz

Terrasse:

1x Außenleuchte mit 1x Lichtschalter innen
1x Steckdose

Abstellraum außen:

1x Wandleuchte mit 1x Lichtschalter
1x Steckdose

Internet:

Im Technikraum ist ein kleiner Verteilerkasten situiert, in den das A1-Kabel vom Netzbetreiber eingezogen wird. Von diesem Verteiler geht ein Leerschlauch in die Räumlichkeiten lt. Ausstattungsbeschreibung.

Leerverrohrung:

Es werden 2 Leerschläuche vom Elektroverteiler in den Dachboden gelegt um eine SAT- bzw. PV-Anlage installieren zu können.

Haustürklingel:

ist außen bei der Haustür positioniert

Über individuelle Ausstattungen, Wünsche, etc. kann gerne gesprochen werden!

Sonstige allgemeine Informationen

Der Bauherr behält sich vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen, wenn

- diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten bzw.
- diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung einzustufen ist.

Die in den Plänen dargestellte PV-Anlage ist nicht Teil der Ausstattung. Die Visualisierungen sind beispielhafte Darstellungen und entsprechen gegebenenfalls nicht der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Im Zweifel gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung!

Die Wohneinheiten werden im Wohnungseigentum verkauft.

Die ÖNROM B 2110 gilt als Vertragsbestandteil.

Auszug - Toleranzen im Hochbau:

Tabelle 3 — Grenzwerte für Ebenheitsabweichungen

Spalte	1	2	3	4	5	6
Zeile	Bezug	Stichmaße als Grenzwerte in mm bei Messpunktabständen in m bis				
		0,1	1 ^a	4 ^a	10 ^a	15 ^{a b}
1	Nichtflächenfertige Oberseiten von Decken, Unterbeton und Unterböden	10	15	20	25	30
2a	Nichtflächenfertige Oberseiten von Decken oder Bodenplatten zur Aufnahme von Bodenaufbauten, z. B. Estriche im Verbund oder auf Trennlage, schwimmende Estriche, Industrieböden, Fliesen- und Plattenbeläge im Mörtelbett	5	8	12	15	20
2b	Flächenfertige Oberseiten von Decken oder Bodenplatten für untergeordnete Zwecke, z. B. in Lagerräumen, Kellern, monolithische Betonböden	5	8	12	15	20
3	Flächenfertige Böden, z. B. Estriche als Nutzestriche, Estriche zur Aufnahme von Bodenbelägen, Bodenbeläge, Fliesenbeläge, gespachtelte und geklebte Beläge	2	4	10	12	15
4	Wie Zeile 3, jedoch mit erhöhten Anforderungen, z. B. selbstverlaufende Massen	1	3	9	12	15
5	Nichtflächenfertige Wände und Unterseiten von Rohdecken	5	10	15	25	30
6	Flächenfertige Wände und Unterseiten von Decken, z. B. geputzte Wände, Wandbekleidungen, untergehängte Decken	3	5	10	20	25
7	Wie Zeile 6, jedoch mit erhöhten Anforderungen	2	3	8	15	20

^a Zwischenwerte sind den Bildern 5 und 6 zu entnehmen und auf ganze mm zu runden.
^b Die Grenzwerte für Ebenheitsabweichungen der Spalte 6 gelten auch für Messpunktabstände über 15 m.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierungen sind unbedingt Naturmaße zu nehmen.

Geringfügige Veränderungen von Wohnnutzflächen bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch-konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.