

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

(Fassung vom September 2026)

17 Eigentumswohnungen

Langgasse 4, 4020 Linz



1. Allgemeines

1.1. Projektbeteiligte

Bauherr:

GSA Wohnbauträger GmbH

Mozartstraße 6-10/2

4020 Linz

office@gsa-wohnbau.at

Ausführung:

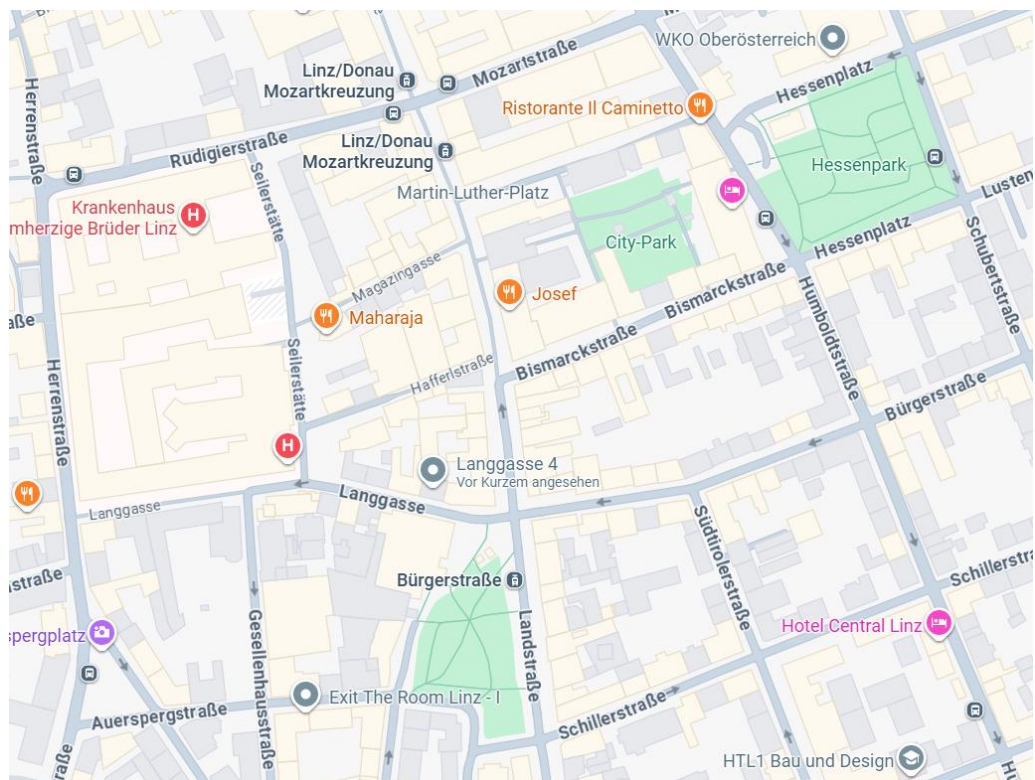
Priesner Bau GmbH

Marktplatz 18

4100 Ottensheim

1.2. Lage

4020 Linz, Langgasse 4



2. Allgemeine Beschreibung Gebäude

2.1. Bauteile

Baugrubensicherung:	Nach stat. Erfordernis
Fundamente:	Nach stat. Erfordernis
Kellerwände:	Stahlbeton / Mauerwerk nach stat. Erfordernis
Wohnungstrennwände/	tragende Innenwände: Ziegelwände oder Stahlbeton ggf. mit Vorsatzschale verputzt, weiß mit Innendispersion gemalt Nichttragende Innenwände: Ziegelwände/Trockenbau/Stahlbeton, beidseitig verputzt oder gespachtelt, weiß mit Innendispersion gemalt
Decken:	Stahlbetondecken, Halbfertigteil oder Ortbeton je nach stat. Erfordernis gespachtelt, weiß mit Innendispersion gemalt
Stiegen:	Stahlbetonstiegen (Fertigteil oder Ortbeton)
Dach:	lt. Einreichplanung
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem (nach bauphysikalischen und brandschutztechnischen Erfordernissen) Farbkonzept nach Vorgabe AG
Fenster:	Mehrfachverglasung, Kunststoff/Alu Fenster Straßenseite, Kunststoff weiß Hofseite

2.2. Ver- und Entsorgung

Kanal und Wasser:	Anschluss an das öffentliche Netz
Strom:	Anschluss an das öffentliche Stromnetz
Heizung und Warmwasser:	Anschluss an das Fernwärmenetz der Linz AG
TV/Tel/Internet:	Glasfaseranschluss (Internet + TV)

2.3.

3. Allgemeinbereiche Gebäude

3.1. Bodenbeläge

EG-Vorraum – Stiegenhaus

Fliesenbelag 30/60 cm inkl. Sockelleisten

Schleusen

Fliesenbelag 30/60 cm inkl. Sockelleisten

Fahrradabstellraum

Estrich versiegelt

Technikräume

Estrich versiegelt

Kellerabstellräume

Estrich versiegelt

Wasch- und Trockenraum

Fliesenbelag 30/60 cm inkl. Sockelleisten

3.2. Sanitäre Ausstattung

Wasch/Trockenraum

Ausgussbecken mit Untertischspeicher

3.3. Elektro-Ausstattung

EG-Vorraum – Stiegenhaus	Beleuchtungsanzahl nach Erfordernis – geschaltet über Bewegungsmelder
Fahrradabstellraum	Beleuchtungsanzahl nach Erfordernis – geschaltet über Bewegungsmelder
Technikräume	Beleuchtungsanzahl nach Erfordernis – geschaltet über Schaltstelle Steckdosen nach Erfordernis
Wasch- Trockenraum	Beleuchtungsanzahl nach Erfordernis – Steckdosen nach Erfordernis
Außensprechstelle	Ausführung mit Kamera
Blitzschutzanlage	Das Gebäude wird mit einer Erdungsanlage lt. Vorschrift ausgestattet.

3.4. Schlosser

Innengeländer

Flachstahlgeländerkonstruktion mit
Edelstahlhandlauf bzw. Handlauf aus Edelstahl
einseitig an Wand montiert.

Radabstellanlagen

Radabstellanlagen felgenschonend

Hausbrieffachanlage

Diese ist innen im Foyer situirt.

3.5. Aufzug

Farbkonzept Kabine wird noch durch den Bauherrn festgelegt.

Fußboden wie Stiegenhaus

3.6. Schließanlage

Zentralsperranlage, jede Wohnung erhält fünf Schlüssel

3.7. Außenanlage

Die Fahr- und Gehflächen werden mit Asphaltbelag, teilweise mit Rasengittersteinen inkl.
erforderlicher Einfassungen ausgeführt.

4. Wohnungen

4.1. Bodenbeläge

Wohnräume, AR, Vorraum, Zimmer	Echtholzparkett Landhausdiele inkl. Sockelleiste inkl. Sockelleiste
Bad, WC	Fliesenbelag 30/60 cm
Balkone / Terrassen	Betonplatten

4.2. Wandbeläge

Wohnräume, AR, Vorraum, Zimmer	beidseitig verputz/verspachtelt mit Innendispersion weiß gemalt
Bad, WC	Fliesenbelag wie Bodenbelag Rückwand WC 120 cm Höhe mit Abschlussschiene oben und Wand bei Handwaschbecken, Rest Sockelleiste Bad: Raumhoch im Spritzbereich, 120 cm bei WB Abschlussschienen bei allen Anschlüssen

4.3. Fenster und Sonnenschutz

Material	Kunststofffenster mit außenliegender Aluschale straßenseitig, Kunststofffenster weiß hofseitig
Farbe	Innen weiß, außen Farbe nach Wahl Bauherr
Verglasung	Mehrfach-Verglasung, nach Maßgabe Bauphysik
Innenfensterbänke	Schichtstoffplatten weiß
Schallschutz	Nach Maßgabe Bauphysik
Wärmeschutz	Nach Maßgabe Bauphysik
Sonnenschutz	Ausführung Unterputzkasten für Raffstore Jedes Fenster und jede Fenstertüre wird mit Raffstore ausgestattet (ausgenommen Büro) Farbe nach Wahl Bauherr Bedienung erfolgt über eine Fernbedienung

4.4. Zargen und Türen

Wohnungseingangstüre

Durchgangslichte 90/200

Vollbautüre, Doppelfalz, Brandhemmend

Stahlzarge– weiß lackiert

3 robuste Bänder,

Feuer-, Wärme- und Schallschutz lt. Planung

Türspion + Türnummerngravur

Schloss mit 3-fach Verriegelung

Einbauzylinder für Zentralsperre

Drücker Innen – außen Knauf

Innentüren

Durchgangslichte 80/200

Holzzarge

Oberfläche weiß, Röhrenspan

Drücker/Drücker

Buntbartschlüssel, Bad/WC: Bad/WC Schloss

Sofern erforderlich werden Türstopper montiert.

4.5. Sanitär

Die Warmwasserausbereitung erfolgt über eine in der Wohnung ausgeführte Wohnungsstation.

Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt über ein zentrales Thermostat.

Wärmemengen- und Kaltwasserzähler befinden sich in der Wohnungsstation, die Bereitstellung erfolgt über eine Abrechnungsfirma.

4.5.1. Sanitäre Ausstattung

WC	Unterputzspülkasten mit Drückerplatte
	Hänge-WC Tiefspüler
	WC-Sitz
	Handwaschbecken
Badezimmer	Armatur
	Waschtisch
	Armatur
	Badewanne 170/75 und/oder Dusche
	mind. 90/90 Duschwanne
	Armatur Badewanne: Einhand-Wannenbatterie
	mit Brausegarnitur
	Armatur Dusche: Einhand-Brausebatterie mit
	Brausegarnitur
	Armaturen
Küche	Dusche inkl. Glasduschabtrennung und Türe
	Waschmaschinenanschluss
	Handtuchheizkörper (elektrisch),
	Eckventile (Kalt- und Warmwasser), sowie
	Abflussanschluss für Abwaschbecken und dem
	Geschirrspüler

4.6. Elektro

Die Elektroinstallationsarbeiten werden nach geltenden Vorschriften lt. ÖVE und EVU ausgeführt. Das Schalter- und Steckdosenprogramm wird in der Farbe weiß ausgeführt. In jeder Wohnung befinden sich zwei Unterverteiler. Ein Verteiler mit sämtlichen Schutzschalter und ein Verteiler für die Niederspannung. Von dort aus könne die Räume versorgt werden. Der Vertrag zwischen Kunden und Versorger ist direkt abzuschließen.

Schalterprogramm: weiß – Produkt wird noch bekannt gegeben.

4.6.1. Ausstattung

Vorraum	Deckenauslass mit Schaltstelle
	Bewegungsmelder
	2 x Steckdosen
	1 x Leerdose mit Blindabdeckung (Leerschlauch zum Unterverteiler)
WC	1 x Rauchmelder
	1 x Lichtauslass mit Schaltstelle
	1 x Abluftventilator-Anschluss
Badezimmer	2 x Lichtauslass mit Schaltstelle
	1 x Steckdose Waschtisch
	1 x Steckdosen Waschmaschine
	1 x Steckdose Wäschetrockner
	1 x Abluftventilator-Anschluss mit Nachlaufrelais und Hygrometer
	1 x Steckdose Handtuchheizkörper
Küche	2 x Wand / Deckenauslass mit Schaltstelle
	Steckdosen (KS, Dunstabzug, E-Herd, GS, 2 x Arbeitsbereich, 1 x Reinigung)
	1 x Backofenanschluss
	1 x Rauchmelder

Wohnraum	Deckenauslass mit Schaltstelle 5 x Steckdosen 1 x Leerdose Multi-Media 1 x Rauchmelder 1 x Raumthermostat
Schlafzimmer	1 x Lichtauslass mit Schaltstelle 4 x Steckdose 1 x Leerdose + Blindabdeckung (Unterverteiler) 1 x Rauchmelder
Zimmer	1 x Lichtauslass mit Schaltstelle 4 x Steckdose 1 x Leerdose + Blindabdeckung (Unterverteiler) 1 x Rauchmelder
Loggia/Balkon/Terrasse:	1 x Leuchte mit Schaltstelle Produkt: wird noch bekannt gegeben 1 x Feuchtraum-Steckdose
Innensprechstelle	Video Innensprechstelle

5. Wichtige Hinweise

5.1. Sonderwünsche

Sonderwünsche, Änderungen der Ausstattung und Grundrissänderungen sind grundsätzlich möglich, wenn diese technisch durchführbar sind, die Bauabwicklung nicht beeinträchtigen, behördlichen Vorschriften eingehalten werden und mit dem architektonischen Konzept vereinbar sind. Sollten Änderungen mit der Baubehörde abgewickelt werden müssen, so sind daraus resultierende Mehrkosten vom Kunden zu tragen. Bei Änderungen der Zwischenwände fallen neben den baulich anfallenden Kosten zusätzlich Planungskosten für die Adaptierung der Pläne und des Nutzwertgutachtens an.

Mehrkosten für Sonderwünsche werden direkt mit dem ausführenden Generalunternehmer abgerechnet.

5.2. Betreten der Baustelle

Das Betreten der Baustelle vor Übergabe des Objektes ist verboten (Unfallverhütung, Haftung für Schäden usw.). Unvermeidliche Besichtigungen des zukünftigen Eigentümers (z.B. wegen Absprache der Sonderwünsche) sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen des Generalunternehmers, des Vermarkters oder des Bauherrn möglich.

5.3. Übergabe

Der Übergabetermin wird rechtzeitig schriftlich mitgeteilt. Ein Übergabeprotokoll wird erstellt und etwaige Mängel und die Zählerstände werden festgehalten. Das Haus wird „bauendgereinigt“ übergeben.

5.4. Hinweise

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderung bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Der Bauherr behält sich daher das Recht vor, die Bauausstattung und die sonstige Ausgestaltung der Wohnungsanlage und der Außenanlage aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen zu ändern. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller sichtbaren Bauteile und Ausstattungen.

Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung stellen keine Wertminderung dar. Die in den Plänen allenfalls eingezeichneten Einrichtungen und Ausführungen, die in dieser

Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese Gegenstände werden nicht ausgeführt.

Rohbaumaße: Die in den Plänen angegebenen Maße sind Rohbaumaße (d.h. ohne Verputz).

Zusätzlich sind Bautoleranzen zu berücksichtigen. Für Einrichtung und Möblierung sind Naturmaße zu nehmen.

Haarrisse: Das Auftreten von Haarrissen ist aufgrund von Setzungen, Materialschwund u. dgl. unvermeidbar und sind lt. ÖNORM (bis zu einem gewissen Grad) kein Mangel. Silikon- und Acrylfugen sind „Wartungsfugen“ und vom Nutzer/Eigentümer regelmäßig zu warten und wenn nötig zu erneuern.