



# Bau und Ausstattung

Büro & Geschäftsfläche



# Trattnach Quartier Bau und Ausstattung

Im Herzen von Grieskirchen, eingebettet zwischen dem lebhaften Pühringerplatz und der idyllischen Trattnach, entsteht das Trattnach Quartier – ein Ort, der modernen Wohnraum und flexible Arbeitsmöglichkeiten vereint.

Das Projekt umfasst zwei Neubauten mit insgesamt 38 Wohneinheiten, drei Geschäftsflächen und zwei Büroflächen. Die Wohnungen verfügen großteils über Freiflächen wie Balkone, Loggien, Terrassen oder Eigengärten, während eine zentrale Tiefgarage mit 42 Stellplätzen für zusätzlichen Komfort sorgt. Die Geschäfts- und Büroflächen überzeugen durch ihre Flexibilität und Funktionalität und ermöglichen individuelle Gestaltungen.



Zusätzliche  
Informationen hier!

## INHALT

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Wände   Decken   Dach   Treppen     | 1 |
| Malerarbeiten                       | 2 |
| Fenster   Türen                     | 2 |
| Sonnenschutz                        | 3 |
| Elektro                             | 3 |
| Telekommunikation                   | 4 |
| Sanitär                             | 4 |
| Haustechnik                         | 4 |
| Keller   Kellerabteile   Tiefgarage | 4 |
| Aufzugsanlage                       | 5 |
| Aussenanlage                        | 5 |
| Allgemeine Hinweise                 | 7 |



## WÄNDE | DECKEN | DACH | TREPPEN

### Aussenwände sowie Innenwände in Stahlbeton

#### AUSSENWÄNDE:

Stahlbeton mit einer Wandstärke von 20-25 cm lt. statischer Erfordernis.

#### ZWISCHENWÄNDE:

Tragende Innenmauern je nach statischer Erfordernis in Stahlbeton 20-25 cm lt. statischer Erfordernis, nichttragende Wände in Trockenbauweise, doppelt beplankt, malerfertig.

### Fassade Wärmedämmverbundsystem (WDVS)

#### FASSADE:

Vollwärmeschutz samt Silikonreibputz, Fassadenfarbe nach Wahl des Bauträgers.

### Flachdach

#### DACH:

Flachdachkonstruktion inkl. Wärmedämmung (extensiv begrünt). Sämtliche Spenglerarbeiten (Verblechungen, Regenrinnen etc.) in Aluminium beschichtet. (Farbe nach Wahl des Bauträgers)

### Decken in Stahlbeton

#### DECKE:

Geschossdecken aus Stahlbeton nach statischer Erfordernis, Untersicht schalrein, Raumhöhe lt. Plan. (Aufenthaltsräume)

### Estrich

#### ESTRICH:

Nicht enthalten.

### Treppen in Stahlbeton verflies

#### ALLGEMEINES INNENLIEGENDES TREPPENHAUS:

Stahlbeton, Treppen verflies, einseitiger Handlauf.

## MALARBEITEN

### Wände und Decken Büro / Geschäftslokal

Nicht enthalten.

### Wände und Decken Stiegenhaus und Gang

Wände und Decken werden gespachtelt und weiß gemalt.

### Sonstige Flächen

Sonstige Flächen (Tiefgarage, Kellerräume, Technikräume) werden nicht gespachtelt und gemalt.

## FENSTER | TÜREN

### Fenster und Terrassentüren (3 Scheiben Isolierverglasung). Fensterbänke, Haustüre (Aluminium)

#### **FENSTER UND TERRASSENTÜREN:** (Symbolbilder)

Kunststoff-Alu-Fenster bzw. Türen mit 3-Scheiben-Wärmeisolierverglasung - innen weiß, Rahmen u. Flügelprofile außen Aluvorsatzschale (Farbe nach Wahl des Bauträgers), Dreh/Kipp-Beschlag bzw. teilweise Fixverglasung. Bodentiefe Elemente entweder als Fixverglasungen oder mit Kämpfer geteilt (unterer Fixteil mit absturzsicherer Verglasung lt. Önorm). Terrassentüren werden barrierefrei ausgeführt. (auch Drehkipptüren)

#### **FENSTERBÄNKE:**

Außen Alu (Farbe nach Wahl des Bauträgers), Innen Helopal Farbe weiß.

#### **WOHNUNGSEINGANGSTÜRE: LT. PLAN (BÜRO)**

90/220, Holzblockzarge, Farbe nach Wahl des Bauträgers.

#### **HAUSTÜRE:**

Aluminium, außen Flächenüberdeckende Türfüllung mit Edelstahlgriffstange, Farbe nach Wahl des Bauträgers.

#### **GESCHÄFTSFLÄCHEN ERDGESCHOSS:**

Die raumhohen Glasflächen im Erdgeschoss werden als ALU-Pfosten/Riegelkonstruktion mit Isolierverglasung lt. Energieausweis hergestellt.



## SONNENSCHUTZ

### Beschattung inklusive

#### **SONNENSCHUTZ:**

Raffstore - Ausführung und Farbe nach Wahl des Bauträgers, ist bereits im Kaufpreis enthalten. (elektrisch mit Schalter) Lamellengröße 88 mm - Z-Lamelle

Kein Sonnenschutz bei Glasfassade (Geschäfte im Erdgeschoss).

## ELEKTRO

### Elektroinstallation mit Schaltern und Steckdosen

Nicht enthalten.

### Blitzschutz

Blitzschutz inklusive.

## E-Mobilität

Jeder Tiefgaragenstellplatz wird mit einem Elektroleerrohr ausgestattet, sodass jeder Stellplatz die Möglichkeit der Montage einer Wallbox hat.

Die Montage der Wallbox erfolgt auf Sonderwunsch nach technischer Möglichkeit und in Absprache des Energieversorger.

## TELEKOMMUNIKATION

---

### Telekommunikation (Telefon und TV)

Für den Telekommunikationsanbieter und die TV-Anbindung wird vom Technikraum bis zum Übergabepunkt in der Mieteinheit eine Verkabelung ausgeführt.

## SANITÄR

---

### Sanitär

Nicht enthalten.

## HAUSTECHNIK

---

### Haustechnik

Nicht enthalten.

## KELLER | KELLERABTEILE | TIEFGARAGE

---

### Kellergeschoss versiegelt

Fußbodenaufbau mit Zementestrich und Versiegelung.

## Tiefgarage | Parkplätze asphaltiert

Für die gesamte Anlage stehen 42 TG-Stellplätze zur Verfügung. Diese sind im Kaufpreis nicht inkludiert. Die Ausführung der Tiefgarage erfolgt asphaltiert, Sicherung mittels Gittertor samt Funkhandsender.

## AUFZUGSANLAGE

### Aufzugsanlage von der Tiefgarage in jede Etage

Die Wohnanlage verfügt über eine Aufzugsanlagen, die von der Tiefgarage bzw. dem Kellergeschoß in jede Etage führt. Fußboden verfliest, Rückwand mit Spiegel.

## AUSSENANLAGE

### Allgemeine Grünflächen

#### **ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHEN:**

Humus (entspricht keinem gesiebten Humus) inkl. Besämunung bzw. Bepflanzung, die Bewässerung und Pflege erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft. Im Innenhof wird ein Feldahorn Acer Campestre (18-20 cm Stammumfang und 1m Höhe) gepflanzt.

#### **ALLGEMEINE GEHWEGE:**

Allgemeine Gehwege werden asphaltiert ausgeführt inkl. Beleuchtung.

### Hauszugang

#### **HAUSZUGANG:**

Der Zugangsbereich für den Hauptzugängen im Bauteil Nord wird mit Granitplatten wie Bestand Gehsteig ausgeführt. Der Zugangsbereich für den Hauptzugang im Bauteil Süd als Betonmonoplatten mit Besenstrichoberfläche.

### Zufahrt Tiefgarage (Asphalt)

Zufahrt Tiefgarage wird asphaltiert.

### Traufenschotter als Abschluss zur Fassade

Ausführung eines Traufenschotterbandes mit Betonleistensteinen als Abschluss zwischen Fassade und Grünbereich.

## Frostsicherer Wasseranschluss

### **WASSERANSCHLUSS AUSSEN:**

Je ein frostsicherer Wasseranschluss für Wohnungen/Geschäftsflächen mit Eigengarten, Penthousewohnungen sowie bei allg. Fläche (Spielfläche).

## Terrassen | Balkone und Loggien mit Plattenbelag

Die Terrassen (Fläche lt. Plan) werden mit Feinsteinzeug ausgeführt. Standardmäßiger Niveauunterschied FBOK zu Terrassenoberkante max. 3 cm lt. ÖNORM. Eine Entwässerungsrinne bei den Terrassentüren und Balkontüren wird ausgeführt.

## Absturzsicherung

### **ABSTURZSICHERUNG:**

Mit Stabgeländer H=100cm, Ausführung und Farbe nach Wahl des Bauträgers oder Brüstungsmauer H=100cm mit Verblechung. (Farbe nach Wahl des Bauträgers)

Bei offenbaren bodentiefen Fenster Glasabsturzsicherung (H= 100 cm).

## Briefkastenanlage mit Paketboxen

Die Briefkästen je Einheit befinden sich im Bereich des Hauszugangs.

## Bauteil Nord Lichthof

Im Bauteil Nord wird im Hauptstiegenhaus beginnend im 2. Obergeschoss ein Lichthof ausgeführt. Der Lichthof dient zur Belichtung und Belüftung des Innenliegenden Stiegenhauses und ist nach oben offen. Im Innenbereich wird dieser Gärtnermäßig mit Leberpflanzen bepflanzt und gestaltet. Die Glasflächen werden als ALU-Pfosten/Riegelkonstruktion mit Isolierverglasung lt. Energieausweis hergestellt.

## ALLGEMEINE HINWEISE

### Allgemeines

Die planliche und visualisierte Darstellung gilt, soweit nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wird, nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Hierzu ist die Textbeschreibung der einzelnen Punkte lt. Bau und Ausstattungsbeschreibung maßgebend.

Die enthaltenen **Visualisierungen** des Wohnprojektes beruhen auf der Projektkonzeption, unterliegen daher allfälligen Änderungen in der Projektierung bis zur Fertigstellung und sind daher nicht bindend.

Alle Schaubilder sowie dargestellte Einrichtungsgegenstände sind **Symbolbilder**. Sie dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht Teil des Angebots. Alle **Flächenangaben** sind gerundet und können sich geringfügig ändern.

Sofern **Produkttypen** bzw. Marken angegeben sind, werden eben jene oder gleichwertige verwendet.

Arbeiten, Bauteile bzw. Ausstattung, die nicht namentlich in der Leistungsbeschreibung angeführt sind, sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Die angegebenen **Kaufpreise** beinhalten den Grundanteil und die Anschluss- und Aufschließungskosten. **Nicht** im Kaufpreis **enthalten** ist der TG - Stellplatz sowie die Nebenkosten (3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% Ust., 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbuchseintragungsgebühr, 1,5% Vertragserrichtung zzgl. Barauslagen und USt, Beglaubigungskosten). Die Kaufabwicklung erfolgt nach dem Bauträgervertragsgesetz, Ratenplan B. Die Errichtung des Projektes sowie alle Angaben zum Projekt verstehen sich vorbehaltlich aller Bewilligungen seitens der Behörde. Änderungen vorbehalten.

### Plan-Besprechung | Änderungswünsche

Vor Baubeginn findet eine im Leistungsumfang inkludierte Besprechung der Änderungswünsche bei Compact statt (inkl. Planadaptierung und Angebot über Mehr- bzw. Minderleistungen)

Sonderwünsche innerhalb der Ausbaugewerke sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten ebenfalls durchführbar, soweit sie termingerecht bekannt gegeben und mit den zuständigen Professionisten abgestimmt werden (hier ist je Gewerk ebenfalls eine Besprechung der Änderungswünsche inkl. Planadaptierung im Leistungsumfang enthalten). Die sich aus den Änderungswünschen ergebenden Mehrkosten werden direkt mit den ausführenden Unternehmen abgerechnet. Kontakte der von Compact beauftragten Professionisten werden abhängig vom Baufortschritt bekannt gegeben. Kosten für nicht in Anspruch genommene Standardausstattung werden rückvergütet.

**Hinweis:** Planänderungen, die über die im Leistungsumfang inkludierten Änderungen hinausgehen werden mit € 110,-- exkl. MwSt./Std. in Rechnung gestellt. Sind durch Ihre gewünschten Änderungen jedoch Eingriffe in die Statik erforderlich, muss eine statische Neuberechnung erfolgen, welche je nach Aufwand mit € 150,-- exkl. MwSt./Std. verrechnet wird. Ebenso werden bewilligungs- und anzeigepflichtige Änderungen am Haus/an der Wohnung pauschal mit € 350,-- exkl. MwSt. für behördliche Angelegenheiten (z.B. Austauschpläne, Gebühren etc.) in Rechnung gestellt.

### Sonderwünsche

Sonderwünsche sind möglich, bedürfen aber der Abstimmung mit dem Bauträger bzw. der Bauleitung. Die Gesamtarchitektur der Wohnanlage, Zwischen- und Endtermine, sowie Interessen anderer Eigentümer dürfen durch Sonderwünsche nicht beeinträchtigt werden. Aus Haftungsgründen sind bis zur Objektübergabe mit eventuellen Sonderwünschen abschließend die am Bau beschäftigten Professionisten zu beauftragen. Fremdfirmen sind nicht zulässig.

## Bautechnik

Allgemein technisch notwendige Änderungen bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den in den Verkaufsplänen angegebenen Flächen um Rohbaumaße handelt. Die zulässige Toleranz von +/- 3 % sowie eventuell erforderliche Vorsatzschalen bleiben dabei unberücksichtigt. Weiters werden die Revisionsöffnungen technischer Anlagen nicht in den Polierplänen dargestellt. Es ist daher vor Einrichtung der Räumlichkeiten, insbesondere bei Einbaumöbel und Küche, unbedingt das **Naturmaß** zu nehmen.

Jedes neue Heim benötigt Zeit um auszutrocknen. Die Abgabe der **Baufeuchte** kann aber beeinträchtigt werden, wenn gewisse Vorsorgen nicht beachtet werden. Insbesondere können durch mangelndes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den in der Luft befindlichen Sporen einen besseren Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen. Bei Einbaumöbel ist auf ausreichende Hinterlüftung (~10cm) zu achten. Keinesfalls ist es empfehlenswert die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren.

Bitte beachten Sie, dass die von Ihnen gewählte Wohnung bzw. das Gebäude auf Handwerksarbeiten beruht. Geringe Maßabweichungen, Unebenheiten und/oder Haarrisse in Putz oder Beton, Risse von Trockenbauwänden und Anschlussstellen an andere (Beton, Ziegelmauerwerk...) Bauteile sind unvermeidlich und stellen keine Mängel oder Beeinträchtigungen dar. Ebenso stellen kleine Einschlüsse in Verglasung, Farbunterschiede von gleichen RAL-Tönen auf verschiedenen Materialien, kleine Kratzer an Oberflächen Mangel dar.

Wir möchten darauf hinweisen, dass es sich bei sämtlichen ausgeführten **Silikonfugen um Wartungsfugen** handelt und somit vom Eigentümer selbst in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und entsprechend in Stand zu halten sind.

Durch Materialschwindung bzw. Verformung können eventuell leichte **Haarrisse** bei den Deckenstößen bzw. bei den Anschlüssen der Zwischenwände an die Decke bzw. die Außenwand auftreten. Dies ist unvermeidbar und stellt lt. aktuellem Stand der Technik keinen Mangel dar.

Naturprodukte wie z.B. Parkettböden oder Holzterrassenbeläge aber auch Fliesen, Betonplatten, verzinkte Geländer bzw. Stahlkonstruktionen usw. können aufgrund der Herstellung und Verarbeitung leichte Struktur-, Größen- und Farbunterschiede aufweisen.

Weiters weisen wir darauf hin, dass sich der Fußbodenaufbau etwas setzen kann/darf. Infolgedessen kann es zu einer Fugenbildung zwischen Bodenbelag und Sesselleiste kommen.

Ebenso wird darauf hingewiesen, dass Böschungen bis zur Durchwurzelung nicht betreten werden dürfen, Rasenflächen speziell bei Starkregen bis zur Durchwurzelung Pfützen aufweisen können und frisch gesäter Rasen durch regelmäßige Bewässerung von der kaufenden Partei gleichmäßig feucht gehalten werden muss.

**Bitte beachten Sie, dass alle notwendigen Wartungen von wartungsbedürftigen Anlagen und Geräten beauftragt und durchgeführt werden.**

## Betreten der Baustelle

Vor der Übergabe ist aus Gründen der Unfallgefahr, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle verboten! Lokalausweise sind nur in Begleitung der Bauleitung und mit festem Schuhwerk gestattet. Die Mitnahme von Kleinkindern (auch in Kinderwagen oder Kindertragen) und Kinder unter 12 Jahren ist jedenfalls nicht gestattet. Bei Missachtung haftet der Hauswerber/Käufer für alle auftretenden Schäden!

# KONTAKT

“ Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!



immobilien  
bär



Lukas Gabriel BSc.

T: +43 664 10 49 381

E: [lukas.gabriel@immobaer.at](mailto:lukas.gabriel@immobaer.at)

Linzer Straße 26 - A-4701 Bad Schallerbach  
Bürozeiten: Mo - Do 09:00 - 12:00 Uhr

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

Medieninhaber, Herausgeber,  
Verleger und Hersteller:  
Konzeptmühle GmbH,  
Linzer Straße 26,  
4701 Bad Schallerbach



Herstellungs-  
und Verlagsort:  
Bad Schallerbach

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. Die Kaufnebenkosten wie 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr sowie Kaufvertragskosten und Treuhandabwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten! 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. Bei manchen Bild wurden KI-basierte Bildbearbeitungstechnologien ausschließlich zur ästhetischen Optimierung eingesetzt, etwa zur Anpassung von Licht, Farben oder Wetterstimmungen. Der tatsächliche Bildinhalt, dargestellte Objekte sowie die reale Situation zum Zeitpunkt der Aufnahme wurden dabei nicht verändert. Die Bearbeitung dient ausschließlich der visuellen Verbesserung und stellt keine inhaltliche Veränderung oder Manipulation der dargestellten Szene dar. Fotos: Linda Zechmeister, [www.unsplash.com](http://www.unsplash.com), [www.istockphoto.com](http://www.istockphoto.com), [www.pexels.com](http://www.pexels.com). Verwendete Karten- und Standortdarstellungen stammen von Google Maps. Kartendaten © Google.