



Das Loy - Wels

BAU- UND AUSSTATTUNGS-
BESCHREIBUNG (BAB)



Adresse:

Haus A: Rablstraße 27

Haus B: Karl-Loy-Straße 8

4600 Wels

Stand:

19.05.2026



Immobilien Neubaue Sanierung Projekt Holzbaue



1. ALLGEMEIN

Projektadresse:	Rablstraße 27 – Karl-Loy-Straße 8, 4600 Wels
Projektart:	Neubau einer Wohnhausanlage mit 13 Wohnungen (Haus A = 7 Wohnungen / Haus B = 6 Wohnungen)

2. ERSCHLIESSUNG/VERSORGUNG

Erschließung:	Barrierefreie Erschließung aller Wohnungen über zentrale Stiegenhäuser und Lift vom Keller- bis ins Dachgeschoss
Aufzugsanlagen:	Personen-Aufzug mit Notruf und Überwachungssystem
Energieversorgung:	Fernwärme lt. EAW
Wasserversorgung:	erfolgt aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz
Abwasserentsorgung:	Die Einleitung von Schmutzwässern erfolgt in den öffentlichen Schmutzwasserkanal
Regenwasserentsorgung:	Versickerung auf Eigengrund

3. GEBÄUDE UND KONSTRUKTION

Fundamente:	lt. STATIK
Konstruktion:	Stahlbeton/Ziegel
Innenausbau:	Ziegel oder Trockenbau (lt. Planung)
Fassade:	Vollwärmeschutzfassade Fassadengestaltung und Fensterelemente gemäß Einreichung und im Ermäßen des Bauträgers (Farbkonzept in den Visualisierungen noch offen)
Stellplätze:	13 Stellplätze (Ausführung lt. Planung)

4. HAUSTECHNIK

Heizung und Warmwasser:

Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral in der Wohnungsstation

Die Abrechnung erfolgt über Sub-Zähler, welche sich in jeder Wohnung befinden
(Heizung + Wasserzähler in der Wohnungsstation)

Fußbodenheizung:

Heizkreisverteiler in jeder Wohnung laut Planung

Ein analoges Raumthermostat pro Wohneinheit im Eingangsbereich neben der Sprechanlage

Dezentrale Wohnraumlüftung:

dezentrales Lüftungsgerät „bluMartin freeAir 100e“, mit Wärmerückgewinnung im Wohnraum in der Außenwand montiert
(Bereich Loggia) und damit verbundene Tellerlüfter in Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad und WC in der Decke.



Innenansicht (Maße ca. 30x 63cm)



Außenansicht



Tellerlüfter

5. Elektrotechnik

Allgemeines:

Alle Wohnräume erhalten eine betriebsfertige Installation

In jedem Raum ist mindestens ein Lichtauslass vorgesehen.

Sämtliche Leitungen werden unter Putz geführt

Jedes Kellerabteil erhält einen eigenen Stromanschluss mit Steckdose und Licht (lt. E-Planung)

Internet:

Glasfaseranschluss (Liwest) ist in jeder Wohnung ausgebaut (Abschluss im Bereich der TV-Wand)

Sternförmige Leerverrohrung zu den Nebenstellen Kinderzimmer (Verkabelung nicht enthalten)

Beleuchtung:

Beleuchtung in den Allgemeinbereichen über Bewegungsmelder

Gegensprechanlage:

Sprechanlage mit hörerloser Innenstation (Videosprechanlage gegen Aufpreis möglich)

E-Ladestationen:

Vorbereitung für den späteren Anschluss der Wallbox aufbauend auf das System emobil.link vom E-Werk Wels
- als Lastenmanagement

E-Installationen Wohnungen

- Wohnungsverteiler:** 3-4-reihiger Unterputzverteiler für Stromkreisabsicherung
- Wohnzimmer/Essbereich:** 2 Deckenauslässe (getrennt schaltbar) inkl. Lichtschalter
1 Lichtschalter für Licht Balkon/Terrasse
6 Steckdosen 230 V
Internetabschluss Liwest im Bereich der TV-Wand (Sternförmige Leerrohr-Verteilung in Schlafzimmer und Kinderzimmer)
1 dezentrales Wohnraumlüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung in der Außenwand
Leerschlauch zu jedem Fenster für elektr. Anschluss der Raffstore (große Elemente beidseitig lt. E-Planung) – **Funk**
- Küche bzw. Kochnische:** 1 Wandlichtauslass inkl. Lichtschalter
1 Deckenauslass inkl. Lichtschalter
2 Doppelsteckdosen 230V über der Arbeitsplatte
4 Steckdosen 230V (Backrohr, Geschirrspüler, Kühlschrank, Umluft-Dunstabzug an der Wand, bei Inselküche zusätzliche Steckdose an der Decke und/oder im Boden mit Leerrohr, lt. Elektroplan) -> jeweils eigener Stromkreis
1 E-Herd Anschluss 400V an der Wand (+Leerrohr zur Kochinsel, sollte Insel vorhanden sein lt. Planung) -> eigener Stromkreis
Leerschlauch zu jedem Fenster für elektr. Anschluss Raffstore (große Elemente beidseitig lt. E-Planung) – **Funk**
- Schlafzimmer:** 1 Deckenlichtauslass inkl. 3 Lichtschalter (1x Tür, 2x Bett beidseitig)
4 Steckdosen 230 V
1 Tellerlüfter der dezentralen Wohnraumlüftung an der Decke
1 Leerdose für Internetanschluss
Leerschlauch zu jedem Fenster für elektr. Anschluss Raffstore (große Elemente beidseitig lt. E-Planung) – **Funk**

Kinderzimmer:	1 Deckenlichtauslass inkl. 2 Lichtschalter (1x Tür, 1x Bett) 3 Steckdosen 230V 1 Leerdose für Internetanschluss 1 Tellerlüfter der dezentralen Wohnraumlüftung an der Decke Leerschlauch zu jedem Fenster für elektr. Anschluss Raffstore (große Elemente beidseitig lt. E-Planung) – Funk
Vorraum:	mind. 1 Deckenlichtauslass inkl. Lichtschalter oder Bewegungsmelder 1 Steckdose 230V 1 Gegensprechanlage (hörerlos) 1 Raumthermostat
WC:	1 Deckenlichtauslass inkl. Lichtschalter 1 Tellerlüfter der dezentralen Wohnraumlüftung an der Decke 1 Leerschlauch für Dusch-WC
Bad:	1 Deckenlichtauslass inkl. Lichtschalter 1 Spiegelleuchtenauslass (Dauerstrom) 1 Steckdose 230V (beim Waschbecken – mit Klappdeckel, Spritzschutz) 1 Steckdose 230V für Handtuchheizkörper (Handtuchrockner ist nicht enthalten – gegen Aufpreis möglich) 2 Steckdosen 230V (für Waschmaschine und Wäschetrockner) -> jeweils Eigener Stromkreis 1 Tellerlüfter der dezentralen Wohnraumlüftung an der Decke
Abstellraum:	1 Deckenlichtauslass inkl. Lichtschalter 1 Steckdose 230V
Balkon/Terrasse:	1 Wand-/ oder Deckenlichtauslass inkl. Lampe (Lichtschalter Innen) 1 Steckdose 230V IP67
Ausstattung vor Wohnungstür:	1 Klingel

6. Sanitärausstattung

Abweichungen möglich (Ausstattung)

BADEZIMMER



HOLTER

Waschtisch, ca. 60cm



HOLTER

Waschtisch-Mischer



Duschtasse, 90x90cm



HOLTER

Brausebatterie



HOLTER

Duschwand Seitenteil



HOLTER

Duschtür



Körperformwanne Acryl, 175 x 75cm



HÖLTER

Wannenbatterie



HÖLTER

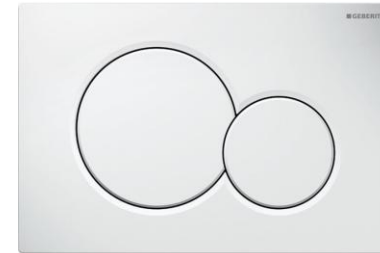
Handbrause



*Badheizkörper elektr.
(SW gegen Aufpreis möglich)*

WC-ANLAGE

Wand WC+ Herstellung Leerschlauch
für Dusch-WC



Betätigungsplatte



WC-Handwaschbecken



Handwaschbecken-Mischer

TERRASSE

Außen-Kemperarmatur:

*1 frostsichere Außenarmatur bei folgenden Wohnungen:***Haus A:**
- Top 07**Haus B:**
- Top 01
- Top 06

Kemperarmatur

7. Türen, Fenster, Portale

Hauseingangstüre:

Alu-Glas-Konstruktion mit elektrischem Türöffner über die Sprechanlage

Wohnungseingangstüren:

Einflügelige Wohnungseingangstüre als Umfassungszarge, weiß, Fabrikat DANA oder Kunex, Brandschutzklasse lt. OIB, Sicherheitsklasse WK2, Sicherheitsbeschlag, Türspion und Topnummernbezeichnung, Türhöhe 200cm, Türbreite 90cm

Innentüren:

Röhrenspanntüren mit glatten Türblättern, beidseitig weiß lackiert, Türhöhe 200cm, Türbreite 80cm
Fabrikat DANA oder Kunex, WC-Türen mit WC-Schloss. Abstellraumtüren mit jeweils 2 Lüftungsgitter
- Schiebetüren sind nicht enthalten

Fenster/Balkon-/Terrassentüren:

mit 3 Scheiben-Wärmeschutzverglasung, Kunststoff/Alu, (Internorm, Actual oder Josko)

Sonnenschutz:

Raffstore Leerkasten inkl. Elektro Leerschlauch enthalten (Behang als Sonderwunsch möglich)



Schaubild Raffstore
gewendet



Schaubild Raffstore
geschlossen, blickdicht

8. Böden, Wände, Decken

Wohnräume:	Parkettboden, Stab-Optik, lt. Bemusterung (2-3 verschiedene Var.) Übrige Wand- und Deckenoberflächen einfarbig weiß, Dispersion 2-malig gestrichen
Badezimmer:	Bodenfliesen, ca. 30x60 cm, lt. Bemusterung (3-4 verschiedene Var.) Wandfliesen, ca. 30x60 cm, ca. 210 cm hoch, 4-seitig, lt. Bemusterung Übrige Wand- und Deckenflächen, einfarbig, weiß, Dispersion 2-malig gestrichen
WC:	Bodenfliesen, ca. 30x60 cm, lt. Bemusterung (3-4 verschiedene Var.) Wandfliesen, ca. 30x60cm, ca. 120 cm hoch mit Abschlussschiene, 2-seitig (Bereich WC und WB), lt. Bemusterung (3-4 verschiedene Var.) Übrige Wand- und Deckflächen, einfarbig, weiß, Dispersion 2-malig gestrichen (ca. 120 cm Latex)
Abstellraum:	Bodenfliesen, ca. 30x60 cm, lt. Bemusterung (3-4 verschiedene Var.) Wand- und Deckenflächen, einfarbig, weiß, Dispersion 2-malig gestrichen
EG-Terrassen:	Keramikplatten, ca. 60x60cm, in Splittbeton
Balkone, Dachterrassen:	Keramikplatten, ca. 60x60cm, auf Stelzlager oder Splitt

9. Sonstiges

Balkongeländer:	Flachstahlgeländer lt. Planung (verzinkt beschichtet)
Eigengärten:	Humusaufbau, Rasen angesät Gartenzaun lt. Plan: Doppelstabzaun Höhe: 125cm; anthrazit RAL 7016 (ohne Sichtschutz)
Kellerabteil:	jeder Wohnung ist ein eigenes Abteil lt. Planung zugeordnet Keine Lagerung von feuchteempfindlichen Gegenständen
Schließanlage:	Zentrale Schließanlage für Wohnung, Hauseingang, Müllraum, Kinderwagenabstellraum, Kellerabteil (inkl. Vorhangschloss sperrbar mit dem Wohnungsschlüssel) und Postfach
Postkästen:	im Stiegenhaus
Fahrradständer:	Fahrradabstellflächen lt. Planung
Planung:	Es wird festgehalten, dass kurzfristige Änderungen im Zuge der Ausführungsplanung vorbehalten sind (Änderung lt. Statik, Bauphysik, Behörden, Gebäudetechnik, etc.)

10. Hinweise/Merkblatt

Die Ausstattungsbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten und sind vor Ort zu kontrollieren. Änderungen in Bezug auf Oberflächen und Produkte, die sich aufgrund der besseren Verfügbarkeit und Lieferzeiten ergeben gelten als vereinbart und stellen keinen Grund zur Wertminderung dar. Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen – inklusive Pläne und Grundrisse – dargestellte Möblierung und Sanitärgegenstände, sind im Kaufpreis nicht enthalten. Geringfügige Abweichungen gegenüber dem Ausstattungskatalog stellen keine Wertminderung dar, insbesondere in Abhängigkeit der unterschiedlichen Grundrisse und Raumaufteilungen kann eine teilweise geänderte Ausführung zum Tragen kommen.

Wir weisen darauf hin, dass Visualisierungen / Renderings und sämtliche Bilder ausschließlich der Illustration dienen und daraus keine Ansprüche abgeleitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass Holz ein reines Naturprodukt ist und daher gewissen natürlichen Schwankungen hinsichtlich Farbe, Maserung, Quellverhalten und Fugenbildung unterliegt. Holz ohne Pflege „vergraut“ im Laufe der Zeit, hierbei handelt es sich allerdings nicht um einen Mangel, sondern um eine natürliche Reaktion des Werkstoffes auf Umwelteinflüsse wie Sonneneinstrahlung und Abnutzung. Weiters sind eine konstante Raumtemperatur und Raumfeuchtigkeit zur Erhaltung des Aussehens und der Holzoberfläche notwendig.

Bezüglich Wartungsfugen, weisen wir darauf hin, dass elastische Verfugungen aufgrund ihrer stofflichen Eigenschaften als Wartungsfugen anzusehen sind und diese nicht als dauerhafte Abdichtung gelten, sondern diese regelmäßigen Kontrollen und ggf. Nachbesserungen erfordern. Daher fallen Wartungsfugen nicht in den Gewährleistungsumfang üblicher Verfugungsarbeiten, sondern sind in regelmäßigen Abständen selbstständig zu kontrollieren.

11. Sonderwünsche/Maße

Änderungen durch den Wohnungsbewerber sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baues bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und vorher dafür die schriftliche Genehmigung bei der Projektleitung eingeholt wird. Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen oder Entfall von in dieser Baubeschreibung angeführten Ausstattung und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der OÖ- Bauordnung möglich. Alle Änderungen sind nach dem „Merkblatt für die Durchführung von Sonderwünschen“ vorzunehmen. Die in den Bauplänen ausgewiesenen 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.

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch- und gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Der Bauträger behält sich Änderungen vor, wenn diese dem Käufer zumutbar sind, vor allem wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind wie z.B.:

- bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen, Anordnungen oder Auflagen
- bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund statischer oder technischer Erfordernisse oder bautechnischer Zweckmäßigkeit
- Bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund der Auswahl gleichwertiger oder qualitativ höherwertiger Materialien, Produkte, Geräte und dergleichen

Beilage:

MERKBLATT für die Ausführung von Sonderwünschen und den Innenausbau vor erfolgter Wohnungsübergabe bei Eigentumswohnungen.

FÜR DIE AUSFÜHRUNG VON SONDERWÜNSCHEN UND DEN INNENAUSBAU VOR EROLGTER WOHNUNGSÜBERGABE BEI EIGENTUMSWOHNUNGEN

1. Normausführung:

Unter Normausführung ist die Erstellung des Bauwerks nach den Plänen sowie der Baubeschreibung und Ausstattungsliste zu verstehen.

2. Sonderwünsche:

Abweichungen von der Normausführung in direktem Auftrag und Rechnung des jeweiligen Eigentümers werden als Sonderwünsche bezeichnet.

3. Voraussetzung für die Durchführung von Sonderwünschen:

- a. Die Ausführung von Sonderwünschen beschränkt sich auf das Innere der eigenen Wohnung. Änderungen der außen sichtbaren Bauteile sind nur insofern möglich, als diese nach ausschließlicher Beurteilung der Bauleitung das architektonische Bild nicht beeinträchtigen.
- b. Änderungen durch den Wohnungswerber und Sonderwünsche sind grundsätzlich nur möglich, wenn sie keine Verzögerung des Baus bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen, und die dazu erforderliche schriftliche Kenntnisnahme der Projektleitung eingeholt wird. Sonderwünsche, welche Qualitätsänderungen oder von in der Baubeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der OÖ-Bauordnung möglich. Für die vom Wohnungseigentümer beauftragten Sonderwünsche kann keine Haftung übernommen werden. Die Beauftragung eines Sonderwunsches, die Bedingungen, dessen Ausführung, etwaige Mehrkosten und die Haftung sind zwischen Wohnungskäufer und dem ausführenden Handwerker direkt zu regeln.
- c. Aus Gründen der Einhaltung des Bauzeitplanes, der Gewährleistung und der Bauabrechnung können für die Ausführung von Sonderwünschen nur die mit der Bauausführung beauftragten Firmen herangezogen werden.
- d. Bei der Bestellung von Sonderwünschen ist vom Wohnungseigentümer immer darauf Bedacht zu nehmen, dass von einer Änderung mehrere Firmen betroffen sein können und jede dieser Firmen einzeln über die Änderung zu benachrichtigen und zu beauftragen ist. z.B.: Bei einer Änderung der Situierung der Badezimmer-Einrichtungsgegenstände sind betroffen: Baumeister, Heizungs- und Sanitärinstallateur, Elektriker und Fliesenleger. Die Veranlassung und Kostenübernahme, sowie die Koordinierung aller zwangsläufig folgenden Maßnahmen ist Angelegenheit des Wohnungseigentümers und wird von der Bauleitung weder während der Ausführung, noch bei der Mängelbehebung wahrgenommen.

4. Durchführung der Sonderwünsche:

- a. Die mit der Bauausführung beauftragten Firmen sind verpflichtet, die Ausführung von Sonderwünschen zu ermöglichen, wenn deren Durchführung zeitgerecht schriftlich beantragt wurde. Für die Anmeldung von Sonderwünschen werden von den ausführenden Firmen rechtzeitig Termine gesetzt. Für verspätet geäußerte Sonderwünsche sind auch jene anfallenden Mehrkosten zu tragen, die aus der verspäteten Bekanntgabe resultieren.
- b. Über die vom Wohnungseigentümer gemeldeten Sonderwünsche an die ausführende Firma, hat die Firma ein Angebot an den Wohnungseigentümer und durchschriftlich an die Projektleitung zu legen, aus welchem bei Mehrkosten auch die Kosten für die Normausführung hervorgehen muss.
- c. Der Auftrag an die ausführende Firma ist schriftlich zu erteilen mit einer Durchschrift an die Bauleitung.
- d. Versäumt der Auftraggebende Wohnungseigentümer die Benachrichtigung lt. Punkt 4.c (mit gleichem Datum) an die Bauleitung, so wird die Normausstattung durchgeführt.
- e. Die Ausführung der Sonderwünsche ist von den Firmen termingerecht in den Bauablauf einzufügen. Der Bauablauf lt. Terminplan darf durch die Herstellung von Sonderwünschen keine Verzögerung erfahren. Die Gesamtfertigstellung lt. Hauptauftrag muss eingehalten werden.
- f. Der Wohnungswerber darf erst nach der Wohnungsübergabe Fremdfirmen beschäftigen. Dies gilt auch für Eigenleistungen. Diese Restarbeiten sind dann innerhalb einer noch festzusetzenden Frist fertig zu stellen.

5. Abrechnung von Sonderwünschen:

- a. Die beauftragten Firmen erhalten alle tatsächlich hergestellten Normausführungen vom Bauträger vergütet, darüber hinaus auch die Preise für Normausführungen, die bei Sonderwünschen nicht ausgeführt werden (z. B. ist bei einer Qualitätsänderung der Fliesen nur der Differenzbetrag zur Normausführung zu bezahlen). Für nicht ausgeführte Leistung wird auch keine Vergütung geleistet (d. h. werden die Fliesen nicht ausgeführt, erfolgt auch keine Vergütung).
- b. Die Kosten für Sonderwünsche werden direkt zwischen Eigentümer und ausführenden Firmen unter Anwendung der vereinbarten Zahlungsbedingungen verrechnet. Sich aus Sonderwünschen ergebende Planänderungen, die für die Ausführungs- und Detailpläne des Planers oder die behördlichen Bestand- und Nutzwertstellungspläne notwendig werden, sind dem Planer nach Zeitaufwand und Nebenkosten entsprechend zu vergüten.

6. Betreten der Baustelle:

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt auch für Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr.

Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung möglich.

7. Montieren von Einbaumöbeln:

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbeln, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden soll. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden (Mindestabstand 10 cm). Bitte weisen sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbeln auf Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt.

8. Haarrisse:

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindungen bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

9. Silikonfugen:

Silikonfugen sind Wartungsfugen, somit liegt die Überprüfung und Instandhaltung in der Sphäre des Eigentümers/Mieters.

Folgeschäden, welche auf mangelhafte Instandhaltung der Wartungsfugen zurückzuführen sind, liegen nicht im Rahmen der Gewährleistung

10. Fenster

Die Einstell- und Wartungsarbeiten der Fenster liegen nicht in der Sphäre der Gewährleistung (Lt. Ö-Norm B5305)

Alle beweglichen Beschlagteile und Gleitstellen sind jährlich mit einem säurefreien Fett oder Öl zu schmieren.

11. Toleranzen der Größenangaben:

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei der Errichtung der Wohnanlage zu geringen Toleranzen (rd. 3%) im Bezug zur Grundrissfläche (Wohnfläche) kommen kann. Naturmaße sind vor der Bestellung der Einrichtungsmöbel unbedingt zu nehmen.