

LiebeNow  
Liebenauer Hauptstraße 176 - 180  
Bau- & Ausstattungsbeschreibung



## Generelle Angaben

---

## Projektbeschreibung

---

### Art des Objektes:

Wohnanlage mit 74 Wohneinheiten von OG1 bis OG4 aufgeteilt auf 2 Gebäudeteile und 47 PKW Tiefgaragenparkplätze

### Energieklasse:

OIB – Richtlinie 6, Ausgabestand 2019 HWB Klasse B, Gesamtenergieeffizienzfaktor A

Nähere Informationen entnehmen Sie bitte dem vorliegenden Energieausweis (Planungsstand bewilligte Einreichplanung).

### Aufschließung:

Zur Gänze aufgeschlossen (Wärmeversorgung über Fernwärme)

### Gemeinschaftseinrichtungen, -räume und -anlagen:

Personenlift TG-4.OG/2.Lift bis OG2 vorhanden

Kinderwagenabstellplatz: vorhanden

Fahrradabstellplatz: vorhanden

Müllplatz: 1 Platz für die gesamte Anlage

Tiefgaragenplatz: vorhanden, nicht für alle WE (47 PP)

Kinderspielplatz: 1 Platz für die gesamte Anlage vorhanden

Hausantennenanlagen: zentrale SAT- Anlage

Einlagerung: je 1 Einlagerungsraum pro Wohnung

Haustechnikraum: Räume lt. Plan für die gesamte Anlage

## Baubeschreibung

---

### Fundament:

Die Fundamente werden nach statischen Erfordernissen in Stahlbetonbauweise ausgeführt, die Abdichtung erfolgt entsprechend zutreffender ÖNORM und tatsächlichem Erfordernis.

### Außenwände:

Die Außenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk und/oder Beton/Stahlbeton massiv und einer ausreichenden EPS-Wärmedämmung mit einem mineralisch gebundenen Außenputz mit Reibstruktur (2mm-Körnung) Farbe: hellbeige o. ä. Die erforderliche Dämmstoffdicke für diese Bauteile ist dem Energieausweis zu entnehmen.

Die vorgesetzte Schmuckfassade dient der Gestaltung und dem Sonnen- und Wetterschutz. Sie wird aus Metallwerkstoffen gefertigt.

**Innenwände:**

Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände werden in Beton/Stahlbeton massiv und/oder als Ziegelmauerwerk errichtet und besitzen wo erforderlich eine Schallschutzvorsatzschale bzw. eine Installationsvorsatzschale

Nicht tragende Innenwände werden als 10cm Trockenbauwände (wo erforderlich mit Trockenbau Vorsatzschale) mit Gipskarton-Bauplattenbeplankung ausgeführt.

**Decken:**

Sämtliche Decken werden als Stahlbeton-Massivdecken mit normgemäßer Trittschalldämmung und schwimmendem Beton-Estrich ausgeführt. In den Bereichen mit Fußbodenheizung beträgt die Estrichdicke 7,5cm und wird nach den gültigen Normen und Vorschriften ausgeführt.

**Dach:**

Die Dachkonstruktion besteht aus einer Stahlbetondecke und Dachaufbau. Die erforderliche Dämmstoffdicke entnehmen Sie dem Energieausweis. Die Dachentwässerung erfolgt mittels Unterdruckentwässerung und/oder gleichwertigem System (Gefälle) als Innen- bzw. Außenentwässerung.

**Innenputz:**

Die Oberflächen von Ziegelmauerwerk bzw. Beton massiv werden mit Kalk- Zement-Maschinenputz und/oder gespachteltem Dünnputz versehen. Die Betondecken werden gespachtelt.

**Spenglerarbeiten:**

Alle Bleche und/oder Rinnen/Regenfallrohre sind aus aluminiumbeschichtetem Blech oder gleichwertig vorgesehen.

**Versorgung / Entsorgung:**

Strom: Versorgung durch die EVU, Wasser: Entnahme aus dem öffentlichen Versorgungsnetz, Kanal mit Einleitung in das öffentliche Kanalnetz.

**Heizung / Warmwasser:**

Die Beheizung der Anlage erfolgt mittels Fernwärme. Die gesamte Wohnanlage wird mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Warmwasserbereitung erfolgt, unter Zugrundelegung der zutreffenden ÖNORMEN, nach aktuellen Hygienestandards und in Hinblick auf einen wirtschaftlichen Betrieb, zentral im Technikraum in der TG

Für die Sanitärkeramik (Waschtisch, WC, etc.) kommt Sanitärporzellan in der Objektqualität, in der Farbe Weiß zum Einsatz. Die Erfassung der Verbrauchswerte für Heizung und Wasser erfolgt dezentral für jede Wohnung über Durchflusswärme- und Wasserzähler. Sämtliche Sanitärarmaturen werden mit Wasserspar-Sieben bestückt. Die Zähler werden generell eingemietet (Kosten fallen in BK).

**Lüftungsanlage:**

Sanitärräumlichkeiten werden mechanisch über Unterputzlüfter entlüftet. Diese werden über das Licht des betroffenen Raumes geschaltet und verfügen über ein Nachlaufrelais um eine Durchspülung mit Luft bei und nach der Benutzung zu ermöglichen.

**Stiegen:**

Die Stiegen werden in Stahlbeton hergestellt. Oberfläche: Besenstrich

**Bodenbeläge im Stiegenhaus:**

Die Bodenbeläge im Stiegenhaus TG werden verflies (rutschhemmend) im Außenbereich Beton. Produkt und Farbwahl erfolgt entsprechend der Planung des Architekten.

**Außenanlagen:**

Die Außenanlagen werden für den Bereich, welcher mit Fahrzeugen befahren wird, mit tragfähigem Untergrund hergestellt und einem Asphaltbelag (Fahrbahn) ausgeführt (Bereich TG Zufahrt). Die Gehwege werden bituminös oder mit Betonpflaster und entsprechendem Unterbau ausgeführt. Traufenbereiche werden mittels Traufenrollierung von den übrigen Bereichen optisch und technisch getrennt, die allgemeinen Außenanlagen werden begrünt/bepflanzt und mit ortsüblichen Bepflanzungen gemäß einem Außenanlagen-Konzept versehen.

## Ausstattungsbeschreibung einer Wohnung

---

**Böden:**

Unter dem jeweiligen Bodenbelag ist ein Betonestrichaufbau mit Trittschalldämmung und, wo erforderlich, mit Wärmedämmung sowie entsprechender Ausgleichsschüttung vorgesehen. Wohn-, Schlafzimmer, Küche, Vorraumbereich: Klebeparkett in Eiche (z.B. Weitzer Parkett Eiche Strip laut Bemusterung) oder gleichwertig.

Badezimmer, WC: keramische Bodenbeläge – Feinsteinzeug (bis Format 30/60) oder gleichwertig.

Balkon: Betonplatten im Format 50/50. bzw. Betonoberfläche

**Wände und Decken:**

Wohn-, Ess-, Schlafzimmer, Küche und Abstellraum: Alle Wände und Decken werden mit Wandfarbe weiß gestrichen.

Bad und WC: Wände und Decken werden, wo sie nicht verflies werden mit Wandfarbe weiß gestrichen. (WC maximale Fliesenhöhe 1,20 m, Badezimmer maximale Fliesenhöhe 2,0 m)

Einlagerungsraum (Keller): Holzkonstruktion bzw. Stahlgitterkonstruktion

**Fenster / Balkontüren:**

Die Fenster und Balkontüren werden aus Kunststoff-Alu hergestellt und besitzen eine Dreischeiben- Isolierverglasung. (Produkt z.B. Actual MATRIX oder gleichwertig). Die Innenfensterbänke sind aus industriell hergestellten Formelementen

(Holzwerkstoffen) gefertigt; die Außenseiten sind mit Sohlbänken aus beschichtetem Aluminium versehen. Bodentiefe Fenster haben eine Kondensatleiste an der Innenseite.

#### **Sonnenschutz:**

Verstellbare Raffstores mit Kurbel- bzw. Gurtbedienung sind als innenliegender Sonnenschutz vorgesehen. Elektrisch optional

#### **Türen:**

Wohnungseingangstür: Holz oder KS außen: lt. Farbkonzept; Innen: weiß lackiert oder KS, inkl. Metall-Drücker und Rosetten, selbstschließend bei Brandschutztüren.

Innentüren: Röhrenspanausführung glatt Weiß, Metall-Drücker mit Rosette, Durchgangshöhe 200 cm.

#### **Badezimmer/ WC:**

Das Bad ist mit einer Dusche (laut Wohnungsgrundrisse) mit Brausegarnitur, verchromt, ausgestattet.

Weiteres ist es mit einem Waschbecken weiß, mit Einhandmischer und mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Es wird ein Hänge WC mit Unterputzspülkasten 6 – 9 l, mit 2-Mengen Drückergarnitur und mit abnehmbarem WC Sitz, weiß eingebaut. Des Weiteren wird ein Spiegelschrank über dem Waschbecken montiert.

Die Wandverfließung wird an der Rückwand bis OK-Vorsatzschale geführt inkl. oberem horizontalen Abschluss.

Die Ausführung erfolgt konventionell und/oder mit vorgefertigten Elementen/Zellen.

#### **Küche:**

*Küche bestehend aus:*

Kühlhochschrank mit Gefrierfach

Herd mit Dunstabzug / Umluft

Backofen unter Herd

Spüle einfach (wo möglich mit Abtropfasse) mit Armatur

Geschirrspüler

Unterbaumöbel und Wandschränke

### **Elektroinstallationen:**

Die Elektroinstallationen werden nach den derzeit gültigen ÖVE/ÖNORMEN nach Standard ausgeführt bzw. hergestellt. Jede Wohnung erhält einen Elektro-Wohnungsverteiler in Unterputzausführung bzw. in den Ständerwänden eingebaut. Detailausführung siehe Installationsplan der Detail-Planung. Exemplarisch ist die Ausstattung einzelner Raumarten in der nachfolgenden Liste dargestellt. Die tatsächliche Ausstattung richtet sich nach der Sinnhaftigkeit und kann im Einzelfall und je nach Wohnungstyp von dieser Angabe abweichen.

### **Eingang / Vorraum**

- 1 ST Lichtdeckenauslass
- 2 ST Wechselschalter
- 1 ST Klingel-Taster-Auslass; 1 ST Klingelauslass; 1 ST Klingel 220V
- 1 ST Schwachstromverteiler
- 1 ST Wohnungsverteiler
- (1 ST Gegensprechanlage) wenn technisch und funktional möglich
- 2 ST 1-fach Schuko-Auslass
- 1 ST Rauchmelder mit integrierter Sirene
- 1 ST Wohnungsthermostat

### **Bad / WC**

- 1 ST Lichtdeckenauslass
- 1 St Lichtwandauslass
- 2 ST Lichtschalter / (beim WC optional mit Nachlaufrelais)
- 1 ST Lüftungsschalter
- 1 ST Spiegelleuchte Siteco extra geschaltet (optional)
- 1 ST Spiegelschrank (optional)
- 1 ST Lüfterauslass
- 1 ST Waschmaschinenauslass
- 1 ST Boiler-Auslass 400V
- 1 ST 2-fach Schuko-Auslass

### **Wohnen / Küche**

- 2 ST Lichtdeckenauslass
- 2 ST Wechselschalter
- 1 ST Lichtwandauslass
- 1 ST Kühlschranksauslass
- 1 St Dunstabzug-Auslass
- 1 ST E-Herdanschluss 400 V
- 1 ST Licht-Leiste für Arbeitsfläche
- 1 ST Schalter
- 1 ST E-Herdanschluss
- 1 ST E-Herdanschlussdose
- 4 ST 2-fach Schuko-Auslässe
- 1 ST TV-Auslass
- 1 ST Leerrohr UPC o. ähnliche

1 ST Telefonauslass  
1 ST Internet-Auslass  
1 ST Rauchmelder  
lt. bauseitigen Installationsplänen inkl. Küchenanschluss

### **Schlafzimmer bzw. Zimmer**

1 ST Lichtdeckenauslass  
1 ST Ausschalter  
1 ST 1-fach Schuko  
2 ST 2-fach Schuko  
1 ST TV-Auslass  
1 ST Leerrohr UPC o. ähnliche  
1 ST Telefonauslass  
1 ST Internet-Auslass  
1 ST Rauchmelder

### **Balkon**

1 Wandlicht + Lampe  
1 Ausschalter mit Kontrolllicht im Zimmer  
1 1-fach FR-Schukosteckdose

Alle Einlagerungsräume sind dem Allgemeinverteiler zugeordnet

## Allgemeines

---

Zusätzlich in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, welche in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt, jedoch in den Plänen eingezeichnet sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden diese Gegenstände nicht mitgeliefert. Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Leistungen, die in dieser Beschreibung mit Wahlmöglichkeiten angegeben sind (und/oder) beziehen sich auf Wahlmöglichkeiten, die im Zuge der Planung durch den Planer/Bauträger definiert werden.

Optionen(optional) betreffen mögliche Zusatzleistungen gegen Aufzahlung).

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar sind, insbesondere wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind.

## Bauliche Veränderungen / Sonderwünsche

---

Sonderwünsche und deren Abwicklung sind im Kaufpreis nicht enthalten. Änderungen / Sonderwünsche durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen nicht widersprechen und architektonischen Belangen, sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen und vom Erwerber vorher rechtzeitig dem Bauträger schriftlich bekannt gegeben werden und diese vom Bauträger schriftlich bestätigt werden. Sämtliche Kosten (Planung und Ausführung) für Änderungen sind vom Käufer zu tragen. Die Verrechnung der Sonderwünsche erfolgt direkt mit den entsprechenden Firmen. Der durch Sonderwünsche verursachte Aufwand in der Planung und Überwachung (Architektur und Fachplaner) wird vom Planer nach Aufwand direkt verrechnet und vom Käufer selbst bezahlt. Änderungen der Lage von Bad und WC, insbesondere der Installationsschächte, sind nicht möglich. Änderungen im Außenbereich sind nicht möglich. Sonderwünsche dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht beeinträchtigen und den Fertigstellungstermin nicht verzögern.

## Bauzeitplan

---

Baubeginn: geplant Q3 2024

Übergabe der Wohnungen: geplant Q4/2025 – Q2/2026 (Außenanlagen)