



## Bau- und Ausstattungsbeschreibung Hotel Post, Ebensee

(Angaben vorbehaltlich Änderungen und Druckfehler)

**Stand 17.10.2017**

### **3. BAUBESCHREIBUNG:**

#### **Ausbau Wohnungen**

Schaffung von insgesamt 24 Wohneinheiten. Zimmertrennwände in Trockenbau, Wohnungstrennwände den schalltechnischen Erfordernissen entsprechend nach Wahl des Architekten in Trockenbau- oder Ziegelbauweise.

#### **Hauszugang**

Die Wohnanlage ist direkt von der öffentlichen Straße aus erreichbar. Der Zugang erfolgt über die Kirchengasse oder Wirtsmüllergasse.

#### **Wohnungszugang**

Die Wohnungen sind über den bestehenden Lift, das Stiegenhaus und über einen internen Erschließungsgang erreichbar.

#### **Balkone**

Vorgestellte Balkone werden als Holzkonstruktion mit Holzbelag ausgeführt.

#### **Dachkonstruktion**

Erneuerung der Dacheindeckung (beschichtetes verzinktes Blechdach).

#### **Fassade**

Vollwärmeschutz EPS mit kunstharzgebundenem Edelreibputz nach Erfordernis Energieausweis bzw. OÖ Bauordnung.

#### **Innenwände nichttragend**

Entweder Metallständerwände mit Beplankung aus Gipskartonplatten, glatt verspachtelt oder 10/12 cm Ziegelmauerwerk. Innenputz einlagig geglättet. Entsprechende Unterkonstruktion und Verstärkung zur Befestigung von Haltegriffen im Sanitär-Bereich.

#### **Wohnungstrennwände nichttragend**

Soweit erforderlich Gipskartonständerwände ca. 22cm stark; inkl. Schallschutz lt. Bauvorschriften.

**Verputz Innenwände**

Sanitärräume mit Kalkzementputz, alle anderen Räume mit Gipsputz oder Gipskartonplatten als Trockenputz.

**Malerarbeiten**

Sämtliche Decken- und Wandflächen weiß gestrichen mit Dispersionsfarbe. Allgemeinbereiche laut Farbkonzept.

**Fenster**

Alle Fenster werden ausgetauscht und aus weißem Kunststoff gefertigt. Wärmeschutzverglasung laut Energieausweis. Grifffarbe weiß.

**4. VER- / ENTSORGUNG:**

**Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Stromnetz und wird im Erdgeschoß eingespeist. Die Abrechnung des Stromverbrauchs erfolgt wohnungsweise. Die Stromzählermontage ist für jede Wohnung bei der Übergabe bereits erfolgt.

**Heizungsanlage**

Die Heizungsversorgung erfolgt zentral über einen Gaskessel. Das Warmwasser wird mittels Zentralboiler und Zirkulationsleitung zur Verfügung gestellt. Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt über Radiatorenheizung. Die Abrechnung erfolgt wohnungsweise mittels angemieteter Wärmemengenzähler.

**Wasserver- und Entsorgung  
Warmwassererzeugung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wassernetz und wird ebenfalls über den Technikraum eingespeist. Die Warmwassererzeugung erfolgt zentral. Die Abrechnung des Trinkwasser- und Warmwasserverbrauchs erfolgt wohnungsweise. Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über das öffentliche Mischkanalsystem lt. Bestand. Die Dachwässer werden über Sickerschächte auf eigenem Grund versickert.

**Verbrauchsmessung**

Je Wohnung ein Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser.

## 5. ALLGEMEINBEREICHE:

### Außenanlagen

Außenanlagen, die keine Parkflächen sind, werden begrünt.

### KFZ-Abstellplätze

Auf eigenem Grund sind Stellplätze mit Zufahrt von der Hauptstraße vorgesehen. Es gibt 22 Stellplätze, davon 2 behindertengerechte Parkplätze.

### Abstellräume

Im Dachgeschoß befindet sich für jede Wohnung ein eigener, versperrbarer und beleuchteter Abstellraum. Boden Estrich lt. Bestand bzw. Oberfläche versiegelt.

### Müllraum

Barrierefrei erreichbar, am Ausgang 1.OG gelegen, mit diversen Containern ausgestattet.

### Kinderwägen

Der Zugang der Abstellfläche befindet sich im Eingangsbereich im 1.Obergeschoß, (EG von Kirchengasse).

### Fahrrad-Abstellräume

Abstellplätze für Fahrräder befinden sich auf der Parkebene.

### Aufzug

Alle Wohnebenen sind bequem durch einen bestehenden Aufzug erreichbar. Sämtliche Zugänge zum Aufzug sind barrierefrei errichtet.

### Briefkästen

Die Briefkästen sind zentral zugänglich und befinden sich im 1OG. Pro Wohnung ein Briefkasten sowie ein Briefkasten für die Post der Eigentümer/Hausverwaltung.

## Hotel Post, Ebensee

### Schließanlage

Die gesamte Wohnanlage ist mit einer Schließanlage ausgestattet. Daher sind die jeweiligen Wohnungseingangstüren, allgemeine Räume und dazugehörigen Abstellräume mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar.

### Wohnungseingangstüren

Türe in Brandschutzqualität, wo baubehördlich gefordert mit Selbstschließvorrichtung. Oberfläche weiß mit Türspion, Doppelfalz, eingebaut in Metallzargen, weiß. Türschild inklusive; beidseits Drücker.

### Bodenbelag Stiegenhaus

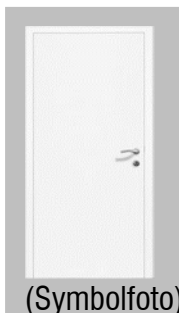


(Symbolfoto)

Vinylböden auf Gängen bzw. Fliesen auf Podesten. Auf den Stiegenläufen bleiben die Massivholzstufen erhalten.

## **6. AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN:**

### **Innentüren**



Holzzargen weiß gestrichen und Röhrenspanblätter, bei Sanitärräumen Schiebetüren. Türe Abstellraum mit Lüftungsschlitz im Bodenbereich.

### **Türbeschläge lt. Muster**



Drückergarnitur bestehend aus Drücker und Rosette, Oberfläche in Edelstahl.

### **Bodenfliesen Bad und WC – lt. Muster**



IMOLA ARKIN Format 60 x 30 cm (oder ähnlich)  
Farbe: grau

Der gesamte Boden der Bäder wird vor dem Verlegen der Fliesen mit einer Feuchtigkeitisolierung abgedichtet.

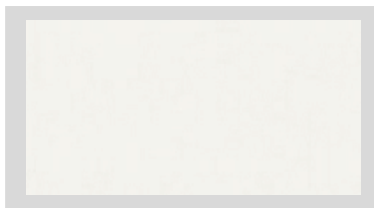
### **Vinyl-Böden lt. Muster mit Holzoptik**



Optik: Standard Eiche mit Fußleiste weiß.

## Hotel Post, Ebensee

### Wandfliese Bad und WC – lt. Muster



(Symbolfoto)

Farbe: glasiert  
weiß: matt  
Format: 60 x 30 cm

Im WC und Bad im Spritzwasserbereich Wandverfliesung bis Oberkante Türzarge. Sonstige Wände mit Latexfarbe gestrichen. Feuchtigkeitsabdichtung im Bereich der Dusche bzw. Badewanne.

### Küche

Küchenblock mit 240 cm, mit Ober- und Unterschränken eingebautem Kühlschrank mit TK-Fach, E-Herd mit 4 Kochplatten (Ceranfeld) und Backrohr, Spülbecken aus Nirosta mit Einhandmischer verchromt und Ablaufgarnitur, Geschirrspüler, Dunstabzug (Umluftdunstabzug) Ausführung: Konzept weiß – Arbeitsplatte Farbe Holz oder Grau.  
Ofen/Back-Rohr getrennt angeschlossen.



(Symbolfoto)

## 7. HAUSTECHNIK:

### 7.1. AUSSTATTUNG SANITÄRBEREICHE:

Die Ausstattung entspricht der ÖNORM B 1600 Barrierefreies Bauen, Pkt. 6.1, Anpassbarer Wohnbau. In sämtlichen Sanitärbereichen sind ausreichend tragfähige Unterkonstruktionen bei den Wänden für die Montage von Stützgriffen u. Ä. vorgesehen. Barrierefreie Stützgriffe u. Ä. werden nach Rücksprache mit dem Mieter/der Mieterin sowie Makler/Hausverwalter installiert. Die Zusatzkosten für diese Zusatzausstattung betragen ca. EUR 1.500,- netto/Wohnung.

Unterfahrbare Waschtische und Handwaschbecken aus Sanitärporzellan in weißer Farbe. Tiefspül-WC wandhängend, Farbe weiß. Ausbildung von Duschwannen mit im Gefälle verlegten Fliesen. Armaturen verchromt. Fabrikat Concept oder gleichwertiges.

Mechanische Be- und Entlüftung von innenliegenden Bädern/WCs. Natürliche Entlüftung der Abstellräume über Dach.

#### Waschtisch



(Symbolfoto)

Fabrikat: Concept 200  
Type: CO 5276  
Farbe: weiß

Breite: 600 mm  
Tiefe: 470 mm

#### Handwaschbecken



(Symbolfoto)

Fabrikat: Concept 200  
Type: CO 5275  
Farbe: weiß

Breite: 500 mm  
Tiefe: 390 mm

#### Armatur



(Symbolfoto)

Mischer für Waschtisch und Handwaschbecken

Fabrikat: HansaTwist  
Type: Handwaschmischer  
Farbe: Oberfläche verchromt



## Hotel Post, Ebensee

### Handtuchhalter



(Symbolfoto)

Handtuchhalter mit zwei parallel verlaufenden beweglichen Armen;  
Kunststoff; Farbe: weiß.

### Dusche



(Symbolfoto)

Duschwannenausbildung mit im Gefälle verlegten Fliesen und Duschrinne  
als Bodenablauf.

Abmessung: ca. 1.000 x 1.000 mm

### Duschtrennwand



(Symbolfoto)

Einseitige Duschwand. Rahmenteil aus Aluminium, ESG-Glas  
transparent.

Abmessung: ca. 1.000 x 2.000 mm

### Brausegarnitur



(Symbolfoto)

Handdusche mit Schlauch, Duschhalterung bzw.  
Wandstange; Länge 70 cm

Fabrikat      Concept 100  
Type:         79512520  
Farbe:         Oberfläche verchromt

**Brausemischer**



(Symbolfoto)

Fabrikat: Hansa Twist  
Type: B0100  
Farbe: Oberfläche verchromt

**Tiefspül-WC wandhängend**



(Symbolfoto)

Fabrikat: Concept 100  
Type: 5284  
Farbe: weiß

Breite: 360 mm  
Tiefe: 540 mm

**Papierabroller**



(Symbolfoto)

Ohne Klappe aus hochwertigem Kunststoff,  
inklusive Befestigungsmaterial.

**WC-Betätigungsplatte**



(Symbolfoto)

Fabrikat: Geberit  
Type: Bolero  
Farbe: weiß

Breite: 250 mm  
Höhe: 160 mm

**Barrierefreie Sonderausstattung**

In den Bädern sind Unterkonstruktionen für den nachträglichen Einbau von Halte-/Stützgriffen bei Dusche und WC eingebaut. Diese können auf Sonderwunsch und Kosten des Mieters ausgeführt werden.

## **7.2. ELEKTROINSTALLATION WOHNUNG:**

Die Elektroinstallation erfolgt gemäß dem vom Elektriker erstellten E-Plan ohne Geräte und Leuchtmittel. Als Schalterprogramm kommt ein Großflächenprogramm zum Einsatz. Schalter und Steckdosen aus Kunststoff. Muster dazu liegen beim Elektriker auf. Ein anderes Schalterprogramm ist in Abstimmung mit dem Elektriker gegen Aufpreis möglich.

### **Sprechanlage**

Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion Elektroöffner.

### **Gang/Vorraum**

Deckenauslässe mit Schaltstellen (eine pro Erschließungsbereich)  
Steckdosen unterhalb des Lichtschalters bei Raumzugang (Anzahl abhängig von Vorraumgröße)  
1 Telefondose mit einer Steckdose  
1 Gegensprechanlage

### **Abstellraum**

1 Deckenauslass mit Schaltstelle  
1 Steckdose unterhalb des Lichtschalters bei Raumzugang  
2 Steckdosen je für Waschmaschine und Trockner (oder Anordnung im Bad)

### **TV/Internet**



(Symbolfoto)

TV-Anschluss an das (örtliche) Kabel-TV-Netz wird bis zu den Wohnungsverteilern geschaffen. Internetzugang ist vom Mieter selbst anzumelden.

### **WC**

1 Deckenauslass mit Schaltstelle  
1 Ausschalter  
1 Abluftventilator mit Nachlauf (bei innenliegenden WCs)

**Küche**



(Symbolfoto)

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle
- 1 Wandauslass für Arbeitsbeleuchtung mit Schaltstelle
- 1 Auslass E-Herd mit Backrohr
- 1 Steckdose Dunstabzug (Umluftbetrieb)
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 2 3-fach Arbeitssteckdosen für Arbeitsplatte
- 1 Bewegungsmelder für Abschaltautomatik E-Herd

**Wohnraum**



(Symbolfoto)

- 2 Deckenauslass mit Schaltstelle
- 2-fach Steckdosen unterhalb des Lichtschalters bei Raumzugang
- 2 2-fach Steckdosen
- 2 3-fach Steckdosen
- 1 Leerverrohrung Telefon/Internet
- 1 TV/Sat-Anschluss
- 1 Ausschalter für Licht Terrasse/Balkon

**Schlafzimmer**



(Symbolfoto)

- 1 Deckenauslass mit drei Schaltstellen
- 1 Steckdose unterhalb des Lichtschalters bei Raumzugang
- 2 2-fach Steckdosen (je Bettseite)
- 1 TV/Sat-Anschluss
- 1 3-fach Steckdose bei TV/Sat-Anschluss
- 1 Leerverrohrung Telefon/Internet

**Zimmer**

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle
- 1 Steckdose unterhalb des Lichtschalters bei Raumzugang
- 2 2-fach Steckdosen beim Schreibtisch
- 1 TV/Sat-Anschluss
- 1 3-fach Steckdose bei TV/Sat-Anschluss
- 1 Leerverrohrung TV/Internet

**Bad**

- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle
- 1 Wandauslass mit Schaltstelle
- 1 Doppelausschalter
- 1 Steckdose für Handtuchheizkörper (für nachträglichen Einbau durch Mieter)
- 2 Steckdosen Bereich Waschtisch
- 1 Abluftventilator mit Nachlauf (bei innenliegenden Bädern)

**Balkon/Terrasse**  
**(falls vorhanden)**

- 1 Lichtauslass mit Schaltstelle
- 1 Außensteckdose
- 1 Wand-Leuchtmittel nach Vorgabe des Architekten, von innen schaltbar

**Kellerabteil**

- 1 Steckdose, Anschluss an Stromkreis der dazugehörigen Wohnung
- 1 Deckenauslass mit Schaltstelle

## smart.living-Komfortausstattung



**E-Herd-Aus-Funktion:**

Automatische Stromabschaltung des E-Herdes (Ceranfeld) nach einer frei konfigurierbaren Zeit.  
Backrohr davon unabhängig.



**Wasser-Stopp-Funktion:**

Automatischer Wasserstopp bei der Badewanne, Dusche, Waschbecken und Spüle.



**Rauch-Feuermelder:**

In jedem Wohnraum sowie Küche; batteriebetrieben.



**Strom-Aus-Taster für Wohn- und Essbereich:**

Situiert bei jeder Wohnungs-Eingangstüre.

Der Bauträger behält sich das Recht vor, andere als die symbolhaft dargestellten bzw. genannten Ausstattungsmaterialien zu wählen, wenn diese den hier gezeigten oder genannten qualitativ mindestens gleichwertig sind. Gleiches gilt für den Fall, dass genannte oder gezeigte Produkte zum Zeitpunkt der Realisierung nicht mehr lieferbar sein sollten.

### Allgemein/ Gewährleistung

Die in den Planungsunterlagen eingezeichneten Möblierungen oder dargestellte Geräte und Einrichtungen zeigen nur mögliche Aufstellungsflächen auf und erheben keinen Anspruch auf Installation bzw. sind keine geschuldeten Vertragsleistungen. Ausgenommen sind die Gegenstände und Einrichtungen, die in dieser Baubeschreibung als Leistung ausdrücklich angeführt sind. In der B&A mit oder bzw. gleichwertig angeführte Ausstattungen sowie die Farbgebung werden, um eine abgerundete Gesamtgestaltung des Bauvorhabens zu erzielen, vom Architekten/Bauträger entschieden.

Grundsätzlich werden alle Ausführungen und technischen Einrichtungen so hergestellt, dass sie dem aktuellen Stand und den Regeln der Technik, den architektonischen und gestalterischen Vorgaben und den einschlägigen baurechtlichen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der entsprechenden ÖNORMEN entsprechen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte während des Austrocknungsprozesses aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelndes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen. Es ist daher für ausreichende regelmäßige Lüftung in allen Räumen zu sorgen. Wandverbauten an Außenwänden können eine Störung des Klimahaushaltes bewirken, was die Bildung von Schimmelpilzen an der Wandoberfläche zur Folge hat. Es ist daher für eine entsprechende Konvektion hinter vorgestellten Möbeln sowie Einbaumöbeln zu sorgen.

Gleichzeitig zum Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die sogenannte Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und nicht notwendigerweise einen Mangel darstellen.

Risse:

Nach geltendem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen (hervorgerufen durch Materialschwund, Setzung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkettböden.

Silikon- und Acrylfugen:

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und können daher nicht als Mangel angesehen werden.

Abnutzungen: Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. an Anstrichen und Fassaden sowie Holzböden auf den Balkonen/Loggien/Terrassen unterliegen nicht der Gewährleistung.

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

Stand 17. Oktober 2017

Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten am: .....

Unterschrift Interessent/Käufer: .....

