



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Kainzbauernweg 47

4780 Schärding



BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt: FlussQuartier
Kainzbauernweg 47
4780 Schärding

Einheiten: 6 Eigentumswohnungen

Bauherr / Planung

WSG Gemeinnützige Wohn- und Siedlergemeinschaft

Goethestraße 2, 4020 Linz
+43 732 / 66 44 71
service@wsg.at

Bauleitung

Herr Ing. Peter Andress

+43 732 / 66 44 71 - 550

Änderungswünsche

Frau Ing. Martina Nikolaus

+43 732 / 66 44 71 - 540
martina.nikolaus@wsg.at

Beratung und Vertrieb

Zeininger Immobilien GmbH

Flora Krenmayr
Harrachstraße 4, 4020 Linz
+43 664 511 9882
krenmayr@zeininger.immobilien

Tizian Röckl, B.Sc.
Harrachstraße 4, 4020 Linz
+43 664 9272 515
roeckl@zeininger.immobilien

Generalunternehmer

Gerstl Bau GmbH & Co KG

Kalkofenstraße 25, 4600 Wels
+43 7242 / 2450 - 0

PROJEKTBE SCHREIBUNG

Wohnen in einmaliger Auenblick-Lage

Erleben Sie exklusives Wohnen in einer herrlichen Lage von Schärding: Unser Neubauprojekt bietet Ihnen die Möglichkeit, in modernsten Eigentumswohnungen mit atemberaubendem Blick auf den Inn und die umliegende Auenlandschaft zu leben. Die Wohnungen entstehen in einer malerischen Aussichtslage auf einer sanften Anhöhe und bieten Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch ein unverwechselbares Lebensgefühl. Durch die großzügigen Fensterfronten genießen Sie einen entspannenden Blick auf die idyllische Flusslandschaft.

Baubeginn: Herbst 2024

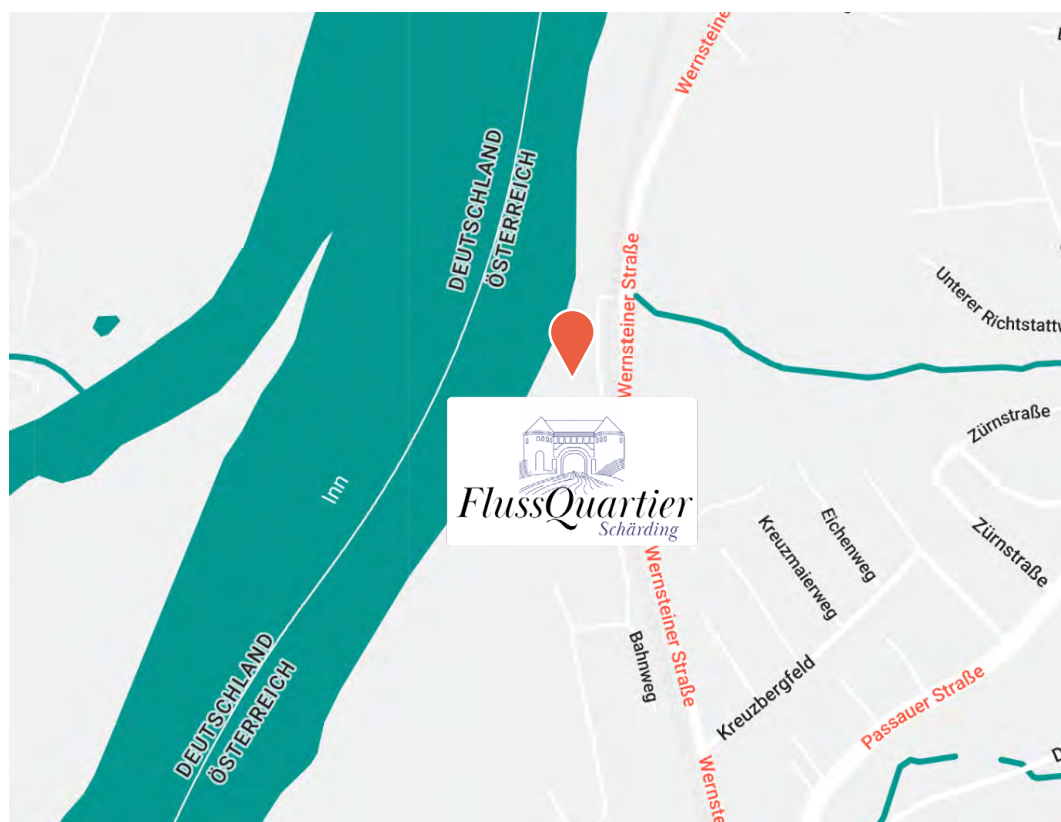
Fertigstellung: vorauss. Herbst 2026

Energiestandard Haus 1:

HWB_{SK}: 33 f_{GEE}: 0,65

Energiestandard Haus 2:

HWB_{SK}: 32 f_{GEE}: 0,71



ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Bauausführung

Fundamente

Stahlbeton Streifenfundamente bzw. Plattenfundament nach statischem Erfordernis.

Untergeschoß

Außenwände und tragende Innenwände in Stahlbeton, Zwischenwände aus Ziegel.

Außenmauerwerk für Wohngeschoße

Tragende Wände sind ab dem EG in Ziegelmauerwerk 25 cm ausgeführt bzw. wenn statisch erforderlich aus Stahlbeton.

Wohnungstrenn- und Stiegenhauswände

25 cm starke Ziegelschallschutzwände bzw. Stahlbetonwände (20 bis 25 cm Stärke, nach technischem Erfordernis) mit einseitiger zusätzlicher verputzter Dämmung für die Schall- und Wärmeisolierung. Bei dieser Konstruktion ist zu beachten, dass die Montage von Hängekästchen und sonstigen Möbeln nur mit entsprechenden Spezialdübel bzw. entsprechenden Befestigungskonstruktionen möglich ist.

Innenwände

Ziegelmauerwerk, 10 bis 25 cm stark
Vormauerungen, 7 bis 17 cm stark
Stahlbetonwände, 20 bis 25 cm stark

Teilweise sind Stahlbetonstützen, Träger und Unterzüge erforderlich.
Entfernbar Wand – Gipskartonständerwand (Bad/WC bzw. WC/AR – je nach Wohnungstyp): Bitte beachten Sie, dass aufgrund der Vorschrift seitens der Wohnbauförderung keine Installationen, auch

nicht durch Sonderwünsche, in dieser Wand vorgenommen werden dürfen.
Durch die Gipskartonwände ergeben sich 2 verschiedene Oberflächen (Gipskartonwand – glatte Oberfläche, verputzte Ziegelwand – raue Oberfläche), dies stellt keinen Mangel dar.

Decken

Stahlbetonplattendecke nach statischen Erfordernissen, Untersichten werden gespachtelt.

Innenputz

Maschinengipsputz, im Bad – Maschinenzementputz

Außenputz / Fassade

Auf den Außenflächen wird ein „Vollwärmeschutzsystem“ mit entsprechend starkem EPS Wärmedämmplatten sowie einer Edelputzschicht ausgeführt. Der Sockelbereich zwischen Geländeniveau und Untergeschoß wird ebenfalls wärmedämmend.
Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung der Fassade, Geländer, Dach udgl. obliegt der WSG.

Fußbodenaufbau

Stahlbetondecke, Beschüttung, Wärmedämm- bzw. Trittschalldämmplatten, PE Folie, „Schwimmender Estrich“ mit Fußbodenheizung und Belag bzw. keramische Fliesen

Terrasse / Balkon

Betonplattenbelag lt. Muster, 50 / 50 cm, 4 cm stark

Eigengärten

Maschendrahtzaun, 125 cm hoch mit einer Gartentür.

ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Die Außenflächen werden besamt (Rasen). Das Pflanzen von Büschen und Bäumen sind nicht vorgesehen.

Raumhöhe

ca. 2,58 m

Dach

Flachdach, Bitumendeckung, extensive Dachbegrünung
Für Wartungszwecke führt eine Auszieh-
treppe auf das Dach (das Dach ist allge-
mein nicht zugänglich und benutzbar).

Planmaße

Die im Plan angegebenen Maße sind reine unverputzte Mauerlichtmaße. Die Türmaße sind Stocklichtmaße. Die Niveauunterschiede (Türanschläge) ersehen Sie aus den Plänen.

Waschmaschinenanschluss mit Wasser-
zuleitung und Wasserablauf
installiert (siehe auch Abschnitt „Sanitär-
installationen“).

Die Stromzähler sowie die Hauptsiche-
rung für jede Wohnung befinden sich im
Untergeschoß.

Feuerlöscher sind im Stiegenhaus und in
der Tiefgarage montiert.

Die Wände der Stiegehäuser und Gänge
sind verputzt und mit Latexanstrich ver-
sehen. Der Boden ist mit Feinsteinzeug-
fliesen belegt.

Gemeinschaftsanlagen

Untergeschoß / Tiefgarage

- Technikräume
- Kellerabteile
- E-Verteiler
- Trockenraum
- Fahrräder
- Kinderwagenraum (Haus 2)

Erdgeschoß

- Briefkastenanlage
- Klingeltableau mit Videosprechanlage im Eingangsbereich
- Kinderwagenraum (Haus 1)
- Fahrräder
- Ein Müllhaus entlang der Straße

Die allgemeinen Trockenräume sind bau-
seitig nicht mit Geräten (Waschmaschine
und Trockner) ausgestattet.

In jeder Wohnung ist ein kompletter

BAUAUSSTATTUNG

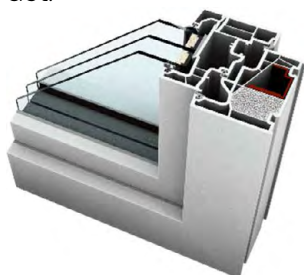
Fenster / Sonnenschutz / Türen

Fenster und Terrassen- / Balkontüren

Kunststofffenster bzw. Terrassen- / Balkontüren mit Isolierverglasung lt. Energieausweis, Farbe innen und außen in Weiß, Drehkipp- bzw. Drehbeschläge (Fenster- und Türaufgehrichtung laut Plan; Änderungen vorbehalten).

Bei den ebenerdigen Fenstern und Terrassen- / Balkontüren werden bei den Beschlägen als Einbruchsicherung die Widerstandsklasse RC2N sowie eine Druckknopfolive montiert.

Alle Fenster werden in Klarglas ausgebildet.



Fensterbänke

Innenfensterbretter: weiß beschichtete Spanplatte mit Formkante

Außenfensterbänke: weiß beschichtetes Alublech

Sonnenschutz

Standardmäßig sind Alu-Außenraffstore mit Funkfernsteuerung bei allen Fenstern und Terrassentüren montiert.



Insektenschutz

Ein Insektenschutz wird bauseits weder bei den Miet- bzw. Mietkaufwohnungen noch bei den Eigentumswohnungen eingebaut, kann jedoch auf Sonderwunsch montiert werden.

Wohnungseingangstüren

Alle Wohnungen sind über das Stiegenhaus erreichbar.

Zur Ausführung kommt ein einbruchhemmendes Türblatt, Widerstandsklasse RC2, in der Farbe Weiß lackiert, inkl. Sicherheitsbeschlag, Einbauzylinder für Zentralsperre und zusätzliche Einbruchssicherung durch ein zweites Sicherheitszylinderschloss (Kastenriegelschloss).

Vor den Eingangstüren werden keine Fußabstreifgitter/-matten ausgeführt.

Es werden lackierte Metallumfassungszargen inkl. umlaufender Gummidichtung eingebaut.

Innentüren

Sämtliche Türblätter werden in der Farbe Weiß lackiert hergestellt und in Holzzargen montiert.

Zwischen den einzelnen Räumen gibt es keine Bodenschwellen bzw. Bodenanschlüge, ausgenommen bei der Wohnungseingangstür und bei der Balkon- bzw. Terrassentür.

Schließanlage

Standard Profilzylinder Anlage mit 5 Schlüsseln je Wohneinheit und eine Funkfernbedienung je Stellplatz in der Tiefgarage.

Dieser Schlüssel sperrt die Wohnungstür, die Haustür, das Tiefgaragentor, den Briefkasten, das Kellerabteil sowie alle erforderlichen Allgemeinräumlichkeiten.

BAUAUSSTATTUNG

Maler / Anstreicher

Wand- und Deckenflächen werden mit einer weißen „Innendispersion“ einfarbig gestrichen.

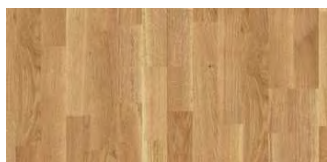
Das Tapezieren der Wände darf erst nach Schlüsselübergabe erfolgen. Grundsätzlich soll dies aber erst ein Jahr später durchgeführt werden, damit die vorhandene Baufeuchtigkeit austrocknen kann.

Bei der Auswahl der Tapeten soll darauf geachtet werden, dass nur diffusionsaktive Tapeten und Klebemittel verwendet werden (keine abwaschbaren Tapeten verwenden!).

Boden- und Wandbeläge

Wohnbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche (lt. Plan)

Zweischicht Klebeparkett; Deckschicht mit Vollholz: Eiche matt lackiert, ca. 2,7 mm; mit Holz Sesselleisten; Format: ca. 500 x 68 x 9,2 mm



Vorraum, Abstellraum, Bad, WC, Küche (lt. Plan)

Keramische Verfliesung, Format 60x60cm, Wandfliesen: Steingut, matt, 70 mm dick, Farbe: weiß, Verfugung: weiß

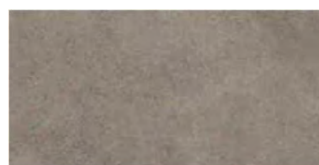
Bodenfliesen: Feinsteinzeug, unglasiert, Kanten: rektifiziert, 10 mm dick, Oberfläche: R10/B frostfest; Verlegung: im wilden Verband; Verfugung: zu Bodenfliesenfarbe passend

Bodenfliese Standardfarbe: grau



Zusätzlich zu der grauen Standardbodenfliese steht noch eine gleichpreisige Auswahl von drei Farben zur Verfügung:

Farbe: hellgrau



Farbe: beige-grau



Farbe: anthrazit



Sämtliche vorgesehenen Bodenbeläge werden auf einen „Schwimmenden Estrich“ geklebt.

Bei Änderungen des Bodenbelags nach Schlüsselübergabe ist unbedingt darauf zu achten, die Fuge zwischen dem Bodenbelag und dem Wandputz mit einer entsprechend breiten Silikonfuge auszufugen, um einer Schallübertragung entgegen-

BAUAUSSTATTUNG

zuwirken. Ebenso muss der Wandsockel mit einer entsprechend breiten Silikonfuge vom Bodenbelag getrennt werden (dies gilt auch für alle Anschlüsse an Anschlag-schienen u.dgl.).

Sollte bei einer Schallmessung aufgrund der Änderung der geforderte Wert nicht erreicht werden, geht die Sanierung des Mangels zu Ihren Lasten.

Textilbeläge (Teppichböden) dürfen nur auf die bauseits vorgesehenen Böden (versiegelter Klebeparkett, keramische Verfliesung) nach Schlüsselübergabe verlegt werden (aber nicht anstatt!). Ein Verkleben der Textilbeläge ist nicht gestattet. Eine Beschädigung der bauseits vorgesehenen Böden darf auf keinen Fall erfolgen. Bei Kündigung des Nutzungsvertrages ist jedenfalls der bauseits standardmäßig vorgesehene Fußbodenbelag im ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben.

Terrasse / Balkon:

Feinsteinzeugplatten, 60 x 60 cm
(Farbe: Hellgrau)

Wandbelag im Bad und WC

Farbe: Weiß
Keramische Wandfliesen werden im Bad bis etwa 2 m ausgeführt.
Format: 60 x 60 cm

Im WC erfolgt die Verfliesung bis ca. 1,2 m bzw. bis zur Oberkante der Vormauerung (darüber Wandfarbe).

In den Wohnungen, die im Bad ein Fenster angeordnet haben, werden die Fensterbank und die Leibungen beim Fenster bis ca. 2 m ebenfalls verflieset.

Hinweis

Die Standardmuster für Boden- und Wandbeläge liegen bei der WSG bzw. bei den ausführenden Firmen auf.

Die im Auftrag enthaltenen Verfliesungsarbeiten für Wand- und Bodenfliesen beinhalten, gemäß Ausschreibung, die Standardverfliesung. Demgemäß übernimmt die WSG bei evtl. später auftretenden Schäden, sofern ihr ein Verschulden zukommt, die Kostentragung zur Wiederherstellung der Standardverfliesung, nicht aber die Kosten der auf Sonderwunsch erfolgten besseren bzw. teureren Ausführungen und zusätzlichen Einbauten. Wenn Sie eine Änderung auf raumhohe Wandverfliesung haben, kann es sein, dass zwischen der letzten ganzen Fliesenreihe und der Deckenunterkante eine Fuge von unterschiedlicher Breite übrigbleibt. Aufgrund den in der Ö-Norm festgelegten Maßtoleranzen ist dies tolerierbar und stellt keinen Mangel dar. Sollte diese zwangsläufig entstehende Fuge stören, so können Sie z.B. nach Schlüsselübergabe auf eigene Kosten eine Gipskartondecke montieren oder durch Aufspachtelungen an der Decke diese Ungenauigkeiten ausgleichen lassen.

Tip

Lassen Sie sich bei Sonderwunschfliesen einige Reservefliesen vom Fliesenleger liefern.



BAUAUSSTATTUNG

Elektroinstallationen

Die Ausstattung der Wohnung mit Steckdosen und Auslässen ist auf Ihrem Wohnungsplan ersichtlich.

Bei den Eigentumswohnungen wird standardmäßig ein elektrischer Sonnenschutz mit Funkfernbedienung montiert.

Sämtliche Elektroinstallationen werden nach den Vorschriften und im Einvernehmen mit dem Elektroversorgungsunternehmen unterputz ausgeführt.

Die Komplettierung der Steckdosen und Schalter erfolgt in der Farbe Weiß. Beleuchtungskörper werden nicht beige gestellt.

Ein Unterverteiler mit Sicherungsautomaten und FI-Schalter ist in jeder Wohnung vorgesehen. Zusätzlich ist ein Medienverteiler für Kabel-TV/Internet/Telefon vorgesehen.

Die Gegensprechanlage mit Videoanlage und Haustüröffner sowie die Telefon-Leerrohrung sind in jeder Wohnung installiert.

Zusätzliche Lichtauslässe sowie Steckdosen im Wohnungsverband sind vom Mieter / Eigentümer bei der Elektrofirma in Auftrag zu geben.

Die Stromversorgung ist nur über den zur Wohnung gehörigen Wohnungsstromzähler möglich. Die Leitungen im Keller werden am Mauerwerk sichtbar verlegt.

Die Leitungen in den Wohnungen dürfen nur unterputz in Leerrohren verlegt werden.

An den Wohnungstrennwänden und den Stiegenhauswänden dürfen aus schalltechnischen Gründen keine zusätzlichen Elektroinstallationen im Rahmen der Sonderwünsche vorgesehen werden.

Alle dazu erforderlichen Stemm-, Verputz-

und sonstigen Arbeiten müssen bei der Baufirma in Auftrag gegeben werden. Die Kosten hierfür gehen zu Ihren Lasten. Sämtliche Beleuchtungskörper im Bad müssen mit Isolierfassung und tropfwassergeschützt ausgeführt werden.

Bis spätestens 10 Tage nach Schlüsselübernahme müssen Sie mit einem Stromlieferanten Ihrer Wahl Kontakt aufnehmen und mit diesem einen Stromliefervertrag abschließen.

Telefon, Internet, TV

Bauseits wird ein Multimedien-Kabel in jede Wohnung geleitet. Ein Kabel-TV-Anschluss ist im Wohnzimmer vorgesehen. In den Kinder- und Schlafräumen werden Leerdosen zur Verfügung gestellt. Bezüglich eines Fernseh- und Internetanschlusses bzw. des Telefonanschlusses müssen Sie mit der entsprechenden Firma Kontakt aufnehmen und einen eigenen Vertrag abschließen.

PV-Anlage

Auf dem Flachdach des Gebäudes wird eine PV-Anlage verlegt.

Es besteht die Möglichkeit, beim Abschluss eines eigenen Vertrages mit unserer PV-Contracting-Firma, günstigen Solarstrom zu kaufen.

Ladestationen für Elektroautos

Bei unserem Projekt besteht die Möglichkeit, bei Ihrem Tiefgaragenstellplatz nachträglich eine Ladestation für Ihr E-Auto montieren zu lassen.

Die Installation einer 230-V-Steckdose für Einphasenwechselstrom (3,7 kW) zur Ladung eines E-Autos, welche auf jeden Fall über den eigenen Wohnungszähler erfolgt, ist auf Sonderwunsch möglich.

Eine Installation einer eigenen Wall Box

BAUAUSSTATTUNG

direkt an den eigenen Wohnungszähler kann aus Kapazitätsgründen nicht genehmigt werden.

Seitens der WSG wird ca. ein Jahr nach Schlüsselübergabe ein E-Mobilitätsverteiler in der Tiefgarage des Gebäudes eingebaut. Über diesen können Sie dann eine eigene Wall Box bei Ihrem Parkplatz installieren lassen.

Hierfür müssen Sie mit der Firma, die diesen E-Mobilitätsverteiler betreibt, unter Einhaltung deren Bedingungen, einen eigenen Vertrag abschließen.

Heizung-, Lüftung-, Sanitärinstallationen

Heizung

Die Wohnanlage wird mit einer Pelletsheizung beheizt.

Alle Wohnungen sind mit einer außen-temperaturabhängigen Fußbodenheizung ausgestattet. Der Heizbetrieb wird über ein Raumthermostat, welches im Wohnbereich situiert ist, geregelt. Zusätzliche Raumthermostate sind auf Sonderwunsch im Schlaf- oder Kinderzimmer möglich.

Als Grundlage für die Berechnung der Heizkosten dient ein Wärmemengenzähler der in der Wohnungsstation eingebaut ist. Die Ablesung und die Abrechnung erfolgen einmal im Jahr.

Mechanische Entlüftung

Die innenliegenden Räume wie Bad und WC (ohne Fenster) werden mechanisch entlüftet. Eine Entlüftung der Küche über Dach ist nicht vorgesehen.

Wohnraumlüftung

Jede Wohnung wird mit Außenwand Wohnraumlüftungseinzelgeräten inkl. Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Die Geräte sind jeweils im Schlaf- und im Kinderzimmer in der Außenwand situiert (siehe Grundrissplan). Der Ein- und Ausschalter sowie die 3-stufige Regelung sind direkt am jeweiligen Gerät situiert.

Funktion:

Die Geräte saugen Frischluft an, filtern sie und wärmen sie im Wärmetauscher des Lüftungsgerätes mit der Wärme der Abluft vor. Die verbrauchte Raumluft wird abgesaugt und über den Wärmetauscher wieder ins Freie geblasen. Das Lüftungsgerät ist für den Dauerbetrieb konzipiert. Nur durch kontinuierliche Belüftung kann der permanente Abtransport von Feuchtigkeit aus den Wohnräumen und die Entfernung von Schadstoffen aus der Luft gewährleistet werden.

Wartung:

Die Luftfilter sind jährlich selber zu wechseln.

Gerätegeräusche:

Der Geräuschpegel der Geräte variiert je nach eingestellter Lüftungsstufe.

Hinweis

Das Bad und das WC werden bei Bedarf mit einem Einzellüfter über das Dach belüftet. Damit die Lüfter bei geschlossenen Türen und Fenstern funktionieren, müssen die Außenwandventilatoren in Betrieb sein. Andernfalls kann Unterdruck in der Wohnung entstehen, der die Funktion der Lüfter erheblich einschränkt. Außerdem kann der Unterdruck zu unangenehmen Luftgeräuschen führen.

Die Lüftungsgeräte dürfen nicht durch Möbel o.ä. blockiert oder durch Vorhänge oder Jalousien verdeckt werden. Durch den richtigen Betrieb der Außenwandlüftungsgeräte können Energie und Heizkosten eingespart werden.

BAUAUSSTATTUNG

Sanitär

Die Sanitärinstallation beinhaltet die Wasserzu- und Abflussleitungen für die Badewanne bzw. Dusche, für das Waschbecken, für die WC-Anlage und für die Waschmaschine. Bis zur im Plan dargestellten Spüle in der Küche wird ebenfalls die Wasserzuleitung (Eckventil) sowie die Abflussleitung geführt.

In jeder Wohnung sind eine eigene Wohnungsabspernung sowie ein Kaltwasserzähler vorgesehen.

Die Wohnungen mit einem Eigengarten erhalten einen frostsicheren Gartenwasseranschluss.

Bad

Das Bad ist mit einem weißen Waschbecken mit Einhebelmischer (Kalt- und Warmwasser) und einer Einbaubadewanne 170 x 75 cm aus emailliertem, weißem Stahlblech mit Einhebel-Wannenfüllarmatur mit Handbrause und Wandhalterung (Sonderlängen des Brauseschlauches auf Sonderwunsch möglich) ausgestattet. Einige Bäder erhalten anstatt der Badewanne eine Duschtasse samt Glasspritzwand. Ein Waschmaschinenanschluss mit Schlauchhahn und Unterputzsiphon ist ebenfalls vorhanden.

In den Eigentumswohnungen werden standardmäßig lt. Plan Badewanne und Duschtasse eingebaut.



WC

Pro Wohneinheit ist eine komplette WC-Anlage (Hänge-WC, Tiefspüler) bestehend aus einer weißen WC-Schale mit weißem Sitzbrett und Deckel und Unterputzspülkasten mit Zweimengenspülung vorgesehen.



Die Eigentumswohnungen erhalten standardmäßig zusätzlich ein Handwaschbecken im WC.

Sämtliche angegebenen Einrichtungsgegenstände im Bad und WC sind in „sanitärweiß“ montiert (Farbnuancen möglich). Sollten in Bezug auf die Einrichtungsgegenstände wie Badewanne, Waschbecken und WC sowie den dazugehörigen Armaturen Änderungswünsche bestehen, ersuchen wir Sie, dies rechtzeitig, also vor Installation bzw. Montage, bei der WSG um Genehmigung anzusuchen und die ausführende Firma schriftlich damit zu beauftragen.

Küche

Eine Küche wird bauseits nicht beigelegt. Sämtliche Anschlüsse sind jedoch vorgesehen.

Das Anschließen des E-Herdes, der Spüle, des Geschirrspülers udgl., muss nach Schlüsselübergabe durch ein hierfür konzessioniertes Elektro- bzw. Sanitärinstallationsunternehmen erfolgen (dies ist in den Kosten nicht enthalten).

Tipp

Im Zuge der Küchenplanung und Bestellung sind Naturmaße zu nehmen.



BAUAUSSTATTUNG

Warmwasser

Bad und Küche:

Das Warmwasser wird über einen Wärmetauscher in der Wohnungsstation je Wohnung erzeugt.

Die Abrechnung erfolgt über den Wärmemengenzähler der Heizung, welcher in der Wohnungsstation situiert ist.

Klimaanlage

Die Eigentumswohnungen im Penthouse werden in den Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer) mit je einem Multi-Split-Wandklimagerät ausgestattet.

Das dazugehörige Außengerät wird am Flachdach aufgestellt.

Die Bedienung der Wandklimagerätes erfolgt je Raum mittels einer eigenen Steuerung (Wandmontage).



Seitens des Eigentümers, muss einmal jährlich die Klimaanlage von einer dazu befugten Firma gewartet und überprüft werden. Dies ist im eigenen Prüfbuch der Kälteanlage zu dokumentieren.

INFORMATIVES

Änderungen und Sonderwünsche

Wir ersuchen Sie, jede Abänderung vom Plan sowie von der bauseits vorgesehenen Ausführung bzw. Ausstattung im Rahmen einer schriftlichen Anfrage bei der WSG geltend zu machen.

Die WSG entscheidet auf Grund Ihrer Anfrage über die Vorgangsweise.

Die Änderungen können erst nach schriftlicher Zusage seitens der WSG in Auftrag gegeben werden.

Mit der Ausführung von Änderungen dürfen nur die von der WSG beauftragten Firmen betraut werden.

Die durch die Änderung entstehenden Kosten sind in Ihrem eigenen Interesse schriftlich mit den ausführenden Firmen zu vereinbaren und direkt zu verrechnen.

Mehr- oder Minderleistungen innerhalb eines Gewerkes können mit den ausführenden Professionisten vereinbart bzw. abgerechnet werden (Warengutschrift).

Diesbezügliche Mängelrügen sind nicht an die WSG, sondern direkt an die jeweils ausführende Firma zu richten.

Seitens der WSG werden vorgesehene Leistungen, welche auf Grund einer Änderung entfallen, nicht rückvergütet.

Durch Änderungen dürfen keine Bauverzögerungen eintreten.

Eigenleistungen sind prinzipiell erst nach Übergabe möglich.

Ein Gewährleistungsanspruch besteht nur dann, wenn die von uns beauftragten Firmen die erwähnten Anschluss- bzw. Montagearbeiten durchführen.

Die WSG leistet keine Gewähr für die im Rahmen der Änderung erbrachten Leistungen.

Kurzinformationen über allenfalls zu beantragende Änderungen

Beispiele

Baumeister:

- Sämtliche baulichen Änderungen

Tischlerarbeiten:

- Innenfensterbänke
- Innentüren (anderes Furnier oder Beschichtung, zusätzliche Glaslichte, etc.)

Bodenbeläge:

- Jede Bodenbelagsänderung und die damit verbundene Estrichtieferlegung oder Höherlegung

Maler:

- Änderung der Malerarbeiten (Farbe und Qualität)
- Änderung der Farbe der Türzargen

Keramische Verfliesung:

- Jede Abweichung von der Standardverfliesung (z.B. Verfliesung bis zur Decke, andere Marke, Farbänderungen, Verfugung, etc.)

Elektroinstallation:

- Zusätzliche Lichtauslässe und Steckdosen
- Zusätzliche Leerverrohrung

Heizung-, Sanitärinstallation:

- Zusätzliche Installationen, Änderung der Lage der Einrichtungsgegenstände
- Änderungswünsche der Art der Einrichtungsgegenstände wie Badewanne, Duschtasse, Handwaschbecken im WC u.dgl.
- Zusätzliche Raumthermostate

INFORMATIVES

Oberflächenbeschaffenheit von gemalten Innenputzflächen

Definition der ausgeführten Qualität

Geglätteter Gipsputz: Beim einlagigen Gipsputz handelt es sich um eine reine Handarbeit, der in seiner Oberflächenqualität nicht mit einer gespachtelten Fläche eines Malers verglichen werden kann. Bei der Putzstärke ist mit ca. 10 mm zu rechnen.

Malerarbeiten: Bei der Malerarbeit handelt es sich um eine Grundierung des Untergrundes sowie ein Deckanstrich mit Innendispersion in der Farbe Weiß. Bei der Qualität spricht man von einer Standardoberfläche für den Wohnbau der Qualitätsstufe Q2.

Beurteilung der ausgeführten Qualität

Für die Beurteilung von Oberflächen ist der übliche Betrachtungsabstand von ca. 1 m einzuhalten.

Streiflicht durch natürliches oder künstliches Licht ist für die Beurteilung unzulässig und muss an der Lichtquelle abgeschattet werden.

Ausbesserungen von geglätteten Putzoberflächen basieren auf kleinflächigen Spachtelungen und sind, obwohl sie optisch für den Betrachter eine andere Oberfläche haben, lt. technischen Richtlinien zulässig.

Unebenheiten dürfen erst ab 10 cm Abstand von einem Wanddeck, Türzargen, Fenster, etc. beurteilt werden und sind daher kein Mangel. Man spricht lt. technischen Richtlinien von Anputz Situationen. Sichtbare offene Poren und kleine Wellen sind zulässig.

Falls die angegebene Qualität nicht den Vorstellungen entspricht, kann mittels Sonderwunschs (Aufpreis) eine gespachtelte Oberfläche in der Qualitätsstufe Q3 oder Q4 beim Maler bestellt werden.

Gewährleistung

Die Gewährleistungsfrist beträgt ab Schlüsselübergabe grundsätzlich 5 Jahre. Eine Schlussfeststellung findet ca. 4 ½ Jahre nach Übergabe statt.

Mängel, welche die Benützung der Wohnung beeinträchtigen, sind jedoch sofort der Hausverwaltung der WSG zu melden.

Nebengebäude in den Eigengärten

Für die Errichtung von Nebengebäuden, z.B. Gartenhütten in Eigengärten, ist bei der Hausverwaltung der WSG sowie gegebenenfalls bei der Gemeinde (Bauanzeige) selbständig um Genehmigung anzuschreiben.

Sonstiges

Die WSG behält sich vor, die Ausführungspläne bzw. die Ausführung einzelner Bauteile während des Baues zu ändern. Im Zuge der Fertigstellungsanzeige ist es möglich, dass nachträglich baupolizeiliche Änderungen ausgeführt werden müssen. Die „Technische Beschreibung“ bzw. die darin angegebenen Leistungen können sich dadurch ändern.

Für qualitative sowie quantitative Toleranzen gelten die Bestimmungen der jeweiligen Ö-Normen.

Kleinere Beeinträchtigungen, z.B. Haarrisse, Setzungsrisse sowie geringe Spachtelungsunebenheiten und dergleichen, sind

INFORMATIVES

nicht als Mangel anzusehen.
Der Plan ist im Maßstab 1:50 bzw. 1:100 ausgeführt.
Die Berechnung der Flächen erfolgt mit den Planmassen, d.h. unverputzte Mauerlichtmaße, ohne Putz und Wandbelag. Durch Grundrissveränderungen während der Bauphase können sich Flächenveränderungen ergeben, die bei der Nutzwertfeststellung, der Betriebskostenabrechnung bzw. Endabrechnung Berücksichtigung finden.
Falls die zur Ausführung vorgesehenen Materialien zum Zeitpunkt der Durchführung nicht mehr erzeugt werden bzw. nicht verfügbar sind, wird ein alternatives Produkt verarbeitet.
Das Montieren von Möbeln jeder Art (z.B. Küche etc.), Schrankwände, Jalousien, Rollläden, Markisen oder das Einlagern von Möbeln u.dgl., darf erst nach Schlüsselübergabe erfolgen.

Hinweis

Für sämtliche Möbel und sonstige Einbauten ist es erforderlich, dass vor Anfertigung Naturmaße genommen werden. Dieses gilt insbesondere auch für die Lage der Wasseranschlüsse und Elektroinstallationen in der Küche und im Bad.

INFO



Visualisierungen und Produktabbildungen sind beispielhaft zu verstehen. Die Produkte können in Natura von den Abbildungen in Farbe (Intensität, Verlauf, etc.), Glanz, Struktur, Oberflächenbeschaffenheit, etc. abweichen.

AUSZUG AUS DEM ENERGIEAUSWEIS

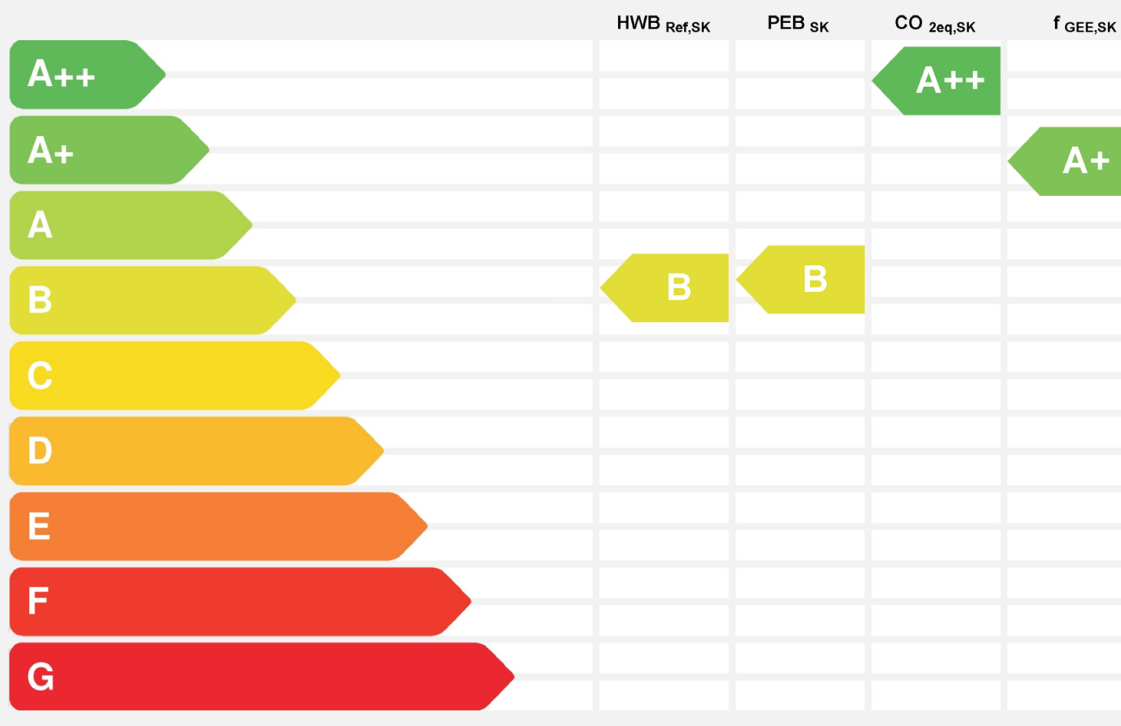
Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	01_WSG - Wohnanlage - Kainzbauernweg, Schärding - Haus 1 - WBF	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Haus 1	Baujahr	2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Kainzbauernweg	Katastralgemeinde	Schärding-Vorstadt
PLZ/Ort	4780 Schärding	KG-Nr.	48238
Grundstücksnr.	783/4	Seehöhe	313 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nem}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.



AUSZUG AUS DEM ENERGIEAUSWEIS

Datenblatt GEQ

01_WSG - Wohnanlage - Kainzbauernweg, Schärding - Haus 1 -



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 33 **f_{GEE,SK} 0,65**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche B _{GF}	2.012 m ²	charakteristische Länge l _c	2,78 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	6.419 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,36 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	2.310 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Polierplanung, 25.07.2024
Bauphysikalische Daten:	lt. Polierplanung, 25.07.2024
Haustechnik Daten:	lt. Angaben Fa. Feischl und Fa. konkrEt, 21.08.2024, 03.09.2024

Haustechniksystem

Raumheizung:	Fester Brennstoff automatisch (Pellets)
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	1418,67m ² Fensterlüftung; hygienisch erforderlicher Luftwechsel = 0,38; 593,29m ² Lüfterneuerung; energetisch wirksamer Luftwechsel: 0,19; Blower-Door: 1,00; freie Eingabe (Prüfzeugnis) 60%; kein Erdwärmetauscher
Photovoltaik-System:	28,56kWp; Monokristallines Silicium

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

AUSZUG AUS DEM ENERGIEAUSWEIS

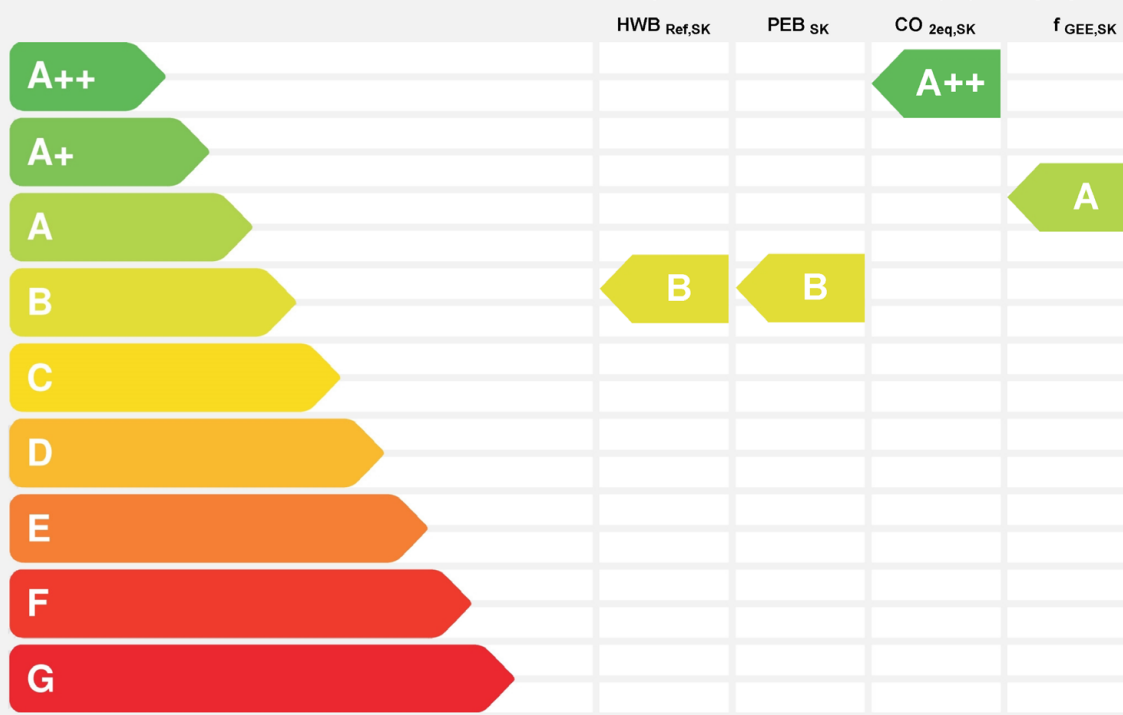
Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	01_WSG - Wohnanlage - Kainzbauernweg, Schärding - Haus 2 - WBF	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Haus 2	Baujahr	2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Kainzbauernweg	Katastralgemeinde	Schärding-Vorstadt
PLZ/Ort	4780 Schärding	KG-Nr.	48238
Grundstücksnr.	783/4	Seehöhe	313 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nem}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

AUSZUG AUS DEM ENERGIEAUSWEIS

Datenblatt GEQ

01_WSG - Wohnanlage - Kainzbauernweg, Schärding - Haus 2 -



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 32 **f_{GEE,SK} 0,71**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	1.856 m ²	charakteristische Länge l _c	2,87 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	5.886 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,35 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	2.053 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Polierplanung, 25.07.2024
Bauphysikalische Daten:	lt. Polierplanung, 25.07.2024
Haustechnik Daten:	lt. Angaben Fa. Feischl und Fa. konkrEt, 21.08.2024, 03.09.2024

Haustechniksystem

Raumheizung:	Fester Brennstoff automatisch (Pellets)
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	1301,24m ² Fensterlüftung; hygienisch erforderlicher Luftwechsel = 0,38; 554,43m ² Lüfterneuerung; energetisch wirksamer Luftwechsel: 0,19; Blower-Door: 1,00; freie Eingabe (Prüfzeugnis) 60%; kein Erdwärmetauscher
Photovoltaik-System:	27,72kWp; Monokristallines Silicium

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

ANSPRECHPARTNER



Sie sind interessiert?

Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Für nähere Informationen stehen Ihnen

Frau Flora Krenmayr sowie **Herr Tizian Röckl, B.Sc.**

jederzeit und unverbindlich zur Verfügung.

Weitere Detailinformationen finden Sie unter

www.flussquartier.at bzw. auf **www.zeininger.immobilien**



Flora Krenmayr

+43 664 511 9882

krenmayr@zeininger.immobilien

Tizian Röckl, B.Sc.

+43 664 9272 515

roeckl@zeininger.immobilien

