



## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

FREINBERG VILLEN  
Freinbergstraße 49  
4020 Linz



Stand: 03.04.2026

## 11 ALLGEMEINE PROJEKTBE SCHREIBUNG

### LAGE

Als charakteristischer Hügel westlich der Linzer Innenstadt zählt der Freinberg zu den begehrtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Im beliebten und zentrumsnahen Stadtteil Froschberg gelegen bietet das Wohnen am Freinberg eine ganz besondere Mischung aus ruhiger, grüner Lage und urbaner Lebensqualität. Das Bergplateau selbst ist ein beliebtes Naherholungsgebiet mit zahlreichen Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten in der Natur und bietet zudem eine wunderbare Aussicht über Linz. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die fußläufige Erreichbarkeit des Stadtzentrums, der Nahversorger, Bildungseinrichtungen und sonstiger städtischer Infrastruktur stellen weitere Vorteile dieser beliebten Wohnlage dar.

Die modernen Stadtvillen passen sich in ihrer Maßstäblichkeit an die Umgebung an und treppen sich, der bestehenden Topografie folgend, nach Süden hin ab. Durch die Situierung der vier Gebäude mit 38 Wohneinheiten auf dem Grundstück, teilweise gekoppelt und teilweise freistehend angeordnet, ergibt sich eine hochwertige, interessant gestaltete Gartenlandschaft. Diese wird durch gärtnerische Gestaltungselemente in abwechslungsreiche Flächen zonierte, die einerseits zur allgemeinen Nutzung vorgesehen, andererseits private Grünflächen der Erdgeschosswohnungen bilden.

Der Hanglage folgend werden in vier Ebenen der Häuser 1, 2 und 3 sowie in drei Ebenen des Hauses 4 überwiegend 2 – und 3-Zimmer-Wohnungen mit Nutzflächen von ca. 39 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> errichtet. In den oberen Geschossen sind 4- und 5-Zimmerwohnungen situiert, diese Wohnungsgrößen betragen ca. 97 m<sup>2</sup> bis ca. 140 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen verfügen über private Freiräume in Form von Wintergärten, Balkonen oder Eigengärten mit Terrassen.

Aufgrund der Topografie sind die Geschosse der vier Gebäude auf unterschiedlichen absoluten Höhen situiert. Um eine klare und nachvollziehbare Orientierung zu gewährleisten, werden die exakten Höhenlage der Ebenen im Gelände als Höhe über Adria (m ü.A.) angegeben. Nachfolgend sind die einzelnen Geschosse der vier Gebäude ihrer jeweiligen Höhe über Adria zugeordnet:

<b>Ebene</b>	<b>Haus 1</b>	<b>Haus 2</b>	<b>Haus 3</b>	<b>Haus 4</b>
+ 334,00 m ü.A.	-	-	Untergeschoss	Untergeschoss
+ 337,00 m ü.A.	-	Untergeschoss	Gartengeschoss	Erdgeschoss
+ 340,00 m ü.A.	Untergeschoss	Gartengeschoss	Erdgeschoss	Obergeschoss
+ 343,00 m ü.A.	Gartengeschoss	Erdgeschoss	Obergeschoss	Dachgeschoss
+ 346,00 m ü.A.	Erdgeschoss	Obergeschoss	Dachgeschoss	-
+ 349,00 m ü.A.	Obergeschoss	Dachgeschoss	-	-
+ 352,00 m ü.A.	Dachgeschoss	-	-	-

Erläuterung: Dachgeschoss = ausgebauter Dachraum

### ERSCHLIESSUNG

Ein zentrales Wegenetz verbindet die einzelnen Häuser miteinander und macht das Grundstück sowohl im Norden als auch im Süden barrierefrei zugänglich.

Die Erschließung aller Gebäude erfolgt über die Freinbergstraße. Die gekoppelten Häuser 1, 2 und 3 werden jeweils über ein gemeinsames Stiegenhaus und einen gemeinsamen Aufzug, das Haus 4 über ein eigenes Stiegenhaus und einen Aufzug erschlossen. Einzelne Wohnungen werden zudem durch wohnungsinterne Treppen erschlossen. Die barrierefreie Erschließung aller Ebenen ist grundsätzlich gegeben, bei den Wohnungen mit

wohnungsinternen Treppen sind die gesetzlichen Vorgaben erfüllt, aber nicht alle Ebenen barrierefrei zu erreichen.

Für den ruhenden Verkehr wird das Grundstück im Norden über eine Tiefgarage erschlossen, die direkt an die Häuser 1, 2 und 3 angebunden ist. Das südlich gelegene Haus 4 wird über einen Weg im Freien mit der Tiefgarage verbunden. In der Tiefgarage sind dreiundvierzig PKW-Abstellplätze und vier Stellplätze für einspurige Kraftfahrzeuge vorgesehen.

Die Abstellräume, die den Wohnungen zugeordnet sind, befinden sich in den Unter- bzw. Gartengeschoßen. In den Untergeschoßen der Häuser 1, 2, 3 und 4 ist je ein Elektrotechnik-Raum vorgesehen, in den Häusern 2 und 3 befindet sich Haustechnik-Räume für das gesamte Projekt. Zudem sind zwei allgemeine Abstellräume für die Hausverwaltung in den Untergeschoßen der Häuser 1 und 4 situiert. In den Häuser 1, 2, 3 und 4 finden sich je ein Wasch- und Trockenraum sowie Kinderwagen- und Fahrradräume in den Unter- und Gartengeschoßen. Weitere Fahrradstellplätze, teilgeschützt oder im Freien, sind im Bereich der Hauseingänge vorgesehen.

### ENTSORGUNG

Die Ableitung des Abwassers erfolgt in das öffentliche Kanalnetz der Linz AG.

Nach Vorgaben des Magistrats der Stadt Linz werden Dach- und Oberflächenwässer über technische Versickerungsanlagen (insbesondere das Retentionsbecken zwischen den Häusern 3 und 4) in das öffentliche Abwassersystem entwässert. Weitere technische Anlagen zur Entsorgung (insbesondere Hebeanlagen) sind aufgrund der Topografie erforderlich. Sämtliche derartige technische Anlagen sind von der Wohnungseigentümergeinschaft (durch die Hausverwaltung) zu warten.

### WASSER | STROM

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Linz AG.

Die Stromversorgung wird durch die Linz AG sichergestellt.

### HEIZUNG | WARMWASSER

Die Versorgung der Liegenschaft erfolgt mittels Luft-Wärmepumpen, die unterirdisch im Bereich der Tiefgarage positioniert werden. Situierung laut Plan.

Die Wohneinheiten werden mit einer Fußbodenheizung versehen.

Die Warmwasserbereitung wird durch Warmwasserspeicher gewährleistet. Anzahl der Warmwasserspeicher gem. technischem Erfordernis. Situierung laut Plan.

### PHOTOVOLTAIKANLAGE

Auf dem Dach des Hauses 3b wird eine PV-Anlage zur Stromerzeugung für den Verbrauch der Wärmepumpen installiert. Die PV-Anlage trägt dazu bei, den Autarkiegrad der Gebäude zu erhöhen und führt zu einer CO<sub>2</sub>-Reduktion.

Die Auslegung und Dimensionierung erfolgten nach den gegebenen technischen und bauphysikalischen Erfordernissen und den geltenden Normen.

Es besteht die technische Möglichkeit, den Energieüberschuss ins Stromnetz einzuspeisen. Die tatsächliche Einspeisung von Überschussenergie ist von der Wohnungseigentümergemeinschaft zu beschließen.

### WASCH- UND TROCKENRÄUME

Die Wasch- und Trockenräume, die in den Häusern 1, 2, 3 und 4 situiert sind, werden nach den Vorgaben des Magistrats der Stadt Linz je Raum mit einer Waschmaschine und zwei Trocknern ausgestattet, die mit einem Münzzähler ausgestattet werden. Situierung laut Plan.

### ENERGIEEFFIZIENZ

Energieausweis:

Ersteller: TAS Bauphysik GmbH, Leonding  
Datum: 05.02.2026

Bei den gekoppelten Häusern 1, 2 und 3 bilden die Gebäudeteile „a“ und „b“ jeweils eine voneinander unabhängige thermische Hülle und werden in den Energieausweisen daher getrennt beurteilt.

Energiekennzahlen:

HWB <sub>Ref, SK</sub>	Haus 1a:	37,7 kWh/m <sup>2</sup> a
	Haus 1b:	41,6 kWh/m <sup>2</sup> a
	Haus 2a:	37,7 kWh/m <sup>2</sup> a
	Haus 2b:	37,8 kWh/m <sup>2</sup> a
	Haus 3a:	40,8 kWh/m <sup>2</sup> a
	Haus 3b:	36,1 kWh/m <sup>2</sup> a
	Haus 4:	34,5 kWh/m <sup>2</sup> a

F <sub>GEE, SK</sub>	Haus 1a:	0,68
	Haus 1b:	0,72
	Haus 2a:	0,69
	Haus 2b:	0,71
	Haus 3a:	0,69
	Haus 3b:	0,70
	Haus 4:	0,67

## 2 | Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### A | KONSTRUKTION

Tragende Struktur in Massivbauweise nach Vorgabe Architektur sowie lt. statischem Erfordernis.

#### AUSSENWÄNDE

---

##### UNTERGESCHOSS UND GARTENGESCHOSSE ERDBERÜHRT

Stahlbetonwände roh lt. statischem Erfordernis inkl. Wärmedämmung lt. bauphysikalischem Erfordernis.

##### GARTENGESCHOSSE NICHT ERDBERÜHRT BIS ZUM AUSGEBAUTEN DACHRAUM

Stahlbetonwände bzw. Ziegelwände nach Vorgabe Architektur sowie lt. statischem Erfordernis, gespachtelt bzw. verputzt; Wärmedämmverbundsystem mit Außenputz lt. Vorgabe Architektur und Bauphysik.

##### AUSGEBAUTER DACHRAUM

Seitenwände Wintergarten als Holzriegelkonstruktion hinterlüftet und nach Vorgabe Architektur in die Blechdeckung der Dachkonstruktion eingebunden. Wärmedämmung lt. bauphysikalischem Erfordernis.

#### WOHNUNGSTRENNWÄNDE

---

Stahlbetonwände lt. statischem Erfordernis; Vorsatzschale lt. bauphysikalischem Erfordernis aus Gipskarton; gespachtelt.

#### ZWISCHENWÄNDE

---

##### TRAGEND

Stahlbetonwände lt. statischem Erfordernis. Dämmung und Vorsatzschale nach bauphysikalischem Erfordernis. Gartengeschoss bis ausgebauter Dachraum: gespachtelt.

##### NICHT TRAGEND

Tiefgaragenebene und Fahrradstellbereiche, Kinderwagen- und Wasch-/ Trockenräume sowie Abstell- und Technikräume: Stahlbeton roh, Beton roh oder Gipskarton gespachtelt; Wärmedämmung lt. bauphysikalischem Erfordernis.

Wohnungen: Gipskarton-Ständerwände, beidseitig doppelt beplankt; gespachtelt.

#### DECKEN

---

Stahlbetondecken entsprechend statischen und bauphysikalischen Erfordernissen.

Untersichten in der Tiefgaragenebene und in den Fahrradstellbereichen, Kinderwagen- und Wasch-/ Trockenräumen sowie in den Abstell- und Technikräumen Stahlbeton roh, Deckenuntersichten im Stiegenhaus und in den Wohnungen gespachtelt. Wärmedämmung lt. bauphysikalischem Erfordernis.

In den Wohnungen werden lichte Raumhöhen von mind. 2,50m ausgeführt (ausgenommen Bereiche mit Dachschrägen, abgehängten Decken, Deckenschürzen, etc.). Davon abweichende Raumhöhen sind in den Verkaufsplänen explizit ausgewiesen.

Schräge Decken siehe Dachkonstruktion.

## STIEGENHAUS

---

Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton.

## FUSSBODENAUFBAU

---

Schüttung, Trittschalldämmung, Trennlage, Heizestrich; entsprechend bauphysikalischem Erfordernis.

## DACHKONSTRUKTION

---

Steildachkonstruktion: Tragkonstruktion aus Holz in Dimensionierung lt. statischem Erfordernis, Dachaufbau lt. bauphysikalischem und brandschutztechnischem Erfordernis; Blechdeckung. Untersicht raumseitig Gipskarton, gespachtelt.

Holzsteher und Holzträger der Dachkonstruktion lt. statischem Erfordernis. Situierung gemäß Plan. Die Holzkonstruktionen werden nach brandschutztechnischer Vorgabe mit einem Brandschutzanstrich versehen bzw. mit Gipskarton ummantelt.

Flachdachkonstruktion der Verbindungsgänge zwischen den gekoppelten Häusern: Dachaufbau als extensives Gründach auf Stahlbetondecke lt. statischem Erfordernis. Entwässerung nach Vorgabe des Magistrats der Stadt Linz.

## BALKONE

---

Metallkonstruktion tragend mit Betonfertigteilen und einer abgehängten Decke aus Holz-Dreischichtplatten lasiert; sichtbar geschraubt. Sämtliche Balkone sind konstruktiv thermisch getrennt oder entsprechend bauphysikalischen Vorgaben gedämmt. Entwässerung nach Vorgabe des Magistrats der Stadt Linz.

### GELÄNDER | ABSTURZSICHERUNG

Metall-Holzkonstruktion, Farbe und Design laut Vorgabe Architektur.

### TRENNWAND ZWISCHEN DEN BALKONEN

Metallunterkonstruktion mit Verkleidung aus Blech beschichtet, sichtbar geschraubt. Farbe und Design laut Vorgabe Architektur. Situierung laut Plan.

### RANKHILFE FÜR BEPFLANZUNG

Rankhilfe aus Metall für Pflanzenbewuchs lt. Vorgabe Landschaftsplanung.

### PFLANZTRÖGE

Lt. Angabe Landschaftsplanung

## TERRASSEN

---

Stahlbetonplatten entsprechend statischem Erfordernis. Sämtliche Terrassen sind konstruktiv thermisch getrennt. Entwässerung bzw. Versickerung nach Vorgabe des Magistrats der Stadt Linz.

### GELÄNDER | ABSTURZSICHERUNG

Konstruktion Holzleisten auf Metallrahmen. Farbe und Design laut Vorgabe Architektur.

### RANKHILFE FÜR BEPFLANZUNG

Rankhilfe aus Metall für Pflanzenbewuchs lt. Vorgabe Landschaftsplanung.

### PFLANZTRÖGE

Lt. Angabe Landschaftsplanung

## VERBINDUNGSGÄNGE ZWISCHEN DEN GEKOPPELTEN HÄUSERN

Stahlbetondecke mit einer abgehängten Decke aus Holz-Dreischichtplatten lasiert; sichtbar geschraubt.

### BRÜSTUNG

Metallunterkonstruktion mit fassadenseitiger Verkleidung aus Micro-Wellblech und Holz-Dreischichtplatten lasiert; sichtbar geschraubt, gangseitig. Farbe und Design laut Vorgabe Architektur sowie des Magistrats der Stadt Linz.

### GLASKONSTRUKTION

Zwischen Oberkante der Brüstung und Deckenunterkante Glasfüllung, Ausführung dient als Witterungsschutz und wird gemäß bauphysikalischem Erfordernis als nicht dichte Konstruktion ausgeführt.

## AUSSENTREPPEN

Treppenläufe Stahlbeton nach Vorgabe Architektur.

## PERGOLA ÜBER EIN- UND AUSFAHRT TIEFGARAGE

Stahlkonstruktion lt. Vorgabe Architektur

### RANKHILFE FÜR BEPFLANZUNG

Rankhilfe aus Metall für Pflanzenbewuchs lt. Vorgabe Landschaftsplanung.

### PFLANZTRÖGE

Lt. Angabe Landschaftsplanung

## B I AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE

### STIEGENHAUS

---

#### HAUSEINGANGSTÜREN

Alu-Portale pulverbeschichtet, Farbe lt. Architektur, Edelstahl-Griffstange außen

#### KLINGELTABLEAU I GEGENSPRECHANLAGE

Klingeltableau mit Gegensprechanlage im Bereich der Hauseingänge. Elcom Türstation oder gleichwertig.

#### BODENBELAG

Feinsteinzeug Marazzi Matter oder gleichwertig in Grey, Format 60 x 60 cm

#### WANDBELAG und UNTERSICHTEN

Gemalt lt. Vorgabe Architektur, Dämmung gemäß bauphysikalischem Erfordernis

#### GELÄNDER

Metall-Staketengeländer pulverbeschichtet lt. Vorgabe Architektur

#### HANDLAUF

Holzhandlauf lt. Vorgabe Architektur

#### FUSSABSTREIFER

Hauszugang außen: Grobabweischer Gitterrost verzinkt.

Hauszugang innen: Feinabweischer, Farbe lt. Vorgabe Architektur

### VERBINDUNGSGÄNGE ZWISCHEN DEN GEKOPPELTEN HÄUSERN

---

#### BODENBELAG HAUSZUGANGSEBENE

Oberfläche Beton Besenstrich mit Fries nach Vorgabe Architektur.

#### BODENBELAG WOHNGESCHOSSE

Feinsteinzeug auf Abstandhaltern lt. Vorgabe Architektur.

### ERSCHLIESSUNGSWEGE UND AUSSENTREPPEN IN DER ANLAGE

---

#### HAUPTERSCHLIESSUNGSWEG DER HÄUSER 1 BIS 4 SOWIE BARRIEREFREIE ZUGÄNGE IM NORDEN UND IM SÜDEN DER ANLAGE

Oberfläche Beton Besenstrich mit Fries nach Vorgabe Architektur.

#### AUSSENTREPPEN IM BEREICH DES HAUPTERSCHLIESSUNGSWEGS

Oberfläche Beton nach Vorgabe Architektur.

#### GELÄNDER

Treppengeländer als Metall-Holz-Konstruktion nach Vorgabe Architektur.

#### HANDLAUF

Handlauf lt. Vorgabe Architektur.

#### NEBENVERBINDUNGSWEGE DER ANLAGE

Wassergebundene, versickerungsfähige Wegedecke nach Vorgabe Architektur.

#### AUSSENTREPPEN ALS ANSCHLUSS AN DAS ÖFFENTLICHE GUT

Oberfläche Beton nach Vorgabe Architektur.

#### HANDLAUF

Handlauf lt. Vorgabe Architektur.

## KINDERWAGENRÄUME UND WASCHKÜCHEN/TROCKENRÄUME

### BODENBELAG

Beton beschichtet lt. Vorgabe Architektur.

### WÄNDE

Beton roh nach Vorgabe Architektur.

## GARTENANLAGE

Die Gartenanlage wird humusiert und besämt und teilweise als Versickerungsflächen ausgeführt. Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen lt. Vorgabe Grünflächenplanung.

## QUARTIERSPLÄTZE

Jedem Haus ist ein Quartiersplatz zugeordnet. Den Mittelpunkt bildet jeweils ein Quartiersbaum in einem Pflanztrog mit Sitzmöglichkeit. Vorgabe lt. Architektur bzw. Landschaftsplanung.

## KINDERSPIELPLATZ

Entsprechend den Vorgaben des Magistrats der Stadt Linz werden im Freibereich zwei Kinderspielbereiche mit dazugehöriger Ausstattung hergestellt.

## MÜLLSAMMLUNG

Ein Unterflur-Müllsystem für alle Bewohner befindet sich im nördlichen Teil der Liegenschaft im Bereich der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt. Es wird das innovative Unterflursystem der Linz AG ausgeführt. Situierung laut Plan.

## FAHRRADSTELLBEREICHE

Mehrere Bereiche im Untergeschoss, im Gartengeschoss und im Bereich der Hauszugänge dienen als Fahrradabstellflächen. Die Fahrradabstellbereiche sind teilweise in versperrbaren Räumen und im Bereich der Hauszugänge im Freien ausgeführt. Situierung gemäß Geschoßplan.

### BODEN

Stahlbeton beschichtet, Beton Besenstrich oder Feinsteinzeug nach Vorgabe Architektur.

### WÄNDE

In der Tiefgarage Metallgitterwände oder Stahlbeton roh, in den Wohngeschossen Wände Stahlbeton roh.

## TIEFGARAGE

KFZ-Stellplätze finden sich auf den Parkebenen (Mindestbreite 2,50 m). Die Einfahrtshöhe ist mit 2,10 m begrenzt.

Die Tiefgarage ist mit einem Garagentor versehen. Je KFZ- bzw. Motorrad-Stellplatz gibt es einen Funkhandsender zum Öffnen des Garagentors. Alternativ ist das Garagentor mit dem Wohnungsschlüssel zu sperren.

Nachrüstmöglichkeit (Leerverrohrung bzw. Platz in den vorgesehenen Kabelwannensystemen) von Lademöglichkeit für E-Autos. Die Nachrüstmöglichkeit ist auf eine „Gesamtlösung“ für alle Wohnungseigentümer von KFZ - Stellplätzen ausgerichtet, bei denen Bedarf an E-Ladestationen gegeben ist. Diese von den Energiebetreibern empfohlene „Gesamtlösung“ sieht vor, dass die Wallboxen der einzelnen PKW-Abstellplätze unter Zwischenschaltung eines E-Mobilitätsverteilers an einen gemeinsamen Stromzähler eines Energielieferanten angeschlossen werden. Dies ermöglicht die Gleichbehandlung aller Wohnungseigentümer und verringert die Netzkosten. Die getrennte Ablese- und somit Abrechnungsmöglichkeit für jede einzelne E-Ladestation ist dabei gegeben.

#### FAHRBAHN PARKEBENE

Bodenplatte Stahlbeton beschichtet, Stellplätze markiert und nummeriert

#### AUFZUGSANLAGEN

---

Die gekoppelten Häuser werden jeweils gemeinsam über einen barrierefreien Personenaufzug für 8 Personen erschlossen, der in den jeweiligen Häusern „b“ situiert ist. In Haus 4 findet sich ebenfalls ein barrierefreier Personenaufzug für 8 Personen zur Erschließung. Die Aufzüge sind mit einem Notrufschalter ausgestattet. Bei den Maisonettewohnungen 1.9., 2.10 und 3.10 ist das jeweils obere Geschoss nicht mit dem Aufzug erschlossen.

#### FEUERLÖSCHER

---

Feuerlöscher werden an leicht erreichbaren Stellen für die Bekämpfung von Bränden laut Vorgaben des Magistrats der Stadt Linz montiert.

#### TÜREN ALLGEMEINBEREICHE

---

Stahlblechtüren samt Stahlzargen; Farbe laut Angabe Architektur, Knopf/Drücker, Zylinder/Rundrosette und Türspion; Modellserie oder gleichwertiges Fabrikat z.B.: FSB Serie „Frankfurter Modell“.

#### BESCHRIFTUNG

---

Beschriftung der Häuser, Stockwerke sowie Raumbezeichnungen von Allgemeinräumen.

#### BRIEFFACHANLAGEN

---

Briefkästen mit frontseitiger Entnahme, im Schließsystem sperrbar. Farbe laut Architektur. Situierung laut Plan.

#### SCHLIESSANLAGE | SCHLIESSSYSTEM

---

EVVA 4 KS oder gleichwertig. Jede Wohnung erhält 3 Schlüssel mit den entsprechend zugeteilten Sperrberechtigungen.

## CI TECHNIK

### HEIZUNG I WARMWASSER

---

Die Wärmeversorgung erfolgt über Luft-Wärmepumpen gemäß technischem Erfordernis, die im Bereich der Tiefgarage situiert sind.

Die Beheizung der Räume erfolgt mittels Fußbodenheizung. Die Aufenthaltsräume und Bäder erhalten eine Einzelraumregelung.

Die Zählung erfolgt wohnungsweise getrennt.

### KOMFORTTEMPERIERUNG UND KÜHLUNG

---

Um die Behaglichkeit in der warmen Jahreszeit zu erhöhen, werden alle Wohnungen standardmäßig mit einer Komforttemperierung über den Fußboden ausgestattet.

Die Dachgeschosswohnungen werden zudem mit Klimageräten in den Aufenthaltsräumen versehen. Situierung der Innengeräte gem. Installationsplan.

Alle anderen Wohnungen besitzen für den nachträglichen Einbau von wassergeführten Klimageräten eine Anschlussmöglichkeit im Bereich des Haustechnikschachts.

### MEDIEN

---

Je Wohnung eine Leerverrohrung sternförmig sowie die Möglichkeit einer Komponentenbestückung (Beauftragung an jeweiligen Netzbetreiber, z.B. Liwest, muss durch den künftigen Eigentümer erfolgen).

### RAUCHMELDER

---

Je ein batteriebetriebener Rauchwarnmelder an der Decke jedes Aufenthaltsraums und Vorraum/Gang gemäß den gesetzlichen Vorgaben.

### ELEKTROAUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE

---

Im Stiegenhaus und beim Verbindungsgang zwischen den gekoppelten Häusern als Unterputzinstallation gemäß letztgültiger ÖVE-Norm in Kunststoffrohren. In der Tiefgarage und in den Fahrrad- und Kinderwagenräumen, Wasch- und Trockenräumen, dem Gang im Bereich der Abstellräume sowie den E-Technik-Räumen Montage Aufputz.

Stiegenhäuser und Verbindungsgänge zwischen den gekoppelten Häusern werden mit Wand-Decken-Leuchten in LED-Ausführung ausgestattet.

Die Tiefgarage, die Fahrrad- und Kinderwagenräume, Wasch- und Trockenräume, der Gang im Bereich der Abstellräume sowie die E-Technik-Räume werden mit FR-Wannenleuchten in LED-Ausführung ausgestattet und über Bewegungsmelder bzw. Schalter geschaltet. Die Beleuchtungen im Bereich der Hauszugänge werden über Bewegungsmelder gesteuert.

Grundausleuchtung der Außenbereiche lt. technischem Erfordernis sowie Vorgaben der Landschaftsplanung.

## SCHÄCHTE ZUR ENTLÜFTUNG DER UNTERIRDISCHEN BEBAUUNG

---

Gemäß technischem Erfordernis sind Schächte zur Entlüftung der unterirdischen Bebauung bzw. der dort installierten technischen Anlagen situiert, die über die Geländeoberkante hinausragen. Lage lt. Plan, Höhe über der Geländeoberkante nach technischem Erfordernis.

## WASSERENTNAHMESTELLEN

---

Wasserentnahmestellen im Allgemeingarten nach Festlegung der Grünraumplanung.

## DI AUSSTATTUNG WOHNUNG

### SONNENSCHUTZ

---

Bei allen Fenstern und Fenstertüren der Aufenthaltsräume erfolgt die Ausstattung eines elektrischen Sonnenschutzes inkl. Regelung über Funkfernbedienung.

Der Sonnenschutz wird in Form von Raffstoren in Unterputzkästen bzw. bei den Dachflächenfenstern als Außenrollläden ausgeführt.

Aus technischen Gründen können außer bei den Dachflächenfenstern keine Rollläden anstatt Raffstoren ausgeführt werden.

### WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

---

Marken-Sicherheitstür (WK II), wohnungsseitig Farbe Weiß, stiegenhaus- bzw außenraumseitig Farbe lt. Architektur, in erforderlicher Klimaklasse (Uw-Gesamt lt. Energieausweis) und erforderlichem Brandschutz.

Oberkopftürschließer nach brandschutztechnischem Erfordernis; Absenkdichtung oder Türschwelle. Kondenswasser-Rinne (bündig mit Bodenbelag) wohnungsseitig gemäß bauphysikalischem Erfordernis.

Einbruchhemmend mit Zylinderschloss. Knopf/Drücker, Zylinder/Rundrosette und Türspion; Modellserie oder gleichwertiges Fabrikat z.B.: FSB Serie „Frankfurter Modell“.

### INNENTÜREN

---

Marken-Vollbautürblatt mit Röhrenspaneinlage; glatte, weiße Kunststoff-Oberfläche; gefälzt auf Stahlzarge weiß lackiert.

Zweiteiliger silberfarbener Beschlag. Buntbartschloss bzw. WC-Beschlag.; Modellserie oder gleichwertiges Fabrikat z.B.: FSB Serie „Frankfurter Modell“.

Marken-Vollbautürblatt – Schiebetüre mit Röhrenspaneinlage; glatte, weiße Kunststoff-Oberfläche mit passendem silberfarbenen Beschlag. Situierung lt. Plan.

### FENSTER UND FENSTERTÜREN

---

Rahmen in Kunststoff weiß, Isolierverglasung gemäß bauphysikalischer Vorgabe. Außen Alu-Clip eloxiert, Farbe lt. Vorgabe Architektur. In den Tops je Raum mindestens einmal mit Dreh- / Kippbeschlag. Schiebetüren laut Plan. Silberfarbener Beschlag; Modellserie oder gleichwertiges Fabrikat z.B.: FSB Serie „Frankfurter Modell“.

#### INNENFENSTERBANK

Kunststoff weiß mit geradem vorderen Abschluss.

Die Fensterlaibungen in Bad und WC werden mit Feinsteinzeug Marazzi Matter oder gleichwertig in Grey verflies.

#### AUSSENFENSTERBANK

Alu-Sohlbank, Farbe entsprechend Vorgabe Architektur

### DACHFLÄCHENFENSTER

---

Kunststoff-Dachflächenfenster als Schwingfenster oder Klapp-Schwingfenster gem. Bauphysik und Vorgabe Architektur, Ausführungsvariante laut Plan. Wohnungsseitig Farbe Weiß, dachseitig Farbe laut Vorgabe Architektur.

In einer Bedienhöhe bis zu 2,50m sind die Fenster als manuell bedienbare Klapp-Schwingfenster ausgebildet, die höher situierten Fenster sind elektrisch betriebene Schwingfenster. Laut Vorgabe Architektur.

#### WINTERGARTEN

---

Unbeheizter und ungedämmter Wintergarten laut Vorgaben Architektur, Raumabschlussverglasung und seitliche Wände laut bauphysikalischem Erfordernis.

#### WANDBELÄGE

---

##### BAD

Feinsteinzeug Marazzi Matter oder gleichwertig in Grey, Format 60 x 60 cm. Verfliesung raumhoch.

In den Dachgeschossen Feinsteinzeug Marazzi Matter oder gleichwertig in Grey, Format 60 x 60 cm. Verfliesung raumhoch bzw. bis zur Verschneidung der Wand mit der Dachschräge. Dachschrägen im Bereich von Duschen und Wannen mit Dichtanstrich gestrichen.

##### WC

Feinsteinzeug Marazzi Matter oder gleichwertig in Grey, Format 60 x 60 cm. Verfliesungshöhe ca. 1,20m.

#### FUSSBODENBELÄGE

---

##### AUFENTHALTSRÄUME

3-Schicht-Parkett „Eiche lebendig“ - Fabrikat: Admonter oder gleichwertig. 2,5 mm Nuttschicht, Format 162 x 1200 mm, mit Fase. Sockelleiste als Schweizerleiste ausgebildet, passend zu Parkettboden. Wahlweise in den Standardfarben Natur/Stone/Weiß.

##### BAD, WC

Feinsteinzeug – Fabrikat Marazzi Matter oder gleichwertig in Grey, Format 60 x 60 cm.

##### ABSTELLRAUM

Feinsteinzeug – Fabrikat: Marazzi Matter oder gleichwertig in Grey, Format 60 x 60 cm., inkl. passender Sockelleiste aus Feinsteinzeug.

##### TERRASSE, BALKON

Feinsteinzeug – Fabrikat Marazzi Matter oder gleichwertig in Grey, Format 60 x 60 cm auf Abstandhaltern.

#### WOHNUNGSINTERNE TREPPEN

---

Stahlbetontreppe mit Holzbelag; passend zu 3-Schicht-Parkett „Eiche lebendig“ - Fabrikat: Admonter oder gleichwertig. Sockelleiste als Schweizerleiste ausgebildet, passend zu Parkettboden. Wahlweise in den Standardfarben Natur/Stone/Weiß.

#### KÜCHE

---

Anschlussmöglichkeit für eine Spüle und einen Geschirrspüler (Zu- und Ab-leitungen) laut Installationsplan (ohne Geräte). Sämtliche Wasserzu- und ableitungen sind in Aufputz-Ausführung hergestellt. Dunstabzug: Umluft

Im Bereich Küchenoberschranke Gipskartonständerwände in einer Höhe von 1,60m bis 2,10m mit Holzeinlage verstärkt.

## SANITÄRINSTALLATION

---

Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände werden auf Unterputzmontagegestellen montiert. Anzahl und Situierung der Sanitärgegenstände in den einzelnen Wohnungen gemäß Plan. Duschen sind im Wohnungsplan explizit mit dem Begriff „Dusche“ bezeichnet. Badewannen haben keine gesonderte Bezeichnung. Armaturen in chrom, Sanitärkeramik weiß.

## BAD

---

### WASCHTISCH

Waschtisch - Fabrikat: Laufen Pro, Abmessungen 650 x 480 x 115 mm, Waschtisch-Einhandbatterie mit Ablaufgarnitur - Fabrikat Dornbracht META

### BADEWANNE

Acrylbadewanne, Fabrikat: Laufen Pro, Abmessungen 80 x 180 cm, mit mittigem Abfluss, mit Wannenkörper. Wannenthermostat für Wandmontage mit Duschgarnitur mit Wandstange - Fabrikat: Dornbracht Edition PRO.

### DUSCHE

Brausetasse – Fabrikat Platina, Größe lt. Plan; Einbau barrierefrei. Brause-Thermostat für Wandmontage inkl. Duschgarnitur mit Handstange – Fabrikat: Dornbracht Edition PRO.

Duschtrennwände/Duschkabinen nicht im Preis enthalten.

## WC

---

### WAND-WC

Tiefspüler – Fabrikat Laufen Pro, inkl. WC-Sitz mit Deckel – Fabrikat Laufen Pro, Kunststoff weiß

### BETÄTIGUNGSPLATTE

2-Mengen-Technik – Betätigungsplatte, Fabrikat Geberit, Kunststoff weiß.

### WC-HANDWASCHBECKEN

Waschbecken – Fabrikat Duravit Vero; Kaltwasserarmatur Standventil mit Kopfsteuerung – Fabrikat Kludi BOZZ; Ausladung 100 mm

## ELEKTROAUSSTATTUNG

---

Anzahl und Situierung der Elektroausstattung in den einzelnen Wohnungen gemäß Installationsplan.

### SCHALTERPROGRAMM

Berker Q3 samtweiß.

### GEGENSPRECHANLAGE

Die Wohnungen verfügen über Gegensprechanlage mit Videofunktion. Fabrikat – Elcom oder gleichwertig.

### LEUCHTEN

Die Wohnungen werden ohne Beleuchtungskörper ausgestattet.

Die Terrassen und Balkone werden mit Leuchten bestückt. Molto Luce Koda Twenty Two. Anzahl und Anordnung lt. Installationsplan.

Die Wintergärten werden mit einer zusätzlichen Steckdose für eine Boden- oder Stehleuchte bestückt. Diese Leuchte ist nicht im Preis enthalten. Die den Wintergärten vorgelagerten Balkone werden nicht mit Leuchten bestückt.

#### ENTLÜFTUNG

Die Badezimmer, WCs sowie Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss werden mit einem Lüfter ausgestattet. Die Steuerung erfolgt über einen Ein- und Ausschalter. Situierung lt. Plan.

#### WASSERANSCHLUSS TERRASSE | BALKON | WINTERGARTEN

Frostsicherer Kaltwasseranschluss gemäß Plan.

#### ABSTELLRÄUME KELLER

Trennwandsystem mit Vorhangschloss im Zentralschließsystem.

#### WÄNDE / DECKEN

Stahlbeton roh bzw. Trennwandsystem aus verzinkten Metallstehern mit Nadelholzplatten, Wärmedämmung nach bauphysikalischem Erfordernis.

#### BODEN

Estrich beschichtet

#### ELEKTROINSTALLATION

Keine separate Beleuchtung bzw. Schukosteckdosen, Beleuchtung über Gang.

#### EIGENGÄRTEN

Die Eigengärten werden humusiert und besämt. Pflanzung von Sträuchern nach technischer Notwendigkeit bzw. in Abstimmung mit der Grünflächenplanung.

#### GRENZE EIGENGARTEN

Hecke bzw. Pflanztrog / Absturzsicherung; Situierung gemäß Plan.

### 3 | Allgemeine Hinweise

Die Darstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den derzeitigen Stand der Planung. Im Zuge der baulichen Ausführung kann es bedingt durch Auflagen von Genehmigungsbehörden, der Planer bzw. der ausführenden Unternehmen zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen kommen.

Derartige technische und gestalterische Änderungen, Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage beziehungsweise des eigentlichen Vertragsgegenstandes können vom Bauträger vorgenommen werden, wobei die vorgesehene Funktion erhalten bleibt. Derartige Änderungen beziehungsweise Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis und berechtigen den Käufer zu keinen wie immer gearteten sonstigen Ansprüchen.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gelten die Unterlagen in der festgelegten Reihenfolge gemäß Kaufvertrag.

Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie der Allgemeinbereiche erfolgt in Abstimmung der Architekten mit der örtlichen Stadtbildgestaltung bzw. dem Beirat für Stadtgestaltung Linz.

Die m<sup>2</sup> Angaben und Planmaße sind Rohbaumaße, beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand, und können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Für Einbauten sind die Naturmaße zu nehmen und Koten entsprechend zu prüfen.

Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände wie Möbel, Küche, etc. sind lediglich beispielhaft. Ein Anspruch des Erwerbers auf die dargestellte Einrichtung besteht nicht, die Wohnung wird ohne Einrichtung übergeben.

Allfällige auf Webseiten, Broschüren oder durch Modelle vorgenommenen Visualisierungen haben nur Beispielcharakter und begründen daher keinen Rechtsanspruch auf bestimmte Eigenschaften.

Teile der Geschossdecken sind als Elementdecken ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt, Produktions- und transportbedingt treten in den Räumen Stöße auf, welche glatt verspachtelt werden. Durch die besonderen glatten Anschlussflächen können sich leicht optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und daher keinen Mangel darstellen. Auch in der ÖNORM wird darauf hingewiesen, dass Haarrisse nicht als Mangel anzusehen sind.

Fugen zwischen zwei unterschiedlichen Baustoffen (Gipskartonplatten zu Stahlbeton) werden als bewusste Fugen ausgebildet.

Vorhandene Acryl- und Silikonverfugungen sind Wartungsfugen und sind dementsprechend einer regelmäßigen Prüfung und Erneuerung zuzuführen.

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass Sonder- bzw. Zusatzleistungen vom Käufer nur über den Bauträger gesondert beauftragt werden können, der diesbezüglich die Angebote von den beauftragten ausführenden Firmen einholt. Sonder- bzw. Zusatzleistungen können berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen

Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes beziehungsweise der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind bei Beauftragung im Voraus zu entrichten. Auch die Bearbeitung des Sonderwunsches durch den Bauträger ist kostenpflichtig.

Bis zur Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen untersagt. Zeitgerecht vor Fertigstellung wird nach Absprache ein Termin zur Naturmaßaufnahme ermöglicht.