



ERSTE LAGE

IN DER KREMSEER ALTSTADT



BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Eigentumswohnungen

Mühlbachgasse 8-10-12 - 3500 Krems

WWW.1LAGE.AT



1./ WOHNUNGEN

1/6

1/1	DECKEN u. DECKEN-UNTERSICHTEN Konstruktion und Oberflächen	<i>Innenbereiche</i> <i>Außenbereiche</i>	Stahlbetondecken, teilweise mit abgehängten Decken, gespachtelt und gemalt, Anforderungsklasse S1 / Q2 Bauteiluntersicht Terrassen, Balkone, Loggien: Stahlbeton, nicht gespachtelt, nicht gemalt, Anforderungsklasse S1
1/2	WANDAUFBAUTEN Konstruktion und Oberflächen	<i>Außenwände EG</i> <i>Außenwände 1.OG bis 3.OG</i> <i>Innenwände</i> <i>Wohnungstrennwände</i> <i>Terrassentrennwände</i>	Stahlbetonwände mit Wärmedämmverbundsystem oder Betonhohlwände mit innenliegender Dämmung gemäß Bauphysik, innen gespachtelt und gemalt, Anforderungsklasse S1 / Q2 Ziegelmassivwände mit Wärmedämmverbundsystem gemäß Bauphysik, innen verputzt und gemalt, Anforderungsklasse S1 / Q2 Trockenbauwände, wenn statisch erforderlich Stahlbetonwände, gespachtelt und gemalt, Anforderungsklasse S1 / Q2 Stahlbetonwände oder Trockenbauwände laut Ausführungsplan, gespachtelt und gemalt, Anforderungsklasse S1 / Q2 Stahlbetonwände, nicht gespachtelt, nicht gemalt oder Pflanztröge aus Stahlbeton (beide Anforderungsklasse S1) oder aus Cortenstahl
1/3	WANDBELÄGE	<i>Gemalte Oberflächen</i> <i>Nassräume</i>	Wände u. Decken: Mineralfarbe Weiß matt, Anforderungsklasse: Q2 Wände: Feinsteinzeug, Leitprodukt Typ Mirage NORR (Gra RR 02 NAT), Format 60 x 60 cm, Fugenfarbe in ähnlichem Grundton der Fliese oder gemalte Flächen mit Latex Farbe Weiß matt, Anforderungsklasse Q2 Hinweis: Verfliesung gemäß Fliesenspiegelplan
1/4	BODENBELÄGE	<i>Innenbereiche</i> <i>Außenbereiche</i>	Wohnungen: Feinsteinzeug, Leitprodukt Typ Mirage NORR (Gra RR 02 NAT), Format 60 x 60 cm, Fugenfarbe in ähnlichem Grundton der Fliese oder Parkett Eiche natur, verklebt, Nutzschicht mind. 3 mm, werksversiegelt (geölt) matt mit Massivholzsockelleiste Eiche Terrassen, Balkone, Loggien: Feinsteinzeug, Leitprodukt Typ: Mirage NORR (Gra RR 02 NAT), Format: 60 x 60 cm
1/5	FENSTER UND FENSTERTÜREN	<i>Ausführung</i> <i>Beschattung</i>	Holz-Alu Fenster: Fichtenholz, 3-fach schichtverleimt, innen lackiert RAL9016, außen Alu-Deckschale RAL7022 Umbragrau matt Außenraffstore: Entweder Aufputz- oder Unterputzkasten, randgebördelte Lamellen mit Führungsschiene, Farbe RAL7022 Umbragrau; teilweise auch neutrales Sonnenschutzglas
1/6	TERRASSEN, BALKONE, LOGGIEN	<i>Geländer / Absturzsicherung</i>	Teilweise Stahlgeländer RAL7022 Umbragrau matt und teilweise Sichtschutzelemente aus Cortenstahl, Betonfertigteil oder massive Brüstung laut Architekturkonzept



1./ WOHNUNGEN

1 / 7	WINTERGARTEN (nur Haus 12, Top 1-6)	<i>Aufbau</i> <i>Beschattung</i> <i>Sichtschutz</i>	Holzkonstruktion mit Alu-Deckschale, Fichtenholz, 3-fach schichtverleimt, innen lackiert Farbe RAL9016, außen Alu-Deckschale Farbe RAL7022 Umbragrau matt; Verglasung über Kopf mit Verbundsicherheitsglas (VSG) Markise: Aufputzkasten Alu natur oder Hellgrau, wasserdichter Stoff als Behang, Farbe ähnlich RAL1015 Hellelfenbein, Ausführung laut Ausführungsplan Innenliegender Sichtschutz
1 / 8	TÜREN	<i>Innentüren</i> <i>Wohnungseingangstür</i>	Innentürhöhe 210 cm, Farbe und Oberfläche 0606 AP Arktisweiss (Fundermax), Niro-Drücker mit Rundrosette, Farbe und Oberfläche IS Edelstahl matt Einbau in Trockenbauvorsatzschale mit Stahlumfassungszarge, Kantenschutz mit ABS-Kante, Mehrfachverriegelung, Farbe innen und außen 2206 AP Fango (Fundermax oder gleichwertig)
1 / 9	SANITÄR-AUSSTATTUNG	<i>Bad / WC</i> <i>Küche</i> <i>Sauna</i> <i>Außenbereich</i>	WC: Hänge-WC Laufen, spülrandlos, Drückerplatte Sigma 01 Handwaschbecken im WC: Handwaschbecken Laufen 45 x 34 cm, Waschtischmischer Concept Waschtische im Bad: Handwaschbecken Laufen 55 x 48 cm, Waschtischmischer Concept Wannenanlagen: Wanne Concept Acryl 180 x 80 cm, Armatur WFB-Mischer Concept, Brauseset Concept 70 cm Duschanlagen: Ablauf HL, Brausemischer Concept, Brauseset Concept 100 cm Küche Anschlussmöglichkeit für eine Spüle und einen Geschirrspüler gemäß Ausführungsplan Sauna Wird ausgestattet und betriebsbereit übergeben Je Wohnung: 1 Kaltwasseranschluss, bei Penthouse-Wohnungen zusätzlich 1 Warmwasseranschluss
1 / 10	HEIZUNG, WARMWASSER, KÜHLUNG	<i>Verteilung</i> <i>Regelung</i> <i>Verbrauchserfassung</i> <i>Abrechnung</i>	In der Wohnung: Über die Fußbodenheizung (heizen/kühlen) In der Wohnung: Jeweils mit Raumthermostat im Wohnbereich, im Schlafzimmer, Kinderzimmer und im Badezimmer; die Umschaltung zwischen Heizung und Kühlen erfolgt manuell, wobei Kühlen nur im Sommer möglich ist Je Wohnung: Für Kaltwasser/Warmwasser/Heizung-Kühlung erfolgt die Erfassung mittels Mietzähler mit jährlicher Funkablesung Erfolgt über die Hausverwaltung
1 / 11	ELEKTRO-AUSSTATTUNG	<i>Schalter und Steckdosen</i> <i>E-Verteiler</i>	Wohn- und Nebenräume: Serie Berker S.1 Balkone und Terrassen: Lichtauslass samt Lampe und eine Feuchtraum-Steckdose Subverteilerkästen in jeder Wohnung, zentraler Zählerverteiler im Technikraum, Installation gemäß ÖNORM



1./ WOHNUNGEN

3/6

1/12	LÜFTUNG	Ausführung	Einzelraumlüfter: Innenliegende Bäder, WC und Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss
1/13	SAT-ANLAGE, TELEKOMMUNIKATION, INTERNET	SAT-TV Internet, Festnetz	Gemeinschafts-SAT-Anlage: In den Wohnräumen der Wohnungen fertig installiert Glasfaseranschluss bis in die Wohnung: A1 und Kabelplus (Information über Leistungsangebote bei den Anbietern)
1/14	AUSSENBEREICHE	(Dach)Gärten Pflanztröge Einzäunung	Bepflanzung: Gemäß gärtnerischem Konzept, teilweise extensive und intensive Begrünung, Bepflanzung nur unter Berücksichtigung des Konstruktionsaufbaus möglich Material: Stahlbeton, nicht gespachtelt, nicht gemalt, Anforderungsklasse: S1 oder Cortenstahl Wohnungen mit Garten im EG: Doppelstabmatten-Zaun, Anthrazit

2./ GEBÄUDE / ALLGEMEINE BEREICHE / TECHNIK

2/1	DACHKONSTRUKTION	Flachdächer	Grün- oder Kiesdächer, Attikaverblechung (Zinkblech)
2/2	DECKEN u. DECKEN- UNTERSICHTEN	TG EG, 1.OG bis 3.OG	Stahlbeton geschalt, nicht gespachtelt, nicht gemalt, Anforderungsklasse S1, teilweise mit Steinwolle-Dämmplatten Stahlbetondecken oder Beton-Elementdecken
2/3	FASSADEN	Ausführung	Fassadenfarbe bzw. -gestaltung gemäß Architekturkonzept unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften
2/4	FUSSBODENAUFBAU	Ausführung	Aufbau und Schallschutz gemäß Ausführungsplanung
2/5	WANDAUFBAUTEN Konstruktion	Außenwände Innenwände	TG: Bohrpfahlwand mit Spritzbetonschale, nicht gestrichene, unregelmäßige Oberfläche (Feuchtflecken und Verfärbungen sind nicht auszuschließen) EG: Stahlbetonwände mit Wärmedämmverbundsystem oder Betonhohlwände mit innenliegender Dämmung gemäß Bauphysik, Anforderungsklasse S1 1.OG bis 3.OG: Ziegelmassivwände mit Wärmedämmverbundsystem gemäß Bauphysik, innen verputzt; wo statisch erforderlich werden Stahlbetonwände oder Betonhohlwände mit Wärmedämmverbundsystem ausgeführt (z.B. Stiegenhaus, Liftschacht) TG, EG: Stahlbetonwände oder Betonhohlwände, nicht gespachtelt, nicht gemalt, Anforderungsklasse S1



2./ GEBÄUDE / ALLGEMEINE BEREICHE / TECHNIK

4/6

2 / 6	WANDBELÄGE	<p><i>Außenwände TG</i></p> <p><i>Innenwände TG</i></p> <p><i>Nebenträume EG</i></p> <p><i>Gang, Stiegenhaus</i></p>	<p>Spritzbetonschale, nicht gestrichene, unregelmäßige Oberfläche (Feuchtflecken und Verfärbungen sind nicht auszuschließen)</p> <p>Stahlbetonwände, nicht gespachtelt, nicht gemalt, Anforderungsklasse S1</p> <p>Fahrradraum, Kinderwagenraum, Müllraum: Nicht gespachtelt, nicht gemalt, Anforderungsklasse S1</p> <p>Gespachtelt und gemalt mit Wischsockel</p>
2 / 7	BODENBELÄGE	<p><i>KG</i></p> <p><i>Garage</i></p> <p><i>Gang, Stiegenhaus</i></p> <p><i>Eingänge</i></p>	<p>Beton geglättet</p> <p>Bodenbeschichtung Qualität OS11, Fahrbahnen und Gehwege Farbe RAL7044 Seidengrau, Stellplatzflächen Farbe RAL7006 Beigegrau, Markierungen Farbe RAL9010 Reinweiß</p> <p>Feinsteinzeug, Leitprodukt Typ Mirage NORR (Gra RR 02 NAT), Stufenplatte mit Nase 60 x 60 cm, Fugenfarbe ähnlich Grundton der Fliese, Verfugung Stiege/Wand mit Silikon</p> <p>Grob- und Feinstreifer, Leitprodukt EMCO Diplomat h-22 mm, abwechselnd Rips und Cassettenbürste 522RCB, Farbe Schwarz-Grau</p>
2 / 8	FENSTER UND FENSTERTÜREN	<p><i>Ausführung</i></p>	<p>Holz-Alu Fenster: Fichtenholz, 3-fach schichtverleimt, innen lackiert Farbe RAL7022 Umbragrau matt, außen Alu-Deckschale Farbe RAL7022 Umbragrau matt</p>
2 / 9	TÜREN, GARAGENTOR	<p><i>Eingänge</i></p> <p><i>Fahrradräume</i></p> <p><i>Sonstige</i></p> <p><i>Garage</i></p>	<p>Alu-Glas Türen: Farbe RAL7022 Umbragrau matt, innen Notausgangsbeschlag, außen fixer Drücker</p> <p>Stahltüren: Farbe RAL7022 Umbragrau matt, teils mit Brandschutzanforderungen</p> <p>Automatisches Tor oder Schrankenanlage</p>
2 / 10	SCHLIESSANLAGE	<p><i>Ausführung</i></p>	<p>Zentrales Schließsystem für Stiegenhaus, Wohnungen inklusive der allgemeinen Teile</p>
2 / 11	AUFZUG	<p><i>TG bis 3.OG</i></p>	<p>Ausführung: Kabine in Edelstahl, Spiegel, Notrufkommunikation</p>
2 / 12	KELLERABTEILE	<p><i>Ausführung</i></p>	<p>System-Gittertrennwände: Stahl verzinkt</p>
2 / 13	HAUSEIGENE HEIZZENTRALE	<p><i>Heizung und Warmwasser</i></p> <p><i>Kühlung</i></p> <p><i>Wartung</i></p> <p><i>Notbetrieb</i></p>	<p>Mittels Sole-Wärmepumpe mit Tiefensonde, Verteilung mit Fußbodenheizungsverrohrung</p> <p>Naturkühlung mittels Sole-Wärmepumpe mit Tiefensonde, Kaltwasserverteilung über das Fußbodenheizungssystem</p> <p>Fernwartung durch Hersteller</p> <p>Für den Notbetrieb sind in den Pufferspeichern je 2 E-Patronen und in den WW-Speichern je eine E-Patrone mit je 9 kW verbaut. In Summe stehen 4 E-Patronen für die Beheizung und 4 E-Patronen für die WW-Bereitung zur Verfügung</p>



2./ GEBÄUDE / ALLGEMEINE BEREICHE / TECHNIK

5/6

2 / 14	HEIZWÄRMEBEDARF	<i>HWB</i>	Haus 8: HWB // fGEE: 30,3 kWh/m ² a // 0,79 Haus 10, 12: HWB // fGEE: 34,4 kWh/m ² a // 0,84
2 / 15	LÜFTUNG	<i>Garage Müllräume</i>	Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung Abluft
2 / 16	INFRASTRUKTUR	<i>Anschlüsse</i>	Mischwasserkanal, Wasser, Strom, Telekommunikation/Internet, Regenwasserversickerung auf Eigengrund
2 / 17	BELEUCHTUNG	<i>Ausführung</i>	Allgemeine Bereiche: LED-Beleuchtung im Stiegenhaus, Standard-Außenbeleuchtung Orientierungsbeleuchtung: Gemäß OIB 2.2 in der Garage und in den Stiegenhäusern entsprechend behördlicher Vorgaben
2 / 18	GEBÄUDESCHUTZ UND SICHERHEIT	<i>Rauchmelder Blitzschutz Dachsicherung</i>	Mit automatischen Rauchmeldern werden TG, Gänge und allgemeine Räume überwacht, in den Wohnungen werden dezentrale Rauchmelder eingesetzt Blitzschutzanlage für das gesamte Objekt Seilsicherung oder Einzelanschlagpunkte
2 / 19	ELEKTRO-AUSSTATTUNG	<i>E-Verteiler SAT-Anlage</i>	Zentraler Zählerverteiler im Technikraum (Subverteilerkästen in jeder Wohnung), Installation gemäß ÖNORM Gemeinschafts-SAT-Anlage
2 / 20	PHOTOVOLTAIK-ANLAGE AM DACH	<i>Leistung</i>	Ca. 30 kWp Nennleistung zur Verringerung des allgemeinen Stromverbrauches für Beleuchtung, Liftanlagen und Heizung/Kühlung/Wärmepumpen
2 / 21	AUSSENGESTALTUNG	<i>Bepflanzung Pflanztröge Wege</i>	Gemäß gärtnerischem Konzept, teilweise extensive und intensive Begrünung Stahlbeton, nicht gespachtelt, nicht gemalt, Anforderungsklasse S1 oder Cortenstahl Asphalt oder Betonplatte mit Besenstrich gemäß Ausführungsplan

LEGENDE:

TG = Tiefgeschoß KG = Kellergeschoß EG = Obergeschoß OG = Obergeschoß

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Es wird keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen übernommen. Sämtliche Angaben, insbesondere über die Größe, Lage, Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungsvarianten, erfolgen vorbehaltlich technischer oder sonstiger Änderungen. Die Inhalte dienen daher ausschließlich der Information. Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend.



ÄNDERUNGEN UND HINWEISE:

Der Bauträger behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor. Insbesondere ist der Bauträger berechtigt, Änderungen vorzunehmen, wenn sich diese als technisch, rechtlich oder wirtschaftlich notwendig oder zweckmäßig erweisen und dem Stand der Technik entsprechen oder auf behördlichen Auflagen beruhen und diese dem Erwerber zumutbar sind. Änderungen des Materials oder des Fabrikats sind dem Erwerber jedenfalls dann zumutbar, wenn gleichwertige oder bessere Materialien oder Fabrikate eingesetzt werden. Weiters können die den Kaufverträgen zugrunde liegenden Unterlagen aufgrund der Lieferbarkeit eines Produkts etc. abgeändert werden. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Gültigkeit. Sofern also in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Materialien, Fabrikate oder Produkte genannt werden, gelten diese als Leitprodukte für die Ausführung. Der Bauträger hat das Recht, Änderungen in der Planung als auch in der Bauausführung und der Ausstattung vorzunehmen, wenn diese aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen notwendig sind, insbesondere, wenn sie geringfügig, sachlich gerechtfertigt und dem Erwerber zumutbar sind. Diese Änderungen berechtigen zu keinen Preisänderungen. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar (Naturmaße erforderlich). Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Maßgebend für den Kaufgegenstand sind ausschließlich der Kaufvertrag und die in diesem genannten Unterlagen. Andere Unterlagen wie z. B. Verkaufsprospekte, Veröffentlichungen im Internet, Baustellenplakate o. Ä. sind nicht Vertragsbestandteil, insbesondere, weil sie nicht ständig dem aktuellen Projektstand angepasst werden können. Darüber hinaus stellen grafische oder sonstige zeichnerische Darstellungen, wie Einrichtungsgegenstände, Visualisierungen o. Ä., die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die Pläne einfließen, keinen Vertragsbestandteil dar.

Stand: 15.03.2023

Impressum:

Mühlbachgasse 8 Immobilien GmbH · Am Südblick 7 / 4 - 3550 Langenlois

Firmenbuchnummer: 493325 d · UID: ATU 73505806

Visualisierung: www.telegram71.com

Layout und Konzeption: CHRONUM Werbung & Design GmbH.