

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wilenskyweg, 4030 Pichling

Stand 07.2026



Inhaltsverzeichnis

1. PROJEKTDESCHEIBUNG	3
2. BAU- UND AUSTATTUNGSDESCHEIBUNG.....	3
Innenausbau	4
Heizungs- und Warmwasserinstallation	6
Ausstattungsbeispiele Sanitär	7
Badewannenanlage.....	7
Handwaschbeckenanlage.....	8
WC-Anlage	8
Elektroinstallation.....	9
Boden- und Wandbeläge Ausstattungsbeispiele	12
Parkettböden im Erd- und Obergeschoss	12
Fliesen	13
3. ALLGEMEINE HINWEISE	14
Sonderwünsche	14
Betreten der Baustelle.....	15
Montieren von Einbaumöbel	15
Haarrisse	15
Silikonfugen.....	15
Verbaute mechanische/elektrische Geräte	15
Austrocknungszeit und Luftfeuchtigkeit.....	16
Abdichtungen der Spritzwasserbereiche	16
Sonstiges	16
4. PROJEKTVERANTWORTLICHE.....	19

1. PROJEKTDESCHEIBUNG

Das Projekt besteht aus insgesamt zehn Häusern (sechs Reihenhäuser und vier Doppelhäuser). Geplanter Baubeginn ist 3. Quartal 2022.

2. BAU- UND AUSTATTUNGSDESCHEIBUNG

- **Erdarbeiten, Kanalisierungsarbeiten:**

Inkludiert sind sämtliche Erdarbeiten sowie Kanalisierungsarbeiten

- **Fundierung:**

Fundamente gemäß den statischen Erfordernissen, Einzelfundamente, Streifenfundamente bzw. Plattenfundamente.

- **Aussenwände inkl. Wärmedämmverbundsystem (WDVS):**

Massive Ziegelbauweise mit einer Wandstärke von 25 cm (Hochlochziegel) oder Stahlbeton ausgeführt.

- **Aussenputz:**

2 mm Reibputz, Farbe nach Wahl des Bauträgers

- **Zwischenwände und tragende Innenwände:**

Tragende Innenwände werden je nach statischem Erfordernis in Ziegel oder Stahlbeton ausgeführt. Zwischenwände werden in Ziegel mit einer Wandstärke von 10 cm oder 12 cm (Hochlochziegel) ausgeführt.

- **Decken:**

Sämtliche Geschossdecken aus Stahlbeton nach statischem Erfordernis, Untersicht schalrein, Raumhöhe mind. 2,50 m (Aufenthaltsräume)

- **Interne Treppen:**

werden als Stahlbetontreppen ausgeführt,
Treppe EG -> OG: mit Holzboden oder Fliesen belegt

- **Handlauf:**

Die internen Treppen werden jeweils mit einem einseitigen Handlauf aus Holz ausgestattet.

- **Dächer:**

Top 1-5 werden mit einem Holzdachstuhl (Pulldach) und einer Blecheindeckung ausgeführt.
Top 6-10 werden als Flachdächer ausgeführt.

Innenausbau

- **Innenputze:**

Kalk-Gipsputz bei allen Wohnräumen (Glättputz), Kalk-Zementputz bei allen Nassräumen (Reibputz)

- **Estrich & Fussbodenaufbau:**

7 cm schwimmend verlegter Estrich auf der erforderlichen wärmedämmenden Ausgleichsschüttung.

- **Fenster & Terrassentüren:**

Kunststofffenster bzw. Türen, mit 3-Scheiben Wärmeisolierverglasung, innen und aussen weiß, Dreh/Kipp Beschläge bzw. teilweise Fixverglasung.

Bodentiefe Fensterelemente werden entweder als Fixverglasung oder mit Kämpfer geteilt ausgeführt (unterer Fixteil mit absturzsicherer Verglasung gemäß ÖNORM)

Schiebetür (Symbolbild)



Fenster (Symbolbild)



- **Aussenfensterbänke:**

Aluminium Fensterbänke, Farbe nach Wahl des Bauträgers

- **Innenfensterbänke:**

Helopal oder Werzalit Innenfensterbänke nach Wahl des Bauträgers

- **Haustüre:**

Einbruchshemmende Haustüre von „**alu-one**“ oder **gleichwertig** mit Edelstahlstoßgriff und Sichtfenster, Farbe nach Wahl des Bauträgers passend zu den ausgewählten Verblechungen des Hauses.

RAL 7016 matt oder ähnlich.



- **Sonnenschutz:**

Raffstores und Rollläden in Kombination.

Raffstores: Valetta Easy Klick-Raff (oder gleichwertig)

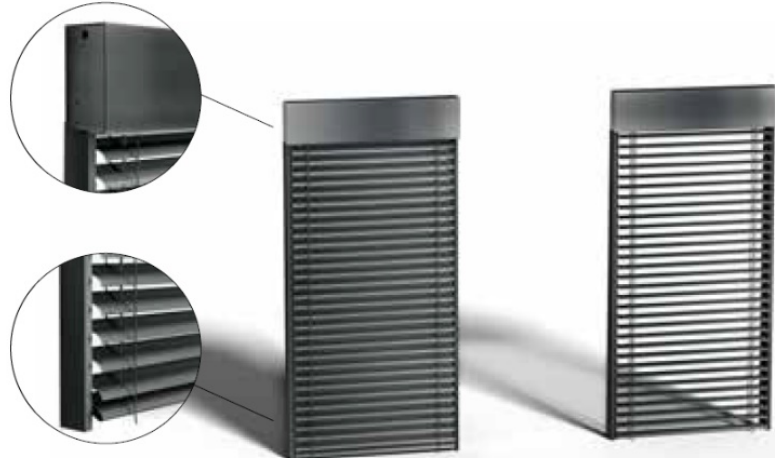
EG:

Raffstore, elektrisch mit Schalter, im Kaufpreis inklusive, Farbe nach Wahl des Bauträgers

OG:

Rollläden, elektrisch mit Schalter im Kaufpreis inklusive, Farbe nach Wahl des Bauträgers





- **Insektenschutz:**

Insektenschutz ist optional gegen Aufpreis möglich.

Heizungs- und Warmwasserinstallation

Heizung und Warmwasseraufbereitung mittels energieeffizienter Luft-Wasser-Wärme Pumpe. Alle Wohnräume werden mit Fußbodenheizung ausgestattet, die am Heizverteiler für jeden Raum regelbar ist. Ausgenommen sind Nebenräume, Abstellraum, Technik und dergleichen.

Ausstattungsbeispiele Sanitär

Badezimmer OG:

Badewannenanlage

Ideal Standard - Acrylwanne, Wandarmatur, Handbrause mit Schlauch und Halterung



Duschanlage

Duschtasse mit Glastüre (Laufe Pro 90/90), Wandarmatur, Schubstange Handbrause



Waschtischanlage

Laufen Pro Waschtisch, Aufsatzarmatur



WC EG, WC OG:

Handwaschbeckenanlage

Laufen Pro, Aufsatzarmatur



WC-Anlage

Laufen Pro WC Muschel, geteilte Drückerplatte geteilt, WC Deckel + Sitz



Elektroinstallation

Ausstattungsbeispiel: Busch- Jaeger Busch Balance® SI Komplett-Sets – Alpinweiß (oder gleichwertig)



- **Rauchwarnmelder:**

Es werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder gemäß OIB in allen Aufenthaltsräumen ausgeführt.

- **Video-Gegensprechanlage:**

nach Wahl des Bauträgers

- **Photovoltaik-Anlage:**

Eine ca. 5 kWp PV Anlage (Abweichung max. 10%) ist im Kaufpreis enthalten. Sollte Aufgrund einer Beantragung der Wohnbauförderung im Einzelfall eine höhere Leistung erforderlich sein, wird diese gegen Aufpreis hergestellt.

- **Aussenanlage:**

Einfriedung: es ist keine Einfriedung oder Zaun enthalten.

- **Hauszugang:**

Gepflasterte Fläche inkludiert mit einfachen Betonplatten

- **Hauszufahrt + PKW Stellplätze:**

Asphaltierte Fläche inkludiert.

- **Kellerersatzraum:**

Der Kellerersatzraum wird als fertige Stauraumlösung in Metall errichtet.
Bodenfläche ca. 7m² inkl. erforderlichem Unterbau

- **Eigengärten:**

Humusiert inkl. Besämun. Weitere Gartengestaltung und Bepflanzung fällt in die Verantwortung der zukünftigen Eigentümer und ist im Kaufpreis nicht enthalten. Böschungen an Grundgrenzen werden nicht bepflanzt. Ausführung Böschung bzw. Stützmauer nach Gegebenheit des Geländes und Ermessen des Bauträgers. Der Käufer hat keinen Anspruch auf eine bestimmte Neigung des Grundstücks.

- **Traufenschotter / Traufenpflaster:**

Traufenschotterband oder Betonplatten als Abschluss zur Fassade. (siehe Plan)

- **Frostsicherer Wasseranschluss Garten:**

1 frostsicherer Wasseranschluss bei Terrasse im EG im Kaufpreis enthalten.

- **Terrassenbelag:**

Einfache Betonplatten im Splittbett verlegt.

Boden- und Wandbeläge Ausstattungsbeispiele

Parkettböden im Erd- und Obergeschoss

Holzfußböden der Marke **SOLIDO oder gleichwertig** inkl. Sockelleiste. Trittstufen Treppe EG-OG mittels Parkettboden, Setzstufen in weiß.



Landhausdiele Eiche kraftvoll, weiß geölt



Landhausdiele Eiche kraftvoll, natur geölt

Fliesen

EG: WDF, WC, AR, OG: Bad, WC werden mit keramischen Böden inkl. notwendigem Sockel; / Eckkanteleisten ausgestattet.

Es stehen mehrere Dekorvarianten zur Auswahl. Die **Wandverfliesung** im Format 30x60 weiß (Marke nach Wahl des Bauträgers)

Bodenfliesen Format: 60x60 cm

7 verfügbare Farbtöne zur Wahl:



- **Malerarbeiten:**

Malerarbeiten EG + OG

Wände und Decken werden geputzt oder gespachtelt und weiß gemalt. Bei Sonderausstattung Keller: keine Malerarbeiten enthalten

- **Innentüren:**

Standardmäßig Vollbautüren, Grösse 80/200 cm mit Röhrenspaneinlage in weiß mit glatter Oberfläche inkl. weißen Umfassungszargen. Inklusive Drückergarnituren in modernem Design, Edelstahl matt, in Nassräumen mit WC Beschlag (versperrbar).

3. ALLGEMEINE HINWEISE

Sonderwünsche

Prospekte oder Muster der Standardausstattung (Bodenbeläge, Türen, Türenbeschläge, Sanitärkeramik, Sanitärarmaturen, Schalterprogramms) liegen vor und können besichtigt werden. Abweichungen in Farbe und Struktur können bei den Mustern durchaus möglich sein. Somit können die Muster als nicht verbindlich angesehen werden. Selbstverständlich können gegen Aufpreis auch andere Oberflächen, Materialien und Produkte gewählt werden.

Sonderwünsche sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen und rechtzeitig vom Erwerber dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht verzögert werden.

Grundrissänderungen sind, wenn technisch möglich, zulässig. Jeder Käufer erhält die Möglichkeit **Änderungen, bis zu einem Zeitaufwand von 2 Stunden**, in die Planung einfließen zu lassen. Der Planungsaufwand darüber hinaus wird dem Erwerber in Rechnung gestellt (Stundensatz technischer Zeichner: EUR 85,- zzgl. 20 % USt.). Wir weisen darauf hin, dass aufgrund von Planungsänderungen, auch Mehrkosten bei einzelnen Professionisten entstehen können. Änderungen in Bezug auf Materialien bzw. Produkte, sind direkt mit den jeweiligen Professionisten abzuklären bzw. zu beauftragen. Sollte die Ausführungsplanung oder einzelne Angebote der Professionisten nicht rechtzeitig vom Erwerber freigegeben bzw. beauftragt werden, wird die Wohneinheit Standardmäßig gem. Bau- und Ausstattungsbeschreibung ausgeführt.

Betreten der Baustelle

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt auch für Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur mit Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bau- oder Projektleitung möglich.

Montieren von Einbaumöbel

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbel, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden soll. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden. (Mindestabstand 10 cm).

Bitte weisen sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbel auf Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt.

Haarrisse

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

Silikonfugen

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen, und sollten regelmäßig von den Eigentümern erneuert bzw. gewartet werden. Silikon- und Acrylfugen können daher nicht als Mangel angesehen werden.

Verbaute mechanische/elektrische Geräte

Wir weisen darauf hin, dass verbaute mechanische/elektrische Geräte Wartungs-Serviceintervallen unterliegen. Werden diese von den Eigentümern nicht eingehalten erlischt jeglicher Gewährleistungsanspruch, somit können Schäden und Folgeschäden nicht als Mangel angesehen werden.

Austrocknungszeit und Luftfeuchtigkeit

Die Kaufwerber werden darauf hingewiesen, dass die Austrocknungszeit der Restbaufeuchte bis zu drei Jahre betragen kann. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Luftfeuchtigkeit innerhalb der Wohnung in einem Bereich zwischen 40 % und 55 % liegen soll, da sich ansonsten Probleme mit den Böden bzw. Schimmelbildung ergeben können. Die Eigentümer verpflichten sich daher, die Luftfeuchtigkeit mittels Hygrometer regelmäßig zu kontrollieren und entsprechende Maßnahmen zu setzen.

Abdichtungen der Spritzwasserbereiche

Die Bäder inkl. ihrer Spritzwasserbereiche (Duschen / Badewannen) werden mittels alternativen Abdichtungen (Flüssigabdichtungen) auf der Estrichebene vollflächig inkl. Hochzug abgedichtet (direkt unter den Fliesen).

Eine anderweitige Abdichtung des Bauwerks lt. Ö-Norm 3692 ist nicht vorgesehen und wird nicht ausgeführt.

Sonstiges

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Grafische, visualisierte Darstellungen, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Abweichungen/Änderungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt – sind, sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, Irrtümer und technischer Ausführung bleiben vorbehalten und dürfen vom Bauträger ohne Anspruch auf Kaufpreisminderung vorgenommen werden.

Die enthaltenen Visualisierungen des Wohnprojektes beruhen auf der Projektkonzeption, unterliegen daher allfälligen Änderungen in der Projektierung bis zur Fertigstellung und sind daher nicht bindend.

Hochbauarbeiten werden in Handarbeit durchgeführt. Gewisse Abweichungen zu dem Planmassen und Unregelmäßigkeiten/Unebenheiten sind hierbei üblich und stellen keine mangelhafte Leistung dar. Sämtliche Maßangaben in den übergebenen Plänen sind als ca.-Angaben zu verstehen. Bei den in den Verkaufsplänen

angegebenen Flächen handelt es sich um Rohbaumaße. Abweichungen bei den Flächenmaßen (sowohl betreffend Wohnungsgrößen als auch Grundstücksflächen) vom Planmaß bis +/- 3 % sowie durch eventuell erforderliche Vorsatzschalen sind vom Käufer zu tolerieren. Abweichungen über die Toleranzen der ÖNorm hinaus stellen nur dann einen Mangel dar, wenn diese mit wesentlichen Funktions- und/oder Gebrauchseinschränkungen oder wesentlichen optischen Beeinträchtigungen einhergehen. Der Nachweis hierfür ist vom Käufer zu erbringen.

Die vom Bauträger übergebenen Pläne sind für die Bestellung von Einbaumöbeln ungeeignet, hierfür sind jedenfalls Naturmaße zu nehmen.

Die Decken in den Geschossen sind als Elementdecken oder Ortbetondecken ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt. Produktions- und transportbedingt sind in den Räumen Stöße erforderlich, welche glatt verspachtelt werden. Durch die besonders glatten Anschlussflächen können sich leicht optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und keinen Mangel darstellen. Ebenso treten bei den Baumaterialien, vor allem im Bereich des ausgebauten Dachgeschosses, sowie den Anschlussfugen (zwischen den massiv gemauerten Teilen und der Dachkonstruktion) Schwindungen und Verformungen auf, welche dann diverse Fugen oder Haarrisse verursachen und nach dem Stand der Technik unvermeidbar sind – Haarrisse sind daher nicht als Mangel anzusehen. Das angegebene Maß der Raumhöhe versteht sich als ungefähre Richtwerte, da die Deckenstärken und -aufbauten sich aufgrund der Detailauslegung (z.B. statischen Berechnungen) etwas ändern können.

Es wird entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen ein Energieausweis für die Wohneinheit/das Gebäude erstellt. Die im Energieausweis beschriebenen Aufbauten und ggf. angeführten Produktbezeichnungen gelten nicht als Beschaffenheitsvereinbarung – es gelten ausschließlich die Festlegung dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu den Bauteilaufbauten. Die gesetzlichen Mindestvorschriften bezüglich Wärme- und Schallschutz werden eingehalten. Erhöhte Anforderungen werden nur ausgeführt, wenn dies in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung explizit angeführt sind.

Die Ausführung der Arbeiten durch den Bauträger erfolgt grundsätzlich im Rahmen der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauvorhabens geltenden Gesetze, der Bauordnung und der Nebengesetze. Abweichungen gegenüber den ÖNormen sind für den Bauträger jedoch ausdrücklich zulässig.

Abweichungen zwischen Bau- und Ausstattungsbeschreibung und Einreichplan sind möglich. Vertragsgrundlage ist diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Irrtümer bleiben dem Bauträger soweit gesetzlich zulässig vorbehalten.

Aufgrund der Corona-Pandemie kommt es leider laufend zu Lieferausfällen, Rohstoffverknappungen, udgl. und damit zu Situationen, bei denen gewisse Produkte oder

Produktgruppen nicht mehr lieferbar sind bzw. Preise und Lieferzeiten gewisser Produkte innerhalb kurzer Zeit signifikant und unkalkulierbar ansteigen können. Durch den Ukraine-Krieg sind weitergehende Lieferausfälle und Rohstoffverknappungen zu befürchten. Solche Entwicklungen höherer Gewalt sind vom Bauträger und seinen Subunternehmern nicht direkt beeinflussbar. Dem Bauträger steht in solchen Fällen das Recht zu, in Preis/Lieferzeit signifikant gestiegene Produkte durch andere verfügbare und preisstabile Alternativprodukte zu ersetzen bzw. die Bauzeit entsprechend zu verlängern bis die Produkte wieder zu stabilen Preisen lieferbar sind. Der Bauträger ist verpflichtet die Auswirkungen für den Käufer im Rahmen seiner Möglichkeiten gering zu halten und ist verpflichtet, den Käufer über allfällige Änderungen und notwendige Anpassungen umgehend zu informieren.

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung und ihr Inhalt stellt einen wesentlichen Bestandteil des Kaufvertrages dar. Mit Unterfertigung des Kaufvertrages erklärt sich der Käufer mit dem gesamten Inhalt der Bau- und Ausstattungsbeschreibung ausdrücklich einverstanden.

4. PROJEKTVERANTWORTLICHE

BAUTRÄGER / PROJEKTENTWICKLUNG

Werthalt Bauträger GmbH · Haselgrabenweg 80, 4040 Linz

BERATUNG / VERKAUF



Projektas Immobilien GmbH

Herr Roman Dirisamer, MBA 0664 / 88 78 68

60 Promenade 9, 4020 Linz

www.projektas.at

ARCHITEKTUR / PLANUNG



Jungwirt Planung und Baumanagement

Herrn Alexander Jungwirt

Haselgrabenweg 80, 4040 Linz

<http://www.jungwirt.com/>

AUSFÜHRENDE BAUFIRMA



VERTRAGSERRICHTER / TREUHÄNDER



Dr. Andreas Gloyer

Gloyer Dürnberger Mayerhofer Rechtsanwälte

Hamerlingstraße 42, 4020 Linz

<http://www.zu-recht.at>