

# **Bau- und Ausstattungsbeschreibung Mehrfamilienhaus Linz-Urfahr**

Fertigstellung: Dez.2022

## **Allgemeines:**

In 4040 Linz, Rotterdamweg 15 wird ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen laut Plan in hochwertiger Massivbauweise errichtet.

Den Wohnungen wird je eine großzügige Terrasse bzw. Balkon laut Plan zugeordnet  
Jede Wohnung bekommt einen freistehenden KFZ Stellplatz oder gegen Aufpreis eine Garage plus die Zufahrt zur Garage welche als Besucherparkplatz genutzt werden kann.  
Jeder Wohnung wird eine Kellerersatzfläche 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](mailto:office@danner-wohnbau.at)**

**[www.danner-wohnbau.at](http://www.danner-wohnbau.at)**

## **Vertrieb :**

**Donau Immobilien GmbH**

**GF Fr. Gerlinde Lanzerstorfer**

**Tel: +43(0)6765480519**

**E-Mail: [lanzerstorfer@donau-immobilien.at](mailto:lanzerstorfer@donau-immobilien.at)**

**[www.donau-immobilien.at](http://www.donau-immobilien.at)**

## **Treuhänder und Vertragserrichter**

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

## **Bauausführende Firmen**

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

## **Ver- und Entsorgung der gesamten Liegenschaft:**

**Strom und Gas** – Linz AG

**Wasser, Kanal und Müll** – Linz AG

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

**Fernsehen/Internet** – Liwest Anschluss, Produktauswahl individuell möglich

## **Gemeinschaftsanlagen:**

### **Parteienkeller**

Bodenbelag E-strich oder Beton, Belüftung über Fenster lt. Plan, Decken in Fertigbeton, Außen-Wände werden mit 25cm Ziegel gemauert und bekommen außen 5cm VWS innen verputzt. 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 auch

Zwischenmauer aus Ziegeln werden hellgrau verputzt.

Holztrennwände ungehobelt lt. Plan.

### **Müllsammelstelle**

Es wird eine geeignete Stelle durch die Hausverwaltung im Einvernehmen mit den Eigentümer definiert, die Mülltonnen werden vom Errichter zur Verfügung gestellt.

## **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.

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.

## **Nebenhaus, Kellerersatzfläche und Technik**

### **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 oder E-Strich. Die Garagentore (Normstahl oder Hörmann oder Sommer) sind Decken Sektionaltore elektrisch betrieben mit einen Handsender.

## **Garten,- Erd- und Obergeschoss**

### **Außenmauerwerk**

Gebrannte Hochlochziegel D = 25cm, Thermoblock mit Ziegelsturzüberlager und D = 16cm 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 wird der Norm entsprechend errichtet und wird vom Rauchfangkehrer abgenommen. Kamine für feste Brennstoffe sind laut Plan im Preis enthalten.

## **Treppen**

Die freiliegenden Außenstiegen werden aus Fertigbeton nach statischen Erfordernissen hergestellt und so belassen. Sämtliche Geländer werden in Alu oder Eisen anthrazit beschichtet ausgeführt.

## **Dachkonstruktion**

### **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 oder braun hergestellt. Abdeckungen, Verkleidungen etc., werden farblich den Regenabfallrohre angeglichen ausgeführt.

## **Außenanlagen und Terrassen**

### **Parkplätze**

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

## **Terrassen, Balkone und Eigengärten**

Bei den Balkonen wird das Gefälle mit der Betondecke hergestellt; dann wird mit einer der Norm entsprechender Dichtfolie abgedichtet, bei schlüsselfertig dann die Platten auf Stelzen verlegt.

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 oder braun.

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. Die Sträucher westseitig werden ein wenig beschnitten und bleiben wie gewachsen.

An den Grundgrenzen nordseitig als auch südseitig zwischen Regenmulde und Eigengarten 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 16cm starker Vollwärmeschutz (Polystyrolplatten) aufgebracht. Dieser besteht aus 16cm 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. Bei den Fenster und Terrassentüren handelt es sich um die Marke Ideal 8000 Aluplast-deutscher Hersteller, kombiniert mit Beschläge von Fa. Maco aus Salzburg, welche vergleichbar mit Internormprofil KS410 sind. Die Wärmeschutzverglasung hat einen gesamten U- Wert von mind 0,9 W/m<sup>2</sup>K. 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 (wenn Fenster vorhanden) 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 inkludiert ist) vorgesehen.

### **Haustür**

Gemäß Ö- Norm in Aluminium weiß, Marke Groke Sommer-Tochterfirma von Sommer Torantriebe aus Deutschland 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. Am Dach werden ca. 10m<sup>2</sup> Solarkollektoren für Warmwasser und Heizung angebracht um den Energieverbrauch mit Sonnenenergie zu unterstützen.

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. Zusätzlich werden Die Rahmenbedienungen so geschaffen, dass zu einen späteren Zeitpunkt am Flachdach ein Luft/Wärmepumpe aufgestellt werden kann. Ein allfälliger Umbau wäre dann von der Hausgemeinschaft zu beschließen und zu beauftragen.

### 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, Geschirrspüler und Backrohr

2 Deckenauslässe

1Wandauslass mit Schalter

3 Schuko-Steckdosen im Bereich der Arbeitsplatte.

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

### **Wohnzimmer**

1 Raumthermostat

4 Schuko-Steckdosen

1 Deckenauslass mit Schalter

1Anschluss für Fernseher und Internet

### **Schlaf – und Kinderzimmer**

1 Schuko-Steckdose neben Bett

1 Schuko-Steckdose im Bereich der Lichtschalter

1Deckenauslass mit 1 Schalter

1 Leerrohr

### **Vorzimmer, Diele**

Wohnungsverteiler in Kunststoff, beschriftet

2 Deckenauslässe mit Schalter

1Glocke

1 Steckdose im Bereich vom Gang

## **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 Wohnraamtüren CPL mit Röhrenspannstegen – guter Standard weiß, matt lackiert, inkl. Beschläge und Rosetten, Holzargen 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.

Bei den Balkonen bzw. der Dachterrasse sind auf 1cm Distanzstelzen 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 ordnungsgemäßigem 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 Verkehrsananschließung.

### **Nicht enthalten sind:**

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

3% excl. MwSt. Maklerprovision bzw. Vertriebskosten

3,5% Grunderwerbssteuer von Kaufpreis

1,1% Grundbucheintragungsgebühr von Kaufpreis

Vertragserrichtung u. Treuhandabwicklung 0,9% vom Kaufpreis excl. 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 von 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.

