IMPERA

IMMOBILIEN

3 Eigentumswohnungen

Bau – und Ausstattungsbeschreibung TOP 2

Kirchham I Ortbauernweg

Projektdaten

3 Eigentumswohnungen im Ortbauernweg.

Projektname:	Wohnen in Kirchham
Projektnummer:	2023003
Adresse:	Ortbauernweg, 4656 Kirchham
Grundstücksnr.:	303/24, KG: Kirchham
Dokumentstand:	07.02.2024

Lage

Die Erschließung des Mehrparteienhauses erfolgt über den Ortbauernweg.

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
Es wird eine Luft-Wärmepumpe für das gesamte Gebäude installiert.
Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung.

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

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 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 Walmdachdachstuhl 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

Zwischenwände

Innenputz geglättet - weiß gefärbelt
Ziegelmauerwerk 12cm

Bodenplatte EG

Fußbodenbelag
Estrich
PE-Folie
Dämmplatte
Dampfbremse
Wärmedämmschüttung
Feuchtigkeitsabdichtung
Unterlagsbeton
Dämmung XPS nach Bedarf
Rollierung

Geschoßdecke

Fußbodenbelag
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)

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

Balkon

Feinsteinzeugplatten ca. 60x60cm stumpf gestoßen oder ähnlich
Stelzlager
Gummigranulatmatte
Bituminöse Abdichtung
Gefälledämmung
ggf. Dampfsperre
Stahlbetondecke
Spachtelung und Reibputz

Ausstattung

Fenster/Terrassentür

Kunstoff-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.

Hausbrieffachanlage

Briefkasten außen neben der Hauseingangstür mit IMPERA-Branding

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 – 4 Raffstore 1 teilig
Zimmer 1 – Raffstore 1 teilig
Zimmer 2 – Raffstore 1 teilig
Schlafzimmer – Rollläden 1 teilig

Innentüren

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

Bodenbeläge

Fliese

Argenta Tanum ca. 60/60cm (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

Bodenbeläge TOP 2:

Garderobe: Fliese, Sockelleiste aus Bodenfließe
Vorraum: Fliese, Sockelleiste aus Bodenfließe
AR: Fliese, Sockelleiste aus Bodenfließe
Zimmer 1: Vinyl, Sockelleiste Holzwerkstoff Eiche
Zimmer 2: Vinyl, Sockelleiste Holzwerkstoff Eiche
Wohnraum: Vinyl, Sockelleiste Eiche
WC: Fliese, Sockelleiste aus Bodenfließe
Bad: Fliese, Sockelleiste aus Bodenfließe
Schlafzimmer: 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 des Waschbeckes wird ca. 1,20m hoch gefliest.
Im Bereich der Dusche wird ca. 2,05m hoch gefliest.

Außenanlagen

Parkplätze

Fahrflächen mit Asphaltbelag inkl. erforderlicher Einfassung und Oberflächenentwässerung

Zugangsbereich

Zugangsflächen 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 besamt (der Rasen wird unmittelbar vor der Übergabe besamt, sodass der Käufer sich dann gleich um das Bewässern des Rasens kümmern muss) (Garten ohne Sträucher oder Bäume)

Gebäudetechnik

Heizung

Die Wohneinheiten sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und werden von der Nahwärme Kirchham mit Wärme versorgt. In jeder Wohnung ist ein Fußbodenheizungs-Verteiler installiert, an welchem die einzelnen Räume gesondert angebunden sind und werden von der Luft-Wärmepumpe versorgt. 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

frostsichere Außenarmatur auf der Terrasse

Sanitärausstattung
Grundausstattung der jeweiligen TOPs:

Badezimmer: lt. Planungskonzept

Anschlussleitungen für die Badewanne, einen Waschtisch und Brause 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.
Ein Kombi-Anschlussset für Waschmaschine und Trockner wird installiert.

WC: lt. Planungskonzept

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

Küche: lt. Planungskonzept

Anschlussleitungen und Abläufe für Spüle sind Aufputz.
Küchenarmatur ist Teil der Kücheneinrichtung 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

Technikraum:	1x Deckenleuchte mit 1x Lichtschalter 1x Steckdose (exkl. die die für die Haustechnik benötigt werden)
Eingang:	1x Außenleuchte mit integr. Bewegungsmelder 1x Klingel

Grundausstattung 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:	1x Deckendose mit 1x Bewegungsmelder 2x Steckdose 1x Gong
Vorraum/ohne AR:	3x Deckendose mit 1x Bewegungsmelder 3x Steckdose 1x UP Wohnungsverteiler
Zimmer 1:	1x Deckendose mit 1x Lichtschalter 2x Steckdose 2x Steckdose Schreibtisch 1x Bedienung Sonnenschutz
Zimmer 2:	1x Deckendose mit 1x Lichtschalter 2x Steckdose 2x Steckdose Schreibtisch 1x Bedienung Sonnenschutz
Küche:	1x Deckendose mit 1x Lichtschalter 2x Steckdose Arbeitsbereich 1x Steckdose Geschirrspüler 1x Steckdose Dunstabzug Umluft 1x Steckdose Kühlschrank 1x E-Herdanschlussdose 1x Bedienung Sonnenschutz

Essen/Wohnen:	2x Deckendose mit 2x Lichtschalter 3x Steckdose 1x Leerdose SAT 1x Leerdose Glasfaseranschluss 2x Steckdose TV 3x Bedienung Sonnenschutz
Bad:	1x Deckendose mit 1x Lichtschalter 1x Steckdose 1x Strom-Leerrohr hinter Spiegelschrank 2x Steckdose Waschbecken 2x Steckdose Waschmaschine + Trockner 1x Steckdose für Warmwasserspeicher 1x Dreh-Zeitschaltuhr für Limodor
WC:	1x Deckendose mit 1x Lichtschalter
Schlafzimmer:	2x Deckendose mit 2x Lichtschalter 4x Steckdose 1x Bedienung Sonnenschutz
Terrasse:	1x Außenleuchte mit 1x Lichtschalter außen 1x Steckdose
Abstellraum außen:	1x Wandleuchte mit 1x Lichtschalter 1x Steckdose

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.

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.