



BAU- UND AUSSTATTUNGS-BESCHREIBUNG

Projekt: Living Space B59, Bürgerstraße 59, 4020 Linz

Stand: 27.04.2026

1. ROHBAUARBEITEN, DACH, FASSADE

Fundamentierung

Bestand, erforderliche Maßnahmen gemäß statischen Erfordernissen.

Erdung

Das Objekt wird mit einer Erdungsanlage gemäß ÖVE ausgeführt.

Fußbodenaufbau

schwimmender Zementestrich als Heizestrich (Fußbodenheizung) auf Trittschalldämmplatten und Beschüttung, ausgenommen Top2 (Schlafen, WC, Bad und Küche): Fußbodenheizsystem Jaraflex Integral-System oder gleichwertiges.

Außenmauerwerk

KG – 2.OG Bestand (Ziegelmauerwerk), Aufstockung mit Ziegelmauerwerk, in der statisch erforderlichen Stärke, mit Wärmedämmverbundsystem (siehe Pkt. Vollwärmeschutz). Raumseitig mit Innenputz.

Zwischenwände

EG-2.OG: einseitig beplankte Ständerwandkonstruktionen,
Aufstockung + Dachraum: doppelt beplankte Ständerwandkonstruktionen.

Wohnungstrennwände

Teilweise in Massivbauweise laut statischem Erfordernis, teilweise als mehrfach beplankte Ständerwandkonstruktionen,

Decken

EG – 1.OG: Tramdecken Bestand, Untersicht mit Gipskartonplatten direkt beplankt oder abgehängt verkleidet.

2.OG: Massivdecke aus Ziegeleinhängedecke mit Aufbeton, in der statisch erforderlichen Stärke.

3.OG: Massivholzdecke in der statisch erforderlichen Stärke.

DG: gedämmte Dachstuhlkonstruktion mit Gipskartonplatten direkt beplankt.

Treppe in Wohnungen (Top 7+8)

Vollholztreppe bestehend aus Tritt- und Setzstufen Material Eiche MB – Stabverleimung – lackiert auf Akustiklagern inkl. Wandhandlauf.

Dachaufbau

Dachstuhl vom Zimmermann mit Gipskartonplatten in entsprechendem Brandschutz beplankt, mehrschichtige Wärmedämmung (Gesamtstärke 33cm) und Eternitdeckung.

Spenglerarbeiten

Sämtliche Verblechungen, Dachrinnen, Regenrohre, etc. aus beschichteten Alublech. Farbe nach Wahl des Architekten.

Fenster und Fenstertüren:

Die Fenster und Fenstertüren werden als Kunststoff- (KG bis 2.OG), bzw. Kunststoff - Aluelemente (Aufstockung), mit 3-Scheiben- Isolierverglasung ausgeführt. Kunststofffenster in weiß, Kunststoff-Alufenster in RAL 7015 Schiefergrau oder nach Wahl des Architekten.

Brandschutzelemente werden als Alu-Konstruktionen mit 3-Scheiben- Isolierverglasung ausgeführt.

Beschläge und Fenstergriffe aus der Standardkollektion des Herstellers.

Hauseingangstüre

Die bestehende Hauseingangstüre wird von einer Fachfirma saniert.

Wohnungseingangstüren

Holz-Wohnungseingangstüren (Marke Dana oder gleichwertig) mit ca. 42mm Dicke, Einfachfalz, Brand- und Rauchschutz-Qualifikation, Sicherheitsklasse W2, Oberfläche Eiche.

Sonnenschutz

Die Beschattung erfolgt in den Geschossen 3.OG und Dachraum mittels Raffstoreelemente. Für jeden beschatteten Raum wird eine Funksteuerung übergeben. Farbe nach Wahl des Architekten.

Hofseitig werden in den Geschossen EG – 2.OG Schächte vorgesehen, die Beschattung mittels Raffstoreelemente kann optional angeboten werden.

Wand- und Deckenoberflächen

Verputzt, bzw. Gipskartonplatten in der Spachtelqualität Q2 mit weißem Dispersionsanstrich.

Vollwärmeschutz

Ein Wärmedämmverbundsystem wird auf folgenden Bauteilen aufgebracht:

Bestand EG – 2.OG Hofseitig: 16cm EPS-F / Mineralwolle Wärmedämmplatten mit Silikat-Reibputz.

Aufstockung hofseitig und straßenseitig: teilweise 16cm starken EPS-F / Mineralwolle Wärmedämmplatten mit Silikat-Reibputz, und teilweise 12cm mineralische Dämmung mit Eternitplatten oder gleichwertig belegt.

Stiegenhaus: 12cm EPS-F / Mineralwolle Wärmedämmplatten mit Silikat-Reibputz.

2. AUSBAUARBEITEN

Fußbodenbeläge Wohn und Schlafräume sowie Vorräume

Parkettdielen Eiche ca. 1800/175/11mm gefast und gebürstet inklusive passender Sockelleisten und keramische Bodenfliesen im Format 60x60cm mit Sockelleisten wie Bodenmaterial.

Farbton gemäß Mustervorlage.

Optional kann ein Eichenparkett Fischgrät ca. 750/125/9,3mm gegen Aufpreis verlegt werden.

Wand- und Bodenbeläge im Bad

keramische Bodenfliesen im Format 60x60cm und keramische Wandfliesen im Format 60x60cm im Spritzwasserbereich raumhoch und an Wänden mit Waschbecken ein ca. 1,20m hoher Fliesenschild.

Farbton gemäß Mustervorlage.

Wand- und Bodenbeläge im WC und Räumen mit WCs

keramische Bodenfliesen im Format 60x60cm.

An der Rückseite des WCs wird die Wandfläche bis Oberkante Vorsatzschale, bzw. ca. 1,20m Höhe, mit Bodenfliesenmaterial belegt.

Entlang der restlichen Wände werden Sockelleisten wie Bodenmaterial ausgeführt.

Farbton gemäß Mustervorlage.

Außenfensterbänke

Außenfensterbänke aus pulverbeschichtetem Aluminium, Farbe nach Wahl Architekt.

Innentüren und Zargen

weiße, gefalzte Vollbautürblätter (Marke Dana oder gleichwertig) mit Röhrenspaneinlage. Weiße Holzzarge mit gesofteten Kanten.

Drückergarnitur aus Edelstahl lt. Mustervorlage.

Optional können die Innentüren gegen Aufpreis mit Dekorleisten versehen oder mit der Oberfläche in Eiche ausgeführt werden.

Schließanlage

Die Wohnanlage wird mit einem zentralen Schließsystem aus Profilzylinder ausgestattet. Jede Wohneinheit erhält mind. 3 Schlüsseln. Die Allgemeinflächen und Postkästen werden in die Schließanlage eingebunden. Die Abstellräume erhalten ein in die Schließanlage eingebundenes Vorhängeschloss.

3. HAUSTECHNIKINSTALLATION

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Ortswasserleitung mit eigenem Wasserzähler in jeder Wohneinheit.

Heizung

Die gesamte Wohnfläche wird mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Beheizung und Warmwasserbereitstellung erfolgt über Fernwärme mit einer Wohnungsstation je Wohnungseinheit inklusive Warmwasser-Speicher. Die Raumtemperatur wird über ein zentrales Raumthermostat in Kombination mit einem Außentemperaturfühler geregelt.

Lüftung

Entlüftung bei innenliegenden Bädern und WC's über mechanische Einzellüfter.

Sanitärausstattung Bad

Die Wohnungen Top 02, 04 und 06 erhalten eine Duschtasse ca. 90x90cm mit Einhand-Brausebatterie, für Wandmontage mit Handbrause und Brausestange verchromt der Marke Laufen oder Gleichwertiges.

Die Wohnungen Top 01, 03, 04, 05, 06, 07 und 08 erhalten (zusätzlich) eine Badewanne ca. 180x80cm inklusive Einhand-Wannenmischer für Wandmontage mit Brausegarnitur verchromt der Marke Laufen oder Gleichwertiges.

Ein Waschtisch ca. 60x48 cm (Top 7 und 8 erhalten jeweils 2 Waschtische), weiß der Marke Laufen oder Gleichwertiges inklusive Einhebelmischer, verchromt Marke Laufen oder Gleichwertiges.

Sanitärausstattung WCs

Ein Hänge-WC (Tiefspüler) der Marke Laufen oder Gleichwertiges inkl. Unterputzspülkasten mit weißer Betätigungsplatte (2 Mengenspülung) der Marke Geberit oder Gleichwertiges.

Ein Handwaschbecken inkl. Unterschrank ca. 40x22cm weiß, inklusive Einhebelmischer verchromt, der Marke Laufen oder Gleichwertiges.

Restliche Sanitärinstallationen

In der Küche ein Warm- und Kaltwasseranschluss für die Spüle. Der Wasseranschluss des Geschirrspülers erfolgt mit einem Kombi-Eckventil beim Kaltwasseranschluss für die Spüle.

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss.

Außenwasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur in den Wohnungen 1, 2, 7 und 8.

4. ELEKTROINSTALLATION

Hochwertiges Schalter- und Steckdosenmaterial der Marke Busch & Jäger der Serie Future Linear oder Gleichwertiges.

Anzahl und Ausstattung der Elektroinstallation gemäß folgender Aufstellung:

Raum	Ausstattung
Außenbereich	1 Stk Wandauslass bei Balkon Licht geschaltet
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach Terrasse/Balkon
	1 Stk Klingeltaster bei Eingangsbereich
	Klingeltableau mit Videokamera
Vorraum	1 Stk Bewegungsmelder Wand (schaltbar)
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach
	1 Stk Rauchmelder Batterie
	1 Stk Deckenauslass (über 3m Raumlänge = 2 Stk)
	1 Stk Videosprechanlage
AR	1 Stk Aus/Wechselschalter
	1 Stk Decken- oder Wandauslass
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach bei Türe
Treppe	2 Stk Aus/Wechselschalter an Treppen An- und Austritt
	1 Stk Wandauslass
WC	1 Stk Aus/Wechselschalter
	1 Stk Deckenauslass
	1 Stk SCHUKO-Steckdose
Bad (Bad/WC)	1 Stk Aus/Wechselschalter

	1 Stk Deckenauslass
	1 Stk Wandauslass für Spiegelleuchte
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach bei Türe
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 2fach WM
	1 Stk SCHUKO-Steckdose je Waschbeckenamatur
Zimmer (Kind, Arbeit):	1 Stk Aus/Wechselschalter
	1 Stk Deckenauslass (über 20m ² Raumfläche = 2 Stk.)
	4 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach (über 20m ² Raumfläche = 5 Stk.)
	1 Stk Koaxialkabel (Kabelfernsehanschluss)
	1 Stk Rauchmelder Batterie
Schlafen	1 Stk Aus/Wechselschalter
	1 Stk Deckenauslass (über 20m ² Raumfläche = 2 Stk.)
	4 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach (über 20m ² Raumfläche = 5 Stk.)
	1 Stk Koaxialkabel (Kabelfernsehanschluss)
	1 Stk Rauchmelder Batterie
Kochen/Essen/Wohnen:	5 Stk Aus/Wechselschalter
	3 Stk Deckenauslass
	1 Stk Wandauslass Küche
	1 Stk Wandauslass 1fach Dunstabzug
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach Geschirrspüler
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach Kühlschrank
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach Backofen
	1 Stk 400C/16A Wand- oder Bodenauslass E-Herd
	3 Stk SCHUKO-Steckdose 1fach
	2 Stk SCHUKO-Steckdose 2fach in Küche
	1 Stk SCHUKO-Steckdose 3fach bei Wohnwand
	1 Stk Rauchmelder Batterie
	1 Stk Kabelfernsehanschluss

Netzwerk/Multimedia:

Der Anschluss beim lokalen Kabelnetzbetreiber wird durch das Verlegen einer Leerleitung vom Anschlusskasten des Kabelnetzbetreiber in die Wohneinheit vorbereitet. Bei Bedarf ist durch den Käufer ein Vertrag über die Installation und Versorgung beim Kabelnetzbetreiber abzuschließen.

5. AUSSENANLAGEN

Terrassenbeläge aus Feinsteinzeug- Platten im Format 60x60cm oder Gleichwertiges.
Farbton gemäß Mustervorlage.

6. ABSTELLRÄUME KG

Die Abstellräume im KG werden durch Systemtrennwände abgeteilt.

Jeder Abstellraum erhält einen stromsparenden LED-Lichtbalken und einen Lichtschalter, kombiniert mit einer SCHUKO-Steckdose.

Die Bereiche der Abstellräume werden nur temperiert ausgeführt.

Bodenbelag wird durch einen Dispersionsanstrich des Estrichs hergestellt.

7. GANGFLÄCHEN

Gang- und Treppenflächen werden mit Granitplatten belegt.

Die Beleuchtung wird mittels Bewegungsmelder und LED-Beleuchtung ausgeführt.

8. MÜLL- / FAHRRADABSTELLRAUM

Das Nebengebäude für die Mülltonnen und die Fahrräder wird unkonditioniert und absperrrbar ausgeführt. Bodenbelag Müllraum wird mittels Epoxidharzbeschichtung und Fahrradraum mittels Dispersionsanstrich des Estrichs hergestellt.

Im Fahrradbereich werden Wandfahrradständer ausgeführt.

(absperrrbare Ladeanschlussmöglichkeiten sind optional gegen Aufpreis möglich)

Hinweise:

In den Wohn- und Aufenthaltsräumen beträgt die Raumhöhe mindestens 250 cm (ausgenommen Schlafen, WC, Bad und Küche Top1. Unterhalb von Trägern beträgt die Raumhöhe mindestens 220 cm.

Alle von Maklern, Baufirmen bzw. auf der Baustelle tätigen Personen gemachten Zusagen betreffend Zusatzleistungen, Planänderungen bzw. Ausstattungsänderungen, welche dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht entsprechen oder ergänzen, sind nur bei einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer gültig. Verzögerungen und Preisänderungen wegen zusätzlicher Vereinbarungen bleiben vorbehalten.

Die erforderliche Abtrennung zur Spritzwasserbegrenzung (z.B.: in Form einer Duschkabine) ist vom Käufer zu errichten.

Es gibt bauseitig eine strenge Ersteinstellung der Haustüren, Fenster und Terrassentüren.

Die Heizungs- und Lüftungsanlage ist jährlich durch einen Fachbetrieb zu warten.

Im ersten Jahr kann es wegen der Baufeuchte zu erhöhten Heizkosten kommen.

Die Anschlüsse der Waschtische und WCs an die Wände werden nicht silikoniert.

Risse bis 0,2 mm Rissbreite sind zulässig, wenn die bauphysikalischen und technologischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Beurteilung der visuellen Qualität von Mehrscheiben-Isolierglas gilt die ÖNORM EN 1279-1.

Sollten zwischen den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Unterschiede bestehen, gilt vorrangig die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Arbeiten und Bauteile (Ausstattung), die nicht namentlich in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannt werden, sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Zeichnerische und schriftliche Ausdrucksmittel in allen Plänen haben keine Gültigkeit für die Ausführung und begründen keine Leistungspflicht des Bauträgers.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt vorbehaltlich anderslautender behördlicher Vorschriften und allfälliger technisch notwendig werdender Änderungen.

In der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung durch Marken- und Typenbezeichnung festgelegte Produkte können durch gleichwertige Produkte ersetzt werden, ohne dass hierdurch irgendwelche Ansprüche des Käufers entstehen. Leistungen welche in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Visualisierungen stellen nur eine Symbolgrafik dar, welche von der Natur abweichen.

Die Erfahrung zeigt, dass es bei Bauausführungen zu Abweichungen von den Plänen kommen kann.

Wenn Sie Professionisten mit der Einrichtung Ihrer Wohnung beauftragen, bestehen Sie ausdrücklich darauf, dass der Professionist die Naturmaße nimmt.