



**RAUMBUCH –  
Eigentumsprojekt  
Pulgarn Haus 3 und 4  
Allgemeine Bauausstattung**

Datum: 27.06.2023

Verfasser: Prok. DI. Gerald Rubenzucker



<b>Grundlagen für das Raumbuch</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die OÖ. Bauordnung</li> <li>- Die erteilten Bewilligungen</li> </ul>
<b>Aufbau dieses Raumbuches</b>		Dieses Raumbuch ist grundsätzlich nach Gewerken (ausführenden Firmen) aufgebaut um der/dem Eigentümer*in/ Mieter*in eine strukturierte Vorlage zur Diskussion mit einzelnen Firmen betreffend Sonderwünsche anzubieten.
<b>Bauplatz / Aufschließung</b>	Abwasserentsorgung	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Die Abrechnung erfolgt (mit dem Wasserverbrauch) über eine Drittfirma.
	Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Wassernetz. Die Abrechnung erfolgt über eine Drittfirma.
	Heizungsversorgung	hauseigene Anlage – siehe Heizung. Die Abrechnung erfolgt über eine Drittfirma.
	Stromversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz. Der Eigentümer / Mieter hat einen Stromlieferungsvertrag abzuschließen. Die Abrechnung erfolgt direkt zw. Eigentümer / Mieter und Stromlieferanten.

	Datenversorgung	Es erfolgt ein Anschluss an das öffentliche Netz. Die Abrechnung der laufenden Kosten erfolgt direkt zwischen Eigentümer / Mieter und Lieferanten. Zur Verfügung stehen A1, Liwest, Linz AG und JaNetz.
<b>Decken und Wandaufbauten</b>		<p>Diese sind im Energieausweis ersichtlich</p> <p>Der Deckenaufbau zwischen zwei Geschossen beträgt auf der Stahlbetondecke ca. 18,5 cm, davon ca. 7 cm Beschüttung. Leitungsführungen, wie zum Beispiel Elektro- oder Sanitärleitungen, werden im Bodenaufbau oder in den Wänden verlegt.</p> <p>Im Energieausweis sind Produkte zu benennen. Diese sind jedoch nicht verbindlich. Es wird jedenfalls Gleichwertiges ausgeführt.</p>
<b>Statik</b>		Alle tragenden, massiven Bauteile werden von einem Ziviltechniker bemessen.

		Schwere Einrichtungen, wie Kachelöfen beziehungsweise Aquarien, sind mit 400 Kilogramm begrenzt. Schwere Einrichtungsgegenstände sind statisch freigegeben zu lassen. Die Nutzlast einer Decke ist mit 200 kg/m <sup>2</sup> begrenzt. (ohne Zwischenwandzuschlag von 120 kg/m <sup>2</sup> )
<b>Wärme-dämmungen</b>		Alle erforderlichen Wärmedämmungen zwischen beheizten Räumen und Außenluft beziehungsweise Erdreich werden hergestellt. Alle Wärmedämmungen zur Einhaltung des Energieausweises sind inkludiert.
<b>Schall-dämmungen</b>		Alle gesetzlich vorgeschriebenen Schalldämmungen werden hergestellt. Der Trittschallschutz wird durch den Fußbodenaufbau (schwimmender Estrich) sichergestellt. Stiegenläufe werden durch Bauteilfugen getrennt und sachgemäß gelagert.
<b>Bauwerks-abdichtung gegen Nässe</b>		Die Abdichtung gegen Erdfeuchte wird hergestellt. Die Abdichtung gegen Schlagregen erfolgt mit sachgemäßen Anbindungen durch das Wärmedämmverbundsystem.
<b>Luftdichtheit</b>		Auf die Verhinderung von Konvektion der Innen- Außenluft durch Bauteile wird geachtet. Luftdichtheit nach gesetzlichen Vorgaben.
<b>Höhenlage der Gebäude:</b>		Das Projekt ist grundsätzlich gemäß genehmigten Bauplänen zu errichten. Es kann jedoch aufgrund verschiedener Gegebenheiten vor Ort zu geringfügigen Veränderungen der Höhenlage des Gebäudes in Bezug auf das umliegende Gelände kommen.
<b>Einfriedung</b>		Gartenzäune sind nicht inkludiert. Es kommt keine Einzäunung zwischen Eigengärten zur Ausführung. Notwendige Absturzsicherungen – insbesondere bei den Geländeböschungen – werden hergestellt.

<b>Wartung gesamten baulichen Anlage</b>	<b>der</b>	<p>Auch wenn in diesem Raumbuch nicht explizit angeführt, sind alle baulichen Anlagen zu warten oder nach Önorm B 1300 periodisch zu prüfen. Dies betrifft auch Spielgeräte und dergleichen. Sollte eine fachgerechte Wartung unterbleiben, ist mit Schäden zu rechnen. Es droht Gefahr für Leib und Leben.</p> <p>Die Wartungshinweise auf der Homepage der Styria sind einzuhalten:  <a href="http://www.styria-wohnbau.at/Service">www.styria-wohnbau.at/Service</a></p>
--	------------	---



<b>Baumeister- arbeiten:</b>	<b>Wände</b>	<p><b>Außenwände:</b> 25cm starker Hochlochziegel</p> <p>Die <b>nicht tragenden Innenwände</b> werden mit 10 cm starkem Hochlochziegel ausgeführt.</p> <p>Die Wände in den Nasszellen werden gemäß Plan teilweise als <b>Gipskarton-ständerwände</b> ausgeführt.</p> <p><b>Wohnungstrennwände:</b> 25 cm Schallschutzziegel mit Schallschutzplatten nach bauphysikalischer Erfordernis (Fabrikat z.B.: Isover Clima 34 od. Ähnliches)</p>
	<b>Decken</b>	<p>Ausführung ausschließlich in Stahlbeton</p>

		Der Deckenaufbau zwischen Keller und Erdgeschoß wird zusätzlich mit 10 cm (oder gemäß Berechnungen im Energieausweis) gedämmt.
		Ausführung der obersten Geschossdecke in Stahlbeton mit ca. 30 cm EPS (oder gemäß Berechnungen im Energieausweis)
	Fundamente	Massive Ausführung in Stahlbeton als Fundamentplatte oder als Streifenfundamente gemäß Statik
		Ausführung von Spezialgründungen gemäß statischen Vorgaben.
	Wärmedämmverbundsystem	ca. 20 cm Vollwärmeschutz (oder gem. Berechnungen im Energieausweis) mit Spachtelung und Reibputz, lt. ÖNORM. Im Anschlussbereich des Wärmedämmverbundsystems zu den Fensterelementen werden Anputzleisten verwendet
	Innenputz an Wänden	Ausführung als glatter Maschinenputz bis zur Rohdeckenober- bzw. Unterkante Es werden alle Räume inklusive Leibungen, Stürze etc. verputzt. Stahlbetonwände im Keller oder Tiefgarage werden nicht verputzt
	Türzargen	Zargen aus Stahl im Zuge der Maurerarbeiten versetzt und lackiert
	Keller	Im Keller ist eine Querlüftung mit Außenfenstern möglich. Vereinzelt (vor allem im Sommer) kann es im Keller zu Kondensat und somit zu Feuchtigkeit kommen. Die Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen ist nicht möglich.
		Innenliegende Kellerräume werden über Nebenräume be- und entlüftet
		Kellerfenster aus Kunststoff Die Kellerfenster weisen nicht die Werte der Fenster in beheizten Wohnräumen auf sondern sind deutlich schlechter.
	Notkamine	Notkamine oder Kamine in Wohnungen werden standardmäßig nicht ausgeführt.

	Dehnfugen	Sind nach statischer Erfordernis auszubilden. Die Verschließung dieser Fugen ergibt sog. Wartungsfugen gemäß ÖNORM (z.B.: B 2207), die einer Wartung oder periodischen Erneuerung bedürfen. Dieser Umstand ist insbesondere im Nassbereich (Bad oder WC) zu beachten. Schadhafte Fugen sind zu erneuern, andernfalls sind massive Feuchteschäden zu erwarten.
	Balkone	Feuchtigkeitsisolierung gemäß Norm. Als Bodenbelag werden Betonplatten oder Gleichwertiges ausgeführt.
	Endreinigung	Das Gebäude wird endgereinigt übergeben.



<b>Aufzug</b>		Anpassbare Ausführung – mit einem Rollstuhl nutzbar. Alle Wohnungen sind mit dem Lift anpassbar erreichbar.
<b>Zimmermannsarbeiten</b>	Kellerabteile	Zwischenwände und Türe aus ungehobelten Holzlatten, Vorrichtung für ein Vorhängeschloss. Das Vorhängeschloss wird nicht beige stellt. Die Kellerabteile erhalten ein Schild mit den Wohnungsnummern

<b>Dachdecker</b>	Dachsicherungen	Die notwendigen Dachsicherungsmaßnahmen für spätere Arbeiten sind auszuführen. Ausstattungsstufe: 2 Nutzungsintensität: B
	Dacheindeckung	Flachdachausführung, bituminöse Ausführung, mehrlagig lt. ÖNORM Die Entwässerung erfolgt an der Fassade im Außenbereich. Blechdeckung in Teilbereichen
	Balkone	Die Balkone sind grundsätzlich überdacht. Balkone im zweiten Obergeschoß sind allerdings nur zu einem kleinen Teil überdacht. Ein Teil des Balkons ist eine nicht überdachte Terrasse. (siehe Plan!)
	Tiefgarage	Bituminöse Abdichtung der Wände und Decke, konstruktive Fugen mit Kautschuk-Bänder abgedichtet (siehe auch Punkt Dehnfugen unter Rubrik Baumeister)
	Rinnen- und Fallrohre	beschichtetes Aluminium oder Gleichwertiges
	Tiefgaragenlüftungen	Eine Querlüftung gemäß OIB-Richtlinie ist vorgesehen. Keine mechanischen Entlüftungen.
	Sonst. Ausstattung	Schneefang und Eishaken
		Dachausstieg
Entlüftungen		
<b>Bautischlerarbeiten</b>		Bewegliche Teile, wie zum Beispiel Scharniere oder Türbeschläge, müssen in regelmäßigen Abständen geölt werden um Schäden zu vermeiden.
	Dehnfugen	(Siehe Punkt Dehnfugen unter Rubrik Baumeister) Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Unterlassung der Wartung von Dehnfugen, vor allem im Sanitärbereich, zu Wassereintritt und somit zu Feuchtigkeitsschäden führen kann.
	Fenster	Kunststofffenster weiß



		<p>Die Kennwerte der Fenster sind im Energieausweis festgelegt. Im Energieausweis ist ein bestimmtes Produkt anzugeben. Dieses angeführte Produkt ist exemplarisch zu sehen. Die Produktangabe ist nicht bindend, es wird aber ein gleichwertiges Produkt eingebaut.</p> <p>Der G-Wert des Glases weist einen maximalen Wert von 50 % auf.</p> <p>Diese Werte betreffen Fenster- und Türelemente im Wohnungsverband.</p> <p>In Abhängigkeit von Förderungskriterien können diese Werte nach oben korrigiert werden.</p>
		Bei einsehbaren Bädern oder WCs werden in den Außenfenstern undurchsichtige Gläser ausgeführt
	Hauseingangstüre	Aluminiumausführung mit Glasausschnitt Stangengriff Edelstahl
	Balkontüren	Behindertengerechte Schwelle mit einer Gesamthöhe von max. 3 cm Glasqualität in Sicherheitsglas ESG (bei absturzgefährdeten Stellen VSG)
	Anschlüsse der Außenfenster und Außentürelemente an das Bauwerk	Die Außenfenster und Außentürelemente werden winddicht an das Gebäude angeschlossen (siehe auch Außenputz Rubrik Baumeister).
	Fensterbänke innen	Fabrikat Fa. Helopal oder ähnliches Produkt
	Wohnungseingangstüre	Genauere Bezeichnung Elz 30, brandhemmend laut Bauordnung
		einbruchshemmend, Widerstandsklasse WK II
		In der Wohnung und im Stiegenhaus wird ein Türdrücker montiert. (kein Türknauf im Außenbereich um versehentliches Aussperren zu vermeiden)
		Türspion
		Namensschild
		Die Wohnungsnummer ist an der Türe im Außenbereich (Stiegenbereich) in der Mitte des Türblattes (H = ca. 180) angebracht

	Innentüren	Serientüre, beidseitig mit Deckbeschichtung, Oberfläche deckend weiß lackiert Fabrikat: Kunex Impuls oder Dana Strategie Röhrenspannsystem oder Gleichwertiges WC- und Badtüre mit kindersicherer Sperrverriegelung
	Zählerkastenverbau	Holzverblendungen mit versperrbaren Holztüren.
	Zentralsperranlage	Es werden fünf Schlüssel pro Wohnung übergeben. Es handelt sich um eine Zentralschließanlage. Diese fünf Schlüssel sperren eine Wohnung, die Haustüre und eventuell Türen im Keller oder der Tiefgarage wenn vorhanden. Diese fünf Schlüssel sperren nicht die Kellerabteile oder die Briefkastenanlage. Für die Briefkastenanlage bekommt der Mieter / Eigentümer eigene Schlüssel. Das Kellerabteil ist mit einem Vorhängeschloss zu versperrern. Dieses Vorhängeschloss wird nicht beigestellt. Fabrikat Firma Winkhaus
	Postkästen	Es kommen Postkästen der Firma RENZ, Modellgruppe 10 mit Stanzung und Montage für bauseitigen Hebezyylinder zur Ausführung – Gleichwertiges der Firma JU ist möglich. Für jeden Postkasten wird ein eigener Postkastenschlüssel übergeben. (nicht mit der Zentralsperranlage kombiniert)
	Sonst. Ausstattung	Eine Anschlagtafel pro Hauseingang ist vorgesehen. Die Anschlagtafeln sind mit Glasfront, versperrbar ausgeführt (Fa. POV GmbH, Art. Nr. 6384204 oder ähnliche Produkte).
<b>Bauschlosserarbeiten</b>	Stiegengeländer	Ausführung in Stahl gestrichen - vertikale Stäbe Handlauf in NIRO – Stahl – immer beidseitig des Stiegenlaufes
	Vordach-Hauseingang	Stahlkonstruktion mit Glasfüllung, beziehungsweise Trapezblech

	Loggienkonstruktion	Massive Ausführung als Stahlbetonplatte thermisch vom Mauerwerk getrennt. Bauwerksabdichtung gemäß Norm. Betonplatten als Fußbodenoberfläche. Das verzinkte Geländer wird an die Stahlbetonkonstruktion seitlich befestigt Verbundsicherheitsglas im Brüstungsbereich
	Tiefgaragentor	Bedienung mit Handfunksendern. Jedes Tiefgaragentor besitzt eine Notentriegelung (z.B.: bei Stromausfall)
	Sonst. Ausstattung, diese kann entfallen, wenn z. B. keine Aufstellmöglichkeit gegeben ist	Fahrradständer Klopfstange Wäschestangen



<b>Malerarbeiten</b>	Decken im Wohnbereich	vollflächige Verspachtelung der Deckenfugen, Farbe aufgerollt (weiß) oder aufgespritzt
	Decken im Kellerbereich, TG (Loggien)	Der Keller und die Tiefgarage sind, gemäß Vorgaben der Wohnbauförderung, nicht ausgemalt.
	Innenwände	Farbe aufgerollt oder aufgespritzt (Farbe weiß) RAL9010 oder ähnliches Produkt
	Stiegenhäuser	Die Stiegenhauswände werden mit einem Latexanstrich, ca. 1 Meter hoch, ausgeführt.
<b>Fußböden</b>	Zimmer, AR	Im gesamten Wohnbereich, außer in den Sanitärräumen, wird ein Vinylboden mit Holzoptik verlegt. Fabrikat: INKU GMBH Design LVT30 04 Rüster Sesselleisten, aufgeklebte Türstopper (Fußbodenheizung)
	Bad, WC	weißscherbige Fliesen (siehe Fliesen)
	Vorraum, Küche	weißscherbige Fliesen (siehe Fliesen)
	Stiegen	Tritt-, Setzstufen und Podeste werden mit einem Fliesenbelag ausgeführt. schalltechnische Entkoppelung im Bereich der Stiegenläufe
<b>Fliesen</b>	Wand- und Bodenfliesen	weißscherbige Fliesen im Bad <b>Wandfliese:</b> ARKITEKT STEINGUT GLASIERT Wand weiß matt Blockglasur nicht rekt. 398/198/7,5 mm VIT10389 oder Gleichwertiges  <b>Bodenfliese in Wohnung:</b> FUSION Fstzg. tortora nat. rekt. ungl. Beige 597/297/10 mm CAV10083 oder Gleichwertiges  <b>Bodenfliese im Stiegenhaus:</b> FISION Fstzg. Cemento nat. rekt. Ungl. Hellgrau 597/297/10 mm CAV10087 oder Gleichwertiges

		In den Nasszellen erfolgt eine Verfliesung bis Türstockhöhe, im WC bis ca. 1,5 Meter Höhe
	Wand- und Bodenfugen	(Siehe Punkt Dehnfugen unter Rubrik Baumeister) Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Unterlassung der Wartung von Dehnfugen, vor allem im Sanitärbereich, zu Wassereintritt und somit zu Feuchtigkeitsschäden führen kann.
	Revisionsöffnungen	im Bereich Badewanne
	Feuchtigkeitsisolierung im Bad	An der Wand wird im Bereich der Badewanne eine Feuchtigkeitsabdichtung aufgebracht. Am Boden unter den Fliesen am Estrich wird generell eine Feuchtigkeitsabdichtung aufgebracht.
	Küchen	Aufgrund der individuellen Gestaltung sind im Küchenbereich, an der Wand, von der Styria keine Fliesen vorgesehen.
<b>Lüftung</b>	Wohnraumbelüftung	In jeder Wohnung wird eine Lüftung eingebaut. Es handelt sich um Fensterlüftungen in den Aufenthaltsräumen. Die Abluft wird in den Nebenräumen wie zum Beispiel Bad, WC oder Abstellraum über einen zentralen Abluftventilator für alle Wohnungen über Dach abgeführt. Der Ein Abluftventilator befindet sich aus Schallschutzgründen im Dachraum oder am Dach. Eine Wärmerückgewinnung erfolgt nicht.  Fabrikat Fa. Krobath Hygrostar oder Gleichwertiges
<b>Sanitäre Installationen</b> (genaue Ausstattung siehe beiliegendes Verkaufshandbuch)	Warmwasseraufbereitung	Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Warmwasserspeicher mit elektrischer Aufheizung. Es handelt sich um direkt-elektrische Energie – respektive die Warmwasseraufbereitung erfolgt nicht über die Luftwärmepumpe. Die Luftwärmepumpe dient ausschließlich zur Beheizung der Wohnungen.

		Gegebenenfalls, insbesondere bei Ortswasser mit einer Härte von über 14 deutscher Härte, werden Entkalkungsanlagen eingebaut. Diese Entkalkungsanlagen bedürfen einer regelmäßigen Wartung. (Önorm M 6254) Die Entkalkungsanlage ist funktionstüchtig zu halten und darf nicht einfach ausgeschaltet werden.
	Thermische Solaranlage	Thermische Solaranlagen werden nicht mehr ausgeführt.
	Küche	Anschluss für Spüle Anschluss für Geschirrspüler
	Bad	Badewanne (wenn im Plan vorgesehen) gemäß Plan auf Wannenträger der Marke Poresta oder Gleichwertiges auf dem Estrich montiert. Duschtasse (wenn im Plan vorgesehen, bei kleineren Wohnungen ohne Kinderzimmer werden Duschen und keine Badewannen ausgeführt) gemäß Plan auf dem Estrich montiert. Mischarmatur zur Wasserentnahme Brausearmatur Keramikwaschbecken Waschmaschinenanschluss Die Ausführung einer eigenen zusätzlichen Dusche ist, nach Vorgabe der Wohnbauförderung nicht möglich.
	WC	Wand WC Keramik WC, Schale weiß mit Kunststoffbrille Ein Handwaschbecken wird gemäß Empfehlung Land OÖ nicht ausgeführt
	Wasserzählung	Ablesung und Verrechnung erfolgt jährlich durch die Firma Brunata. Ein Absperrhahn für die gesamte Wohnung ist vorhanden.
	Abluft	Das WC und das Bad werden entlüftet.
	Wasseranschlüsse in Eigengärten	Wasseranschlüsse in Eigengärten werden generell nicht ausgeführt.
	Technikraum	Im Technikraum wird ein Waschbecken ohne Warmwasser ausgeführt. Der Technikraum ist allerdings versperrt und somit dem einzelnen Mieter / Eigentümer nicht zugänglich.

	Frei zugängliche Warm- Kaltwasserleitungen	Diese werden in den allgemein zugänglichen Bereich wie Stiegenhaus und Keller nicht ausgeführt um einen möglichen Missbrauch auszuschließen.	
<b>Heizung</b>	Hauseigene Luftwärmepumpe	Die Luftwärmepumpe befindet sich als Kombigerät zur Gänze am Dach.	
		Fußbodenzentralheizung	
		außentemperaturgesteuert	
	Ein Raumthermostat pro Wohnung wird im Vorzimmer installiert und regelt die gesamte Wohnung.		
	Das Raumthermostat ist in einfacher Ausführung mit einem Einstellrad ohne Anzeige etc. ausgeführt.		
	Photovoltaikanlage	Wenn eine Luft - Wärmepumpe ausgeführt wird ist eine Photovoltaikanlage ebenfalls zu errichten. Die Dimensionierung richtet sich nach dem Jahresstromverbrauch der Luftwärmepumpe für die Heizung (ohne Warmwasser) oder der Möglichkeit der Unterbringung am Dach! Demzufolge wird die PV-Anlage nicht dem Jahresstromverbrauch der Luftwärmepumpe entsprechen, sondern bedeutend kleiner ausgeführt!	
Auslegung der Temperatur	Wohnzimmer Schlafzimmer Bad Kinderzimmer	22 Grad 22 Grad 24 Grad 22 Grad	
Wärmemessung	durch Wärmemessgeräte der Firma Brunata		
	Die Ablesung erfolgt jährlich von Firma Brunata.		
Verrechnung	Die Verrechnung erfolgt ebenfalls jährlich durch Firma Brunata.		
	Laut Heizkostenabrechnungsgesetz		

<b>Außen- gestaltung</b>	Private Gartenflächen im Erdgeschoss	Den Erdgeschosswohnungen werden private Gartenflächen zugeteilt. Diese Flächen werden durch eine Bepflanzung gekennzeichnet. Die Lage und die Abmessungen sind im Plan ersichtlich. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich diese Abmessungen deutlich ändern können! Die Begründung liegt zum Beispiel in notwendigen Geländeänderungen (Böschungen), welche sich auch in den privaten Freiflächen befinden können. Es handelt sich um keine ebene Fläche. Die Fläche ist nicht befestigt und als Wiese ausgeführt.
	Gehwege	Asphalt
	Fahrbahnen	Asphalt
	Oberflächenentwässerung	Versickerungsmulden, Sickerschächte
		Entwässerungsrinnen / eine jährliche Reinigung ist erforderlich
		Wassereinlaufschächte (ev. mit Fangkorb)
	Kinderspielplatz	Ein Sandspielkasten und eine Schaukel werden errichtet
	Wäsche- und Trockenplatz	in der Nähe des Kinderspielplatzes, einfache Ausstattung
	Bepflanzung	zeitgemäß - der Architektur entsprechend
		Größere Geländesprünge werden mit Böschungen, Gabionen oder Steinwürfen gestaltet.
	Fahnenstange	Wird nicht mehr ausgeführt
Oberflächenentwässerung	Versickerungsmulden beziehungsweise Sickerdrainage	
Müllplatz	Stahlkonstruktion mit Formrohren verzinkt. Seitenwände bis Höhe ca. 1,5 Meter in Lochbleche oder Ähnlichem. Überdachung mit Trapezblechen.	



<b>Sonnenschutz</b>		Außenjalousien mit Drehstab. Mit dieser Ausführung möchte Styria die bestmögliche Qualität anbieten. Die Durchführung eines Drehstabes stellt aber theoretisch ein Problem dar, da diese Durchführung nicht normgemäß hergestellt werden kann. Sollte diese Ausführung aus diesem Grund nicht gewünscht werden gibt es auf Sonderwunsch die Möglichkeit elektrische Jalousien auszuführen. Es werden einheitliche Farben festgelegt.
	Markisen	Markisen werden von der Styria nicht ausgeführt. Sollten Markisen gewünscht werden, sind diese mit einem Sonderwunschansuchen zu deklarieren. Unter Umständen sind im Erdgeschoss ausladende Markisen möglich. Im Obergeschoss sind nur Senkrechtmarkisen möglich. Die Ausführung ist erst nach Übergabe der Wohnung möglich, um eine Beschädigung der Markise zu verhindern. Das Sonderwunschansuchen ist in diesem Fall an die Hausverwaltung zu richten. Die Farbgebung ist freigegeben zu lassen. RAL 9006 (silbergrau), oder ein Farbton des Herstellers, der RAL 9006 am nächsten kommt, wird voraussichtlich genehmigt.



<b>Elektro- installation</b>		Alle Wohnräume enthalten eine betriebsfertige Installation.
		Auf alle Elektrogeräte gelten die gesetzlichen Gewährleistungsfristen.
		Sämtliche Leitungen in den Wohnungen werden unter Putz verlegt.
		Grundsätzlich erhält jede Wohnung einen Stromzähler.
		FI-Schutzschalter sind lt. Norm monatlich einer Funktionsüberprüfung zu unterziehen.
		Der Elektrokasten in der Wohnung ist für eine ausreichende Anzahl von FI-Schutzschalter ausgelegt. Laut Norm ist zusätzlich eine Reserve von 30 % vorzusehen. Wenn der Mieter / Eigentümer auf Sonderwunsch eigene Stromkreise bestellt wird diese Reserve bereits genützt.
		Ein Raumthermostat pro Wohnung – keine Einzelraumsteuerung
	Blitzschutz	Das Gebäude wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.
	Stromzähler	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Stromzähler pro Wohnung. Anmeldung erfolgt durch den Mieter/Eigentümer.</li> <li>• Für den Allgemeinbereich inkl. Lift, TG (wenn vorhanden), etc. wird ein separater Zähler vorgesehen (gemäß ÖNORM auch pro Stiegenhaus).</li> <li>• Ein Stromzähler für die Heizung.</li> </ul>
	FI - Sicherungen	FI-Sicherungen werden jedenfalls für den Lift, das TG-Tor wenn vorhanden, die Außenbeleuchtung und die Heizung ausgeführt (jeweils - wenn vorhanden). Für die Heizung wird ein weiterer Zähler montiert.
	Beleuchtung	In jedem Raum ist ein Deckenauslass, inklusive Ein- Ausschalter im Türbereich, vorgesehen.
		Im Stiegenhaus ist für eine ausreichende Beleuchtung gesorgt.
		Am Balkon wird eine Lampe montiert. Diese ist vom Wohnzimmer zu schalten.
	Steckdosen	Wohnzimmer   4 Stk.

		Schlafzimmer	4 Stk.	
		Kinderzimmer	3 Stk.	
		WC	0 Stk.	
		Vorraum	1-2 Stk.	
		Kellerabteil	0 Stk.	
		Bad	2 Stk.	
		Balkon	1 Stk.	
		Küche	3 Stk. (allgemein)	
			Kühlschrank	
			Dunstabzug	
			Geschirrspüler	
			Herd-Kraftstrom	
			Leerrohr vom Hauptverteiler in das jeweilige Kellerabteil	
	Decken-Wandauslässe	generell ein Decken-Wandauslass für Licht zwei Wand- oder Deckenauslässe jeweils im Wohnzimmer, Küche und Bad		
	Haussprechanlage	Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner im Vorraum, Fabrikat = Urmet oder ein ähnliches Produkt		
Hausklingel - Tastertableau im Eingangsbereich				
Postschloss an Hauseingangstüre, falls die Briefkästen im Stiegenhaus situiert werden müssten.				
Telefon	Ausschließlich Telefonie war in der Vergangenheit möglich, heute ist Telefonie aber immer im Zusammenhang mit Datenversorgung zu sehen. Es gibt keine eigene Verkabelung für Telefonie mehr. Auch wenn theoretisch ausschließlich ein Festnetzanschluss für einen „Telefonapparat“ gewünscht wäre, muss man sich für einen Datenanbieter (zum Beispiel A1, Lwest, etc.) entscheiden und mit diesem seine Datenversorgung (=Telefonversorgung) festlegen. Siehe demzufolge Rubrik Datenversorgung			

	Datenversorgung	<p>Die laufenden Kosten für die Datenversorgung sind vom Mieter/Eigentümer zu bezahlen. Bitte wenden Sie sich an den/die Datenanbieter. Welche diese sind wird Ihnen bei Wohnungsübergabe bekanntgegeben.</p> <p>In den Wohnungen werden Anschlüsse (z.B.: CAT 7 Dosen) für die Datenversorgung vorgesehen. Eine Anschlussmöglichkeit befindet sich im Wohnzimmer, im Schlafzimmer und im Kinderzimmer wenn vorhanden. Die Leitungen und die Anschlussdosen werden nicht fertiggestellt, da diese je Anbieter variieren.</p> <p>Ob alle Kabel aller Datenanbieter oder ein gemeinsames Kabel ausgeführt wird, steht zum Zeitpunkt der Verfassung dieses Raumbuches noch nicht fest.</p>
	Fernsehanschluss	<p>Der Fernsehanschluss fällt, wie die Telefonie, auch unter Datenversorgung und wurde in der Rubrik Datenversorgung bereits abgehandelt.</p> <p>Für alle Wohnungen wird von der Styria allerdings zusätzlich auch eine SAT-Anlage ausgeführt, weil diese Form des Fernsehens für den Mieter/Eigentümer keine laufenden Gebühren verursacht.</p> <p>Das Rohsignal (ASTRA Signal) für den Fernsehempfang wird über eine Gemeinschaftsanlage (SAT – Spiegel) in die Wohnung geliefert. Es erfolgt jedoch keine zentrale Aufbereitung der Programme. Es sind demnach SAT – Receiver in den Wohnungen erforderlich. (In modernen Fernsehgeräten sind diese im Fernseher meistens integriert)</p> <p>Dieser Fernsehanschluss steht in der Wohnung nur einmal im Wohnzimmer zur Verfügung.</p>
	Tiefgaragentor	Lichtschrankensteuerung
		Fernbedienung (z.B.: Fa. Sommer)
		Schlüsselschalter

	Tiefgarage	Beleuchtung – zeitgeregelt inkl. Bewegungsmelder. Zu Stoßzeiten bleibt die Beleuchtung eingeschaltet, um ein Vielfaches Ein- und Ausschalten zu verhindern.
	Stromversorgung in Allgemeinbereichen (z.B. Stiegenhaus, Waschküche und Trochenraum)	Steckdosen in Allgemeinbereichen haben wiederholt zu missbrauch geführt. In den Allgemeinbereichen werden demnach generell keine Steckdosen ausgeführt. In jedem Messverteiler im Erdgeschoß (verblendeter Bereich der Wohnungszähler im Normalfall in jedem Stiegenhaus) werden über den allgemeinen Hausstrom eine „Lichtstromsteckdose“ und eine „Kraftstromsteckdose“ eingebaut. (eine 380 V /16 A und eine 220 V / 12 A Steckdose) Zur Versorgung der Funkempfänger (Fa. Brunata) wird in jedem Stiegenhaus (ca. 1. OG) in einem Schacht eine 220 V – Steckdose (Allgemeinzähler) ausgeführt. Im Technikraum (der grundsätzlich nicht frei zugänglich ist) werden freie Steckdosen 220 V / 12 A ausgeführt.
	Außenbeleuchtung und Beleuchtung in der Tiefgarage	Zur Steuerung der Außenbeleuchtung werden keine Dämmerungsschalter oder Bewegungsmelder, sondern eine sogenannte „Astro – Zeitschaltuhr“ eingebaut. (Die Außenbeleuchtung wird mit kleiner Leistung während der Nacht durchgehend betrieben)
	Brandrauchmelder	Gemäß gesetzlichen Vorgaben werden in den Wohnungen Brandrauchmelder installiert.
	Subverteiler	Ein Unterverteilerkasten für Stromversorgung Ein Unterverteilerkasten für Schwachstrom (Datenversorgung)

<b>Elektromobilität</b>		Ein Lastenmanagement wird im Zuge des Neubaus nicht miterrichtet.
	Tiefgarage	In der Tiefgarage ist eine Kabeltasse für die Versorgung jedes Stellplatzes mit einem künftigen, möglichen Stromkabel vorzusehen. Dieses Stromkabel dient zur Errichtung einer künftigen, möglichen Wallbox und wird vom einem künftigen, möglichen Lastenmanagement versorgt. Die notwendigen Wand- und Mauerdurchbrüche sind vorhanden.
	Stellplätze	Für jede Gruppe von Stellplätzen (bis max 5 Autos) wird eine Leerverrohrung (min. 5 cm Durchmesser) in den Keller hergestellt. Diese Leerverrohrung führt in einen eigenen Verteilerkasten (= Verteilerkasten bei Garagen)
<b>Allgemein- bereiche</b>		Die Brandrauchentlüftung im Stiegenhaus ist ein Mal im Monat auszulösen und auf Funktionstüchtigkeit zu überprüfen.
	Trockenraum	Auslegung auf tageweise Benützung aller Mieter Der Trockenraum wird lediglich temperiert und nicht vollwertig beheizt
	Allgemeiner Abstellraum	Kraftfahrzeuge dürfen im hausinneren nicht abgestellt werden.
	Garagen / Abstellplätze	Es wird je Wohnung ein Tiefgaragenabstellplatz und Abstellplatz gemäß Plan errichtet. Besucherparkplätze sind zusätzlich vorhanden, sofern möglich, ein Parkplatz pro Wohnung.

<b>Versickerung von Oberflächenwasser / Retention</b>	Versickerungsmulden bzw. Retentionsbecken/schächte	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl Versickerungsmulden als auch Retentionsbecken/schächte einer periodischen Wartung bedürfen um Schäden am Gebäude zu vermeiden. Versickerungen versanden mit der Zeit oder verlieren zusätzlich Ihre Funktionstüchtigkeit aus welchen Gründen auch immer. Dies kann zu Überflutungen oder Bauschäden führen.</p> <p>Die notwendigen Retentionen betreffend Dachwasser und versiegelten Oberflächen werden durchgeführt.</p>
---	--	---



<b>Sonderwünsche</b>		<p>Sonderwünsche sind nicht Gegenstand des Vertrages. Sonderwünsche können nach schriftlicher Freigabe durch die Styria vom Mieter beauftragt werden, wenn die behördlichen Auflagen eingehalten werden und es zu keiner Verzögerung des Baufortschritts kommt. Es müssen aus Gewährleistungsgründen, die am Bau beschäftigten Firmen beauftragt werden.</p>
----------------------	--	--

	<p>Die Preise der Sonderwünsche dürfen, gem. Wirtschaftlichkeitskriterien Land OÖ., max. 10 Prozent über den Preisen der Standardausstattung liegen.</p>
	<p>Die Mieter/Eigentümer verpflichten sich, Sonderwünsche betreffend, die Styria völlig schad- und klaglos zu halten. Der Mieter/Eigentümer erklärt sich bereit, den ursprünglichen planmäßigen Zustand der Wohnung auf eigene Kosten wiederherzustellen. Ein allfälliger Ablöseanspruch gegenüber der Styria, bei Übernahme der Änderungen durch den Nachmieter, wird ausgeschlossen.</p>
	<p>Minderleistungen aufgrund von Sonderwünschen werden bei Miet- und Mietkaufwohnungen im Zuge der Gesamtabrechnung berücksichtigt und kommen dem Gesamtobjekt zugute. Eine Auszahlung an den Mieter/Eigentümer erfolgt nicht.</p>
	<p>Die Sonderwünsche sind direkt mit den Firmen zu verrechnen. Bevor Sie eine Firma mit Ihren Sonderwünschen beauftragen, lassen Sie sich ein Angebot bzw. einen Kostenvoranschlag erstellen, um Differenzen zu vermeiden.</p>
	<p>Formular siehe <a href="http://www.styria-wohnbau.at/formulare/Sonderwunschansuchen">www.styria-wohnbau.at/formulare/Sonderwunschansuchen</a></p>



		<p>Die Standardausstattung des Sanitärbereiches ist in beiliegendem Verkaufshandbuch für gegenständliches Projekt beschrieben und mit Abbildungen hinterlegt. Diese Ausstattung kann bei Firma Holter besichtigt werden.</p> <p>Sollten Sie Sonderwünsche bei der Sanitärausstattung haben können Sie diese ebenfalls bei Firma Holter besichtigen und sich einen voraussichtlichen Aufpreis geben lassen. Firma Holter wird diesen an unsere ausführende Firma weiterleiten, welche Ihnen den endgültigen Aufpreis auf die Standardausstattung zusenden wird.</p> <p>Parallel dazu ist der Sonderwunsch von der Styria (Formular siehe oben) freigeben zu lassen. Mit unterfertigtem Formular der Styria können sie den Sonderwunsch bei der ausführenden Firma bestellen.</p>
<p><b>Bauliche Änderungen</b></p>		<p>Allfällige Veränderungen der Bauausführung bleiben der Genossenschaft vorbehalten, insbesondere, wenn diese aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen oder aufgrund von baulichen Vorschriften notwendig sind.</p> <p>Geringfügige Veränderungen von Wohnnutzflächen bzw. Grundstücksflächen, die sich aus der technisch – konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.</p>

<p><b>Darstellung in Plänen</b></p>		<p>Maßgebend für den Leistungs- und Lieferumfang ist dieses Raumbuch. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie zum Beispiel Einrichtungsgegenstände, Pflanzen, Bauelemente etc., die aus planerisch – gestalterischen Gründen in die Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Einzelne Elemente können sich aufgrund der weiteren Detailplanung noch verändern.</p>
<p><b>Prospekt-haftung</b></p>		<p>Die Styria beabsichtigt gegenständliche Wohnanlage mit Plakaten, Broschüren, per Internet etc. zu bewerben. Die Festlegungen insbesondere jegliches Bildmaterial auf (in) genannten Medien sind unverbindlich. Jegliche Prospekt-haftung ist ausgeschlossen! Verbindliche Festlegungen finden sich ausschließlich im Miet- oder Kaufvertrag und in diesem für verbindlich erklärte Unterlagen. Insbesondere die Farbgebung kann von Schaubildern oder Plänen abweichen.</p> <p>Im Zuge der Bewerbung des Projektes, insbesondere in der Projektpräsentation welche auch auf unserer Homepage veröffentlicht wird, sind Planunterlagen enthalten. Diese Planunterlagen sind nicht verbindlich. Es gelten die Planunterlagen, welche im Zuge der Miet- oder Kaufverträge Bezug genommen wird.</p> <p>Insbesondere auch Elektropläne sind symbolische Darstellungen. Lassen Sie sich bei Sonderwünschen den Letztstand der Planung von unserem Elektrounternehmen präsentieren.</p>

<b>Ausführung nach Normen und Richtlinien</b>		<p>Die Bauwirtschaft unterliegt umfangreichen Normierungen. Gegebenenfalls kann es zu Abweichungen von diesen Normierungen kommen. Dies ist, wie im Zuge der Miet- Eigentümerbesprechung dargelegt, unter anderem bei folgenden Ausführungen der Fall:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauwerksabdichtung</li> <li>• Abdichtung des Fußbodens im Keller gegen Erdfeuchte</li> <li>• Bei Ausführung eines Asphalts in der Tiefgarage. In der Tiefgarage wird das Auslaufen von Flüssigkeiten ins Erdreich durch einen flüssigkeitsdichten Asphalt verhindert.</li> <li>• Im Badezimmer erfolgt keine zusätzliche Abdichtung an der Stahlbetondecke.</li> <li>• Bei Dächern wird auf die Ausführung von Unterdächern zum Teil verzichtet</li> <li>• Rigole bei bodenebenen Türschwellen werden zum Teil nicht ausgeführt, wenn eine Überdachung vorhanden ist.</li> </ul>
<b>Gewährleistung</b>	Risse	<p>Gewährleistungsansprüche gelten ab der Übergabe für zwei Jahre bei beweglichen Teilen und für drei Jahre bei unbeweglichen Teilen.</p> <p>Ca. drei Jahre nach Bezug wird eine Haftungsbegehung durchgeführt und mögliche Schäden beseitigt. Unwesentliche Mängel, deren Behebung einen unverhältnismäßigen Aufwand darstellen, sind jedoch vom künftigen Mieter/Eigentümer zu akzeptieren.</p> <p>Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen (hervorgerufen durch Materialschwund, Setzung, Verformung etc.) unvermeidbar und stellen keinen Mangel dar.</p>

	Silikon- und Akrylfugen	Diese Fugen sind sogenannte Wartungsfugen gemäß ÖNORM (z.B.: B 2207), die einer Wartung oder periodischen Erneuerung bedürfen. Dieser Umstand ist insbesondere im Nassbereich (Bad od. WC) zu beachten. Schadhafte Fugen sind vom Eigentümer / Mieter zu warten / erneuern und stellen keinen Mangel dar. Durch Nichtbeachtung sind (massive) Feuchteschäden zu erwarten.
	Abnutzungen	Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen stellen keinen Mangel dar.
	Kondensat im Keller	Im Kellerbereich kann es, vor allem im Sommer und aufgrund des Lüftungsverhaltens zu Kondenswasseranfall kommen. Die Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen im Keller ist nicht möglich.
<b>Wichtige Hinweise</b>		Gegenständliche Wohnanlage unterliegt einer Wohnbauförderung des Landes Oberösterreich. Die Kriterien der Wohnbauförderung - insbesondere die Wirtschaftlichkeitsparameter - sind einzuhalten. Sollten diese Wirtschaftlichkeitsparameter den Ausführungen in diesem Raumbuch widersprechen, gelten die Festlegungen d. Wirtschaftlichkeitsparameter vom Land OÖ
	Austrocknung / Lüften	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 u. 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. Die Lüftungsanlage darf, auch bei Leerstand, nicht abgeschaltet werden.

	Das Betreten der Baustelle	<p>Vor der Wohnungsübergabe ist unter anderem aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle grundsätzlich verboten. Bei Missachtung haftet der Eigentümer/Mieter für alle auftretenden Schäden. Betritt der Kunde bzw. von ihm beauftragte Personen die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Erforderliche Besichtigungen auf der Baustelle vor Ort sind nur nach vorheriger Abstimmung möglich. Dabei sind die allgemeinen Schutzvorschriften (z.B. Sicherheitsschuhe, Helm) einzuhalten. Das Betreten der Baustelle durch Kinder ist nicht gestattet.</p> <p>Die Planmasse sind Rohbaumasse der unverputzten Wand. Für Einrichtungen, etc. sind unbedingt Naturmasse zu nehmen!</p>
	Zuteilung der Tiefgaragenplätze	Die Zuteilung der Garagen /Tiefgaragenplätze/Stellplätze erfolgt im Zuge des Mietvertrages. Die Darstellung im Plan kann sich somit noch ändern und ist nicht bindend (Hintergrund ist, dass behindertengerechte Parkplätze nach Bedarf und nach Bezug zugeordnet werden können).
	Raumhöhen	Es können die Raumhöhen teilweise aufgrund von Unterzügen und abgehängten Decken unterschritten werden.
		Etwaige Irrtümer, Satz- und Druckfehler werden ausdrücklich vorbehalten.

Verteiler	Bauakt Mieter/Eigentümer Konsulenten	
-----------	--	--