

# Wohnhausanlage „Stadt Villen“ Tischlerstraße 13, 4050 Traun

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Wohnhausanlage „Stadt Villen“  
Tischlerstraße 13, 4050 Traun  
Grundstück Nr. 91/4, EZ 1268, KG Traun



### **1. LAGE**

Die beschriebene Wohnhausanlage „Stadt Villen“ befindet sich im Zentrum von Traun und besteht aus zwei Baukörpern, die mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden sind. Im straßenseitigen Bauteil A sind vier Wohnungen vorgesehen, im gartenseitigen Bauteil sind fünf Wohnungen geplant.

### **2. AUFSCHLIESSUNG** **Abwasserentsorgung:** Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Traun .

**Wasserversorgung:** Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz der Stadt Traun.

**Heizungsversorgung (Gaszentralheizung):** Anschluss an das Gasnetz der Linz AG.

Vom Hauseigentümer ist ein Gasliefervertrag abzuschließen.

Die Abrechnung erfolgt direkt mit dem Wohnungseigentümer.

**Stromversorgung:** Anschluss an das Netz der Energie AG.

Vom Hauseigentümer ist ein Stromliefervertrag abzuschließen.

Die Abrechnung erfolgt direkt mit dem Wohnungseigentümer.

**Telekommunikation:** Der Hausanschluss an das Netz erfolgt durch die Telekom Austria. Ebenso der Anschluss an das Kabelfernsehen der Liwest.

Vom Hauseigentümer kann ein entsprechender Vertrag mit dem Telekommunikation Anbieter, abgeschlossen werden.

### **3. GRUNDLAGE FÜR DIE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG SIND:**

- a) Die rechtskräftige Baubewilligung.
- b) Die letztgültigen ÖNORMEN und die Verordnungen der Gemeinde sowie die Vorgaben der Versorgungsunternehmen.
- c) Die Einreichpläne, sowie die Pläne dieser Verkaufsbroschüre gelten ausschließlich für die Situierung und Grundrissgestaltung. Für die Bauausführung sind Ausführungs- und Detailpläne maßgebend.
- d) Über die geplante Ausführung hinausgehende Sonderwünsche sind mit dem Bauträger zu besprechen und soweit diese Sonderwünsche im baurechtlichen Rahmen liegen, natürlich möglich.

### **4. IM KAUFPREIS ENTHALTEN:**

- Projektentwicklung, haustechnische und elektrische Projektierung
- Anteilige Grund- und Baukosten lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Anschlussgebühren für Kanal, Wasser, Strom, Fernwärme sowie der Anliegerbeitrag
- Energieausweis
- Architektenhonorar
- Nutzwertgutachten
- Vermessungskosten

## **5. BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG (SCHLÜSSELFERTIG):**

### **NIEDRIGSTENERGIEHAUS:**

**Haus A:** HWB 37,1 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE 0,74

**Haus B:** HWB 34,3 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE 0,72

**FUNDIERUNG:** Platten-, Streifen- und Einzelfundamente je nach statischen Erfordernissen.

**KELLER:** Außenwände aus 25cm Stahlbeton inkl. Fugenbänder, Bewehrung nach statischen Erfordernissen und soweit erforderlich mit Feuchtigkeitsisolierung Kellerwände und Kellerdecke.  
Betonoberflächen roh.

**KELLERBÖDEN:** Estrich versiegelt, tlw. gefliest (lt. Plan).

**DECKEN:** Stahlbetondecke aus Ortbeton- oder Fertigteilträgerdecken.

**AUßENWÄNDE:** 25cm Hochlochziegel mit Wärmedämmfassade aus Dämmstoffen entsprechend der OÖ Bauordnung bzw. des Energieausweises (wenn statisch erforderlich werden Wandteile in Beton ausgeführt).

### **WOHNUNGSTRENNWÄNDE:**

25cm Schallschutzziegel mit einseitiger Schallschutzvorsatzschale zu den Wohnräumen bzw. werden die Wohntrennwände in Trockenbaukonstruktion hergestellt.

### **TRAGENDE INNENWÄNDE:**

17cm bzw. 25cm Hochlochziegel (wenn statisch erforderlich werden Wände oder Wandteile in Beton ausgeführt).

**ZWISCHENWÄNDE:** 10cm bzw. 12cm Ziegelmauerwerk oder Trockenbauwände

**STIEGEN:** Ortbeton oder Fertigteile

**DACH:**

- Steildachkonstruktion mit Dachziegeln (bestehendes Haus)
- Flachdachkonstruktion mit erforderlicher Abdichtung und Wärmedämmung und Kiesschüttung
- Pultdachkonstruktion mit Blecheindeckung (Neubau)

### **FUßBODENAUFBAUTEN:**

Ausgleichsbeschüttung; Trittschall- bzw. Wärmedämmung, Estrich für Fußbodenheizung, Fußbodenbeläge

**FASSADE:** Wärmedämmverbundsystem und PVC-Fenster

**AUßENPUTZ:** Edelputz, Farbe lt. Gestaltungskonzept in Abstimmung mit Baubehörde.

**INNENPUTZ:** Kalkgipsmaschinenputz geglättet; Spachtelungen bei den Trockenbauwänden; in den Nassräumen Kalkzementmaschinenputz

**SONNENSCHUTZ:** Sonnenschutz bei allen Fenster; Rollläden mit elektrischen Antrieb

**WOHNUNGSEINGANGSTÜR:**

Türblatt weiß mit einfachfalz, WK 2, Klimaklasse C, Innendrucker, Außenknopf in Edelstahl, mit Spion und Namensschild in E-SAT (Edelstahl satiniert), Türblatt F-Max-Oberfläche in Stahlzarge versetzt.

**GARTEN:** bei Erdgeschoß- und Obergeschoßwohnungen im Haus B mit Gartenanteil inkl. Einzäunung.

**BODENBELÄGE:**

Parkettboden lt. Plan

Klebeparkett: Die Böden aller Wohn- und Nebenräume (gem. Darstellung in den aktuellen Polierplänen), ausgenommen der Nassräume, sind als Fertigparkett in Eiche ausgeführt.

Fliesenbeläge lt. Plan

Feinsteinzeug/keramische Fliese, beige, Format 30 x 60 cm inkl. Sockelleisten

**WANDBELÄGE:**

Bad: keramische Fliesen bis Deckenunterkante, Format 30 x 60cm, weiß matt  
WC: teilweise keramische Fliesen bis ca. 1,20m, Format 30 x 60cm, weiß matt  
Sonstige Räume: Wand- und Deckenflächen weiß gemalt, mineralischer Anstrich

**SANITÄRAUSSTATTUNG BAD:**

Badewanne mit Wannenträger-System inkl. AP-Armaturen und Duschstangenset (z.B. SHT Prisma Acryl/weiß, 1700 x 750 mm oder gleichwertig) – Schubstange inkl. Handbrausegarnitur in der Badewanne nur bei Wohnungen ohne extra Dusche, sonst nur Handbrausegarnitur

Duschtasse KALDEWEI 90 x 90 cm, bodeneben oder gleichwertig

Waschtisch: Keramik weiß, Größe 60 x 45 cm

Verchromter Einhandmischer, Hansavantis Style mit Stabgriff oder gleichwertig

**SANITÄRAUSSTATTUNG TOILETTE:**

Tiefspül-Wandklosett für 6l Spülung inkl. Montagegestell und Drückerplatte, z.B. Laufen – Pro Sanitär-Keramik weiß, zugehörige Drückerplatte z.B. Geberit – Sigma 01 weiß oder gleichwertig

Handwaschbecken mit Überlauf und Ablaufgarnitur, Röhrensiphon, z.B. Handwaschbecken Laufen – Pro S, Keramik weiß oder gleichwertig

**ANSCHLUSS KÜCHE:** Kalt- und Warmwasseranschluss

**INNENTÜREN:** Holzwerkstofftüre mit glatter, weißer Beschichtung, Türblätter weiß, seidenmatt lackiert, Klimaklasse A, zwei Bänder, Röhrenspaneinlage, alle Türen mit Dichtungen, Türen in Stahlzargen mit Putznut versetzt. Drückerpaar in Edelstahl mit Rundrosette, z.B. Glutz Memphis. WC- und Bad-Türen mit WC-Beschlag.

**KELLERTÜREN:** Stahlblechtüren, teilweise Brandschutztüren EI2 30-C; Türblatt vom Stiegenhaus in Keller Ausführung in Holz EI2 30-C, Oberfläche wie Wohnungseingangstüren

**FENSTER- UND TERRASSENTÜREN:**  
Kunststoffkonstruktion, weiß, mit 3-facher Isolierverglasung.  
U-Wert Fenster gesamt ca. ( $\leq 0,85 \text{ W/m}^2\text{k}$ ) mit Dreh-Kipp-Beschlag  
Teilweise fix Verglasung.

**FENSTERBÄNKE INNEN:**  
Werzalith weiß, mit doppelt gerundeter Vorderkante und seitlichem Laminat

**FENSTERBÄNKE AUßEN:**  
Alu pulverbeschichtet mit seitlichen Abschlussprofilen am Fensterstock befestigt.

**HEIZUNG UND WARMWASSER:**  
Beheizung und Warmwasseraufbereitung mittels Gaszentralheizung (von diesen werden die Wohnungsstationen zum einen mit Wärme für die Heizung und zum anderen mit Warmwasser versorgt).  
Verteilung der Heizungswärme über Fußbodenheizung.  
Küche, Badezimmer und WC mit Warmwasseranschlüssen; genaue Positionen der Warmwasserauslässe und Anschlüsse siehe Wohnungstypenblätter.

Messeinrichtungen: Subzähler Kaltwasser in den Wohnungen, elektronische Wärmemengenzählung in den einzelnen Wohnungsstationen, Fernablesung für alle Zähler außerhalb des Wohnungsverbandes (mit Funk).

Wohnungsstation: Grundplatte, Plattenwärmetauscher, Abgänge für KW, WW, FBH-Verteiler etc.

**ENTLÜFTUNG WOHNUNG:**  
Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für jede Wohnung getrennt (je Schlafräum, Wohnzimmer/Esszimmer).

#### **ELEKTROINSTALLATION:**

Lt. Ausstattung in den Wohnungstypenblättern.  
Wohnungszähler im Hauptverteiler im Keller (zusätzlich werden auch Licht und Steckdose von zugeordnetem Kellerabteil gemessen);  
jede Wohnung mit Wohnungsverteiler ausgestattet, sämtliche Installationen in den Wohnungen unter Putz; Anschlussmöglichkeit an TV (Liwest);  
Anschlussmöglichkeit an Internet über Post-Kabel oder über Kabel-TV (wird vom Anbieter Liwest vorbereitet)

Schalterprogramm: Gira Standard 55 rein weiß oder gleichwertig  
Sprechanlage: Hausstation Gira Audio oder gleichwertig  
Verteilerkästen Wohnungen

#### **ALLGEMEINBEREICH**

##### **GELÄNDER/STIEGENHAUS:**

Geländer aus beschichteten Flachstahl-Elementen; Stabstahlgeländer mit Edelstahl-Handlauf (Farbe lt. Architekt)

##### **BODENBELAG:**

Feinsteinzeug Fliesen im Format 30 x 60cm inkl. Sockelleisten unter Einhaltung der gef. Rutschklasse

##### **WÄNDE/DECKEN:**

Sämtliche Wände und Decke in den Allgemeinbereichen werden geputzt und mit weißem Mineralanstrich versehen.

##### **LOGGIEN/TERRASSEN:** Belag: Betonplatten im Splittbett

Geländer: Stahlkonstruktion mit Metallstäben, Glasscheiben (Sicherheitsglas) mit mattierter Folie, teilweise Mauerbrüstung mit mattiertem Glas  
Loggiendächer: Stahlbetondecken mit Dachaufbau

##### **AUFZUG:**

**Haus B:** Liftkonstruktion in schallentkoppeltem Stahlbetonschacht, barrierefrei; Stockwerksanzeige außen im EG/Ruftaster je Geschoß, Edelstahl Lift-Türe inkl. Zarge

##### **BELEUCHTUNG GÄNGE:**

z.B. Siteco – Europlex – LED

##### **HAUSEINGANGSTÜREN:**

Alukonstruktion, pulverbeschichtet weiß mit Glasfüllung, aufgesetzter Türschließer innen montiert, Fluchttürbeschlag nach EN 179, außen Edelstahl Stangengriff über gesamte Türblatthöhe.

##### **STIEGENHAUSVERGLASUNG:**

Kunststoffkonstruktion, weiß, Parapet 10cm, innen und außen Fensterbänke, je Geschoß ein Lüftungsflügel

**TROCKEN-/WASCHRAUM:**

Anschluss für Waschmaschine, Wäscheleinen, Ausgussbecken, eigener Heizkörper für Trockenraum

**KELLER:**

Installationen auf Putz; in allgemeinen Kellerräumen sind Beleuchtungskörper mit Schalter vorhanden; Kellerabteile mit Steckdosen und Schalter ausgestattet – Abrechnung über Wohnungszähler; Kellertrennwände = Metalltrennwände

**SPENGLERARBEITEN:**

Aluminium beschichtet.

**DACHAUFSTIEG:**

Aufstieg auf das Dach mittels Dachkuppel über das allgemeine Stiegenhaus

**6. SONSTIGE ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

**Der Bauherr behält sich vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen,**

- sofern diese aufgrund von Behördenaufgaben notwendig sein sollten bzw.
- sofern diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung einzustufen sind,

**ohne, dass es hierzu einer Zustimmung des Wohnungseigentümers oder Nutzers bedarf.**

Maßgebend für den Lieferumfang sind ausschließlich die Allgemeine sowie die speziell für die jeweilige Wohnung zugeschnittene Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Polierplanung. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen.

Geringfügige Veränderungen von Wohnnutzflächen bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch-konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.

## **7. GEWÄHRLEISTUNG:**

### Risse:

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen (hervorgerufen durch Materialschwindung, Setzung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden. Dies gilt auch für Fugenbildung bei Parkettböden.

### Silikon- und Acrylfugen:

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und können daher nicht als Mangel angesehen werden.

### Abnutzungen:

Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden sowie Holzboden auf den Balkonen/Loggien/Dachterrassen unterliegen nicht der Gewährleistung.

## **8. SONDERWÜNSCHE:**

- Änderungen durch den Wohnungsbewerber sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baues bewirken und die behördlichen Auflagen erfüllen. Die Änderungswünsche werden bereits im Kaufanbot festgehalten und von der Projektleitung schriftlich genehmigt.
- Sich daraus ergebende Kosten werden bekanntgegeben. Planänderungen z.B. Ausführungs- und Detailpläne oder behördliche Bestand- und Nutzerwerterstellungspläne werden nach Zeitaufwand und Nebenkosten entsprechend vergütet.

## **9. PROJEKTABWICKLUNG:**

Die Grundstücksaufteilung erfolgt entsprechend mittels Parifikats auf Basis der Vermessungsurkunde des Geometers und des Parifizierungsgutachtens. Die Gründung des Wohnungseigentumes wird grundbücherlich sichergestellt mittels einer Einräumung von Wohnungseigentum im Grundbuch

Baubeginn: Herbst 2019

Baudauer: 12 -18 Monate



## **10. VERTRAGSABWICKLUNG:**

### **Vertragserrichter und Treuhänder nach BTVG:**

DR. PÖTZL RECHTSANWALTS GMBH, Garnisonstraße 17, 4020 Linz.  
„Die Vertragserrichtungs- und Abwicklungskosten einschließlich Grundbuchsanzträge betragen 1,2% des Kaufpreises inklusive Umsatzsteuer und exklusive Barauslagen (Beglaubigungskosten, Pauschalgebühren Gericht, Archivierungskosten).“

		<b><u>Kaufpreis WG</u></b>	<b><u>Honorar Treuhänder inkl. Ust.</u></b>
<b><u>Haus A:</u></b>	TOP 1	250.500,00 €	3.006,00 €
	TOP 2	330.500,00 €	3.966,00 €
	TOP 3	275.500,00 €	3.306,00 €
	TOP 4	264.500,00 €	3.174,00 €
<b><u>Haus B:</u></b>	TOP 5	272.000,00 €	3.264,00 €
	TOP 6	384.000,00 €	4.608,00 €
	TOP 7	264.000,00 €	3.168,00 €
	TOP 8	372.000,00 €	4.464,00 €
	TOP 9	479.000,00 €	5.748,00 €

Die Abwicklung erfolgt treuhändisch über den Vertragserrichter.

**Zahlungsplan:** ist in nachstehenden Teilbeträgen gemäß BTVG § 10 wie folgt fällig.

- 10% bei Baubeginn und rechtskräftiger Baubewilligung
- 30% nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches
- 20% nach Fertigstellung der Rohinstallation
- 12% nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster inkl. Verglasung
- 26% nach Bezugsfertigstellung oder vereinbarter vorzeitiger Übergabe des Vertragsgegenstandes
- 2% nach Ablauf von drei Jahren ab Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährleistungen nicht durch eine Garantie oder Versicherung gesichert hat (§4 Abs. 4)

Sämtliche Erschließungskosten für Strom, Kanal und Gas sind im Kaufpreis enthalten.

Es fallen keine Provisionskosten (Maklerkosten) an.

Die anfallenden Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer (3,5%), Gerichts- und Grundbucheintragungskosten (1,2%) sind im Preis nicht enthalten.

**11. FLÄCHENAUFSTELLUNG:**

TOP	WOHNFLÄCHE	LOGGIA/BALKON/ TERRASSE m <sup>2</sup>	GARTEN m <sup>2</sup>	TG- PLÄTZE	KAUFPREIS €
HAUS A TOP 1 – EG	ca. 67,52 m <sup>2</sup>	Balkon ca. 6,85		1	250.500,00
HAUS A TOP 2 – EG	ca. 87,91 m <sup>2</sup>	Loggia ca. 15,56 Terrasse ca. 29,50		1	330.500,00
HAUS A TOP 3 – OG	ca. 77,72 m <sup>2</sup>	Balkon ca. 6,85		1	275.500,00
HAUS A TOP 4 – OG	ca. 73,62 m <sup>2</sup>	Loggia ca. 6,88		1	264.500,00
HAUS B TOP 5 – EG	ca. 63,59 m <sup>2</sup>	Loggia ca. 9,00 Terrasse ca. 12,00	ca. 95,00	1	272.000,00
HAUS B TOP 6 – EG	ca. 93,65 m <sup>2</sup>	Loggia ca. 10,36 Terrasse ca. 49,50	ca. 110,00	2	384.000,00
HAUS B TOP 7 – OG	ca. 63,70 m <sup>2</sup>	Loggia ca. 9,00	ca. 53,00	1	264.000,00
HAUS B TOP 8 – OG	ca. 92,24 m <sup>2</sup>	Loggia ca. 10,54	ca. 75,00	2	372.000,00
HAUS B TOP 9 – DG	ca. 122,36 m <sup>2</sup>	Terrasse ca. 39,17 Terrasse ca. 26,22		2	479.000,00

Preise inkl. Kellerabteil und o.a. Tiefgaragenplätze.  
 Erdgeschoß- und Obergeschoßwohnungen Haus B mit privatem Gartenanteil.