

## Projekt H56

4100 Ottensheim, Hostauerstraße 56



**(Schlüsselfertig)**

VORABZUG Stand 19.05.2026

7 Eigentumswohnungen, davon 2 Wohnungen mit Doppelhauscharakter, direktem TG-Zugang und Garten, 4 Eigentumswohnungen zwischen 59 und 92m<sup>2</sup> mit Garten oder Balkon sowie einer Penthouse-Wohnung mit separater Liftfahrt.

### Ausstattung & Highlights

- Ziegelmassivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung mit Wärmepumpe
- Kunststoffenster mit Alu-Beklippsung & 3-fach Isolierverglasung
- Großzügige Glasfronten
- Hochwertige Parkettböden, großformatige Fliesen, wahlweise Vinyl
- Innentüren mit Holzumfassungszargen
- Moderne Sanitärausstattung von namhaften Markenherstellern
- Balkonbeläge aus Feinsteinzeug aufgeständert
- Vorbereitung für elektrischen Sonnenschutz
- Vorbereitung für E-Mobilität in der Tiefgarage

#### 1. Allgemein

1.1. Lage und Situierung: Hostauerstraße 56, 4100 Ottensheim

1.2. Gesamtzahl der Wohnungen: 7

## 2. Bauausführung

- 2.1. Fundamente:  
Lt. statischer Berechnung zw. Planung erforderliche Dimensionierung und Bewehrung.
- 2.2. Kelleraußen- und Innenmauerwerk:  
Geschalter Beton mit Feuchtigkeitsisolierung, Stahlbetonwände innen roh.
- 2.3. Außenmauerwerk für Wohngeschosse:  
Hochlochziegel und oder Stahlbetonmauerwerk 20/25 cm dick inkl. Wärmedämmverbundsystem 20 cm bzw. lt. Energieausweis
- 2.4. Innenmauerwerk für Wohngeschosse:  
Trennwände aus 25 cm Ziegelmauerwerk bzw. 20/25 cm Stahlbetonmauerwerk verputzt bzw. gespachtelt weiß gemalt.  
Nichttragende Innenwände aus 10 cm Hochlochziegel, verputzt weiß, Bad und WC verputzt weiß bzw. teilweise verflies.
- 2.5. Decken:  
Stahlbetondecke lt. statischem Erfordernis.
- 2.6. Stiegen:  
Stahlbeton (Fertigteil oder Ortbeton) mit Schallschutztrennung.
- 2.7. Dachkonstruktion:  
Stahlbetondecke lt. statischem Erfordernis bzw. lt. Plan.
- 2.8. Fußboden-Unterkonstruktion:  
Estrich auf Trittschalldämmplatten schwimmend verlegt (in Wohngeschossen Heizestrich). Es kann mit der Fußbodenheizung im Sommer auch gekühlt werden (ca. 3 – 4 C° Kühlung möglich).
- 2.9. Deckenuntersichten:  
Malfertig gespachtelt, weiß gemalt.
- 2.10. Innenputz Wände:  
Wohnräume: Maschinengipsputz, Gipszement  
Bad- & WC-Bereich, weiß gemalt.
- 2.11. Außenputz:  
2 mm Silikonharzputz – Farbe nach Angabe Architekt.

## 3. Ausstattung

- 3.1. Allgemein:
  - Fenster und Loggien- bzw. Terrassentüren lt. Plan:  
Fensterkonstruktionen Kunststoff weiß, Außendeckschale in Alu – Farbe nach Angabe Architekt. Standard Drücker Niro / Alu eloxiert, z.T. Fixverglasung, sonst mit Drehkipp – Flügel mit 3-Scheiben Isolierverglasung. Schallschutzanforderung lt. Baubescheid.

Im Erdgeschoss werden absperrbare Fenstergriffe ausgeführt. Fenstersohlbänke außen Alu pulverbeschichtet – nach Angabe Architekt. Fensterbänke innen aus Werzalit weiß oder gleichwertig. Hebeschiebekonstruktion in Penthouse-Wohnung.

- Wohnungseingangstüren Top 01 – 05:  
Holztürblatt – weiß – mit Stahlzarge, einbruchshemmend mit Spion.  
Farbe Tür und Zarge weiß mit Einbauzylinder und Edelstahldrücker innen und außen mit Knauf. Brandschutzanforderungen t. Baubescheid.  
Wohnungseingangstüren Top 06 – 07:  
Hauseingangstüre als Alukonstruktion mit satinierter Glasfüllung mit Fixteil und Drehtüre, einbruchshemmend. Farbe lt. Wahl Architekt mit Einbauzylinder und Edelstahldrücker innen und außen Knauf.
  - Innentüren:  
Vollbau-Röhrenspantüren weiß lackiert, Edelstahl Drückergarnitur mit Rosetten, WC und Bad Türen mit WC Garnitur. Holzzargen weiß lackiert mit Gummidichtung.
  - Fußböden:  
Wohnräume, Kochen, Zimmer, Schlafzimmer, tlw. Flur lt. Plan: Hochwertiger Echtholz Parkettboden in Eiche od. glw. inkl. Massivholz-Sesselleisten oder wahlweise hochwertiger Vinylboden.  
Bad, WC, tlw. VR/Küche lt. Plan: Feinsteinzeug 60/60 cm.  
Stiege mit Feinsteinzeug 30/60 cm.  
Terrasse / Balkon / Loggia: Feinsteinzeugplatten 60/60/2 aufgeständert.
  - Schalter und Steckdosenausführung:  
Fabrikat: Busch & Jäger Design Future Linear, weiß od. glw.
  - Behandlung der Wände und Decken:  
Verputzt bzw. gespachtelt, weiß gemalt mit hochwertiger Dispersionsfarbe, Q2.
  - Beheizung:  
Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, welche eine Kühlung von bis zu 3 – 4 C° im Sommer ermöglicht. In der Penthouse-Wohnung wird zusätzlich noch eine bauteilaktivierte Betondecke ausgeführt, um eine noch bessere Kühlung ohne Klimaanlage zu ermöglichen. Die Regelung erfolgt über das Zentralsteuergerät im Wohnbereich.
- Lüftung:  
Mechanische Be- und Entlüftung je Wohneinheit mit einem Wohnraumlüftungsgerät samt Gegenstromwärmetauscher.
- Warmwasserbereitung:  
Das Warmwasser wird dezentral je Wohnung mit intelligenten Warmwasserspeichern energiesparend und hygienisch hergestellt.

- 3.2. Vorraum:  
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.

- 3.3. Bad/WC:  
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.  
Sanitärausstattung lt. Ausstattungsliste.
- Bad: Fliesen Wand 30/60 weiß matt 2,10 m hoch verflieset.  
WC: Fliesen 1,20m hoch verflieset  
Sanitärausstattung LAUFEN oder glw.  
Einbaubadewanne / Dusche je nach Wohnungstyp lt. Plan.  
Handbrause (nur bei Badewanne).  
Füll- und Brausebatterie (Einhebelmischer) (nur bei Badewanne).  
Dusche mit Duschtasse, Brausebatterie und Handbrause.  
Wand-WC-Anlage mit Einbauspülkasten.  
Waschbecken mit Einlochbatterie (Einhebelmischer), Doppelwaschbecken lt. Plan.  
Waschmaschinenanschluss im Bad bzw. lt. Plan auch im AR möglich.
- 3.4. Wohnküche:  
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.  
Warmwasser, s. Punkt „Warmwasserbereitung“.  
(Fußboden, Malerei, Fenster, Türen wie 3.1.)
- 3.5. Schlaf- und Kinderzimmer:  
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.  
(Fußboden, Malerei, Fenster, Türen wie 3.1.)
- 3.6. Terrasse / Balkon / Loggia:  
Elektroinstallationen lt. Pläne bzw. Anzahl lt. Ausstattungsliste.  
Außenwasseranschluss je 1 Stück pro Wohneinheit bei Gartenwohnungen bzw. bei Penthouse-Wohnung.  
Terrasse / Balkon / Loggia: Feinsteinzeugplatten 60/60/2 aufgeständert.
- 3.7. Sonnenschutz:  
Es sind WDVS-Unterputzkästen aus Alu inkl. Leerrohre für die Stromzuleitungen für den etwaigen nachträglichen Einbau von Raffstores bauseits vorgesehen.

## **4. Gemeinschaftsanlagen und Sonstiges**

- 4.1. Eingangsbereich Häuser:  
Elektroinstallationen lt. Pläne.  
Briefkästen im Stiegenhaus im EG von Top 01 – 05 und bei Top 06 und 07 jeweils vor der Haustüre außen.  
Fahrräder, Müll, Situierung und Größe lt. Pläne.  
Vorplatzbelag lt. Pläne.
- 4.2. Keller- und Tiefgarage:  
Böden der Parteikeller, Müll- und Technikraum Estrich mit versiegelter Oberfläche.  
Tiefgarage – Asphalt
- 4.3. Außenanlagen lt. Pläne

4.4. Zaun lt. Pläne

4.5. Elektroausstattung allgemein:

Die gesamte Anlage wird aus dem öffentlichen Stromnetz der Energie AG versorgt. Die Keller/TG- und Stiegenhausbeleuchtung wird über Bewegungsmelder geschaltet. Die Außenbeleuchtung (Eingangsbereich) über Dämmerungsschalter und Schaltuhr geschaltet.

Das gesamte Gebäude wird mit einer Blitzschutz-Erdungsanlage gemäß ÖVE/ÖNorm ausgestattet. Die Sicherungsautomaten der Wohnungen sind in Subverteilern untergebracht. Für die Wohnungen 01 – 05 gibt es eine Gegensprechanlage mit Türöffner, eine Türklingel im Hauseingangsbereich sowie eine weitere Türklingel vor der Wohnungseingangstür. Die Gegensprechanlage ist für eine spätere Nachrüstung mit Video vorbereitet. Die Wohnungen 06 + 07 erhalten eine Klingelanlage mit Taster vor der Eingangstüre. Die Stromzähler sind im Verteilerschrank im Kellerbereich (Technikraum) installiert.

## 5. Elektroinstallationen – Ausstattungsliste

Diese Auflistung soll eine Größenordnung der Ausstattung darstellen, aufgrund unterschiedlicher Grundrisse kann es zu Änderungen kommen.

### Empfang/Diele/Garderobe/Flur:

1-2 Deckenauslässe

2x Aus-, Wechsel- oder Kreuzschalter, ev. Taster – bzw. Bewegungsmelder

2x Reinigungssteckdosen (unterhalb Lichtschalter)

1x Innenteil Türschalter (Monitor als Sonderwunsch möglich) nur bei Whg. 01 – 05

1x UP-Wohnungsverteiler (Starkstrom)

1x UP-Wohnungsverteiler (Schwachstrom)

### Abstellraum:

1x Deckenauslass

1x Reinigungssteckdose

Je nach Grundriss ev. Steckdose für Waschmaschine

### WC:

1x Deckenauslass

1x Ausschalter

### Bad:

1x Deckenauslass

1x Wandauslass über Waschbecken

1x Ausschalter (ev. außenliegend – je nach Schutzabstandsmöglichkeit)

1x Steckdose für Waschmaschine, wenn nicht im AR

1x Doppel-Steckdose bei Waschbecken

1x Leerrohr für Potentialausgleich Badewanne

### Kinderzimmer:

1x Deckenauslass

1x Wechselschaltung

1x Reinigungssteckdose (unterhalb Lichtschalter bei Tür)

1x Doppel-Steckdose

1x Einzelsteckdose

1x Leerverrohrung TV/Internet/Telefon (in Kombination mit Doppelsteckdose)

1x Brandmelder (unvernetzter Batteriemelder)

## Terrasse/Loggia/Balkon:

- 1x Deckenleuchte
- 1x Ausschalter (innenliegend)
- 1x FR-Steckdose mit Klappdeckel

## Schlafzimmer:

- 1x Deckenauslass
- 1x Wechselschaltung
- 1x Reinigungssteckdose (unterhalb Lichtschalter bei Tür)
- 2x Doppel-Steckdose
- 1x Einzelsteckdose
- 1x Leerverrohrung TV/Internet/Telefon (in Kombination mit Doppelsteckdose)
- 1x Brandmelder (unvernetzter Batteriemelder)

## Küche/Esszimmer/Wohnzimmer:

- 1x Deckenauslass
- 1x Aus- Wechselschalter
- 1x Wandauslass für Arbeitsbeleuchtung mit Schaltstelle
- 1x Reinigungssteckdose (unterhalb Lichtschalter)
- 1x Geräteanschlussdose 5-polig (E-Herd)
- 1x Geschirrspüler
- 1x Steckdose Kühlschrank
- 1x Steckdose Dunstabzug
- 2x Doppel-Steckdosen (Arbeitssteckdosen)

## Wohnzimmer:

- 2x Deckenauslässe (getrennt schaltbar)
- Serien-, Wechsel- oder Kreuzschaltungen (entsprechend der Türzahl)
- 1x Reinigungssteckdose (unterhalb Lichtschalter)
- 1x Doppel-Steckdose
- 1x Telefon/Internet Anschlussdose
- 3x Einzelsteckdosen
- 1x Brandmelder (unvernetzter Batteriemelder)
- 1x Raumthermostat

## Kellerabteil für Wohnung 06 – 07:

- 1x Wandleuchte
- 1x Ausschalter (innenliegend)
- 1x FR-Steckdose mit Klappendeckel

## Kellerabteil für Wohnung 01 – 05:

- Leerrohr für Stromanschluss (über eigenen Zähler)

Die Stromzählung wird jeder einzelnen Wohnung zugeordnet.

Die TV-Steckdose im Wohnzimmer ist an das Kabelnetz des örtlichen Kabelbetreibers angeschlossen.

Weiters können gegen Aufzahlung von einem im Vorzimmer befindlichen Verteiler über vorhandene Leerrohre sämtliche Schlafräume mit Kabel-TV sowie Internetzugang versorgt werden.

Die Telefonverkabelung erfolgt im Zuge der Telefoninstallation durch die Telekom bzw. den Anbieter.

Die Telefonanmeldung samt Kostentragung fällt in die Sphäre des Wohnungswerbers.

6. Sanitärausstattung Elegant

**WC-Anlage/WC-Betätigungsplatte:**

Laufen od. glw.  
Geberit od. glw.



**Handwaschbecken:**

Laufen od. glw.  
Hansa Nova Standventil (Kaltwasser Armatur) od. glw.



## Waschtischanlage Bad:

Laufen od. glw.  
Hansa Waschtischmischer, chrom od. glw.



## Badewannenanlage:

Einbauwanne 180/80 cm weiß od. glw.  
Hansa Ligna Wand-WFB-Mischer chrom od. glw.  
Hansa Viva Brausegarnitur mit Halter 1-strahlig, Schlauch 125cm, chrom od. glw.



## Duschanlage:

Mineralgussduschtasse 120/90 cm mit „Safetybox“ od. glw.  
Hansa Ligna EH-Brausebatterie, chrom od. glw.  
Hansa Viva Brausegarnitur 900mm 3-strahlig, chrom od. glw.



**Waschmaschinenanschluss:**

HL 406 Waschgeräte Einbausifon DN40/50 int. Wasseranschluss + Auslaufhahn  
R1/2" od. glw.



**Echtholzboden Eiche**

Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer (Küche/AR/Flur je nach Plan)

**Feinsteinzeugfliesen (Formate in 60x60)**

Bodenfliesen Bad, WC (Küche/AR/Garderobe/Flur je nach Plan)



## Bau- und Ausstattungsänderungen, Sonderwünsche

Um Ihnen die Abwicklung Ihrer Sonderwünsche zu erleichtern, erlauben wir uns Ihnen folgende grundsätzliche Informationen zu geben:

Änderungen auf Wunsch des Eigentümers sind selbstverständlich grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baufortschrittes bewirken und nicht in Widerspruch zu behördlichen Bestimmungen oder Auflagen stehen.

Für Ihre Sonderwunschplanung stehen Ihnen wir bzw. das Architekturbüro Two in a Box zur Verfügung.

Die Planungsaufwendungen können nach Bekanntgabe Ihrer Wünsche definiert werden. Eine reibungslose Sonderwunschabwicklung ist nur mit einer mit den Fachplanern abgestimmten Planung unseres Architekten gewährleistet.

Sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind (z.B. versetzen von Wänden, Türen etc.) und mit einem Bauplanwechsel verbunden sind, hat der Wohnungswerber zu tragen.

In der Regel sind tragende Wände, Stiegen, Installationsschächte in ihrer Lage unveränderbar. Um die architektonische Qualität zu wahren, sind ebenso Fenster und Wohnungs- bzw. Hauseingangstüren nicht veränderbar.

Bei Änderungen an nicht tragenden Wänden hat der Wohnungswerber das Einverständnis mit dem Projektanten herzustellen, um eine eventuell erforderliche, allenfalls mit Kosten verbundene Neuberechnung der Heizkreisläufe der Fußbodenheizung zu veranlassen.

Eine Änderung an nicht tragenden Wänden macht zusätzlich meist eine Änderung der Elektroplanung (Raumthermostat, Steckdosen, Lichtschalter, Lichtauslässe) erforderlich.

Mehr- und Minderkosten sind zwischen Käufer und den am Bau beauftragten Professionistenfirmen unter Abstimmung mit dem Bauträger / der Baufirma direkt abzurechnen.

Unsererseits wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Sonderwunschbeauftragung keine Vorauszahlungen an die beauftragten Professionisten erfolgen dürfen.

## Allgemeines

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit, sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen. Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen besseren Nährboden bieten.

Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen. Keinesfalls ist es empfehlenswert die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren, da die Abgabe der in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit unterbunden bzw. verzögert wird. Die Wohnungen werden mit einem Wohnraumlüftungsgerät be- und entlüftet. Das Gerät ist jedoch mit einer Feuchterückgewinnung ausgestattet was in späterer Folge das Extreme reduzieren der Luftfeuchtigkeit verhindern soll. Aufgrund dieser Funktion ist es aber bei dem Austrocknungsprozess nötig auch herkömmlich zu lüften vor allem in der trockenen, kalten Jahreszeit, um die vorhandene Feuchtigkeit abtransportieren zu können. Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung.

Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und nicht notwendigerweise einen Mangel darstellen.

Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen zulässig sind und Putzstärken, sowie Verfliesungen in den Plänen nicht ausgewiesen werden. Wandverbauten an Außenwänden können eine Störung des Klimahaushaltes bewirken, was die Bildung von Schimmelpilzen an der Wandoberfläche zur Folge hat. Es ist daher für eine entsprechende Konvektion hinter Einbaumöbeln zu sorgen.

**Raumhöhen:**

Es können die Raumhöhen teilweise aufgrund von Unterzügen und abgehängten Decken etc. variieren.

**Elastische Verfugungen:**

Elastische Verfugungen sind aufgrund ihrer stofflichen Eigenschaften als Wartungsfuge anzusehen und gelten daher nicht als Abdichtung. Ihre Funktion muss vom Eigentümer in regelmäßigen Abständen überprüft und das Material gegebenenfalls erneuert werden, um Folgeschäden zu vermeiden.

Es wird auf das Merkblatt Nr. 1 des Österreichischen Fliesenverbandes zum Thema Wartungsfugen hingewiesen.

**Abdichtungen der Spritzwasserbereiche:**

Die Bäder inkl. ihrer Spritzwasserbereiche (Duschen / Badewannen) werden mittels alternativer Abdichtungen (Fliesenlegerabdichtungen) auf der Estrichebene vollflächig inkl. Hochzug abgedichtet (direkt unter den Fliesen). Eine anderweitige Abdichtung des Bauwerks lt. Ö-Norm 3692 ist nicht vorgesehen und wird nicht ausgeführt.

**Baustellenbesuche im Rahmen der Sonderwunschabwicklung:**

Der Gesetzgeber hat mit dem Bauarbeitenkoordinationsgesetz - BauKG festgelegt, dass auf Baustellen vom Bauherrn Schutzmaßnahmen vorzusehen sind, die eine Gefährdung verhindern sollen. Wir ersuchen Sie daher, vor dem Betreten der Baustellen mit der Ihnen namhaft gemachten Person Kontakt aufzunehmen und die von ihm in Abhängigkeit von den Gefahren des Baubetriebes bekanntgegebenen Schutzmaßnahmen einzuhalten (Helm, Schuhwerk, Beleuchtung der Baustelle etc.)

Die in den Bauplänen ausgewiesenen Wohnnutzflächen sind Rohbaumaße (ohne Berücksichtigung der Putzstärken). Geringfügige Veränderungen bis 3% 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.

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Visualisierungen sind als symbolhafte Darstellungen zu verstehen und nicht bindend. Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften sowie technische Erfordernisse bleiben vorbehalten. Detailänderungen vorbehalten.

Zahlungsplan gem. § 10 BTVG (Ratenplanmodell B)

Bei Zahlung nach Ratenplan ist der vereinbarte Preis in Raten zu entrichten, die jeweils erst nach Abschluss der folgenden Bauabschnitte fällig werden.

Zu nachstehenden Terminen sind folgende Teile des Preises fällig:

- 10 % bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung
- 30 % nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs
- 20 % nach Fertigstellung der Rohinstallationen
- 12 % nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung
- 17 % nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes

• 9 % nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z. 1 BTVG)

• 2 % nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährungsleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4) gesichert hat.

### Schlussbemerkung

Diese Bau- u. Ausstattungsbeschreibung entspricht der, dem derzeitigen Planungsstand entsprechenden Genauigkeit.

**Änderungen vorbehalten!**