

Bau- und Ausstattungbeschreibung Wohnhaus Siegering BA 03



### Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### Wohnhaus in Pischelsdorf

### Siegerting BA 03

#### Allgemein:

Das Bauvorhaben besteht aus 5 Wohneinheiten die in ruhiger Lage in Siegerting, in der Gemeinde Pischelsdorf am Engelbach, errichtet werden.

Die Wohnungen im Erdgeschoß verfügen über großzügige Terrassen und einen Privatgarten.

Zwei Wohnungen im Obergeschoß verfügen über einen großzügigen Balkon.

Der Kanalanschluss erfolgt an das öffentliche Kanalnetz und die Trinkwasserversorgung durch die örtliche Trinkwasserversorgung.

Ein Internetanschluss ist vorgesehen und kann nach gesondertem Wunsch individuell an die einzelnen Bedürfnisse angepasst werden.

Ein Wohnungseigentum wird für die Liegenschaft begründet.

Bei der Auswahl der Bauweise wurde besondere Augenmerk auf ökologische Bauweise gewählt und deshalb werden sämtliche tragenden und nicht tragenden Mauerwerke in Massivbauweise errichtet. Auf die Verwendung von ökologisch nicht wiederverwertbaren Baustoffen wird, soweit es möglich und auch sinnvoll ist, verzichtet.

# **IBHM**

## **Bauträger GmbH**

Auf eine wärmedämmende Ausführung wird besonderer Wert gelegt, um ein behagliches Raumklima zu schaffen und die Betriebskosten so gering wie möglich zu halten.

Auf die Schalldämmung zwischen den einzelnen Wohnungen wird ebenfalls besonderer Wert gelegt, weshalb die Mauer zwischen den Wohnungen schallhemmend ausgeführt wird.

Die Wohnungen und auch der Keller sind mittels Stiege erreichbar. Zur Eingangstür führt eine Rampe, somit sind alle Wohnungen im Erdgeschoss Barrierefrei erreichbar.

Für jede Wohnung stehen ein bzw. zwei befestigte Parkplätze vor dem Objekt zur Verfügung.

Jede Wohnung verfügt über einen separaten Abstellraum im Keller.

Zusätzlich ist im Keller ein gemeinschaftlicher Abstellraum für Fahrräder, Kinderwägen oder auch Wäschetrocknung vorgesehen.

Im Keller befindet sich die Pelletsheizung samt zugehörigem Lagerraum.

# **IBHM**

## **Bauträger GmbH**

### Gründung

Die Gründung des Objektes erfolgt entweder auf dem Kellergeschoss oder über Streifenfundamente.

### Geschossdecken

Die Geschossdecken werden in Stahlbeton in Massivbauweise entweder in Ortbeton oder als Fertigdecken nach statischem Erfordernis, hergestellt.

### Dachstuhl

Der Dachstuhl wird als zimmermannsmässige Holzkonstruktion mit Sparren und Pfetten Bauweise hergestellt.

### Außenwände / Innenwände

Sämtliche Außenwände sowie die Innenwände werden in ökonomischer Massivbauweise errichtet.

### Fenster -und Terrassentüren

Die Fenster und Terrassentüren werden mit 3facher Wärmeverglasung lt. Energieausweis in weißem Kunststoff eingebaut. Sie verfügen je nach Konstruktion über eine Dreh-, Drehkipp-, oder Hebeschiebefunktion.

Zusätzlich erfolgt der wärme gedämmte Einbau von Jalousiekästen in die Fassade inklusiver Leerverrohrung zum nachträglichen Einbau durch die jeweiligen Eigentümer von Rollokästen oder Raffstore.

Optional können auf Wunsch auch Rollos bzw. Raffstores angeboten werden.

# IBHM

## Bauträger GmbH

### Hauseingangstür

Eine massive Hauseingangstüre mit Glasfüllung, Sicherheitsschloss und Drückergarnitur wird eingebaut. Auf der Innen- und Außenseite befindet sich ein Stoßgriff in Edelstahl.

Die Briefkästen und die Gegensprechanlage werden in dem Eingangsbereich eingebaut.

### Innentüren

Die Wohnungseingangstüren mit Holzumfassungszargen und weißem Türblatt sind einbruchsicher, schallgedämmt und brandhemmend. Zudem verfügen sie über eine Absenkichtung, ein Sicherheitsschloss, optischen Spion, Drückergarnitur innen und einem Knauf außen.

Die Wohnungsinnentüren bestehen aus weiß lackierten Fertigholzzargen und weißen Türblättern. Zudem verfügen sie über min. 6mm Bodenfreiheit, um die Luftzirkulation in der gesamten Wohnung zu gewährleisten.

### Schließanlage

Die Ein-Schlüssel-Sicherheitsanlage mit Profilzylinder sperrt Haupteingang, Wohnungseingang und die Allgemeinräume.

Da diese Schließanlage ein gesperrtes System ist, wird zur Nachbestellung von Schlüsseln und Zylindern eine Berechtigungskarte benötigt.

### Schlosserarbeiten

Die Geländerkonstruktionen werden aus einer einfachen, stehenden, beschichteten Aluminiumkonstruktion hergestellt.

# IBHM

## Bauträger GmbH

### Malerarbeiten

Die Nassräume erhalten einen weißen, feuchtraumgeeigneten Anstrich, die Wände und Decken sämtlicher Wohngeschoße erhalten ebenfalls einen weißen, lösungsmittelfreien Anstrich.

### Bodenbelag

In den Wohnräumen wird auf den Estrich ein vollflächig verklebter Einschicht-Fertigparkett inkl. passender Sockelleiste angebracht.

Der Parkettboden wird noch bemustert.

### Fliesenleger

In den Nassräumen, Abstellraum und im Vorraum erfolgt die Verlegung von Fliesen im Dünnbettverfahren. Format max. 30x60cm, weiß, Verfliesung in 1A Qualität. Die Abdichtung der Wand- und Bodenflächen erfolgt nach Ö-Norm. Im Bad werden die Fliesen bis Oberkante Türen, im WC bis ca. 1,20m hoch, an den Wänden mit passender Verfugung verlegt. Die Fliesen werden noch bemustert.

Auf der Stiege und im Stiegenhaus werden Fliesen mit entsprechender Rutschklassifizierung, ca. 30x60 cm, mit passenden Fugen und Sockelleiste hergestellt.

### Nichttragende Zwischenwände

Werden aus Zwischenwandsteinen aus Hochlochziegel oder aus Trockenbau d = 10-12cm errichtet.

# **IBHM**

## **Bauträger GmbH**

### Treppen

Diese bestehen aus Stahlbeton und sind schalltechnisch von umlaufenden Wänden und Geschossdecken getrennt. Über die gesamte Treppenlänge wird ein Handlauf aus Aluminium geführt.

### Innenputz

An den Wänden im Wohngeschoss wird ein Einlagenputz fein verrieben und an den Decken eine feine Spachtelung angebracht.

### Fassaden

Lt. Wärmeschutz und Energieausweis wird ein weißer Oberputz aufgetragen.

### Fussbodenaufbauten

Lt. Energieausweis mit erforderlicher Dämmung, Trittschalldämmung, Beschüttung, schwimmenden Heizestrich und jeweiligen Bodenbelag.

### Terrassenbeläge

Werden mit leicht geneigten Estrichbetonplatten im Splittbett ausgeführt.

### Balkonbeläge

Werden mit leicht geneigten Estrichbetonplatten ausgeführt.

### Fensterbänke

Innen: bestehend aus weißem melaminharzbeschichteten Holzwerkstoff.

Außen: bestehend aus beschichtetem Aluminium in der Farbe der Fenster.

### Spengler-, Dachdecker- und Schwarzdeckerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten (Dacheindeckung, Dachrinnen, Abfallrohre, Verkleidungen, usw.) werden in anthrazitfärbigen Blech ausgeführt.

# **IBHM**

## **Bauträger GmbH**

### Elektroarbeiten

Nach den gültigen ÖVE-Vorschriften.

Im Stiegenhaus befindet sich unter Putz der zentrale Hausanschluss im Normkasten mit Zählerplätzen und Sicherheitsautomaten zu den Stromkreisen der Wohnungen und einen FI-Schutz.

Gemeinsam mit dem Elektroinstallationsunternehmen werden die Auslässe an Decke und Wand mit dem Käufer festgesetzt.

Die gesamte Elektroinstallation erfolgt in Leerrohren mit eingezogenen Drähten unter Putz.

Die Schalter/Steckdosen sind weiß.

Durch die Gegensprechanlage sind die Wohnungen mit dem Türöffner und der Hauseingangstüre verbunden.

Lt. den gültigen ÖVE-Vorschriften wird eine Blitzschutzanlage in verzinkter Ausführung errichtet.

# IBHM

## Bauträger GmbH

### Ausstattung der einzelnen Räumlichkeiten:

Vorraum:	1 Deckenauslass 2 Wechselschalter 1 Steckdose 1 Telefonleerrohr Gegensprechanlage, Türöffner, Klingel
WC:	1 Deckenauslass 1 Wandschalter 1 Steckdosenauslass
Abstellraum:	1 Deckenauslass 1 Wandschalter 1 Steckdosenauslass
Küche/Wohnen:	2 Deckenauslässe 2 Wandschalter 8 Steckdosenauslässe 1 TV Auslass, Internetoption
Terrasse/Balkon:	1 Schalerauslass 1 Wandauslass 1 Steckdosenauslass
Kinder/Eltern:	1 Deckenauslass 1 Schalerauslass 1 Wechselschalter 4 Steckdosenauslässe 1 TV Auslass optional, Internetoption

# IBHM

## Bauträger GmbH

Bad:	1 Deckenauslass
	1 Wandauslass
	2 Steckdosenauslässe
	1 Waschmaschinenanschluss
Abstellräume.:	1 Deckenauslass
	1 Steckdosenauslass
	Installation im Keller generell auf Putz.
Allgemeinraum/Treppenhaus:	
	Decken/Wandauslass nach Erfordernis
	Klingelauslass je Wohnungseingangstüre

# IBHM

## Bauträger GmbH

### Heizung/Warmwasseraufbereitung

Die Heizung erfolgt mittels zentraler Pelletsheizung.

Jede Wohneinheit erhält einen eigenen 80 oder 120l Elektro-Heißwasserboiler.

Eine wasserführende Fußbodenheizung wird im gesamten Wohnbereich (außer Abstellräume) verlegt.

Im WC werden putzbündig hygrostatische Lüfter mit zwei Stufen und innenliegenden tauschbaren Luftfiltern, die die Abluft ins Freie führen, installiert, dieser entfällt, wenn eine natürliche Belüftung mit Fenster vorhanden ist.

### Sanitärinstallationen

#### Standardausstattung

Küche:	1 Anschluss für Spüle
	1 Anschluss für Geschirrspüler
	Ein Dunstabzug ins Freie wird nicht ausgeführt, es sind Umluftanlagen zu verwenden
Bad:	Dusche (Einhandmischer), Duschwand optional.
	Waschtisch mit Armatur (Einhandmischer)
	1 Waschmaschinenanschluss
WC:	Hänge-WC mit Unterputzspülkasten
	Handwaschbecken mit Armatur (Einhandmischer)
Abstellraum:	Fußbodenheizungsverteiler

Die Terrassen / Balkon erhalten einen frostsicheren Gartenwasseranschluss.

# **IBHM**

## **Bauträger GmbH**

### Außenanlage

Parkplätze und Zugangswege werden befestigt, die Gartenflächen humusiert und eingesät. Für ausreichende Bewässerung und Düngung der Grünflächen sind die jeweiligen Käufer ab Übernahme zuständig.

Mit beschichteten Zaun und versperrbarer Gartentüre werden die Privatgärten umrahmt.

### Sonstiges

Übergabe der Wohnungen erfolgt besenrein nach Fertigstellung.

Vorbehalten bleiben nicht wertmindernde Abweichungen und Änderungen von der Baubeschreibung bzw. Bau- und Ausstattungsbeschreibungen, zum Zwecke der Verbesserung, aus Gründen des zügigen und wirtschaftlichen Bauablaufes, aufgrund von Behördenauflagen oder Änderungen im Lieferprogramm der Zulieferfirmen.

Den Bauherrn vorbehalten bleiben Irrtum, behördliche und technische Auflagen und Änderungen, die sich ohne offensichtliche Minderung des Gebäudewertes aus handwerklichen, architektonischen oder konstruktiven Gründen sowie aus Gründen der Materialbeschaffung ergeben.

Alle Maße und Angaben über die Baustoffe entsprechen den aktuellen Richtwerten zum Zeitpunkt der Einreichung. In technischer Hinsicht bleiben dem Bauträger erforderliche Änderungen und Verbesserungen vorbehalten. Grundsätzlich stimmt der Kunde jeder Qualitätsverbesserung und Änderung zu, wenn diese Maßnahmen mindestens Gleichwertigkeit haben.

Maßtoleranzen bis 3% bzw. lt. Ö-Norm bleiben ohne Auswirkung auf den Verkaufspreis und werden beiderseitig akzeptiert. Für die

# IBHM

## Bauträger GmbH

Einrichtungsgegenstände/Möblierung ist daher unbedingt das Naturmaß vor Ort zu nehmen. Die in den Plänen angeführten Maße und die Rohbaumaße entsprechen der Einreichplanung.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die in den Wohnungsgrundrissen dargestellte Einrichtungsgegenstände/Möblierung und Geräte (außer die oben genannten), Beleuchtungskörper, Leuchtmittel innerhalb der Wohneinheit, Kücheneinbauten, Anschließen der Küchengeräte und Armaturen, Ablageflächen und Waschtischverbauten in den Nassräumen, Telefon,- Kabelfernsehen und Internetanschlusskosten der Leitungsträger, Sonnenschutz, Markisen und dergleichen.

Zudem sind die in den Plänen erstellte Bepflanzungen, Farbgestaltungen und andere architektonische Details nicht als verbindlich anzusehen. Sie dienen lediglich der Visualisierung der Verkaufsunterlagen.

Sollte es statisch, schall,- oder brandschutztechnisch erforderlich sein, können tragende Bauteile, entgegen der Darstellung, stärker ausgeführt oder durch zusätzliche tragende Elemente ergänzt werden. Dies gilt auch bei Sanitär-, Heizungs-, und Elektroschlitz- und -durchbrüchen.

### Sonderwünsche

Wird nicht in unmittelbarer Weise in das Recht Dritter eingegriffen, der Bauablauf und -fortschritt erschwert und die Bauvorschriften eingehalten ist der Bauträger bemüht, Sonderwünsche zuzulassen. Dazu zählen alle Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Es werden ausschließlich die am Bau beschäftigten Firmen akzeptiert. Plan- und Ausführungsänderungen sind nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verkäufer möglich.

# IBHM

## Bauträger GmbH

Der Käufer klärt mit der ausführenden Firma genehmigte Sonderwünsche ab.

Für eventuell vom Verkäufer, auf Wunsch des Käufers, abzuwickelnde Änderungen, welche nach der Erstberatung notwendig sind, wird ein Stundensatz von 85,--Euro + 20% MwSt. zuzüglich Fahrt- und Nebenkosten verrechnet.

Etwaige zusätzliche Kosten für Fachplaner sind vom Käufer zu tragen.

Für diese Sonderwünsche übernimmt der Bauträger keine Gewährleistungs- und Haftungsansprüche.

Werden Sonderwünsche durch den Käufer als Aufpreis, zu den in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltenen Einrichtungen, mit den einzelnen Professionisten vereinbart, sind sämtliche Gewährleistungsansprüche für das entsprechende Gewerk auch direkt mit dem beauftragten Auftragnehmer abzuklären. Der Bauträger übernimmt in diesen Fall keine Gewährleistungs- und Haftungsansprüche, es berechtigt den Käufer auch nicht die Übernahme zu verweigern und es können deshalb keine Folgekosten, bzw. Vertragsstrafen aufgrund verspäteter Übergabe an den Bauträger gestellt werden.

Im Falle, dass der Käufer einzelnen Gewerke zur Gänze entfallen lassen will, muss dies vor Vertragsunterzeichnung dem Bauträger bekannt gegeben werden. Der Kaufpreis wird dann in Höhe für nicht in Anspruch genommene Normal-bzw. Standardausstattung, aus den bindenden Angeboten der sonst zur Ausführung gelangenden Professionisten Leistung errechnet und verringert. Eine nachträgliche Rückvergütung von nicht in Anspruch genommenen Ausstattungen ist nicht mehr möglich. Fremde Auftragnehmer, die direkt durch den Käufer beauftragt werden, können erst nach Übernahme der gesamten Wohnung durch den Käufer ihren Auftrag erfüllen.

# IBHM

## Bauträger GmbH

### Betriebskosten Abrechnung:

Die Abrechnung sämtlicher Betriebskosten, inkl. Heizkosten erfolgt durch eine Hausverwaltung.

Nach Fertigstellung und Übergabe des Bauvorhabens, wird durch die Hausverwaltung eine Eigentümerversammlung einberufen, bei der sämtliche Abläufe und Zuständigkeiten besprochen und beschlossen werden.

### Gewährleistung

Keine Mängel im Sinne der Gewährleistung sind: Risse in Bauteilen, die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der verschiedenen Bauteile (z.B.: Kriechen, Schwinden des Betons sowie Anschluss Gipskarton zu verputzten Flächen) entstehen können.

Silikon und Acrylfugen sind Wartungsfugen. Sie sind mindestens einmal jährlich von der Käuferseite zu überprüfen und gegebenenfalls sind Ausbesserungsarbeiten durch den Käufer vorzunehmen.

Gemäß Ö-Norm B2210 können Risse nicht als Mängel gewertet werden und geben somit keinen Anspruch auf Behebung im Zuge der Gewährleistungsfrist.

# **IBHM**

## **Bauträger GmbH**

### Bitte beachten:

Da ein Neubau ca. 2-3 Jahre zur Austrocknung benötigt, ist in dieser Zeit besonders auf die Vermeidung von Schimmelbildung und sonstigen Baufeuchteschäden zu achten.

Die Luftfeuchtigkeit sollte nie über ca. 57% steigen.

Dies gilt besonders beim Lüftungsverhalten, Wandabstand von Möblierungen und dem Einsatz von Wäschetrocknern in der Wohnung.

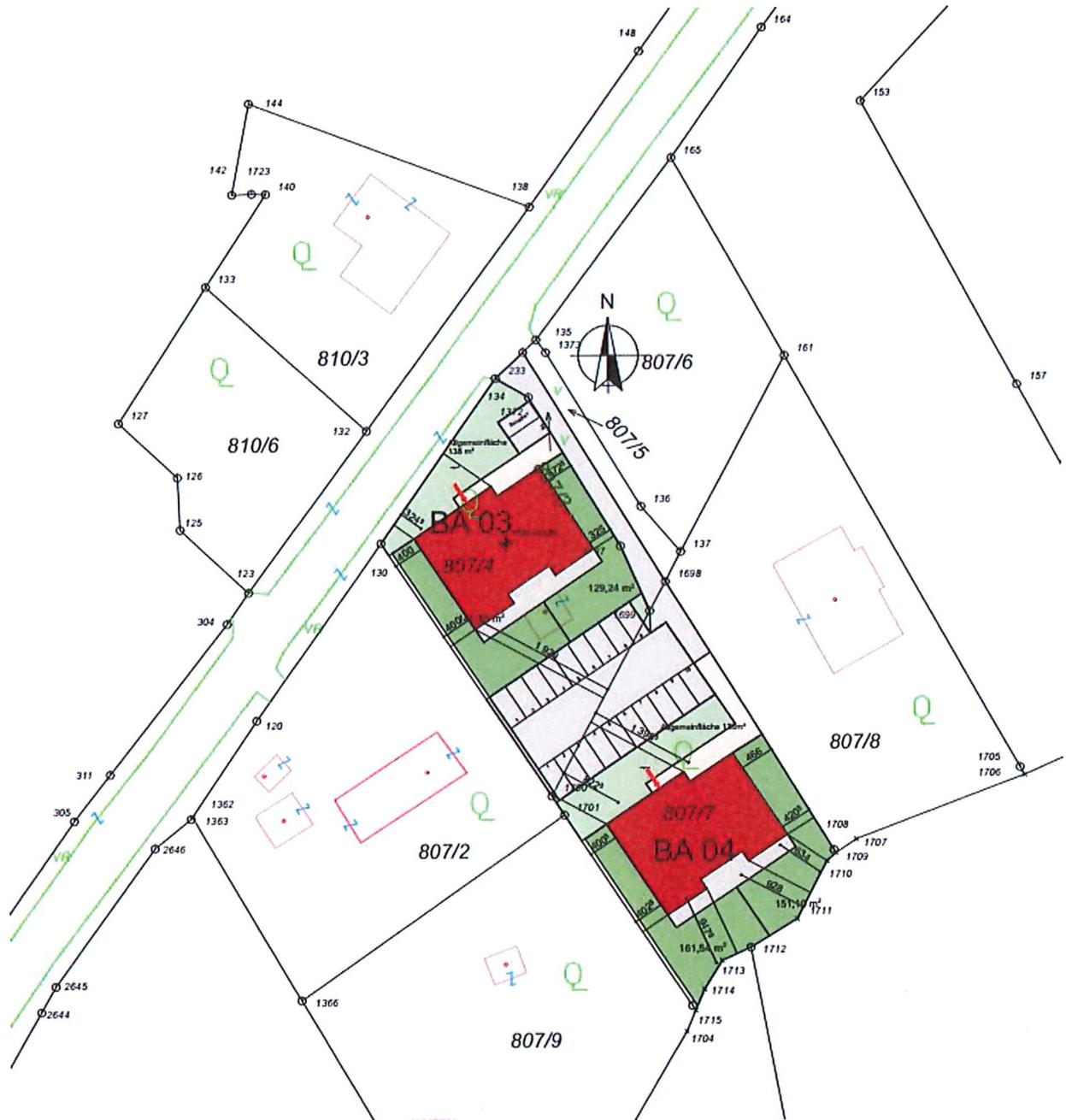
Bei Terrassen, Loggien und Balkonen sind die Regenabläufe und Gullys bitte stets freihalten.

Der Käufer erklärt, die Bau und Ausstattungsbeschreibung erhalten, zur Kenntnis genommen und akzeptiert zu haben.

Dies gilt als Beilage zum Bauvertrag gemäß Bauträgervertragsgesetz.

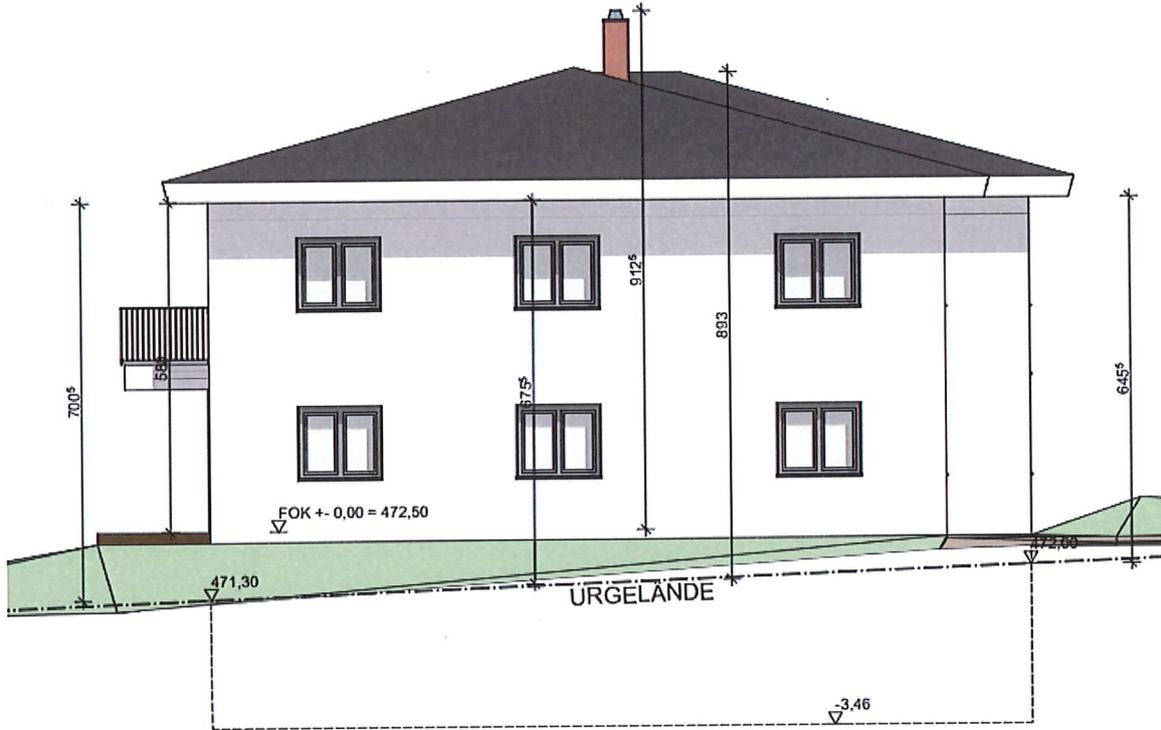
Pischelsdorf, im Oktober 2023

Übersichtslageplan:

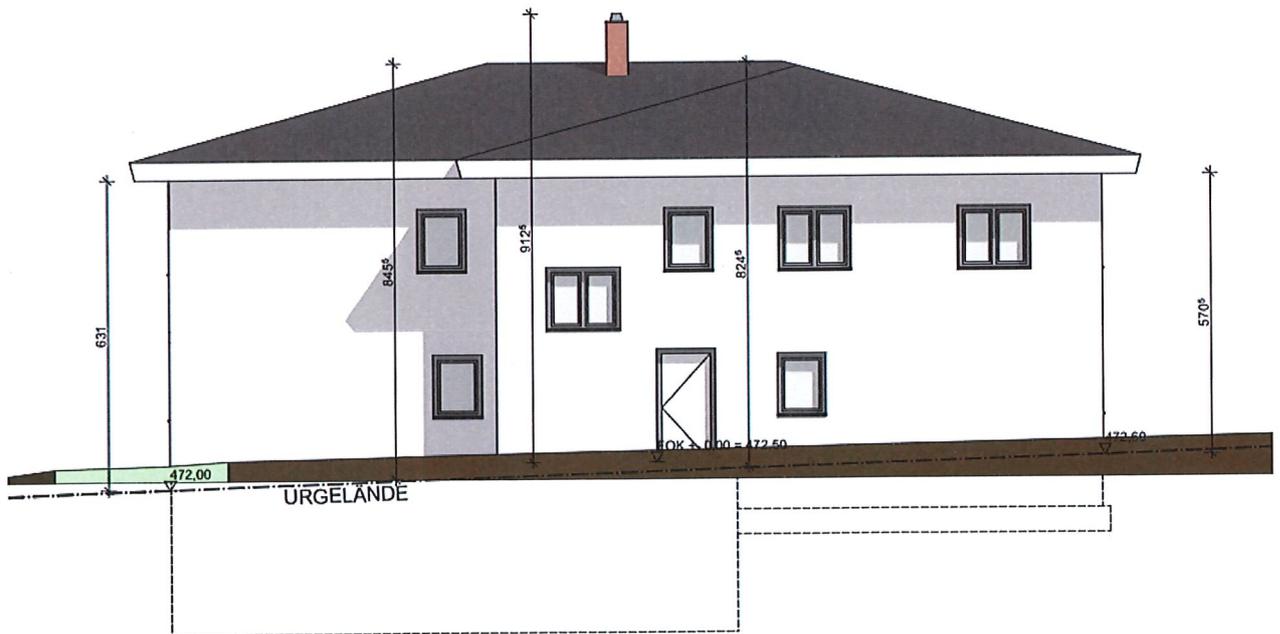




### NORD-OST ANSICHT



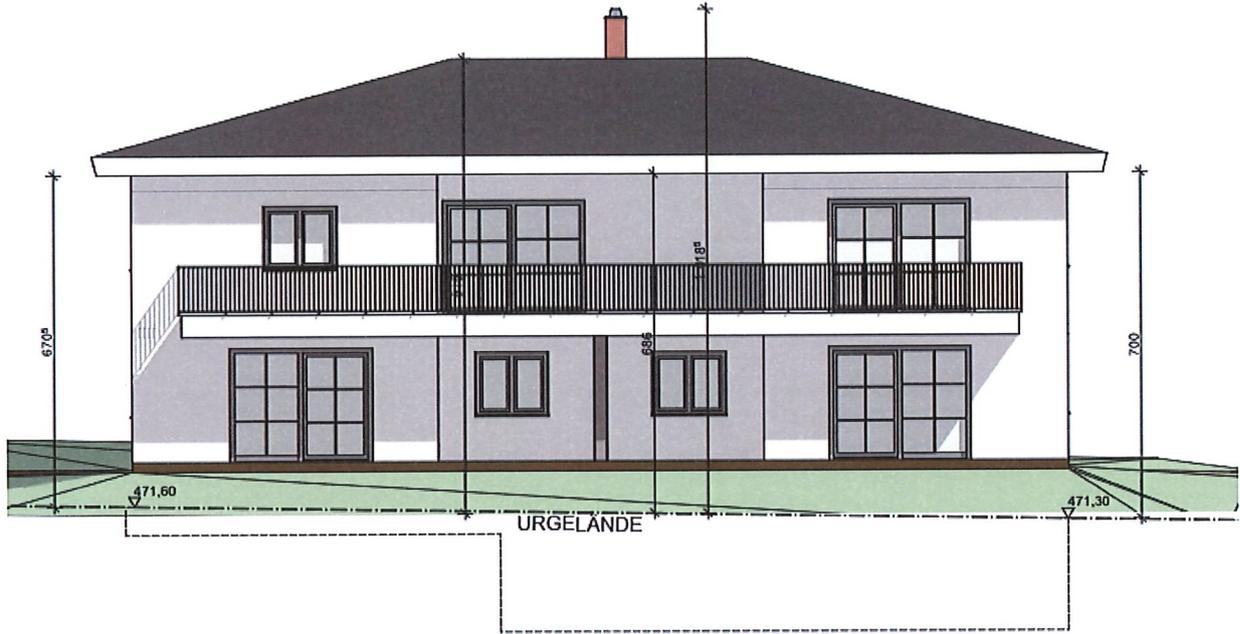
### NORD-WEST ANSICHT



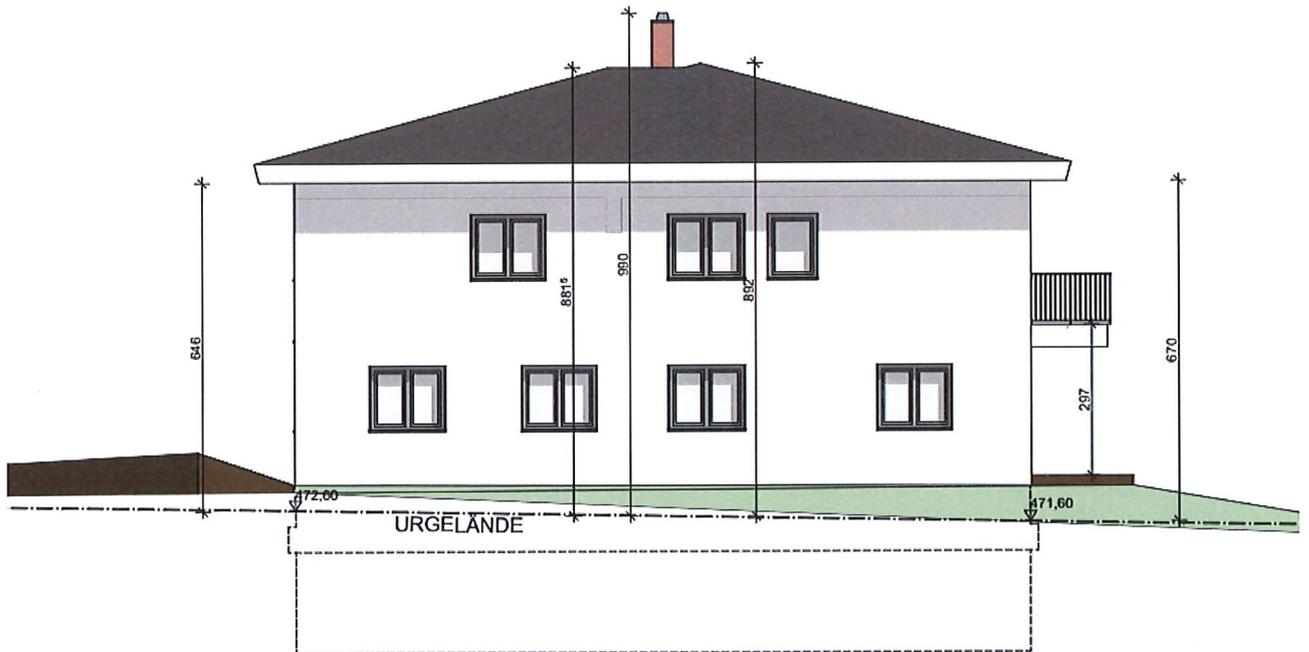
# IBHM

## Bauträger GmbH

### SÜD-OST ANSICHT



### SÜD-WEST ANSICHT



# IBHM

## Bauträger GmbH

### Kaufpreise

Wohnung	Wohnfläche	Terrasse / Balkon	Garten	Parkplatz	Kaufpreis
TOP 1	93,77 m <sup>2</sup>	ca. 23 m <sup>2</sup>	ca. 140 m <sup>2</sup>	2 St	389.000,- €
Top 2	80,97 m <sup>2</sup>	ca. 23 m <sup>2</sup>	ca. 128 m <sup>2</sup>	2 St	336.000,- €
TOP 3	46,70 m <sup>2</sup>			1 St	189.000,- €
TOP 4	71,40 m <sup>2</sup>	17,70 m <sup>2</sup>		2 St	292.000,- €
TOP 5	65,64 m <sup>2</sup>	17,70 m <sup>2</sup>		2 St	269.000,- €

### Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer 3,5 %      Grundbuchseintragung 1,1 %

Kaufvertragserrichtung 1,6% + 20 % gesetzl. MwSt. + Barauslagen

### Zahlungsübersicht: (gemäß § 10 Abs 2 Z 2 BTVG)

Baubeginn	10 %
Fertigstellung des Rohbaus	30 %
Rohinstallation	20 %
Fertigstellung Fassade + Fenster	12 %
Bezugsfertigstellung	17 %
Fertigstellung der Gesamtanlage	9 %
Haftrücklass für Gewährleistungsansprüche	2 %

Für die Höhe des Haftrücklasses wird eine Bankgarantie oder eine Versicherung, auf die Dauer des Gewährleistungsanspruches, durch den Bauträger ausgestellt und der Haftrücklass wird bei Übergabe der Bankgarantie fällig!