

1. ALLGEMEINES

Bauvorhaben

Wohnhausanlage Linz/Wasserwald – Prechtlerstraße 17, bestehend aus 3 Wohneinheiten.

Freifinanzierte Eigentumswohnungen.

Größen: von ca. 93 m² bis ca. 110 m² Wohnnutzfläche

Ausstattung: belagsfertig+ oder schlüsselfertig

GST-NR.: 1794/9

EZ: 592

KG: 45202

Grundfläche gesamtes Grundstück: 513 m²

Aufschließung

Die Anlage wird über eine öffentliche Straße zu den Stellplätzen errichtet und über einen gepflasterten Weg zu den Hauszugängen aufgeschlossen.

Energiestandard

HWB 44kWh/m²a ; fGEE 0,78

2. TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Fundamente

STB Streifenfundament- oder Plattenfundament nach statischer Erfordernis ausgeführt.

Mauerwerk

Tragendes Außenmauerwerk:

Die tragenden Wände im Erdgeschoss und in den übrigen Geschossen werden als 38cm starkes EDER Ziegelmauerwerk ausgeführt bzw. wenn statisch erforderlich auch aus Stahlbeton.

Zwischenwände:

Die Zwischenwände werden als Ziegelmauerwerk 12cm, 17cm bzw. 25cm stark ausgeführt.

Geschoßdecken

Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen. (Elemente- oder Ortbetondecken)

Decken und Fußbodenaufbau

Stahlbetondecke mit gespachtelter Untersicht, den statischen Erfordernissen entsprechend, darüber Beschüttung, Dämmung, Trittschalldämmung, PE-Folie, schwimmender Heizestrich (Fußbodenheizung).

Stiegenhaus Allgemein

Stahlbetontreppen und Gänge werden mit Fliesen 60/30cm belegt.

Die Decken werden gespachtelt und weiß gemalt.

Die Kellerräume werden mit einem Estrich versehen.

Innenputz

Alle Ziegelwände werden mit einem glatten Maschinenputz versehen.

Außenputz/Fassade

Wird als Wärmedämmputz mit einem Silikonharzputz als Endbeschichtung hergestellt.

Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung der Fassade, Geländer & Dach obliegt dem Bauträger.

Hauptdach

Den obersten Abschluss bildet ein Satteldach in Holzbauweise mit 38° Dachneigung und 7° geneigten Gauben.

Dacheindeckung: Bramac Classic oder gleichwertig.

Gauben: Blecheindeckung

Ver- und Entsorgung

Aus und in das öffentliche Netz (Kanal, Strom, Wasser).

Heizungsinstallation

Gemäß Projektierung der Installationsfirma über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe!
Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Unterputzverteiler.
Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über das Heizsystem.
Wärmemengenzähler sind für jede Wohneinheit getrennt vorgesehen.

PV-Anlage (Stromerzeugung)

Auf der westlichen Dachfläche wird eine Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 5kW montiert.

Diese dient zur Erzeugung von Strom und wird in den Allgemestromzähler eingespeist, somit reduzieren sich die Betriebskosten der Luft-Wasser-Wärmepumpe!

Telekommunikation

Eine Leerverrohrung der Liwest oder A1 wird vorgesehen.

KFZ-Stellplätze

Bei der Wohnung Top 2 ist eine Einzelgarage im Kaufpreis enthalten!

(Größe & Lage siehe Ausführungsplan)

Ein weiterer Frestellplatz kann gegen einen Aufpreis von 7.000€ erworben werden. (wenn noch vorhanden)

Wärme- und Schallschutz

Entsprechend der OÖ Bauordnung.

3. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Hauseingangstüre

In Aluminium, mit Sicherheitszylinder
Farbe: gemäß Farbkonzept lt. Bauträger.
Außen – Türstange, Innen – Drücker.
Herstellung gemäß Norm und Anforderung des Energieausweises.

Nebentüren im Keller

Stahlblechtüren mit den erforderlichen Brandschutzanforderungen lt. Bauordnung, bzw. Kellertrennwände mit Türe.

Fenster und Außentüren

Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung,
Farbe innen und außen weiß
mit Dreh-Kippbeschlag bzw. teilweise fixverglast.
Im Wohnbereich wird eine Hebe-Schiebe-Türe verbaut.
Herstellung gemäß Anforderung des Energieausweises.
Außenfensterbänke Aluminium beschichtet.
Innenfensterbänke Helopal Classic weiß oder gleichwertig.

Sonnenschutz

Es wird in folgenden Räumen ein elektrischer außenliegender Sonnenschutz (Raffstore) ausgeführt:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer

(Farbe: gemäß Farbkonzept Bauträger)

Schließanlage

Die Wohnanlage wird mit einer Schließanlage der Firma Winkhaus ausgestattet.
Jede Einheit erhält 5 Schlüssel.

Balkongeländer (Top 2+3)

Das Balkongeländer wird als Edelstahlgeländer ausgeführt.
(Farbe: gemäß Konzept Bauträger)Die Farbe wird vom Bauträger bestimmt.

Bodenbeläge (Terrasse, Balkon)

Betonplatten, Format 50/50 cm
Fläche wie im Plan ersichtlich.

Elektroinstallationen

Die Elektroinstallationen werden nach den Vorschriften und im Einvernehmen mit dem EVU ausgeführt. Die Installationen erfolgen grundsätzlich unter Putz. Beleuchtungskörper werden für die Wohnung nicht beigestellt. Die Komplettierung der Steckdosen und der Schalter erfolgen mit einem formschönen Standardschalterprogramm in weißer Farbe.
Schaltermarke: Busch & Jäger (B&J) oder gleichwertig.

- Zugang: Videoaußensprechstelle
- Stiegenhaus: Allgemeinbeleuchtung LED über Bewegungsmelder gesteuert.
- Diele/Gang: 2 Deckenauslässe mit Wechselschalter
2 Steckdosen
Innensprechstelle (Videoanlage)
1 unverteilter Rauchwarnmelder
Wohnungsverteiler
Medienverteiler
- Abstellraum: 1 Deckenauslass mit Schalter
1 Steckdose
- WC: 1 Deckenauslass mit Schalter
- Bad: 1 Deckenauslass mit Schalter
1 Wandauslass mit Schalter
2 Waschmaschinen-/Trocknersteckdosen
2 Steckdosen beim Waschbecken
- Zimmer: 1 Deckenauslass mit Schalter
4 Steckdosen
1 Rolloschalter
Leerverrohrung TV Antennenanschluss
1 unverteilter Rauchwarnmelder
- Küche: 1 Deckenauslass mit Schalter
1 Steckdose Dunstabzug
1 Steckdose Geschirrspüler
1 Steckdose Kühlschrank
4 Steckdosen Arbeitsfläche
1 Auslass E-Herd
- Wohnen/Essen: 2 Deckenauslässe mit Schalter
5 Steckdosen
1 Rolloschalter je Fenster
Leerverrohrung TV Antennen und Telefonanschluss
1 unverteilter Rauchwarnmelder
- Terrasse/Balkon: 1 Wandauslass außen mit Schalter innen
1 Außensteckdose IP 44

- Kellerraum: 1 Deckenauslass mit Schalter
1 Steckdose

(Div. Abweichungen je Wohnung möglich, siehe Elektroplan.)

Sanitärrohinstallationen

Gesamte Sanitärrohinstallation dem Stand der Technik entsprechend inkl. Kalt- und Warmwasserinstallation sowie sämtliche Abwasserleitungen mit Anschluss in den Kanal.

Sanitäreinrichtungsgegenstände

Limodor (Abluft) im Bad & WC (wenn kein Fenster vorhanden)

Duschrinne mit Gefälle

Duschabtrennung aus Echtglas klar H=1,90m

Badewanne Acryl

WC-Anlage samt Drückerplatte

IS Premium 60 Waschtisch weiß (Bad) samt Waschtischmischer

IS Premium 38 Waschtisch weiß (WC) samt Waschtischmischer

1 Kemper je Einheit (frostsichere Außenarmatur)

4. INNENAUSBAU (nur bei variante Schlüsselfertig enthalten)

Verfliesung:

Wandfliesen im Bad 60/30cm weiß matt (Höhe: ca. 2,05cm)

Bodenfliesen im Bad 60/30cm (3-Farben zur Auswahl)

Wandfliesen im WC 60/30cm weiß matt (Höhe: ca. 1,50m)

Bodenfliesen im WC 60/30cm (3-Farben zur Auswahl)

Bodenfliesen in Diele 60/30cm (3-Farben zur Auswahl)

Holzböden:

In allen Wohnräumen, Schlafzimmern, Kinderzimmern

Echtholzböden: 3-Stab Eichenböden matt lackiert samt Eichensockelleiste.

Innentüren:

Holztüren Röhrenspan mit Holzzargen, weiß lackiert

Köhnlein oder gleichwertig.

Durchganglichte 80/200cm

Drückergarnitur: Edelstahl matt

Bei WC & Bad mit WC-Beschlag

Abstellraum mit Lüftungsgitter

Malerarbeiten:

Sämtliche Decken und Wände in der Wohneinheit werden mit weißer Farbe gestrichen.

5. AUSSENANLAGE

Die allgemeinen Außenanlagen werden als einfache Grünflächen auf und aus vorhandenem Material, grob, gestaltet und begrünt. Sträucher, Büsche, Bäume, Einfriedungen, etc. sind nicht im Leistungsumfang vorgesehen. Zufahrten und Stellplätze werden gemäß Bauplan asphaltiert.

Eigengarteneinzäunung

Ein Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 1,20m wird errichtet. (siehe Plan)

Eigengärten und Allgemeinfläche

Werden feinplaniert und begrünt.

Sträucher, Büsche, Bäume etc. sind nicht im Leistungsumfang vorgesehen.

6. KAUFABWICKLUNG

Sämtliche Preise sind Fixpreise.

Nicht enthalten sind:

Vertragserrichtungskosten. Diese betragen 1,2 % vom Kaufpreis exkl. USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5 %,

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %,

Anschlusskosten für Wasser, Strom, & Kanal (1,4% vom Kaufpreis exkl. Ust.)

Maklerkosten: 0 %

6.1. AUFZAHLUNG AUF SCHLÜSSELFERTIG

Top:	Aufzahlung auf Schlüsselfertig:
Top 1	VERKAUFT
Top 2	15.000 €
Top 3	VERKAUFT

Sonderwünsche:

Änderungen/Sonderwünsche durch den Erwerber sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen. Sonderwünsche sind kostenpflichtig und müssen vom Erwerber dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie bedürfen der Genehmigung des Bauträgers. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden.

Aus Haftungsgründen können mit Sonderwünschen ausschließlich die am Bau beschäftigten Professionisten betraut werden. Die Beauftragung und weitere Abwicklung erfolgt über den zuständigen Professionisten.

Der Bauträger haftet nicht für Sonderwünsche, die vom Erwerber beauftragt wurden!

Sonderwünsche können zur Erhöhung der Bemessungsbasis der Grunderwerbssteuer führen und einen Nachtrag zum Kaufvertrag erfordern.

7. BAUZEIT

Baubeginn: Oktober 2022

Baufertigstellung: November 2023