

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Standort
2. Grundstück
3. Konzept
4. Hausgrößen
5. Bauweise und Ausstattung: Belagsfertig
6. Paket Schlüsselfertig
7. Zusatzpakete

1. **Standort** - Wels, Neinergutstraße

2. **Grundstück** – Die 11 Atriumhäuser sind auf 11 Einzelparzellen (Grundstücksnummern 534/18-25 + 534/27-29, KG Lichtenegg) mit einer Gesamtfläche von ca. 4.771 m<sup>2</sup> vorgesehen. Zusammen mit den benachbarten 42 Mietkaufwohnungen, 71 Mietwohnungen und 16 Doppelhaushälften bilden die Häuser ein städtebauliches Ensemble und schaffen einen Übergang zur bestehenden Kleingartensiedlung. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Naherholungsbereich Grünbach, sowie das Stadtteilzentrum Vogelweide. Der nächste Nahversorger ist ca. 1km entfernt.

3. **Konzept** - Die exklusive Atriumhausanlage besteht aus neun winkelförmigen eingeschossigen und zwei zweigeschossigen Baukörpern. Die Gebäude sind so konzipiert, dass die Wohn- und Aufenthaltsräume die Terrasse umschließen und dadurch einen uneinsehbaren Freibereich ermöglichen. Über offene Vorgärten werden die einzelnen Häuser erschlossen. Eine Besonderheit sind die durchgängigen Gartenabstellräume, welche die geschützten Gärten mit der Straße verbinden.

Die solide und auf Langlebigkeit ausgelegte Massivbauweise mit einem optimal gedämmten Ziegelmauerwerk, gewährleistet Behaglichkeit und ein gesundes Raumklima. Die gesamte Kleinhausanlage wird in energetisch optimaler Bauweise (Haus 1 + 11: HWB<sub>Ref,SK</sub> 62, f<sub>GEE,SK</sub> 0,78, Haus 2, 7 + 10: HWB<sub>Ref,SK</sub> 59, f<sub>GEE,SK</sub> 0,76, Haus 3, 6, 8 + 9: HWB<sub>Ref,SK</sub> 62, f<sub>GEE,SK</sub> 0,77, Haus 4 + 5: HWB<sub>Ref,SK</sub> 45, f<sub>GEE,SK</sub> 0,68) mit entsprechender technischer Ausstattung errichtet, wodurch die Betriebskosten niedrig gehalten werden. Erreicht wird dieser Qualitätsstandard durch hervorragende Bauteildämmung, Dreifachisolierverglasung von Fenstern und Terrassentüren, sowie durch eine dezentrale kontrollierte Wohnraumlüftung mit Einzelgeräten in den Aufenthaltsräumen. Im Sinne der Nutzung erneuerbarer Energieformen erfolgt die Gebäudeheizung durch Fernwärme.

4. **Hausgrößen** – Die Kleinhausanlage umfasst 11 Atriumhäuser, welche sich aus 3 Haustypen zusammensetzt.

Atriumhäuser:

Typ	Haus	Nutzfläche <small>ohne Keller, Terrasse u. Carport</small>
a. Typ 1	Haus 1, 11	~117,0m <sup>2</sup> (4-Zimmer) – ohne Keller
b. Typ 2	Haus 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10	~117,0m <sup>2</sup> (4-Zimmer) – ohne Keller
c. Typ 3	Haus 4, 5	~139,0m <sup>2</sup> (5-Zimmer) – ohne Keller

Die genauen Nutzflächenangaben können aus den angefügten Planunterlagen entnommen werden

## 5. Bauweise und Ausstattung: Belagsfertig

*vorbehaltlich geringfügiger Änderungen*

### a) Rohbau:

- Außen- und Wohnungstrennwände: Ziegelmauerwerk 25 cm
- Zimmertrennwände: Ziegelmauerwerk 10 cm
- Trennwände inkl. Installationen: Ziegelmauerwerk 12 cm
- Schachtummauerungen: Ziegelmauerwerk 10 cm
- Geschossdecken: Stahlbetondecken 22 bzw. 25 cm
- Stiegen: Stahlbetonfertigteil, gerichtet für 1cm dicken Bodenbelag

### b) Dachkonstruktion, Dacheindeckung und Spenglerarbeiten:

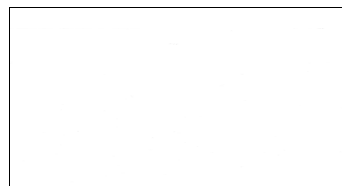
- Flachdach - Warmdach
- mit bituminöser Abdichtung und bekiest, inkl. Sicherheitsausstattung
- Attikablech Aluminium beschichtet silbermetallic
- Regenrinne und Regenrohre silbermetallic

### c) Außenfassade:

- 20 cm Wärmedämmverbundsystem (EPS-F) mit Silikon – Dünnputz

Hauptfassade

Synthesa 3D System Hellweiß



Putzfelder

Synthesa 3D System Granit 50



- Sohlbankbleche aus Aluminium, weiß

#### d) Fenster und Eingangstür:

- Kunststofffenster bzw. -loggientüren mit 3-fach Isolierverglasung
- Alle Fenster erhalten eine obere Stockverbreiterung für die nachträgliche Montage von Minirollläden.
- Eingangstüre – Aluminium weiß - Türflügel Paneelfüllung – Seitenteil mit Satinatoglas – mehrfachverriegelndes Schloss – Innen Drücker – Außen Bügelgriff



- Nebeneingangstüren als Kunststofftüren
- Fensterbänke innen beschichtete Holzspanplatte, weiß, im Außenbereich aus Alublech (weiß beschichtet)



Innenfensterbank

- Oberlichten mit Velux-Flachdachfenstern elektrisch bedienbar (bei Haus 2-3, 6-10)

#### e) Minirollläden (Positionen lt. Plan! – Wohnzimmer, Küche, Schlafen, Zimmer):

- Minirollläden mit manueller Bedienung und Panzer aus Aluminium.
- Weiße Führungsschienen und Kästen, Panzer silbermetallic



**f) Deckenuntersichten:**

- Deckenuntersichten Stahlbeton geschalt roh

**g) Wandbeläge:**

- Wohnräume: Kalkgipsputz geglättet
- Nassräume: Mischputz geglättet

**h) Fußbodenkonstruktion:**

- Schwimmender Estrich samt Unterbau, gerichtet für 1cm dicken Bodenbelag

**j) Innentüren:**

- Stahlfassungsrahmen (mit Falz) grundiert, einschl. Dichtung

**k) Schließsystem**

- Komplexe Sicherheits-Schließanlage
- Alle Außentüren mit gleichsperrenden Zylinder
- 5 Stk. Schlüssel

**l) Stiegegeländer (Haus 4 +5)**

- Mauerwerksgeländer, Höhe 1,0m verputzt

**m) Brandschutzeinrichtungen:**

- Rauchmelder mit Batterie

**n) Außenanlage**

- Terrassenbelag: Ramböck Seetaler-Betonex-Platte  
40x40 cm grau



- Entwässerungsrinnen Stahl verzinkt bei Terrassentüre und Hauseingangstüre
- Traufenschotter mit Betonraseneinfassung
- Maschendrahtzäune verzinkt mit grauer Ummantelung, **Höhe 1,20 m**, einschließlich Gartentür (wenn im Plan dargestellt)
- Befestigte Flächen asphaltiert mit Betonleistensteinen bzw. –einfassungen
- Granitleistenstein an Grundgrenze zu öffentl. Gut

- Abstreifrost bei Hauseingangstüre
- Platz für Mülltonnen asphaltiert (für 3x 240 L Tonnen)
- Humusierung der Grünfläche OHNE Feinplanie und Besämun
- Bei Haus 8 – 11 - Grüngürtel Grünbach: Geländeanhebung ist eine behördliche Vorgabe, die Höhen dürfen nicht verändert werden.

**o) Sanitärinstallation:**

- Sämtliche Verrohrungen werden mit Kunststoffrohren-Alu-Verbund ausgeführt.
- Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral je Haus über Frischwassermodule mit Wärmetauschern, Pufferspeichern
- je Haus ist ein Kaltwasserzähler für die Verbrauchsmessung vorgesehen
- Gartenwasseranschluss frostsicher

**Ausstattung Sanitär:**

**WC:**

- Spülkasten Unterputzausführung
- Waschbecken-Kalt- und Warmwasseranschluss samt Abfluss
- Unterputzkasten für Einzelraumlüfter einschl. Verrohrung über Dach

**Bad:**

- Waschbecken-Kalt- und Warmwasseranschluss samt Abfluss
- Badewannen Kalt- und Warmwasseranschluss samt Abfluss
- Unterputzkasten für Einzelraumlüfter einschl. Verrohrung über Dach

**Küche:**

- Abwasch-Kalt- und Warmwasseranschluss samt Abfluss

**Abstell- bzw. Technikraum:**

- Waschmaschinenanschluss Kaltwasseranschluss samt Abfluss mit Sifon

**p) Heizung:**

- Die Beheizung und Verbrauchsmessung erfolgt mittels Fernwärme aus dem Netz der eww ag.
- Die Wärmeverteilung erfolgt über Fußbodenheizungsverteiler.

**q) Lüftung dezentral:**

- Die kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung dient zur Be- und Entlüftung der Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer. Für jeden Aufenthaltsraum wird jeweils die Frischluft von außen angesaugt, gefiltert und über den Wärmetauscher im Lüftungsgerät geführt und durch die warme Abluft erwärmt.

Wohnungslüftungsgerät LIVENTO ALM-E2



Das Lüftungsgerät ist schaltbar, somit kann der Luftaustausch jederzeit den persönlichen Bedürfnissen angepasst werden. Die automatische Lüftungsanlage gewährleistet auch bei geschlossenen Fenstern die ständige Absaugung von Luftschadstoffen, Gerüchen und Feuchtigkeit sowie die Zufuhr gefilterter und temperierter Frischluft.

- Lüftung Technikraum mittels Rohrventilator

#### r) Elektroinstallation:

- Unter Putz Messverteiler mit Schwachstromteil im EG
- Kabelfernseh- u. Telefonübergabe im E-Verteiler
- Standardschalterprogramm Unterputz in Reinweiß



- Fernsehdose (von LIWEST): vom Übergabepunkt werden die einzelnen Fernseh Dosen (TV, Daten, Telefon) in den Räumen stichförmig versorgt (Wohnzimmer und Kinderzimmer bzw. Schlafzimmer; teilweise nur Leerdose)
- Telefondose: Telekomanschlusssdose (von A1 Telekom) im Vorraum sowie einzelne Telefon-Leerdosen bzw. Telefonanschlusssdosen in den Wohnräumen (Wohnzimmer, Zimmer; teilweise nur Leerdose)
- Alle Fenster erhalten eine Leerverrohrung für die Stromversorgung der Minirollläden (über Funkfernbedienung)

– **Ausstattung der Räume (falls vorhanden; laut Plan!)**

EG Hauseingang

1 Deckenlichtauslass über Bewegungsmelder (bei Schlüsselfertig mit Leuchte)

1 Auslass Klingeltaster

EG Stellplatz (Carport auf Zusatzwunsch)

Leerverrohrung Zuleitung Beleuchtung

Leerdose u. Leerverrohrung ( 2 x Dm 40 bis E-Verteiler ) für E-Mobilität

EG Vorraum

1 UP-Elektroverteiler mit Stark-u. Schwachstromunterteilung

1 Deckenlichtauslass über Wechsel- bzw. Tasterschaltung

1 Steckdose Allgemein

1 Leerrohrauslass mit UP-Dose von Haustür bis E-Verteiler

1 Auslass mit Klingel-Gong inkl. Trafo/Netzgerät 12V

1 Auslass Fußbodenheizungsverteiler

1 Heimrauchmelder

Leerverrohrung(en) für Stromversorgung Minirolladen

1 Fassung E27 + LM

EG Technik

1 Deckenlichtauslass über Universalschalter

1 Steckdose Allgemein

1 Steckdose Waschmaschine

Installation Heizung (FW, Puffer, Frischwassermodule, Heizungsregelung, FBH-Verteiler, Raum-Außenfühler, etc.)

1 Auslass Lüfter über Raumtemperaturregler

1 Fassung E27 + LM

EG WC

1 Deckenlichtauslass über Universalschalter

1 Auslass Lüfter (mit Nachlaufrelais über Deckenlicht)

1 Fassung E27 + LM

EG Gang und Stiege bis OG

2 Deckenlichtauslässe über Wechsel- bzw. Tasterschaltung

1 Steckdose Allgemein

1 Auslass mit Klingel-Gong inkl. Trafo/Netzgerät 12V

1 Heimrauchmelder

1 Fassung E27 + LM



### EG Abstellraum unter Stiege

- 1 Wandlichtauslass über Universalschalter
- 1 Steckdose Allgemein
- 1 Fassung E27 + LM

### EG Bad

- 1 Deckenlichtauslass über Universalschalter
- 1 Wandlichtauslass über Universalschalter
- 1 Steckdose
- 1 Auslass Lüfter (mit Nachlaufrelais über Deckenlicht)
- 1 Auslass Lichtkuppel (über Funk-Fernbedienung)
- 1 Leerverrohrung Beschattung Lichtkuppel
- 1 Fassung E27 + LM

### EG Gang

- 2 Deckenlichtauslässe über Wechsel- bzw. Tasterschaltung
- 2 Steckdose Allgemein
- 1 Leerrohr Klingel-Gong
- 1 Auslass Fußbodenheizungsverteiler
- 1 Heimrauchmelder
- Leerverrohrung(en) für Stromversorgung Minirolladen
- 1 Fassung E27 + LM

### EG Wohnen-Essen

- 3 Deckenlichtauslässe über Wechsel- bzw. Tasterschaltungen
- 3 Steckdosen (Reinigung, Sitzecke, Esstisch)
- 1 Dreifachsteckdose (Fernseher)
- 1 Fernsehdose (TV, Internet)
- 1 Telefondose
- 1 Auslass Bediengerät Fußbodenheizung
- 1 Auslass Wohnraumlüfter
- 1 Leerrohrauslass + Leerdose Markise
- 1 Wandlichtauslass direkt (Arbeitsplatzbeleuchtung Küche)
- 2 Steckdosen (Dunstabzug, Kühlschrank)
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 4 Steckdosen (Arbeitsfläche Küche)
- 1 Auslass 400V (E-Herd)
- 1 Heimrauchmelder
- Leerverrohrung(en) für Stromversorgung Minirolladen
- 2 Fassungen E27 + LM

### EG Terrasse

- 1 Wandlichtauslass über Universalschalter
- 1 FR Steckdose UP
- 1 Leerrohrauslass Markise

### EG Zimmer 1

- 1 Deckenlichtauslass über Wechsel- bzw. Tasterschaltung
- 4 Steckdosen (Reinigung, Schreibtisch, Bett)
- 1 Fernsehdose (TV, Internet)
- 1 Telefondose
- 1 Heimrauchmelder
- Leerverrohrung(en) für Stromversorgung Minirolladen
- 1 Fassung E27 + LM

### EG Abstellraum bei Carport

- 2 Wand-Deckenlichtauslässe über Wechsel- bzw. Tasterschaltung
- 1-2 FR Steckdose UP
- 1 FR Kraftsteckdose CEE 5/16 UP
- 1 Auslass Lüfter über Raumtemperaturregler
- 1 Fassung E27 + LM

### EG Garten

- 1 FR Steckdose UP

### EG Schlafzimmer

- 1 Deckenlichtauslass über Wechsel- bzw. Tasterschaltung
- 4 Steckdosen (Reinigung, Bett, Fernseher)
- 1 Fernsehdose (TV, Internet) - nur Leerdose
- 1 Auslass Wohnraumlüfter
- 1 Heimrauchmelder
- Leerverrohrung(en) für Stromversorgung Minirolladen
- 1 Fassung E27 + LM

### EG Zimmer 1

- 1 Deckenlichtauslass über Universalschalter
- 4 Steckdosen (Reinigung, Schreibtisch, Bett)
- 1 Fernsehdose (TV, Internet)
- 1 Telefondose
- 1 Auslass Wohnraumlüfter
- 1 Heimrauchmelder
- Leerverrohrung(en) für Stromversorgung Minirolladen
- 1 Fassung E27 + LM

### EG Zimmer 2

- 1 Deckenlichtauslass über Universalschalter
- 4 Steckdosen (Reinigung, Schreibtisch, Bett)
- 1 Fernsehdose (TV, Internet)
- 1 Telefondose
- 1 Auslass Wohnraumlüfter
- 1 Heimrauchmelder
- Leerverrohrung(en) für Stromversorgung Minirolladen
- 1 Fassung E27 + LM

### OG Gang

- 2 Deckenlichtauslässe über Wechsel- bzw. Tasterschaltung
- 1 Steckdose
- 1 Auslass Klingel-Gong
- 1 Auslass FBH-Verteiler
- 1 Heimrauchmelder
- Leerverrohrung(en) für Stromversorgung Minirolladen
- 1 Fassung E27 + LM

### OG WC

- 1 Deckenlichtauslass über Universalschalter
- 1 Auslass Lüfter (mit Nachlaufrelais über Deckenlicht)
- 1 Fassung E27 + LM

### OG Bad

- 1 Deckenlichtauslass über Universalschalter
- 1 Wandlichtauslass über Universalschalter
- 1 Steckdose
- 1 Auslass Lüfter (mit Nachlaufrelais über Deckenlicht)
- Leerverrohrung(en) für Stromversorgung Minirolladen
- 1 Fassung E27 + LM

### OG Schlafzimmer

- 2 Deckenlichtauslässe über 2 Wechsel- bzw. Tasterschaltungen
- 4 Steckdosen (Reinigung, Bett, Fernseher)
- 1 Fernsehdose (TV, Internet) - nur Leerdose
- 1 Auslass Wohnraumlüfter
- 1 Heimrauchmelder
- Leerverrohrung(en) für Stromversorgung Minirolladen
- 1 Fassung E27 + LM

### OG Zimmer 2

- 1 Deckenlichtauslass über Wechsel- bzw. Tasterschaltung

4 Steckdosen (Reinigung, Schreibtisch, Bett)  
1 Fernsehdose (TV, Internet)  
1 Telefondose  
1 Auslass Wohnraumlüfter  
1 Heimrauchmelder  
Leerverrohrung(en) für Stromversorgung Minirolladen  
1 Fassung E27 + LM

OG Zimmer 3

1 Deckenlichtauslass über Wechsel- bzw. Tasterschaltung  
4 Steckdosen (Reinigung, Schreibtisch, Bett)  
1 Fernsehdose (TV, Internet)  
1 Telefondose  
1 Auslass Wohnraumlüfter  
1 Heimrauchmelder  
Leerverrohrung(en) für Stromversorgung Minirolladen  
1 Fassung E27 + LM

## 6. Paket Schlüsselfertig:

*vorbehaltlich geringfügiger Änderungen*

### e) Deckenuntersichten:

- Deckenuntersichten gespachtelt und Innendispersion weiß

### f) Wandbeläge:

- Wohnräume, Nassräume: Innendispersion weiß
- Wandabdichtung W3 im Bad unter Wandfliesen bei Badewannenspritzbereich
- Bad: Fliesen 40x20 cm weiß, Höhe ca. 2,00 m

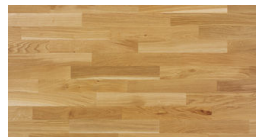


- WC: Fliesen 40x20 cm weiß, Höhe ca. 1,40 m



### i) Bodenbeläge:

- Wohn- und Schlafräume, Küche, Gang (Haus 1-3, 6-11):  
2-Schicht Fertigparkett, Eiche, riemenartig



- Vorraum, Gang, Technik, Bad, WC, Stiege und AR unter Stiege (Haus 4 + 5):  
Feinsteinzeug 45x45 cm beige-grau (780)



- Estrichabdichtung W3 im Bad unter Feinsteinzeug
- Abstellraum von außen begehbar: Estrich versiegelt, hellgrau

**j) Innentüren:**

- Stahlumfassungszargen (mit Falz) grundiert und weiß lackiert, einschl. Dichtung
- Röhrenspan, mit 3.-seitigem, foliertem Falz, Türen mit glattem Türblatt, in Weiß, Standardglaslichte 155/60 cm bei Wohnzimmer – Vorraumtür
- Windfangelement bei Haus 4+5: Holzrahmenstock in Weiß mit Verglasung
- Beschlag Drückergarnitur, Edelstahl matt



- Bei innenliegenden Bad- und WC-Türen mit je 1 Lüftungsgitter
- Bei innenliegenden Abstellraum – und Technikraumtüren mit je 2 Lüftungsgitter
- Bei WC mit WC-Beschlag

**l) Stieengeländer (Haus 4 +5)**

- Handlauf in Edelstahl (Rundrohr)

**m) Brandschutzeinrichtungen:**

- Handfeuerlöscher

**n) Außenanlage**

- Feinplanie der Humusflächen samt Besämun
- Briefkasten: Aufputzmontage neben Hauseingangstür einschl. Zylinder in Sperrsystem eingegliedert

**o) Sanitärinstallation:**

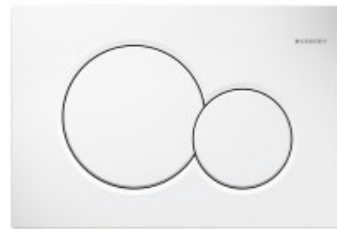
**Ausstattung Sanitär:**

**WC:**

- WC wandhängend, Tiefspüler  
Duravit Style DUR456209



Drückerplatte



- Handwaschbecken Laufen Pro      Armatur Hansa Primo



- Röhrensifon



- Einzelraumlüfter inkl. Nachlaufrelais



**Bad:**

- Keramik Waschtisch eckig 60x47 cm, Laufen Pro , Armatur Hansa Palermo XL



- Röhrensifon



- Badewannenanlage, Kunststoff, mit Aufputzarmatur (mit Brausegarnitur) mit Mittelablauf, Inkl. Träger, 180X80 cm  
Concept 100 COBW5547W



Brausegarnitur Hansa Basicjet

Wannenarmatur Hansa Palermo





- Einzelraumlüfter inkl. Nachlaufrelais



#### **Küche:**

- Eckventile (bei Kaltwasser mit Spülmaschinenanschluss)

#### **Abstell- bzw. Technikraum:**

- Schell Auslaufhahn



#### **r) Elektroinstallation:**

- AB-Leuchte bei Hauseingang und Terrasse



## **7. Zusatzpakete:**

*vorbehaltlich geringfügiger Änderungen*

### **b) Dachkonstruktion, Dacheindeckung und Spenglerarbeiten:**

- Flachdachterrasse zum Aufstieg über Gang OG aufs Dach bei Haus 4 + 5

### **d) Fenster und Eingangstür:**

- Kunststofffenster bzw. -loggientüren mit Alu-Clips
- Nebeneingangstüren als Kunststofftüren mit Aluclips

### **e) Minirollläden (Positionen lt. Plan!):**

- Minirollläden mit manueller Bedienung und Panzer aus Aluminium in allen Nebenräumen (nicht in Wohnzimmer, Küche, Schlafen, Zimmer)
- Unterputzkästen Sonnenschutz, elektrische Bedienung
- Oberlichte mit Markisette

### **j) Innentüren:**

- Holzumfassungszargen, weiß

### **n) Außenanlage**

- Abstellbox für 3 Stk. Mülltonnen á 240 lt, einseitig bedienbar.
- Carport :  
Stützen und Träger aus Stahl feuerverzinkt  
Dachkonstruktion mittels KLH-Holzplatte, Untersicht gestrichen und EPDM-  
Abdichtung  
Attikaverkleidung mittels MAX-Platten, Bleche und Rohre Alu-beschichtet

### **r) Elektroinstallation:**

- **Ausstattung der Räume (falls vorhanden; laut Plan!)**  
EG Carport  
1 Deckenlichtauslass mit LED-FR-Wannenleuchte über Bewegungsmelder  
Minirollläden  
1 Auslass 230V für Funk-Fernbedienung  
Oberlichte Bad  
1 Auslass 230V Beschattung Oberlichte Dach über Funkfernbedienung