

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Stand 12.03.2026

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

Lage:

Das in Nähe des Zentrums von Gmunden gelegene, ca. 700 m² große Grundstück mit der Adresse Koppenstrasse 33, wird von der Koppenstrasse, der angrenzende Liegenschaft sowie der Traun begrenzt.

Widmung:

Die Widmung lautet Freiland.

Erschliessung:

Die Erschliessung der Liegenschaft mit PKW´s erfolgt über die Koppenstrasse. Die Stellplätze sind als Freiparker auf der Liegenschaft situiert. Fussläufig ist die Villa über die Koppenstrasse bzw. in weiterer Folge über die Bahnpromenade zu erreichen. Im Nahebereich befindet sich der Bahnhof Bad Aussee, mit Anschluss an das nationale und internationale Bahnnetz samt täglicher IC Direktverbindung nach Wien.

Beschreibung des Wohnhauses:

Generalsaniertes Bestandshaus. Zwei Wohngeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoß. Zentrales Stiegenhaus mit Aufzug. Je Geschoss zwei Wohnungen.

Nutzflächen:

Gemäß Plan

Gestaltung:

Das bestehende Objekt wird behutsam im historischen Stil renoviert sowie um Balkone im traditionellen Stil erweitert.

Bauweise:

Bestehende Ziegelmassivbauweise mit (Außen)Wandstärken von 30 bis 60 cm. Tramdecken mit Massivestrich. Kreuzwalmdach mit abgesetztem Turm. Holzdachstuhl.

Heizung / Kamine:
Die Wohnungen werden zentral mit Heizenergie und Warmwasser versorgt. Je Wohnung ein oder mehrere Übergabepunkt(e) mit Wärmeenergiemessung. Nach Wahl des Verkäufers können die zentralen Teile (Wärmepumpe/Zentralkessel) der Wärmeversorgungsanlage durch ein EVU auf eigene Kosten und Risiko errichtet und betrieben werden oder alternativ – sofern vorhanden – die Villa an ein Fernwärme/kältenetz angeschlossen werden. In beiden Fällen entstehen durch die komplette Auslagerung höhere Betriebskosten.

Ein Kamin (16 oder 18 cm Durchmesser) in Abstimmung mit dem zuständigen Rauchfangkehrer je Wohnung auf Bestellung (Zusatzleistung Kosten EUR 9.000,-- / keine Zuluftversorgung).

Niederschlags- und Fäkalwässer:

Diese werden in Abfallrohren in das öffentliche Kanalnetz (Regenwasser mit Rückhaltevorrichtung) eingeleitet.

AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG:

Allgemeine Flächen:

- Stiegen / Podeste / Gänge: Fliesen oder Feinsteinzeug oder Kunststeinbelag
- Außenwege, Einfahrt und Parkplätze: Asphalt und/oder Betonkleinsteinpflaster und/oder Beton mit Besenstrich oder Rasengittersteine.

- Etwaige Gartenwege: Kiesel bzw. Betonsteinkleinpflaster

Balkone, Terrassen:

- Betonsteinplatten/Keramikplatten aufgeständert bzw. im Kiesbett verlegt oder Holzbelag (Lärche)

Wohn(Boden)flächen:

- Wohn- und Schlafräume, Küchen: Parkettboden (z.B. Kährs European Collection 3 Stab Eiche Lecco; oder ähnliches).
- Nassräume: Feinsteinzeug oder Fliesen 60/60 bzw. 30/60

Wandoberflächen:

- Treppenhaus und Allg. Flure, Eingangsbereich, Vorräume: Volldispersionsanstrich oder Silikatfarbe weiß. Wohnräume, Wohnküchen, Zimmer, Abstellraum, Flur, Vorräume: Innenputz und/oder Spachtelung (Betonwände). Soweit nicht andere Beläge vorgesehen sind, werden alle Wände mit Silikatfarbe oder Dispersion gemalt.
- Bad: Verfliesung auf Wänden mit Sanitärausstattung, Fliesen weiß bis Zargenoberkante, Format 60/60 bzw. 30/60. Abdichtung insbesondere im Spritzbereich der Duschen und der Badewannen. Kristallspiegel in Fliesen eingelassen oder darüber gesetzt, Breite 60 bis 120cm Höhe nach Wahl (Wandleuchte wird am Spiegel befestigt).
- WC: Fliesen weiß bis Zargenoberkante, UP-Spülkasten, Format 60/30 bzw. 60/60
- Kristallspiegel in die Fliesen eingelassen bzw. darüber, Größe ca.60x60.
- Sichtbarer Bereich im Stiegenhaus und allgemeine Flure: Innenputz und/oder Spachtelung und gestrichen, Farbton weiß.

Fenster:

- Wohnräume, allgemeine Räume:
    - Kunststoff Fenster (Farbe nach Wahl des Verkäufers), profildimensioniert nach statischer Erfordernis, thermisch getrennt. U-Wert und Schalldämmmaß gemäß Behördenvorschrift und Bauphysik. Bei den Fenstertüren auf die Balkone oder die Terrassen außen zusätzlich Muschelgriff.
- Sohlbänke, Fensterbänke: Außenfensterbänke Aluminium oder Kunst/Naturstein, Innenfensterbänke Kunststein oder Naturstein

Türen:

- Einlagerungsräume: Röhrenspantüren bzw. Brandschutztüren sofern erforderlich
- Innentüren:
    - Standard: beschichtete Röhrenspan-Türblätter, Farbe weiß, ca. 30 - 40 mm stark, versetzt in Holz(Spanplatten beschichtet)türstöcken (Farbe weiß), mit Glaslichte (bei Türe zu Wohnzimmer)
    - Premium: Glastüren (nach Wahl Käufer Milchglas) mit Holz(Spanplatten beschichtet)türstöcken
- Wohnungseingangstüren:
    - Oberfläche beschichtet oder echtholz(furniert) fertig behandelt, in gestrichener Holz- oder Stahlzarge, versetzt mit umlaufender Dichtung
- Terrassentüren: Kunststofftüren samt Verglasung
- Hauseingangstüren: Holztür, Farbe nach Wahl der Verkäuferin

Sanitär- und Lüftungsinstallation, Einrichtungsgegenstände:

Sämtliche Leitungen und Einbauten sind unter Putz oder in Decken und Fußböden, bzw. Vorsatzschalen geführt. – Ausgenommen Keller sowie Stiegenhäuser im Kellerbereich (Verlegung ober Putz)

<u>Rohinstallation</u>

- Abwasserleitung: PVC-Rohre, Einlaufgullies bzw. Rigol, teilweise mit Geruchsverschluss

- Kalt- u. Warmwasserleitungen: Wassernetz ab dem Wasserzähler. Hauptleitungen aus Kunststoff, Innenleitungen aus Kunststoff Ö-NORM entsprechend isoliert. Sämtliche Zirkulations-, Warm- und Kaltwasserleitungen samt allen Formstücken, Einbauten und Wasserzählern sind entsprechend isoliert.

Installationsausstattung:

- WC: Wandflachspülklosett weiß Fabrikat Laufen Pro Wand WC flach mit integriertem Unterputzspülkasten (Marke Geberit), Sitzbrett Marke Laufen Pro WC-Sitz mit Deckel dazu passend, weiß oder glgw.
- Handwaschbecken weiß Laufen Pro A mit Kaltwasseranschluß oder glgw..
- Bad mit Wanne Marke SH Europa Normaly weiß, Einhebelwannenfüll- und Brausegarnitur (Marke Hansa Vantis), Schubstange mit Handbrause und Schlauch Fabrikat: Hansa Basicjet oder glgw.
- Waschtisch Laufen Pro Waschtisch weiß oder glgw.:
- Waschmaschinenanschluss: Waschmaschinenanschluss (Zu- und Ablauf – Zulauf separate Absperrung).
- Küchenanschluss: Alle Anschlüsse und Abflüsse für die Küche (Kalt- und Warmwasser, Geschirrspüler etc.) sind inkl. der Eckventile hergestellt
- Etwaige Duschen als verflieste Bereiche mit Bodenablauf ausgeführt. Verglasung (Spritzwand) gegen Aufpreis.

Lüftung:

- Lüftung von nicht mit Fenstern versehenen Sanitärräumen: Mechanische Raumentlüftung und Absaugung Marke Limodor o.ä. mit Lichtimpulseinschalter (bei WCs) und Nachlaufrelais evt. separat schaltbar.

Heizung und Warmwasseraufbereitung in den Wohnungen

- Die Wohnungen werden zentral beheizt samt Zählung je Wohneinheit. Heizenergie wird mittels zentraler Luft/Wasserwärmepumpen gewonnen.
- Im Sommerbetrieb wird allenfalls (Aufpreis) statt Warmwasser Kaltwasser für die Fussbodenheizung zur Verfügung gestellt (Ebenfalls Zählung je Wohneinheit)
- Wohnraumheizung: Ausführung als Fussbodenheizung
- Alle Wohnungen werden mit einem elektronischen Raumthermostat mit Schaltuhr gesteuert je Wohneinheit.
- Auslegungstemperaturen: Wohn- und Aufenthaltsräume sowie WC: 21 - 23°C; Bäder: 24-26°C; Vorraum: 19 - 22°C
- Heizungsverrohrung: mittels Stahlrohren oder Kunststoffrohren im Estrich bzw. Wand- und Sockel verlegt
- Einrohraußenarmatur (Fabrikat Kemper oder glw.) gegen Aufpreis (ausgenommen Wohnungen mit Gartenanteil oder DG-Wohnungen).
- Warmwasserversorgung: nach Wahl des Verkäufers dezentrale (elektrische) Aufbereitung (z.B. Warmwasserspeicher) je Wohneinheit oder zentrale Versorgung

Nach Wahl des Verkäufers können die zentralen Teile (Wärmepumpe/Zentralkessel) der Wärmeversorgungsanlage durch ein EVU auf eigene Kosten und Risiko errichtet und betrieben werden oder alternativ – sofern vorhanden – die Villen an ein Fernwärme/kältenetz angeschlossen werden. In beiden Fällen entstehen durch die komplette Auslagerung höhere Betriebskosten.

Elektroinstallation

Allgemeines

- Es kommen Schalter, Steckdosen, sowie Antennen und Telefonsteckdosen der Marke Busch & Jäger Serie Reflex SI, Berker, Farbe weiß zur Ausführung oder glgw.
- Alle Lichtauslässe in jedem Raum von einem oder mehreren Raumzugängen aus schaltbar (Aus, Wechsel- oder Kreuzschalter). Unterputz-Verteilerkästen sind mit mindestens 5 Sicherungen sowie mindestens 2 Sicherungs(Plätze) Reserve im Vorraumbereich der Wohnungen eingerichtet. Außenbeleuchtung gesteuert über Dämmerungsschalter und/oder Bewegungsmelder.

- Allfälliger Sonnenschutz sofern elektrisch betrieben funkgesteuert
- Allgemeines: Elektroinstallation ab Hausanschlußkasten, Blitzschutzanlage mit Banderder.

Wohnzimmer mit Kochnische und Eßbereich:

- 1 - 3 Deckenauslässe mit Ausschalter oder Wechselschalter
- 2 - 3 Schukosteckdosen
- 1 Fernsehdose mit Zwei- oder Dreifachschukosteckdose
- 1 Mediendose (bei Fernsehdose) mit Abdeckung wie Schalterprogramm samt Schukosteckdose
- Premium: Zusätzlich 1 x LAN Dose

Kochnische im Wohnzimmer - Arbeitsbereich:

- 1 Wandauslaß mit Ausschalter für Arbeitsflächenbeleuchtung
- 1 einfache Schukosteckdose für Kühlschrank
- 1 einfache Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 1 - 2 Doppel - Schukosteckdosen im Arbeitsbereich
- 1 E-Herd-Anschluss 400 Volt

Zimmer:

- 1 Deckenauslaß mit Ausschalter beim Eingang
- 2 – 4 Schukosteckdosen
- 1 Fernseh- mit Zwei- bis Dreifachschukosteckdose (in jedem Schlafzimmer pro Wohnung)
- Premium: Zusätzlich 1 x LAN Dose

Vorraum:

- 1 bis 2 Deckenauslässe mit Wechselschalter oder Kreuzschalter
- 1 Schukosteckdose
- 1 Videogegensprechanlage mit elektrischem Türöffner für den Strassenzugang und teilweise Klingeltaster außen neben Wohnungseingangstüre
- 1 Mediendose mit Abdeckung wie Schalterprogramm; mit Einfach- bzw. Doppelschukosteckdose.

Terrassen/Dachterrassen – Balkone/Loggien:

- 1 Wandauslass mit Ausschalter.
- 1 Steckdose mit Deckel

Bad:

- 1 Wandauslass mit Ausschalter
- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 - 2 Schukosteckdosen mit Deckel
- 1 Waschmaschinenanschluss (alternativ im Abstellraum)
- Premium: 1 Mediendose

WC:

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter

Abstellraum:

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose

Stromkreise:

- 1 – 2 Zähler allgemein
- 1 Zähler je Wohnung

Je Wohnungseinheit:

- 1 Stromkreis E-Herd 3 x 400 V
- 1 Stromkreis Geschirrspüler
- 1 Stromkreis Waschmaschine
- 2-5 Licht- bzw. Steckdosenstromkreise bzw. kombinierte Licht- und Steckdosenstromkreise
- Premium: 1 seperater Kellerabteilstromkreis

Telekabel:

Anschluss an Telekabel bis zu den jeweiligen Steckdosen

Rufanlage:
Elektrische Türöffner mit Gegensprechanlage bei jedem Zugang von der Straße bis in jede Top Videosprechstellen beim Zugang zum Haus inkl. beleuchteten Topschildern, Videosprechstellen als Wandapparat

Geländer

- Stiegenhaus: Stahlgeländer (wo erforderlich) lackiert oder verzinkt, allenfalls beschichtet
- Außengeländer (Balkone-Terrassen-Dachterrassen): Stahlgeländer lackiert oder verzinkt, allenfalls beschichtet

Aufzugsanlagen

- Schachtaufzug als Personenaufzug mit Seilantrieb gemäß Plan. Marke Otis oder glw.
- Digitale Stockwerksanzeige innen und außen, Lüftung und Schalldämmung entsprechend Bauphysik und den behördlichen Vorschriften.
- Gestaltung: Kabine für bis zu 6 Personen, einseitig raumhoch verspiegelt, mit Edelstahl oder Holzfunier (Nachbildung)panelen o.ä.
- Evt. Notruftelefon bzw. Mobiltelefon nach Vorschrift, mit Direktschaltung zum Notdienst des Aufzugherstellers.

Außenanlagen / Terrassen / Dachterrassen:

Gartenanlage EG – Terrasse EG:

- Die Terrassen im EG sind mit Betonplatten belegt.
- Die übrigen Flächen werden mit Rasen begrünt ausgeführt
- Im EG ist je TOP eine frostsichere Einrohraußenarmatur (Fabrikat Kemper oder glw.) montiert. Weiters ist im Allgemeinbereich eine frostsichere Wasseranschlussstelle vorgesehen.
- Eigengarten bzw. Grundabgrenzung: Maschendraht-, Stabgitter-, oder Holzstaffettenzaun oder glgw. samt Türe je Eigengarten
- Versorgungs- und Entsorgungsanschlüsse: Erweiterung der bestehenden Kanalanschlüsse und Anschlusskästen für E-Versorgung, Telefon, Gas und dgl. soweit diese erforderlich sind.
- Traufenschotter: zwischen Rasenflächen und aufgehenden Wänden ist ein gewaschener Rundschotter in ca. 20 - 45 cm Breite und ca. 15 - 30cm Stärke, Durchmesser 10 – 200mm, begrenzt mit Raseneinfassungssteinen, vorgesehen, alternativ Betonkleinsteinpflaster

Sonstiges:

- Brieffachanlagen
- Schließsystem EVVA oder ähnlich
- Für Servicezwecke und Notfälle (Aufzug, Feuerwehr usw.) ist die erforderliche Anzahl von Schlüsseltresoren eingebaut.

Allgemeine Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass – unter Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und/oder behördlicher Auflagen bzw. Erleichterungen - die Ausführung der historischen Villa teilweise nicht den aktuellen Regelungen und Normen hinsichtlich der Ausführung entspricht (insbesondere hinsichtlich Barrierefreiheit, Lärmschutz u.ä.)
Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher Änderungsauflagen – insbesondere baubehördlicher – Auflagen oder Anordnungen - oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen, die bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen festgestellt werden, erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten. Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauträger (Verkäuferin) bestimmt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen.
Eine eventuell in den Verkaufsunterlagen – inklusive Pläne und Grundrisse – dargestellte Möblierung und sonstige Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind gemäß Kaufvertrag oder Vereinbarung zu begleichen. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung stellen keine Wertminderung dar.
Die vorhin beschriebenen Produkte der Bau- und Ausstattung können nach Ermessen der Verkäuferin gegen zumindest gleichwertige Produkte ausgetauscht werden, ohne dass sich daraus neue Ansprüche des Käufers ableiten lassen. Angegebene Wahlmöglichkeiten sind das Wahlrecht der Verkäuferin und liegen alleine in Ihrem Ermessen.

Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger sämtliche Herstellkosten (ausgenommen etwaig von EVU's angeschaffte Heizsysteme), etwaige Baukostenzuschüsse und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt, die Anmeldegebühren von Strom, Gas, Telefon und Telekabel sind durch den Eigentümer, bzw. Mieter zu tragen.

DARSTELLUNG AUSSTATTUNG:

Elektro



WC´s



WC



Handwaschbecken (ohne Armatur)



Standventil (nur Kaltwasser)

Badezimmer



Waschtisch (ohne Armatur)



Waschtischarmatur



Badewannenarmatur



Badewanne



Brausearmatur

Die angeführten Produkte können nach Wahl des Verkäufers gegen andere (optisch und technisch annähernd gleichwertige) Produkte ausgetauscht werden.