

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung



### Lage

In der Region Seelentium im Innviertel, werden in **ruhiger Lage am Ortsrand** der Marktgemeinde Eggelsberg exklusive Wohnungen in Baumeisterqualität (Ziegel massiv) errichtet.

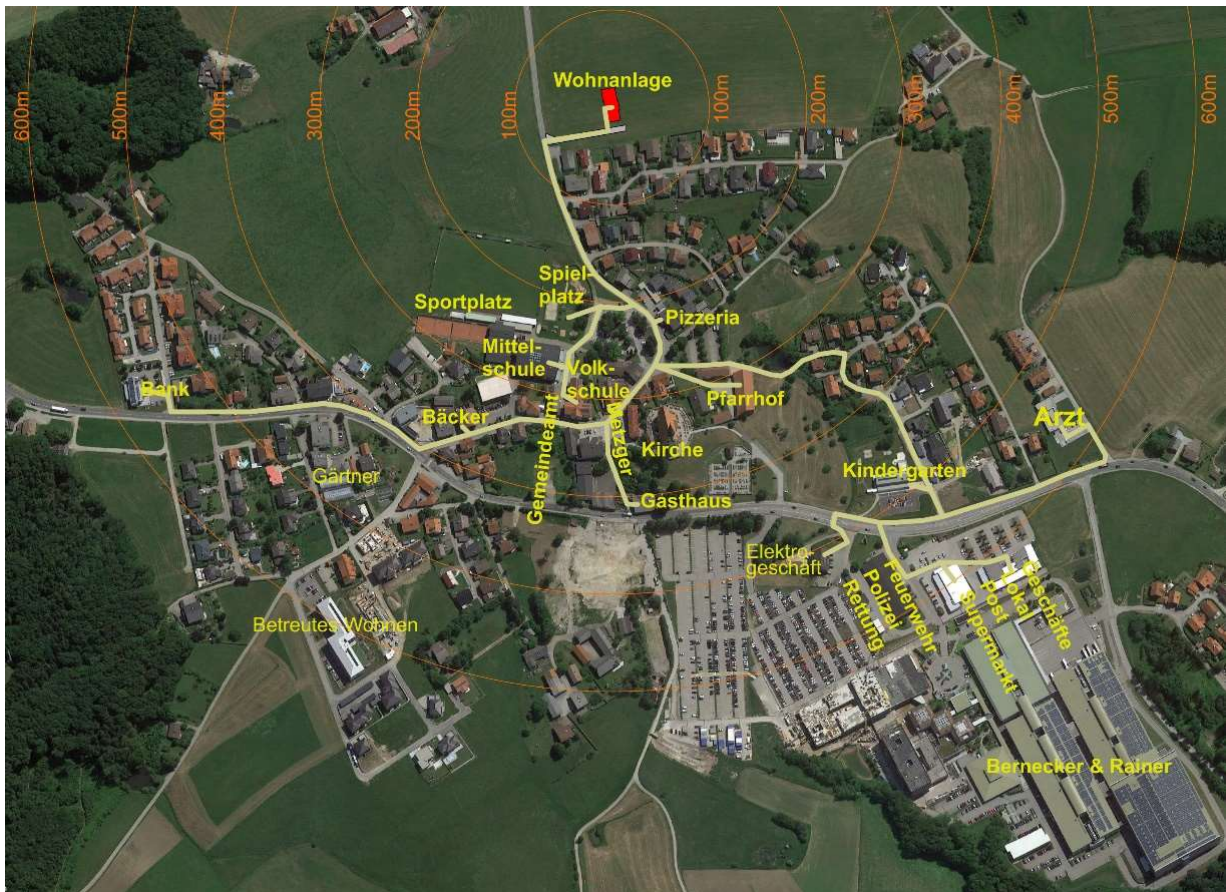
Der Ortskern von Eggelsberg ist zu Fuß in nur wenigen Minuten erreichbar. Eggelsberg ist eine aufstrebende Gemeinde und bietet neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen einige Sporteinrichtungen, sowie viele Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

### Wohnungen

Die Wohnanlage besticht durch ihre traditionelle Bauweise, Ihren **großzügigen** nach Südwesten ausgerichteten **Balkonen bzw. Terrassen**.

Besonderes Augenmerk wird auf die **hochwertige Ausstattung** und die **ökologische Bauweise** bei der Wahl der Materialien gelegt.

Jede der Wohnungen wird mit Terrasse oder Balkon im gehobenen Ausstattungsstandard errichtet. Sämtliche Wohnungen werden von einem zentral gelegenen **Aufzug** vom Kellergeschoß bis ins Dachgeschoß erschlossen.



## 1. Technische Beschreibung

### 1.1 Allgemein

Die Decken- und Wandstärken, Materialwahl, Stahleinlagen sowie bzw. Mörtelgüten, werden entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt.

Der Schallschutz wird nach den derzeit gültigen Bestimmungen ausgeführt.

Der Wärmeschutz wird gemäß den Anforderungen der oberösterreichischen Wärmeschutzverordnung durchgeführt.

### 1.2 Entwässerung

Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Regenentwässerung erfolgt mit Sickerschächten am Grund.

### 1.3 Gründung der Fundierung

Fundamente und/oder Bodenplatten in Stahlbeton nach stat. Erfordernissen.

#### **1.4 Keller**

Umfassungswände in Stahlbeton WU 30cm, Wandstärken und Geschosshöhen nach Plan. Kellerabteile teilweise mit offenen Kellertrennwänden aus Holz, Boden aus geschliffenen Beton mit einer diffusionsoffenen Versiegelung. Die Leitungen verlaufen Aufputz, teilweise aufgrund technischer, oder planerischer Notwendigkeiten auch durch die individuellen Keller. Die privaten Kellerabteile sind mit dem Wohnungsschlüssel versperrbar.

#### **1.5 Außenwände ab Erdgeschoss**

Wienerberger Planziegel 38cm W.i (mit integrierter Mineralwollgedämmung)

#### **1.6 Wohnungstrennwände Stahlbetonwände bzw. Schallschutzziegel**

Einseitig mit Dämmplatten als Putzträger und Innenputz, Wandstärken nach Plan.

#### **1.7 Nichttragende Innen-u. Zwischenwände**

Ziegelmauerwerk, Wandstärken nach Plan

#### **1.8 Geschossdecken über Wohnräumen**

Stahlbeton-Fertigteildecke (Element-Plattendecke mit Überbeton)

#### **1.9 Balkone**

Betonfertigteile mit Überbeton und mit Isokorb (therm. Trennung) an Decke angebunden. Balkonuntersicht weiß gemalt. Zwischen den Fußböden im Innenraum und dem Balkon können sich Höhenunterschiede ergeben, Stufe nach außen.

#### **1.10 Dachkonstruktion**

Zimmermannsmäßig abgebundener Holzdachstuhl, aufgeständert nach Erfordernis für Tondach Schindel. Zweite Entwässerungsebene durch diffusionsoffene Dachbahn.

#### **1.11 Spengler-u. Dachdeckerarbeiten**

Dachrinnen, Einlaufbleche und Fallrohre verzinkt beschichteten Material Dacheindeckung: Creaton Tonschindel engobiert (Anthrazit) oder gleichwertig

## **2. Ausstattungsbeschreibung**

### **2.1 Außenputz Maschinenputz 3-lagig**

Deckputz: Silikonharzputz, getönt (Korn an Korn) Reibputzstruktur  
Sockel sowie Fassadengestaltungsflächen farblich abgestuft

### **2.2 Innenputz**

Alle Innenwände in den Wohngeschossen werden mit Einlagen-Maschinenputz verputzt, Oberfläche fein verrieben.

### **2.3 Balkongeländer**

Stahlgeländer mit Rundstahlhandlauf. Oberfläche und Farbe lt. Farbgestaltung der Fassade.

### **2.4 Estrich**

Schwimmender Zementestrich für Fußbodenheizung mit erforderlicher Wärme-u. Trittschalldämmung lt. Energieausweis.

### **2.5 Fenster- und Türelemente**

Kunststofffenster der Marke Internorm od. glw.  
Innen und außen weiß  
3 Scheiben: 3-fach Wärmeverglasung lt. Energieausweis

### **2.6 Fensterbleche**

Die Fensterbleche werden in Alu weiß mit seidl. Putzabschluss ausgeführt.

### **2.7 Rollläden/Raffstore**

Rollläden in Alu, Farbe Standard in Schlaf- und Kinderzimmer, Bedienung mit E-Motor  
Raffstore bei den Balkontüren bzw. Fenster in Wohnzimmer und Küche, Bedienung mit E-Motor

### **2.8 Innentüren**

Türelemente mit Holz- Umfassungszargen, Gummidichtung, Einsteckschloss und Drückergarnitur in Edelstahl. Oberfläche der Türen in weißer CPL Oberfläche. Die WC-Türen erhalten einen WC-Türbeschlag. Türelemente ins Wohnzimmer erhalten eine ESG-Satinato Verglasung. Drückergarnitur in Edelstahl.

### **2.9 Wohnungseingangstüren:**

Kunex Brandschutztürelement Türblatt TYP 3-EI<sup>2</sup>30-40-C  
Schalldämmwert Rw 40 dB - Feuerschutz EI<sup>2</sup>30-C – ÖNORM Einstemmschloss mit Wechsel für Zylinder gerichtet - 2 Stück 3-teilige Bänder vernickelt  
Zarge FZ6-R EI<sup>2</sup>30 - Fertizarge verstärkt mit Schall- und Feuerschutz und gerundeter Zier- und Falzverkleidung  
Oberfläche WEISS glatt

6-fach Verriegelung schlossseitig

3 Stk. Bandsicherungen und 3 Stk. 3-teilige Bänder verstärkte einbruchhemmende Stahlinnenlage  
Türspion mit Namensschild

### **2.10 Innenfensterbänke**

Fensterbänke innen in Werzalit, Fenorm oder ähnl., alle Sichtflächen geschliffen u. polierte Sichtkanten.

### **2.11. Schlosser-u. Metallbauarbeiten**

Stahlteile im Außenbereich feuerverzinkt.

### **2.12 Fliesenbelagsarbeiten**

Die Wände im Bad werden auf Tür-Zargenhöhe verflieset. Die Wände im WC werden auf ca. 1,20 m Höhe verflieset. Die Ausführung der Böden im Bad, WC, Flur und Abstellraum erfolgt mit hochwertigen Keramikfliesen.

Die Bemusterung erfolgt im Schauraum der Fa. Fliesen Kreativ in Eggelsberg.

### **2.13 Fußbodenbeläge**

Wohn- Esszimmer, Küche, Gang, Schlafzimmer und Kinderzimmer: Lamellen-Homeparkett der Marke Fischer Eiche Natur oder glw.

Nutzschichtdicke 3,6 mm zweischichtig

Gesamtstärke ca. 11 mm, versiegelte Oberfläche

Übergangsschienen Bodenfliesen-Parkett: Aluprofile

### **2.14 Malerarbeiten**

Wände und Decken mit mineralischer Innenfarbe in Weiß. Keller deckend weiß, Fertigteilplatten-Stoßfugen werden mit Fugenfüller geschlossen

### **2.15 Sanitärinstallationen**

Sämtl. Haupt-, Fall und Abwasserverbindungsleitungen in den erforderlichen Rohr-Querschnitten und mit den Form- und Verbindungsstücken sowie Isolierungen.

Sanitär-Entlüftungsleitungen über Dach.

Kalt- und Warmwasserleitungen: Steigstränge in Kunststoffrohren.

Sanitärkörperanbindungen in Kunststoffleitungen.

### **Kellergeschoss**

Im Technikraum wird ein Samatech Waschtrog 70x50x30 cm installiert, Wasserenthärtungsanlage-Fabrikat Grünbeck liefern und montieren, einschl. Inbetriebnahme und Einregulierung der Anlage, Betriebs- und Wartungsanleitung wird sichtbar aufgehängt, laufende Befüllung im Betrieb mit Salz sowie Wartung obliegt den Hauseigentümern sowie der Hausverwaltung.

### **Ausstattung Bad-WC:**

Sanitärobjekte der Marke Laufen oder gleichwertig. Begehbare Duschrinne mit Echtglas-Duschabtrennung inkl. Hansa Unterputz Brausemischer und Brausegestänge. Handtuchheizkörper mit Zubehör elektrisch beheizt (gegen Aufpreis)

Im WC: 1 Waschtisch, ohne Halbsäule, Einhandmischer Tiefspül-WC, Wandhängend 36x56 cm, WC-Sitz mit Absenkautomatik. Sanitärfarbe weiß, Armaturen verchromt

1 Anschluss für Küchenzeile wird vorgesehen (ohne Armatur)

1 Waschmaschinenanschluss im Abstellraum oder Bad Bei den Terrassenwohnungen im Erdgeschoss werden frostsichere Außenarmaturen installiert In den innenliegenden Bädern werden Entlüftungen eingebaut.

### **2.16 Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation wird nach der ÖVE/ÖNORM E 8001-1 sowie nach den Regeln der Technik errichtet. Hauptverteilung und Zählerkasten werden im Keller/Stiegenhaus untergebracht. Hinweis: Dunstabzug Küche nur über Umluftgerät möglich.

<b>Eingang</b>	1 Klingeltaster 1 Auslass für Lampe mit Bewegungsmelder 1 Lampe mit Bewegungsmelder
<b>Gang/Garderobe</b>	2 Lichtauslässe 2 Baustellenfassungen 2 Bewegungsmelder 1 Steckdose 1 Verteiler Schwachstrom B60cmxH60cmxT10cm 1 Anschluss Heizungsstation 1 Auslass inkl. Klingel
<b>WC</b>	1 Lichtauslass 1 Baustellenfassung 1 Schalter
<b>Bad</b>	2 Lichtauslässe 2 Baustellenfassungen 1 Schalter 2 Steckdosen
<b>Abstellraum</b>	1 Lichtauslass 1 Baustellenfassung 1 Schalter 1 Steckdose Waschmaschine 1 Steckdose Trockner

<b>Schlafzimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Lichtauslass</li> <li>1 Baustellenfassung</li> <li>2 Schalter</li> <li>4 Steckdosen</li> <li>1 TV Anschlussdose</li> <li>1 Schalter Jalousie</li> </ul>
<b>Kinderzimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Lichtauslass</li> <li>1 Baustellenfassung</li> <li>1 Schalter</li> <li>3 Steckdosen</li> <li>1 TV Anschlussdose</li> <li>1 Schalter Jalousie</li> </ul>
<b>Kochen/Essen/Wohnen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>4 Lichtauslässe</li> <li>4 Baustellenfassungen</li> <li>6 Schalter</li> <li>1 Schalter Jalousie</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Herd Anschlussdose</li> <li>1 Steckdose Geschirrspüler</li> <li>1 Steckdose Kühlschrank</li> <li>1 Steckdose Dunstabzug</li> <li>8 Steckdosen</li> <li>1 TV Anschlussdose</li> <li>1 Internet oder Telefon</li> <li>1 Raumthermostat</li> <li>1 Schalter Jalousie</li> </ul>
<b>Terrasse/Balkon</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Lichtauslass</li> <li>1 Außenlampe</li> <li>1 FR Steckdose</li> </ul>
<b>Kellerabteil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Lichtauslass</li> <li>1 Gitterleuchte</li> <li>1 Schalter</li> <li>1 Steckdose</li> </ul>

### **2.17 Schließanlage, Briefkasten**

Zentralschließanlage mit 5 Sicherheitsschlüssel je Wohneinheit, welche die Wohnungstüre, Eingangstüre, Kellertüre und die Briefkastenanlage sperren.  
Gemeinsame Briefkastenanlage vor dem Hauseingang.

### **2.18 Liftanlage**

Liftanlage entsprechend der OIB - Richtlinie Oberösterreich

## **2.19 Balkonbeläge/Terrassenbeläge**

Hochwertige Keramikplatten 60/60 2cm offen im Splittbett verlegt

## **2.20 Hauseingangstüren**

Aluminium Haustürelement, Farbe an die Gestaltung der Fassade angepasst

# **3. Haustechnische Anlage / Gemeinschaftseigentum**

## **3.1 Heizung**

Die Energiebereitstellung für die Heizungsanlage sowie für die Warmwassererzeugung erfolgt durch eine zentrale Gastherme.

Jede Wohnung wird mit einer eigenen Wohnungsstation (Heizung/Warmwasser) ausgestattet. Die Raumheizung erfolgt über die Fußbodenheizung in allen Wohn- und Schlafräumen Bad, WC und Flur.

## **3.2 Verbrauchsmessung**

Der Wärmeverbrauch bzw. die Ermittlung der Heizkosten erfolgt über Wärmemengenzähler in der Heizstation.

In den Wohnungen werden Wohnungsstationen mit Wärmetauschern eingebaut.

Der Kaltwasserverbrauch wird über entsprechende Wasserzähler je Wohnung ermittelt.

## **3.3 Gemeinschaftskellerräume und Kellergänge**

Je Kellerraum ist ein Auslass inkl. Deckenleuchte mit Schaltung und einer Steckdose ausgestattet.

Die Beleuchtung im Kellertreppenhaus, Kellerflur ist über Bewegungsmelder geschaltet.

Im Wasch-/Trockenraum ist eine Leerverrohrung für den Waschmaschinenanschluss. Der Anschluss selbst ist mit der Eigentümergemeinschaft bzw. Hausverwaltung abzustimmen.

# **4. Außenanlagen**

Planie des vorhandenen Humusmaterials als Feinplanie mit Raseneinsatz.

Gehweg zum Eingang mit Verbundsteinpflaster in grau rechteckig oder gleichwertig.

Übergang zwischen Pflaster und Rasen wird mittels Betonrandleisten hergestellt.

Entlang des Gebäudesockels werden Raseneinfassungssteine mit Traufenkies ca. 30cm verlegt.

Umzäunung der eigenen Gartenflächen mit farblich ausgeführten Stabgitterzaun und mit absperrender Gartentüre.

## **5.1 Stromversorgung**

Die Anschlusskosten und der komplette Hausanschluss einschl. Baukosten werden vom Verkäufer vor Inbetriebnahme bezahlt.

## **5.2 Fernseh- und Internet (Telefon) Anschluss**

Die Montage einer Gemeinschafts-Sat-Anlage ist vorgesehen, in jeder Wohneinheit ist eine Zuleitung mit Sat-Anschlussdose im Kaufpreis enthalten.



Internet /Telefon an die örtlichen Netze ist vorgesehen, Anschlussmöglichkeit in jeder Wohnung im Schwachstromverteiler, in den Wohnräumen werden Leerverrohrungen vorgesehen.  
Der Vertrag mit den jeweiligen Anbietern ist vom Käufer abzuschließen, die Gebühren sind im Kaufpreis nicht enthalten.

### **5.3 Herstellungsbeiträge**

Herstellungsbeiträge für Kanal werden vom Verkäufer übernommen.

## **6. Änderung der Ausführung**

Änderungen in der Planung, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden können.

Änderungswünsche (Ausstattung) des Käufers sind möglich, sofern es der Bauten Zustand zulässt, die behördliche Genehmigungsfähigkeit vorliegt und soweit technisch durchführbar und Teile des Innenausbaus betreffen, wie z.B.

- Änderung der Wand- und Bodenfliesen
- Ausstattung im Bereich Elektro- und Sanitärinstallationen
- Änderung bei den Malerarbeiten und Innentüren

Änderung an der Außenfassade sind unzulässig.

Sämtliche Änderungen betreffend Mehr- oder Minderpreise der Ausstattung über Fliesen, Elektro und Sanitärinstallation sind ausschließlich mit dem Bauträger bzw. mit der Bauleitung abzustimmen und rechtzeitig bekannt zu geben.

Die Änderungen sind mit der bauausführenden Firma bzw. mit dem Bauträger rechtzeitig abzustimmen. Änderungswünsche, die einen Mehraufwand gegenüber dem Standard bedeuten, werden nach Absprache mit dem Bauträger gesondert angeboten und direkt verrechnet.

Abweichungen, die durch behördliche Auflagen und durch neue gesetzliche Bestimmungen bedingt sind, sowie Änderungen, die sich im Verlauf der Bearbeitung in haustechnischer, statischer, gestalterischer und baurechtlicher Hinsicht ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Soweit Wahlmöglichkeiten in der Baubeschreibung angegeben sind, hat das ausschließliche Wahlrecht der Verkäufer.

Es wird darauf hingewiesen, dass soweit Einrichtungsgegenstände (Sanitär) in der Planung eingezeichnet sind, diese nur geliefert werden, soweit sie in der Baubeschreibung enthalten sind. Nicht enthalten sind weitere zeichnerische Ausdrucksmittel wie Möbel, Lampen, usw. und sind daher nicht Vertragsbestandteil.

Änderungen der Lage von Sanitärgegenständen im Bereich der Bäder bzw. WC's gegenüber der Plan- oder Prospektdarstellung bleiben vorbehalten. Die Wohnflächen sind nach den in den Bauzeichnungen eingetragenen Raum - und Rohbaumaßnahmen ermittelt und stellen die lichten Maße der unverputzten Mauerwerkswände bzw. der Beton-Feinschichtflächen dar.

Installationsschächte für Zu- und Abläufe sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen können erst nach endgültiger Projektierung festgelegt werden und sind zu dulden. Ein Ausgleich für evtl. daraus resultierende Minderflächen, die innerhalb der zulässigen Toleranzen liegen kann nicht erfolgen.

## **6.1. Schlussbemerkungen**

Dauerelastische Fugen (z.B. im Sanitärbereich, Trockenbau (Übergang Decke/Wand), bei Treppenuntersichten, im Fliesenbereich usw. sind Wartungsfugen. Evtl. Rissbildungen oder Ablösungen stellen keinen Mangel dar. Die Fugen sind bei Bedarf im Zuge der normalen Wartung bzw. des Bauunterhalts vom Eigentümer zu erneuern.

Zum uneingeschränkten Erhalt seiner Gewährleistungsansprüche ist der Käufer seinerseits zu sorgsamem Umgang, sachgemäßen Bauunterhalt und Pflege, sowie speziell beim regelmäßigen Lüften verpflichtet.

Es ist darauf zu achten, dass Parkettböden nicht nass gereinigt werden, sie sollen nur leicht feucht gewischt werden. Die Pflegehinweise werden vom Parkettverleger beigelegt und sind unbedingt zu beachten. Der Eiche Parkett-Boden weist in Verbindung mit der Fußbodenheizung ein günstiges Schwind-Verhalten auf. Es kann jedoch bei nicht optimaler Einstellung der Raumluftfeuchte zu Fugenbildung im Parkett kommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Betreten der Baustelle aus Sicherheitsgründen während der Bauzeit nur nach Voranmeldung bei der Geschäftsführung oder in Anwesenheit mit dem Polier Vorort gestattet ist.

## **7. Hausverwaltung**

Die Verkäuferin bestimmt zum Zwecke der Verwaltung der Liegenschaft eine dafür befugte Hausverwaltungsgesellschaft für die Dauer von 3 Jahren.

Bauzeitplan / Baufertigstellung

Baubeginn voraussichtlich Herbst 2020

Baufertigstellung bzw. Übergabe Ende 2021

## **8. Zahlungen lt. Ratenplan B nach BTVG (§ 9 Abs. 4):**

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

**Ende der Bau- und Ausstattungsbeschreibung**