

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Mehrfamilienhaus -Altenberg

Fertigstellung: Dez.2021

Allgemeines:

In Altenberg bei Linz wird ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen laut Plan in hochwertiger Massivbauweise errichtet. Das Grundstück befindet sich: Raiffeisenweg 19, 4203 Altenberg. Den Wohnungen wird je eine großzügige Terrasse bzw. Balkon laut Plan zugeordnet. Jede Wohnung bekommt 1 TG Garagenplatz plus 1 freistehenden KFZ Stellplatz sowie die Zufahrt zur Garage als Besucherparkplatz. Die mittige Garage wird günstiger bewertet da die Räumlichkeit weniger als bei den beiden außenliegenden Garagenplätzen ist. Je Wohnung wird ein Kellerabteil laut Plan zugeordnet.

Errichtung:

Danner Wohnbau GmbH Pargfried 7, A-4203 Altenberg
GF Hr. Rudolf Danner
Firmenbuchnr.: FN 518403h
UID: ATU 74931906

Tel.:0699/15101970
E-Mail.: office@danner-wohnbau.at
www.danner-wohnbau.at

Bauausführende Firmen

Es werden ausschließlich befugte Firmen aus der näheren Umgebung mit der Ausführung betraut.

Treuhänder und Vertragserrichter

Dr. Thomas Schweiger, Kaplanhofstrasse 2, A-4020 Linz Tel.: 0732/796900-0

Ver- und Entsorgung der gesamten Liegenschaft:

Strom und Gas – Linz AG

Wasser, Kanal und Müll – Gemeinde Altenberg

Telefon – Festnetz ist nicht vorgesehen, ein Leerrohr wird bis zur Grundgrenze verlegt.

Fernsehen – 1 Sat-Anschluss pro Haus an geeigneter Stelle

Gemeinschaftsanlagen:

Parteienkeller

Bodenbelag E-strich oder Beton, Belüftung über Fenster lt. Plan, Decken in Fertigbeton, Wände geschalt und betoniert; alle Bauteile im Keller welche betoniert sind werden in Betonoptik belassen.

Im Technikraum werden allfällige Durchbrüche bzw. Bohrungen für Wasser-, Heizungsleitungen etc. nicht weiter gespachtelt oder behandelt. Mauern aus Ziegeln werden hellgrau verputzt.

Holztrennwände ungehobelt lt. Plan.

Müllsammelstelle

Es wird an geeigneter Stelle ausreichend Platz vorgesehen zum Aufstellen von Mülltonnen die vom Errichter zur Verfügung gestellt werden.

Allgemeine rechtliche Hinweise:

Es können sich noch geringfügige Änderungen der Bau – und Ausstattungsbeschreibung, wie allenfalls notwendige Planänderungen aufgrund von technischen Erfordernissen oder Sonderwünschen ergeben. Druck und Satzfehler sind vorbehalten.

Die Einrichtungsgegenstände bzw. Möbel in den Plänen stellen einen Einrichtungsvorschlag dar, und sind nicht Teil der angebotenen Leistungen.

Baubeschreibung

Die Übergabe erfolgt grundsätzlich E-Strichfertig (Baustufe 3); d.h. das Haus ist außen komplett fertig, ausgenommen Belag bei Balkon und Terrassen, die Außenanlagen sowie Asphalt bei Zufahrt, Garten planieren und humusieren, Maschendraht-Zaun lt. Plan (1m hoch) ist im Fixpreis ebenfalls enthalten.

Innen sind folgende Leistungen im Pauschalpreis enthalten:

Nach Rohbau und Dach – Fenster und Fensterbretter, Zwischenwände lt. Plan, komplette E-Installation, komplette Installation von Wasser und Heizung, Spachtelung, Innenputz und E-Strich, die Außenstiegen sowie sämtliche Podeste werden in schönem Fertigbeton oder sog. Besenstrich-Beton hergestellt und in Betonoptik so belassen. Das gesamte Stiegenhaus samt Gängen und Treppen wird überdacht und teilweise mit Glas als Laubengang geschlossen, d.h. die Stiege wird verglast, die Gänge werden nicht verglast jedoch überdacht, optional kann vor den jeweiligen Haustüren 2-2,5m Verglasung angebracht werden.

Folgende Leistungen sind bei Baustufe 3 noch nicht enthalten (Arbeit und Material):

Innenbereich: Wandfärbelung; Fliesen von Böden und Wänden; Parkettböden; Innentüren; Endausfertigung Sanitär und außen der Plattenbelag für Terrassen.

Die Ausbaustufe – **schlüsselfertig**, kann zu einem Pauschalpreis lt. Ausschreibung angeboten werden.

Kellergeschoss

Fundamentierung

Stahlbetonfundamente nach statischem Erfordernis und Fundament Erder. Betongüte C25/30 B2 0/32 F45 oder Gleichwertiges.

Kellermauerwerk/Garagen

Die Mauern in Beton d.h. diese Betonoptik wird im Kellerbereich so belassen. Der Boden bei den Garagen besteht aus geschliffenen Beton. Die Garagentore (Normstahl oder Hörmann) sind Decken Sektionaltore elektrisch betrieben mit einen Handsender ohne Fenster.

Garten,- Erd- und Obergeschoss

Außenmauerwerk

Gebrannte Hochlochziegel D = 25cm, Thermoblock mit Ziegelsturzüberlager und D = 18cm Vollwärmeschutz, Beschichtung des Vollwärmeschutzes mit Silikonreibeputz. Aus statischen Erfordernissen können einzelne Wandelemente auch in Stahlbeton mit entsprechender Wärmedämmung ausgeführt werden.

Geschossdecken

Decken über Erdgeschoss als Elementplattendecke, schalrein D = ca. 20cm.

Zwischenwände

In allen Wohnungen werden Rigipswände D-10cm, gespachtelt, mit ca.7cm Schall- und Wärmedämmung. In den Bädern werden imprägnierte Platten verwendet. Die Decken der jeweiligen Wohnungen werden vollflächig verspachtelt.

Kamin

Kamin für Gasheizung laut Plan wird der Norm entsprechend errichtet und wird vom Rauchfangkehrer abgenommen. Kamine für feste Brennstoffe sind nicht Teil der angebotenen Leistungen, können jedoch bei den Erd- und Obergeschoßwohnungen auf Basis Sonderwunsch, Preis auf Anfrage, geliefert werden.

Treppen

Die freiliegenden Außenstiegen werden aus Fertigbeton nach statischen Erfordernissen hergestellt und so belassen. Sämtliche Geländer werden in Alu oder Eisen anthrazit beschichtet ausgeführt. Bei den Maisonettwohnungen wird von OG zu DG eine hochwertige sog. Traxler Treppe in Eiche geölt mit Niro Geländer geliefert und montiert.

Dachkonstruktion**Terrasse**

Bei den Terrassen-nur Dachterrassen, handelt es sich um ein Flachdach bzw. ein sog. Warmdach. Das Gefälle wird mit der Betondecke hergestellt; dann wird die geeignete Isolierung von 12-14cm aufgetragen darüber wird das Dach mit einer der Norm entsprechender Dichtfolie abgedichtet. Bei Variante schlüsselfertig werden Holzfliesen z.B. Lärche in sog. Klicksystem verlegt.

Dachstuhl

In Fichtenholz, vom Zimmermann entsprechend den ÖNORMEN gefertigt. Sämtliche außenliegenden Holzteile 2 mal mit Holzfarbe gestrichen. Dachvorsprung ca. 70-80cm. Dacheindeckung: Die Dacheindeckung erfolgt mittels Bramac Donau, Farbe anthrazit oder rot.

Mansarde

Im DG werden die Schräge der Mansarde mit ca. 28cm isoliert darüber wird eine geeignete Folie mit Dampfsperre angebracht, schließlich mit Rigips verkleidet und gespachtelt.

Spengler

Dachrinnen und Regenabfallrohre werden in Alu anthrazit hergestellt. Abdeckungen, Verkleidungen etc., werden in Aluminium oder Alu anthrazit ausgeführt.

Außenanlagen und Terrassen**Parkplätze**

Asphaltbelag, lt. Plan den Gelände entsprechend vorgesehen. Einfassung zur Grünfläche wenn erforderlich.

Terrassen, Balkone und Eigengärten

Die Absturzsicherung der Balkone bzw. Terrassen wird durch geeignete Niro mit satinierten Glas stirnseitig sowie durch Ummauerung links und rechts ausgeführt. Bei Stiegenhaus wird Alu oder Eisen Geländer anthrazit beschichtet verwendet.

Die Entwässerung erfolgt stirnseitig wo technisch möglich mit Rinnenkessel mit Ablaufrohr in Alu anthrazit.

Der Unterbau der Terrasse im Gartengeschoß wird bei Variante belagsfertig in Bruchschotter übergeben.

Die Eigengärten werden dem Natur - Gelände entsprechend angelegt d.h. der Garten wird so weit als möglich gerade ausgeführt, dort wo das Gelände sich verändert werden Böschungen angelegt und humusiert.

Der Humus wird nur bei gerader Fläche mit Rasen besät. Böschungen werden nicht bepflanzt z.B. mit Sträucher, oder besät.

An den Grundgrenzen als auch bei den Stützmauern (wenn als Absturzsicherung erforderlich ist) wird ein grüner Maschendrahtzaun 1m hoch angebracht.

Feuchtigkeits-, Wärme- und Schallschutz

Estrich und Fußbodendämmung

Die Fußböden werden mit ca 8-12cm Fußbodenisolierung incl. Trittschalldämmung (wo erforderlich) ca. 6,5 cm. schwimmenden Estrich inkl. PE-Randstreifen hergestellt.

Außenfassade

Auf die Außenwände wird ein 18cm starker Vollwärmeschutz (Polystyrolplatten) aufgebracht. Dieser besteht aus 18cm EPS – Fassadendämmplatten, Spachtelung samt Gewebeeinlage, Silikon-Edelputz in der Farbe weiß-lichtgrau.

Fenster, Terrassen -, Haustüren

Fenster u. Terrassentür

Die Fenster und Terrassentüren werden in Kunststoff weiß als 3fach Verglasung mit Einhand-Hebelbeschlag bzw. die großen Fenster (ab 135/150cm) mit Zweihand-Hebelbeschlag ausgeführt. Fensterreihen bestehen teilweise aus Fenster mit Einhand-Hebelbeschlag und Fixglasteil-siehe Plan. Die Wärmeschutzverglasung hat einen gesamten U- Wert von mind 0,9 W/m²K. Montage der Fenster, Haustür und Terrassen: mit geeignetem PU – Schaum ausgeschäumt, innen verputzt mit der Norm entsprechenden Anputz Leisten, außen mit VWS eingepackt. Alle Fenster erhalten Außenfensterbänke aus Aluminium natur- eloxiert grau. Innenfensterbänke sind aus Werzalit, weiß. Bei allen Fenster und Terrassentüren ausgenommen bei Fenster von Bad oder WC wo satiniertes Glas vorgesehen ist, sind Leerkasten für Rollos vorgesehen; bei den Terrassentüren ist ein Stromanschluss für evt. Elektrische Rollos od. Raffstore (welche in den Kaufpreis nicht includiert ist) vorgesehen.

Haustür

Gemäß Ö- Norm in Aluminium weiß mit ca. 15-25% satinierten Glas, Sicherheitsschloss, Montage: gleich wie bei Fenster und Terrassentür.

Elektroinstallationen und Sanitäreinrichtung

Gas, Heizung und Warmwasser

Zentrale Markengasheizung Vaillant Plus oder Wolf, sowie eine der Größe erforderlichen Boiler im Technikraum.

Die Heizung ist in der ganzen Wohnung eine Fußbodenheizung. Die Vorlauftemperatur für die Heizung erfolgt mit Außentemperaturfühler, die Raumtemperatur jeweiligen Räume kann dann von den Heizverteiler manuell verschieden gewählt werden. Die Heizverteiler werden im Vorraum-Garderobebereich oder Abstellraum Unterputz situiert. Jede Wohnung erhält einen Wärmemengenzähler und einen Kalt- und Warmwasserzähler.

Elektroinstallation

Qualitätssteckdosen und Schalter aus Kunststoff weiß, Marke Busch und Jäger.

Kellergeschoss im EG

Je Kellerabteil ein Lichtschalter, Lichtauslass und eine Steckdose.

Küche

Anschluss für E-Herd bzw. Induktion

Steckdose für Kühlschrank

2 Deckenauslässe

1 Wandauslass mit Schalter

5 Schuko-Steckdosen im Bereich der Arbeitsplatte.

1 Stechdose für Umlaufdunstabzug, ein Dunstabzug über Dach ist nicht geplant.

Wohnzimmer

5 Schuko-Steckdosen

1 Deckenauslass mit Schalter

1 Sat-Anschluss für Fernseher

Schlaf – und Kinderzimmer

1 Schuko-Steckdose neben Bett

1 Schuko-Steckdose im Bereich der Lichtschalter

1 Deckenauslass mit 1 Schalter

Vorzimmer, Diele

Wohnungsverteiler in Kunststoff, beschriftet

2 Deckenauslässe mit Schalter

1 Glocke

1 Leerverrohrung für Telefon

2 Steckdosen im Bereich der Telefon- Leerverrohrung

Bad

1 Schuko- Steckdose für Reinigung

1 Schuko- Steckdose bei Waschbecken

1 Wandauslass im Bereich des Waschbeckens

1 Schukosteckdose für Waschmaschine

1 Deckenauslass

Sanitär

Bad und WC

Wasseranschlüsse in den Wohnungen werden in Kunststoffrohren für Kalt- und Warmwasser inkl. Abflussleitungen aus Kunststoff hergestellt.

WC-Anlage

Unterputzpülkasten weiß, Lüftung mit Nachlaufrelais oder eigenen Schalter-Serienschalter geschaltet, wenn kein Fenster vorhanden ist.

Waschmaschinenanschluss Bad

Auslaufventil verchromt, 1/2“ mit Schlauchverschraubung 3/4“ Unterputz-Geruchsverschluss mit Abdeckplatte verchromt.

Küche

Anschluss für Geschirrspüler und Abwasch.

Wasserzähler

Jede Wohnung erhält einen Subzähler für Kaltwasser und Warmwasser

Gaszähler

Jede Wohnung erhält einen Wärmemengenzähler

Beginn Ausstattungsvariante „schlüsselfertig“

Fußböden

Fußbodenbeläge im Windfang und Diele, Bad, WC und Abstellraum werden als keramische Bodenfliesen-Format 30x60cm oder 60x60cm ausgeführt. In der Küche, sowie in den Wohn- und Schlafräumen werden Fertigparkett Eiche (Vorschlag durch Errichter – selbstbestimmt ausgesucht) schwimmend verlegt.

Wände

Bad und WC mit Qualitätsfliesen- Format 30x60cm. Es kann jedoch nach eigenen Wünschen gegen Mehr oder Minderpreis ausgewählt werden. Höhe der Verfliesung: 2,10m im Bad, 1,2m im WC. Malerarbeiten mit diffusionsoffener Dispersion gebrochenes weiß.

Innentüren

Edelholzfurnierte Wohnraumtüren CPL mit Röhrenspannstegen – guter Standard weiß, matt lackiert, inkl. Beschläge und Rosetten, Holzzargen im Wohnbereich. Auswahlmöglichkeit durch den Errichter bei der betrauten Firma.

Bad und Sanitär

Waschtischanlage

1 oder 2 Waschtisch(e) je nach Plan, pro Etage 65x50cm Sanitärporzellan, weiß, Einhebelmischer Marke Hansa, chrom oder gleichwertiges.

WC-Anlage

Wand WC mit Unterspülkasten weiß mit Tief Spüler, 1 Handwaschbecken weiß, Amaturen chrom Marke Hansa

Badewannenanlage

Badewanne in Kunststoff weiß, 1700 x 750mm, Einhandmischer Aufputz chrom, Marke Hansa, 1Dusche, 0,9x,1m oder 1,2m-je nach Plan, dazu der Ablauf- Guli mittig, isoliert und gefliest und ein Einhandmischer Aufputz ohne Duschkabine.

Belag Terrassen

Im Gartengeschoß sind 40x40cm oder 50x50cm, ca. 3,8 cm hohe graue Betonplatten in Sandbett verlegt inkludiert.

Bei den Balkonen bzw. der Dachterrasse sind auf 1cm Distanzhalter 40x40cm/ 3,8cm hoch bestehende Betonplatten in grau, oder 60x60cm/2cm Keramikplatten lt. Muster vorgesehen.

Kaufabwicklung und Preisgestaltung

Die gesamte Kaufabwicklung erfolgt über den Treuhänder. Der beigelegte Preis für das Haus laut Plan und dieser Baubeschreibung ist ein Fixpreis, ausgenommen bei einer unnatürlich starken Inflation von mehr als 8%. Bei Unterfertigung des Kaufvertrages, ist die Kaufpreissumme auf ein Treuhandkonto zur Einzahlung zu bringen, oder mittels Bankgarantie muss jede Teilzahlung abrufbar sein. Nach ordnungsgemäßem Baufortschritt überweist der Treuhänder den nach Bauträgersgesetz entsprechenden Betrag.

Die aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird mit Unterschrift Bestandteil des Kaufvertrages. Bei Abweichungen zum Plan gilt die Baubeschreibung. Allfällige mündliche Zusagen, bedürfen zur Gültigkeit der Schriftform. Änderungen der Baubeschreibung oder technische Veränderungen, die zu einer Verbesserung der Qualität beitragen, sowie allfälligen Irrtum behalten wir uns vor.

Im Kaufpreis enthalten sind:

Das Haus bzw. Wohnung laut beiliegendem Plan und der Baubeschreibung. Der jeweilige Grundanteil lt. Nutzwertgutachten.

Projektentwicklung, Planung, Einreichung und Bauverhandlung sowie sämtliche Gebühren für Baubeginn und Baufertigstellungsanzeige sowie das Nutzwertgutachten.. Bauaufsicht und Baustellenkoordination sowie die komplette Termin und Firmenkoordination bis zur beauftragten Fertigstellung.

Die kompletten Anschließungskosten für Wasser, Kanal, Strom, Gas und Verkehrsaufschlüsselung.

Nicht enthalten sind:

Gesetzliche Steuern u. Abgaben, diese werden vom Finanzamt bzw. Treuhänder direkt vorgeschrieben

3,5% Grunderwerbssteuer von Kaufpreis

1,1% Grundbucheintragungsgebühr von Kaufpreis

Vertragserrichtung u. Treuhandabwicklung 0,9% vom Kaufpreis exl. Mwst sowie Porti und Barauslagen.

Leistung und Zahlung erfolgt nach BTVG Ratenplan:

im Ratenplan B (§ 9 Abs. 4):

- a) 10 vom Hundert bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung;
- b) 30 vom Hundert nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs;
- c) 20 vom Hundert nach Fertigstellung der Rohinstallationen;
- d) 12 vom Hundert nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;
- e) 17 vom Hundert nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes;
- f) 9 vom Hundert nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z 1) und der Rest 2 nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährungsleistungs- und
- g) Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4) gesichert hat.