



Visualisierung/Symbolbild

## 3 Eigentumswohnungen

Gmunden | Krottenseestraße

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

## Projektdaten

### 3 Eigentumswohnungen in Gmunden

**Adresse:** Krottenseestraße 29, 4810 Gmunden

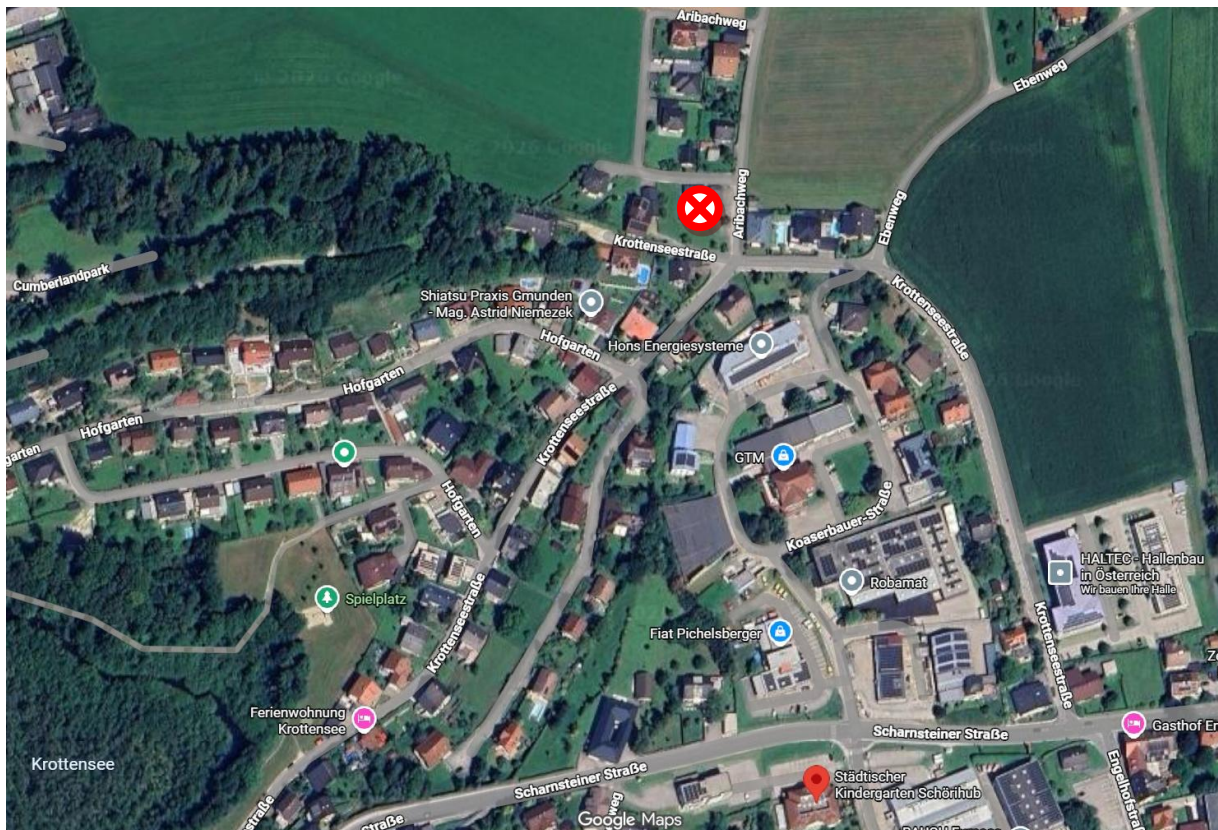
**Grundstücksnr.:** 75/1 + .107/1, EZ 48, KG: Schlagen

**Bauherr:** KS29 Invest GmbH  
Moosham 2  
4816 Gschwandt

**Dokumentstand:** 14.05.2026

## Lage

Ruhige Lage zwischen Krottenseestraße und Aribachweg.



Lageplan Grobübersicht

## Aufschließung

- Wasserversorgung** Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz. Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung.
- Stromversorgung** Anschluss an das Stromversorgungsnetz. Vom Eigentümer ist eigens ein Stromliefervertrag abzuschließen.  
Die Abrechnung erfolgt direkt über den Versorger und den jeweiligen Stromanbieter mit dem Eigentümer.
- Heizungsversorgung** Errichtung einer Luftwärmepumpe für das gesamte Wohngebäude.  
Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung.
- Abwasserentsorgung** Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.  
Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung.
- Internet** Anschluss an das Netz von Kabel-TV Gmunden. Vom Eigentümer kann ein entsprechender Vertrag abgeschlossen werden.

## Bautechnik

- Allgemein** Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Die tragenden Wände sind aus einem Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbeton. Die Decken bestehen aus Elementdecken aus Stahlbeton, entsprechend den statischen Erfordernissen.
- Die Außenwände werden aus 25cm breiten Ziegeln hergestellt, die im Winter wie auch im Sommer für optimalen Wärmeschutz sorgen.
- Auf die oberste Geschosßdecke wird ein ortsüblicher Walmdachstuhl mit Unterdach aufgesetzt. Dieser wird mit Blech eingedeckt.
- Kellerwände** Weiß gefärbelt  
Stahlbetonwand 25cm (außen), 25cm (innen tragend) oder 12cm (innen)
- Außenwände** Innenputz geglättet - weiß gefärbelt  
Ziegelmauerwerk 25cm  
Vollwärmeschutz EPS 20cm  
Spachtelung  
Putzfassade Silikonharzputz lt. Planungskonzept  
Teilweise Lärchenholzverschalung lt. Planungskonzept

### Tragende Innenwände

Innenputz geglättet - weiß gefärbelt  
Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbetonwand 25cm  
nach Bedarf Vorsatzschalen  
Innenputz geglättet - weiß gefärbelt

### Zwischenwände

Innenputz geglättet - weiß gefärbelt  
Ziegelmauerwerk 12cm  
Innenputz geglättet - weiß gefärbelt

### Kellerplatte

Estrich mit farblosem Anstrich  
PE-Folie  
Dämmplatte  
Dampfbremse  
Wärmedämmschüttung  
Feuchtigkeitsabdichtung  
Bodenplatte  
Rollierung

### Kellerdecke

Fußbodenbelag lt. näherer Beschreibung  
Estrich  
PE-Folie  
Dämmplatte  
Wärmedämmschüttung  
Elementdecke aus Stahlbeton  
Weiß gefärbelt

### Geschosdecke 1+2

Fußbodenbelag lt. näherer Beschreibung  
Estrich  
PE-Folie  
Dämmplatte  
Wärmedämmschüttung  
Elementdecke aus Stahlbeton  
Spachtelung - weiß gefärbelt

### **Oberste Geschosdecke**

Dämmung EPS  
Dampfbremse nach Bedarf  
Elementdecke aus Stahlbeton  
Spachtelung - weiß gefärbelt

### **Dach**

Blechdach lt. Planungskonzept  
Unterdachbahn  
Rauschalung  
Sparrenkonstruktion mit Pfetten  
Dachvorsprung mit Verkleidungsplatte lt. Planungskonzept

### **Treppe**

Fertigteilstiege, schalltechnisch getrennt zur Geschoßdecke, mit grauen Fliesen ca. 60/60 belegt (inkl. Sockelleiste);  
Edelstahlhandläufe beidseitig montiert

### **Terrasse**

Feinsteinzeugplatten ca. 60x60cm ausgefugt oder ähnlich  
Splittbeton  
Unterlagsbeton oder Monokornbeton  
Rollierung  
Glassichtschutz – emailliert (lt. Planungskonzept)

### **Balkon**

Feinsteinzeugplatten ca. 60x60cm trocken verlegt  
Alu-Unterkonstruktion  
Glasgeländer – emailliert (lt. Planungskonzept)  
Glassichtschutz – emailliert (lt. Planungskonzept)

### **Dachterrasse**

Feinsteinzeugplatten ca. 60x60cm trocken verlegt  
Alu-Unterkonstruktion  
bituminöse Abdichtung - mechanisch befestigt  
Gefälledämmung zur Geschoßdecke 2  
Attika mit Blecheindeckung  
Brüstungsgeländer – verzinkt und beschichtet (lt. Planungskonzept)  
Glassichtschutz – emailliert (lt. Planungskonzept)

### **Carportüberdachung**

bituminöse Abdichtung - mechanisch befestigt  
Graue Verkleidungsplatte (lt. Planungskonzept)  
Holztramdecken-Konstruktion sichtbar

### **Carport-Wände**

Holzriegelkonstruktion innen sichtbar  
Graue Verkleidungsplatte (lt. Planungskonzept)

## Ausstattung

- Aufzuganlage** Es wird ein Aufzug installiert, der vom KG bis in das 2.OG führt
- Fenster/Terrassentür** Kunststoff-Alufenster mit 3-fach Isolierverglasung, innen weiß, außen grau (lt. Planungskonzept). Ausgeführt mit Dreh-Kipp-Beschlag bzw. Fixverglasung lt. Plan.  
ESG (Einscheibensicherheitsglas) und VSG (Verbundsicherheitsgläser) nach gesetzlicher Erfordernis.  
Fensterbänke innen: Helopal weiß oder gleichwertig  
Fensterbänke außen: Alu beschichtet - grau (lt. Planungskonzept)
- Hauseingangstür** Alu-Glas-Konstruktion mit 3-fach Isolierverglasung, innen grau lt. Farbkonzept und außen grau lt. Farbkonzept  
ESG (Einscheibensicherheitsglas) und VSG (Verbundsicherheitsgläser) nach gesetzlicher Erfordernis.  
Innen ist ein Drücker und außen eine Griffstange montiert.
- Hausbrieffachanlage** Briefkasten außen neben der Hauseingangstür. Verschließbar durch Wohnungsschlüssel (Integration in Schließanlage).
- Beschattung** Bei den folgenden Fenstern wird unterputz ein Sonnenschutz (Blechkasten mit dahinterliegender Dämmung) montiert, welcher elektronisch vom jeweiligen Zimmer aus betätigt werden kann. Die Erweiterung eines automatischen Windwächters ist nicht möglich.
- Wohnung 1 + 4:**  
Wohnraum – 2x Raffstore 1 teilig  
Zimmer 1 – 1x Rollläden 1 teilig  
Zimmer 2 – 1x Rollläden 1 teilig  
Schlafzimmer – 2x Rollläden 1 teilig
- Wohnung 7:**  
Wohnraum – 4x Raffstore 1 teilig  
Zimmer – 1x Rollläden 1 teilig  
Schlafzimmer – 1x Rollläden 1 teilig
- Innentüren** Röhrenspantür weiß matt mit Edelstahl Türdrücker und Beschlägen.  
Vollholztüren sind gegen Aufpreis möglich.

## Bodenbeläge

KG-Waschküche: Fliese ca. 60/60cm weiß matt, Sockelleiste Fliese aus Bodenfliese

### Bodenbeläge in den Wohnungen:

Vorraum: Echtholzparkettboden - Eiche o.ä. (schw. verlegt)

Wohnraum: Echtholzparkettboden - Eiche o.ä. (schw. verlegt)

Abstellraum (Wohnung 1+4): Fliese ca.60/60cm (Standardfarben matt weiß, grau, beige), Sockelleiste aus Bodenfliese

Abstellraum (Wohnung 7): Echtholzparkettboden - Eiche o.ä. (schw. verlegt)

Zimmer: Echtholzparkettboden - Eiche o.ä. (schw. verlegt)

Schlafzimmer: Echtholzparkettboden - Eiche o.ä. (schw. verlegt)

Bad: Fliese ca.60/60cm (Standardfarben matt weiß, grau, beige), Sockelleiste aus Bodenfliese

WC: Fliese ca.60/60cm (Standardfarben matt weiß, grau, beige), Sockelleiste aus Bodenfliese

## Wandbeläge

Grundsätzlich sind alle Wände und Decken weiß gefärbelt außer es wird anders beschrieben (z.B. Wandfliesen,...).

**WC:** Auf Spülkastenhöhe wird mit den Bodenfliesen gefliest.

**Bad:** Wandfliese ca. 30/60cm (Standardfarben matt weiß, grau, beige). Im Bereich des Waschbeckens wird ca. 1,20m hoch gefliest. Im Bereich der Badewanne sowie der Dusche wird ca. 2,05m hoch gefliest.

**KG-Waschküche:** wird mit den Bodenfliesen ca. 1,20m hoch gefliest.

## Keller

### Fahrradkeller

Allgemeinnutzung. Außenzugang über Zufahrt

### Waschküche

Allgemeinnutzung mit Warmwasserzugang durch Untertischboiler.

### Eigenkellerabteil

Die versperrbare Abtrennung wird in Holz oder Metall ausgeführt. Ein in die Schließanlage integriertes Vorhängeschloss ist inkludiert.

## Außenanlagen

### Zufahrt Norden

Fahrflächen und Parkfläche im Carport mit Asphaltbelag inkl. erforderlicher Einfassung und Oberflächenentwässerung

### Parkplätze

Pflastersteine mit offenen Fugen inkl. erforderlicher Einfassung. Oberflächenentwässerung durch Versickerung

### Zugangsbereich

Zugangflächen mit Plattenbelag inkl. erforderlicher Einfassung oder ähnlich (lt. Planungskonzept). Vor der Haustür wird ein Fußabstreifer eingebaut.

Schotterbeet mit erforderlicher Einfassung um die Fassade (lt. Planungskonzept).

### Eigengarten

Grünflächen fertig angelegt und besämt. Bei Übergabe im Herbst oder Winter kann es sein, dass der Rasen nicht mehr anwächst, dann wird das im darauffolgenden Frühling gemacht. Das ist kein Grund die Übergabe zu verweigern. Humusqualität: Es wird der Humus verwendet der ursprünglich auf dem Grundstück vorhanden war.

## Gebäudetechnik

### Heizung

Die Wohneinheiten sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und werden durch die Luftwärmepumpe mit Wärme versorgt bzw. im Sommer bei Bedarf gekühlt.

In jeder Wohnung ist ein Fußbodenheizungs-Verteiler installiert, an welchem die einzelnen Räume gesondert angebunden sind.

Der Wärmeverbrauch wird wohneinheitsweise gemessen und über die Hausverwaltung abgerechnet. Die Ablesbarkeit ist im Technikraum möglich.

### Wohnraumlüftung

Die Wohneinheiten sowie das Kellergeschoss sind mit einer automatischen Raumlüftung ausgestattet. Spezifische Einstellungen können in jeder Wohnung separat vorgenommen werden.

### Kalt- & Warmwasser

Der Wasserverbrauch wird wohneinheitsweise über einen Wasserzähler in der Kaltwasserleitung gemessen und über die Hausverwaltung abgerechnet.

Die Warmwasserversorgung der einzelnen Wohnungen erfolgt elektrisch durch einen E-Boiler in der jeweiligen Wohnung.

## Außenarmaturen

Die Wohneinheiten im Erd- sowie Dachgeschoss haben eine frostsichere Außenarmatur auf der eigenen Terrasse.  
Eine allgemein verwendbare Außenarmatur wird im Bereich der Zufahrt installiert.

## Sanitärausstattung

### Grundausrüstung der jeweiligen Wohneinheiten:

#### **Badezimmer:** lt. Planungskonzept

Anschlussleitungen für einen Waschtisch sind für Aufputz-Armaturen installiert.

Das Waschbecken und die dazugehörigen Armaturen sind Teil der Badeinrichtung und somit nicht inkludiert. Die Armaturen für die Badewanne sowie die Dusche werden lt. Detailblatt ausgeführt. Die Dusche wird mit transparenten Glaswänden und einen Eckeinstieg ausgestattet.

Im Duschbereich wird der Estrich im Gefälle ausgeführt und abgedichtet. Als Ablauf wird eine Rinne gesetzt.

Die Acryl-Badewanne (mind.) 180x75cm in weiß wird untermauert und gefliest.

#### **WC:** lt. Planungskonzept

WC-Unterputz-Set inkl. Montagegestell wird montiert, verputzt und verflies. Die WC-Muschel (Laufen Pro oder ähnlich), mit passendem Softclose-Deckel und Drückerplatte sind inkludiert und montiert.

Die Anschlussleitung für einen Waschtisch ist für eine Aufputz-Armatur installiert. Die Armatur und das Waschbecken sind Teil der WC-Einrichtung und somit nicht inkludiert.

#### **Küche:** lt. Planungskonzept

Anschlussleitungen und Abläufe für Spüle sind Aufputz.

Küchenarmatur ist Teil der Kucheneinrichtung und somit nicht inkludiert.

## Elektroinstallation

Die Elektroinstallationen werden nach den geltenden Vorschriften lt. ÖVE und EVU ausgeführt. Das Schalter-/Steckdosenprogramm für die Allgemein- und Wohnbereiche wird der Farbe weiß ausgeführt. Die Elektroinstallationsverteilung erfolgt über den Hauptverteiler, der im E-Verteilraum im Kellergeschoss situiert ist. Jede Wohnung hat einen eigenen SUB-Verteiler (inkl. Platzvorhalt für WLAN-Router), welcher die Sicherungen für die Räumlichkeiten der Wohneinheit beinhaltet.

## Elektroausstattung

KG-Technikraum:	1x Deckenleuchte mit 1x Bewegungsmelder 1x Steckdose (exkl. die die für die Haustechnik benötigt werden) 1 x Kraftsteckdose (16A)
KG-E-Verteilraum:	1x Deckenleuchte mit 1x Bewegungsmelder 1x Steckdose (exkl. die die für die Haustechnik benötigt werden)
KG-Waschküche:	1x Deckenleuchte mit 1x Bewegungsmelder 7x Steckdose (inkl. WM und Trockner)
KG-Fahrradraum:	2x Deckenleuchte mit 1x Bewegungsmelder 3x Steckdose
KG-Außenzutritt:	1x Motorschloss mit Fingerprintsensor
Außenbeleuchtung:	7x Up & Down Fassadenleuchten
Eingang:	1x Außenleuchte mit Bewegungsmelder 1x Klingel
Treppenhaus:	3-4x Decken- und Wandleuchten / Geschoss mit Bewegungsmeldern 1x Steckdose / Geschoss
Carport:	2x Deckenleuchte mit Bewegungsmelder 1x Steckdose / Parkplatz 1 x Leerverrohrung / Parkplatz für eine 11KW Wallbox

Grundausstattung Wohnung 1 + 4:

Es wird bei den Deckendosen lediglich eine Fassung mit einer Glühbirne montiert und somit keine Deckenleuchte oder Lampe. Rauchmelder müssen nach Vorschrift vom Wohnungseigentümer montiert und gewartet werden.

**Vorraum:** 3x Deckendosen mit 1x Bewegungsmelder  
3x Steckdose  
1x Gong und Videosprechanlage mit Öffner

**Abstellraum:** 1x Deckendose mit 1x Lichtschalter  
2x Steckdose  
1x Subverteiler für WLAN Router

**WC:** 1x Deckendose mit 1x Lichtschalter  
1x Steckdose  
1x Leerrohr für Dusch WC (Vorsehung)

**Küche:** 2x Deckendose mit 3x Lichtschalter  
2x Steckdose Arbeitsbereich  
1x Steckdose Geschirrspüler  
1x Steckdose Dunstabzug Umluft  
1x Steckdose Kühlschrank  
1x E-Herdanschlussdose  
1x Backrohranschluss  
2x Bedienung Sonnenschutz

**Essen/Wohnen:** 3x Deckendose mit 4x Lichtschalter  
4x Steckdose  
1x Leerdose Glasfaseranschluss  
3x Steckdose TV

**Zimmer 1+2:** 1x Deckendose mit 2x Lichtschalter  
3x Steckdose  
2x Steckdose Schreibtisch  
1x Leerdose Glasfaseranschluss  
1x Bedienung Sonnenschutz

<b>Bad:</b>	1x Deckendose mit 1x Lichtschalter 1x Steckdose WM/Trockner 1x Steckdose für Warmwasserspeicher 1x Strom-Leerrohr hinter Spiegelschrank 2x Steckdose Waschbecken 1x Steckdose für Handtuchtrockner
<b>Schlafzimmer:</b>	2x Deckendose mit 4x Lichtschalter 3x Steckdose 2x Steckdose Schreibtisch 1x Leerdose Glasfaseranschluss 2x Bedienung Sonnenschutz
<b>Terrasse/Balkon:</b>	1x Außenleuchte mit 1x Lichtschalter innen 2x Steckdose
<b>Eigenkellerabteil</b>	1x Deckenleuchte mit 1x Lichtschalter 2x Aufputz-Steckdose

#### Grundausstattung Wohnung 7:

Es wird bei den Deckendosen lediglich eine Fassung mit einer Glühbirne montiert und somit keine Deckenleuchte oder Lampe. Rauchmelder müssen nach Vorschrift vom Wohnungseigentümer montiert und gewartet werden.

<b>Vorraum:</b>	2x Deckendosen mit 1x Bewegungsmelder 3x Steckdose 1x Gong und Videosprechanlage mit Öffner
<b>Abstellraum:</b>	1x Deckendose mit 1x Lichtschalter 2x Steckdose 1x Subverteiler für WLAN Router
<b>WC:</b>	1x Deckendose mit 1x Lichtschalter 1x Steckdose 1x Leerrohr für Dusch WC (Vorsehung)

<b>Küche:</b>	2x Deckendose mit 2x Lichtschalter 2x Steckdose Arbeitsbereich 1x Steckdose Geschirrspüler 1x Steckdose Dunstabzug Umluft 1x Steckdose Kühlschrank 1x E-Herdanschlussdose 1x Backrohranschluss 4x Bedienung Sonnenschutz
<b>Essen/Wohnen:</b>	2x Deckendose mit 4x Lichtschalter 3x Steckdose 1x Leerdose Glasfaseranschluss 3x Steckdose TV
<b>Zimmer:</b>	1x Deckendose mit 2x Lichtschalter 3x Steckdose 2x Steckdose Schreibtisch 1x Leerdose Glasfaseranschluss 1x Bedienung Sonnenschutz
<b>Bad:</b>	1x Deckendose mit 1x Lichtschalter 1x Steckdose WM/Trockner 1x Steckdose für Warmwasserspeicher 1x Strom-Leerrohr hinter Spiegelschrank 2x Steckdose Waschbecken 1x Steckdose für Handtuchtrockner
<b>Schlafzimmer:</b>	1x Deckendose mit 3x Lichtschalter 3x Steckdose 2x Steckdose Schreibtisch 1x Leerdose Glasfaseranschluss 1x Bedienung Sonnenschutz
<b>Terrasse:</b>	4x Außenleuchte mit 4x Lichtschalter innen 4x Steckdose
<b>Eigenkellerabteil</b>	1x Deckenleuchte mit 1x Lichtschalter 2x Aufputz-Steckdose

- Internet** Im E-Verteilraum im Kellergeschoss ist ein kleiner Verteilerkasten situiert, in den das Multimediakabel vom Netzbetreiber eingezogen wird. Von diesem Verteiler geht ein Leerschlauch in die Räumlichkeiten lt. Ausstattungsbeschreibung.
- Leerverrohrung** Es werden 2 Leerschläuche vom Elektroverteiler in den Dachboden gelegt um eine PV-Anlage installieren zu können.
- Videosprechanlage** ist außen bei der Haustür positioniert

Über individuelle Ausstattungen, Wünsche, etc. kann gerne gesprochen werden!

## Sonstige allgemeine Informationen

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

- diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten bzw.
- diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung einzustufen ist.

Die in den Plänen dargestellte PV-Anlage ist nicht Teil der Ausstattung. Die Visualisierungen sind beispielhafte Darstellungen und entsprechen gegebenenfalls nicht der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Im Zweifel gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung!

Die Wohneinheiten werden im Wohnungseigentum verkauft.

Die ÖNROM B 2110 gilt als Vertragsbestandteil.

Auszug - Toleranzen im Hochbau:

**Tabelle 3 — Grenzwerte für Ebenheitsabweichungen**

Spalte	1	2	3	4	5	6
Zeile	Bezug	Stichmaße als Grenzwerte in mm bei Messpunktabständen in m bis				
		0,1	1 <sup>a</sup>	4 <sup>a</sup>	10 <sup>a</sup>	15 <sup>a b</sup>
1	Nichtflächenfertige Oberseiten von Decken, Unterbeton und Unterböden	10	15	20	25	30
2a	Nichtflächenfertige Oberseiten von Decken oder Bodenplatten zur Aufnahme von Bodenaufbauten, z. B. Estriche im Verbund oder auf Trennlage, schwimmende Estriche, Industrieböden, Fliesen- und Plattenbeläge im Mörtelbett	5	8	12	15	20
2b	Flächenfertige Oberseiten von Decken oder Bodenplatten für untergeordnete Zwecke, z. B. in Lagerräumen, Kellern, monolithische Betonböden	5	8	12	15	20
3	Flächenfertige Böden, z. B. Estriche als Nutzestriche, Estriche zur Aufnahme von Bodenbelägen, Bodenbeläge, Fliesenbeläge, gespachtelte und geklebte Beläge	2	4	10	12	15
4	Wie Zeile 3, jedoch mit erhöhten Anforderungen, z. B. selbstverlaufende Massen	1	3	9	12	15
5	Nichtflächenfertige Wände und Unterseiten von Rohdecken	5	10	15	25	30
6	Flächenfertige Wände und Unterseiten von Decken, z. B. geputzte Wände, Wandbekleidungen, untergehängte Decken	3	5	10	20	25
7	Wie Zeile 6, jedoch mit erhöhten Anforderungen	2	3	8	15	20
<sup>a</sup> Zwischenwerte sind den <b>Bildern 5</b> und <b>6</b> zu entnehmen und auf ganze mm zu runden. <sup>b</sup> Die Grenzwerte für Ebenheitsabweichungen der Spalte 6 gelten auch für Messpunktabstände über 15 m.						

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierungen 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.