See-Terrassen







Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Stand 9.3.2026

Seegasse Projekt GmbH
FN 575732s / UID ATU77906027
Tel +43(0)1 869 20 36 12
Mob. +43 (0)664 227 10 13

Firmensitz:
Theatergasse 16/3
4810 Gmunden

www.see-terrasse.at
office@apl-immobilien.at

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

Lage:

Das in Nähe des Zentrums von Gmunden gelegene, ca. 800 m² große Grundstück mit der Adresse Seegasse 1, Seegasse 1a wird von der Esplanade, den angrenzenden Liegenschaften, der Seegasse sowie der Kuferzeile begrenzt.

Widmung:

Die Widmung lautet Bauland Wohngebiet.

Erschliessung:

Die Erschliessung der Liegenschaft mit PKW's erfolgt über die Einfahrt Esplanade. Die Stellplätze sind als Tiefgarage auf der Liegenschaft bzw. Außenstellplatz situiert. Fussläufig sind die zwei Villen über die Esplanade/Seegasse sowie die Kuferzeile zu erreichen.

Beschreibung der Wohnhäuser:

Villa Bellevue: Neubau mit einem Tiefgaragengeschoss sowie vier Obergeschossen, zentralem Stiegenhaus mit Aufzug. Zwei bis drei Wohnungen je Geschoss, im Dachgeschoss eine Wohnung
Villa Fassbinder: Generalsaniertes Bestandshaus mit teilweisem Neubau. Vier Wohngeschosse samt Galeriegeschoss. Zentrales Stiegenhaus mit Aufzug (in jede Wohnung). Je Geschoss eine Wohnung.

Nutzflächen:

Gemäß Plan

Gestaltung:

Villa Bellevue: Das Neubauobjekt wird modern, aber klassisch gestaltet. Dies bedeutet wo möglich Fenster(achsen) übereinander, verputzte Fassade, Satteldach sowie traditionelle Ziegelbauweise.

Villa Fassbinder: Das bestehende Objekt wird hinsichtlich der Ansicht Kuferzeile behutsam im historischen Stil renoviert. Die Seeseite wird teilweise neu errichtet und hinsichtlich der Gestaltung (Balkongeländer, Fenster) an die Villa Bellevue angepasst.

Bauweise:

Villa Bellevue bzw. Neubauteile Villa Fassbinder: Streifenfundament bzw. Bodenplatte. Tragende massive Ziegelwände (25 bis 38 cm bzw. 17 bis 20 cm) mit Stahlbetondecke gemäß Statik. Betonsäulen, -Scheiben, -Wände und -Träger wo statisch erforderlich. Aussendämmung wahlweise 12-20 cm WDVS (ausgenommen > 38 cm Außenwandziegel). Innenwände Gipskartonständerwände oder Ziegelwände. Balkone als auskragende Betonelemente ausgebildet.

Raumhöhe in den Wohnräumen und Schlafzimmern (ausgenommen in den Dachgeschossen) zumindest 2,62 m, (Villa Bellevue) bzw. 2,55 bis 2,80 m (Villa Fassbinder). Allenfalls abgehängte Decken (20 – 30 cm niedriger) in Gangbereichen, Sanitär und Nebenräumen.

Heizung / Kamine:
Die Wohnungen werden zentral mit Heiz- bzw. Kühlenergie 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 Villen 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 (ausgenommen TOP S09).

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 beschichtet.
- Etwaige Gartenwege: Kiesel bzw. Betonsteinkleinpflaster

Balkone, Terrassen:

- Betonsteinplatten/Keramikplatten aufgeständert bzw. im Kiesbett verlegt

Wohn(Boden)flächen:

Standard:

- 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

Premium:

- Wohn- und Schlafräume, Küchen: Parkettboden (z.B. Kährs European Collection Landhausdielen Koll. Eiche Cosenza; oder ähnliches).
- Nassräume: Natursteinplatten (evt. im „wilden" Verband) von 20-80/20-80

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.
- Oberflächen im Kellerbereich: Beton weiß gestrichen und/oder verputzt und gestrichen; Tiefgarage Beton unbehandelt, Decken / Säulen wo erforderlich mit Dämmung versehen

Fenster:

- Wohnräume, allgemeine Räume:
    - Kunststoff Fenster samt Aluvorsatzschale (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, Innenfensterbänke Kunststein (Standard) oder Naturstein (Premium)

Türen:

- Einlagerungsräume: Holzstaffettentüren, Einlagerungsräume durch Holzstaffetten getrennt, wahlweise Ausführung als Aluminiumkonstruktion. Geschlossene (Brandschutz)Türen wo erforderlich
- Innentüren:
    - Standard: beschichtete Röhrenspan-Türblätter, Farbe weiß, ca. 30 - 40 mm stark, versetzt in Holz(Spanplatten beschichtet)türstöcken (Farbe weiß), teilw. 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 Dichtung
- Terrassentüren: Kunststofftüren mit Aluvorsatzschale samt Verglasung
- Hauseingangstüren: Aluminiumtür, Farbe nach Wahl der Verkäuferin

Geländer

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

Aufzugsanlagen (Allgemein)

- Schachtaufzug als Personenaufzug mit Seilantrieb oder Riemenantrieb gemäß Plan.
- Stockwerksanzeige innen, Lüftung und Schalldämmung entsprechend Bauphysik und den behördlichen Vorschriften.
- Gestaltung: Kabine für bis zu 5 und/oder 8 Personen, teilweise verspiegelt, mit Edelstahl / Aluminium / beschichtete Platten oder Holzfunier (Nachbildung)panelen.
- Notruftelefon bzw. Mobiltelefon nach Vorschrift, mit Direktschaltung zum Notdienst des Aufzugherstellers bzw. der Wartungsfirma.

Außenanlagen / Terrassen / Dachterrassen:

<u>Gartenanlage EG – Terrasse EG:</u>

- Die Terrassen im EG sind mit Betonplatten belegt. Als Abschluss bzw. als Übergang zu den Rasenflächen im EG sind Raseneinfassungssteine oder gleichwertig nach Angaben des Architekten verlegt.
- 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

Sanitär- und Lüftungsinstallation, Einrichtungsgegenstände:

Sämtliche Leitungen und Einbauten sind unter Putz oder in Decken und Fußböden, bzw. Vorsatzschalen geführt. – Ausgenommen Keller- und Garagenräume 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 statt Warmwasser gekühltes Wasser (herab bis zu 17°) für die Fussbodenheizung zur Verfügung gestellt (Ebenfalls Zählung je Wohneinheit)
- In den Dachgeschoßwohnungen sind zusätzlich Kühldecken installiert.
- Wohnraumheizung: Ausführung als Fussbodenheizung für kalte Jahreszeit
- 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 je Wohneinheit und/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

- Im Zählerkasten befindet sich der Allgemeinverteiler. Es kommen Schalter, Steckdosen, sowie Antennen und Telefonsteckdosen der Marke Busch & Jäger Serie Reflex SI, Farbe reinweiß 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.
- Sonnenschutz (Neubau) Ein/Ausschalter neben Fenster oder im Bereich Zimmertüre
- 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 beim Zugang von der Segasse bis in jede Top Videosprechstellen beim Zugang zum Haus inkl. beleuchteten Topschildern, Videosprechstellen als Wandapparat

Akustik – Paket Premium



Auf Wunsch bieten wir über unseren Partner OHA Studio GmbH folgende Leistungen an:

- Erstberatung (im Kaufpreis inkludiert)
- Grobvorschlag nach Kundenwunsch (im Kaufpreis inkludiert)
- Detailplanung inkl. Raumakustikplanung (Aufpreis)
- Durchführung der Installationsarbeiten für Lautsprecher, Medienanbindung (Aufpreis)
- Installation der vereinbarten Endgeräte (Aufpreis)

Sonstiges:

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

Aufpreis Premium:

- Je nach Ausstattung ab EUR 100,-- je m² WNFl.

Allgemeine Hinweise

- Es wird darauf hingewiesen, dass – unter Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und/oder behördlicher Auflagen bzw. Erleichterungen - die Ausführung der historischen Villa Fassbinder teilweise nicht den aktuellen Regelungen und Normen hinsichtlich der Ausführung entspricht (insbesondere hinsichtlich Barrierefreiheit)
- 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.
- Bei fertiggestellten Ausstattungsleistungen gilt der fertiggestellte Ausstattungsstandard – auch wenn dieser von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweicht – als vereinbarter Ausstattungsstandard.
- Bedingt durch die beim Bauen entstehende Feuchtigkeit ist insbesondere in den ersten Monaten auf ausreichende Lüftung und Beheizung zu achten. Weiters sind Möbel nicht direkt an Außenwände zu stellen.
- 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 (STANDARD):

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.