

Belvariastraße 1 ♦ 4786 Brunnenthal

belvaria
ENSEMBLE

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

27.02.2026

www.belvaria.at

ALLGEMEINE FLÄCHEN BZW. RÄUME

• FAHRRADABSTELLRAUM

- 1 Fahrradraum auf Ebene 0 im Bereich Haus Belcanto für Haus Belcanto und Haus Bravura.

- 1 Fahrradraum auf Ebene 0 im Bereich Haus Bolero für Haus Bolero und Haus Ballade.

- Beide Fahrradräume mit Anbindung an Tiefgarage.

• KINDERWAGENRAUM

1x je Wohngebäude, im Bereich des jeweiligen Haupteinganges.

• RAUM KELLERABTEILE

1x je Wohngebäude auf Ebene 0 (Kellergeschoss/Tiefgarage)

• TROCKENRAUM

- 1 Trockenraum auf Ebene 0 im Bereich Haus Belcanto für Haus Belcanto und Haus Bravura.

- 1 Trockenraum auf Ebene 0 im Bereich Haus Bolero für Haus Bolero und Haus Ballade.

• PUTZRAUM

1x je Wohngebäude auf Ebene 0 (Kellergeschoss/Tiefgarage) mit Ausgussbecken.

• MÜLLRAUM

1x je Wohngebäude, im Bereich des jeweiligen Haupteinganges, von außen begehbar.

• ELEKTORAUUM

1x je Wohngebäude, jeweils auf Ebene 0 (Kellergeschoss/Tiefgarage).

• HAUSTECHNIKRUM

1x je Wohngebäude, jeweils auf Ebene 0 (Kellergeschoss/Tiefgarage).

• KINDERSPIELPLATZ, SPIELWIESE

Der Kinderspielplatz befindet sich in Ebene 1, auf dem begrüntem Dach der Tiefgarage, zentral zwischen den Gebäuden. Größe Spielfläche lt. Norm/Beschied. Einfache Bepflanzung und eingezäunt.

• ALLG. GRÜNFLÄCHEN

Rasenflächen mit einfacher Bepflanzung.

• PARKPLÄTZE

Lt. derzeitigem Planstand: Tiefgarage auf Ebene 0 mit 78 PKW- und 5 Motorrad-Stellplätze. Ergänzend dazu werden entlang der Wohnstraßen Besucherparkplätze (Senkrechtparker, Rasengittersteine) errichtet. Anzahl, Position und Gliederung lt. Lageplan.

• E-LADESTATIONEN

Alle Stellplätze in der Tiefgarage können als Sonderwunsch mit einer Ladestation 3,7kW (Haushaltsstrom) nachgerüstet werden. Die Verrechnung erfolgt direkt über die Stromrechnung der zugehörigen Wohnung.

TECHNISCHE AUSSTATTUNG

• FASSADE

Die Fassade wird nach den wärmetechnischen Anforderungen, in der bauphysikalisch notwendigen Stärke, als Vollwärmeschutzfassade hergestellt. Das moderne Fassadenbild wird mittels Dünnputz in Mehrfarbigkeit mit gestalterischen Elementen, lt. Vorgabe Architekten, ausgeführt.

• TRAGENDE WÄNDE

Tragende Wände werden in Massivbauweise (Stahlbeton), nach statischem und bauphysikalischem Erfordernis errichtet.

• NICHT TRAGENDE WÄNDE

Nicht tragende Zwischenwände werden als einfach beplante Gipskartonständerwände hergestellt, gespachtelt und gestrichen. In definierten Bereichen wie Waschbecken Bad, Küche oder hinter Wohnwand (TV) sorgen z.B.: Habito-Platten für eine erhöhte Tragfähigkeit.

• WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Tragende Wände (Stahlbeton) mit einer einseitigen Trockenbauvorsatzschale nach bauphysikalischem (Wärme, Schall) Erfordernis.

• GESCHOSSDECKEN

Stahlbetondecken nach statischem & bauphysikalischem Erfordernis.

• FUSSBODENAUFBAUTEN

Bodenbelag lt. Plan (Wahlweise Parkett oder Fliesen). Estrich inkl. Fußbodenheizung, PE-Folie, Trittschalldämmung, Ausgleichsschüttung

• DACHKONSTRUKTION

Flachdachkonstruktion mit extensiver Begrünung, auf wärmegeämmter Stahlbetondecke.

• ATTIKA, ABSTURZSICHERUNG

Die Attikas der Hauptdächer werden aus Faserzementplatten (z.B. Firma Elea, Overtec) mit außenliegendem VWS in entsprechender Stärke und in Fassadenfarbe, ausgeführt. Bei fehlender Attikahöhe, sorgt ein Seilsystem für die Möglichkeit zur individuellen Sicherung.

Die Brüstungen der Balkone werden als Metallkonstruktion lt. Vorgabe des Architekten ausgeführt.

Notwendige Absturzsicherungen im Bereich der Außenanlagen werden lt. Plan entweder als Ortbetonwand (z.B. entlang der Tiefgarageneinfahrt) oder bei Böschungen mittels Bepflanzungen, ausgeführt. Die Absturzsicherung entlang des anschließenden, allgemeinen RW-Rückhaltebeckens erfolgt mittels Zaun.

• SCHLIESSANLAGE

Für das gesamte Bauvorhaben wird eine Zentralschließanlage mit Wendeschlüsselsystem errichtet (Produkt z.B. EVVA oder gleichwertig). Je Wohnung werden 3 Stück Schlüssel übergeben.

Die Öffnung des Garagentores erfolgt über eine Fernbedienung (Funktester). Pro Stellplatz wird eine Fernbedienung ausgehändigt.

• LIFTANLAGE

In jedem Wohngebäude wird ein behindertengerechter Personenaufzug im Stiegenhaus errichtet. Er ist schalltechnisch entkoppelt und reicht jeweils vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss. wettergeschützt im Bereich des jeweiligen Haupteinganges und ist rollstuhlgerecht zu erreichen.

TECHNISCHE AUSSTATTUNG

• KELLERABTEILE

Jede Wohnung erhält ein Kellerabteil. Die Kellertrennwände werden als Holzkonstruktion, inkl. Vorhangschloss, ausgeführt. Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, soweit erforderlich, die schonende Inanspruchnahme, der vom Wohnungseigentum umfassten Räume zur Vornahme von Wartungsarbeiten und Reparaturen am gemeinschaftlichen Eigentum zu dulden (z.B. Zugang zu Kanalrohren im Bereich der Kellerabteile).

• EIGENGÄRTEN

Eigengärten werden begrünt. Entlang der Gartenabtrennungen wird ein min.1m hoher Metallzaun in der Farbe anthrazit errichtet. Im Bereich von z.B. Böschungen und Felssprüngen, behält sich der Bauherr vor, den Zaun gegebenenfalls durch eine Hecke oder Büsche zu ersetzen. Jeder Garten erhält zudem eine 90cm breite, versperre, einflügelige Gartentüre in der Farbe des Zaunes, um einen Zugang von außen für Pflege- und Wartungsarbeiten zu ermöglichen. Position der Türen lt. Plan.

Jeder Garten erhält darüber hinaus auf Sonderwunsch einen Ladepunkt für die mögliche Installation eines Rasenmäher-Roboters.

• BRIEFKASTENANLAGE

Jedes Wohngebäude weist eine eigene Briefkastenanlage vor. Diese befindet sich wettergeschützt im Bereich des jeweiligen Haupteinganges und ist rollstuhlgerecht zu erreichen.

FENSTER UND TÜREN

• WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Sind einflügelige Sicherheitstüren/Brandschutztüren bestehend aus Holz- oder Stahlzargen, lackiert, mit umlaufender Gummidichtung und Türblätter beschichtet, inkl. Spion, Profilzylinder mit Sicherheitsbeschlag. Farben Rahmen und Türblatt nach Wahl des Architekten/AG.

Brandschutz Ei2 30 (mit Schließer, wo erforderlich) – Sicherheit WK2 – Schallschutz System Rw =42dB

• FENSTER, BALKONTÜREN

Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, Kippbeschläge bzw. teilw. fixverglast. Außenfarbe nach Wahl Architekten, z.B. RAL 7016 Anthrazit oder RAL 9007 Graualuminium

• FENSTERBÄNKE AUSSEN

Außenfensterbänke Alu beschichtet. Farbe passend zum Fenster, nach Wahl des Architekten z.B. RAL 7016 Anthrazit oder RAL 9007 Graualuminium

• FENSTERBÄNKE INNEN

Pflegeleichte Fensterbänke aus Schichtstoffplatten mit weißer Oberfläche

• SONNENSCHUTZ

Standardmäßig werden händisch zu bedienende Rolläden ausgeführt. Unterputz-sonnenschutzkasten (außen verdeckt montiert) mit elektrisch bedienbarer Raffstore bei allen Fenstern und Fenstertüren gegen Aufpreis möglich. Farbe und Wahl des Behanges nach Wahl des Architekten/AG.

• INNENTÜREN

- Stahlzargen inkl. Dichtung mit einer Durchgangslichte von 80/200cm, weiß gestrichen.
- Türblätter aus hochwertigem Röhrenspanholz, gefalzt einschlagend, weiß beschichtet.
- Beschläge: L-förmige Innentürdrücker, Alu eloxiert mit Rundrosetten, im modernen Design.

BODENBELÄGE (gemäß Wohnungsplan)

• ALLG. INFO

Sämtliche Anschlüsse und Übergänge zw. unterschiedlichen Konstruktionen/Bau-
stoffen werden elastisch als Wartungsfuge ausgebildet.

• WOHN- & AUFENTHALTSRÄUME

2-Schicht Fertigklebeparkett, Eiche natur, vollflächig verklebt und versiegelt, ca. 3
mm Nutzschiene oder gleichwertig inkl. passender Holzsockelleisten.

• WC, BAD

Bodenfliesen in Rutschklasse R10B. Muster/Farbe/Format nach Wahl
des Architekten/AG.

Die Fugenfarbe wird dem Farbton der Fliesen angepasst.
Entlang der nicht verfliesen Wände wird ein Sockel Höhe 6 cm verlegt.

• STIEGENHAUS, GANG, PUTZRAUM, KIWA, SCHLEUSE

Bodenfliesen in Rutschklasse R10. Muster/Farbe/Format nach Wahl des
Architekten/AG.

Sockelleisten Höhe 6 cm. Die Fugenfarbe wird dem Farbton der Fliesen angepasst.

• KELLERABTEILE, KIWA, FAHRRADRAUM, ELEKTORRAUM, HKLS-RAUM

Estrich versiegelt. Farbe nach Wahl des Architekten/AG.

• TERRASSEN, BALKONE

Betonplatten/Estrichplatten 50/50/4 cm auf entsprechender Unterkonstruktion,
oder gleichwertig.

Im Bereich befestigter Flächen (Betonplatten, Fliesen) inkl. entsprechender Rinnen
vor Terrassentüren.

WANDFLÄCHEN

• ALLGEMEINE INFO WÄNDE

Sämtliche Anschlüsse und Übergänge zw. unterschiedlichen Konstruktionen/Bau-
stoffen werden elastisch als Wartungsfuge ausgebildet.

• BAD

Wandfliesen raumhoch im Bereich der Dusche und/oder Badewanne sowie
Waschbecken. Muster/Farbe/Format nach Wahl des Architekten/AG. Fliesenfugen
farblich passend zur Fliese.

Die restlichen Wände mit pflegefreundlichem Latexanstrich bis min. 2m über FFOK
und Fliesensockel, Höhe 6 cm.

• WC

Wandfliesen im Bereich Waschbecken und WC. Höhe bis Oberkante Spülkasten
(zw. 1,10 m - 1,20 m ü. FFOK). Entlang der nicht verfliesen Wände wird ein Sockel,
Höhe 6 cm, verlegt.

Muster/Farbe/Format nach Wahl des Architekten/AG. Fliesenfugen farblich pas-
send zur Fliese.

• SONSTIGE WAND- UND DECKENFLÄCHEN FLÄCHEN AUSSER GARAGE

Dispersionsfarbe weiß.

• GARAGE

Stützen werden farbig gestrichen. Farbe lt. Wahl des Architekten. Wände und
Decken bleiben Sichtbeton. Wände und Decken im Bereich der Gebäude (lt. Plan)
werden mit mineralischen Holzwoleplatten mit Steinwolekerneln oder vergleichbarem
verkleidet, wodurch ein besserer Schall- und Wärmeschutz gewährleistet wird.

• STIEGENHAUS, GÄNGE

Grundsätzlich Dispersionsfarbe weiß bzw. pflegefreundlicher Latexanstrich bis ca.
2m über FFOK.

Farbige Flächen zur Auflockerung, Orientierung und als Erkennungsmerkmal wer-
den individuell festgelegt. Position und Farbe nach Vorgabe des Architekten.

HAUSTECHNISCHE AUSSTATTUNG

• HEIZUNG, WARMWASSER, KALTWASSER

Das Heizsystem besteht aus modulierenden Luft/Wasser-Wärmepumpen inkl. Pufferspeicher und PV-Einbindung in Kombination mit einer dezentralen Trinkwarmwasserbereitung mittels Wärmetauscher und elektrischer Nacherwärmung in den Wohnungsstationen.

Die modulierenden Luft/Wasser Wärmepumpen befinden sich möglichst schall-schonend auf den jeweils tieferliegenden Hauptdachflächen. Die dazugehörigen Pufferspeicher befinden sich in der jeweiligen Technikzentrale, auf Ebene 0 (KG). Von dort wird die Heizenergie (Systemenergie) und das Kaltwasser verteilt.

In den Wohnungsstationen befinden sich zudem die Zähler und Verteiler für die Heizenergie, Warm- und Kaltwasser. Die Wärmeabgabe erfolgt über Fußbodenheizung.

Die Abrechnung erfolgt wohnungsweise nach dem Verbrauch.

• HKLS ANSCHLÜSSE

Gesamte Sanitärinstallation inkl. Kalt- & Warmwasseranschluss sowie Zu- und Abwasserleitungen

Küche: Anschlüsse für Geschirrspüler und Spüle nebeneinander

Bad: Anschluss Waschbecken, Dusche und Waschmaschine, sowie für Badewanne falls vorgesehen

Terrassen: Frostsichere Außenarmatur (Kemper, nur Kaltwasser) bei allen Wohnungen mit erdanliegendem Eigengarten.

• LÜFTUNG BAD, WC, AR

Badezimmer und WC erhalten mechanische Entlüftungsanlagen, im Badezimmer inkl. Feuchtigkeitsfühler (Sensor). Die Entlüftung erfolgt automatisch über Dach. Die Zuluft erfolgt über die Tür.

• AUSSTATTUNG BAD, WC

Da die Ausstattung (Größe, Form, Stück) von Wohnung zu Wohnung variieren, ist die genaue Ausstattung den Verkaufsplänen zu entnehmen. Die entsprechenden Fabrikate können dem Produktkatalog Haustechnik entnommen werden.

Grundsätzlich sind Unterscheidungen in der Ausstattung hinsichtlich der Größe und Form der Dusche, ob Dusche oder Badewanne und ob Einzel- oder Doppelwaschtisch, möglich.

Auf jedem Fall beinhaltet jedes Bad entweder eine Dusche oder Badewanne, ein Waschbecken und einen Anschluss für die Waschmaschine bzw. den Trockner (sofern kein eigener Hauswirtschaftsraum vorhanden ist), sowie die Vorrüstung für einen elektrischen Handtuchheizkörper (Sonderwunsch).

Jedes separate WC beinhaltet ein Tiefspül-Wandklosett inkl. WC-Sitz mit Deckel und ein Handwaschbecken.

HAUSTECHNISCHE AUSSTATTUNG

• ENERGIEVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Stromnetz und wird über den jeweiligen Elektroraum im Kellergeschoss eingespeist. Die Abrechnung erfolgt wohnungsweise nach Verbrauch.

• ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation wird nach der OVE und EVU ausgeführt. Die Elektrounterverteilung ist in jeder Wohnung unterputz eingebaut. Die Bestückung mit Schaltern, Lichtauslässen und Steckdosen erfolgt laut Elektro-Ausführungsplanung.

Anschlussgebühren und die Beistellung von Geräten zur Inbetriebnahme von Telefon, Radio, TV o.a. sind vom Käufer zu leisten (z.B. SAT-Receiver).

Bei Widersprüchen ist Rücksprache zu halten.

• SCHALTERPROGRAMM

Busch & Jäger Future linear reinweiß oder gleichwertig
Allwetter (Terrasse, Balkon): Busch & Jäger Ocean IP44 oder gleichwertig.

• GEGENSPRECHANLAGE

Je Wohnung ist im Eingangsbereich eine Gegensprechanlage samt Türöffner vorgesehen.

• TV / INTERNET / TELEFON

Vorbereitet für Highspeed-Glasfaser-Internet von A1 Telekom und Infotech.

Der Anschluss für Glasfaser Internet ist bis in den Wohnungsverteiler vorhanden.

Über diese Leitung können auch TV und Telefon aktiviert werden. Die Freischaltung für Telefon-, Fernseh- & Internetanschluss hat der Eigentümer selbst beim Netzanbieter zu beantragen.

Fernsehversorgung alternativ über hauseigene SAT-Anlage für DVB-S-Empfang. Der erforderliche SAT-Receiver ist vom Käufer beizustellen.

ALLGEMEINE HINWEISE

• ANMERKUNGEN

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 gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt nur gesamtheitlich, sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Die m² 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. Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen (Pläne Grundrisse und Schaubilder) dargestellte Möblierung ist symbolhaft und ist im Kaufpreis nicht enthalten. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die ungefähre Lage. Für die Gewährleistung gelten neben den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen und den baubehördlichen Auflagen vorrangig die vertraglichen Vereinbarungen.

Eventuell werden Teile der Geschoßdecken 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.

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

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen untersagt. Je nach Baufortschritt werden bei Bedarf entsprechend abgesicherte Besichtigungstermine durchgeführt.

ALLGEMEINE HINWEISE

- **SONDERWÜNSCHE**

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.

- **ANSCHLUSSGEBÜHREN / ANSCHLUSSKOSTEN**

Anschlussgebühren und von den Versorgungsunternehmen in Rechnung gestellte Anschlussherstellungskosten für Strom, Wasserversorgung und Kanal sind im Kaufpreis enthalten.

Anschlussgebühren und Anschlussherstellungskosten für Telefon und Kabel-TV sind von den Käufern zu tragen und nicht im Kaufpreis berücksichtigt.

KONTAKT

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!

Ein Projekt von:

WAIZENAUER
WIR BAUEN LÖSUNGEN

vDrei



**immobilien
bär**



Lukas Gabriel BSc.

M +43 664 1049 381

E lukas.gabriel@immobaer.at

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.