

# Hauptstraße 28

## Bau- u. Ausstattungsbeschreibung

Stand 10.10.2013



**E-REAL – Hauptstraße 28**  
**Stand: 10/10/2013 Revision A**

## **BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

Gleichwertige Änderungen durch den Bauträger vorbehalten.

- Projekt:** **Hauptstraße 28** mit 2-geschoßiger Tiefgarage  
4040 Linz, Hauptstraße 28  
Gst. Nr. 1129; EZ 44; KG 45212 Urfahr
- Bauträger – und  
Projektleitung** E-REAL Liegenschaftsverwaltung GmbH  
**4020 Linz, Zollamtstraße 7**  
Tel: 0732/67 49 67 – 999 Fax: DW 540  
Herr Ing. Roland Kretz  
kretz@e-real.at
- Planung - und  
Bauleitung** Arch. DI Michael Neuhauser  
4020 Linz, Schultestraße 19  
Tel: 0732-677429  
Mobil: 0664 – 450 19 13  
m.neuhauser@arch-neuhauser.at
- Vertrieb:** Euroreal Immobilien GmbH  
**4020 Linz, Zollamtstraße 7**  
Tel: 0732/67 49 67 – 888 Fax: DW 670  
Frau Angelika Müller-Razenberger  
a.mueller-razenberger@euroreal.at
- Generalunternehmer:** Strabag AG  
Salzburger Straße 323  
4021 Linz
- Vertragserrichter:** Rechtsanwälte Wildmoser-Koch & Partner  
4020 Linz, Hopfengasse 23  
Tel: 0732 / 66 73 26-0  
Herr Dr. Alexander Koch  
Law-firm@wildmoser-koch.com
- Hausverwaltung:** wird noch bekannt gegeben

**Technische Beschreibung des Bauwerkes:****1. Baumeisterarbeiten:**

- Fundierung: Streifen- und Einzelfundamente bzw. Plattenfundamente in Stahlbeton gemäß statischen Erfordernissen.
- Keller u. Tiefgarage: Baugrubensicherung mittels aufgelöster Bohrpfahlwand DN 400mm, oder gleichwertig.  
Wände in Stahlbeton gemäß statischen und bauphysikalischen Erfordernissen.  
Innenwände in Stahlbeton bzw. Zwischenwände mit Hochlochziegel.
- Decken: Stahlbetondecke in Ortbeton oder Elementdecken
- Außenwände: Hochlochziegel mit Wärmedämmverbundsystem bzw. hinterlüftete Fassade gemäß statischen und bauphysikalischen Erfordernissen. Horizontale Vor- und Rücksprünge sind mit Tropfkantenprofilen bzw. Gesimseabdeckungen auszubilden.
- Attikawände bei Terrassen und Balkone:  
Stahlbeton oder Hochlochziegel, beidseitig wärmegeklämmt und verputzt bzw. bei straßenseitigen Fassaden hinterlüftet.  
  
Blechabdeckung samt Unterkonstruktion aus Dreischichtplatten im Gefälle verlegt.
- Wohnungstrennwände (bzw. Wände zum Stiegenhaus) :  
Schallschutzziegel bzw. Stahlbeton mit VSDP gemäß statischen und bauphysikalischen Erfordernissen.
- Tragende Innen-Wände:  
Hochlochziegel bzw. Stahlbeton gemäß statischen Erfordernissen.
- Zwischenwände: 10 cm Hochlochziegel bzw. 12cm bei Sanitär Installationswänden.

**Oberflächen**

- Außenputz: Fassade Ost:  
Wärmedämmverbundsystem mit Dünnschichtputz.  
Ausführung lt. Energieausweis.
- Naturstein: Fassade straßenseitig als hinterlüftete Fassade  
ausgeführt:  
Verkleidung mit Kalkstein
- EG bei TG- Einfahrt:  
Verkleidung der Feuermauer (Hauptstraße 30)
- Innenputz: Gips-Maschinenputz bzw. bei Wänden in  
Feuchträumen sowie bei gemauerten Wänden im Keller  
mit Kalkzement-Maschinenputz.
- Stahlbetonwände- und Decken im Keller und in der Tiefgarage:  
Beton gemalt.
- Decken und Stiegenlaufuntersichtsflächen:  
Alle Räume vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss  
werden malerfertig ausgeführt.
- Kellertrennwände: Feuerverzinkte Stahlblechpaneele mit Gehüren.
- Tiefgaragenbelag: Feinasphalt bzw. Beton mit 2-lagiger Beschichtung mit  
Verdunstungsrinnen im Gefälle.
- Estriche: Heizestriche (Wohneinheiten) In schwimmender  
Ausführung, mit Wärme- und Trittschalldämmung  
gemäß bauphysikalischen Anforderungen. In den  
allgemeinen Kellerbereichen, Parteienkeller und  
Trockenräumen Estrich verrieben.
- Außenanlagen: Begrünte Flachdächer werden mit einem Kiesstreifen  
eingefasst.
- Sämtliche Wege und Verkehrsflächen in den  
Grünanlagen werden mit geeigneter Frostschuttschicht  
und mechanisch stabilisierter Tragschicht befestigt. Die  
Hauptwege werden asphaltiert und die Nebenwege  
bekiest.  
Aufbau der begrünten Dächer lt. Herstellervorschriften.
- Die Abdichtung der Tiefgarage wird mit modifizierten  
Bitumenabdichtungsbahnen in mehreren Lagen  
(wurzelfest) ausgeführt. Drainage- und Trennschichten  
samt Vegetationsschicht zur Erzielung einer intensiven  
Begrünung.

**2. Dachdecker- und Spenglerarbeiten:**

Dacheindeckung über Dachgeschoss:

Die Flachdachdachabdichtung wird mit Bitumenabdichtungsbahnen in mehreren Lagen (wurzelfest) ausgeführt. Einschließlich Wärmedämmung und Dampfsperre gemäß bauphysikalischen Erfordernissen.

Drainage- und Trennschichten inklusive Vegetationsschicht zur Erzielung einer extensiven Begrünung.

Entlüftungsschächte bzw. Aufbauten für Tiefgarage:

Mit seitlichen Lüftungslamellen und Vogelschutzgitter.

Verblechungen bzw. Spenglerarbeiten:

In Rheinzink oder Alu colour

**3. Schlosserarbeiten:**

Innere Stiegenhaus-Geländer:

Feuerverzinkte Stahlkonstruktion Ober- und Untergurt (40/8mm) mit Füllstäben aus Flachstahl 40/6mm.  
Handlauf beidseitig aus Niro DN 42mm lt. OIB-Richtlinie

Kellertüren:

Brandschutztüren gemäß Brandschutzvorschriften, lackiert.

Schließanlage:

lt. Schliessplan des AG  
Schlüsselanzahl:  
Wohneinheiten: 5 Stk.  
Geschäftseinheiten: 5 Stk.

Balkon- Terrassen- und Loggiageländer:

Feuerverzinkte Stahlkonstruktion Ober- und Untergurt (50/8mm) mit Füllstäben aus Flachstahl 50/6mm.  
Montage an der Unter- Stirnseite der Loggien

Terrasse DG straßenseitig:

Stahlkonstruktion beschichtet (Farbe nach Wahl des AG) aus Verbundsicherheitsglas (ESG – Folie Farbe laut Wahl des Architekten – ESG). Abdeckprofil aus Niro

Tiefgaragentor: Garagentor (auch für Garagendurchlüftung) mit Funksteuerung und Schlüsselschalter.  
1 Handsender je Stellplatz.

#### 4. Bau-Tischlerarbeiten:

Innentüren:

Türblätter weiß beschichtet, Klimaklasse I, Anzahl der Bänder gemäß Anforderungen, Röhrenspaneinlage, Drückergarnitur mit laut Muster bzw. Foto.  
Einstemmschloß für Profilzylinder mit Blindrosette, alle Türen mit Dichtungen, Türen in Stahlumfassungszargen versetzt. Bei WC und Bäder – WC-Beschlag mit Notöffner. Bei Wohnzimmertür tlw. mit Glasfüllung lt. Wohnungstypenplan.  
Beschlag:

Drücker Geos 2354 oder gleichwertig  
Alu- Silber eloxiert

Wohnungseingangstüren:

Doppelfalz-Türblätter furniert und lackiert, EI-30 Klimaklasse III, Anzahl der Bänder gemäß Anforderungen, Röhrenspaneinlage, Wechsel-beschlag (außen Knopf und innen Drücker). Einstemmschloß für Zylinder gerichtet, einbruchhemmend (mind. 3-fach Verriegelung), alle Türen mit Dichtungen, Türen in Stahlumfassungszargen ersetzt mit Türspion und Namensschild samt Abdeckung.  
Beschlag:

Drücker Alu- Silber eloxiert

#### 5. Maler- und Anstreicherarbeiten

Wohnungen, Keller, allgemeine Räume und Stiegenhaus:

Sämtliche Wand- und Deckenflächen werden mit Dispersionsfarbe (weiß) gerollt (nicht gespritzt).

Tiefgarage:

Sämtliche Wand- und Deckenflächen werden mit entsprechender Dispersionsfarbe (weiß) gestrichen.  
Bei Säulen ein gelb/schwarzer Streifen ausgeführt.  
Boden- und Parkplatzmarkierung lt. der Nutzung.

Stahlteile:

Zargen, Kellertürblätter, Türchen oder dgl. werden lackiert.

## 6. Fenster, Portale, Verglasung und Sonnenschutz

### Schaufenster EG:

2- fach Verglasung mit horizontalen wärmegeämmten Profilsystem.  
Vertikale Fuge mit schwarzer Silikonfuge.  
Elektrische 2- flügelige Schiebetüren mit umlaufenden Alurahmen.  
Farbe nach Wahl des AG.  
Aufpreis für Faltelemente bei den Geschäftseinheiten

### Fenster und Fenstertüren:

Straßenseitig:  
Alu- Kunststoffprofilkonstruktion, Außenschale Farbe nach Wahl des AG.  
Ausführung lt. bauakustischen Projekt.

Fassade Ost:  
Kunststoffprofilkonstruktion weiß

Brandrauchentlüftung lt. Plan bzw. Behördenvorschriften

Fensteroliven: Alu silber eloxiert

Hauseingangstüren: Aluminiumprofilkonstruktion wärmegeämmt und pulverbeschichtet samt Beschläge in Edelstahl.  
Stoßgriff Edelstahl Länge >2,0m

Außen-Fensterbänke: Aluminiumblech pulverbeschichtet mit seitlichen Abschlussprofilen

Innen-Fensterbänke: Werzalith, Vorderkante abgerundet

Sonnenschutz: Nur bei Wohneinheiten  
Elektrisch bei allen Fenstern und Fenstertüren

Straßenseitig:  
1.OG bis DG: Raffstore Z- Lamelle 80-90mm mit Alu Führungsschiene oder Seilführung nach Wahl des AG.

Fassade Ost:  
1.OG bis DG: Unterputzkasten wärmegeämmt gerichtet für Z- Lamelle 80-90mm

## 7. Verfließungen-, Platten- u. Kunststeinarbeiten :

Bad und WC: Wand- und Boden  
Feinsteinzeug, 30/60 cm, Marazzi Serie Stone  
Collection  
MHJL, Farbe: stone-white nat.rett.glas. **oder**  
Feinsteinzeug 30/60 cm uni weiß  
oder gleichwertig

Im Bad wird eine Feuchtigkeitsabdichtung am Boden  
samt Hochzügen im Naßbereich ausgeführt.  
Im WC Verfließung bis H=1,2m.

Stiegenhaus, Stiege und allgemeine Gänge:  
Feinsteinzeug, 30/60 cm  
**La Fenice Arkistar Pearl light**  
**Rutschfestigkeit: R10**

Terrassen, Loggien, Balkone (1. OG – DG):  
Estrichplatten 40/40 mit Fase

## 8. Bodenbeläge

Wohnungen: 2-Schicht Riemenparkett auf Estrich geklebt.  
Eiche ~~oder Esche~~, 3,6mm Nuttschicht, weiß  
pigmentiert werksversiegelt.  
Wohnzimmer bzw. Wohnküche, Diele, Schlaf- und  
Kinderzimmer. Sesselleisten in Standardausführung nur  
am Boden befestigt, Rückseite mit Schallschutzstreifen,  
Oberfläche farblos lackiert. Bodenschienen in  
Aluminium.

## 9. Heizung:

Linz AG Fernwärme, Übergabestation,  
Zwischenspeicher usw. im Technikraum des UG.  
Mit Wohnungsübergabestationen für Warmwasser und  
Heizung in den Sanitär-Räumen.  
Fußbodenheizung und Unterflurkonvektoren.  
Wohnungsregelung über Uhrenthermostat mit  
Wochenprogramm im Wohnzimmer. Die sonstigen  
Heizkörper sind mit Thermostatköpfen ausgestattet.  
Handtuchheizkörper im Bad.

## 10. Sanitär:

Sanitärinstallation dem Stand der Technik  
entsprechend inkl. Kalt- und Warmwasserinstallation  
sowie sämtlichen Abwasserleitungen.  
(siehe Beilage vom 27.09.2013)

Bad /WC: Wohnungsabspernung



Wand- Tiefspülklosett:

Laufen Pro Rimless compact 490mm weiß

Betätigungsplatte:

Geberit Sigma 20 Weiß, mattchrom

Waschbecken Bad:

Laufen Pro 600x480mm weiß

Handwaschbecken WC (Kalt- und Warmwasser):

Laufen Pro: 480x280mm

Einhandmischer:

Grohe Essence

Badewanne:

Polypex Objekt K1800 180x80cm wo möglich, bzw.  
Polypex K1700, 170x70cm, Kunststoff, weiß,  
Einhandmischer mit Schlauchbrausegarnitur Grohe  
Rainshower Classic.  
Wassereinlauf integriert

Brausetasse:

Polypex F90, 90x90x6cm, weiß, Kunststoff,

Brausekabine zweiseitig mit Schiebetüre Alu/Kunststoff,

Einhandmischer mit Brausestange und Einhandmischer  
mit Schlauchbrausegarnitur Grohe Rainshower  
Classic+ Brausestange

Küche: Kalt- und Warmwasseranschluß bis zum Eckventil.

Außenwasser: Frostsichere Außenarmatur bei allen Wohnungen.

Kostenaufteilung: Verbrauchsabhängig über Sub-Wasserzähler.  
Wärmemengenzähler von der LINZ AG beigestellt.

**11. Lüftung:**

Kleinventilatoren/Limodor für Sanitärräume mit  
separatem Schalter (kein Nachlaufrelais).  
Dunstabzug in der Küche (ausgenommen TOP  
102,202,302)

Untergeschoße:

Kellerabteile, Wasch-Trockenraum, Technik usw.

Schleuse Garage:

Be- und Entlüftung mechanisch bzw. natürlich lt.  
Behördenvorschriften

## 12. Elektro und Medien:

- Schalterprogramm: Busch&Jäger Future linear studioweiß oder Gira System 55 E2 weiß
- Stromversorgung: Die Versorgung erfolgt durch die Linz AG. Die Ermittlung des Stromverbrauchs erfolgt pro Wohnung samt Kellerabteil einschließlich dem jeweiligen Anteil der allgemeinen Bereiche.
- Stiegenhaus, Gänge, Müllraum, Fahrradraum:  
Diese werden ausreichend beleuchtet und **mit Bewegungsmeldern** in jedem Geschöß (Stiegenhaus) und vor jeder Wohnungseingangstür schaltbar ausgeführt.
- Waschküche, Trockenraum:  
Diese werden ausreichend beleuchtet. Sämtliche Installationen werden auf Putz ausgeführt.
- Tiefgarage:  
Die Installationen werden auf Putz ausgeführt. Die Beleuchtung der Tiefgarage wird mit Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr geschaltet. Flucht-Notbeleuchtung, CO- Warnanlage und Be- und Entlüftung gemäß Behördenvorschriften.
- Eingang: Türsprechanlage, Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder gesteuert. Videosprechanlage für Wohneinheiten
- Medien (TV, Internet, Tel.): Gemäß Wohnungsinstallationsliste
- Wohnungen: Die Anzahl der Steckdosen, Schalter und Lichtauslässe erfolgen gemäß nachstehender Wohnungsinstallationsliste.

### **Wohnungsinstallationsliste**

-Diele

Deckenauslässe lt. Plan über Wechsel-/Kreuzschalter oder Taster geschaltet. Innenstelle der Sprechanlage, sowie Reinigungsschuko bei der Wohnungseingangstüre. Steckdose und Telefondose lt. Plan. Vor der Wohnungseingangstüre Klingeltaster und Lichttaster (Stiegenhauslicht). Zuleitung von der Sprechanlage Haupteingang zum Wohnraum mit I-Rohr 25 bzw. FXP 25 teilweise UP, auf Boden oder Wand sowie in Schalung verlegt einschließlich Schlauchleitung 6x0,6mm<sup>2</sup> und Schalterdose. Innenstelle Sprechanlage (Wandapparat), Fabrikat Bticino Polyx Video

- Abstellraum

Deckenauslass über Ausschalter geschaltet. Steckdose beim Schwachstromabzweigkasten UP 200/200 lt. Plan. UP Wohnungsverteiler lt. Beschreibung.

- WC

Deckenauslass lt. Plan über Ausschalter geschaltet. Abluftventilator über Ausschalter.

- Bad

Ein Decken- und ein Wandauslass lt. Plan über je einen Ausschalter bzw. Serienschalter (lt. Plan) geschaltet. Schukosteckdose über Waschbecken (Schutzbereich beachten!). Abluftventilator über Ausschalter. 2x Schuko (eigener Stromkreis) für Waschmaschine und Wäschetrockner.

- Wohnessküche

Ein Deckenauslass Küchenbereich lt. Plan über Aus- bzw. Serienschalter geschaltet (lt. Plan). Ein Wandauslass über Ausschalter geschaltet im Küchenbereich (unter Hängekasten). Ein E- Herdauslass mit Dose und Klemmblock 5x2,5 mm<sup>2</sup>. Schukos für Kühlschrank, Mikrowelle, Dunstabzug und Arbeitsfläche lt. Plan.

1x Schuko (eigener Stromkreis) für Geschirrspüler.

Zwei Deckenauslässe lt. Plan Wohnzimmerbereich über Aus-/Wechselschalter geschaltet. Reinigungsschuko bei der Wohnzimmereingangstüre. Auslass für Raumthermostat bei der Zimmereingangstüre samt UP Schaltdose und Verkabelung lt. Anforderung Haustechnik.

Dreifachsteckdose, Antennen- und Telefondose beim Fernseher, weitere Steckdosen im Raum aufgeteilt (lt. Plan). Bei Terrassen und Loggien Wandleuchten lt. Plan über Ausschalter. Auf der Terrasse FR/UP Schuko.

- Gang

Deckenauslässe lt. Plan über Wechsel-/Kreuzschalter oder Taster geschaltet. 1x Reinigungsschuko.

- Schlafzimmer

Deckenauslass lt. Plan über Wechselschalter geschaltet. Reinigungsschuko bei der Türe, sowie je eine Schuko bei den Nachtkästchen Doppelbett. Schukosteckdose und Leerrohr für Schwachstrom Telefon/TV (lt. Plan).

- Kinderzimmer, Arbeitszimmer

Deckenauslass lt. Plan über Ausschalter geschaltet. Reinigungsschuko bei der Türe, Schukosteckdose im Raum aufgeteilt. Leerrohr für Schwachstrom Telefon/TV (lt. Plan).

- Sonnenschutz Wohnungen

Sämtliche Fenster (lt. Plan) werden mit einem 230V Anschluss (E-Jalousien funkgesteuert) versehen. Hofseitige Fenster werden mit einer Leerverrohrung vorgesehen (230V).

- Kellerabteil  
Deckenauslass lt. Plan über AP/FR Ausschalter geschaltet. Eine Schukosteckdose AP/FR.

**13. Außenanlagen :** EG: Überdachter Bereich befestigt

**14. Bemusterung:** Oben angeführte Muster können im Vertriebsbüro auf der Baustelle besichtigt werden.

**15. Sonstiges:**

15.1 Für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Ausstattungsbeschreibung verbindlich.

Graphische, 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 von dieser Ausstattungsbeschreibung, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt – sind, sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften bleiben vorbehalten.

15.2 Für die Gewährleistung gelten neben den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen vorrangig die vertraglichen Vereinbarungen, subsidiär gelten die ÖNORMEN.

Teile der Geschosdecken sind als Elementdecken ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt, produktions- und transportbedingt treten in den Räumen Stöße auf, welche glatt verspachtelt werden. Durch die besonders glatten Anschlussflächen können sich leicht optische erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und daher keinen Mangel darstellen. Auch in der ÖNORM wird darauf hingewiesen, dass Haarrisse nicht als Mangel anzusehen sind.

Vorhandene Silikonverfugungen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Diese Fugen sind dementsprechend einer regelmäßigen Prüfung und Erneuerung zuzuführen.

**E-REAL – Hauptstraße 28**  
**Stand: 19/12/2014**

**ZUSATZ ZUR**  
**BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**  
vom 10.10.2013

**Projekt:** **Hauptstraße 28** mit 2-geschoßiger Tiefgarage  
4040 Linz, Hauptstraße 28  
Gst. Nr. 1129; EZ 44; KG 45212 Urfahr

**11. Lüftung:**

**Kontrollierte Wohnraumlüftung**

Für die Wohnungen Nr. 102, 202, 302, mit nur straßenseitigen Fenstern, wird jeweils eine wohnungszentrale kontrollierte Wohnraumlüftungsanlage installiert. Die gemeinsame Außenluftansaugung- und Fortluftausblasung erfolgt über Dach. Die Steuerung der Lüfter erhält mehrere Auswahlmöglichkeiten, Zeitsteuerung, mehrere Lüftungsstufen und ein Sommerprogramm. Durch die mechanische Lüftung wird eine größtmögliche Wärmerückgewinnung gewährleistet. Der Luftaustausch ist 3- bzw. 4-Stufig manuell anpassbar.

Das Wärmerückgewinnungs-Lüftungsgerät wird jeweils im WC, wandhängend, oberhalb des Unterputzspülkastens installiert. Die Wärmerückgewinnung erfolgt über eine Luft/Luft-Gegenstromplattentauscher aus recycelbarem Kunststoff. Die Steuerung erfolgt mit einer Raumbedieneinheit mit einem LCD-Display und mit einer Folientastatur. Die Wohnraumlüftung ist mit einem Zu- und Abluftfilter ausgestattet.

Die Technischen Daten:

Luftvolumenstrom:	max. 170m <sup>3</sup> /h, bei 130Pa ext. Pressung
Thermischer Wirkungsgrad:	92%
Leistungsaufnahme:	max. 95W
Schalleistungspegel Zuluft:	62 dB(A) in 1m bei max. Leistung
Schalleistungspegel Abluft:	51 dB(A) in 1m bei max. Leistung
Schalleistungspegel Gehäuse :	42 dB(A) in 1m bei max. Leistung

Die Luftleistungen der einzelnen Räume:

Zuluft:	
Wohnzimmer:	70 m <sup>3</sup> /h
Schlafzimmer:	40 m <sup>3</sup> /h
Zuluft gesamt:	110 m <sup>3</sup> /h

Abluft:	
Küche:	40 m <sup>3</sup> /h
Badezimmer:	40 m <sup>3</sup> /h
WC:	20 m <sup>3</sup> /h
Abstellraum:	10 m <sup>3</sup> /h
Abluft gesamt:	110 m <sup>3</sup> /h