



# KROTTENSEE RESIDENZEN

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



## **ROHBAUARBEITEN, DACH, FASSADE**

### **Fundamentierung**

Stahlbetonfundamentplatte bzw. Streifenfundamente gemäß statischen Erfordernissen.

### **Erdung**

Das Objekt wird mit einer Erdungsanlage gemäß ÖVE ausgeführt.

### **Kanalisation/Entwässerung**

Sämtliche Rohre innerhalb und außerhalb des Gebäudes mit Kunststoffrohren.

### **Fußbodenaufbau**

schwimmender Zementestrich als Heizestrich (Fußbodenheizung) auf Trittschalldämmplatten und Beschüttung.

### **Außenmauerwerk**

Massive, kreuzverleimte Brettsperrholzplatte, in der statisch erforderlichen Stärke, mit Wärmedämmverbundsystem (siehe Pkt. Fassaden). Raumseitig mit Gipskartonvorsatzschale.

### **Zwischenwände**

Aus massiven, kreuzverleimten Brettsperrholzplatten (tragende Wände) oder Metallständerkonstruktionen, jeweils beidseitig, einfach mit Gipskartonplatten beplankt.

### **Decken**

Aus massiven, kreuzverleimten Brettsperrholzplatten, in der statisch erforderlichen Stärke, mit Gipskartonplatten, direkt beplankt oder abgehängt verkleidet.

### **Treppe**

Vollholztreppe auf Akustiklagern und mit Kautschukbelag belegt.

### **Dachaufbau**

Dachabdichtung mit EPDM-Folie oder gleichwertiges, samt Kiesschüttung, EPS-Wärmedämmung im Gefälle und selbstklebender Dampfsperrschichte.

### **Spenglerarbeiten**

Sämtliche Verblechungen, Dachrinnen, Regenrohre, etc. aus beschichteten Alublech. Farbe nach Wahl des Architekten.

### **Wand- und Deckenoberflächen**

Gipskartonplatten in der Spachtelqualität Q2 mit weißem Dispersionsanstrich.

### **Fassaden**

#### **Vollwärmeschutz**

Wärmedämmverbundsystem im Erd- und Obergeschoß aus 16cm starken EPS-F Wärmedämmplatten mit Silikat-Reibeputz.

#### **Holzfassade**

Hinterlüftete Holzfassade im Dachgeschoß (Penthouse) mit 16cm mineralischer Dämmung, Windsperre und beschichteter Holzverschalung.

## AUSBAUARBEITEN

### Fußbodenbeläge

Wohn- Schlaf- und Vorräume sowie Gangflächen mit Parkettboden Eiche inklusive passender Sockelleisten. Farbton gemäß Mustervorlage.

### Wand- und Bodenbeläge im Bad

keramische Bodenfliesen im Format 60x60cm und keramische Wandfliesen im Format 60x60cm im Spritzwasserbereich raumhoch und entlang der restlichen Wände ein ca. 1,20m hoher Fliesenschild. Farbton gemäß Mustervorlage.

### Wand- und Bodenbeläge im WC und Räumen mit WCs

keramische Bodenfliesen im Format 60x60cm.

An der Rückseite des WCs wird die Wandfläche bis Oberkante Vorsatzschale, bzw. ca. 1,20m Höhe, mit keramischen Wandfliesen im Format 60x60cm belegt.

Entlang der restlichen Wände werden Sockelleisten wie Bodenmaterial ausgeführt.

Farbton gemäß Mustervorlage.

### Terrassen-/ Balkonbeläge:

Feinsteinzeug- Platten im Format 60x60cm. Farbton gemäß Mustervorlage.

### Fenster und Fenstertüren:

Die Fenster und Fenstertüren werden als Kunststoff-Aluelemente mit 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt, Farbe nach Wahl des Architekten. Beschläge und Fenstergriffe aus der Standardkollektion des Herstellers.

### Sonnenschutz

Bei sämtlichen Fenstern und Fenstertüren werden Schächte für die Aufnahme von Raffstores mit ca. 70mm breiten Z-Lamellen hergestellt. Sämtliche Wohn- und Schlafräume erhalten funkgesteuerte Raffstore mit Z-Lamelle. Für jeden beschatteten Raum wird eine Funksteuerung übergeben. Farbe nach Wahl des Architekten.

### Außenfensterbänke

Außenfensterbänke aus pulverbeschichtetem Aluminium, Farbe nach Wahl Architekt.

### Hauseingangstüre

Gedämmtes Aluminium-Hauseingangsportal, thermisch getrennt, mit 3-fach Verriegelung, außen Niro-Griffstange, innen Niro-Drückergarnitur.

### Wohnungseingangstüren

Beschichtete, Holz-Wohnungseingangstüre (Marke Dana oder gleichwertig) mit ca. 42mm Dicke, Einfachfalz, Brand- und Rauchschutz-Qualifikation, Sicherheitsklasse W2.

### Innentüren und Zargen

weiße, gefalzte Vollbautürblätter (Marke Dana oder gleichwertig) mit Röhrenspaneinlage. Weiße Holzarge mit gesofteten Kanten.

*Innentüren in den beiden Penthäusern mit höherer Durchgangslichte (h=220cm)*

Drückergarnitur aus Edelstahl lt. Mustervorlage.

### **Geländer Konstruktion**

Terrassen und Balkongeländer werden als pulverbeschichtete Flachstahlkonstruktion ausgeführt. Farbe nach Wahl des Architekten

### **Schließanlage**

Die Wohnanlage wird mit einem zentralen Schließsystem aus Profilzylinder ausgestattet. Jede Wohneinheit erhält mind. 3 Schlüsseln. Die Allgemeinflächen und Postkästen werden in die Schließanlage eingebunden. Die Kellerabteile erhalten ein Vorhängeschloss.

## **HAUSTECHNIKINSTALLATION**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die Ortswasserleitung mit eigenem Wasserzähler für jede Wohneinheit.

### **Heizung**

Die gesamte Wohnfläche wird mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Beheizung und Warmwasserbereitstellung erfolgt über eine zentrale Wärmepumpeneinheit inklusive Warmwasser-Speicher. Die Raumtemperatur wird über ein zentrales Raumthermostat in Kombination mit einem Außentemperaturfühler geregelt.

### **Lüftung**

Sämtliche Wohnungen erhalten eine kontrollierte Wohnraumlüftung nach letzten Stand der Technik.

### **Sanitärausstattung Bad**

Eine Duschtasse 90x90cm mit Einhand-Brausebatterie, für Wandmontage mit Handbrause und Brausestange verchromt der Marke Laufen oder Gleichwertiges.

Badewanne optional.

Ein Waschtisch ca. 60x48 cm, weiß der Marke Laufen oder Gleichwertiges inklusive Einhebelmischer, verchromt Marke Laufen oder Gleichwertiges.

### **Sanitärausstattung WCs**

Ein Hänge-WC (Tiefspüler) der Marke Laufen oder Gleichwertiges inkl. Unterputzspülkasten mit weißer Betätigungsplatte (2 Mengenspülung) der Marke Geberit oder Gleichwertiges.

Ein Handwaschbecken inkl. Unterschrank ca. 40x22cm weiß, inklusive Einhebelmischer verchromt, der Marke Laufen oder Gleichwertiges.

### **Restliche Sanitärinstallationen**

In der Küche ein Warm- und Kaltwasseranschluss für die Spüle. Der Wasseranschluss des Geschirrspülers erfolgt mit einem Kombi-Eckventil beim Kaltwasseranschluss für die Spüle.

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss.

Jede Wohnung erhält einen Außenwasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur.

## ELEKTROINSTALLATION

Hochwertiges Schalter- und Steckdosenmaterial der Marke Busch & Jäger der Serie Future Linear oder Gleichwertiges.

Anzahl und Ausstattung der Elektroinstallation gemäß folgender Aufstellung:

Raum	Ausstattung
<b>Außenbereich</b>	1 Stk Wandauslass Terrassen-/ Loggialicht geschaltet
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach Terrasse/Loggia
	1 Stk Klingeltaster bei Eingangsbereich
	1 Stk Auslass für Raffstore je Fenster
<b>Vorraum</b>	1 Stk Bewegungsmelder Wand (schaltbar)
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach
	1 Stk Rauchmelder Batterie
	1 Stk Deckenauslass (über 3m Raumlänge = 2 Stk)
	1 Stk Gegensprechanlage
<b>AR</b>	1 Stk Aus/Wechselschalter
	1 Stk Decken- oder Wandauslass
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach bei Türe
<b>Treppe</b>	2 Stk Aus/Wechselschalter an Treppen An- und Austritt
	1 Stk Wandauslass
<b>WC</b>	1 Stk Aus/Wechselschalter
	1 Stk Deckenauslass
	1 Stk SCHUKO-Steckdose (2-fach, wenn Waschmaschine im WC)
<b>Bad (Bad/WC)</b>	1 Stk Aus/Wechselschalter
	1 Stk Deckenauslass
	1 Stk Wandauslass für Spiegelleucht
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach bei Türe
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 2fach WM (wenn in Bad)
	1 Stk SCHUKO-Steckdose je Waschbeckenamatur
<b>Zimmer (Kind, Arbeit):</b>	1 Stk Aus/Wechselschalter
	1 Stk Deckenauslass (über 20m <sup>2</sup> Raumfläche = 2 Stk.)
	4 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach (über 20m <sup>2</sup> Raumfläche = 5 Stk.)
	1 Stk Koaxialkabel (Kabelfernsehanschluss)

	1 Stk Rauchmelder Batterie
<b>Schlafen</b>	1 Stk Aus/Wechselschalter
	1 Stk Deckenauslass (über 20m <sup>2</sup> Raumfläche = 2 Stk.)
	4 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach (über 20m <sup>2</sup> Raumfläche = 5 Stk.)
	1 Stk Koaxialkabel (Kabelfernsehanschluss)
	1 Stk Rauchmelder Batterie
<b>Kochen/Essen/Wohnen:</b>	5 Stk Aus/Wechselschalter
	3 Stk Deckenauslass
	1 Stk Wandauslass Küche
	1 Stk Wandauslass 1fach Dunstabzug
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach Geschirrspüler
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach Kühlschrank
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach Backofen
	1 Stk 400C/16A Wand- oder Bodenauslass E-Herd
	3 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach
	2 Stk SCHUKO-Steckdose 2fach in Küche
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 3fach bei Wohnwand
	1 Stk Rauchmelder Batterie
	1 Stk Kabelfernsehanschluss

### Netzwerk/Multimedia:

Der Anschluss beim lokalen Kabelnetzbetreiber wird durch das Verlegen einer Leerleitung vom Anschlusskasten des Kabelnetzbetreiber in die Wohneinheit vorbereitet. Bei Bedarf ist durch den Käufer ein Vertrag über die Installation und Versorgung beim Kabelnetzbetreiber abzuschließen.

### PV-ANLAGE

Im Bereich der Flachdächer wird eine Photovoltaik- Anlage mit einer Gesamtleistung von ca. 40 KW<sub>peak</sub> errichtet. Der damit erzeugte Strom wird zur Versorgung der Allgemeinflächen und Wärmepumpen verwendet.

### AUSSENANLAGEN / GÄRTEN

Die Gartenflächen werden profiliert und gefräst. Die bearbeiteten Flächen werden für den Grasbewuchs besäht. (Gartenflächen sind teilweise im Gefälle oder weisen Böschungen auf) Terrassenbeläge aus Feinsteinzeug- Platten im Format 60x60cm oder Gleichwertiges. Farbton gemäß Mustervorlage.

Fahr- und Gehflächen werden asphaltiert, Parkflächen der Frestellplätze werden mit Rasengittersteinen ausgeführt.

## **KELLERABTEILE**

Die Kellerabteile im UG werden durch Systemtrennwände abgeteilt.

Jedes Kellerabteil erhält einen stromsparenden LED-Lichtbalken und einen Lichtschalter, kombiniert mit einer SCHUKO-Steckdose.

Die Bereiche der Kellerabteile werden nur temperiert ausgeführt.

Bodenbelag wird durch eine Oberflächenvergütung des Estrichs hergestellt.

## **GANGFLÄCHEN**

Gang- und Treppenflächen werden auf Grund des guten Trittschallschutzes mit Naturkautschukmaterialien inklusive passender Sockelleisten belegt.

Farbe nach Wahl des Architekten.

Die Beleuchtung wird mittels Bewegungsmelder und LED-Beleuchtung ausgeführt.

## **MÜLL- / FAHRRADABSTELLRAUM**

Im Bereich der Zufahrt wird ein eigenes Müllgebäude errichtet. Fahrradabstellplätze befinden sich in ausreichender Anzahl im Untergeschoß. Bodenbelag als geschliffener und versiegelter Betonboden.

## **KINDERSPIELPLATZ**

Der an der Südseite angelegte Kinderspielplatz wird mit einem 1 Meter hohen anthrazitfarbenem Maschendrahtzaun eingezäunt.

Eine Grundausstattung für den Kinderspielplatz wird bereitgestellt.

## **E-MOBILITÄT**

Die Tiefgaragenplätze erhalten eine Elektro-Leerverrohrung und können hier von den Wohnungseigentümern entsprechende Wallboxen für das Laden von Elektrofahrzeugen nachgerüstet werden. (Kosten für Strombezugsrechte und Lademanagement-Komponenten sind nicht im Kaufpreis enthalten und müssen mit dem zuständigen Elektroversorgungsunternehmen vereinbart werden)

### ***Hinweise:***

*In den Wohn- und Aufenthaltsräumen beträgt die Raumhöhe mindestens 250 cm, in den restlichen Räumen im EG mindestens 230 cm und im OG 240 cm. Unterhalb von Trägern beträgt die Raumhöhe mindestens 220 cm.*

*Alle von Maklern, Baufirmen bzw. auf der Baustelle tätigen Personen gemachten Zusagen betreffend Zusatzleistungen, Planänderungen bzw. Ausstattungsänderungen, welche dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht entsprechen oder ergänzen, sind nur bei einer*

*schriftlichen Vereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer gültig. Verzögerungen und Preisänderungen wegen zusätzlicher Vereinbarungen bleiben vorbehalten.*

*Die erforderliche Abtrennung zur Spritzwasserbegrenzung (z.B.: in Form einer Duschkabine) ist vom Käufer zu errichten.*

*Es gibt bauseitig eine strenge Ersteinstellung der Haustüren, Fenster und Terrassentüren.*

*Die Heizungs- und Lüftungsanlage (falls ausgeführt) ist jährlich durch einen Fachbetrieb zu warten.*

*Im ersten Jahr kann es wegen der Baufeuchte zu erhöhten Heizkosten (erhöhtem Stromverbrauch) kommen.*

*Die Anschlüsse der Waschtische und WCs an die Wände werden nicht silikoniert.*

*Risse bis 0,2 mm Rissbreite sind zulässig, wenn die bauphysikalischen und technologischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion nicht beeinträchtigt werden.*

*Bei der Beurteilung der visuellen Qualität von Mehrscheiben-Isolierglas gilt die ÖNORM EN 1279-1.*

*Die Luftwärmepumpen-Außeneinheit befindet sich jeweils im nördlichen Bereich (Allgemeinfläche) zwischen den einzelnen Baukörpern.*

*Für den Zustieg auf das Dach über die Terrasse im DG ist eine Aufstiegshilfe (beispielsweise eine Anlegeleiter) erforderlich. Sollte hier eine PV-Anlage errichtet werden, müsste diese im obersten Geschoss permanent zur Verfügung stehen.*

*Sollten zwischen den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Unterschiede bestehen, gilt vorrangig die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Arbeiten und Bauteile (Ausstattung), die nicht namentlich in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannt werden, sind nicht im Kaufpreis enthalten.*

*Zeichnerische und schriftliche Ausdrucksmittel in allen Plänen haben keine Gültigkeit für die Ausführung und begründen keine Leistungspflicht des Bauträgers.*

*Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt vorbehaltlich anderslautender behördlicher Vorschriften und allfälliger technisch notwendig werdender Änderungen.*

*In der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung durch Marken- und Typenbezeichnung festgelegte Produkte können durch gleichwertige Produkte ersetzt werden, ohne dass hierdurch irgendwelche Ansprüche des Käufers entstehen. Leistungen welche in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind im Kaufpreis nicht enthalten.*

*Visualisierungen stellen nur eine Symbolgrafik dar, welche von der Natur abweichen.*

*Die Erfahrung zeigt, dass es bei Bauausführungen zu Abweichungen von den Plänen kommen kann.*

*Wenn Sie Professionisten mit der Einrichtung Ihrer Wohnung beauftragen, bestehen Sie ausdrücklich darauf, dass der Professionist die Naturmaße nimmt.*

*Als Eigengarten ausgewiesene Flächen können teilweise mit Gefälle ausgeführt sein und beinhalten teilweise Böschungen die flächenmäßig nicht abgezogen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Eigengärten teilweise auf der Tiefgaragen- bzw. Kellerdecke errichtet werden. Eine etwaige Bepflanzung in diesen Bereichen ist jeweils mit dem Bauträger oder der Hausverwaltung abzustimmen.*

Für Fragen oder eine Beratung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

REAL 360 IMMOBILIEN GMBH  
Köglstraße 12, A-4020 Linz  
[office@real360.at](mailto:office@real360.at)

Ihr Ansprechpartner Bereich Salzkammergut:

**Anita Lemmerhofer**  
**0043 (0)676/843878808**  
[al@real360.at](mailto:al@real360.at)

