NEUBAU 4 SEECHALETS: Oberdorf 60, 9762 Weissensee, Kärnten

VERKÄUFERIN: Neusacherhof Hotel GmbH

AUG 2026

Bau-und Ausstattungsbeschreibung

BODENBELAG: BAD & WC

Feinsteinzeug:
Format 60x60, 10mm Stärke



BODENBELAG: TERRASSEN & BALKONE

Terrassen: Platten in Kies verlegt, mit minimaler Fuge Feinsteinzeug: Format 60x60, 20mm Stärke
Balkon/Loggia: Lärchenboden 32 mm, mit Fuge lt. Hersteller



BODENBELAG:

Fertigparkett:
Landhausdiele Lärche Astig gebürstet Weiß geölt



SOCKELLEISTE

KF50 oder glw.,
Lärche gebürstet





Duschbereich / Nassbereich:
Feinsteinzeugkombination (Grün, Hellgrün, Weiß)
(sämtliche anderen Wandoberflächen werden mit Farbe beschichtet)

WANDBELAG: BAD & WC



Wände gespachtelt und mit Mineralfarbe
Farbe: Weiss

WÄNDEANSTRICH



Dispersion wischfest
Farbe: Weiß / tlw. Farbig passend zu Fliesen

WÄNDEANSTRICH BAD



Dispersion wischfest
Farbe: Weiss

WÄNDEANSTRICH WC

Bau-und Ausstattungsbeschreibung

TÜREN INNEN

stumpf einschlagende, zargenbündig mit verdeckten Bändern.
Durchgangslichte: 80/220cm
Fabrikat: „Dana“ oder gleichwertiges Produkt
Farbe: Weiß Deckend



WOHNUNGSSEITIGE INNENTÜREN

ausgenommen Türen im Allgemeinbereich und im Keller

TÜRDRÜCKER/- BESCHLAG

FSB Modellserie 1244 oder glw.
Farbe: Edelstahl matt

FENSTEROLIVE

FSB Modellserie 1244 oder glw.
Farbe: Edelstahl matt





WOHNUNGSEINGANGSTÜRE

Stahlblechumfassungszarge mit Doppelfalzausbildung, Holztürblatt in erforderlicher Brandschutzqualität (Farbe Wahl Architekt), Oberfläche Fundermax oder glw., Klimaklasse 3, Einbruchwiederstandsklasse 3, 5-fach Verriegelung H=220cm



Bau-und Ausstattungsbeschreibung

FENSTER UND FENSTERTÜREN

hochwertige Holz-Holz-Fensterkonstruktionen aus Lärchenholz mit innen- und außenseitig geölten Oberfläche



TERRASSENTÜREN

hochwertige Holz-Holz-Fensterkonstruktionen aus Lärchenholz mit innen- und außenseitig geölten Oberfläche



VERGLASUNG

3-Scheiben-Isolierverglasung, bei Konstruktionen, die bis zum Fußboden reichen, wird eine ESG-Verglasung eingebaut



RAFFSTORE

Fabrikat: Warema Abdunklungslamelle 80Z (oder gleichwertiges Produkt)

Farbe lt. architektonischem Konzept.





Beispielhaftes Foto

Farbe: Weiß

HANDTUCHHEIZKÖRPER



Beispielhaftes Foto (ohne Zugangstüre)

Farbe: Chrom

DUSCHSÄULE MIT BRAUSE-AUFPUTZ-THERMOSTAT



Beispielhaftes Foto (ohne Zugangstüre)

DUSCHTRENNWAND



Beispielhaftes Foto

WASCHMASCHINENANSCHLUSS

Bau-und Ausstattungsbeschreibung

WASCHTISCH (BAD)

Größe: 450 x 340 mm Mit Überlauf
Farbe: weiß
Fabrikat: Laufen Pro A Handwaschbecken oder glw.



HANDWASCHTISCHBECKEN (WC)

Größe: 450 x 340 mm Mit Überlauf
Farbe: weiß
Fabrikat: Laufen Pro A Handwaschbecken oder glw.



WASCHTISCH- / HANDWASCHBECKENARMATUR

Farbe: Chrom
Fabrikat: Kludi
Type:Pure&Solid 60 Einhandmischer oder glw.



WASCHTISCHSIPHON (BAD UND WC)

Oberfläche: Chrom mit Rosette

Beispielhaftes Foto





Fabrikat: Laufen
Type: Pro Art.-Nr. 820965 oder glw.,
Inkl. WC-Sitz mit Absenkautomatik

WAND-TIEFSPÜL-WC + WC SITZ



Farbe: Weiß

Beispielhaftes Foto

BETÄTIGUNGSPLATTE



Beispielhaftes Foto

WC – UNTERPUTZGESTELL



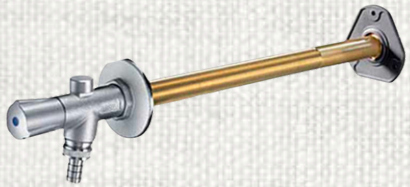
Fabrikat: Geberit
Type: Cleanline 20 154.450.KS.1 oder glw.

DUSCHRINNE

Bau-und Ausstattungsbeschreibung

AUSLAUFVENTIL

Frostsicheres Auslaufventil DN15
Fabrikat: Kemper
Type: Frosti Plus 574001500



RAUMTHERMOSTAT – FBH

Beispielhaftes Foto



FUßBODENHEIZUNGSVERTEILER

Beispielhaftes Foto





WC und NR: mit Nachlaufrelais
Fabrikat: Wernig
Type: Silent ECO U

UNTERPUTZLÜFTER



Beispielhaftes Foto
Farbe: weiß glänzend

SCHALTERPROGRAMM



BEISPIELHAFTES PRODUKT: FERMAX
Innensprechstelle mit Display und Übertragung auf das Handy

SPRECHANLAGE

Bau-und Ausstattungsbeschreibung

1.0 Allgemeine Projektbeschreibung

1.1 Grundsätzliches

In Oberdorf Nr. 60 – 9762 Techendorf Weißensee entstehen 4 Chalets am See.

1.2 Erschließung

Die Liegenschaft liegt an der Südwestseite des Weißensees. Die Zufahrt zum Unterstellplatz für Haus 3 und Haus 4 erfolgt direkt von der Grundstückszufahrt von Osten. Die Zugänge sind jeweils barrierefrei, im Inneren wird das Gebäude über ein Stiegenhaus erschlossen. Das Haus 1 und Haus 2 sind eingeschossig barrierefrei erreichbar.

1.3 Energieversorgung

Die Energie- und Medienversorgung (Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt über die öffentlichen Versorgungsträger.

1.4 Entsorgung

Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt über das öffentliche Kanalsystem. Das Haus verfügt über geeignete Müllabstellplätze in der Nähe des Hauszuganges, von außen zu erreichen.

2.0 Allgemeinbereiche

2.1 Konstruktion, System Allgemein

Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Bauwerksteile erfolgt entsprechend den statischen Angaben sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen zu Wärme-, Schall- und Brandschutz; Fundierung: Plattengründung bzw. Tiefgründung laut statischem Erfordernis; die Bodenplatte und die aufgehenden Wände werden bei Haus 3 und Haus 4 im Erdgeschoss als gegen Feuchtigkeit abgedichtete Stahlbetonwände ausgebildet.
Wände: Stahlbetonwände, Wände in Teilbereichen gespachtelt und mit Innendispersion gespritzt, Halsdämmung und Außenwanddämmung nach bauphysikalischem Erfordernis.
Außenwände (oberirdisch): Traditionelle Pfosten-Riegel-Konstruktion mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus Weichfaserplatten und außenseitiger Lärchenholzverschalung.
Wohnungstrennwände: Statisch erforderliche Holzkonstruktion mit GK-Vorsatzschalen (Schall- und Wärmedämmung) oder mehrschalige Gipskartonständerwand.
Zwischenwände: Gipskarton-Ständerwände mit Vorkehrungen gegen Rissbildung (oder gleichwertiges Produkt);
Decken: Massivdecken als Stahlbetondecken geschalt, vollständig gespachtelt und mit Innendispersion gespritzt (STO, Sefra oder gleichwertiges Produkt);
Decke über Unterstellplatz Haus 3 und Haus 4: KLH-Massivholzdecken außen ohne Anstrich; in gedämmten Deckenbereichen Deckenisolierung entsprechend Bauphysik und Brandschutzanforderung ausgeführt.
Dachkonstruktion: KLH-Massivholzplatte als gedämmtes Kaltdach mit Aufsparrendämmung ausgeführt – Aufbau lt. Bauphysik, z. B. Energieausweis; Stiegenhaus Haus 3 und Haus 4 – Absturzsicherung: Geschlossene Brüstung mit Holzhandlauf.

2.2 Unterstellplatz

Im Haus 3 und Haus 4 wird ein Autounterstellplatz sowie ein Fahrradabstellplatz ausgeführt.

Bau-und Ausstattungsbeschreibung

2.3 Müllplatz

Der separat begehbare Müllplatz wird neben dem Hauseingang errichtet.

2.4 Unterstellplatzoberflächen

Boden: Unterstellplatzoberfläche mit Asphalt. Gegen Aufpreis Ausführung mit Betonpflaster nach Wahl.
2.5 Oberflächen Zugangswege
Die Zugangswege zum Haus werden teilweise mit Pflastersteinen und teilweise in Asphaltoberfläche hergestellt – Fugenausteilung nach technischer Notwendigkeit

3.0 Wohnungsausstattung

3.1 Bodenbeläge

Bäder, WC: Feinsteinzeug
Duschbereich: Feinsteinzeug
Wohnzimmer, Zimmer, Schrankraum, Flur, Vorraum: Fertigparkett Lärche (Natur), geklebt verlegt, geeignet für Fußbodenheizung, bei im Wohnraum integrierter Küche Parkett durchgehend verlegt; Sockelleiste – siehe Produktblatt
Balkone, Loggien: Lärchenboden 32 mm, mit Fuge lt. Hersteller; Material Lärche
Terrassen: Betonplatten in Splitt verlegt, mit minimaler Fuge lt. Hersteller;

3.2 Wandoberflächen

Innenwände: Wände gespachtelt und mit Mineralfarbe in Weiß beschichtet (STO, Sefra oder gleichwertiges Produkt);
Nassräume: Duschbereich / Nassbereich (bis 120 cm): Feinsteinzeug, sämtliche anderen Wandoberflächen werden mit Farbe beschichtet; Spiegel plan mit Fliesen oberhalb der Waschbecken.

3.3 Decken

Aufenthaltsräume: Decken gespachtelt und mit Mineralfarbe in Weiß beschichtet (STO, Sefra oder gleichwertiges Produkt);
Nassräume: Decken (teilweise abgehängt aus Gipskarton) gespachtelt und mit Mineralfarbe in hellem Farbton beschichtet – 9016 „verkehrsweiß“ (STO, Sefra oder gleichwertiges Produkt);

3.4 Fenster, Fenster- u. Terrassentüren

Material: Es werden hochwertige Holz-Holz-Fensterkonstruktionen aus Lärchenholz mit innen- und außenseitig geölten Oberflächen ausgeführt.
Fenstertüre oder Terrassentüre: System wie oben. Schalldämmmaß: Fenster 37 dB (in eingebautem Zustand) bzw. lt. bauphysikalischen Erfordernissen; Verglasung: 3-Scheiben-Isolierverglasung, bei Konstruktionen, die bis zum Fußboden reichen, wird eine ESG-Verglasung eingebaut (französisches Fenster = Innen, Balkon/Terrasse = Innen + Außen). Wärme- und Schallschutzanforderungen lt. bauphysikalischen Erfordernissen; Beschlag: verdeckt liegende Einhand-Dreh-Kippbeschläge samt Rasterolive in fehlbedienungs- und aushebesicherer Ausführung sowie eingebauter Zuschlagsicherung und Öffnungsbegrenzungsschere. Fenstergriff: Edelstahl.
Fensterinnenbank: Vollholzinnenfensterbank oder mineralischer Werkstoff, Farbe abgestimmt auf Rahmenfarbe; Fensteraußenbank: Edelstahlblech mit Seitenabschluss, bzw. nach Farb- und Materialkonzept des Architekten.

3.4.1 Hebe-Schiebe-System

Material: Konstruktion analog Fenster- und Terrassentüren. Stufenloser, barrierefreier Übergang auf Balkon oder Terrasse für zumindest eine Terrasse/Balkon pro Wohnung; Innenfarbe: siehe vorher. Außenfarbe: siehe vorher. Verglasung: 3-Scheiben-Isolierverglasung analog zu Fenster und Fenstertüren; Beschlag: Fenstergriff: Edelstahl matt (siehe vorher);

Bau-und Ausstattungsbeschreibung

3.5 Absturzsicherungen

Das Glasgeländer für die Bodenmontage aus Metall.

3.6 Sonnenschutz Fenster und Terrassentüren

Die Fenster, Fenstertüren und Schiebeelemente in den Wohnungen erhalten einen schienengeführten, außenliegenden, elektrisch bedienbaren Sonnenschutz in Form von Außenraffstoren mit Z-Lamellen. Fabrikat: Hella Lamelle 90Z (oder gleichwertiges Produkt). Farbe: Farbe lt. architektonischem Konzept.

3.7 Wohnungseingangstür

Produkt: In brandhemmender (EI2-30c-s200) und schalldämmender Ausführung, Klimakategorie C; Durchgangslichte 90/200 cm, Vollbautürblatt, Holz (bzw. Holzwerkstoff) mit Stahlzargen, Riegel-Fallenschloss mit Mehrfachverriegelung, Stahlzapfen gegen Ausheben des Türblattes.

3.8 Unterstellplatz

2 bis 4 Stellplätze im Erdgeschoss.

3.9 Elektroinstallationen, Stromkreise

In den Wohnungen sind je Geschoss vorgesehen: Getrennte Stromkreise für Beleuchtung, Steckdosen und sonstige Anlagen (Küchengeräte, Waschmaschinen, Außenbeleuchtung). Wohnungsinstallationen: siehe Elektro – Werk- bzw. Führungsplan. Produkt: Schalter, Stecker – Gira Weiß (oder gleichwertiges Produkt).
Beleuchtung Allgemeinbereiche: Die Beleuchtung in allen Allgemeinbereichen wird gemäß architektonischem Gestaltungskonzept umgesetzt und über Bewegungsmelder geschaltet. Das Treppenhaus wird gemäß Vorschrift auch mit einer Deckenbeleuchtung ausgestattet.

Videogegensprechanlage: Pro Hauseingang ist eine Videogegensprechanlage vorgesehen; Innenstationen sind mit einem Farbdisplay und Rufunterscheidung ausgestattet. Die Gegensprechanlage wird derart ausgeführt, dass auch eine Bedienung über Mobiltelefon oder Tablet möglich ist.
TV: In allen Wohn- und Schlafräumen ist eine TV-Versorgung über die Gemeinschaftsantenne für Satelliten-TV sowie Rundfunkprogramme, geeignet für den Anschluss eines digitalen Satellitenreceivers vorgesehen. Die Verrohrung und Verkabelung ist über den Medienverteiler bis zu den einzelnen TV-Dosen in der Wohnung hergestellt und angeschlossen.

3.10 Lüftung

Bäder und WCs werden über eine mechanische Raumentlüftung entlüftet; die Einschaltung erfolgt über separate Schalter mit Nachlaufrelais. WC: Ventilator (Einzellüfter mit Nachlaufrelais). BAD: Ventilator (Einzellüfter zeitgesteuert). Eine regelmäßige und tägliche Grundlüftung der Wohnung (z. B. durch tägliches, regelmäßiges Stoßlüften durch Öffnen der Fenster) ist durch den Nutzer sicherzustellen.

4.0 Außeneinrichtungen

4.1 Außenanlagen

Die Gärten und der Vorgartenbereich beim Hauszugang werden gärtnerisch gestaltet, Vegetationsschichte begrünt, Wasseranschluss (frostsicher) und Stromanschluss (absperrbar) auf jeder Terrasse bzw. Garten. Stromauslass + Grundbeleuchtung auf allen Loggien, Balkonen und Terrassen. Für die Pflege und Erhaltung der Bepflanzungen im Allgemeinbereich ist die Wohnungseigentümergemeinschaft zuständig. Für die Pflege und Erhaltung der Bepflanzungen in den Eigengärten ist der jeweilige Eigentümer ab Wohnungsübergabe zuständig. Ein Wegfall der Bepflanzungen auf Käuferwunsch ist nicht möglich.

Bau-und Ausstattungsbeschreibung

4.2 Zäune und Einfriedungen

Es sind im Projekt keine Zäune und Einfriedungen vorgesehen.

4.3 Hochbeete

Pro Chalet gehören 2 Stk. Hochbeete zur Ausstattung.

5.0 Wärme und Kühlung

5.1 Wärmeerzeugung – Heizung und Warmwasser

Die Wärmeerzeugung erfolgt pro Gebäude zentral jeweils über Luft-Wärmepumpen IDM Aero Alm 4-12 oder gleichwertig. Die Wärmepumpen arbeiten jeweils in einen zentralen Heizungsspeicher und Trinkwassererwärmer. Die Wärme- und Warmwasserbereitung für die einzelnen Wohneinheiten erfolgt zentral mit wohnungsweiser Verteilung. Die Wärmeabgabe erfolgt über Fußbodenheizung, wobei die wesentlichen Aufenthaltsräume (Wohnen, Küche) mit einer Einzelraumregelung (Raumfühler) ausgestattet sind. Jedes Badezimmer erhält zusätzlich einen ausschließlich elektrisch betriebenen Sprossenheizkörper. Jede Wohnung ist sowohl mit einem (oder ggf. mehreren) Wärmemengenzähler für Heizung (und Kühlung) als auch mit einem Wasserzähler ausgerüstet.

5.2 Kühlung

Eine Kühlung der Wohnungen ist nicht vorgesehen.
Optional kann auf Sonderwunsch eine Fußbodentemperierung über das Fußbodenheizsystem ausgeführt werden.

6.0 Sonstiges

6.1 Äußere Gestaltung

Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung von Fassade, Geländer, Dach und Stiegenhaus obliegt dem planenden Architekten in Abstimmung mit der Animationsgestaltung.

6.2 Sonderausstattung

Sonderwünsche können grundsätzlich nur nach Maßgabe des Kaufvertrages und des Baufortschrittes berücksichtigt und realisiert werden. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass bauliche Sonder- bzw. Zusatzleistungen vom Käufer nur über den Bauträger gesondert beauftragt werden können, der diesbezüglich die Angebote von den beauftragten ausführenden Firmen einholt. Sonder- bzw. Zusatzleistungen können berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes beziehungsweise der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist.

Bau-und Ausstattungsbeschreibung

6.3 Änderungsvorbehalt

Die Darstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den derzeitigen Stand der Planung. Änderungen, die durch bauliche Notwendigkeiten, Material- und Fabrikationsänderungen etc. bedingt sind, bleiben – sofern dies keine Wertminderung darstellt – ausdrücklich vorbehalten und sind diese nicht an die Zustimmung zukünftiger Eigentümer gebunden bzw. sind derartige Änderungen nach Maßgabe des Kaufvertrages möglich. Ebenso kann es im Zuge der baulichen Ausführung bedingt durch Auflagen von Genehmigungsbehörden, der Planer bzw. der ausführenden Unternehmen zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen kommen. Derartige technische und gestalterische Änderungen, Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage beziehungsweise des eigentlichen Vertragsgegenstandes können vom Bauträger vorgenommen werden, soferne die vorgesehene Funktion erhalten bleibt. Derartige Änderungen beziehungsweise Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis und berechtigen den Käufer zu keinen wie immer gearteten sonstigen Ansprüchen. Farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, Visualisierungen oder sonstige Verkaufsbehelfe wurden vor Baubeginn nach bestem Wissen entsprechend den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Informationen erstellt und dienen lediglich dazu, dass der Käufer einen Eindruck über das Gesamtprojekt gewinnt; diese ersetzen bzw. ergänzen in keiner Weise die vertragliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Insbesondere in Bezug auf dargestellte Ausführungsdetails des Projektes wird festgehalten, dass sich diese vielfach ändern können bzw. ändern werden. Die Verkäuferin behält sich im Übrigen Änderungen nach Maßgabe des Kaufvertrages vor.

6.4 Toleranzen

Die Quadratmeterangaben und Planmaße sind Rohbaumaße, beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand, und können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Das Bauwerk unterliegt zulässigen Toleranzen. Für Einbauten sind die Naturmaße zu nehmen und Koten entsprechend zu prüfen.

6.5 Einrichtungsgegenstände

Eventuell in den Verkaufsunterlagen (inklusive Plänen und Grundrissen) dargestellte Einrichtungsgegenstände (Möbel, Waschmaschine, Kücheneinrichtung etc.) sind symbolhaft, stellen Situierungsvorschläge dar und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Sollten Einbaumöbel vom Käufer bestellt werden, ist darauf zu achten, dass geringe Maßabweichungen der Raummaße zwischen Plänen und Naturmaßen zulässig und unvermeidbar sind. Es wird empfohlen, Einbaumöbel erst zur Ausführung freizugeben, nachdem die Naturmaße an Ort und Stelle aufgenommen wurden.

6.6 Übergabezustand

Das Vertragsobjekt wird besenrein übergeben.

6.7 Zutritt auf die Baustelle

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen untersagt. Je nach Baufortschritt werden bei Bedarf entsprechend abgesicherte Besichtigungstermine durchgeführt.

Druck- und Schreibfehler vorbehalten.