

# LIVIO

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Harrachstraße 34, 4020 Linz

Gründerzeithaus 1904 · Generalsanierung

Renovus Immobilien · Rainer Schauer

---

# 1. Allgemeines

---

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung beschreibt den vertraglich geschuldeten Leistungsumfang der schlüsselfertigen Eigentumswohnungen im Projekt **LIVIO**, Harrachstraße 34, 4020 Linz.

Die Generalsanierung umfasst die komplette Revitalisierung des denkmalgeschützten Gründerzeithauses aus dem Jahr 1904 unter Wahrung des historischen Charakters bei gleichzeitiger Herstellung eines zeitgemäßen Wohnstandards. Es entstehen **11 hochwertige Eigentumswohnungen**.

Geringfügige Abweichungen von dieser Beschreibung, die sich aus behördlichen Auflagen, statischen Erfordernissen oder technischen Notwendigkeiten ergeben, bleiben vorbehalten, sofern sie den Gesamtcharakter und die Qualität der Ausstattung nicht wesentlich verändern.

---

## 2. Tragsystem

---

- ♦ **Bestand:** Ziegelbauweise mit Holztramdecken, typisch für die Gründerzeit
  - ♦ **Sanierung:** Statische Ertüchtigung der bestehenden Tragstruktur gemäß aktuellem Stand der Technik
  - ♦ **Decken:** Bestehende Holztramdecken werden wo erforderlich durch Stahlbetondecken ersetzt oder statisch verstärkt
  - ♦ **Dachgeschoss:** Ausbau in Leichtbauweise
- 

## 3. Wandkonstruktionen

---

### 3.1 Außenwände

- ♦ Bestandsmauerwerk in Ziegelbauweise, saniert und thermisch ertüchtigt

### 3.2 Wohnungstrennwände

- ♦ Stahlbeton, Ziegel, Trockenbau – nach Schallschutz- und Brandschutzanforderungen gemäß anzuwendenden **ÖNORMEN**

### 3.3 Innenwände (innerhalb der Wohnungen)

- ♦ Ziegelmauerwerk oder Leichtbauwände (Gipskarton auf Metallständerwerk) mit entsprechender Schalldämmung
- 

## 4. Fassade

---

- ♦ **Hofseitig:** Vollwärmeschutzfassade (WDVS), Dämmstärke gemäß Erfordernissen
- ♦ **Straßenseitig:** Farbgebung und Gestaltung in Abstimmung mit dem Stadtbild und gegebenenfalls dem Denkmalschutz
- ♦ Gesimse und historische Fassadenelemente werden nach Möglichkeit erhalten bzw. fachgerecht rekonstruiert

---

## 5. Dach

---

- ♦ Neueindeckung bzw. Sanierung der bestehenden Dachkonstruktion
- ♦ Wärmedämmung gemäß aktuellen Anforderungen (**OIB-Richtlinie 6**)
- ♦ Dachflächenfenster in den Dachgeschosswohnungen (Markenprodukt, z. B. **VELUX** oder *gleichwertig*)
- ♦ Spenglerarbeiten in Titanzink *oder gleichwertigem Material*

---

## 6. Fenster und Verglasungen

---

- ♦ Hochwertige **Kunststofffenster mit Aluminiumdeckschale**, Dreifachverglasung
- ♦ Wärmedurchgangskoeffizient  **$U_w \leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$**
- ♦ Farbe außen: nach Fassadenkonzept; innen: weiß
- ♦ Terrassentüren bzw. Balkontüren teilweise als Schiebetüren ausgeführt
- ♦ Alle öffnbaren Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlag
- ♦ Sicherheitsbeschläge im Erdgeschoss (einbruchshemmend)

---

## 7. Sonnenschutz

---

- ♦ Außenliegender Sonnenschutz (**Raffstore** mit Z-Lamelle) mit elektrischer Bedienung
- ♦ Steuerung über Schalter in der Wohnung
- ♦ Farbgebung abgestimmt auf das Fassadenkonzept

---

## 8. Wohnungseingangstüren

---

- ♦ **Sicherheitstürblatt** 90/210 cm, einbruchshemmend (Widerstandsklasse **WK2/RC2**)
- ♦ Mehrfachverriegelung
- ♦ Türspion und Drückergarnitur in Edelstahloptik
- ♦ Schallschutz gemäß ÖNORM

---

## 9. Innentüren

---

- ♦ Innentüren im **Alt-Wien-Stil**, weiß, Maß **80/220 cm**
- ♦ Eine **Doppelflügeltüre** pro Wohnung
- ♦ Drückergarnitur in Edelstahloptik
- ♦ Zargen: Holzumfassungszargen, weiß

---

## 10. Fußböden

---

### 10.1 Wohn-, Schlaf- und Nebenräume

- ♦ **Klebeparkett Eiche**, wahlweise **Fischgrätparkett** oder **Landhausdielen**, matt lackiert oder geölt
- ♦ Trittschalldämmung gemäß ÖNORM
- ♦ Sockelleisten weiß, ca. 6 cm Höhe

### 10.2 Bäder, WC, Vorräume/Eingangsbereiche

- ♦ **Feinsteinzeug-Bodenfliesen**, Format 60 x 60 cm
- ♦ Rutschfeste Ausführung in Nassräumen (Bewertungsgruppe B)
- ♦ Farbton: nach Bemusterung aus dem Standardsortiment

### 10.3 Terrassen, Balkone und Loggien

- ♦ Keramische Terrassenplatten, Format 60 x 60 x 2 cm, frostbeständig
- ♦ Entwässerung über Gefälle und Ablauf

---

## 11. Wandbeläge

---

### 11.1 Badezimmer und WC

- ♦ Wandfliesen bis Oberkante Türstock (ca. 210–260 cm)
- ♦ **Wandfliesen** gemäß Farbkonzept, Format **60 x 60 cm oder größer**
- ♦ Farbton und Format: nach Bemusterung aus dem Standardsortiment

### 11.2 Sonstige Räume

- ♦ Wände und Decken weiß ausgemalt (Dispersion)
- ♦ Oberfläche: glatt gespachtelt (**Q3**) *oder gleichwertig*

---

## 12. Heizung

---

- ♦ **Wärmeversorgung:** Fernwärme (Linz AG) mit zentraler Übergabestation
- ♦ **Wohnungsstation:** Jede Wohnung erhält eine eigene Wohnungsstation zur individuellen Steuerung und Verbrauchsmessung
- ♦ **Wärmeverteilung:** Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- ♦ **Regelung:** Raumthermostate zur individuellen Temperaturregelung je Raum
- ♦ Bäder zusätzlich mit **Handtuchheizkörper (Zehnder *oder gleichwertig*)**

## 13. Sanitärinstallation

---

### 13.1 Badezimmer

- ♦ **Sanitärkeramik: Villeroy & Boch** *oder gleichwertig*
- ♦ **Armaturen: Kludi** *oder gleichwertig*, Einhebelmischer verchromt
- ♦ **Badewanne:** Einbaubadewanne 180 x 80 cm (lt. Grundriss) oder bodengleiche Dusche
- ♦ **Walk-in-Dusche:** Mineralguss, 90 x 90 cm oder größer (je nach Grundriss), alternativ bodengleiche Dusche mit Duschrinne
- ♦ **Duschabtrennung:** Echtglas-Duschabtrennung
- ♦ **Handtuchheizkörper: Zehnder** *oder gleichwertig*, weiß
- ♦ **Waschbecken:** Einbau- oder Aufsatzwaschbecken (je nach Planung), mit Einhebelmischer

### 13.2 WC (separates WC, sofern lt. Grundriss vorgesehen)

- ♦ **Hänge-WC: Villeroy & Boch** *oder gleichwertig*
- ♦ **Unterputzspülkasten: Geberit** *oder gleichwertig*
- ♦ Handwaschbecken mit Einhebelmischer

### 13.3 Allgemein

- ♦ Warmwasserbereitung über Fernwärme (Wohnungsstation)
- ♦ Absperrventile in jeder Wohnung

---

## 14. Küche

---

- ♦ Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser (Abwäsche)
- ♦ Abwasseranschluss
- ♦ Anschluss für Geschirrspüler
- ♦ Starkstromanschluss für E-Herd/Backofen
- ♦ Dunstabzug: Vorbereitung für Umluftbetrieb (kein Außenwandanschluss)

**Hinweis:** Die Küche ist bauseits nicht inkludiert und vom Käufer beizustellen.

## 15. Elektroinstallation

### 15.1 Schalterprogramm

- ♦ Schalter und Steckdosen: **GIRA E2** oder *gleichwertig*, Farbe reinweiß
- ♦ Ausreichende Anzahl an Steckdosen gemäß ÖVE-Richtlinien

### 15.2 Kommunikation

- ♦ Gegensprechanlage mit Türöffner (Audio oder Video)
- ♦ TV-Anschluss in Wohnzimmer und Schlafzimmer (Kabel oder SAT-Vorbereitung)
- ♦ Telefon/Internet: Leerverrohrung zu den Haupträumen
- ♦ Glasfaser-Vorbereitung (**FTTH**), sofern im Gebäude verfügbar

### 15.3 Beleuchtung

Raum	Ausstattung
Alle Räume	Deckenauslass
Badezimmer	1 Spiegelschrankauslass + 1 Deckenleuchte
WC	1 Deckenauslass

**Hinweis:** Leuchten sind bauseits nicht inkludiert (vom Käufer beizustellen), ausgenommen Allgemeinflächen.

### 15.4 Balkon / Terrasse / Loggia

Position	Ausstattung
Wasseranschluss	1 Kaltwasseranschluss (frostsicher) je Freifläche
Steckdose	1 Steckdose (spritzwassergeschützt)
Beleuchtung	1 Leuchtenauslass

---

## 16. Aufzug

---

- ♦ **Personenaufzug** vom Kellergeschoß bis zum Dachgeschoß
  - ♦ Behindertengerecht gemäß **ÖNORM B 1600**
  - ♦ Kabinenausstattung: Edelstahl *oder gleichwertig*, mit Spiegel
  - ♦ Tragfähigkeit und Abmessungen gemäß Planung und behördlichen Auflagen
- 

## 17. Allgemeinflächen und Stiegenhaus

---

- ♦ Sanierung des historischen Stiegenhauses unter Erhaltung gründerzeitlicher Elemente (Geländer, Stuckelemente, sofern vorhanden)
  - ♦ Beleuchtung mit Bewegungsmeldern (LED)
  - ♦ Briefkastenanlage im Eingangs- oder Kellerbereich
  - ♦ Allgemeine Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume (sofern lt. Planung vorgesehen)
  - ♦ Kellerabteile: Jeder Wohnung wird ein Kellerabteil zugeordnet
- 

## 18. Barrierefreiheit

---

- ♦ **Plattformlift** vom straßenseitigen Nebeneingang in den Keller für barrierefreien Zutritt
  - ♦ **Personenaufzug** vom Kellergeschoß bis zum Dachgeschoß
  - ♦ Türbreiten und Bewegungsflächen in den Allgemeinflächen gemäß **ÖNORM B 1600**
  - ♦ Innerhalb der Wohnungen: anpassbare Grundrisse, soweit bautechnisch möglich (z. B. bodengleiche Duschen auf Wunsch)
- 

## 19. Schallschutz

---

- ♦ Schallschutzmaßnahmen gemäß **ÖNORM B 8115**
- ♦ Trittschalldämmung unter allen Estrichen
- ♦ Schallentkopplung bei Sanitärleitungen und haustechnischen Anlagen
- ♦ Schallschutzfenster straßenseitig (je nach Lärmbeurteilung)

## 20. Brandschutz

---

- ♦ Brandschutzkonzept gemäß **OIB-Richtlinie 2**
- ♦ Brandabschottungen bei Durchdringungen
- ♦ **Brandschutztüren** gemäß Brandschutzkonzept
- ♦ Rauchwarnmelder in allen Aufenthaltsräumen und Fluren gemäß **TRVB**

## 21. Bemusterung

---

Der Käufer hat im Rahmen der vorgegebenen Standardausstattung die Möglichkeit zur individuellen Bemusterung folgender Positionen:

- ♦ Parkettton (aus dem Standardsortiment Eiche)
- ♦ Fliesenfarbe und -format Boden und Wand (aus dem Standardsortiment)
- ♦ Sanitärobjekte (Farbe, Form aus dem definierten Sortiment)
- ♦ Terrassenplatten (aus dem Standardsortiment)

Sonderwünsche und Ausstattungsupgrades sind nach individueller Vereinbarung und gegen Aufpreis möglich.

## 22. Energiestandard

---

- ♦ Thermische Sanierung gemäß **OIB-Richtlinie 6**
- ♦ Energieausweis wird erstellt und dem Käufer übergeben
- ♦ Angestrebter Heizwärmebedarf (**HWB**): deutlich unter dem Bestandswert durch Vollwärmeschutz, Dreifachverglasung und Fernwärme

## 23. Hinweise

---

- ♦ Möblierungsvorschläge in Plänen und Visualisierungen sind unverbindlich und nicht Vertragsbestandteil.
- ♦ Maße in Verkaufsunterlagen sind ca.-Maße. Verbindlich sind die behördlich genehmigten Einreichpläne.
- ♦ Der Bauträger behält sich gleichwertige Produktsubstitutionen vor, sofern die beschriebene Qualität und Funktion gewährleistet bleibt.
- ♦ Die Wohnnutzfläche wird nach der bautechnischen Fertigstellung durch einen befugten Vermesser ermittelt.

*Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Änderungen vorbehalten.  
Sonderwünsche und Abweichungen nach individueller Vereinbarung möglich.*



# Renovus Immobilien

STAATLICH GEPRÜFTER IMMOBILIENTREUHÄNDER



Bauträger · Immobilienmakler  
Hausverwalter

---

**Rainer Schauer**

+43 676 841 071 220

[rainer.schauer@renovus.at](mailto:rainer.schauer@renovus.at)

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

*Stand: Juni 2026 – Änderungen vorbehalten*