

NATURNAHES WOHNEN
**LEBEN WO ANDERE
URLAUB MACHEN**

 **BAUMANN**
Bauträger GmbH



SEELEITENHÄUSER IBM

EIGENTUMS-
WOHNUNGEN
IN TRAURLAGE



LEBEN WO ANDERE URLAUB MACHEN

Die Firma Johann Baumann Bauträger GmbH errichtet im Ortszentrum von Ibm (Gemeinde Eggelsberg)
Eigentumswohnungen in höchster Baumeisterqualität.



SEELEITENHÄUSER IBM EIGENTUMS- WOHNUNGEN IN TRAUMLAGE

Die Wohnanlage besticht durch ihre traditionelle Bauweise, großzügigen nach Südwesten ausgerichteten Balkonen bzw. Terrassen sowie dem herrlichen Panoramablick über den Seeleitensee in Richtung Salzburger Alpen.

03

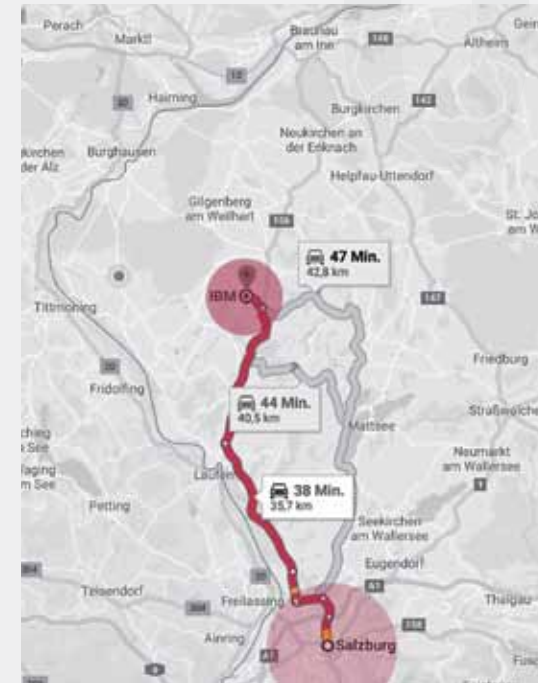
Das nahe gelegene Naturschutzgebiet Ibmer Moor lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Zahlreiche weitere Möglichkeiten die Freizeit aktiv zu gestalten, befinden sich in kürzester Reichweite.

TOP AUSGESTATTET

LAGE: SENSATIONELL

Auf einer Fläche von mehr als 3700m² entstehen 2 Gebäude, wobei reichlich Platz für Grünflächen vorgesehen ist. Bei der Wahl der verwendeten Materialien und Baustoffe wird besonderes Augenmerk auf Hochwertigkeit und Nachhaltigkeit gelegt. Die gebotene Ausstattung bietet demnach gehobenes Niveau während die ökologische Bauweise aktuellsten Umweltstandards entspricht. Sämtliche Wohnungen vom Erdgeschoß/Kellergeschoß bis zum Dachgeschoß werden von einem zentral gelegenen Aufzug erschlossen und sind somit barrierefrei erreichbar.

Ibm ist ein Ortsteil der aufstrebenden Gemeinde Eggelsberg. Ein frei zugänglicher Spiel- und Sportplatz ist fußläufig erreichbar. In 2-3 Minuten ist man mit dem Auto in Eggelsberg, wo man alles findet was man für das tägliche Leben braucht. Ebenfalls in Eggelsberg befindet sich einer der größten Arbeitgeber des Bezirkes Braunau. Die nächst gelegene Zuganbindung ist im etwa 10 Auto-Minuten entfernten Lamprechtshausen.



WIR SCHAFFEN BLEIBENDE WERTE.
SAUBER. ZUVERLÄSSIG. BESTÄNDIG.



05

1. Technische Beschreibung

1.1 Allgemein

Die Decken- und Wandstärken, Materialwahl, Stahleinlagen sowie 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 statischen Erfordernissen.

1.4 Keller

Umfassungswände in Stahlbeton WU 30cm, Wandstärken und Geschosshöhen nach Plan. Kellerabteile teilweise mit offenen Kellertrennwänden aus Holz. Betonboden mit versiegelter Oberfläche. Die Leitungen dort verlaufen aufputz, teilweise aufgrund technischer oder planerischer Notwendigkeiten auch durch die individuellen Keller. Die privaten Keller sind mit dem Wohnungsschlüssel sperrbar.

1.5 Außenwände ab Erdgeschoß

Wienerberger Planziegel 38 Zentimeter Wi (mit integrierter Mineralwollendämmung).





WIENERBERGER PLANZIEGEL Porotherm 38 W.i Plan

Der Porotherm 38 W.i Plan ist ein mit Mineralwolle verfüllter Planziegel für 38 cm dicke Außenwände ohne Zusatzdämmung. Die monolithische Wand mit integrierter Wärmedämmung zeichnet sich durch optimale bauphysikalische und baubiologische Eigenschaften aus und stellt somit eine zeitgemäße und nachhaltige Wandlösung dar.

ENERGIEEFFIZIENTE BAUWEISE MIT NIEDRIGEN BETRIEBSKOSTEN
HWBSK 34 (HEIZWÄRMEBEDARF HWB)

BAUBESCHREIBUNG

WOHNANLAGE

IBM

1.6 Wohnungstrennwände-Stahlbetonwände

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

1.7 Nichttragende Innen-u. Zwischenwände

Ziegelmauerwerk, Wandstärken nach Plan.

1.8 Geschoßdecken über den Wohnräumen (nicht über Dachgeschoß)

Stahlbeton-Fertigteildecke (Element-Plattendecke mit Überbeton)

1.9 Balkone

Betonfertigteile mit Überbeton und mit Isokorb angebunden an Decke (thermische Trennung), Balkonuntersicht weiß gemalt

1.10 Dachkonstruktion

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

1.11 Spengler-u. Dachdeckerarbeiten

Dachrinnen, Einlaufbleche und Fallrohre in Alu Color (Anthrazit)

Dacheindeckung: Creaton Tonschindel engobiert (Anthrazit)

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, Sichtschutz durch Fundermaxplatten oder ähnlichem.

2.4 Estrich

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

2.5 Fenster- und Türelemente

Kunststofffenster der Marke Internorm od. gleichwertig, innen und außen, weiß.
3 Scheiben : 3-fach Wärmeverglasung lt. Energieausweis.

2.6 Fensterbleche

Die Fensterbleche werden in Alu ausgeführt und farblich an die Fassadengestaltung angepasst.

2.7 Raffstore

Raffstore mit E- Motorbedienung bei sämtlichen Fenstern und Türen (außer Bad und WC).





BAUBESCHREIBUNG

WOHNANLAGE

IBM

2.8 Innentüren

Türelemente mit Holz- Umfassungszargen, Gummidichtung, Einsteckschloss und Drückergarnitur.

Oberfläche der Türen in weißer CPL Oberfläche. Die WC-Türen erhalten einen WC-Türbeschlag.

Türelemente ins Wohnzimmer erhalten eine ESG -Satinato Verglasung.

2.9 Wohnungseingangstüren

Kunex Brandschutztürelement Türblatt TYP 3-EI²30-40-C
Schalldämmwert Rw 40 dB - Feuerschutz EL²30-C – ÖNORM
Einstemmschloß

mit Wechsel für Zylinder gerichtet - 2 Stück 3-teilige
Bänder vernickelt;

Zarge FZ6-R EI²30 - Fertizarge verstärkt mit Schall- und
Feuerschutz und gerundeter Zier- und Falzverkleidung
Oberfläche WEISS glatt

6-fach Verriegelung schlosseitig

3 Stk. Bandsicherungen und 3 Stk. 3-teilige Bänder
verstärkte, einbruchhemmende Stahllinnenlage

Türspion mit Namensschild.

2.10 Innenfensterbänke

Fensterbänke innen in Werzalit, Fenorm oder ähnlich alle Sichtflächen geschliffen und poliert.

2.11. Schlosser-u. Metallbaurbeiten

Stahlteile im Außenbereich feuerverzinkt.

2.12 Fliesenbelagsarbeiten

Die Wände im Bad werden auf Türzargenhöhe verflieset. Die Wände im WC werden auf ca. 1,40 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: Lamellenhomeparkett der Marke Fischer Eiche Vital oder gleichwertig. Nuttschichtdicke 4,5 mm zweischichtig Gesamtstärke ca. 10mm, versiegelte Oberfläche Übergänge: Bodenfliesen Parkett, Ausführung mit Alu-Profilen.

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 geführt. Kalt- und Warmwasserleitungen: Steigstränge in Kunststoffrohren. Sanitärkörperanbindungen in Kunststoffleitungen.





BAUBESCHREIBUNG

WOHNANLAGE

IBM

Kellergeschoß

Im Waschraum wird ein Samatech Waschtrog 70x50x30 cm installiert,

1 Waschmaschinenanschluss ist für eine Gemeinschaftswaschmaschine vorgesehen.

Wasserenthärtungsanlage-Fabrikat Grünbeck liefern und montieren, einschließlich 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 Wohnungen

Sanitärobjekte der Fa. Laufen lt. Beispielbildern oder gleichwertig.

Begehbare Duschrinne mit Echtglas-Duschabtrennung inkl. Hansa Unterputz Brausemischer und Brausegestänge.

Handtuchheizkörper mit Zubehör elektrisch beheizt.

Im WC: 1 Waschtisch, ohne Halbsäule, Einhandmischer Tiefspül-WC, wandhängend 36x56 cm, mit 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 Hausanschlussraum
Hinweis: Dunstabzug Küche nur über Umluftgerät möglich.

EINGANG

- 1 Klingeltaster
- 1 Auslass für Lampe mit Bewegungsmelder
- 1 Lampe mit Bewegungsmelder

GANG/GARDEROBE

- 2 Lichtauslässe
- 2 Baustellenfassungen
- 2 Bewegungsmelder
- 1 Steckdosen
- 1 Verteiler Schwachstrom B60cmxH60cmxT10cm
- 1 Anschluss Heizungsstation
- 1 Auslass inkl. Klingel

WC

- 1 Lichtauslass
- 1 Baustellenfassung
- 1 Schalter

BAD

- 2 Lichtauslässe
- 2 Baustellenfassungen
- 1 Schalter
- 2 Steckdosen
- 1 Steckdose für Heizung

ABSTELLRAUM

- 1 Lichtauslass
- 1 Baustellenfassung
- 1 Schalter
- 1 Steckdose Waschmaschine
- 1 Steckdose Trockner



13



BAUBESCHREIBUNG WOHNANLAGE IBM

SCHLAFZIMMER

- 1 Lichtauslass
- 1 Baustellenfassung
- 2 Schalter
- 3 Steckdosen
- 1 TV Anschlussdose

KINDERZIMMER

- 1 Lichtauslass
- 1 Baustellenfassung
- 1 Schalter
- 3 Steckdosen
- 1 TV Anschluss

KOCHEN/ESSEN/WOHNEN

- 4 Lichtauslässe
- 4 Baustellenfassungen
- 6 Schalter
- 1 Schalter Jalousie
- 1 Herd Anschlussdose
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Dunstabzug
- 8 Steckdosen
- 1 TV Anschlussdose
- 1 Internet oder Telefon
- 1 Raumthermostat

BAUBESCHREIBUNG WOHNANLAGE IBM

TERRASSE/BALKON

- 1 Lichtauslass
- 1 Außenlampe
- 1 Feuchtraum Steckdose

KELLERABTEIL

- 1 Lichtauslass
- 1 Gitterleuchte
- 1 Schalter
- 1 Steckdose

14

14





BAUBESCHREIBUNG WOHNANLAGE IBM

2.17 Schließanlage

Zu jeder Wohnung gehören 3 Sicherheitsschlüssel, welche die Haustüre, Kellerräume und Briefkästen versperren.

2.18 Liftanlage

Liftanlage entsprechend der OIB - Richtlinie Oberösterreich.

2.19 Balkonbeläge/ Terrassenbeläge

Hochwertige Keramikplatten 60/60 2cm offen verlegt.

2.20 Hauseingangstüren

Aluminium Haustürelement, Farbe an die Gestaltung der Fassade angepasst.

3. Haustechnische Anlagen, 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

Die Ermittlung des Wärmeverbrauchs bzw. der Heizkosten erfolgt über Wärmemengenzähler in der Heizstation.

In den Wohnungen werden sog. Wohnungsstationen mit Wärmetauschern verbaut.

Der Kaltwasserverbrauch wird über entsprechende Wasserzähler je Wohnung ermittelt.

3.3 Gemeinschaftskellerräume und Kellergänge

Je Kellerraum ein Auslass inkl. Deckenleuchte mit Schaltung und eine Steckdose.

4. Außenanlagen

Planie des vorhandenen Humusmaterials als Feinplanie mit Raseneinsaat.

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.

17



BAUBESCHREIBUNG
WOHNANLAGE
IBM

5. Anschlüsse

5.1 Stromversorgung

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

5.2 Fernseh-und Internetanschluss

Fernsehanschluss erfolgt über einen Satellitenanschluss (Gemeinschafts - SAT Anlage)

Internetanschluss erfolgt durch den ortsüblichen Anbieter.

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, soweit sie 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.

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. WCs gegenüber der Plan- oder Prospekt Darstellung 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 resultierenden Minderflächen, die innerhalb der zulässigen Toleranzen liegen, kann nicht erfolgen.

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, sachgemäßem Bauunterhalt und Pflege sowie speziell zum 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 Parkettleger 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.



BAUBESCHREIBUNG WOHNANLAGE IBM

7. 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 hat.

Ende der Bau- und Ausstattungsbeschreibung

VERWIRKLICHEN SIE IHREN TRAUM VOM
EIGENHEIM. WIR HELFEN IHNEN DABEI.



SEELEITENHÄUSER IBM

EIGENTUMS-
WOHNUNGEN
IN TRAURLAGE

KONTAKT



JOHANN BAUMANN
BAUTRÄGER GES.m.b.H.

Gundertshausen 74
5142 Eggelsberg

office@baumann-bau.at
www.baumann-bau.at

facebook.com/baumann-bau.at