

# Wohnanlage „Auleiten“

## Ried im Innkreis

**Bau- und Ausstattungsbeschreibung  
Eigentumswohnungen je 4 WE  
Haus 1 bis Haus 4**

**Wohnanlage „Auleiten“  
Auleiten 20 a-d  
4910 Ried im Innkreis**

Grundstück Nr. 1452 und .1796 EZ: 2198, KG 46149



Symbolbild/Visualisierung

Stand 20.Juli 2021 – Erststand  
Stand 30. Jänner 2023 - Hinweis PV-Anlage

Grundlage für die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind:

- a) die OÖ. Bauordnung
- b) die einschlägigen technischen und rechtlichen Ö-Normen
- c) die aktuelle Rechtslage und die erteilten Bewilligungen

**LAGE** Die Erschließung der gesamten Wohnanlage erfolgt über Auleiten.

**AUFSCHLIESSUNG**

**Abwasserentsorgung:** Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Ried im Innkreis. Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung.

**Wasserversorgung:** Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz der Gemeinde Ried im Innkreis. Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung.

**Heizungsversorgung:**  
Luftwärmepumpe mit Solar-Unterstützung.  
Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung.

**Stromversorgung:** **PV – Anlage 5kwp pro Haus am Dach,**  
Anschluss an das Netz der Energie Ried.  
Vom Wohnungseigentümer ist ein Stromliefervertrag abzuschließen.  
Die Abrechnung erfolgt direkt über die Energie Ried mit dem Wohnungsnutzer.

**Telekommunikation:** Der Hausanschluss an das Netz erfolgt durch die Telekom Austria. Vom Wohnungseigentümer kann ein entsprechender Vertrag mit dem Telefonanbieter abgeschlossen werden.

**Internet:** Der Anschluss an das LWL- Netz von Infotech ist vorhanden. Vom Wohnungseigentümer kann ein entsprechender Vertrag mit dem Internetanbieter abgeschlossen werden.  
Für einen Internetanschluss von A1 wird eine Leerverrohrung bis zur Grundgrenze vorgesehen.

**SAT Anlage:** Wird errichtet und in die Wohnungen eingeleitet.

---

*Änderungen bzw. Verbesserungen gegenüber den angeführten Punkten dieser Ausstattungsliste für die Allgemein- und Wohnräume sind vorbehalten.*

## BAUTECHNIK

### TRAGENDE

#### KONSTRUKTION:

Die tragenden Wände bestehen aus Ziegelmauerwerk 25 cm entsprechend den statischen Erfordernissen.

Die oberste Geschossdecke besteht aus einer Stahlbetondecke mit Flachdachaufbau.

Alle Geschossdecken bestehen aus Stahlbetondecken entsprechend den statischen Vorgaben und einem den Vorgaben der Bauordnung entsprechenden Bodenaufbau (siehe Detailangabe).

#### FASSADE:

Vollwärmeschutz lt. Energieausweis. Aufbau (mechanische Befestigung, Netzung, Spachtelung) entsprechend dem Stand der Technik mit einer Sichtfläche als Reibputz lt. Farbkonzept des Architekten.

#### DACH:

Stahlbeton-Flachdachkonstruktion gedämmt mit bituminöser Abdichtung bekiest.

Verblechungen sind in beschichtetem Alublech ausgeführt (lt. Farbkonzept des Architekten).

## BAUTECHNIK DETAIL

### WÄNDE:

#### Außenwände - von außen nach innen:

Putzfassade

WDVS (lt. Energieausweis)

Ziegelmauerwerk

Innenputz geglättet - weiß gefärbelt

Vorsatzschalen bei Bedarf nach bauphysikalischer Erfordernis

#### Tragende Mittelwände:

Innenputz geglättet – weiß gefärbelt

Ziegel- od. Schallschutzmauerwerk

Innenputz geglättet - weiß gefärbelt

Vorsatzschalen bei Bedarf nach bauphysikalischer Erfordernis

#### Innenwände/Zwischenwände :

Trockenbauwände 10 – 12,5 cm gespachtelt und weiß gefärbelt

Vorsatzschalen bei Bedarf nach bauphysikalischer Erfordernis.

Im Bereich der Küche werden OSB-Platteneinlagen für die Befestigung der Küchenoberflächen eingelegt (laut Plan).

DECKENAUFBAU:

Bodenplatte:

Fußbodenbelag  
Estrich  
Wärmedämmung/Trittschalldämmung  
Beschüttung  
Horizontalabdichtung  
Stahlbetonplatte  
Dämmung laut Energieausweis  
Schotterung

Geschoßdecken:

Fußbodenbelag  
Estrich  
Trittschalldämmung  
Beschüttung  
Stahlbetondecke  
Deckenverspachtelung weiß gefärbelt

Flachdach:

Bekiesung – Stärke lt. Erfordernis  
Vlies (nach Bedarf)  
2-lagige Bitumenabdichtung  
Gefälledämmplatten EPS – W lt. Anforderung nach Energieausweis

Die Dachentwässerung erfolgt grundsätzlich Innen über Gullys in vertikalen gedämmten Ablaufrohren.

Dachentwässerung und Ablaufrohre Außen sind aus beschichtetem Alublech.

FENSTER/  
FENSTERTÜREN:

Allgemeinräume, Stiegenhaus und Wohnungen:

Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung  
U-Wert Fenster - laut Energieausweis  
Farbe lt. Standardkollektion mit Alu-Deckschale lt. Farbkonzept des Architekten.  
Ausgeführt mit Dreh- oder Dreh-Kipp-Beschlag bzw. Fixverglasung.

ESG Verglasung bei allen Terrassen/Loggien und Fenstertüren,  
VSG Verglasung bei Absturzgefahr im Brüstungsbereich, lt. gesetzl. Erfordernis.

Fensterbänke außen:

Alu beschichtet lt. Standardkollektion

Fensterbänke innen:

Mit Kunststoffbeschichtung und Rundkante weiß maximal kantig,  
Fenorm Trend oder gleichwertig

GLAS OBERLICHT

BAD: Zwischen Bad und Vorraum erstreckt sich ein Glasoberlicht über die gesamte Breite, ESG.

PORTALBAU

HAUSEINGÄNGE: Alu-Glas-Konstruktion mit Isolierglas verglast  
Hauseingangstüre Alu-Glas-Konstruktion ESG/VSG Anforderung oder gleichwertig

GELÄNDER

UMWEHRUNGEN: Innenbereich:  
Handläufe beidseits und Brüstung verputzt ausgeführt.

Balkongeländer:  
Stahlbeton verputzt, tlw. Glasgeländer

AUSSENBOXEN EG: Mauerwerk, innen geputzt, außen WDVS.

AUSSENANLAGE:

Befestigte Flächen:  
Fahrflächen mit Asphaltbelag inkl. erforderlicher  
Einfassungen und Oberflächenwasserführung  
Sockelflächen lt. behördlicher Vorgabe  
Zugangsflächen mit Pflaster und Asphaltbelag,  
gemischt lt. Planungskonzept  
Grünflächen fertig angelegt und besämt  
Traufenkies um die Fassade

Bepflanzungen/Zäune zwischen den Eigengärten sind durch die  
Käufer vorzunehmen  
Bepflanzungen/Zäune zwischen Eigengärten und den  
Allgemeinflächen werden bei Bedarf vom Bauträger errichtet.

Hinweis: Im Innviertel sind vor allem lehmige Böden vorzufinden. Dies  
kann zu einer verzögerten Versickerung in den Gartenflächen führen.  
Drainagen sind nicht vorgesehen!

HAUSBRIEFFACHANLAGE:

Zentrale Brieffachanlage System  
KABA/GEGE oder gleichwertig

SCHLIESSANLAGE: Zentralschließanlage KABA/GEGE oder gleichwertig

BESCHATTUNG:

Bei allen Fenstern der Wohnungen werden  
Außenjalousien (Raffstore) mit elektrischem Antrieb ausgeführt (kein  
Funk). Ausführung als einteiliger Behang.

---

*Änderungen bzw. Verbesserungen gegenüber den angeführten Punkten dieser Ausstattungsliste für die  
Allgemein- und Wohnräume sind vorbehalten.*

## OBERFLÄCHEN BÖDEN / WÄNDE / DECKEN

PUTZ – TROCKENBAU  
UND BETONFLÄCHEN: Gefärbelt mit Dispersionsfarbe weiß

BÖDEN:

ALLGEMEINFLÄCHEN: Wasch/Trockenraum:  
Keramische Fliesen in Feinsteinqualität mit Fliesensockelleiste.

STIEGEN / GÄNGE: Keramische Fliesen in Feinsteinqualität mit Fliesen-  
und Stufensockelleiste.

WOHNUNGEN: Bodenbelag Wohnräume:  
Eiche Klebeparkett inkl. Sockelleiste (Schweizerleiste)  
Eiche, 1 Stab, 2-Schicht-Parkett, versiegelt, geeignet zur Verklebung  
auf Fußbodenheizung.  
Z. B. Weitzer Parkett WP 350 natur oder gleichwertig (mit Ästen  
und Splintholz)  
Bemerkung: Holz ist ein Naturprodukt, Abweichungen Muster/Boden  
kommen vor.

Bodenbelag Bad/WC:  
Fliesenbelag: Castelvetro, Serie Fusion  
Größe: ca. 60 x 30 cm oder gleichwertig lt. Farbkonzept des  
Architekten; R10B  
Bodenbelag Kellerersatzräume:  
Keramische Fliesen in Feinsteinqualität mit Sockelleiste, laut  
Farbkonzept des Architekten

BALKONE: Thermisch entkoppelte Stahlbetonplatte mit 2-lagiger bituminöser  
Abdichtung.  
Der Balkon erhält einen Kunstholzbelag aus BPC.

TERRASSEN: Die Terrasse erhält einen Kunstholzbelag aus BPC.

---

*Änderungen bzw. Verbesserungen gegenüber den angeführten Punkten dieser Ausstattungsliste für die  
Allgemein- und Wohnräume sind vorbehalten.*

INNENTÜREN:

Wohnungseingangstüre:

Holz-Röhrenspantüre

Einbruchhemmend (WK 2, Beanspruchungsklasse C) mit Türspion  
angeschlagen auf Stahlzargen lackiert.

Zentralsperranlage mit Zylinder.

Beschläge verchromt oder chrom satiniert.

Brandschutzanforderungen lt. gesetzlichen Vorgaben.

Farbe Stiegenhausseitig lt. Farbkonzept, Farbe in der Wohnung weiß.

Wohnraumbtüren:

Holztürblatt mit Röhrenspaneinlage, weiß lackiert angeschlagen  
auf Holzzargen, weiß lackiert mit Buntbartschloss.

Beschläge verchromt oder chrom satiniert.

Allgemeine Türen:

Holztürblatt mit Röhrenspaneinlage mit Kunststoffbelag lt.

Farbkonzept, angeschlagen auf Stahlzargen lackiert. lt. Farbkonzept

Beschläge verchromt oder chrom satiniert.

**GEBÄUDETECHNIK**

HEIZUNG:

Die Beheizung der Objekte über Heizungszentralen,  
die für jeweils 2 der 4 geplanten Häuser die Energieversorgung  
übernehmen. Die zugehörigen Häuser werden jeweils über  
Fernleitungen mit Heizenergie versorgt.

Die Beheizung der Objekte erfolgt durch Luftwärmepumpen mit Solar-  
Unterstützung am Dach.

Die Warmwasserbereitung erfolgt pro Haus zentral mit einem  
kombinierten Pufferspeicher mit hygienischer Warmwasserbereitung,  
wobei diese Pufferspeicher sowohl von der Gasheizung als auch über  
die auf jedem Haus befindliche Solaranlage beheizt werden können.

Die Beheizung der einzelnen Wohnungen erfolgt über eine  
Fußbodenheizung, wobei jede Wohnung einen eigenen  
Wärmemengenzähler zur individuellen Verbrauchsabrechnung erhält,  
der auch über Funk fern abgelesen werden kann.  
Der Wärmeverbrauch wird wohnungsweise gemessen und über die  
Hausverwaltung laut Heizkostenabrechnungsgesetz abgerechnet

Es wurden die Heizungsverbrauchlasten, sprich der Wärme-  
mengenbedarf für jeden Raum in Ihrer Wohnung vom beauftragten  
technischen Projektanten für die Heizungs-, Sanitär- und Lüftungs-  
installation berechnet und für die Ausführung ein Projekt erstellt.

---

Änderungen bzw. Verbesserungen gegenüber den angeführten Punkten dieser Ausstattungsliste für die  
Allgemein- und Wohnräume sind vorbehalten.

Laut den techn. Verarbeitungsnormen gibt es für die verschiedenen Räume innerhalb der Wohnungen unterschiedliche Mindesttemperaturanforderungen die als Berechnungsgrundlage der Wärmebedarfsberechnung dienen:

- Wohnräume 22°
- Schlafräume 20°
- Bad 24°
- Vorraum/AR 18°
- WC 15°

**KALT/WARMWASSER:** Die Warmwasserbereitung erfolgt, wie bereits erwähnt, pro Haus zentral, die Warmwasserverteilung wird mit einem Zirkulationsleitungssystem ausgestattet, um den Anforderungen der Trinkwasserhygieneverordnung gerecht werden zu können.

Dieses Zirkulationsleitungssystem wird in jede Wohnung geführt, um den Warmwasserkomfort so hoch wie möglich zu halten. In den Wohnungen werden je ein Kaltwasser- und ein Warmwasserzähler sowie die zugehörigen Wohnungsabsperrungen montiert, um eine individuelle Verbrauchsabrechnung pro Wohnung zu ermöglichen. Die eingebauten Wasserzähler können über Funk fern abgelesen werden.

Der Wasserverbrauch wird wohnungsweise über einen Wasserzähler gemessen und über die Hausverwaltung abgerechnet.

**SANITÄRAUS-  
STATTUNG:**

Grundausstattung bei allen Wohnungen:

Waschtisch:

VIGOUR Möbelwaschtisch derby 80x48x17 cm weiss  
mit Überlauf aus Sanitärporzellan

VIGOUR Einhand-Waschtischbatterie derby mit Ablaufgarnitur  
verchromt, Gesamthöhe 15,5 cm

Badewanne:

VIGOUR Badewanne Stahl clivia 170x75 cm Köperform ohne Füße  
weiss mit Wannenträger

VIGOUR Einhandmischer Unterputz Farbset Badebatterie derby  
Wannenfüll- und Brausemischer, VIGOUR Handbrausegarnitur  
Wannenset derby mit Wandhalter

Dusche:

Duschbereich bodenbündig verflies mit Ablauf über Rinne und entsprechender Abdichtung des Estrichs.

VIGOUR Brausegarnitur derby mit Stange 90 cm  
VIGOUR Aufputz-Brause-Thermostat derby Safe-Tec

Duschtrennwände Glas Fa. Palme.

Handtuchtrockner:

COSMO Badheizkörper Meteor 600x1312 mm elektrisch angesteuert

Lüftung:

Jedes Bad wird mechanisch entlüftet. Die Lüftung ist über einen Ein-/Aus- Schalter individuell zu steuern

WC:

Wand-WC 53x35,5x42 cm, Wand-WC, Tiefspüler, weiß 000, Laufen Pro 820951 oder gleichwertig\*

WC-Sitz mit Deckel, abnehmbar, mit Absenkautomatik, Kunststoff, weiß, Laufen Pro 891951 oder gleichwertig\*

Betätigungsplatte für Wandeinbau, Spülkasten, Betätigung von vorne, 2-Mengen-Spültechnik, Geberit Sigma oder gleichwertig\*

Handwaschbecken im WC:

VIGOUR Möbel-Handwaschbecken derby 50x25cm weiss

Kaltwasserauslaufventil (Armatur):

VIGOUR Standventil derby

Waschmaschinenanschluss

in jeder Wohnung befindet sich ein Waschmaschinenanschluss.  
Vorrangig im Abstellraum in der Wohnung.

Gartenwasser:

Die Wohnungen im Erdgeschoß haben einen frostsicheren Gartenwasseranschluss.

ELEKTROTECHNIK:

Allgemein:

Die Elektroinstallationsarbeiten werden nach den geltenden Vorschriften lt. ÖVE und EVU ausgeführt. Das Schalter-/Steckdosenprogramm für die Allgemein-/und Wohnbereiche wird in Gira E2 reinweiß und Gira TX44 bzw. Busch&Jäger Ocean IP44 komplettiert oder gleichwertig.

Die Elektroinstallationsverteilung der Geschosse erfolgt über den Hauptverteiler im Stiegenhausbereich.

Fernsehversorgung über SAT-Antenne oder Telekom/LWL-Versorgung, sofern diese vom Versorger angeboten wird.

Die Türsprechanlage mit Video befindet sich beim Eingangsportal.

Wasch- und

Trockenraum: 1 x Waschmaschinenanschluss, Münzzählung  
vorbereitet (ohne Geräteausstattung)  
1 x Wäschetrockneranschluss, Münzzählung  
vorbereitet (ohne Geräteausstattung)  
1 x Deckenleuchte geschaltet über  
Bewegungsmelder UP

Technikraum: 1 x Lichtbalken mit Schaltstelle UP

Müllraum bzw.

Fahrradraum: 1 x Lichtbalken mit Schaltstelle bzw.  
Bewegungsmelder AP IP 44

Wohnungen lt. Planungskonzept:

Vorraum: 1 bzw. 2 x Steckdose ( 2 bzw. 3 Zimmerwohnungen)  
1 bzw. 2 x Lichtauslass mit Schaltstellen über eigenen  
FI/LS (2 bzw. 3 Zimmerwohnungen)  
1 x Innenstelle Sprechanlage (Video)  
1x UV Strom 230V  
1x UV Schwachstrom

Küche: 3 x Steckdose Arbeitsbereich  
1 x Steckdose Geschirrspüler  
1 x Steckdose Untertischspeicher  
2 x Lichtauslass mit Schaltstellen  
1 x E-Herdanschlussdose  
1 x Backrohr  
1 x Steckdose Umluft  
1 x Steckdose Kühlschrank

Wohnen: 4 x Steckdose  
2 x Lichtauslass mit Schaltstellen  
1 x EDV-Anschlussdose  
1 x TV-Anschlussdose  
1 x EDV- Zugdose  
1 x TV-Zugdose  
1 x Steckdose Reserve (Leerrohr)  
1 x Raumthermostat  
1 x Schaltstelle für Aussenleuchte  
WC: 1 x Lichtauslass mit Schaltstelle  
1 x Abluftventilator-Anschluss (Nachlaufrelais)

Bad: 2 x Lichtauslass mit Schaltstellen  
2 x Steckdose Waschbecken  
1 x Abluftventilator-Anschluss mit Schaltstelle  
1 x Steckdose Reserve (Leerrohr)  
1 x Anschluss Badheizkörper

Abstellraum:  
(Innen) 1 x Lichtauslass mit Schaltstelle  
1 x Steckdose  
1 x Steckdose Waschmaschine  
1 x Steckdose Wäschetrockner  
1 x Abluftventilator-Anschluss (Nachlaufrelais)

Zimmer: 3 x Steckdose  
1 x Lichtauslass mit Schaltstelle  
1 x EDV-Anschlussdose RES (Leerrohr)  
1 x TV-Anschlussdose RES (Leerrohr)  
1 x Raumthermostat RES (Leerrohr)

Außenbox  
/Kellerersatzfläche  
1 x Lichtauslass mit Schaltstelle  
1 x Steckdose  
(Frostwächter als Sonderwunsch möglich)

Loggia/  
Terrasse: 1 x Wandleuchte  
1 x Steckdose UP IP44  
1 x Gartenwasseranschluss (ausschließlich  
Wohnungen im EG)

Ein allgemeiner Gartenwasseranschluss wird im Außenbereich hergestellt.

Die Wohnungen werden mit Rauchwarnmelder laut gültigem OIB Richtlinien ausgestattet.

## AUSSENANLAGEN

STELLPLÄTZE: Je Wohnung bzw. Wohnungsgröße ein oder zwei Stück PKW-  
Abstellplätze; nicht überdacht.

AUSSENBELEUCHTUNG:  
Sofern nicht durch öffentliche Straßenbeleuchtung ausreichend  
beleuchtet, über hauseigene Außenbeleuchtung lt. Planungskonzept.

## SONSTIGE ALLGEMEINE INFORMATIONEN

**Der Bauherr behält sich vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen,**

- sofern diese aufgrund von Behördenaufgaben notwendig sein sollten bzw.
- sofern diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung

---

*Änderungen bzw. Verbesserungen gegenüber den angeführten Punkten dieser Ausstattungsliste für die Allgemein- und Wohnräume sind vorbehalten.*

gegenüber der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung einzustufen sind,  
**ohne, dass es hierzu einer Zustimmung des Wohnungseigentümers oder Nutzers bedarf.**

Sonderwünsche dürfen nur soweit ausgeführt werden daß dadurch die baurechtlichen Bestimmungen und Auflagen des Baubescheides vor allem auf die Einhaltung der geltenden OIB-Richtlinien (z.B. anpassbarer Wohnbau) nicht widersprochen wird.  
Sonderwünsche können aus Haftungs-/Gewährleistungsgründen ausnahmslos nur von den bereits beauftragten Firmen abgerufen bzw. beauftragt werden.  
(Sollte diese Leistung durch eine bereits beauftragte Fachfirma nicht erbracht werden können bedarf die Beauftragung einer Drittfirma die Zustimmung AREV Projektentwicklungs GmbH.

Maßgebend für den Lieferumfang sind ausschließlich die Allgemeine sowie die speziell für das jeweilige Top zugeschnittene Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Polierplanung. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen.

Geringfügige Veränderungen von Wohnnutzflächen bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch-konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.  
Das Anbringen von Markisen, TV-Satellitenanlagen und dgl. im Bereich der Loggien, Balkone, Fenster und Fassaden ist den einzelnen Nutzern ausdrücklich untersagt.

Bei jeglichem Schriftverkehr ist die Top-Nummer der Wohneinheit anzuführen.

#### GEWÄHRLEISTUNG:

##### Risse:

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindung, Setzung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkettböden

##### Silikon- und Acrylfugen:

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und können daher nicht als Mangel angesehen werden.

##### Abnutzungen:

Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden sowie Holzboden auf den Balkonen/ Loggien/Dachterrassen unterliegen nicht der Gewährleistung.

#### HINWEIS:

Wartung und Tausch der Batterien der Rauchwarnmelder sind in der Verantwortung des Käufers.

---

*Änderungen bzw. Verbesserungen gegenüber den angeführten Punkten dieser Ausstattungsliste für die Allgemein- und Wohnräume sind vorbehalten.*