

## 1. ALLGEMEINES

### **Bauvorhaben**

Wohnhausanlage Linz – Bäckermühlweg 37, bestehend aus 6 Wohneinheiten und 10 Tiefgaragen-Stellplätze.

Es handelt sich hierbei um freifinanzierte Eigentumswohnungen.

Größen: von ca. 61 m<sup>2</sup> bis ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

Ausstattung: **schlüsselfertig**

GST-NR.: 1462/6

EZ: 2206

KG: 45202 Kleinmünchen

Grundfläche: 716 m<sup>2</sup>

### **Aufschließung**

Die Wohnhausanlage grenzt an den öffentlichen Bäckermühlweg und wird über einen befestigten Weg zum Hauszugang bzw. zur TG-Abfahrt aufgeschlossen.

### **Energiestandard**

Niedrigenergiebauweise: HWB 39kWh/m<sup>2</sup>a ; fGEE 0,74

## 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 25cm starkes Ziegelmauerwerk ausgeführt bzw. wenn statisch erforderlich auch aus Stahlbeton.

#### Zwischenwände:

Die Zwischenwände werden als Ziegelmauerwerk 10 cm, 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 (UG-3.OG)**

Stahlbetontreppen und Gänge werden mit Feinsteinzeug gefliest.

Die Decken werden gespachtelt und weiß gemalt.

Die Stieggeländer werden grundiert und vom Maler endbeschichtet.

In der obersten Decke befindet sich ein Dachausstieg für div. Wartungsarbeiten am Dach.

### **Innenputz**

Alle Ziegelwände werden mit einem glatten Maschinenputz versehen.

Die Betonwände im Kellergeschoss und in der Tiefgarage bleiben grundsätzlich schallrein unverputzt.

### **Außenputz/Fassade**

Wird als Vollwärmeschutzsystem mit einem Silikonharzputz als Endbeschichtung hergestellt.

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

### **Hauptdach**

Extensiv begrünte Flachdachkonstruktion mit EPS Dämmung.

### **Ver- und Entsorgung**

Aus und in das öffentliche Netz (Kanal, Strom, Wasser, LIWEST oder A1).

### **Heizungsinstallation**

Gemäß Projektierung der Installationsfirma über zwei Luftwärmepumpen.

**Vorteil: Durch eine Ausführung mit zwei Wärmepumpen ist eine Ausfallssicherheit gegeben!**

Die Außeneinheiten der Heizungsanlage werden neben der TG-Abfahrt positioniert.

Die Heizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Heizungsanlage.

Die Wärmeverteilung erfolgt je Wohnung über eine Fußbodenheizung mit Unterputzverteiler.

Wärmemengenzähler für Wasser und Wärme sind für jede Wohneinheit getrennt vorgesehen.

### **Telekommunikation**

Eine Leerverrohrung der Liwest oder A1 wird vorgesehen.

### **KFZ-Stellplätze**

Im Kaufpreis ist für jede Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz inkludiert.

**Weitere Stellplätze sind auf Anfrage erhältlich!**

Kaufpreis: EZR 17.000 – 23.900,- pro Stellplatz (je nach Breite)

### **Wärme- und Schallschutz**

Entsprechend der OÖ Bauordnung bzw. lt. Energieausweis.

## **3. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

### **Wohnungseingangstüre**

Wohnungseingangstüre mit Sicherheitszylinder und Brandschutz anforderung

Außen – Türknauf, Innen – Drücker

Inkl. Türspion & Namensschild

Herstellung gemäß Norm und Anforderung des Energieausweises.

Farbe: weiß

### **Türen im Kellergeschoss**

Stahlblechtüren mit den erforderlichen Brandschutzanforderungen lt. Bauordnung.

### **Liftanlage**

Die Liftanlage fährt vom Kellergeschoss bis ins 3. Obergeschoss. (5 Haltestellen)

Liftkabine 110/140cm (8 Personen oder 600kg)

Türmaße: 90/200cm

### **Fenster und Außentüren**

Internorm Kunststoffalufenster (Farbe lt. Bauträger)

mit 3-Scheiben-Isolierverglasung (Ug=0,6),

Farbe innen weiß mit Dreh-Kippbeschlag bzw. teilweise fixverglast.

Herstellung gemäß Anforderung des Energieausweises.

Außenfensterbänke Aluminium beschichtet.

### **Sonnenschutz**

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

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer

(Farbe: gemäß Farbkonzept Bauträger)

### **Balkongeländer**

Balkongeländer bestehen aus einem beschichteten Stahl- oder Alugeländer.

Die Farbe wird vom Bauträger bestimmt.

## 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 beigelegt. Die Komplettierung der Steckdosen und der Schalter erfolgen mit einem formschönen Standardschalterprogramm in weißer Farbe.

Schaltermarke: Busch & Jäger (B&J) oder gleichwertig.

- Zugang: Videoaußensprechstelle
- Tiefgarage: Allgemeinbeleuchtung LED über Bewegungsmelder gesteuert.
- Stiegenhaus: Allgemeinbeleuchtung LED über Bewegungsmelder gesteuert.
- Vorraum/Diele: 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
- TG-Stellplatz: Je TG-Stellplatz wird eine Leerverrohrung für einen späteren E-Anschluss vorgesehen.

(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 WC (wenn kein Fenster vorhanden)  
Duschwannen flach 90/90cm  
Duschkabinenwand aus Echtglas ESG H=ca. 1,90m  
Badewanne mit Mittelablauf  
IS Premium 60 Waschtisch weiß (Bad) samt Waschtischmischer  
IS Premium 38 Waschtisch weiß (WC) samt Waschtischmischer  
WC-Anlage (tiefspühler) samt Geberit Sigma01 Drückerplatte weiß  
Frostsichere Außenwassereinheit am Balkon

## **4. INNENAUSBAU**

### **Verfliesung:**

Wandfliesen im Bad 60/30cm weiß matt (Höhe: 2,05cm)  
Bodenfliesen im Bad 60/30cm (3-Farben zur Auswahl)  
Wandfliesen im WC 60/30cm weiß matt (Höhe: 1,50m)  
Bodenfliesen im WC 60/30cm (3-Farben zur Auswahl)  
Bodenfliesen in Vorraum 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.

### **Bodenbeläge (Terrasse, Balkon)**

Betonoptikfliesen, Format 60/60 cm  
Fläche wie im Plan ersichtlich.  
Die Balkonentwässerung erfolgt über Speier.

## **5. AUSSENANLAGE**

Die Außenanlagen werden als einfache Grünflächen auf und aus vorhandenem Material, grob, gestaltet. Sträucher, Büsche, Bäume, Einfriedungen, etc. sind nicht im Leistungsumfang vorgesehen. Die Grünflächen können von den jeweiligen Käufern entsprechend Baubescheid gestaltet werden.  
Spielplatz: Es wird ein mit Maschendraht eingezäunter, begrünter Bereich für einen möglichen Spielplatz vorgesehen. Geräte oder Einrichtungsgegenstände werden nicht hergestellt.  
Eigengarteneinzäunung: Einzäunung mit Doppelstabmattenzaun (Höhe: ca. 140cm)

## 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 in der Höhe von 9.925 € exkl. USt. (für Strom, Kanal, Wasser & Medien)

Maklerkosten: 0 %

### **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

Baubewilligung: Bauvorhaben wurde bereits bewilligt!

Baubeginn: Baustart Mai 2022

Bauzeit: ca. 16 Monate ab Baubeginn

### Sonstiges:

Abweichungen zwischen Leistungsbeschreibung und Einreichplan sind möglich.

Bei Erstellung dieser Leistungsbeschreibung war noch keine statische Berechnung vorhanden, daher kann es eventuell durch statische Angabe noch zu div. Änderungen kommen.

Schächte können sich nach Fertigstellung der Haustechnik- & Elektroplanung ändern.

Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders wenn sie geringfügig und behördlich vorgeschrieben bzw. aus technisch bedingten Gründen unumgänglich und berechtigt – sind. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung stellen keine Wertminderung dar.

Die Visualisierungen dienen nur als Symbolbild und sind nicht Auftragsgrundlage!

## 8. STELLPLATZÜBERSICHT (TIEFGARAGE)

| Stellplatz Nr.: | Breite: | Länge: | Höhe:  | Fläche:              | Kaufpreis Stellplatz**: |
|-----------------|---------|--------|--------|----------------------|-------------------------|
| 1 (XL)          | 3,15 m  | 5,00 m | 2,10 m | 15,75 m <sup>2</sup> | Top 1 inkludiert        |
| 2 (M)           | 2,60 m  | 5,00 m | 2,10 m | 13,00 m <sup>2</sup> | Top 2 inkludiert        |
| 3 (M)           | 2,60 m  | 5,00 m | 2,10 m | 13,00 m <sup>2</sup> | Top 5 inkludiert        |
| 4 (L)           | 2,80 m  | 5,00 m | 2,10 m | 14,00 m <sup>2</sup> | Top 3 inkludiert        |
| 5 (L)           | 2,80 m  | 5,00 m | 2,10 m | 14,00 m <sup>2</sup> | VERKAUFT                |
| 6 (L)           | 2,80 m  | 5,00 m | 2,10 m | 14,00 m <sup>2</sup> | Top 4 inkludiert        |
| 7 (L)           | 2,80 m  | 5,00 m | 2,10 m | 14,00 m <sup>2</sup> | VERKAUFT                |
| 8 (XXL)         | 3,50 m  | 5,00 m | 2,10 m | 17,50 m <sup>2</sup> | Top 6 inkludiert        |
| 9 (XXL)         | 3,55 m  | 5,20 m | 2,10 m | 18,46 m <sup>2</sup> | 23.900,00 €             |
| 10 (XXL)        | 3,55 m  | 5,20 m | 2,10 m | 18,46 m <sup>2</sup> | 23.900,00 €             |

\*\*TG-Stellplatz zzgl. Vertragserrichtungskosten, Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragung.

**Info:**

Standard Parkplatzgröße: 2,50m x 5,00m

Barrierefreier Parkplatz: 3,50m x 5,00m

