

IMPERA

— IMMOBILIEN —



Qualität
aus dem
Salzkammergut

TRAUNSTEIN JUWEL
3 Eigentumswohnungen

Bau – und Ausstattungsbeschreibung

Roitham am Traunfall | Kemating

Projektdaten

3 Eigentumswohnungen in der Lindenstraße.

Projektname: TRAUNSTEIN JUWEL
Projektnummer: 2023002
Adresse: Lindenstraße, 4661 Roitham
Grundstücksnr.: 76/10, KG: Kemating
Dokumentstand: 27.04.2023

Lage

Die Erschließung des Mehrparteienhauses erfolgt über die Lindenstraße.



Aufschließung

Wasserversorgung

Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Familie Austaller.
Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung oder in Eigenregie.

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 oder in Eigenregie.

Abwasserentsorgung

Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Roitham.
Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung oder in Eigenregie.

Internet

Anschluss an das Glasfasernetz. Vom Eigentümer kann ein
entsprechender Vertrag abgeschlossen werden.

Bautechnik

Allgemein

Die Gründung erfolgt über Betonstreifen- und Einzelfundamente und einem Unterlagsbeton. Die tragenden Wände sind aus einem Ziegelmauerwerk bzw. Beton. 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 Geschosßdecke wird ein ortsüblicher Walmdachdachstuhl mit Unterdach aufgesetzt. Dieser wird mit Dachziegeln eingedeckt.

Außenwände Putz

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

Außenwände Platte

- Innenputz gerieben - weiß gefärbelt
- Ziegelmauerwerk 50cm
- Leichtgrundputz
- Unterkonstruktion
- Fassadenplatte lt. Planungskonzept Eternit oder ähnlich

Außenwände Stein

- Innenputz gerieben - weiß gefärbelt
- Ziegelmauerwerk 50cm
- Spachtelung
- Steinverblendung lt. Planungskonzept

Tragende Innenwände

- Innenputz gerieben - weiß gefärbelt
- Ziegelmauerwerk bzw. Schallschutzziegelmauerwerk 25cm nach Bedarf Vorsatzschalen

Zwischenwände

- Innenputz gerieben - weiß gefärbelt
- Ziegelmauerwerk 12cm

Bodenplatte EG

Fußbodenbelag
Estrich
Dämmplatte
Dampfsperre
Wärmedämmschüttung
Feuchtigkeitsabdichtung
Unterlagsbeton
nach Bedarf Dämmung XPS
Rollierung

Geschoßdecke

Fußbodenbelag
Estrich
Dämmplatte
PE-Folie
Wärmedämmschüttung
Elementdecke aus Stahlbeton
Spachtelung - weiß gefärbelt

Oberste Geschoßdecke

Dämmung
nach Bedarf Dampfbremse
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)

Wände AR außen

Holzriegelbauweise sichtbar
Verkleidungsplatte oder Holzverschalung

Außenüberdachung

bituminöse Abdichtung - mechanisch befestigt
ev. Gefälledämmung
3-Schicht-Platte
Holz-Tramen-Konstruktion ev. im Gefälle

Treppe

Fertigteilstiege schalltechnisch getrennt zur Geschößdecke
Oberfläche: Vinylboden passend zum Bodenbelag oder ähnlich
Handlauf muss vom Eigentümer gekauft und montiert werden!

Terrasse

Betonplatten ca. 40x40cm stumpf gestoßen oder ähnlich
Splittbeton
Unterlagsbeton oder Monokornbeton
Rollierung

Dachterrasse

Betonplatten ca. 40x40cm stumpf gestoßen oder ähnlich
Unterkonstruktion
Gummigranulatmatte
Abdichtung
Gefälledämmung
Grunddämmung
Dampfsperre
Elementdecke aus Stahlbeton
Spachtelung - weiß gefärbelt

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: Fenorm Trend weiß 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.
Die Hauseingangstür hat keinen E-Öffner!

Hausbrieffachanlage

Briefkasten außen neben der Hauseingangstür. Der Briefkasten wird
mit dem IMPERA Schriftzug versehen.

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.

TOP 1 + 2:

- Schlafzimmer Fenster – Rollläden 1 teilig
- Schrankraum Fenster – Rollläden 1 teilig
- Zimmer 1 Fenster – Rollläden 1 teilig
- Zimmer 2 Fenster – Rollläden 1 teilig
- Wohnzimmerzimmer Fenster – Raffstore 1 teilig
- Esszimmer bodentiefe Terrassenfenster – Raffstore 1 teilig

TOP 3:

- Schlafzimmer Fenster – Rollläden 1 teilig
- Schlafzimmer Fenster – Rollläden 1 teilig
- Esszimmer Hebe-Schiebetür – Raffstore 3 teilig
- Wohnzimmer bodentiefe Terrassenfenster – Raffstore 1 teilig
- Zimmer 1 bodentiefe Terrassentür – Rollläden 1 teilig
- Büro bodentiefe Terrassentür – Rollläden 1 teilig
- Zimmer 2 bodentiefe Terrassentür – Rollläden 1 teilig
- Zimmer 2 Fenster – Rollläden 1 teilig

Innentüren

Dana Strategie weiß matt pigment walzlackiert mit Türdrücker Hoppe Stockholm (Edelstahloptik) oder ähnlich

Bodenbeläge

Fliese

Argenta Tanum ca.30/60cm (6 Standardfarben) oder ähnlich

Vinylboden in Holzoptik

Tilo Favorito Eiche Nox (schwimmend verlegt) oder ähnlich

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

Technikraum

Fliese, Sockelleiste Fliese wie Bodenfliese

TOP 1 + 2:

Garderobe: Fliese, Sockelleiste aus Bodenfließe
Vorraum: Fliese, Sockelleiste aus Bodenfließe
Bad: Fliese, Sockelleiste Fliese weiß wie Wandfliese
WC: Fliese, Sockelleiste aus Bodenfließe
AR: Fliese, Sockelleiste aus Bodenfließe
Schlafzimmer: Vinyl, Sockelleiste Eiche
Schrankraum: Vinyl, Sockelleiste Holzwerkstoff Eiche
Zimmer 1: Vinyl, Sockelleiste Holzwerkstoff Eiche
Zimmer 2: Vinyl, Sockelleiste Holzwerkstoff Eiche
Wohnküche: Vinyl, Sockelleiste Eiche

TOP 3:

Garderobe: Fliese, Sockelleiste aus Bodenfließe
Gang: Fliese, Sockelleiste aus Bodenfließe
Vorraum: Fliese, Sockelleiste aus Bodenfließe
Schlafzimmer: Vinyl, Sockelleiste Eiche
Bad: Fliese, Sockelleiste Fliese weiß wie Wandfliese
WC: Fliese, Sockelleiste aus Bodenfließe
HWR: Fliese, Sockelleiste aus Bodenfließe
Zimmer 1: Vinyl, Sockelleiste Holzwerkstoff Eiche
Büro: Vinyl, Sockelleiste Holzwerkstoff Eiche
Zimmer 2: Vinyl, Sockelleiste Holzwerkstoff Eiche
Wohnraum: Vinyl, Sockelleiste Eiche
AR: Vinyl, Sockelleiste Eiche

Wandbeläge

Wandfliese

ca. 30/60cm weiß matt.

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

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 der Waschbecken wird ca. 1,20m hoch gefliest. Die Wand der Duschtrennung ist ca. 2,05m hoch und wird auch 3-seitig in dieser Höhe gefliest. Der Spülkasten des WC's wird in der Bodenfliese gefliest.

Außenanlagen

Zufahrt

Fahrflächen mit Asphaltbelag inkl. erforderlicher Einfassung und Oberflächenentwässerung.

Zugangsbereich

Zugangflächen betoniert und mit Besen abgezogen („Besenstrich“) oder ähnlich lt. Planungskonzept.

Schotterbeet mit erforderlicher Einfassung um die Fassade lt. Planungskonzept.

Eigengarten

Grünflächen fertig angelegt und besämt (kann sein, dass beim Zeitpunkt der Übergabe noch der Rasen noch nicht angewachsen ist)

(Garten ohne Sträucher oder Bäume).

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. Die Temperatur kann über ein Raumthermostat welches in der Wohnküche angeordnet ist gesteuert werden. 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 Boiler der in der jeweiligen Wohneinheit installiert ist.

Außenarmaturen

Jede Wohneinheit hat eine frostsichere Außenarmatur auf der eigenen Terrasse.

Sanitärausstattung

TOP 1 + 2:

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.

Eine Abluftanlage (Limodor) wird installiert.

Ein Kombi-Anschlussset für Waschmaschine und Trockner wird installiert.

Eine Warmwasserboiler für die zentrale Warmwasseraufbereitung wird über der Badewanne installiert.

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.

Eine Abluftanlage (Limodor) wird installiert.

Küche: lt. Planungskonzept

Anschlussleitungen und Abläufe für Spüle sind Aufputz.

Küchenarmatur ist Teil der Kucheneinrichtung und somit nicht inkludiert.

TOP 3:

Badezimmer: lt. Planungskonzept

Anschlussleitungen für zwei Waschtische, 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.

Eine Abluftanlage (Limodor) wird installiert.

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.

Eine Abluftanlage (Limodor) wird installiert.

HWR

Ein Kombi-Anschlussset für Waschmaschine und Trockner wird installiert.

Eine Warmwasserboiler für die zentrale Warmwasseraufbereitung wird installiert.

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.

Internet

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

Fernsehempfang

Auf dem Dach wird eine gemeinschaftliche SAT-Anlage montiert und jeweils ein SAT-Anschluss im Wohnraum installiert.

Leerverrohrung PV

Es werden für das gesamte Wohnhaus ein Leerschlauch vom Elektroverteiler in den Dachboden gelegt um eine PV-Anlage installieren zu können.

Elektroausstattung

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

Eingang/Carport: 2x Außenleuchte mit integr. Bewegungsm.

Garage: 1x Deckenleuchte mit 1x Lichtschalter
3x Steckdose
1x Garagentorschalter
1x Steckdose Garagentorantrieb
1x Leerdose E-Ladestation

TOP 1 und 2:

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: 1x Deckendose mit 1x Bewegungsmelder
2x Steckdose

Vorraum: 2x Deckendose mit 1x Bewegungsmelder
1x Steckdose
1x UP Wohnungsverteiler
1x Klingel Gong (Haustür)

Schrankraum: 1x Deckendose mit 2x Lichtschalter
2x Steckdose
1x Bedienung Sonnenschutz

Schlafzimmer: 1x Deckendose mit 1x Lichtschalter
4x Steckdose
1x Leerdose Glasfaseranschluss
1x Bedienung Sonnenschutz

Zimmer 1: 1x Deckendose mit 1x Lichtschalter
2x Steckdose
2x Steckdose Schreibtisch
1x Leerdose Glasfaseranschluss
1x Bedienung Sonnenschutz

Zimmer 2:	1x Deckendose mit 1x Lichtschalter 2x Steckdose 2x Steckdose Schreibtisch 1x Leerdose Glasfaseranschluss 1x Bedienung Sonnenschutz
Bad:	3x Deckendose mit 1x Lichtschalter 1x Steckdose 1x Strom-Leerrohr hinter Spiegelschrank 2x Steckdose Waschbecken 2x Steckdose Waschmaschine + Trockner 1x Steckdose für Warmwasserspeicher 1x Zeit-/Drehschalter für Limodor
WC:	1x Deckendose mit 1x Lichtschalter 1x Zeit-/Drehschalter für Limodor
AR:	1x Deckendose mit 1x Lichtschalter 2x Steckdose
Wohnraum:	3x Deckendose mit 3x Lichtschalter 6x Steckdose 2x Steckdose Arbeitsbereich 1x Steckdose Geschirrspüler 1x Steckdose Dunstabzug Umluft 1x Steckdose Kühlschrank 1x E-Herdanschlussdose 1x Steckdose Backrohr 2x Bedienung Sonnenschutz 1x SAT-Anschlussdose 1x Leerdose Glasfaseranschluss 2x Steckdose TV 1x Lichtschalter für Terrassenbeleuchtung
Terrasse:	1x Wandleuchte 1x Steckdose
Abstellraum außen:	1x Wandleuchte mit 1x Lichtschalter 1x Steckdose
Haustürklingel:	ist außen bei der Haustür positioniert

TOP 3

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: 1x Deckendose mit 1x Bewegungsmelder
2x Steckdose
1x Anschluss für LED-Handlauf
1x Bewegungsmelder für LED-Handlauf

Gang: 3x Deckendose mit 1x Bewegungsmelder
2x Steckdose
1x Klingel Gong (Haustür)
1x Bewegungsmelder für LED-Handlauf

Vorraum: 1x Deckendose mit 1x Bewegungsmelder
2x Steckdose
1x UP Wohnungsverteiler

Schlafzimmer: 2x Deckendose mit 2x Lichtschalter
5x Steckdose
1x Leerdose Glasfaseranschluss
2x Bedienung Sonnenschutz

Bad: 3x Deckendose mit 2x Lichtschalter
1x Steckdose
1x Bedienung Sonnenschutz
2x Strom-Leerrohr hinter Spiegelschrank
2x Steckdose Waschbecken
1x Zeit-/Drehschalter für Limodor

WC: 1x Deckendose mit 1x Lichtschalter
1x Zeit-/Drehschalter für Limodor

HWR: 1x Deckendose mit 1x Lichtschalter
1x Steckdose
2x Steckdose Waschmaschine + Trockner
1x Steckdose für Warmwasserspeicher

Zimmer 1:	1x Deckendose mit 1x Lichtschalter 2x Steckdose 2x Steckdose Schreibtisch 1x Leerdose Glasfaseranschluss 2x Bedienung Sonnenschutz
Büro:	1x Deckendose mit 1x Lichtschalter 2x Steckdose 2x Steckdose Schreibtisch 1x Leerdose Glasfaseranschluss 1x Bedienung Sonnenschutz
Zimmer 2:	1x Deckendose mit 1x Lichtschalter 2x Steckdose 2x Steckdose Schreibtisch 1x Leerdose Glasfaseranschluss 1x Bedienung Sonnenschutz
Wohnraum:	3x Deckendose mit 3x Lichtschalter 5x Steckdose 2x Steckdose Arbeitsbereich 1x Steckdose Geschirrspüler 1x Steckdose Dunstabzug Umluft 1x Steckdose Kühlschrank 1x E-Herdanschlussdose 1x Steckdose Backrohr 3x Bedienung Sonnenschutz 1x SAT-Anschlussdose 1x Leerdose Glasfaseranschluss 2x Steckdose TV 1x Lichtschalter für Terrassenbeleuchtung
AR:	1x Deckendose mit 1x Lichtschalter 2x Steckdose
Terrasse:	2x Wandleuchte 1x Steckdose
Abstellraum außen:	1x Wandleuchte mit 1x Lichtschalter 1x Steckdose
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 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.