

VORABZUG



DR.-WIMBERGER-STRASSE 4
NEUBAU
4663 Laakirchen
Bau- und Ausstattungsbeschreibung

1 Allgemeines

1.1 Adressen und Zuständigkeiten

Bezeichnung des Bauvorhabens: Dr.-Wimberger-Straße 4, 4663 Laakirchen

Bauherr: NEU-BAU Invest und Management GmbH
Moosbergweg 55, 4810 Gmunden

Beratung & Vertrieb:

Planung: Neu-Bau Invest und Management GmbH
Klemens Portenschlager
Tel.: 0664-8771484
E-Mail: projektleitung@neubau-invest.at

Projektleitung: Neu-Bau Invest und Management GmbH
Klemens Portenschlager
Tel.: 0664-8771484
E-Mail: projektleitung@neubau-invest.at

Bauzeitplan: Baubeginn: September 2025
Fertigstellung: Mai 2027

1.2 Allgemeine Projektbeschreibung

Das Projekt in 4663 Laakirchen, Dr.-Wimberger-Straße 4 umfasst die Sanierung der bestehenden Pension Attwenger sowie die Errichtung eines Neubaus samt Tiefgarage.

Das Projekt umfasst:

- Sanierung bestehendes Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten
- Aufbau auf bestehende Garage mit 1 Wohneinheit
- Neubau mit 9 Wohneinheiten und 15 Tiefgaragenstellplätzen

Die Erschließung erfolgt von der Dr.-Wimberger-Straße.

In der Tiefgarage sind 15 Stellplätze situiert, im bestehenden Garagengebäude 2 Stellplätze und für Besucher stehen insgesamt 4 Freistellplätze zur Verfügung.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum öffentlichen Spielplatz, wird am eigenen Grundstück keiner errichtet.

Die Wohnungen werden als 2- und 3-Raum-Wohnungen ausgeführt. Jeder Wohnung ist eine Loggia bzw. Terrasse zugeordnet, die EG-Wohnungen erhalten zus. Eigengärten.

Jeder Wohneinheit ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Das Wohnhaus wird mittels Luftwärmepumpe beheizt, ist an das örtliche Kabelnetz und an die öffentliche Kanal- und Wasserversorgung angeschlossen.

Sämtliche Darstellungen sind Symbolbilder und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen.



2 Bau- und Ausstattungsbeschreibung

2.1 Beschreibung des Bauvorhabens

Lage des Bauvorhabens:

Das geplante Bauvorhaben wird auf dem Grundstück Parz.-Nr. 372/4, 376/1, .193, 375, 372/3 KG 42131 Laakirchen entsprechend Baubewilligung Zl. 131-9-6935/2024-WP errichtet.

Beschreibung des Bauvorhabens:

PKW-Stellplätze:

Jeder Wohneinheit ist ein TG-Stellplatz bzw. Garagenstellplatz zugeordnet, zusätzlich können 3 TG-Stellplätze erworben werden.

Die Tiefgarage ist vom Alt- und Neubau direkt zu erreichen.

Außenanlage - Allgemeinflächen:

Die Erdgeschosswohnungen erhalten zu den Terrassen eine Grünfläche zugeordnet (können auch Schrägflächen beinhalten). Die Aufstellung von Gartenhütten, Sichtschutz und ähnlichem ist auf dieser Grünfläche nicht gestattet.

Die nicht zugeordneten Flächen wie Zugänge, Kinderspiel- und Gemeinschaftsplatz, Fahrradabstellbereiche sind Allgemeinflächen. Sie werden teilweise asphaltiert, geschottert, mit Rasengittersteinen verlegt oder begrünt.

Müll:

Die Müllentsorgung (Restmüll) erfolgt über Gemeinschaftstonnen am eigenen Müllplatz im Bereich der Besucherstellplätze gemeinsam für alle Häuser.

Fahrradabstellplatz:

Fahrradabstellplätze befinden sich bei den jeweiligen Hauseingängen sowie im Fahrradabstellraum in der TG.

2.2 Technische Beschreibung des Bauwerkes

Außenwände (tragende, EG, RG):	Ziegelmauerwerk 25 cm mit 20 cm Vollwärmeschutz bzw. im DG teilw. Holzverkleidung mit 12 cm Mineralwolldämmung
Kellerwände	Stahlbeton 25 cm, mit einseitiger Wärmedämmung
Innentrennwände	10 cm Ziegel-Trennwand
Decken:	Deckenart: Stahlbetondecke
Fußbodenaufbauten: (von oben nach unten)	
KG: (Standardaufbau)	<ul style="list-style-type: none"> • Estrich • PE – Folie, • Fundamentplatte • Abdichtung braue Wanne • Sauberkeitsschicht • Gewachsener Boden
EG - DG: (Standardaufbau)	<p>Fußbodenbeläge siehe Plan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Belag • Heizestrich • PE – Folie, • Trittschalldämmung • Wärmedämmung (wo erforderlich) • Ausgleichsschüttung • Betondecke • Spachtelung
Stiegen:	Betonstiegen gefliest
Stiegegeländer:	Stahlsprossengeländer
Loggiengeländer:	Brüstung aus PV-Modulen
Fassadengestaltung:	Putzflächen, Farbe nach Wahl des Planers DG Holzverkleidung
Innenputz:	Gipsputz
Dach:	Flachdach
Ver- und Entsorgung:	<p>Anschlüsse an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal), die Verbrauchsmessung von Strom erfolgt über einen eigenen Stromzähler, die Wasserverbrauchsmessung pro Einheit erfolgt über einen Kaltwasserzähler.</p> <p>Für Telefon und Internet steht eine Glasfaseranbindung zur Verfügung.</p>
Heizung:	<p>Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe.</p> <p>Die Wärmeabgabe erfolgt über Fußbodenheizung</p> <p>Je Wohnung ist ein eigener Wärmemengenzähler installiert.</p>

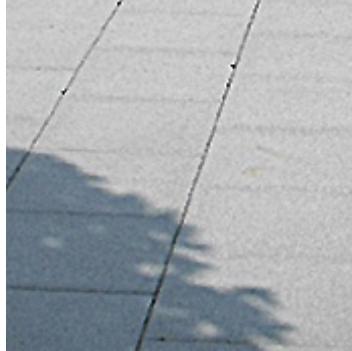
2.3 Ausstattungsbeschreibung

2.3.1 Wohnungen

2.3.1.1 Böden

Terrasse:

EG: Betonplatten

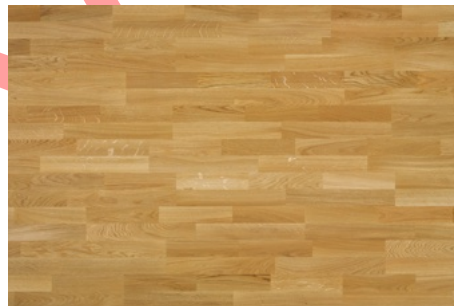


OG+DG: Holzlattenrost Lärche



Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlaf-,
Kinderzimmer, Flur, Vorraum/Foyer, AR:

Fertigparkett, Eiche, werkseitig versiegelt,
mit Sockelleiste



Bäder und WC's:

Feinsteinzeug: Format 60/30 cm, in Bahnen verlegt
Farbe zur Auswahl: Elfenbein, Anthrazit und Hellgrau



2.3.1.2 Wände

Küche, Wohn-,
Schlaf-, Kinderzimmer,
Windfang, Vorraum, Flur:

Wandflächen Farbe: weiß

Bad:

Keramische Fliesen, Format 30/60 cm liegend verlegt bis ca. 220 cm hoch verlegt, Farbe: weiß

WC:

Keramische Fliesen, Format 30/60 cm Höhe ca. 120 cm, Farbe: weiß matt Kristall white



Decken

Decke gespachtelt, Anstrich in Farbe: weiß

2.3.1.3 Fenster

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung

Außenfensterbänke:

Aluminium, Farbe: weiß

Innenfensterbänke:

weiß, Helopal

2.3.1.4 Sonnenschutz

als Standard werden Unterputzkästen mit Außenjalousien ausgeführt, Farbe lt. Farbkonzept.



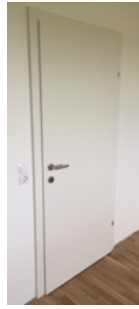
2.3.1.5 Türen

Wohnungseingangstüren:

Schallschutz-/Wohnungseingangstür mit MAX-Oberfläche.

Innentüren und Türstöcke:

Holzürblatt überfärbt, lackiert Farbe: weiß, inkl. Beschlag, Höhe 200 cm Holzarge weiß lackiert



2.3.1.6 Sonstige Ausstattungen

Türsperranlagen:

Wohnungstür, Briefkasten, Kellerabteil, Haustür werden mit einem Schlüssel gesperrt, 5 Stück Schlüssel pro Wohnung

Postkästen:

Briefkastenanlage im Eingangsbereich neben Haustüre.

2.3.1.7 Sanitäre Einrichtungen

Folgende Sanitäreinrichtungsgegenstände sind bauseits für die Wohneinheiten vorgesehenen:

WC:

WC:

Flachspül-Wandklosett mit Unterputzspülkasten, Montagegestell und weißer Drückerplatte mit Zweimengenspültechnik, inkl. WC-Sitz samt Deckel in weiß

Handwaschbecken WC:

Waschtisch, Farbe: weiß

Waschtischarmatur:

Kaltwasserarmatur für den Handwaschtisch, Oberfläche verchromt

Bad:

Badewanne:

Größe 180/80 cm, mittiger Ablauf, Farbe weiß, inkl. Wannenträger

Badewannenarmatur:

Verchromte Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Umstellung und automatischer Rückstellung Brause/Wanne, samt Schlauchbrausegarnitur, Wannenfüll- und Ablaufgarnitur

Dusche

verflies mit Ablaufrinne in Edelstahl lt. Plan

Waschtisch:

Waschtisch, Farbe: weiß

Waschtischarmatur:

Einhandmischer (Kalt- und Warmwasser) für den Waschtisch, Oberfläche verchromt

Waschmaschinenanschluss:

Absperrventil Kaltwasser und Abflussanschluss mit Sifon

Küche:

Spüle:

Kalt- und Warmwasseranschluss, Doppelspindeleckventil zum Anschluss eines Geschirrspülers

Terrasse/Garten:

Gartenleitung: Frostsichere Außenarmatur mit automatischer Entleerungsfunktion, Oberfläche verchromt

2.3.1.8 Lüftungsanlage

Jede Wohnung ist mit einer Wohnungslüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Diese kontrollierte Wohnungslüftung dient zur Be- und Entlüftung des gesamten Wohnbereichs. Dabei wird die Frischluft von Außen angesaugt, gefiltert und über den Wärmetauscher im Lüftungsgerät geführt, durch die warme Abluft erwärmt und in den Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Kinderzimmer und Schlafzimmer) eingeblasen. Die verbrauchte Luft wird in Bad, WC, AR und Küche abgesaugt.

Das Lüftungsgerät ist 3-stufig schaltbar, somit kann der Luftaustausch jederzeit den persönlichen Bedürfnissen angepasst werden. Die automatische Lüftungsanlage gewährleistet auch bei geschlossenen Fenstern die ständige Absaugung von Luftschadstoffen, Gerüchen und Feuchtigkeit sowie die Zufuhr gefilterter und temperierter Frischluft. In Bad, WC und Küche wird jeweils ein Boost-Schalter ausgeführt.

Küchen nur Umluftdunstabzug mit Aktivkohlefilter möglich, welcher vom Eigentümer im Zuge der Kucheneinrichtung einzubauen ist.

2.3.1.9 Heizungsinstallation

Wärmeerzeugung: Luft-Wasser-Wärmepumpe

Warmwassererzeugung: Luft-Wasser-Wärmepumpe

Wärmeabgabe: Fußbodenheizung

2.3.1.10 Elektroinstallation

Sämtliche Angaben (Situierung) für Steckdosen, Strom- und Lichtauslässe und Leerdosen für diverse Anschlüsse, sind aus dem Plan zu entnehmen. Beleuchtungskörper, usw. werden bauseits nicht beige stellt. Bei Lichtauslässen kann ein Wand- oder Deckenauslass ausgeführt werden.

Schalter-, Taster-, Steck-, und Anschlussdosenprogramm: Kunststoff, weiß, Busch & Jäger Futur Linear



Küche:	Anschluss für E-Herd 2 Steckdosen für Kühlschrank und Gefrierschrank 1 Deckenauslass mit Schalter 1 Wandauslass mit Schalter 3 Schuko-Steckdosen im Bereich Arbeitsplatte 1 Schuko-Steckdose für Dunstabzug 1 Schuko-Steckdose für Geschirrspüler
Wohnzimmer:	Zentrale Sprechstelle zur Haustür 4 Schuko-Steckdosen 2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung 2 Multimediadosen (TV, Internet oder TEL) 1 Schalter für Lichtauslass Terrasse 1 Schalter für Steckdose Terrasse
Schlafzimmer:	2 Schuko-Steckdosen im Bereich der Betten 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung zu den Betten 1 Schuko-Steckdose bei Lichtschalter 1 Multimediadosen (TV, Internet oder TEL) 2 Schuko-Steckdosen neben Multimedia
Zimmer:	4 Schuko-Steckdosen 1 Deckenauslass mit Schalter 1 Schuko-Steckdose bei Lichtschalter 1 Multimediadosen (TV, Internet oder TEL) 2 Schuko-Steckdosen neben Multimedia
Vorraum/Diele:	Wohnungsverteiler Situierung lt. Plan 1(2) Deckenauslass mit Wechselschaltung 1 Klingel mit Taster vor der Wohnungstür 1 Schuko-Steckdose für Reinigung
Abstellraum:	1 Decken oder Wandauslass mit Schalter 1 Schuko-Steckdose Reinigung (2 Schuko-Steckdosen Waschmaschine/Trockner) wenn nicht im Bad
Bad:	1 Deckenauslass mit Schalter 1 Wandauslass mit Schalter 1 Doppelschuko-Steckdose bei Waschbecken 1 Schuko-Steckdose Reinigung 2 Schuko-Steckdosen Waschmaschine/Trockner
WC:	1 Wand oder Deckenauslass mit Schalter
Terrasse:	Deckenauslässe lt. Plan Schalter im Wohnzimmer 1 Schuko-Steckdose
Kellerabteil:	1 Deckenauslass mit Schalter 1 Schuko-Steckdose
Energieversorgung:	E-Zählerverteiler für alle Wohnungen werden im Kellergeschoß untergebracht. Zuständiges Energieversorgungsunternehmen ist die Netz OÖ.
Telefon:	Festnetz wird nicht ausgeführt, es besteht die Anschlussmöglichkeit über die Glasfaserleitung.

Internetversorgung:	Die Wohnungen sind an das Leitungsnetz der Magenta angeschlossen. Die Verkabelung erfolgt bis zum Schwachstromverteiler unterhalb des E-Verteilers, die Multimediadosen sind von hier aus mit Multimediakabel installiert. Der Eigentümer hat den Anschluss direkt mit den jeweiligen Anbietern zu vereinbaren und die monatl. Gebühren zu bezahlen.
Leitungen:	Im Gebäude sind sämtliche Leitungen Unter-Putz ausgeführt. Im Keller sind die Leitungen Auf-Putz ausgeführt.
Blitzschutz/Erdung:	Das Objekt wird mit einer Blitzschutzanlage gemäß ÖVE/ÖNORM E8049 ausgeführt.
Außenbeleuchtung:	Im Zugangsbereich werden die Leuchten bei den Eingängen über Schalter bzw. über Bewegungsmelder geschaltet.
Tiefgarage:	Die Errichtung von Wallboxen am Tiefgargenstellplatz ist möglich, für Ladestationen (Wallbox) bis max. 11 kW wird bauseits die Verbindung zum Stromzähler hergestellt. Die Wallbox selber sowie die Verkabelung ist als Sonderwunsch direkt vom Wohnungskäufer beim beauftragten Elektronunternehmen zu beauftragen. Bauseits wird das Lademanagement und die Abrechnungssoftware zur Verfügung gestellt, die Stromkosten werden von der Hausverwaltung über den Allgemiestrom abgerechnet und den Verbrauchern zugeordnet. Nach derzeitiger Rechtslage wird die Errichtung von Ladestationen vom Umweltschutzministerium gefördert, Voraussetzungen und Details unter www.umweltfoerderung.at , Einreichung und Abwicklung ist vom Wohnungskäufer direkt zu erledigen.

2.3.2 Erschließungsflächen

2.3.2.1 Hauseingang bei Wohnungen:

Die Wohnungen sind mit einer Zentralsperre ausgestattet, d.h. mit dem Wohnungsschlüssel kann auch die Haustüre, die Kellereingänge, die Kellerabstellräume, der Trockenraum, Fahrradabstellraum und der Briefkasten gesperrt werden. Klingeltastertableau und Gegensprechanlage, elektrische Haustüröffner (von jeder Wohnung aus zu betätigen).

2.3.2.2 Stiegenhaus Wohnungen:

Klingeltaste vor jeder Wohnungstür, Eingangsbeleuchtung

Böden:	Plattenbelag Feinsteinzeug oder vergleichbares, lt. Konzept Bauherr
Treppen:	Plattenbelag Feinsteinzeug oder vergleichbares, lt. Konzept Bauherr
Wände, Decken:	Mineralfarbenanstrich, Farbe lt. Farbkonzept Bauherr

2.3.2.3 Außenanlagen

Kinderspielplatz:	wird nicht errichtet
Gehwege:	Asphaltiert oder gepflastert
Trennung zwischen den einzelnen Gartenanteilen	Hecke
Gärtnerische Gestaltung:	Alle nicht befestigten Flächen werden begrünt. Die Bepflanzung erfolgt mit heimischen Bäumen, Busch- u. Heckenpflanzen. Die Außenanlagengestaltung kann den Gegebenheiten vor Ort angepasst werden, wodurch sich Änderungen im Gefälle ergeben können. Die Entscheidung über Stützmauern oder Ausführung von Böschungen wird während der Bauphase den Gegebenheiten vor Ort angepasst.

Vorbehalten bleiben allfällige Änderungen der Ausführung und Ausstattung begründet durch behördliche Vorschriften oder andere Erfordernisse oder aus dem Altbestand bedingte Gegebenheiten soweit sie Lage und Bestand der Wohneinheiten nicht nennenswert verändern und keine wesentliche Verschlechterung der Ausstattung bewirken. Ausdrücklich behält sich der Bauherr vor, eine Änderung der Ausstattung sofern es sich um eine Verbesserung der Qualität handelt.

Die Ausstattung ist lt. derzeitigem Stand und kann auf Grund äußerer Umstände (Ukraine-Krieg, Umweltkatastrophen, etc) abweichen.

ALLGEMEINES ZUM NEUBAU:

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit sowohl zum Austrocknen als auch zum sich 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, welche durch die kontrollierte Wohnraumlüftung unterstützt wird, 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 verhindert bzw. verzögert wird.

Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können sowohl geringfügige Schwindrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und nicht notwendigerweise einen Mangel darstellen. Dies gilt auch für die Silikonfugen.

Aus vorgenannten Gründen empfehlen wir, die von uns bauseits gelieferte Malerei ein bis zwei Jahre zu belassen und erst nach diesem Zeitpunkt Tapezierungs- und Malerarbeiten Ihrem persönlichen Wunsch entsprechend ausführen zu lassen.

Möbel dürfen nur, mit mindestens 5 cm Hinterlüftung an Außenwände montiert werden. (sonst Schimmelbildung möglich)

ANHANG ZUR AUSSTATTUNGLISTE
SANITÄRAUSSTATTUNG

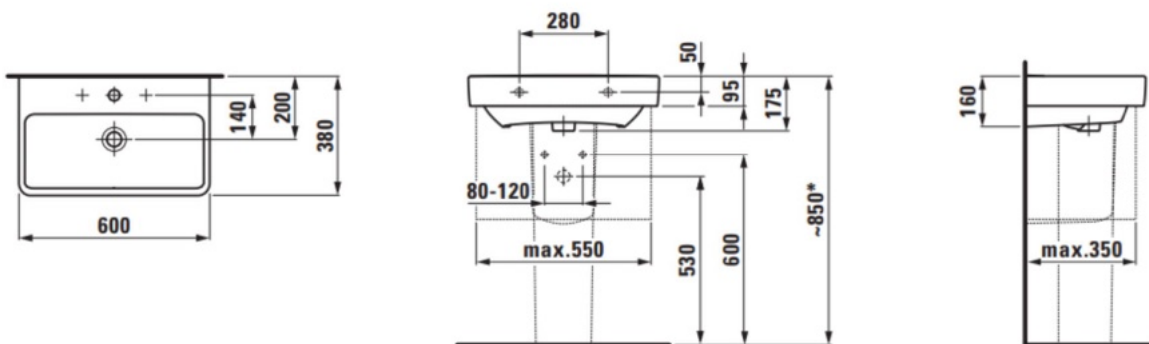
1. **Waschtisanlage**

Fabrikat: Laufen

Typ: Pro S Compact, Hahnloch mittig mit Überlauf, 60x38cm



TECHNISCHE ZEICHNUNGEN / M 1 : 20



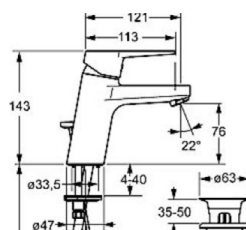
2. **Waschtischarmatur**

Fabrikat: Hansa

Typ: Twist Waschtischmischer 09092283



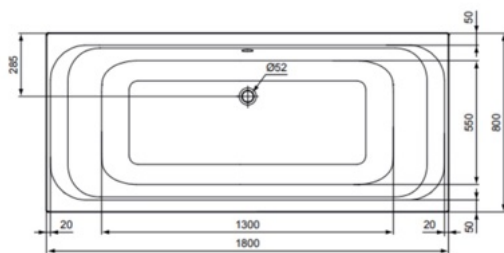
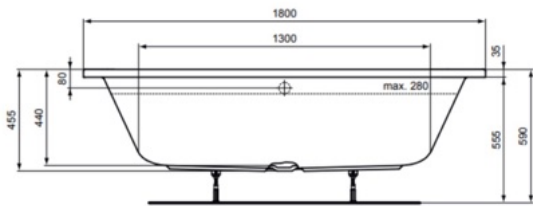
HOLTER



3. Badewanne

Fabrikat: HB Madeira

Typ: DUO Wanne 1 Acryl 180x80cm, weiß



4. Ab/Überlaufgarnitur Fabrikat: VIEGA Typ: Multiplex



5. **Wannenarmatur**

Fabrikat: Hansa

Typ: Twist Wannenmischer mit Vollhebel



6. **Brauseset**

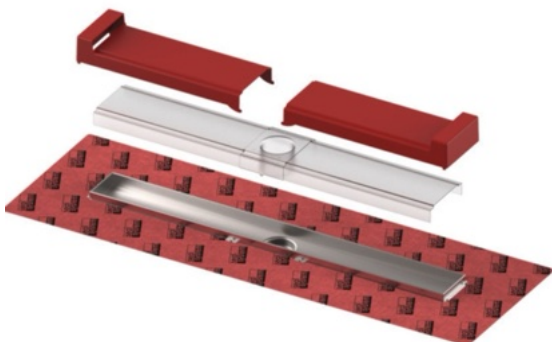
Fabrikat: Hansa

Typ: Basicjet Handbrauseset, 1-Strahlig



7. **Duschrinne:**

Fabrikat: Concept Typ: Evo



8. Brausearmatur

Fabrikat: Hansa

Typ: Twist Brausemischer mit Vollhebel



9. Brauseset

Fabrikat: Hansa

Typ: Basicjet Handbrauseset, 3-Strahlig



10. Handtuchheizkörper:

Fabrikat: Zehnder Typ: Zeno, Badheizkörper, rein elektrisch, 60x130cm, weiß RAL9016, 600W mit Timer-Funktion



11. WC:

Fabrikat: Laufen

Typ: Pro Wand-WC 82095.0 tief 36x56cm weiß 6l



12. WC-Sitz

Fabrikat: Laufen

Typ: Pro WC-Sitz 89295.1 mit Deckel weiß



13. Drückerplatte

Fabrikat: Geberit

Typ: Sigma01 Betätigungsplatte für 2-Mengen-Spülung, weiß-alpin



14. Einwurffrahmen

Fabrikat: Geberit

Typ: 115062 Sigma



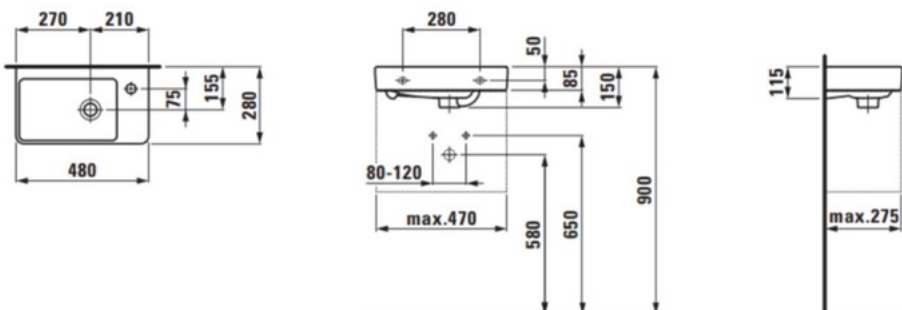
15. Handwaschbecken

Fabrikat: Laufen

Typ: Pro S Handwaschbecken 81595.1 1 HL mit Überlauf 48x28cm weiß



TECHNISCHE ZEICHNUNGEN / M 1 : 20



16. Waschtischarmatur

Fabrikat: Hansa

Typ: Twist Waschtischmischer 09092283



17. Waschmaschinenanschluss:

Fabrikat: Huter & Lechner Typ: HL405



18. Eckventil:

Fabrikat: Schell

Typ: Eckventil 1/2"ohne selbstdichtendem Gewinde, verchromt



19. Doppelspindel-Eckventil:

Fabrikat: Schell

Typ: Eckventil 1/2" ohne selbstdichtendem Gewinde, verchromt



20. Frostsichere Außenarmatur:

Fabrikat: Kemper

Typ: 574



21. Duschabtrennung

Fabrikat: HSK Typ: Favorit Nova

