# BAU & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## PROJEKTBESCHREIBUNG

| | |
|---|---|
| **BVH:** | 8 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen mit großzügigen Außenflächen und Tiefgaragenstellplätzen |
| **Größen:** | von ca. 70,77 m² bis ca. 87,09 m² |
| **Ausstattung:** | schlüsselfertig |
| **GST-NR:** | 1523/10 |
| **EZ:** | 394 |
| **KG:** | 42106 Dorf |

## Kontakte:

**Bauträger:**
SHB Systemhausbau
Vormarkt Gurten 2
4982 Obernberg am Inn

**Vertrieb**:
Zeininger Immobilien GmbH
Harrachstraße 4/2/1, A-4020 Linz
Telefon: +43 732 243 121

## LAGE

Das Projekt wird in sehr ruhiger Lage auf einem leichten Hanggrundstück, am Rathberg in 4644 Scharnstein errichtet.  Es betet sich optimal in die ortsübliche Gebäudestruktur ein und wirkt absolut nachhaltig und energiebringend!

# TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Die in den Verkaufsblättern dargestellte Möblierung ist nicht Gegenstand der Wohnung und somit im Kaufgegenstand nicht enthalten. Die Visualisierungen dienen nur zur oberflächlichen Orientierung und können keinen Rechtsanspruch darstellen.

**Fundamente und Kellerwände—Tiefgarage:**

Fundamentplatte nach statischen Erfordernissen

Kellerwände außen aus Betonfertigteilen und Ortbeton—geeigneter Abdichtung

Auf der Hangseite wird das Gebäude mit Bohrpfählen gesichert und sind diese zugleich die Außenwände—Innenseitig wird eine Lage Stahlbeton zur optischen Begradigung hergestellt!

Entlang der rückseitigen Tiefgaragenwand wird ein Rigol oder Kiesstreifen zur Wasserableitung installiert!

**Hauptgebäude/Wohnräume**

**Außenwände:**
25 cm Ziegelmauerwerk mit Vollwärmeschutz
Der Vollwärmeschutz wird laut Energieausweis als Styropordämmung mit entsprechender Stärke hergestellt!

**Tragende Wände- Tragstruktur:**
17 - 25 cm Ziegel oder Beton nach stat. Erfordernis

Wohnungstrennwände: aus geeignetem, dem technischen Stand entsprechenden Schallschutzziegel oder Betonfertigteilen!

Lift—als eigenständiger Bauteil entkoppelt

**Innenwände**:
10—12 cm Mauerwerk verputzt—laut Plan.

**Decken:**
Stahlbetonelement Decken mit Aufbeton, Untersicht gespachtelt,
Estrich mit Fußbodenheizung

SHB
SYSTEMHAUSBAU

**Stiege (Stiegenhaus):**

Stahlbeton mit Beton oder Natursteinbelag—Tritt und Setzstufe !

**Geländer Stiegenhaus**

Der Norm entsprechende Metallkonstruktion—Handlauf—aus einfachen Stäben

**Innenputz**

Wohnräume: Gipsmaschinenputz, Nassräume: Kalk-Zement-Maschinenputz

**Außenputz**

Wärmedämmverbundsystem, laut Energieausweis und Plan, mit Reibputz - (Farbe nach Wahl des Architekten)

**Schlosserarbeiten**

Schließ- und Briefkastenanlage ausgeführt als Zentralschließanlage für Wohnungstüren, Hausbrieffachanlage, Abstellraum und Allgemeinzugang / Technikraum/ Hausmüll.

Balkongeländer—den Vorgaben der Baubehörde entsprechen—einfache Ausführung aus Metall und / oder Lärchenholzstäben!

**Dacheindeckung Haupt- und Nebengebäude:**
Flachdachabdichtung mit geeigneten dem technischen Stand entsprechenden Folien. Die Attikaverblechung wird aus Alublech hergestellt, weiter werden in Alu oder gleichwertig— Abläufe, Traufengitter und Ortgang und Giebelverblechung und Dachrinnen hergestellt. Dachdämmung laut Energieausweis. Ablaufrohre, Dach, Terrassen und Balkonverblechungen in Alu beschichtet—Farbe nach Wahl des Bauherrn.

SHB
SYSTEMHAUSBAU

# BAUTISCHLERARBEITEN / FENSTER– UND AUSSENTÜREN

**Hauseingangstüre:**

Kunststoff / Aluminium Haustüre - Farbe nach Wahl des Architekten

**Wohnungseingangstüren:**

Marke Kunex oder gleichwertig—den aktuellen technischen Stand entsprechend—Farbe weiß

**Fenster/Fenstertüren:**

Wärmegedämmte Kunststofffenster mit Alubeklipsung—innen weiß— außen, Farbe wie Dachverblechung—mit 3 Scheiben Isolierverglasung Dreh-Kipp- Ausführung. Balkon und Terrassen wie Plandarstellung.

**Sonnenschutz:**

Raffstore oder Rollo in Schienenführung mit Elektroantrieb—Schalter

**Fensterbänke:**

Außen: Alu - Fensterbank oder gleichwertig

Innen: Helopal weiß oder gleichwertig.

Symbolfoto

SHB
SYSTEMHAUSBAU

## MALERARBEITEN

**Wohnbereich**

Mineralische Farbe weiß für Wände und Decken gestrichen bzw. gespritzt

**Allgemeinflächen**

Dispersion weiß

**Stahlkonstruktionen**

Sämtliche Stahlkonstruktionen werden im Gebäudeinneren grundiert und beschichtet, alle Stahlteile im Freien sind feuerverzinkt und beschichtet.

## AUSSENANLAGE

**Fahrflächen zu Parkplätzen**

| | |
|---|---|
| Tiefgarageneinfahrt und Tiefgarage: | Bitukies einlagig |
| Stellplätze im Außenbereich: | Rasengittersteine Beton |

**Müllbereich:**
Im Gebäude—Tiefgarage—laut Plan

**Eigengärten—Allgemeinflächen (rückseitig):**

Begrünung / Bestand, Rasensaat als Ergänzung, es ist keine Grundstücksabgrenzung/ Gartenzaun-geplant—umlaufend wir das bestehende Gelände erhalten und nur links und rechts zu den Nachbargrundstücken die Zäune ergänzt (soweit erforderlich) an der Rückseite zur bestehenden Wiese werden keine Geländeveränderungen und / oder Zäune die eine Baulichkeit darstellen errichtet—eine natürliche Hecke ist angedacht—die Pflanzenwahl wird gemeinschaftlich durch die Eigentümer getroffen!

**Eigengärten—Allgemeinflächen**
Balkon du Terrassenseitig sind die Gärten—wie im Plan dargestellt mit einen der Baubewilligung entsprechenden Zaun (Holz-Metall) getrennt!

**Dachflächen Tiefgarage:**
Extensive Begrünung—für leicht Pflege

SHB
SYSTEMHAUSBAU

## SANITÄR-, HEIZUNGS-, LÜFTUNGS-, ELEKTROINSTALLATION

**Allgemein**

**Heizung:**

Lüftwärmepumpe—Splitgeräte —dem technischen Stand entsprechend

**Wärmeverteilung:**

Durch eine Fußbodenheizung - Modulrohr inkl. Zubehör wie Kunststoffträgermatte und Kleinmaterial und erforderlicher Verteilerschränke. Verlegeabstände je nach Wärmebedarf ca. 15 cm oder gleichwertig.

Abluft Bäder / WC Anlagen Fensterlüftung / mechanisch belüftet bei innenliegenden Räumen

**Küche:**

Messing verchr. Eckventile, Geschirrspülanschluss

**Bad:**

Waschmaschine/Waschmaschinensiphon UP-Ausführung

**Wasserleitung:**

Mehrschichtverbundrohre bzw. Kunststoffrohre
Ablaufleitung Kunststoffrohre

**Außenanlage:**

Wasserauslässe (frostsicheres Entleerungsventil) in Privatgärten, Allgemeinfläche Terrasse oder Balkon - 1 Stück pro Wohnung.

## HEIZUNGSINSTALLATION

**Fußbodenheizung:**

Heizungsrohre
Wohnungen: Mehrschichtverbund und Kunststoffrohre;
Verteilerkasten- Stahl
Isolierung
Laut Erfordernis

SHB
SYSTEMHAUSBAU

**Heizungsrohre**

Wohnungen: Mehrschichtverbund und Kunststoffrohre; Verteilleitung Stahl

**Isolierung**

Laut Erfordernis

## LÜFTUNGSINSTALLATION

**WC, Bad EG:**

Einzelraumlüfter bei innenliegenden Sanitärräumen. In Räumen mit Fensterlüftung optional

Küche Umluft

Abluftleitung - Kunststoff- oder Spirorohr

**Allgemein:**

E- Verteilerschrank nach ÖVE mit Fl im Bereich Technik EG

Keine Leuchten und Leuchtmittel in den Wohnräumen der ETW

## ELEKTROINSTALLATION

**Küche:**
Anschluss für E-Herd
Steckdose für Kühlschrank
Steckdose für Geschirrspüler
1 Deckenauslass mit Schalter
1 Wandauslass mit Schalter
4 Schuko-Steckdosen im Bereich der Arbeitsplatte
1 Schuko-Steckdose für Dunstabzug

**Wohnzimmer/Esszimmer:**
6 Schuko-Steckdosen (Medienanschluss)
1 Deckenauslass mit Wechselschalter
Leerverrohrung Antennenanschluss für Fernsehen, Satellitenempfang oder Kabel Leerverrohrung für Telefon

SHB
SYSTEMHAUSBAU

**Schlafzimmer:**
2 Schuko-Steckdosen im Bereich der Betten
1 Schuko-Steckdose im Bereich der Lichtschalter als Reinigungssteckdose
1 Deckenauslass mit Schalter

**Zimmer/Kinderzimmer:**
1 Schuko-Steckdose im Bereich der Betten
1 Schuko-Steckdose im Bereich der Lichtschalter als Reinigungssteckdose
1 Deckenauslass mit Schalter
2 Schuko-Steckdosen im Bereich Arbeitsplatz

**Vorraum/Gang:**
Wohnungsverteiler (Sicherungskasten), beschriftet
2 Deckenauslässe mit Wechselschalter
1 Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung mit Video
Leerverrohrung für Telefon
1 Reinigungssteckdose

**Abstellraum:**
1 Decken- oder Wandauslass mit Schalter
1 Schuko-Steckdose

**Bad:**
1 Schuko-Steckdose für Reinigung
2 Steckdose mit Klappdeckel bei Waschbecken
1 Wandauslass im Bereich des Waschbeckens mit Schalter
1 Deckenauslass mit Schalter
Abluftventilator (optional)
Badewannen bzw. Leitungserdung

**WC:**
1 Deckenauslass/Spiegelauslass
1 Auslass für Abluftventilator bei innenliegenden WC, bei außenliegenden WC (optional)

**Balkon und Terrasse Loggia:**
2 Wandauslässe für Leuchten und 1 Wechselschalter
1 Schuko-Steckdose.
2 Wandleuchten (nach Wahl des Architekten)

**Eigengärten - zur Traun:**
1. Leerverrohrung für E. Installation

SHB
SYSTEMHAUSBAU

## ELEKTROANLAGE ALLGEMEIN

Vor jeder Wohnungseingangstüre ist ein Lichtschalter sowie ein Klingeltaster vorgesehen.
Gegensprechanlage - Klingeltableau mit Video.
Rauchmelder nach OIB Richtlinien.

## ALLGEMEINBELEUCHTUNG / AUSSENLEUCHTEN

Hauszugänge, Stiegenhaus, Fahrrad und Hausmüll - (Nach Wahl des Architekten)

## BODENLEGERARBEITEN / PARKETTBÖDEN

**Wohnbereich - Schlafbereich - Küche - Abstellraum**

| | |
|---|---|
| Standard Ausstattung: | 3 - Schicht/Fertigparkett Eiche hell geölt |
| Format: | 3 Stab - 2200 mm x 192 mm, NS ca. 4 mm |

# FLIESENLEGERARBEITEN / STEINLEGERARBEITEN

**Bad und WC**

Boden — Fliesen oder Feinsteinzeug— Format ca. 30/60 cm im Dünnbettverfahren geklebt

**Wände Bad, WC**

Fliesen weiß —Format ca. 25/45 cm im Dünnbettverfahren bis auf Deckenunterkante im Bad und WC ca. 1,20 m, geklebt

**Diele und Vorraum**

Fliesen - Format ca. 30/60 cm im Dünnbettverfahren geklebt

**Stiegenhaus,**

Fliesen grau —Format ca. 30/30 cm im Dünnbettverfahren geklebt

SHB
SYSTEMHAUSBAU

**Innentüren Holz WC - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Abstellraum**

| | |
|---|---|
| Türblatt | weiß lackiert glatte Oberfläche, inklusive Gummidichtung zB.: Kunex oder gleichwertig |
| Zarge | Holzumfassungszarge bei Innentüren - Durchgangshöhen laut Plan |
| Beschlag | Türdrücker Alu, Rundstabdesign mit Rundrosetten, Buntbart<br>Bad und WC mit WC-Beschlag |

Symbolfoto

# Sanitäre Einrichtungsgegenstände

## Wannenanlage

Kaldewei Badewanne weiß 170x75cm

Hansa Primo Wannenmischer inkl. Hansa Handbrausegarnitur

## Brausenanlage

Geberit Duschrinne CleanLine 20 30-130cm ablängbar, Metall gebürstet

Hansa Primo Brausemischer inkl. Hansa Wandstangengarnitur

## WC –Anlage

Laufen Pro Wand-WC Tiefspüler weiß inkl. Laufen Pro WC-Sitz weiß

Geberit Sigma01 Betätigungsplatte weiß

## Waschtisch Anlage

Laufen Pro Waschtisch 60x48cm weiß
Hansa Primo Waschtischmischer

## Handwaschbecken

Laufen Pro Handwaschbecken 45x34cm weiß

Hansa Primo Waschtischmischer

**HSK Line Badheizkörper mit Standardanschluss weiß - 600 Watt**

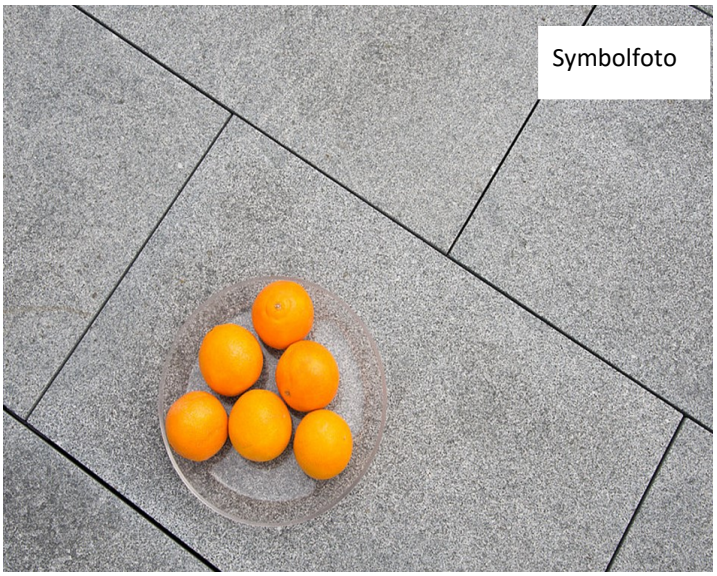
| | |
|---|---|
| Serie: | Line |
| Material: | Stahl |
| Farbe: | weiß |
| Breite: | 60 cm |
| Höhe: | 121,5 cm |
| Typ/Tiefe: | 11,7 cm |
| Elektropatrone, Heizmedium: | Wasser |
| Wärmeleistung E-Patrone: | 600 Watt |

Symbolfoto

## TERRASSEN UND BALKONBELÄGE

Balkon/Terrasse

Betonplatte 40/60 auf Unterkonstruktion



## AUSSTATTUNGSÄNDERUNGEN

Die von uns mit der Herstellung des schlüsselfertigen Objektes beauftragen Professionisten werden der im Baufortschritt entsprechender Reihenfolge beauftragt.

Eine Professionistenliste wird Ihnen bei Ausbaubeginn übermittelt.
Eventuelle Änderungs- bzw. Sonderwünsche sind vom Wohnungserwerber direkt mit dem Bauträger und auf keinen Fall mit den Professionisten abzustimmen.

Eine Verrechnung von Mehr- oder Minderkosten aufgrund von Sonderwünschen ist ausschließlich zwischen dem Wohnungserwerber und dem Bauträger zu vereinbaren.

Was nicht in der Baubeschreibung angeführt ist, wird nicht geliefert bzw. geleistet.
Allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen, begründet durch technische Erfordernisse und behördliche Vorschriften, soweit sie keine Verschlechterung der Ausstattung bewirken und soweit sie die Lage und Bestand der Wohneinheiten nicht nennenswert verändern, bleiben dem Bauträger vorbehalten.
Sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind (zum Beispiel: Versetzen von Wänden, Türen etc.) und mit einem Planwechsel der Baubehörde zur Bewilligung vorgelegt werden müssen, sind mit Kosten verbunden, welche der Wohnungserwerber zu tragen hat.

## ALLGEMEINES ZUM BAU

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen. Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen besseren Nährboden bieten.

Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen. Keinesfalls ist es empfehlenswert, die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren, da dadurch die Abgabe der in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit unterbunden bzw. verzögert wird.

Gleichzeitig zu oben angeführten Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und nicht notwendigerweise einen Mangel darstellen. Aus vorgenannten Gründen empfehlen wir, die von uns bauseits gelieferte Malerei ein bis zwei Jahre zu belassen und erst nach diesem Zeitraum Tapezier- bzw. Malerarbeiten, nach Ihren persönlichen Wünschen entsprechend ausführen zu lassen.

SHB
SYSTEMHAUSBAU

## GRUNDRISSÄNDERUNGEN

In der Regel sind tragende Wände, Stiegen, Installationsschächte sowie Fenster und Wohnungs- bzw. Hauseingangstüren in ihrer Lage unveränderbar.

Bei Änderungen an nichttragenden Wänden ist sicherheitshalber das Einvernehmen mit der Heizungsfirma herzustellen, um eine eventuell erforderliche, allenfalls mit Kosten verbundene Neuberechnung der Heizkörperdimensionierung (Fußbodenheizung) zu veranlassen.
Eine Änderung an nichttragenden Wänden macht zusätzlich meist eine Änderung der bauseits bereits in den Decken und Wandscheiben eingebrachten Elektroauslässe erforderlich.

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

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 Einbaumöbeln zu sorgen.

## SCHLUSSBEMERKUNGEN

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht der dem derzeitigen Planungsstand entsprechenden Genauigkeit. Die Einreichpläne stellen keine rechtsverbindliche Grundlage dieser Baubeschreibung dar.

Maßgebend für den Lieferumfang sind ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sowie die im Kaufanbot/Kaufvertrag schriftlich getroffenen Vereinbarungen.
3D Schaubilder die aus optischen und gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, sowie Möbel und Kücheneinrichtungen in den Plänen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sofern Sie dem Erwerber zumutbar, besonders wenn Sie geringfügig/gleichwertig und sachlich gerechtfertigt sind, sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, bleiben vorbehalten.

Sämtliche Anschlusskosten für Kanal, Wasser, Strom, Heizung sowie Verkehrsflächenanteil sind im Kaufpreis enthalten.
Die Freischaltung für Telefon, Fernsehen und Internetanschluss hat der Eigentümer beim Netzanbieter selbst zu beantragen.

Symbolfotos-, Druck- und Satzfehler vorbehalten!

**SHB Systemhausbau GmbH**
Bauträger | Baumeister | Immobilien
Vormarkt Gurten 2 Top 16
4982 Obernberg am Inn
office@systemhausbau.co.at

SHB
SYSTEMHAUSBAU