Linz | Klausenbachstraße 45-47

Neubau von zwei Wohnhäusern mit Tiefgarage & Lift in Urfahr mit 23 Eigentumswohnungen.



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Brunner Bau GmbH
Lastenstraße 10
4531 Neuhofen an der Krems

Kontakt:
Fr. Eva Bruckner
Mobil: +43 676 516 777 9
Telefon: +43 7228 20 120-40
eva.bruckner@brunner-bau.at
http://www.brunner-bau.at/

BRUNNER BAU G.m.b.H
BAUEN IST VERTRAUENSSACHE

Fassung vom 28.09.2026

1. Baustelleneinrichtung und Vorarbeiten

Die Vorarbeiten umfassen die Höhen- und Lage-Einmessungen lt. Einreichplan, die Baustellenkontrolle über die gesamte Baudauer sowie die Erstellung und Einhaltung des Sicherheitgesundheitsplanes nach den entsprechenden Vorgaben des Baustellenkoordinators. Die komplette Räumung der Baustelleneinrichtung erfolgt nach der Fertigstellung der Bauarbeiten.

2. Erdarbeiten, Kanal, Anschlussarbeiten, Dach- und Oberflächenwasserentsorgung

Der anstehende Mutterboden wird über die gesamte Baufläche abgezogen und zwischenzeitlich seitlich gelagert. Anschließend wird mit dem Aushub begonnen. Im Zuge dessen wird überschüssiges Aushubmaterial abtransportiert und sofern gesetzlich zwingend vorgeschrieben auch entsorgt (Vorrang der Wiederverwendung am Bauplatz). Die Schüttung unter der Sohle sowie das Hinterfüllen der Künetten und des Baugrubenaushubes wird mit sickerfähigem Drainagematerial ausgeführt. Ebenfalls bei den Erdarbeiten enthalten sind sämtliche Anschlussarbeiten wie etwa der Anschluss an den Schmutzwasserkanal und der Anschluss an das öffentliche Strom- und Wassernetz.

Weiteres sind auch alle erforderlichen Maßnahmen zur Versickerung bzw. Ableitung der anfallenden Dach-, Oberflächen- und Drainagewässer auf eigenem Grund enthalten. Beispielhaft seien in diesem Zusammenhang genannt die geplante Verrohrung für die Regenwasserableitung, die Sickermulden, der Retentionsschacht sowie der Überlauf in den öffentlichen Kanal.

Vor Fertigstellung der Gesamtanlage wird der am Baugrundstück vorgefundene Mutterboden - sofern notwendig - ergänzt durch zusätzlichen wieder ausgebreitet, notwendige Böschungen (insbesondere in den Eigengärten der Erdgeschoßwohnungen) angelegt u. die Erstbesämung des Rasens ausgeführt. Auch werden die im Plan vermerkten Bäume im Bereich der Allgemeingrünflächen neu gepflanzt.

nicht enthalten:
Nachsämen des Rasens, Rasen mähen, Unkrautvernichtung, Bäume, Sträucher, andere Arten von Bepflanzungen (ausgenommen davon ist die Bepflanzung in den Allgemeingrünflächen) und Drainagierungsarbeiten.

3. Rohbau

a) Keller/ Tiefgarage:
Der Hauskanal wird in Kunststoff-Material an der Decke im Kellergeschoß außer Haus geführt ggf. unter Vorschaltung einer notwendigen Kleinhebeanlage (Technikraum). Eventuell können Kanalleitungen auch durch die Kellerabteile (Aufputz) führen.

Die Bodenplatte und die Kelleraußenwände werden mit wasserundurchlässigem Beton in Ortbeton bzw. in Fertigbetonelementen ausgeführt. Die Mittelmauern werden gemauert oder mit Fertigbetonelementen ausgeführt. In die Stahlbetonbauteile (Fundamente) wird ein Fundamenterder eingelegt. An den Kelleraußenwänden wird nach der Abdichtung (Bitumen-Spritzabdichtung bzw. je nach Erfordernis mit einer geeigneten Abdichtung für eine schwarze bzw. braune Wanne) die Perimeterdämmung angebracht.
Die fertige Raumhöhe in den Keller- bzw. Nebenräumen wird ca. 2,23 m - 2,73 m betragen und kann auch tweilweise darunter liegen.
Die fertige Raumhöhe in der Tiefgarage beträgt mind. 2,1 m.

b) EG, 1. OG, DG u. Empore:
Die Außenwände werden in 25 cm starkem Warmblockziegel bzw. in Stahlbetonwänden ausgeführt.

Die Wohnungstrennwände werden mit Schallschutzziegeln oder in Ortbeton/ Fertigbetonelemente gemauert bzw. ausgeführt. Darauf wird einseitig für einen besseren Schallschutz eine biegeweiche Vorsatzschale angebracht.

Die tragenden Mittelmauern werden mit 17 bzw. 25 cm starken Hochlochziegeln und die nicht tragenden Mauern aus 12 cm starken Hochlochziegeln ausgeführt. Der Fußbodenaufbau im EG beträgt ca. 25 cm, im 1. OG ca. 20 cm, im Dachgeschoß ca. 35 cm und in der Empore ca. 20 bzw. 35 cm.

Die fertige Raumhöhe der Wohnungen beträgt ca. 2,60 m.
Im DG und der Empore ist die Raumhöhe teilweise durch das Steildach eingeschränkt (siehe diesbezüglich den Grundriss bzw. die Schnitte) und beträgt im Maximum ca. 2,6 m.

c) Decken, Stüzen, Träger:
Die Decken, Stützen und Träger werden entsprechend den statischen Erfordernissen in Stahlbeton hergestellt.

d) Stiegen:
Die Stiegen werden in Ortbeton oder als Betonfertigteil in Abstimmung auf den Fliesenbelag hergestellt.

e) Stemmarbeiten:
Alle für die Leitungsführung benötigten Stemmarbeiten sowie das Verschließen und Vermauern der Installationen sind inkludiert.

Anmerkung:
Der Errichter behält sich nachträgliche Änderungen der verwendeten Baumaterialien vor, falls auf Grund statischer Erfordernisse oder anderer technischer Notwendigkeiten Bedarf dazu besteht und wird ein etwaiger Nachteil daraus u.a. in Form eines verschlechterten Dämmwertes zur Kenntnis genommen.

4. Dachdecker & Spengler

Satteldach über den Wohngebäuden:
Als Dachform der Gebäude kommt jeweils ein Satteldach mit ca. 42 Grad Dachneigung mit entsprechenden Giebelwänden zur Ausführung.
Das Dach wird mittels einer entsprechenden Zwischensparrendämmung und einer weiteren
Dämmschicht (insgesamt ca. 28 cm Dämmung) gedämmt und mit einer Blechdeckung in hellgrau eingedeckt.
Die Gaupen bzw. Dachneinschnitte werden ebenfalls in hellgrau verblecht.
(für weiterführende Details zum Aufbau sei an dieser Stelle auf die entsprechenden Schnitte verwiesen)

Abdichtung bei den Terrassen/ Balkonen (EG und 1. OG):
Bei den Terrassen im Erdgeschoß werden die erforderlichen Gefälle im Zuge der Betonierarbeiten hergestellt.
Die Abdichtung erfolgt mit einer Flachdachabdichtung inkl. der erforderlichen Hochzüge.

Abdichtung im Bereich der Dacheinschnitte (DG/ Empore):
Der Aufbau beginnend ab der Stahlbetondecke setzt sich aus einem Voranstrich, einer Dampfsperre, EPS Dämmplatten mit einer Gefälledämmung, einer Flachdachabdichtung, einer Gummigranulatmatte, der Unterkonstruktion für den Terrassenbelag und dem Belag selbst zusammen.
(Für weiterführende Details zum Aufbau sei an dieser Stelle auf die entsprechenden Schnitte verwiesen).

Spenglerarbeiten:
Die Montage der Ablaufrohre, Attikaverblechungen erfolgt samt erforderlichem Zubehör (Rohrschellen, Rohrknie, Einhängekessel, Vorköpfe, Rinnenhaken usw.) in Alu-beschichtet (hellgrau).
Die Ablaufrohre werden jeweils bis zur Geländeoberkante geführt.

5. Hauseingangstüre, Postkasten, Paketbox

Ausführung der Hauseingangstüren in Aluminium mit Glaseinsatz (Alu-Glas-Portal)
Eingangstüre mit seitlicher Fixverglasung und Obertürenschließer
Glas Klarglas,
innen HAT-Drücker weiß,
außen Griffstange Niro – Länge ca. 80 cm,
inkl. Videogegensprechanlage mit elektrischem Türöffner u. Postkästen neben der Haustüre in der Wand verbaut;
Ausführung einer freistehenden Paketempfangsbox je Hauseingangsbereich.

6. Außenfenster

Kunststoff-Alu-Profile mit weißer Innenfarbe und Aluminium-Deckschale außen in dunkelgrau.
Die Fenster vom Erdgeschoß bis zur Empore werden mit einer 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung ausgeführt.

Uw = 0,9 W/m²K
Rw = 36 dB

Die Kellerfenster werden mit einer 2-Scheiben Wärmeschutzverglasung ausgeführt.

Ö-Norm RAL Montage der Fenster und Haustüren mit Glattstrich des Mauerwerks, sowie einer zusätzlichen Abdichtung des Mauerwerksanschlusses innen und außen mit Dichtfolie
Ausführung und Größe siehe Ausstattungstabelle

7. Fensterbänke

Innenfensterbänke: Helopal (weiß)
Außenfensterbänke: Alu-Color beschichtet (dunkelgrau - in Anlehnung zu den Fenstern)

8. Elektroinstallation

Der Elektroanschluss vom Anschlusspunkt im Nahbereich der Grundstücksgrenze wird bis zum Zählerkasten im Haus (Technikraum im Kellergeschoß Haus A, Raum Technik im Kellergeschoß Haus B) hergestellt.

Vom Hauptverteiler aus werden die jeweiligen Wohnungsverteilerkästen versorgt.
Die Elektroinstallation wird im Wohnbereich ausschließlich unter Putz verlegt.
In den Keller und Nebenräumlichkeiten kann die E-Installation teilweise auf Putz erfolgen.

Der Potentialausgleich und die Erdung werden entsprechend den geltenden ÖVE-Vorschriften hergestellt.
Die Wohnungen werden bis zu den Lichtauslässen verkabelt, die entsprechenden Lichtschalter und Steckdosen montiert, jedoch die Lichtauslässe nicht mit Leuchtmittel (Lampen) ausgestattet.

Hingegen werden sämtliche Räume im Allgemeineigentum vom Errichter mit Leuchtmittel ausgestattet, wie etwa der Technikraum, der Trockenraum, das Stiegenhaus, der Hauszugang, die Tiefgarage, der Müllraum, der Fahrrad- bzw. Kinderwagenraum sowie die allgemeinen Außenbereiche.

Das Gebäude wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

PV - Anlage
Auf den beiden Hausdächern kommt eine Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von je 6 kWpeak zur Ausführung.
Der durch die Anlage gewonnene Strom soll vorrangig für den eigenen Allgemeinstrom verwendet werden.
Alternativ ist der Verkauf in das öffentliche Stromnetz vorgesehen.

Glasfaser - Internet - Fa. LIWEST
Es wird vom Technikraum im KG bis in jede Wohnung ein Glasfaser Anschluss hergestellt. Der Anschluss wird in der Wohnung über den Unterverteiler in der Wohnung bis in das Wohnzimmer hergestellt. Vom Unterverteiler bestehen Leerverrohrungen lt. Ausstattungstabelle in andere Räume. Die Verkabelung und die fertige Anschlussdose ist vom Wohnungseigentümer zu beauftragen.

Leerrohr für Elektro-Ladestation/ E-Mobilitätsverteiler in der Tiefgarage (Linz AG)
Für jede Wohnung wird ein Leerrohr vom Technikraum (Hauptverteiler mit Wohnungszähler) zu der vorgesehenen Kabeltrasse in der Tiefgarage gezogen.

Weiters kommt in der Tiefgarage ein E-Mobilitätsverteiler der Linz AG als Vorbereitung für insgesamt 16 E-Ladestationen zur Ausführung u. wird eine entsprechende Standortvereinbarung mit der Linz AG abgeschlossen.

Im Bereich der Fahrtrasse kommen Kabeltrassen zur Ausführung als Vorbereitung des Anschlusses vom E-Mobilitätsverteiler bzw. Technikraum zu den einzelnen Stellplätzen.

Der tatsächliche Anschluss bis zu einer einzelnen E-Ladestation und die Ladestation selbst ist nicht im Leistungsumfang enthalten und ist vom einzelnen Wohnungskäufer selbst nach den jeweiligen Erfordernissen hinsichtlich der notwendigen Netzleistung (vorbehaltlich der Verfügbarkeit der gewünschten Netzleistung) herzustellen.

Die allenfalls zusätzlich anfallende Netzanschlussgebühr für die höhere Netzleistung ist vom Wohnungseigentümer zu bezahlen.

Die Schalter und Steckdosen werden vom Typ Busch & Jäger future® linear studioweiß glänzend geliefert.



für weitere Informationen zur Elektroausstattung siehe die jeweilige Ausstattungstabelle

9. Heizung & Sanitärinstallation

Die Gebäude werden an das bestehende Fernwärmenetz (Linz AG) angeschlossen.

Der gesamte für die Heizung und Warmwasseraufbereitung benötigte Energiebedarf wird ausschließlich über den Fernwärmeanschluss gedeckt. Es wird hiermit ausdrücklich festgehalten, dass im Gebäude selbst keine Heizungsanlage zur Ausführung kommt.

Die Energie für die die Warmwasseraufbereitung wird ebenfalls zentral über die Fernwärme bezogen und in einem entsprechend dem Verbrauch dimensionierten Pufferspeicher vorgehalten. Die Warmwasserbereitung erfolgt entweder zentral im Technikraum oder über Wohnungsstationen in den einzelnen Wohnungen.

Die Wärmeabgabe der Heizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit den für den jeden Raum berechneten und optimierten Verlegeabständen. In den Abstellräumen wird keine Fußbodenheizung verlegt.

Ein digitales Raumthermostat mit Wochenprogramm wird im Wohnraum der Wohnung platziert und dient zur Regelung der Beheizung. Von der zentralen Wohnungsstation bzw. dem Fußbodenverteilerkasten in der Wohnung ist jeder Wohnraum getrennt manuell regelbar (kein eigenes Raumthermostat pro Raum).

Der Wärmeverbrauch (Heizung und Warmwasser) wird verbrauchsabhängig je Wohneinheit durch geeichte Wärmemengenzähler gemessen. Die dafür benötigten Wärmemengenzähler werden von einem von der Hausverwaltung zu beauftragenden Ableseunternehmen auf Mietbasis den Eigentümern zur Verfügung gestellt.

Heizungs-Verteilleitungen – egal ob „auf Putz“ oder „unter Putz“ verlegt – werden nach dem Stand der Technik mit einer Wärmedämmung versehen.

Alle sicherheitstechnischen Einrichtungen werden nach der aktuell gültigen Norm ausgeführt.

10. Innenputz

Der Innenputz wird in Kalk-Gips als „Glätter“ malerfertig ausgeführt. In den Feuchträumen kommt ein Kalk-Zementputz als „Reiber“ bzw. ein Gips-Zementputz zur Ausführung. Die Kellerwände werden mit Ausnahme der Ziegelwände und des Stiegenhauses roh belassen.

11. Fußbodenaufbau

In den Wohnbereichen setzt sich der Fußbodenaufbau aus der Stahlbetondecke, einer Beschüttung, Trittschall-dämmplatten (TDPL), einer PAE-Folie und einem 7 cm starken Heizestrich zusammen.

12. Sonnenschutz

Vorsatzrollladen mit Putzträger / Alupanzer
Kasten und Schienen in dunkelgrau in Anlehnung an die Fenster
Panzer einheitlich in silberfarben
Bedienung elektrisch mit Schalter ("RO+E")

Raffstores bei einzelnen Elementen (siehe im Plan "RAF+E" bzw. zweigeteilt steuerbar bei der Hebeschiebetür ("2 RAF+E"))
Raffstores Z 90 K, 90 mm Lamelle beidseitige gebördelt und z-förmig profiliert und mit einem Dichtungskeder versehen, Lamellenfarbe in silberfarben, Aluminium Kasten aus 2mm Alu, außen beschichtet in dunkelgrau in Anlehnung an die Fenster, die Bedienung erfolgt elektrisch über Schalter

nicht enthalten:
Insektenschutz (Wahlposition)

für weitere Informationen zu Lage und Anzahl siehe Ausstattungstabelle

13. Maler

Sämtliche Decken und Wände werden mit einer einfarbigen weißen atmungsaktiven Mineralfarbe gestrichen, sowie Elementdecken, Stahlbetonträger und Stützen zuvor malerfertig gespachtelt. (Qualität 2 - Standard lt. Innenputznorm; Schattenfreiheit bei Streiflicht kann nicht erreicht werden; bei höheren Anforderungen wie etwa bei indirekter Beleuchtung wird eine Streiflichtspachtelung empfohlen (Wahlposition))

14. Terrassen- /Balkonbelag:

Bei den Terrassen, Balkonen u. Dacheinschnitten kann der Käufer zwischen einem glatten Lärchenbelag (Hinweis: bitte rasche Verwitterung und Schiefergefahr beachten), einem Belag aus einem Kunststoff-Hohlkammernprofil auf Basis von Bambus ("WPC" bzw. "BPC") in unterschiedlichen Farben (Hinweis: bitte Überhitzungsgefahr bei dunklen Farbtönen im Sommer beachten) und einem keramischen Fliesenbelag (bitte ebenfalls Überhitzungsgefahr beachten) ohne Mehrpreis auswählen.

zur Auswahl der verschiedenen Standardmuster siehe Prospekt zum Projekt

15. Kellerabteile

Bei den wohnungszugehörigen Kellerabteilen kommt ein Kellertrennsystem aus Stahlblechen inklusive einer Stahlblechtüre, die durch ein Vorhängeschloss gesichert ist und mit dem Wohnungsschlüssel versperrbar ist, zur Ausführung. Weiteres werden die Kellerabteile mit einem Lichtauslass verkabelt sowie mit jeweils einer Steckdose ausgestattet.

für weitere Informationen zu Lage und Anzahl siehe Ausstattungstabelle

16. Fassade

Vor Beginn der Putzarbeiten an der Fassade wird ein entsprechendes Putzgerüst hergestellt und über die gesamte Dauer der Putzarbeiten vorgehalten.
Als Wärmedämmung kommt ein 20 cm starkes Wärmedämmverbundsystem (WDVS, Vollwärmeschutz) zur Ausführung.
Die Fassaden werden teilweise als hinterlüftete Holzfassaden aus lasiertem Holz in abgestuften Grautönen ausgeführt.
Im Sockelbereich beider Häuser wird ein dunkelgraues Blech oder ein Fassadensockelputz als zusätzlicher Witterungsschutz hergestellt.

Die farbliche Gestaltung der Fassade obliegt dabei ausschließlich dem Bauträger, wobei die für die Werbung verwendeten Außenvisualisierungen als Entscheidungsgrundlage dienen.

17. Schlosser & Glaser

Auf den Balkonen im 1.OG und DG kommt eine Mauerbrüstung (verputzt) zur Ausführung.

Als Abtrennung zwischen den Freiflächen der Wohnungen kommt eine satinierte Glastrennwand (H=250 cm) zur Ausführung.

Die Innengeländer in den Stiegenhäusern (KG - DG) werden einseitig aus beschichteten Stahlgeländern mit aufgesetztem Edelstahlhandlauf ausgeführt.

18. Fliesen

Verlegen der Bodenfliesen im Bad, WC, Garderobe und Abstellraum - Fa. Sintesi, Serie Evoque, 60/60 cm in 5 Farben oder Fliese in Holzoptik, Fa. Vitra, Serie Craft, 120 x 30 cm (siehe Muster)
oder gleichwertiges im Falle einer Produktionseinstellung

Verlegen der Wandfliesen Fa. Piacera, Serie Antiko, 60/30 cm (3 Farben) oder weiß matt, Fa. Vitra, Serie Arkitekt, 60/30 cm im Bad und WC oder gleichwertiges im Falle einer Produktionseinstellung

Die Wände im Bad und WC werden grundsätzlich bis auf eine Höhe von 1,20 m verfliest, im Duschbereich bis auf 2,10 m.

Der obere Abschluss der Wandfliesen erfolgt mit einer Acryl-Fuge.

Die Fugenausbildung zwischen Boden- und Wandfliesen/Sockelleiste erfolgt in Silikon (Wartungsfuge).

Liefern und versetzen der Schlüterschienen im Bereich der Übergänge zwischen unterschiedlichen Bodenbelägen.

Fliesenauswahl - Vorlagemuster:

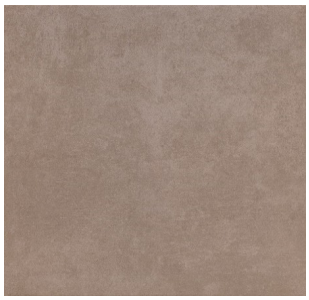
Bodenfliesen:



perla



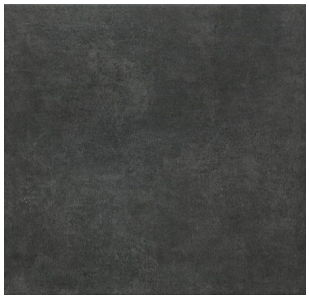
sabbia



tabacco



greige



fumo



oak

Wandfliesen:

white matt

white satin

cream satin

light grey satin

19. Parkettboden bzw. Vinylboden

Verlegen des Parkett- bzw. Vinylbodens (schwimmende Verlegung) je nach Käuferwunsch im Wohnraum, im Schlafzimmer, im Büro/Galerie bzw. in den Kinderzimmern je nach Größe der Wohnung.

Die Übergänge zwischen Holz- bzw. Vinylboden oder Fliesenboden werden mit einer Alu-Schiene in silberfarben (Alu natur) hergestellt.

Die Sockelleisten werden in Holz weiß lackiert ausgeführt.

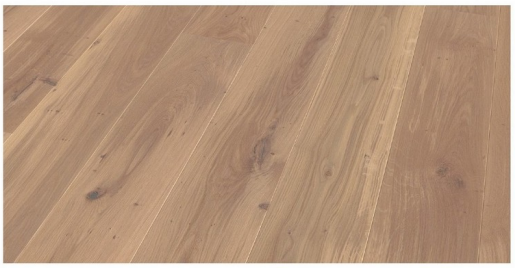
Parkett - Landhausdiele:



Eiche Natur geölt



Eiche Natur lackiert



Eiche weiß geölt



Eiche Schiffboden

Vinylboden:



Wildeiche Sierra



Wildeiche Creme



Eiche Fox Nox



Eiche Spring

20. Bodenbeschichtung in den Keller- und Nebenräumen

In den Keller- und Nebenräumen wird – mit Ausnahme der Stiegenhäuser (Fliesen) - eine Estrichbeschichtung ausgeführt.

21. Wohnungseingangstüre

Als Wohnungseingangstüre kommt eine weiße Holztüre mit einer glatten Oberfläche, einem Drücker innen und einem Knopf außen (beides aus Edelstahl) zur Ausführung.

Die Türe erfüllt die erhöhten schalltechnischen Vorschriften und wird den Anforderungen der Feuerwiderstandsklasse EI_2 30 C S200 sowie der Widerstandsklasse WK II gerecht.

Weiters wird die Türe mit ihrer 3-fach Verriegelung für die Zentralschließanlage vorbereitet.

Der Wohnungseingangstürstock wird als Stahl-Umfassungszarge mit einer lackierten Oberfläche ausgeführt.

22. Innentüren

Türblatt - Innenlage aus Röhrenspan
Holzzarge soft line
glatt lackiert in weiß
2 Stk. Bänder glanzverzinkt
Drückergarnitur Edelstahl matt fertig montiert





nicht enthalten:
Verglasung, Sprossen, o.ä. (Wahlposition)

siehe Ausstattungstabelle bzw. Grundriss für Anzahl der Türen

23. Sanitäre Einrichtung

Küche:
Anschluss/Abfluss für Küchenabwäsche, Geschirrspüler-Kaltwasseranschluss und Abflussleitung

WC:
Wandhängendes Geberit WC mit Unterputzspülkasten und Unterputzdrückergarnitur mit Wasserstopp
ohne Spülrand und Deckel mit Absenkautomatik

Keramik-Handwaschbecken Marke Geberit Pro 50 x 25 cm, weiß, Kalt-Warmwasser, Einhandmischer

Bad:

Dusche:
Die Brauseanlage kommt in unterschiedlicher Größe als barrierefreier (ohne Stufe) Duschbereich mit einer Rinne als Abfluss zur Ausführung. Als Abschluss dient eine einseitige Glaswand mit offenem Eingang.

Unterputz Brausemischer in Chrom
Brausegarnitur bestehend aus: Wandstange 60cm, Basicjet 2-Handbrause, Brauseschlauch 175cm, Chrom, mit Seifenschale

und/ oder je nach Wohnung (siehe Ausstattungstabelle für Leistungsumfang je Wohnung)

Badewanne: (tlw. Wahlposition)
Kunststoff-Badewanne weiß (170 cm)
Wannenmischer: Unterputzausführung inkl. Unterputzteil mit Brauseanschluss
Brausegarnitur für Badewanne: Brauseschlauch mit verstellbarer Handbrause und Brausehalter

Keramik-Waschtisch Geberit 90 x 48 cm mit seitlichen Ablagen
Einhandmischer mit Ablaufgarnitur, Chrom, mit Keramikkartusche und flexiblen Anschlüssen

Waschmaschinenauslaufhahn DN15 1/2' poliert, Chrom, inkl. Schlauchverschraubung
HL Einbausifon für Waschmaschine DN50/40

Außenbereich:
frostsichere Gartenarmatur Kemper im Außenbereich bei allen Wohnungen

Die bezeichneten Marken sind nur exemplarisch genannt und können im Falle einer Produktionseinstellung durch gleichwertige Artikel anderer Marken ersetzt werden.

für weitere Informationen und graphische Darstellungen siehe Ausstattungstabelle bzw. Prospekt

24. Aufzugsanlage

Errichtung einer Aufzugsanlage je Stiegenhaus
Erfüllung der behördlichen Auflagen, barrierefreie Ausführung
Teleskop-Schiebetüren, Edelstahlkabine und Türen, Spiegelfront ab 80 cm bis 220 cm,
Haltegriffe in Edelstahl, Kabinen- und Etagentableau,
Lichtvorhang, Schließkraftbegrenzer, notwendige Steuerung,
Notrufkommunikationsschaltung lt. Vorschrift.

8 Personen oder 630 kg, 1m/s, Betonschacht schalrein, Zugänge einseitig, geringe Geräuschentwicklung,
Tragrahmen als Stahlprofilkonstruktion mit Gleitführungen und automatischen Führungschienenöler,
5 Haltestellen (von KG - DG), Über- und Unterfahrt lt. Vorschrift,
TÜV- Abnahme und Einholung der Benützungsbewilligung

25. Außenanlagen

Verkehrsflächen, Hauszugänge, Gehwege:
Die Hauptzugangswege werden asphaltiert.

Die Nebenwege werden mit einem Pflasterbelag mit Sandfuge hergestellt.

Hausvorplatz:
Der Bereich unmittelbar vor den Hauseingangstüren wird in Beton-Besenstrich hergestellt.

Müll:
Der Müllraum ist im Kellergeschoß des Hauses B situiert und über einen separaten Zugang von außen erreichbar.

Spielplatz/ Allgemeingrünflächen:
Im Bereich der beiden Spielplätze kommen diverse Spielgeräte wie eine Sandmulde, eine Kleinkindrutsche, eine Nestschaukel, eine Sitzgelegenheit bzw. eine Sitzmauer zur Ausführung.

Einfriedung:
Als Einfriedung zwischen den Eigengärten der Wohnungen im Erdgeschoß und als Abgrenzung zur Grundgrenze, wo noch kein Zaun besteht, kommt ein Maschendrahtzaun (H=100 cm) zur Ausführung.
In Teilbereichen wird der Maschendrahtzaun mit Kletterpflanzen begrünt.

Traufenausbildung:
Ausbilden der Traufe mit Traufenschotter inkl. der Rasenleistensteine als Begrenzung.

Grundriss

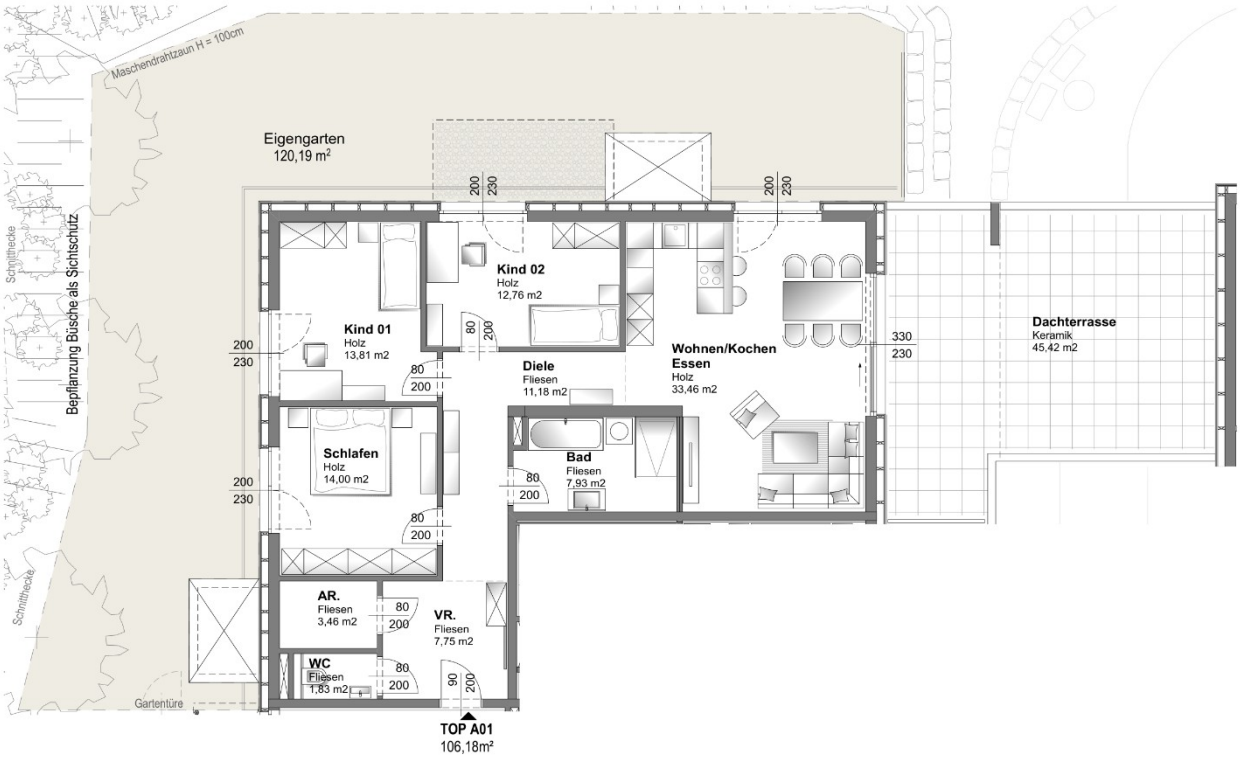
BRUNNER BAU G.m.b.H
BAUEN IST VERTRAUENSSACHE

Linz | Klausenbachstraße 45-47

Top A1

Wohnfläche: 106 m² - Erdgeschoß

4 - Zimmer Wohnung mit einer Dachterrasse und einem Eigengarten, einem Tiefgaragenstellplatz und einem Kellerabteil



BRUNNER BAU G.m.b.H
BAUEN IST VERTRAUENSSACHE

Linz | Klausenbachstraße 45-47

Ausstattungstabelle

Top A1

	Vorraum	Diele	Abstellraum	Küche	Esszimmer	Wohnzimmer	Bad	WC	Schlafzimmer	Kinderzimmer 1	Kinderzimmer 2	Wohnfläche gesamt	Dachterrasse	Eigengarten	Tiefgaragenstellplatz	Kellerabteil
Größe (m²)/ Anzahl	7.8	11.2	3.5	33.5			7.9	1.8	14.0	13.8	12.8	**106.2**	45.4	120.2	1	6.3
Fenster, Terrassentüren																
330 x 230 cm Hebeschiebetüre				1												
200 x 230 cm Dreh-Kipp-Türe				1					1	1	1					
Sonnenschutz																
Raffstore elektr. mit Schalter				1												
Raffstore elektr. mit 2 Schalter				1												
Rollläden elektr. mit Schalter									1	1	1					
Elektroinstallation																
Lichtauslass	1	2	1	4			2	1	1	1	1		1			1
Ausschalter		2	1	2			2	1		1	1		1			1
Wechselschalter				4					3							
Bewegungsmelder	1														x	
1-er Schukosteckdose	1	2	1	4			2		3	2	2		1			1
2-er Schukosteckdose				1			1		1	1	1					
3-er Schukosteckdose				1												
Starkstromanschluss Küche				1												
Anschlussdose LIWEST				1												
Leerverrohrung Medien									1	1	1					
Leerverrohrung E-Ladestation															1	
Klingel/ Videogegensprechanlage				1												
Raumcontroller - Heizung				1												
Sanitäre Einrichtung																
Geberit Tiefspül- Hänge WC								1								
Geberit Handwaschbecken 50 cm								1								
Geberit Waschtisch 90 cm							1									
Dusche mit Edelstahlrinne als Ablauf und einer Duschwand aus Glas							1									
Unterputzarmaturen Dusche							1									
Kunststoffbadewanne 1,7 m							1									
Unterputzarmaturen Badewanne							1									
Waschmaschinenanschluss							1									
Küchenanschluss				1												
Abluft Limodor m. Nachlaufrelais							1	1								
Außenarmatur Kemper													1			
Bodenbelag / Türen																
Feinsteinzeug	x	x	x				x	x								
Parkett/ Vinylboden				x					x	x	x					
Lärchenbelag/ WPC/ Keramik													x			
Anzahl Türen	WET		1				1	1	1	1	1					

Änderungen

BRUNNER BAU G.m.b.H
BAUEN IST VERTRAUENSSACHE

Linz | Klausenbachstraße 45-47

Top A1

Neuhofen an der Krems, am 28.09.2026

		Auf- bzw. Minderpreis
Allgemein	.....	
	.....	
	.....	
Rohbau	.....	
	.....	
	.....	
belagsfertig:	.....	
	.....	
	.....	
	.....	
schlüsselfertig:	.....	
	.....	
	.....	
	.....	
	.....	
Summe Auf- bzw. Minderpreis		0.00 €

.....

Auftraggeber

.....

Auftragnehmer

..

Kostenaufstellung

BRUNNER BAU G.m.b.H
BAUEN IST VERTRAUENSSACHE

Linz | Klausenbachstraße 45-47

Top A1

Neuhofen an der Krems, am 28.09.2026

Hauptkosten:	anteilige Grundstückskosten	enthalten
	schlüsselfertige Ausführung	€ 619,000.00
	Auf-/ Minderpreis	€ 0.00
Sonstige Kosten:		
	Wasseranschluss	enthalten
	Stromanschluss	enthalten
	Kanalanschluss	enthalten
	Straßenaufschließung	enthalten
	Medienanschluss	nicht enthalten
Fixpreis		**€ 619,000.00**

Nebenkosten:
+3,5 % Grunderwerbsteuer (vom Kaufpreis + Vertragserrichtungskosten)
+1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (vom Kaufpreis + Vertragserrichtungskosten)
+1,44 % Vertragserrichtungskosten, treuhändige Abwicklung (inkl. USt)
+ Barauslagen des Vertragserrichters: u.a. Kontoführungskosten, Beglaubigung, Gerichtsgebühren

Der Auftraggeber (Käufer) und der Auftragnehmer (Verkäufer) beauftragen hiermit den Anwalt Dr. Georg Bruckmüller, Landstraße 50, 4020 Linz mit der Vertragserrichtung u. Vertragsabwicklung.

Kaufpreiszahlung, Ratenplan:
Sicherstellung des Kaufpreises gegenüber dem Treuhänder durch Hinterlegung einer Bankgarantie oder Überweisung des Kaufpreises auf das Treuhandkonto binnen 14 Tagen ab Vertragsunterfertigung. Die Auszahlung des Kaufpreises erfolgt nach Ratenplan B gemäß § 10 Abs. 2 Bauträgervertragsgesetz.

10%	bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung
30%	nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs
20%	nach Fertigstellung der Rohinstallation
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
2%	bei Abnahme (Haftrücklassgarantie wird bei Abnahme ausgehändigt)

…… ……

Auftraggeber **Auftragnehmer**