

# *Villa Herzfeld*

leben im Herzen Bad Ischls





# Bau- und Leistungsbeschreibung

## Bauvorhaben

Villa Herzfeld

## Stand

19.09.2023

# Das Projekt

## Kontakt Daten

### Bauträger

BMG Bauträger GmbH  
Franz-Schenner Straße 5-7  
5350 Strobl  
BMG Bauträger ist Teil von Brandl Bau  
[www.brandl-bau.at](http://www.brandl-bau.at)

### Verkauf

#### Ingrid Nutz

Immobilientreuhänderin (Makler, Bauträger)



Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Kreuzplatz 20, 4820 Bad Ischl  
M 0676/8141 9319  
E [nutz@raiffeisen-immobilien.at](mailto:nutz@raiffeisen-immobilien.at)  
[www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)

### Vertragserrichter

Mag. Brigitte Steinhuber-Kals  
Kaltenbachstraße 4  
4820 Bad Ischl

# Eckdaten

## Projektadresse

Wiesingerstraße 9, 4820 Bad Ischl

## Katastralgemeinde

42002 Bad Ischl

## Einlagezahl

322

## Wohnnutzfläche

ca. 930 m<sup>2</sup>

## Wohnungsgrößen

ca. 50 - 95 m<sup>2</sup>

Energieeffizientes Wohnen auf höchstem Niveau: Exklusive Wohnungen mit beeindruckendem Ausblick im Zentrum von Bad Ischl. Zukunftsfittes Investment durch ökonomische Nachhaltigkeit & Schonung von fossilen Ressourcen dank Geothermie (Erdwärme).

## Heizung

Die Wärmeversorgung für Warmwasser und Heizung sowie die Temperierung erfolgt über die hauseigene Gemeinschaftsheizung mittels Geothermie - Wärmepumpen mit Tiefensonden

## Kühlung

In der Kühlperiode von Juni bis September wird ein Kühlbetrieb (Temperierung) mittels Umschaltung über die Fußbodenheizung projektiert. Es handelt sich um keine Klimatisierung der Räume. Ein Temperaturdelta von Außen- zu Innentemperatur kann nicht garantiert werden.



# 1. Baukonstruktion

Mit viel Liebe zum Detail wird der historische Altbau revitalisiert und das geschichtsträchtige Gebäude um zeitgemäße Elemente erweitert. Somit entsteht eine gelungene Symbiose von Alt und Neu, die Sie begeistern wird. Typische Merkmale, wie hohe Räume und hochwertiger Fischgrätparkett, sorgen für das begehrte Altbauflair. Für Freunde der modernen Architektur offerieren sich die Vorzüge der Einheiten im Neubau - großzügige Balkone und Terrassen Richtung Kurpark, elektrische Jalousien und hochwertige Materialien.

Das klassische Altbauflair wird nicht zuletzt durch sehr hohe Raumhöhen formuliert. Im Dachgeschoss werden drei exklusive, großzügig angelegte Penthousewohnungen mit einer Wohnnutzfläche von bis  $m^2$  und sonnigen Dachterrassen errichtet.

Die Wände und Decken, Materialwahl, Stahleinlagen sowie die Holz, Beton- und Mörtelgruppen, werden entsprechend den statischen Berechnungen und nach den derzeit geltenden Bestimmungen lt. OIB Richtlinien über den Schallschutz sowie Wärmeschutz ausgeführt.

## 1.1. Souterrain

### Souterrain

Souterrain saniert  
Mauerwerk in Höhe des vorhandenen Fußbodenniveaus mit einer horizontalen Sperrschicht abgedichtet.  
Die Außenwände sind zusätzlich nach unten abgedichtet, um anfallendes Wasser vom Gebäude fernzuhalten.

## 1.3. Außenwände

### Konstruktion Bestand

Gründungen und aufgehendes Mauerwerk ist Bestand. Partielle Ergänzungen und Vertärkung nach Erfordernis lt. Statik.  
Aufbau des 2. Obergeschosses auf bestehendem Mauerwerk.

## Souterrain

Bestandswände gesäubert, gespachtelt und gemalt  
Stahlbetonwände in Rohoptik bei Bedarf gespachtelt und gemalt  
Stahlbetonstützen wo notwendig aus STB-Fertigteilen, gespachtelt  
Farbe Sockel: Beton grau

## EG. – 2. Obergeschoss Bestand

bestehende Fassade wo notwendig gedämmt und saniert,  
wo erforderlich Putz erneuert.  
Historische Fassade mit dekorativen Fassadenelementen.  
Die Entwässerung von der Dachfläche an der Straßenseite erfolgt über  
sichtbare Hängerinnen und Regenabfallrohre.  
Fensterfaschen: Grau

## EG. – 1. Obergeschoss Neubau

Außenwand aus Stahlbeton oder Ziegelwand und  
Wärmedämmverbundsystem; verputzt bzw. Fassade mit einer  
vorgehängten Metallfassade wie z.B. PREFA.  
Beschichtetes Aluminium mit Schattenfuge.  
Befestigung auf Aluminium Unterkonstruktion geschraubt

## 2. Obergeschoss Neubau

Ziegelmauerwerk oder Stahlbetonsäulen bzw. -wände nach statischen  
und bauphysikalischen Anforderungen.  
Farbe Fassade: Weiß

## Raumhöhen

Lt. Plan, Abweichungen auf Grund technischer Erfordernisse  
(Leitungen, Träger, etc.) möglich.

# 1.4. Innenwände

## Tragende Innenwände Neu

Ziegelmauerwerk oder Stahlbetonwände nach statischen und  
bauphysikalischen Anforderungen.  
Oberfläche mit Spachtelputz, gespachtelt und gemalt  
Farbe: Weiß

## Tragende Innenwände Bestand

Bestandsmauerwerk aus Ziegel  
Oberfläche mit Spachtelputz, gespachtelt und gemalt  
Farbe: Weiß

## Nicht tragende Innenwände

Ausführung sämtlicher nicht tragender Innenwände als Gipskarton-Ständerwände mit Dämmschicht gemäß bauphysikalischer Erfordernis, beidseitig doppelt beplankt Oberfläche gespachtelt und gemalt  
Farbe: Weiß bzw. Architekturvorgabe

## Wohnungstrennwände

Wohnungstrennwände in Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton nach statischen und bauphysikalischen Anforderungen oder Gipskarton-Ständerwände

## Innenwände Nassbereich

sofern nicht Mauerwerk vorhanden  
Imprägnierte GK-Platten oder gleichwertiges im Dusch- und Spritzbereich lt. Norm;  
Farbe: Weiß bzw. Architekturvorgabe

## Fliesen

siehe Abschnitt 4

# 1.5. Verzierungen und Stuck in den Altbaugeschoßen

## EG. – 2. Obergeschoss Bestand

Abgehängte Decken  
Sonderwunsch:  
Wand- und Deckenstuck in den Geschoßen EG-2.OG

# 1.6. Beleuchtung Fassade

## Fassadenbeleuchtung

dezentle Inszenierung der Fassade im Eingangsbereich, Nebeneingang bzw. im Stellplatzbereich  
durch punktuelle Beleuchtung laut behördlichen Vorgaben

# 1.7. Deckenkonstruktion

## Souterrain / EG Bestand

Decke Bestand bzw. nach bauphysikalischen Kriterien gedämmt  
Oberfläche gespachtelt und gemalt  
Im Gang im Bereich der Leitungsführungen eine abgehängte Decke  
Farbe: Weiß



## Souterrain / EG Neubau

Stahlbetondecken aus Ortbeton und/oder Halbfertigteilen  
Wärmedämmung lt. bauphysikalischer Erfordernis  
Oberfläche gespachtelt und gemalt  
Im Gang im Bereich der Leitungsführungen eine abgehängte Decke  
Farbe: Weiß

## EG - 2. Obergeschoss Bestand

Decke Bestand  
Wärmedämmung lt. bauphysikalischer Erfordernis  
Oberfläche gespachtelt und gemalt  
Farbe: Weiß

## EG - 2. Obergeschoss Neubau

Stahlbetondecken aus Ortbeton und/oder Halbfertigteilen  
Wärmedämmung lt. bauphysikalischer Erfordernis  
Oberfläche gespachtelt und gemalt  
Farbe: Weiß

## Abgehängte Decken

auf Sonderwunsch möglich:  
im Nassbereich Innendispersionsfarbe

# 1.8. Dachkonstruktionen

## Steildach

Kaltdach mit Eternitdeckung oder gleichwertig  
Sparren, dazwischen gebundene Dämmung, vollflächige Schalung,  
dampfdiffusionsoffene Unterbahn, Konterlattung, Dachlattung,  
innere Schalung.  
Farbe: Anthrazit bzw. Architektenvorgabe

## Flachdach

Stahlbetondecke bzw. Holzdecken lt. statischen Vorgaben.  
Der technische Aufbau entspricht den bauphysikalischen Vorgaben lt.  
Energieausweis.  
mit bituminöser Eindeckung  
Seilsicherungssystem und/oder Anschlagpunkte auf den Dachflächen  
laut Behörde.

## Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Alu beschichtet ausgeführt  
Dachrinnen, Ablaufrohre etc.  
Farbe: Anthrazit bzw. Architektenvorgabe

## Attikaabdeckungen, Verblechungen usw.

Farbe Verblechungen: Anthrazit Matt bzw. Architektenvorgabe

# 2. Allgemeinfläche

## 2.1. Türen

### Eingangstür - Haustür

Art der Ausführung:	Glas - Aluportal
Farbe Innen:	Schwarz bzw. Architektenvorgabe
Farbe Außen:	Schwarz bzw. Architektenvorgabe

### Nebeneingangstür (Zugangstür Barrierefrei)

Farbe Innen:	Schwarz bzw. Architektenvorgabe
Farbe Außen:	Schwarz bzw. Architektenvorgabe

### Briefkastenanlage

Farbe:	Schwarz bzw. Architektenvorgabe
--------	---------------------------------

## 2.2. Stiegenhaus und Gänge

### Stiegenhaus Belag

Feinsteinzeug oder Terrazzo-Boden
Farbe: Dunkelgrau
Sockelleiste Terrazzooptik
Farbe: Dunkelgrau
Farbe Stiegenhaus: Weiß

### Handlauf / Stieengeländer

Der Stiegenhandlauf wird in Edelstahl hergestellt.  
Geländer in Stahl grundiert und schwarz malermäßig gestrichen.

### Beleuchtung / Gänge und Stiegenhaus

Bewegungsmelder und Leuchttaster lt. Erfordernis
Farbe: Schwarz
Wandbeleuchtung: Fabriakat Molto Luce (oder Gleichwertiges)



## 2.3. Eingangshalle

### Abstreifmatte

Abstreifmatte im Eingangsbereich flächenbündig mit dem fertigen Fußboden

## Belag

Feinsteinzeug oder Terrazzo-Boden  
Verlegeart Karomuster, Karomuster mit Randfries  
Farbe: Dunkelgrau und Beige  
Format: 30x30 cm

## Sockelleiste

Feinsteinzeug oder Terrazzo-Boden  
Farbe: Dunkelgrau

## Wände

bestehende Eingangshalle Putz lt. Erfordernis saniert  
Wände gespachtelt und gestrichen  
Farbe: Weiß

## 2.4. Beschriftung und Beschilderung

### Stockwerkbeschriftung

Farbe / Material: Messing

### Eingangsbereich

“Gebaut von Brandl Bau”  
Farbe / Material: Messing

## 2.5. Aufzug

### Boden

keramische Fliese, Terrazzo-Optik

### Spiegel

eine Wand

## 2.6. Souterrain

### Bodenbelag

mit hochfestem Anstrich oder versiegelt  
Farbe: Dunkelgrau

### Decke

Bestandsdecken oder Stahlbetondecke  
Untersicht gedämmt lt. Bauphysik

## 2.7. Kellerabteile im Souterrain

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

**Wichtiger Hinweis: Die Kellerabteile sind nicht geeignet um feuchtigkeitsempfindliche Gegenstände, wie Bücher, Kleider etc. zu lagern.**

**Wichtiger Hinweis: Die Käuferin / Käufer akzeptieren durch technisch notwendige Leitungsführungen mögliche Kubatureinbußen.**

### Bodenbelag

mit hochfestem Anstrich oder versiegelt  
Farbe: Dunkelgrau

### Decke

Bestandsdecken oder Stahlbetondecke  
Untersicht gedämmt lt. Bauphysik

### Trennwände

Metall-Trennwandsystem inkl. Türen  
1,80 m Höhe mit Drückergarnitur  
Profilzylinder für Zentralsperre und Nummernschild

### Elektroinstallation

Jedes Kellerabteil verfügt über eine eigene Steckdose, Licht und einen Lichtschalter.  
Verrechnung d. Stromverbrauchs d. Keller abteile erfolgt jeweils über den eigenen Stromzähler

## 2.8. Wasch- u. Trockenraum und Kinderwagenraum im Souterrain

### Bodenbelag

mit hochfestem Anstrich oder versiegelt  
Farbe: Dunkelgrau

### Decke

Bestandsdecken oder Stahlbetondecke  
Untersicht gedämmt lt. Bauphysik

### Außentüren, Innentüren / Schleuse

Farbe: Dunkelgrau

## 2.9. Aufschließung, Einfriedung

### Zufahrt

Asphalt

### PKW-Abstellplätze

Öco-Drain mit Rasenfugen oder Rasengittersteine oder  
Betonsteinpflaster

### Müllplatz

Asphalt

### Zäune

punktgeschweißter Gittermattenzaun mit 3D-Profilierung

## 2.10. Zentralschließanlage

Systemanlage für Haupt- und Nebeneingangtüren, Allgemeinräume,  
Kellerabteile - je Wohneinheit 5 Schlüssel

## 2.11. Außenanlagen

### Grünflächen

Lt. Bepflanzungskonzept und Außenanlagenplan mit punktgeschweißtem Gitterzaun.

Fällt der Übergabetermin in einen Zeitraum der auf Grund der äußeren Witterungsverhältnisse (z. B. Oktober bis März) zur Besamung der Grünflächen nicht geeignet ist, dann erfolgt diese so schnell als möglich im darauffolgenden Frühjahr.

# 3. Wohnungen

## 3.1. Türen

### Wohnungseingangstüren

Der Sicherheitsbeschlag wird einbruchhemmend lt. ÖNORM B5338 und mit Zylinderschloss mit Dreifachverriegelung gemäß ÖNORM B5455 Widerstandsklasse 3 ausgeführt.

modernes Holztürblatt mit Holzumfassungszarge mit Spion, stumpf einschlagend mit verdeckten Bändern; Ausführung mit Doppelfalz, Klimakategorie C, Brandschutztür

Farbe Innen: Weiß  
Farbe Außen: Weiß

### Innentüren

Die Beschläge der Innentüren sind mit einem Buntbartschloss hergestellt.

WC und Bad analog mit ‚WC-Beschlag‘

Erdgeschoß - 2. Obergeschoss  
Türblatt Stiltüren mit Füllungen (Alt Wien)  
Klassisches Holzinntüren und Holzumfassungszargen  
Höhe 2,10 m.  
Farbe Tür und Umfassungszarge: Weiß  
Beschlag: Klassisch, Messing

#### **Alternativ wählbar:**

Erdgeschoß - 2. Obergeschoss  
Moderne Holzinntüren und Holzumfassungszargen  
Höhe 2,10 m.  
Farbe Tür und Umfassungszarge: Weiß  
Beschlag: Modern  
Alle Beschläge sind als Rosetten ausgeführt.

## 3.2. Bad

### Spiegel

runder Spiegel mit LED Hintergrundbeleuchtung  
Fabrikat Vallone oder gleichwertig  
Größe Durchmesser 80cm (variiert je nach Badezimmergröße und kann auch größer oder kleiner ausfallen)





## Duschtasse

Fabrikat Villeroy & Boch oder gleichwertig  
Bodenbündige Duschtasse



## Duschrinne - Sonderwunsch

Fabrikat Hansgrohe oder gleichwertig  
abhängig von der Fliesenvariante

## Fliesenhöhe Badezimmer

Waschtisch Spritzbereich  
ca. 1,20 m  
Duschbereich  
Höhe 2,30m  
Wandzonen außerhalb Spritzbereich  
nur Fliesensockel ca. 15cm

## Fliesenhöhe WC

WC-Rückwand ca. 1,20m mit Ablage (verflieset)



## Wandnische 1 x pro Badezimmer

Wandnische im Dusch- bzw. Badewannenbereich  
Fabrikat Hansgrohe oder gleichwertig  
Größe ca. b 30 cm h 30 cm t 10cm  
Farbe Mattschwarz oder Mattweiß



## Badeheizkörper

Zehnder Quaro elektrisch 600W rein. Elektrisch oder gleichwertige  
Farbe: Weiß oder Schwarz

## Sonderwunsch Waschtischmöbel

je nach Gegebenheit können als Sonderwunsch Waschtischmöbel  
angeboten werden



## Bad Variante 1

### Wand

Feinsteinzeug  
Größe 60 x 120 cm  
Farbe Grün

### Sockel

Feinsteinzeug  
Höhe ca. 20 cm  
Farbe Terrazzo-Optik

### Armatur

Vallone oder gleichwertig  
Farbe Schwarz Matt

### Boden

Feinsteinzeug  
Größe 60 x 60 cm  
Farbe Terrazzo-Optik



## Bad Variante 2

### Wand

Feinsteinzeug  
Größe 60 x 120 cm  
Farbe Sandsteinoptik

### Sockel

Feinsteinzeug  
Höhe ca. 20 cm  
Farbe Sandsteinoptik

### Armatur

Vallone oder gleichwertig  
Farbe Bronze

### Boden

Feinsteinzeug  
Größe 80 x 80 cm  
Farbe Sandsteinoptik



## Bad Variante 3

### Wand

Feinsteinzeug  
Größe 60 x 120 cm  
Farbe Ceppo Optik

### Sockel

Feinsteinzeug  
Höhe ca. 20 cm  
Farbe Ceppo Optik

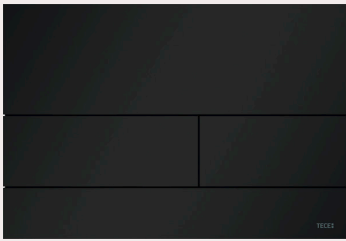
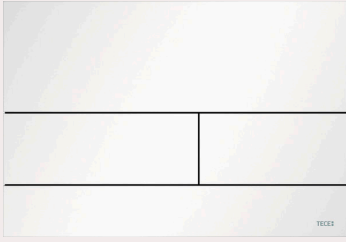
### Armatur

Vallone oder gleichwertig  
Farbe Chrom

### Boden

Feinsteinzeug  
Größe 60 x 60 cm  
Farbe Ceppo Optik

## 3.2 Bad und WC Ausstattung



### WC Anlage

Betätigungsplatte WC  
TECE square WC-Betätigungsplatte oder gleichwertig  
Wahlweise in weiß matt oder schwarz matt

Laufen Kartell Wand WC und WC-Sitz oder gleichwertiges  
Wand-Tiefspül-WC, spülrandlos



### Handwaschbecken WC

Laufen Val Handwaschbecken oder gleichwertiges  
Saphir Keramik Weiß  
mit Hahnlochbank  
Standardgröße



### Syphon

Oberfläche Schwarz Matt / Chrom / Messing

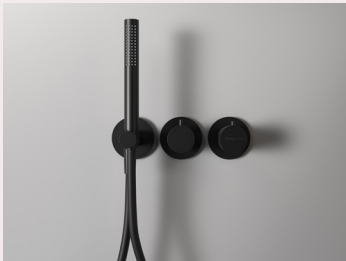
## Aufsatz-Waschtisch Bad

Laufen Val Handwaschbecken oder gleichwertiges  
Saphir Keramik Weiß



## Badewanne Anlage

Laufen Pro oder gleichwertiges



UP-Wannenbatterie Wand – fima Spillo Up / NOYA DUO 200  
oder gleichwertiges  
Oberfläche Schwarz Matt / Chrom / Messing

## Armatur Waschtisch

fima-Spillo Up oder gleichwertiges z.B. Vallone Noya Oberfläche  
Schwarz Matt / Chrom / Messing



Syphon  
Oberfläche Schwarz Matt / Chrom / Messing



## Dusche

Brausebatterie  
fima- AP Brausebatterie-Dusch-Kombination  
Oberfläche Schwarz Matt / Chrom / Messing

## Duschwand

Die Ausführung der Duschtrennwand erfolgt gem. Vorgabe des Bau-trägers.

## Kleinaccessoires

Kleinaccessoires, wie Handtuchhalter, Seifenschale, etc. sind nicht enthalten.

## Küche

Installation: Warm-/Kaltwasser und Anschlussmöglichkeit für den Geschirrspüler inkl. Ablauf.

Achtung: Ab Warmwasserleitungslängen, die größer als 10 m von der Küche zur Übergabestation sind, wird empfohlen, einen elektrischen Durchlauferhitzer mit der Kücheneinrichtung vorzusehen.

Bei der Küchenplanung ist der Raum für den Untertischspeicher zu berücksichtigen. Dieses ist dem Kücheninstallateur bekannt zu geben.

## Waschmaschinenanschluss

1 Waschmaschinenanschluss mit Unterputzsiphon und Kaltwasseranschluss pro Wohnung.

## Allgemeinbereich

1 Kaltwasseranschluss mit frostsicherem Kemperventil im Allgemeinbereich.

## Allgemein Wasch- und Trockenraum

1 Waschmaschinenanschluss  
1 Anschluss für Kondensattrockner  
1 Ausgussbecken Niro mit Armatur



## 3.4. Fenster

### Fenster und Fenstertüren

Rahmen und Flügel in Kunststoff mit Alu beklebt und  
3-fach Isolierverglasung.  
Fenstersprossen im Altbau

Fensterfarbe innen            Weiß  
Fensterfarbe außen:        Tiefschwarz

## 3.5. Sonnenschutz - Beschattung

### Sonnenschutz im Neubau

Bei allen Fenstern und Fenstertüren der Wohnräume erfolgt ein Sonnenschutz mit Außenraffstore und die Ausführung mit Fernbedienung (sofern technisch möglich).  
Farbe Schienen: Tiefschwarz  
Farbe Schienen: Alu

### Sonnenschutz im Bestand

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten ist kein außenliegender Sonnenschutz möglich.

### Markisen

Die nachträgliche Anbringung von Markisen als Sonderwunsch ist möglich, der Markisenstoff ist einfarbig auszuführen.

## 3.6. Fensterbänke

### Fensterbänke

Außen: Aluminium pulverbeschichtet  
Innen: Helopal Fensterbank- Gussmarmor, Puritamo Linea od. gleichwertiges

## 3.7. Balkone, Terrassen, Loggia

### Geländer

Einfache Stangenländer in Flachstahl  
im Erdgeschoss wird das Gelände / Brüstung teilweise in Beton ausgeführt lt. Planung

### Belag Balkone, Terrassen, Loggia

Ausführung lt. planlicher Darstellung  
Estrich oder Betonplatten z.B. Ramböck Monolith "Granit Grau"  
50 x 50cm  
Farbe: Grau

## Terrassen DG

Natur- und Kunststein im Splitt- oder Mörtelbett verlegt lt. planlicher Darstellung, außerhalb Kiesbeschüttung.  
80 x 80cm  
Farbe: Grau

## Geländer 2. OG bzw. Penthouse

Glasgeländer bzw. Brüstung teilweise in Beton mit Rundstahl ausgeführt lt. Planung

# 3.8. Fußböden

## Abstellraum

Boden  
Feinsteinzeug  
Farbe: grau, matt, 30/60; 60/60



## Variante 1

### Parkett

Farbe Eiche Natur  
Fischgrät 90° / großer Stab  
Oberfläche gebürstet, werkseitig wohnfertig geölt

### Sockelleiste

Sockelleiste mit Profilierung (Berliner Profil)  
Höhe ca. 12cm  
Farbe: weiß lackiert

#### **oder**

Sockelleiste glatt, modern  
Höhe ca. 6cm  
Farbe: weiß lackiert



## Variante 2

### Parkett

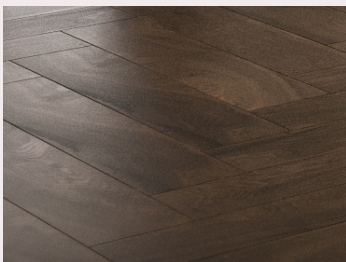
Farbe Eiche natur Viatal  
Fischgrät 90° / großer Stab  
Oberfläche gebürstet, werkseitig wohnfertig geölt

### Sockelleiste

Sockelleiste mit Profilierung (Berliner Profil)  
Höhe ca. 12cm  
Farbe: weiß lackiert

#### **oder**

Sockelleiste glatt, modern  
Höhe ca. 6cm  
Farbe: weiß lackiert



## Variante 3 - mit Aufpreis Sonderwunsch

### Parkett

Farbe Eiche dunkel z.B. kerngeräuchert  
Fischgrät 90° / großer Stab  
Oberfläche natur geölt

### Sockelleiste

Sockelleiste mit Profilierung (Berliner Profil)  
Höhe ca. 12cm  
Farbe: weiß lackiert

#### **oder**

Sockelleiste glatt, modern  
Höhe ca. 6cm  
Farbe: weiß lackiert

# 4. Technische Gebäudeausrüstung

## 4.1. Medienverbrauchszähler

Die Medienverbrauchszählung (Kaltwasser, Warmwasser) erfolgt über eigene geeichte Zähler je Wohneinheit. Die Zähler für Kälte und Warmwasser sind in den Wohnungen situiert und können "fernausgelesen" werden. Die Elektrozähler sind im Keller in einem eigenem Raum vorgesehen.

## 4.2. Heizung und Warmwasserbereitung

Für das Stadthaus wird die Versorgung über einer Tiefengeothermie vorgesehen. Heizung erfolgt zentral in der Übergabestation in der Wohnung. Wärmezähler für Heizung und Verbrauch sowie Kaltwasserzähler. Die Steigleitungen für die Fußbodenheizung im Stadthaus verlaufen in einem zugänglichen Schacht.

Zusätzlich:

Ein elektrischer Handtuchwärmer pro Wohnung, weiß / schwarz

## 4.3. Lüftungsanlagen

### Dunstabzug

System: Umluft (Dunstabzug im Kaufpreis nicht enthalten, Abluftführung über Dach oder Außenwand auf Grund Niedrigenergiebauweise nicht möglich.)

### Lüftung

Entlüftung aller Wohnungen mit Tellerventil über zentralen Abluftventilator, 2-stufig über Hygrostat (automatisch); Zuluftsystem über „Fenster- bzw. Wandlüfter“. Im WC erste Stufe Grundlüftung, zweite Stufe über separaten Taster Lichtschalter.  
Laibungslüfter

### Kühlung

Wohnungen im Dachgeschoß werden für eine optimale Kühlmöglichkeit vorbereitet (Rohinstallation). Die Ausführung erfolgt auf Sonderwunsch der Käufer.

## 4.4. Elektroinstallationen Allgemein

### Installation

Achtung: Elektroinstallation in Wohnungstrennwänden nur in Absprache mit der örtlichen Bauaufsicht.

## Schalter / Steckdosen

Einheitliches Schalterprogramm eines Herstellers, Farbe weiß.

## Sprechanlage

Gegensprechanlage mit der Möglichkeit der Aufrüstung auf eine Videogegensprechanlage gegen Aufpreis.

## Fernsehen / Internet

Anschluss an Netz des ortsansässigen Betreibers, gebührenpflichtig für den Käufer, Verrohrung von Räumen bis Wohnungsverteilerkasten.

## Telefon

Leerverrohrung für gebührenpflichtigen Festnetzanschluss.

## Rauchwarnmelder

In den Wohnungen werden Rauchwarnmelder lt. OIB R2 montiert

## Stiegenhaus

Deckenauslässe lt. Elektroprojekt. Bewegungsmelder ausgestattet mit Zeitrelais oder Taster.

## Carport

LED-Beleuchtung, Notbeleuchtung lt. gesetzlicher Vorschrift und Forderung der Behörde.

1 Steckdose, 230V, versperrbar pro Stellplatz pro WE

## Wasch- und Trockenraum

1 Deckenlichtauslass

1 Schalter

1 Steckdose Waschmaschine

1 Steckdose Kondensattrockner

# 4.5. Elektroinstallationen Souterrain

## Kellerabteile

Aufputz-Installation, der jeweiligen Wohneinheit zugeordnet.

1 Deckenlichtauslass

1 Steckdose zweifach

1 Schalter

## Schleuse

1 Deckenlichtauslass

2 Schalter

## Vorraum / Flur

- 1 Deckenlichtauslass bei Raumgrößen bis 8 m<sup>2</sup>
- 2 Deckenlichtauslässe bei Raumgrößen ab 8 m<sup>2</sup>
- 1 Steckdose einfach
- 2 Schalter

## Keller

- 1 Deckenlichtauslass bei Raumgrößen bis 8 m<sup>2</sup>
- 2 Deckenlichtauslässe bei Raumgrößen ab 8 m<sup>2</sup>
- 1 Steckdose zweifach
- 2 Schalter

# 4.6. Elektroinstallationen Wohnungen

## Vorraum

- 1 Deckenlichtauslass bei Raumgrößen bis 8 m<sup>2</sup>
- 2 Deckenlichtauslässe bei Raumgrößen ab 8 m<sup>2</sup>
- 2 Steckdosen einfach
- 1 Telefonauslass
- 1 Gegensprechanlage
- 2 Schalter

## Flur

- 1 Deckenlichtauslass bei Raumgrößen bis 8 m<sup>2</sup>
- 2 Deckenlichtauslässe bei Raumgrößen ab 8 m<sup>2</sup>
- 1 Steckdose einfach
- 2 Schalter

## WC

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Schalter
- 1 Lüfter, erste Stufe Grundlüftung, zweite Stufe über separaten Taster

## Bad / DU

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass
- 1 Steckdose zweifach
- 1 Steckdose einfach
- 2 Schalter
- 1 Lüfter, erste Stufe Grundlüftung, zweite Stufe über Hygrostaten

## Küche

- 1 Wandlichtauslass
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Steckdose für Kühlschrank / Gefrierkombination
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Mikrowellenherd
- 2 Wandarbeitssteckdosen zweifach
- 1 Wandarbeitssteckdose einfach
- 1 Steckdose f. Untertischspeicher (bei Erfordernis)
- 1 Anschluss für E-Herd 400V
- 2 Schalter



## Wohnen / Essen

- 2 Deckenlichtauslässe
- 2 Steckdosen einfach
- 1 Steckdose zweifach
- 1 Steckdose dreifach
- 1 TV-Steckdose
- 1 Telefonauslass
- 1 Leerverrohrung für Internet / TV
- 2 Schalter
- Anzahl / Positionen der Schalter abhängig von der Raumaufteilung bzw. Anzahl der Zugangstüren.

## Abstellraum

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Steckdose einfach
- 1 Schalter

## Zimmer z.B. Schlafzimmer

- 1 Deckenlichtauslass
- 2 Steckdosen zweifach
- 1 Steckdose einfach
- 1 Leerverrohrung für Internet / TV
- 2 Schalter
- Anzahl / Positionen der Schalter abhängig von der Raumaufteilung bzw. Anzahl der Zugangstüren,
- Position des Schalters beim Doppelbett in Bettmitte.

## Terrasse / Balkon / Loggia

- Je 1 Wandlichtauslass
- 1 UP Feuchtraumsteckdose
- 1 Ausschalter innen

## 4.7. Wasserversorgung

Anschluss an das örtliche Wassernetz

## 4.8. Telefon

Leerverrohrung für gebührenpflichtigen Festnetzanschluss.

## 4.9. Strom

Anschluss an das örtliche Netz

## 4.10. Fäkalkanal

Anschluss an den Ortskanal

## 4.11. Oberflächenwasser

Versickerung in der Gesamtanlage.

# Sonstige Festlegungen und Schlussbemerkungen

## Prospekthaftung

Die im Kaufpreis enthaltene Ausstattung des Objektes richtet sich ausschließlich nach der vorliegenden Beschreibung. Angaben in Prospekten, Anzeigen, Broschüren aller Art und auf der Homepage wurden zu einem sehr frühen Zeitpunkt erstellt. Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge, sie dienen lediglich der Illustration und werden nicht Vertragsbestandteil. Ebenso die Küchen- und Badeinrichtung, Haushaltsgeräte und Einrichtungsgegenstände sind daher nicht kaufgegenständlich. Insbesondere die Ansichten, Animationen und Renderings (Visualisierungen) sollen lediglich einen Eindruck vermitteln und wurden aus der Sicht des Illustrators erstellt. Die Darstellung der Balkongeländer, Regenfallrohre, Fassadengestaltung kann von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Die dargestellten Farben sind eine Hilfestellung bzw. für die Orientierung zu verstehen, da sich die Farben an Bauteilen von Darstellungen auf Papier unterscheiden werden und können. Die Position bzw. Lage und Anordnung von Regenrinnen, Regenfallrohren, Balkonentwässerung und Blitzschutzableiter können sich ändern. Die genaue Position und Größe der Schächte wird erst in der Haustechnik-Detailplanung bestimmt.

Die Verkaufspläne und auch sonstige Pläne sind nicht für Maßentnahme für Einbauten und Möbeln geeignet. Hier ist immer das Naturmaß VorOrt zu nehmen.

Der Bauträger behält sich schließlich vor, in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehene Ausstattungsmerkmale, Produkte oder Marken auszutauschen bzw. durch gleichwertige Produkte zu ersetzen. Im Bereich der Privatgärten und Außenanlagen können sich zur Ver- und Entsorgung der Wohnanlage unterirdische Einbauten (Leitungen und Schächte) sowie Schachtabdeckungen (auch größerer Anzahl) befinden.

Der Zugang zu den Leitungen, Wartungsschächten muss für die Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Die Sanitärgegenstände in den Plänen dienen als Platzhalter, zur Ausführung kommen die in der vorliegenden Bau- und Leistungsbeschreibung definierten Produkte und Gegenstände.

Alle in Plänen und Baubeschreibungen angeführten Maße sind Sollmaße mit den lt. ÖNORM DIN 18202 zulässigen Toleranzen. Angegebene Wohnflächen werden auf Grundlage des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der aktuellen Fassung ermittelt und berechnet. Bei den angegebenen Flächen (Rohbaumaße) handelt es sich um Zirka-Angaben der zu diesem Zeitpunkt aktuellen Planung. Aus technischen Gründen wie Vorgabe von Fachplanern, Baubehörde etc. sind bis zu +/- 3% Wohnflächenänderungen gegenüber Vertragsplänen möglich und finden keinen Ausgleich. Für die Einrichtung der Wohnung sind Naturmaße zu nehmen.

Generell wird der Keller als kalter Keller verkauft (unbeheizt).

Der Bauträger behält sich das Recht vor, Änderungen am geplanten Umbau des Wohnhauses, der Aufteilung der Gemeinflächen, wie auch Zusammenlegung und Teilung der geplanten Einheiten, allenfalls auch unter Einbeziehung der Gemeinflächen, sowie Umwidmungen vorzunehmen, sofern diese aus technischen, gestalterischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich sind.

An Wänden und Decken von Kellerräumen und Kellerabteilen und der Tiefgarage können teilweise Ver- und Entsorgungsleitungen geführt werden, welche stellenweise unter 2 m Raumhöhe reichen.

Die zusätzlich bereitzustellenden elektrischen Leistungen seitens des Energieversorgers für den Betrieb von E-Auto-Ladestationen sind nicht Vertragsbestandteil, es wird lediglich die benötigte Leistung für den Betrieb der Wohneinheiten vorgehalten. Beim Energieversorger ist die zusätzlich bereitzustellende Anschlussleistung zu vereinbaren.

## Baustellenbesichtigung

Geführte Baustellenbesichtigungen mit den Käufern erfolgen zur Rohbauabnahme, nach Fertigstellung des Estrichs und zur Vorübergabe der Wohnung. Eine Begehung der Baustelle bzw. der Wohnungseigentumsanteile ist außerhalb der vorgenannten Termine nicht möglich.

## Übergabe der Wohnung

Die Übergabe der Wohnung erfolgt besenrein. Sollten Abweichungen von geplanten Ausführungen aufgrund von technischen oder behördlichen Auflagen, architektonischen, handwerklichen oder konstruktiven Gründen, sowie aus Gründen der Materialbeschaffenheit erforderlich sein und keinen wesentlichen Nachteil für den Käufer darstellen, sind diese dem Errichter / Verkäufer ausdrücklich vorbehalten. Vertragsbestandteil ist der Text der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in Verkaufsplänen etc. oder auf Visualisierungen oder auf Werbematerialien.

Wir weisen darauf hin, dass für Einbauten (Küchen, Schränke,...) die durch den Käufer oder in dessen Auftrag erfolgen, immer Naturmaße zu nehmen sind. Der Einbau ist erst nach Übernahme der Wohnung möglich.

Parketthölzer sind Naturprodukte und haben ein Quell- und Schwindverhalten. Die sorgfältige Beachtung der Hinweise in den Pflegeanleitungen, insbesondere das Einhalten der raumklimatischen Verhältnisse, kann eine Fugenbildung im vertretbaren Rahmen halten. Durch die Verwendung von lösungsmittelfreien Deckschichten für die Oberflächenbehandlung von Parkett kann es partiell zu einer Fleckenbildung kommen. Gleichfalls kann es durch UV-Strahlung des Sonnenlichts, durch Zersetzung des Holzinhaltsstoffes Lignin, zu Farbveränderungen kommen. Diese Eigenschaften des Materials Holz stellen keine Qualitätsbeeinträchtigungen dar.

## Wartung und Betrieb

Unbeheizte Kellerräume sind für die Lagerung hochwertiger und empfindliche Gegenstände nicht geeignet (Bücher, Kleidung, etc.).

## Information zur Sonderwunschabwicklung

Um die Abwicklung von Sonderwünschen zu erleichtern, dürfen wir im Folgenden über das Prozedere der Abwicklung informieren.

Die 1. Beratung nach Kaufvertragsunterfertigung inkl. Planskizze und Kostenschätzung ist im Kaufpreis enthalten.

Die Koordination der Sonderwünsche und Einholung der Angebote erfolgen durch Brandl Bau GmbH.

Ihr Ansprechpartner für sämtliche Sonderwünsche ist Herr Andreas Hemetsberger und Herr Thomas Reiter.

Plan- und Ausführungsänderungen sind nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verkäufer möglich. Genehmigte Sonderwünsche sind direkt zwischen der ausführenden Firma und dem Käufer abzuklären. Für eventuell vom Verkäufer, auf Wunsch des Käufers, abzuwickelnde Änderungen, welche nach der Erstberatung notwendig sind, wird ein Stundensatz von Euro 90,- + 20 % USt. zuzüglich Fahrt und Nebenkosten verrechnet.

Wir bitten um Verständnis, dass sämtliche Sonderwünsche nur durch die von der Brandl Bau GmbH für die Standardausführung beauftragten Lieferfirmen und Professionisten durchgeführt werden können. Die im Zuge der Durchführung von Sonderwünschen anfallenden Planungs- und Bauleitungskosten werden dem Wohnungserwerber wie folgt verrechnet:

Architektur 120,- + 20 % USt.

Elektroplanung 95,- + 20 % USt.

Haustechnikplanung 95,- + 20 % USt.

Örtliche Bauleitung 95,- + 20 % USt.

Bauphysiker 120,- + 20 % USt.

Statiker 120,- + 20 % USt.

Alle Angaben verstehen sich pro Stunde und zuzüglich 20% USt.

Führen die Beauftragung bzw. Durchführung von Sonderwünschen zu Verzögerungen der Fertigstellung einzelner Etappen, ist für Zwecke der Bestimmung der Kaufpreisfälligkeit, die ausschließlich aus einem Sonderwunsch resultiert, nicht zu berücksichtigen und ist damit der Eintritt der Kaufpreisfälligkeit nicht gehemmt.

Um eine fristgerechte Umsetzung der Sonderwünsche zu gewährleisten, bitten wir Sie, Angebote binnen einer Frist von 10 Tagen zu beauftragen bzw. ist die Beauftragung in dieser Frist abzulehnen. Nicht innerhalb dieser Frist beauftragte Angebote gelten als gegenstandslos. In Einzelfällen kann die Beauftragungsfrist von der örtlichen Bauleitung verkürzt werden, um die Durchführung des Sonderwunsches in Bezug auf den Baufortschritt zu ermöglichen.

Bitte haben Sie Verständnis, dass einzelne Sonderwünsche jeweils nur bis zu einem gewissen Baufortschritt berücksichtigt werden können. Sonderwünsche sind nur innerhalb der gekauften Wohnung möglich. Änderungen an allgemeinen Teilen des Hauses (z.B. Fenster, SAT-Schüssel), Änderungen die das äußere Erscheinungsbild des Hauses (Markisen, Folien auf Fenster) oder die Statik verändern oder allgemeine Ver- und Entsorgungsleitungen beeinflussen, können leider nicht berücksichtigt werden. Wenn mehrere Ausführungsvarianten angeboten sind, kann der Verkäufer je nach Projekt, architektonischen Überlegungen, oder anderen Gründen, eine dieser Varianten zur Ausführung bringen.

## Kontakt Verkauf

### Ingrid Nutz

Immobilientreuhänderin (Makler, Bauträger)

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Kreuzplatz 20, 4820 Bad Ischl  
M 0676/8141 9319  
E nutz@raiffeisen-immobilien.at  
www.raiffeisen-immobilien.at



**Raiffeisen  
Immobilien**

## Projektbetreiber

BMG Bauträger GmbH  
www.brandl-bau.at

**BRANDL** SEIT 1867  
AUF VERTRAUEN GEBAUT

## Visualisierungen und Corporate Design

ZOOM visual project  
www.zoomvp.at

Sämtliche Angaben zum Projekt sind unverbindlich.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Leistungsangebots der Firma Brandl.

Irrtümer und Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten.

Dargestellte Bilder und Visualisierungen können von der Realität abweichen.

Eine Haftung ist ausgeschlossen.

Die gezeigten Ansichten der Gebäude sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen.

Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.



# *Villa Herzfeld*

ein Projekt von BMG Bauträger GmbH  
[www.villaherzfeld.at](http://www.villaherzfeld.at)