



## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Stand: 23.03.2022

---

### Objekt:

THE NATURE – Doppelhäuser  
Jagaweg 7, 4040 Gramastetten

### Bauherr:

Großamberg 7 Projekt GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz



Symbolvisualisierung



## ❖ BAUTECHNIK UND ARCHITEKTUR

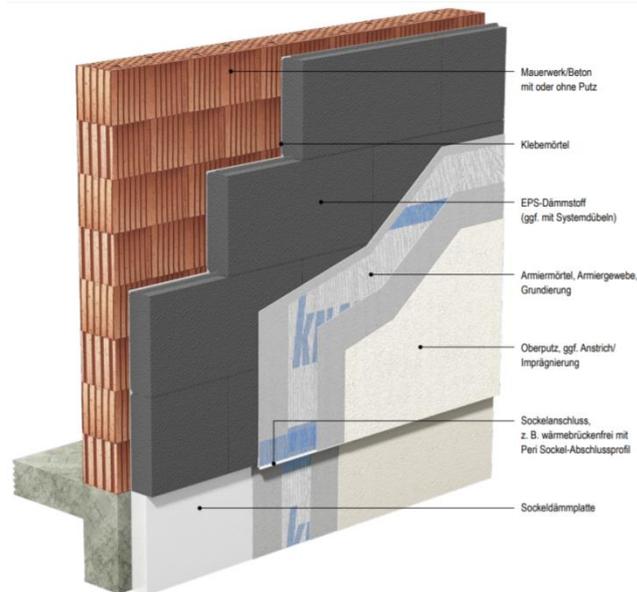
---

### ▪ Fundamente

Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente nach statischer Erfordernis.

### ▪ Außenwände

Ziegelmauerwerk bzw., Stahlbetonwände nach statischer Erfordernis inkl. VWS (lt. Bauphysik Qualität des Dämmmaterials).



Symbolbild: Knauf Wärmedämmverbundsystem

### ▪ Haustrennwand:

Zweischaliges Mauerwerk mit eingelegter Dämmung bzw. Stahlbetonwand falls statisch erforderlich

### ▪ Innenwände:

Hochlochziegel oder Stahlbetonwände nach statischer Erfordernis. Vorsatzschalen falls architektonisch oder bauphysikalisch erforderlich.

### ▪ Bodenaufbau:

Estrich, Wärmedämmung und Beschüttung

### ▪ Decken:

Stahlbetondecken aus Fertigteil oder Ortbeton nach Statischer Erfordernis, Untersicht schalrein, gespachtelt

### ▪ Stiegen:

Stahlbetontreppen mit Verfliesung

### ▪ Innenputz:

Maschinenputz, Gipsputz geglättet, in Badezimmer Kalkzementputz



- **Außenfassade:**  
Vollwärmeschutz samt Edelputz oder nach Wahl des Architekten.

## ❖ DACHDECKER UND- SPENGLERARBEITEN

---

- **Satteldach mit Dacheindeckung in Blech oder Dachziegel bzw. zum Teil Hybrid mit Steil- u. Flachdach:**  
Farbe und Ausführung nach Wahl des Architekten.
- **Terrasse/Balkon**  
Feuchtigkeitsabdichtung, Dachhaut samt Wärmedämmung (sofern erforderlich), Belag mit Estrich-Betonplatten oder gleichwertig.

## ❖ SCHLOSSERARBEITEN

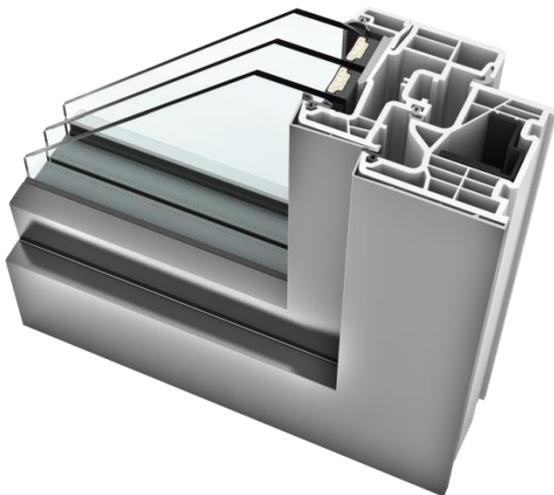
---

- **Handläufe innen:**  
Handlauf Niro Rundrohr oder Holz rund,

## ❖ FENSTER- UND AUSSENTÜREN

---

- **Hauseingangstüre:**  
Aluminium-Hauseingangstüre mit Sicherheitsklasse RC2 (WK2) und 3-fach Verriegelung
- **Fenster lt. Angabe Architekt:**  
Wärmegeämmte Kunststoff-Fenster ALU beklipst, 3-Scheiben-Isolierverglasung.  
Ausführung als Dreh-Kipp oder Dreh oder Fixglaselement lt. Plan



Symbolbilder: Internorm KF 310



- **Fenster, Balkon oder Terrassentüren:**  
Wie Position Fenster, die Terrassentüre im EG wird als Hebe-Schiebetür mit modernem, kantigen Design ausgeführt.
- **Fensterbänke:**  
Außen: ALU-Fensterbank oder gleichwertig in Einklang mit der Architektur  
Innen: Werzalith oder gleichwertig

## ❖ BAUTISCHLERARBEITEN

---

- **Wohnbereich:**  
Türblatt: Röhrenspanntüre weiß lackiert glatte Oberfläche, Türbänder Standard  
Zarge: Holzumfassungszarge weiß lackiert  
Beschlag: Edelstahl-Türdrücker L-Form, Rundstabdesign, Bad/WC mit WC-Beschlag



Symbolbild: DANA

- **Schließanlage:**  
Für Haustüre und Gartentürchen (sofern im Plan eingezeichnet)

## ❖ WOHNRAUMOBERFLÄCHEN

---

- **Bad:**  
Boden: Keramische Fliesen (ca. 30 x 60 cm)  
Wand: im Spritzwasserbereich (Badewannen-, Dusch- und Waschbeckenwände)  
keramische Fliesen (ca. 30 x 60 cm) bis Zargenoberkante, daneben / darüber  
Innendispersion



- **WC:**  
Boden: Keramische Fliesen (ca. 30 x 60 cm)  
Wand: Keramische Fliesen (ca. 30 x 60 cm), alle Wände auf Höhe (bis ca. 120cm) der Spülkastenvorsatzschale gefliest, darüber Innendispersion
- **Vorraum im Erdgeschoß und Gartengeschoß (Haus 1 & 2), Abstellraum und Technikraum:**  
Boden: Keramischer Bodenbelag (It. Kollektion) ca. 30 x 60cm im Dünnbettverfahren geklebt inkl. Fliesensockel



Symbolbilder: Castelvetro UBAHN amburgo & francoforte

- **Wohnen / Essen / Küche, Schlafbereiche, teilw. Gangbereiche:**  
Eiche Landhausdiele natur oder gleichwertig  
Inkl. Sockelleiste  
Verlegung: wilder Versatz



Symbolbild: Haro Landhausdiele Eiche



- **Malerei:**

Innendispersion weiß für Wände und Decken gestrichen bzw. gespritzt

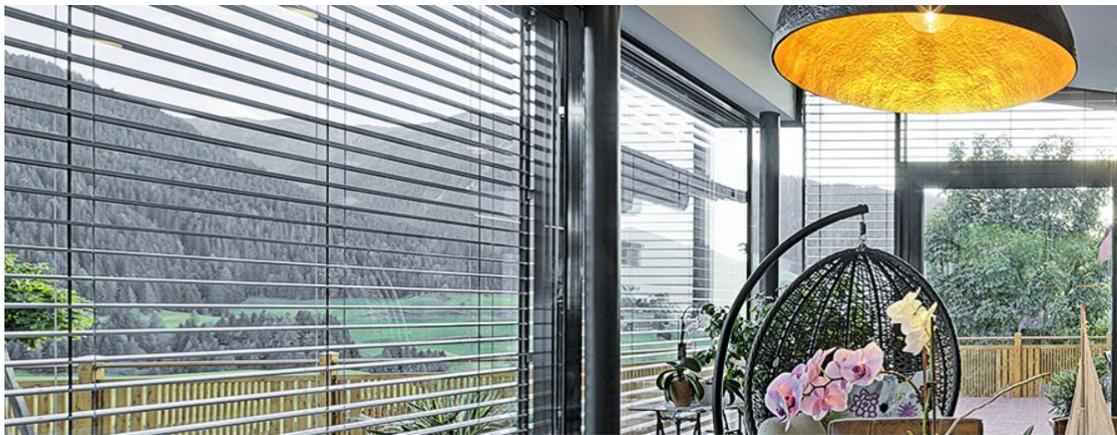
- ❖ SONNERSCHUTZ

---

- **Elektrisch bedienbare Raffstore:**

Alle Fenster und Fenstertüren sind mit elektrisch bedienbaren Raffstore (ca. 60mm Lamellen), wahlweise mit Rollläden ausgestattet (Bedienung mittels Taster), verdeckt in Unterputzsonnenschutzkasten montiert.

- ❖



Symbolbild: HELLA Sonnenschutzsystem

- ❖ AUSSENGESTALTUNG

---

- **Grünflächen:**

Rasenflächen humusiert und mit einer Rasenmischung besäht. Die Rasenpflege obliegt dem Käufer (Kunden).

- **Fahr-/ Zugangsflächen:**

Fahrflächen mit Asphaltbelag inkl. erforderlicher Einfassung und Oberflächenwasserführung lt. Planungskonzept.

- **Überdachter Stellplatz:**

Estrich versiegelt bzw. beschichtet oder mit Asphaltbelag

- **Maschendrahtzaun:**

(Farbe passend zum Landschaftsbild bzw. zur Architektur) mit Gartentürchen falls im Plan eingezeichnet.



## ❖ SANITÄRAUSSTATTUNG

---

### ▪ Waschbecken im Badezimmer:



Symbolbilder: Laufen & Hansa

2 x Handwaschbecken aus Sanitärkeramik  
mit Überlauf  
Produkt: Laufen PRO oder gleichwertig

2 x Einhebel Waschtischarmatur  
mit starrem Gussauslauf  
Produkt: Hansa Vantis oder gleichwertig

### ▪ Badewanne:



Symbolbilder: Vigour & Ideal Standard

1 x Badewanne mit Ein-Ablaufgarnitur  
inkl. Wannenträger 180 x 80 cm  
Produkt: Vigour oder gleichwertig

1 x Wannearmatur Aufputz  
inkl. Umschaltung Brause auf Wanne  
Produkt: Ideal Standard oder gleichwertig



## ▪ Dusche:



Symbolbilder: Geberit & Ideal Standard

1 x Duschrinne inkl. Sichtteil aus Edelstahl  
Produkt: Geberit oder gleichwertig

Die Duschwand ist vom Kunden zu errichten

1 x Brausekombination mit Regenbrause,  
Wandstange und Handbrause  
sowie Duschthermostat Aufputz  
Produkt: Ideal Standard oder gleichwertig

## ▪ WC:



2 x Wand-WC Tiefspüler inkl. WC-Deckel  
Produkt: Laufen PRO oder gleichwertig



Symbolbilder: Laufen & Geberit

2 x Betätigungsplatte mit 2 Mengenspülung  
Produkt: Geberit Sigma oder gleichwertig



- **Handwaschbecken im WC:**



Symbolbilder: Laufen & Hansa

2 x Handwaschbecken aus Sanitärkeramik  
mit Überlauf  
Produkt: Laufen PRO oder gleichwertig

2 x Einhebel Waschtischarmatur  
mit starrem Gussauslauf  
Produkt: Hansa Vantis oder gleichwertig

Im Dachgeschoß von Haus 4 – 6 sowie im Gartengeschoß von Haus 1 – 2 sind nur die Anschlüsse für die Sanitärgegenstände (Waschbecken, WC, Dusche, Badewanne) im Kaufpreis enthalten und Enden am Schacht hinter dem WC.

- **Außenwasseranschluss:**  
1 Frostsichere Außenarmatur lt. Plan im Erdgeschoß/Gartengeschoße  
z.b. Kemper Frosti-Plus ½

- ❖ HEIZUNGS- / LÜFTUNGSINSTALLTIONEN

- **Heizung mit Luftwärmepumpe:**

Das Gebäude wird mit einer Wärmepumpe der Marke Vaillant oder gleichwertig für Warmwasserbereitung und Heizung ausgeführt.

Die Wärmeabgabe selbst erfolgt über eine Fußbodenheizung, für jeden Wohnraum. Die Regelung der Heizungsanlage wird über eine witterungsgeführte Außentemperaturregelung geregelt. Das heißt bei sinkender Außentemperatur erhöht sich der Modulationsbereich Pumpe und automatisch die Vorlauftemperatur der Anlage. Ebenfalls ist im Innenteil eine Notheizung als zusätzliche Wärmequelle integriert.

- **Warmwasseraufbereitung:**

Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls über die Wärmepumpe.



- **Kühlung:**  
Das gesamte Haus kann über die Fußbodenheizung in den warmen Jahreszeiten auch gekühlt/temperiert werden.
- **Küche:**  
Der Kunde wird für die Dunstabzugshaube einen Aktivkohlefilter für Umluftbetrieb bestellen.
- **WC:**  
Einzellüfter (Limodor), Entlüftung mechanisch mit Licht gekoppelt oder separat geschaltet.

## ❖ ELEKTROINSTALLTIONEN

---

Busch & Jäger: Studioweiß Balance SI linear oder gleichwertig

- **Küche:**  
Anschluss für E-Herd  
2 Steckdosen für Kühlschrank, Gefrierschrank  
1 Deckenauslass mit Schalter  
1 Wandauslass mit Schalter  
5 Schuko-Steckdosen im Bereich der Arbeitsplatte  
1 Schuko-Steckdose für Dunstabzug  
1 Schoko-Steckdose für Geschirrspüler  
1 Schalter für Terrassenbeleuchtung
- **Wohnzimmer:**  
6 Schuko-Steckdosen  
1 Deckenauslass mit Schalter (Wechselschalter) und Steckdose  
1 TV-Leerdose verkabelt zum Medienverteiler  
Antennenanschluss für Fernsehen (vorbereitet für Kabelfernsehen bzw. über Internet)  
Anschlusskosten für Kabelanbieter trägt der Kunde
- **Schlafzimmer:**  
2 Schuko-Steckdosen im Bereich der Betten  
1 Schuko-Steckdose im Bereich der Lichtschalter als Reinigungssteckdose  
1 Deckenauslass mit Wechselschalter  
1 TV-Leerdose verkabelt zum Medienverteiler  
1 Schuko-Steckdose neben TV-Leerdose  
Antennenanschluss für Fernsehen (vorbereitet für Kabelfernsehen bzw. über Internet)  
Anschlusskosten für Kabelanbieter trägt der Kunde



Symbolbild: Busch & Jäger



- **Zimmer:**
  - 4 Schuko-Steckdosen
  - 1 Deckenauslass mit Schalter
  - 1 TV-Leerdose verkabelt zum Medienverteiler
  - Antennenanschluss für Fernsehen (vorbereitet für Kabelfernsehen bzw. über Internet)
  - Anschlusskosten für Kabelanbieter trägt der Kunde
  
- **Eingangsbereich:**
  - 1 Deckenauslass mit Wechselschaltern
  - 1 Klingelanlage mit Klingeltaster vor Eingangstüre
  - Leerverrohrung für Telefon, etc.
  - 1 Reinigungssteckdose
  
- **Gangbereich:**
  - 1 Deckenauslass mit Wechselschaltern
  - 1 Reinigungssteckdose
  
- **Bad:**
  - 1 Schuko-Steckdose für Reinigung
  - 1 Steckdose im Waschbecken-Bereich
  - 1 Wandauslass im Bereich des Waschbeckens mit Schalter
  - 1 Deckenauslass mit Schalter
  
- **WC:**
  - 1 Deckenauslass
  - 1 Auslass für Abluftventilator
  
- **Terrasse:**
  - 1 Wandauslass für Beleuchtung
  - 1 Schuko-Steckdose
  
- **Lager/Technikraum:**
  - Wohnungsverteiler beschriftet bzw. Lage lt. Plan
  - 1 Deckenauslass mit Schaltern
  - 1 Schuko-Steckdose für Trockner bzw. Lage lt. Plan
  - 1 Schuko-Steckdose für Waschmaschine bzw. Lage lt. Plan
  - 1 Schuko-Steckdose
  
- **Überdachter Stellplatz:**
  - 1 Aufputz-Steckdose
  - 1 Leerverrohrung für Starkstromanschluss (E-Mobilität)
  - 1 Leerverrohrung für möglichen nachträglichen Einbau Garagentor o. dgl.



- **Elektroanlage allgemein:**

Im Bereich der Hauseingangstüre ist eine Beleuchtung inkl. Bewegungsmelder vorgesehen.

- ❖ ALLGEMEIN

---

- **Ansprechpartner**

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurden folgende Ansprechpersonen bestimmt und steht den Käufern für Auskünfte und Fragen bei allgemeinen Problemen gerne zur Verfügung.

Technische Bearbeitung:

Hr. Ing. Stefan Gringer MSc | 0699 / 17 93 66 75 | [s.gringer@ortnerreal.at](mailto:s.gringer@ortnerreal.at)

- **Normausführung**

Unter Normausführung ist die Erstellung des Bauwerks nach den Plänen sowie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu verstehen.

Vormauerungen bei Sanitär- und Heizungsschlitzen können entgegen der Darstellung in den vertragsgegenständlichen Plänen, wenn es haustechnisch und/oder schallschutztechnisch erforderlich ist, stärker ausgeführt oder ergänzt werden.

- **Betreten der Baustelle**

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle generell verboten.

Sollte dies missachtet werden, haftet der Wohnungswerber für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Für das Ausmessen von z.B. Küchen werden Termine geplant, die noch bekannt gegeben werden. Ansonsten sind Lokalaugenscheine nur gegen Voranmeldung und mit der Bauleitung möglich.

- **Montieren von Einbaumöbeln**

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbeln, 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 5 cm).

Bitte weisen sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbeln auf Schallschutzwänden, Vorsatzschalen und Trockenbauwände entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind.



## ▪ Allgemeines/Gewährleistung

Der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgelegte Leistungsumfang ist integrierender Bestandteil der Herstellungskosten und beschreibt die Grundausrüstung für das Gesamtprojekt sowie die Allgemeinteile der Liegenschaft.

Die in den Planungsunterlagen eingezeichneten Möblierungen oder dargestellten Geräte und Einrichtungen zeigen nur mögliche Aufstellungsflächen auf und erheben keinen Anspruch auf Installation bzw. sind keine geschuldeten Vertragsleistungen.

Ausgenommen sind die Gegenstände und Einrichtungen, die in dieser Baubeschreibung als Leistung ausdrücklich angeführt sind. Der Bauträger behält sich das Recht vor, andere als die symbolhaft dargestellten bzw. genannten Ausstattungsmaterialien zu wählen, wenn diese den hier gezeigten oder genannten qualitativ mindestens gleichwertig sind. Gleiches gilt für den Fall, dass genannte oder gezeigte Produkte zum Zeitpunkt der Realisierung nicht mehr lieferbar sein sollten.

Für einen von der Bauleitung oder einem ausführenden Unternehmen angegebenen Einzugstermin bzw. vorgelegten Bauzeitplan kann vom Ersteller keine Garantie übernommen werden. Es gelten die im Vertrag getroffenen Vereinbarungen zum Übergabetermin.

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie dem aktuellen Stand und den Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägigen baurechtlichen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der entsprechenden ÖNORMEN entsprechen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte während des Austrocknungsprozesses aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelndes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen.

Es ist daher für ausreichende und regelmäßige Lüftung in allen Räumen zu sorgen. Wandverbauten an Außenwänden können eine Störung des Klimahaushaltes bewirken, was die Bildung von Schimmelpilzen an der Wandoberfläche zur Folge hat. Es ist daher für eine entsprechende Konvektion hinter vorgestellten Möbeln sowie Einbaumöbeln zu sorgen.

Gleichzeitig zum Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die sogenannte Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und nicht notwendigerweise einen Mangel darstellen.

### Risse:

Bei der Ausführung der Geschossdecken als Fertigteil-Elementdecken können sich leichte, optische erkennbare Unterschiede und Haarrisse bei den Stößen abzeichnen, welche unvermeidbar sind und daher keinen Mangel darstellen.



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

#### Silikon- oder Acrylfugen:

Silikonfugen sind Wartungsfugen, und sollten mindestens alle 2-3 Jahre durch den Wohnungskäufer/-mieter erneuert werden. Silikon- oder Acrylfugen können daher nicht als Mangel angesehen werden.

#### Abnutzung:

Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden sowie Holzboden auf den Balkonen / Terrassen unterliegen nicht der Gewährleistung.

Bei Bestellung von Einbaumöbel beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen zulässig sind und Putzstärken sowie Verfließungen in den Plänen nicht ausgewiesen werden.

#### ▪ **Sonderwünsche**

Sollten von Seiten des künftigen Eigentümers Änderungswünsche diesbezüglich entstehen, können diese gegen Mehrkosten, die der künftige Eigentümer zu tragen hat, sofern der Bauzeitplan eingehalten wird, die behördlichen Auflagen und die architektonischen Belange dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, umgesetzt werden. Die Abwicklung der Sonder- und Zusatzleistungen erfolgt ausschließlich über den Bauträger.

Sich daraus ergebene Kosten werden bekanntgegeben. Planänderungen (z.B. Ausführungs- u. Detailpläne oder behördliche Bestand- und Nutzwertstellungspläne) werden nach Zeitaufwand inkl. Nebenkosten entsprechend verrechnet.

Die Bekanntgabe von Änderungen, Sonder- und Zusatzleistungen erfolgt an den Bauträger. Wenn diese nicht bereits bei Vertragsabschluss genannt wurden, bitten wir um schriftliche Bekanntgabe

#### ▪ **Sonstiges**

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage sowie der Entwurfspläne erstellt. Bis zur Übergabe der Wohneinheiten behält sich der Ersteller vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen,

- sofern diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten bzw.



- sofern diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden BAB einzustufen sind, ohne dass es hierzu einer Zustimmung des Käufers bedarf, der diese Änderungen somit ohne Abgeltungsansprüche zu akzeptieren hat.

Was nicht in der Baubeschreibung angeführt ist, wird nicht geliefert bzw. geleistet.

Das im Prospekt und auf der Bautafel dargestellte Bild der Wohnanlage beruht auf der ursprünglichen Konzeption mit allen künstlerischen Freiheiten und unterliegt daher allfälligen Änderungen in der Projektierung bis zur Fertigstellung.

Die Einreichpläne stellen keine rechtsverbindliche Grundlage dieser Baubeschreibung dar.

Prospektirrtum vorbehalten.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße. Maßtoleranzen bis zu 3% werden beiderseits toleriert und bleiben ohne Auswirkungen auf den vereinbarten Kaufpreis. Für Gartenflächen werden Maßtoleranzen aufgrund der natürlichen Gegebenheiten von 5% toleriert.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten am: \_\_\_\_\_

Unterschrift Interessent/Käufer: \_\_\_\_\_