

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Hafnerstraße 27, 4020 Linz
Stand 05 | 2023

INHALTSVERZEICHNIS

01	ALLGEMEINES	3
<hr/>		
02	PROJEKTBESCHREIBUNG	3
<hr/>		
03	BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG	4
<hr/>		
	03.01 Außenanlage und Allgemeinbereiche	4
	03.02 Bauweise & Konstruktion	5
	03.03 Fassade & Außenbauteile	5
	03.04 Innenausbau	6
	03.05 HKLS Ausstattung	8
	03.06 Elektroausstattung	14
04	ÄNDERUNGEN & SONDERWÜNSCHE	16
<hr/>		
	04.01 Ausstattungsänderungen	16
	04.02 Sonderwünsche	16
05	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	16
<hr/>		
	05.01 Gründung Wohnungseigentum	17
	05.02 Verkaufsunterlagen	17
	05.03 Betreten der Baustelle	17
	05.04 Zahlung nach Ratenplan B	18
	05.05 Projektverantwortliche	19

01

ALLGEMEINES

Unter der Beachtung der zu Grunde liegenden Verarbeitungsrichtlinien entsprechen alle Bauausführungen samt allen technischen Einrichtungen grundsätzlich dem derzeitigen Stand der Technik, sowie den einschlägigen baurechtlichen und anderweitig gültigen Vorschriften.

Der beschriebene Leistungsumfang in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung legt sowohl die Ausstattung für die einzelnen Wohnungen als auch die Allgemein-Teile des Bauvorhabens fest. Für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgebend.

02

PROJEKTbeschreibung

H27. In Linz, in der Hafner Straße 27, entsteht ein modernes Stadthaus mit 10 Wohneinheiten. In einer ruhigen Stadtlage liegt das gegenständliche Wohnprojekt mit fußläufigen Nahversorgern, unmittelbar neben der lebhaften Landstraße in Linz. Das Stadthaus wird in massiver Ziegelbauweise entsprechend dem neusten Stand der Technik hergestellt und verfügt über eine großzügige Raumaufteilung.

Das Stadthaus, in optisch ansprechender Architektur, wird schlüsselfertig ausgeführt.

03

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

03.01

Außenanlage und Allgemeinbereiche

Zugang / Hauseingang / Durchgang / Rampe

Der Bodenbelag beim Hauszugang sowie der Abfahrtsrampe wird mit einem Asphaltbelag auf entsprechendem Unterbau hergestellt. Gefälle ~ 2% bzw. im Bereich der Rampe entsprechend steiler. Der Zugangsbereich verfügt über einen überdachten Vorbereich mit Durchgang in den allgemeinen Spielplatzbereich. Die Farben der Fassade sowie der Außengestaltung werden entsprechend der architektonische Konzeptgestaltung ausgeführt.

Tiefgarage

Tiefgarage für jeweils 7 KFZ-Stellplatz, die Tiefgarage wird in Stahlbeton bzw. Baugrubensicherung entsprechend dem statischen Erfordernis weiß bemalt mit darüberliegender Abdichtung und Gründach ausgeführt. Der Bodenbelag wird asphaltiert mit entsprechendem Unterbau und ~ 2% Gefälle hergestellt. Der Abschluss des Asphaltbelages wird bei angrenzenden Wänden an die Mauer an asphaltiert.

Terrassen

Bodenbelag Beton- bzw. Estrichplatten auf entsprechender Unterkonstruktion, Trennwände falls vorhanden werden in massiver Bauweise (Sichtbeton oder ähnlich) gemäß architektonischem Gestaltungskonzept ausgeführt.

Grünflächen

Das Gründach wird humusiert und besämt ausgeführt. Bäume, Büsche und Sträucher sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Gartenzaun

Die Einfriedung des Allgemeingarten wird mit einem Maschendrahtzaun 1m Höhe ausgeführt.

Kellerräume

Mit offenen Metallsystemtrennwänden. Die Sperrung der Kellerabteile erfolgt mittels Sperrzylinder bzw. Vorhangschloss passend zur Schließanlage.

03.02 Bauweise & Konstruktion

Decken & Wände

Außenwände u. tragende Innenwände: Stahlbeton- oder Ziegelwände lt. statischen Erfordernissen, Stahlbetonwände gespachtelt weiß gemalt od. gespritzt, Ziegelwände verputzt weiß gemalt oder gespritzt.

Innenwände nichttragend: Gipskartonständerwände beidseitig einfach beplankt mit Dämmeinlage, gespachtelt, weiß gemalt oder gespritzt.

Decken: Stahlbetondecke gemäß statischen Erfordernissen, weiß gemalt od. gespritzt.

Dachkonstruktion

Holzdachstuhl oder Sargdeckel aus Beton in der Ausführung als Satteldach mit Dachgauben und Dacheinschnitten. Die Dacheindeckung wird gemäß dem architektonischen Gestaltungskonzept ausgeführt. Aufbau Dachstuhl gemäß bauphysikalischen Erfordernissen, Dämmstärke gemäß Energieausweis. Dachverblechungen und Dachrinnen aus beschichteten Aluminium Farbe gemäß architektonischem Farbkonzept.

Stiegen

Stahlbetonstiege gemäß statischen Erfordernissen, Untersicht gespachtelt, weiß gemalt oder gespritzt.

03.03 Fassade & Außenbauteile

Außenfassade

Wärmedämmverbundsystem (WDVS) in Dämmstärke gemäß Energieausweis aus EPS Fassadendämmplatten mit Reibputz. Farbgestaltung gemäß architektonischem Konzept (weiß oder ähnlich). Erdberührte Bauteile gedämmt mittels Perimeterdämmung (Dämmstärke lt. Energieausweis).

Fenster und Terrassentüren

Kunststofffenster der Marke Actual (3-Fachverglasung innen weiß, außen mit Alu-Deckschale Farbe gemäß architektonischem Farbkonzept, mit Mehrfachverglasung gemäß Energieausweis. Drehkippelemente und Fixverglasung mit einem Standardgriff des Herstellers, Beschläge sichtbar. Außenfensterbänke Aluminium beschichtet, Farbgestaltung wie Alu-Deckschale.

Sonnenschutz

Unterputzkästen aus Aluminium, Alunatur gerichtet für Raffstore. Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnung werden mit Raffstores elektrisch bedienbar mit Fernbedienung ausgeführt. Farbe des Sonnenschutzes gemäß architektonischen Farbkonzept.

Wohnungseingangstüren

Hauseingangstür mit Deckschale aus Aluminium, Farbe gemäß architektonischem Farbkonzept, mit fix verglastem Seitenteil. Türklingel befinden sich neben der Haustüre. Je Wohneinheit werden mindestens 3 Schlüssel übergeben.

03.04

Innenausbau

Boden- und Wandbeläge in den Wohnungen

Schlaf- und Wohnräume werden jeweils mit einem hochwertigen Parkettboden, Bäder, WC, Vorräume und Abstellräume mit Feinsteinzeug ausgestattet.

Holzbodenbelag

Für die Bodenbeläge wird ein Fertigparkett der Qualitätsmarke Weizer Parkett oder gleichwertig samt den erforderlichen Sockelleisten ausgeführt. Der Bodenbelag in den jeweiligen Zimmern ist den Plänen zu entnehmen.

Weitzer Parkett Trend 3.0 Cro, Eiche Classic versiegelt, 1000 x 100 x 10 mm mit ca. 2,5 mm Nuttschicht (oder gleichwertig).





Fliesenbelag

Für die Wand – und Bodenbeläge in den Sanitärbereichen wird die Fliese von der Qualitätsmarke castelvetro Serie Fusion oder gleichwertig ausgeführt. Die Verfliesungshöhen sind den Plänen bzw. Ausführungsplänen zu entnehmen.

Bodenfliese:

castelvetro Fusion Format 60/60 (oder gleichwertig), Farbe cemento bzw. wahlweise gem. Serie Fusion (oder gleichwertig).



Wandfliese:

castelvetro Fusion Format 60/60 (oder gleichwertig), Farbe bianco bzw. wahlweise gem. Serie Fusion, alternativ Wandfliese weiß matt 60/60



Abdichtung Spritzwasserbereich

Alternative Feuchtigkeitsabdichtung unter den Bodenfliesen sowie im Spritzwasserbereich hinter der Dusche und Badewanne. Bituminöse Bodenabdichtung unter dem Bodenaufbau auf der Stahlbetondecke aufgebracht im Badezimmer.

Innenfensterbänke

Fensterbank weiß mit eckiger Kante ohne Nasenausbildung.

Wohnungsinnentüren

Holzumfassungszargen weiß mit Röhrenspantürblatt einfach gefälzt, weiß lackiert, Türbänder sichtbar, Drückergarnitur in Edelstahloptik samt Buntbartschloss sowie WC-Beschlag bei Bade- und WC Räumen.

03.05

HKLS Ausstattung

Heizung & Warmwasseraufbereitung

Die Heizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels eines Fernwärmehausanschlusses. Die Beheizung der Wohnfläche erfolgt über eine Fußbodenheizung, die Raumtemperatur wird über ein zentrales Raumthermostat geregelt, die Einzelraumregelung erfolgt über Drehregler im Fußbodenheizungsverteiler (keine elektr. Einzelraumregelung).

Lüftung

Fensterlüftung, Bad und WC ohne Fenster werden mit einem Nassraumlüfter ausgestattet.

Küchenausstattung

Anschluss für eine Spüle und einem Geschirrspüler, Dunstabzug als Umluftgerät möglich.

Abstellraum

Anschluss für eine Waschmaschine oder einen Trockner.

Terrassen & Balkon

Je ein frostsicherer Außenwandanschluss (Kaltwasser) auf der Terrasse bzw. Garten.

Klimatisierung

Die Ausstattung der Top 10 (Penthouse / ausgebautes DG) wird mit einer Klimatisierung mittels Betonkernaktivierung in der Decke zwischen DG1 und DG2 sowie in Top 10 im Bereich ausgebauten Dachstuhl mittels Kühldecke ausgeführt. Sämtliche anderen Wohnungen können nach Abklärung der konkreten technischen Situation gegen Aufpreis nachgerüstet werden.

Bad Ausstattung

Waschbecken, Sanitärkeramik weiß, Laufen Pro A (oder gleichwertig)



Einhandmischer verchromt inkl. Ablaufgarnitur, Hansgrohe Focus (oder gleichwertig)



Bad Ausstattung

Dusche ca. 90 x 90 cm, bodenbündig gefliest mit Schlitzrinne, Brausebatterie mit Kopf- und Handbrause inkl. Schubstange, hansgrohe-showerpipe-crometta (oder gleichwertig)



Duschrinne Nirosta, Geberit oder gleichwertig



Bad Ausstattung

Einbaubadewanne aus Sanitäracryl ca. 170 x 75 cm Laufen Pro (oder gleichwertig)



Armatur Wannenfülleinhandmischer, Hansgrohe Focus inkl. Brauseset mit Handbrause und ggf. Brausestange Hansgrohe crometta (oder gleichwertig)



WC Ausstattung

Wand-WC, Sanitärkeramik weiß, Tiefspüler mit Spülrand und Einbauspülkasten, Kollektion Laufen Pro (oder gleichwertig);

Wanddrückerplatte: Geberit Twinline weiß (oder gleichwertig)



Handwaschbecken, Sanitärkeramik weiß Laufen Pro A mit Kaltwasser, Armatur: Einhandmischer verchromt inkl. Ablaufgarnitur, Hansgrohe Focus (oder gleichwertig)



03.06

Elektroausstattung

Schalter & Steckdosen

Anzahl und Position der Schalter- und Stromanschlüsse in den Wohnungseinheiten gemäß Plänen (Standardanzahl nach ÖVE/ ÖNORM 8015-2).

Schalter und Drückerprogramm der Firma Busch & Jäger Serie Balance SI (oder gleichwertig).



Lichtschalter



Steckdose

SMART Home

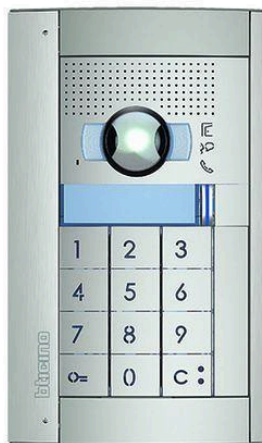
Jede Wohnung kann auf Sonderwunsch mit einem SMART Home System (LOXONE oder KNX) ausgerüstet werden. Somit ist im sämtlichen Gebäude die Steuerung von Beleuchtung, Sonnenschutz, Heizung und vieles mehr möglich. Steuerung über Handy oder mittels einem zentralen Bedienelement möglich.

Rauchmeldeanlage

Gemäß OÖ Bauordnung

Sprechstelle mit Videofunktion (Hauseingang)

Bticino, TCS oder gleichwertig



Außengerät



Innenstelle

Verbrauchsaufzeichnung & Verrechnung

Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Zähler des lokalen Stromanbieters, welcher im Technikraum situiert ist und den Stromverbrauch der jeweiligen Einheit aufzeichnet.

TV & Internet

Das Gebäude wird an das öffentliche Stromnetz angeschlossen und jede Wohneinheit verfügt über einen TV-Anschluss sowie eine Leerverrohrung für einen möglichen Internet Anschluss. Für die Einleitung ist der Eigentümer verantwortlich. Strom- und Internetanschlüsse sind von den Eigentümern / Kunden zu aktivieren.

04

ÄNDERUNGEN & SONDERWÜNSCHE

04.01

Ausstattungsänderung

Der Bauträger behält sich vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen, sofern diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten oder diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung einzustufen sind, ohne, dass es einer Zustimmung des Wohnungseigentümers bedarf.

04.02

Sonderwünsche

Um einen einwandfreien Bauablauf zwischen den am Projekt beteiligten Ausführungsfirmen gewährleisten zu können und eine individuelle Planung der Wohnungen zu ermöglichen, ist es notwendig, dem Wohnungsvorkäufer etwaige Änderungswünsche rechtzeitig bekannt zu geben.

Sämtliche durch den Käufer hervorgerufenen Sonderwünsche, insbesondere Änderungen der Planung, Umgestaltung von Räumen, Ausstattungen von Sanitärbereichen, Küchen, sowie Abänderungen von Wand- und Bodenbelägen und diverser Einbauten, sind prinzipiell ausführungsmöglich, bedürfen jedoch die Zustimmung des Wohnungsvorkäufers. Mehr- und Minderkosten, die durch Sonderwünsche des Käufers entstehen, sind im Wohnungspreis nicht enthalten und führen somit zu keiner Erhöhung oder Verminderung des Kaufpreises. Die Kosten der Sonderwünsche sind somit direkt mit dem jeweiligen Unternehmen (Professionisten) zu vereinbaren und zu verrechnen. Eine Kompensation mit dem Kaufpreis ist somit ausgeschlossen.

Der Wohnungsvorkäufer übernimmt für die vom Wohnungskäufer verursachten Sonderwünsche, die direkt mit den Professionisten beauftragt wurden, keinerlei Haftung.

Arbeiten der vom Käufer beauftragten Professionisten (z.B. Möbeltischler) können erst nach Übergabe der Wohnung erfolgen.

05

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

05.01

Gründung Wohnungseigentum

An dem, auf einer Liegenschaft errichteten, Stadthaus wird Wohnungseigentum begründet. D.h. der Käufer u. Wohnungseigentümer ist immer auch Miteigentümer der Liegenschaft, er verfügt also auch über einen ideellen Anteil an der gesamten Liegenschaft. Der Wohnungseigentümer erwirbt mit seinem Miteigentumsanteil an der Liegenschaft untrennbar das Recht zur ausschließlichen Nutzung einer bestimmten Wohnung auf dieser Liegenschaft. Dieses Recht wird im Grundbuch eingetragen (Verbücherung).

05.02

Verkaufsunterlagen

Bei den in den Plänen bzw. in den Verkaufsunterlagen dargestellten Einrichtungsgegenständen handelt es sich lediglich um unverbindliche Einrichtungsanschlägen (ausgenommen Sanitärausstattung und Elektroausstattung gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung), dies sind somit nicht im Leistungsumfang enthalten.

Die Plandarstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den derzeitigen Stand der Einreichplanung / Planungsstand. Im Zuge der baulichen Ausführung kann es, bedingt durch Auflagen der Genehmigungsbehörden bzw. der Fachplaner wie Statiker, Haustechnikplaner oder Elektroplaner zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen kommen.

Die Flächenangaben [m²] in Verkaufsunterlagen bzw. Verkaufsplänen beziehen sich auf die Rohbaumaße (ohne den Verputz) und der derzeitigen Einreichplanung / Planungsstand und können daher in den weiteren Planungs- und Bauphasen (siehe Absatz oben) geringfügig abweichen.

Raumhöhen können aufgrund von Unterzügen und oder abgehängten Decken teilweise unterschritten werden.

05.03

Betreten der Baustelle

Vor der Hausübergabe ist aus Gründen der Unfallsicherheit, der Schadenshaftung und der Gewährleistung, das Betreten der Baustelle generell verboten. Sollte dies missachtet werden, so haftet der Wohnungskäufer selber für alle auftretenden Schäden. Betritt der Wohnungskäufer widerrechtlich die Baustelle, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. In diesem Sinne sind Lokalaugenscheine bzw. Besichtigungstermine vorzeitiger Anmeldung und in Begleitung eines verantwortlichen Bauleiters möglich.

05.04 Zahlung nach Ratenplan B

Zahlung nach Ratenplan B gemäß Bauträgervertragsgesetz idgF.:

Die im Bauträgervertragsgesetz (BTVG) gesetzlich vorgeschriebene Sicherstellung des Käufers wird im Sinne der §§ 7 (Sicherung des Erwerbers), 9 (grundbücherliche Sicherstellung), und 10 (Zahlung nach Ratenplan) BTVG sichergestellt, indem eine grundbücherliche Sicherstellung durch die Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs. 2 WEG idgF. in Verbindung mit der Zahlung gemäß § 10 Abs. 2. BTVG vorgesehenen Ratenplan B erfolgt.

Der einvernehmlich bestellte Treuhänder bzw. Notar wird die Teilzahlungsraten des Kaufpreises gemäß den Vorschriften des Bauträgervertragsgesetzes (§ 10 (1) und (2) BTVG idgF.) frühestens nach grundbücherlicher Eintragung der Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 (2) WEG idgF. im geldlastfreien Rang an die META Projektentwicklungs ZT GmbH wie folgt überweisen:

Teilzahlungsrate 1:

10 % bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Unterfertigung des Kaufvertrages

Teilzahlungsrate 2:

30 % nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches

Teilzahlungsrate 3:

20 % nach Fertigstellung der Rohinstallation

Teilzahlungsrate 4:

12 % nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung

Teilzahlungsrate 5:

17 % nach Bezugsfertigstellung

Teilzahlungsrate 6:

9 % nach Fertigstellung der Gesamtanlage

Teilzahlungsrate 7:

2 % bei Übergabe der Wohnung und der zugehörigen KFZ-Abstellplätze (Zug um Zug gegen Ausfolgung einer Gewährleistungs- und Schadenersatzgarantie über einen Betrag in der Höhe von 2 % des Kaufpreises und der damit verbundenen Laufzeit von 3 Jahren ab Übergabe)

Ergänzend zu den im Bauträgervertragsgesetz angeführten Teilzahlungsraten steht es dem Bauträger zu, einen anteiligen Grundkostenanteil bei rechtskräftiger Unterfertigung des Kaufvertrages einzufordern. Der anteilige Grundkostenanteil richtet sich nach dem Anteil der jeweiligen Grundteifläche des Käufers bezogen auf das Gesamtgrundstück.

Zur Sicherstellung des Kaufpreises ist nach dem Baubeginn vom Käufer eine Bankgarantie über den vollen Kaufpreis beim Treuhänder bzw. Notar zu hinterlegen.

05.05 Projektverantwortliche

Bauträger / Projektentwicklung

Goldenes Dachl Projektentwicklung GmbH

z.H. Herrn GF Christian Reslhuber

Tulpenstraße 21

A-4064 Oftring



Vertrieb / Kundenberatung

PROJEKTAS – Feistritzer Hinz GmbH & Co OG

Herr Roman Hintersteiner

Promenade 9

A-4020 Linz



Architektur / Planung / Bauleitung

META Projektentwicklungs ZT-GmbH

Dipl.-Ing. Bmstr. Manuel Schiesser, MSc, BSc.

Dauphine Straße 9/9a

A-4030 Linz