

29.05.2024

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Raiffeisenweg 35a,b,c
4203 Altenberg bei Linz



Inhalt

1.	BAUBESCHREIBUNG	3
1.1.	Lagebeschreibung	3
1.2.	Projektbeschreibung	3
1.3.	Nutzungsübersicht	3
1.4.	Aufschließung	4
1.5.	Bauwerk – Rohbau	4
1.6.	Bauwerk – Technik	5
1.7.	Bauwerk – Ausbau	6
2.	AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG WOHNUNGEN	7
2.1.	Bodenflächen	7
2.2.	Wand- und Deckenoberflächen	7
2.3.	Fenster	7
2.4.	Sonnenschutz	8
2.5.	Türen	8
2.6.	Schließanlage	8
2.7.	Elektroinstallationen	9
2.8.	Sanitärinstallationen	10
2.9.	Außenanlagen	10
3.	AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ALLGEMEINFLÄCHEN	11
3.1.	Bodenflächen	11
3.2.	Wand- und Deckenoberflächen	11
3.3.	Fenster	11
3.4.	Sonnenschutz	11
3.5.	Türen	11
3.6.	Elektroinstallationen	12
3.7.	Haustechnik	12
3.8.	Außenanlagen	12
4.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	13
4.1.	Kaufpreis und Nebenkosten	13
4.2.	Zahlungsplan	13
4.3.	Sonderwünsche	13
4.4.	Gewährleistung	14
4.5.	Anmerkungen	14



1. BAUBESCHREIBUNG

Die A-K Wohnraum Errichtungs-GmbH hat mitten in Altenberg bei Linz drei Wohngebäude mit insgesamt 50 Einheiten, begrüntem Innenhof sowie 67 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage, 5 Carport-Stellplätze und 28 PKW-Stellplätze im Freien errichtet.

1.1. Lagebeschreibung

Die Wohnanlage liegt im Herzen von Altenberg. Altenberg bei Linz ist eine Marktgemeinde in Oberösterreich im Bezirk Urfahr-Umgebung und liegt auf einem südlichen Ausläufer des Mühlviertler Hochlandes und wird aufgrund seiner hohen balustradenartigen Lage und seiner weitreichenden Aussicht als „Balkon von Linz“ bezeichnet. Von hier aus bietet sich ein Panoramablick, der sowohl ins Mühlviertel als auch über die Landeshauptstadt Linz hinweg ins Oberösterreichische Zentralland bis hin zu den Ausläufern der Nördlichen Kalkalpen reicht.

Neben dem Vorzug der Nähe zur Landeshauptstadt Linz (ca. 8 km) und zur Universität, bietet Altenberg auch die Ruhe, das Ambiente und das Flair einer ländlichen Gemeinde. Hier finden Sie alle wichtigen Orte des Lebens wie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und Lebensmittelgeschäfte sowie auch Gasthäuser, Jausenstationen und zahlreiche Hofläden.

Adresse: Raiffeisenweg 35a,b,c, 4203 Altenberg bei Linz
Katastralgemeinde: Altenberg
Grundstücksnummer: 1570/2, 1568/32, 1568/36
Einlagezahl: 1148

1.2. Projektbeschreibung

Errichtet wurden drei attraktive Gebäude im Herzen von Altenberg. Hier entstanden 50 Eigentumswohnungen zwischen 64 m² und 127 m². Drei Wohnungen mit Dachterrassen versprechen auch für die höchsten Ansprüche edles Wohnen und lassen keine Wünsche offen. Alle Wohnungen verfügen über Loggia, Balkon oder Terrassen mit Eigengärten und zeichnen sich durch einen offenen und modernen Baustil aus. Darüber hinaus bieten fast alle Wohnungen die Annehmlichkeit eines eigenen Raumes, den man als Büro nutzen kann, dem Puls der Zeit folgend.

Die Aussicht in Richtung des großräumigen Innenhofes vermittelt das Gefühl von Gemütlichkeit. Für die Bewohner stehen zusätzlich Tiefgaragen- und Freiparkplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Über einen Aufzug sind alle Wohnungen barrierefrei zu erreichen.

Bauträger: A-K Wohnraum Errichtungs-GmbH
Architekturplanung: Netzwerker Architekten ZT GmbH
Generalunternehmer: HABAU Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H.

1.3. Nutzungsübersicht

Allgemein: PKW-Stellplätze in der Tiefgarage (2 getrennte Tiefgaragen), Carport-Stellplätze, PKW-Stellplätze im Freien, Müll außen, Spielplatz, Innenhof

Haus A

Kellergeschoss: Erschließung, Fahrradraum, Kellerabteile, Technik
Erdgeschoss Erschließung, Kinderwagenraum, Müllraum, Kellerabteil, Trockenraum, Technik, Wohnungen
1. Obergeschoss: Erschließung, Wohnungen
2. Obergeschoss: Erschließung, Wohnungen

3. Obergeschoss: Erschließung, Wohnungen

Haus B

Kellergeschoss: Erschließung

Erdgeschoss Erschließung, Fahrradraum, Kinderwagenraum, Kellerabteile, Trockenraum, Technik, Wohnungen

1. Obergeschoss: Erschließung, Wohnungen

2. Obergeschoss: Erschließung, Wohnungen

3. Obergeschoss: Erschließung, Wohnungen

Haus C

Kellergeschoss: Erschließung

Erdgeschoss Erschließung, Fahrradraum, Kinderwagenraum, Kellerabteile, Trockenraum, Technik, Wohnungen

1. Obergeschoss: Erschließung, Wohnungen

2. Obergeschoss: Erschließung, Wohnungen

3. Obergeschoss: Erschließung, Wohnungen

1.4. Aufschließung

Anschluss an das öffentliche Straßennetz

Die Anbindung der Wohnanlage an das öffentliche Straßennetz erfolgt direkt über den anliegenden Raiffeisenweg.

Internet-, Telefon- und TV-Anschluss

Der Internet-, Telefon- und TV-Anschluss erfolgt über die Zuleitungsverkabelung des jeweiligen Mediums.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Stromnetz.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt über die Nahwärme Altenberg bei Linz.

Wasserentsorgung

Sämtliche Abwässer und Teile der Oberflächenwässer werden über das Kanalnetz entsorgt oder auf Eigengrund versickert.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Trinkwasserleitungsnetz.

1.5. Bauwerk – Rohbau

Sämtliche Rohbauelemente werden nach statischen Erfordernissen dimensioniert.

Fundamente

Die Fundierung des Gebäudes besteht aus einer Stahlbetonbodenplatte.

Wände und Stützen

In den unterirdischen Geschossen bilden Stahlbetonwände, den Abschluss an das angrenzende Erdreich. Die tragenden Wände und Stützen in den unterirdischen und oberirdischen Geschossen werden in Ziegelbauweise, oder je nach Anforderung in Stahlbeton ausgeführt und nach statischen Erfordernissen dimensioniert.



Decken

Die Decken werden in Stahlbeton ausgeführt und nach statischen Erfordernissen dimensioniert.

Dach

Die Dächer werden als Flachdächer bekiest ausgeführt.

Treppen

Die Treppen in den Allgemeinbereichen werden in Stahlbeton ausgeführt.

1.6. Bauwerk – Technik

Aufzugsanlagen

In jedem Treppenhaus wird eine rollstuhlgeeignete Personenaufzugsanlage mit einer Kabinenkapazität für bis zu acht Personen errichtet. Die vertikale Erschließung reicht vom Kellergeschoss bis ins oberste Geschoss.

Elektroinstallationen

Die Stromversorgung der Wohnanlage erfolgt zentral über den Hausanschluss des Stromnetzes, deren Übergabepunkt samt Zähler in einem Technikraum im Untergeschoss verortet wird. Die genaue Lage der Elektroverteiler innerhalb der Wohnung wird im Zuge der Detailplanung vom Bauträger festgelegt. Die Elektro-Rohinstallationen werden in den Wohnungen unter Putz und in den allgemeinen Bereichen des 1. und 2. Untergeschosses, nach optischem Ermessen der Architektur, sichtbar ausgeführt. Die Lage der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen, Verteiler, etc. ist dem Installationsplan zu entnehmen. Weiter wird das Gebäude mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet. Die Abrechnung des Stromverbrauchs erfolgt nach Wohneinheit samt zugehörigem Kellerabteil.

PKW-Elektroladestationen

Es wird eine entsprechende Leitungsinfrastruktur bestehend aus Leerverrohrungen oder Kabeltassen für die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge, im Rahmen eines Käufersonderwunsches, vorgesehen.

Heizung

Die Wärmeversorgung der Wohngebäude erfolgt zentral über den Hausanschluss der Nahwärme, deren Übergabestation in einem Technikraum verortet wird. Von dort aus gelangt die Wärme über Heizverteilerleitungen zu den Wohnungsstationen, beziehungsweise Unterputzverteilerschränke in die einzelnen Wohneinheiten. Die genaue Lage der Wohnungsverteiler wird im Zuge der Detailplanung vom Bauträger festgelegt. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung mit einem Temperaturregler für die gesamte Einheit. Die Abstellräume werden je nach Situation ohne Fußbodenheizung ausgeführt. Wird der Fußbodenheizungsverteiler beziehungsweise die Wohnungsstation im Abstellraum positioniert, so führt dies zu einer deutlichen Erwärmung im Raum.

Warmwasseraufbereitung

Die Warmwasseraufbereitung der Wohnungen erfolgt mittels Nahwärme, im Durchlaufprinzip dezentral über den Wärmetauscher in den Wohnungsstationen, welche zudem mit Kalt- und Warmwasserzähler für eine individuelle Verbrauchsabrechnung pro Nutzeinheit, ausgestattet werden.

Lüftung

Die Lüftung der Aufenthaltsräume erfolgt natürlich, durch offenbare Fenster. Von innenliegenden Sanitär- und WC-Räumen wird die geruchs- und feuchtigkeitsbehafte Luft über Einzelraumlüfter abgesaugt und über Dach ausgeblasen. Die Lüftererneuerung der abgesaugten Abluft wird über den Türspalt von den angrenzenden Aufenthaltsräumen der Wohnung sichergestellt. Die Dunstabzugshauben in den Küchen sind als Umluftgeräte auszuführen, deren Umsetzung den Wohnungseigentümern obliegt. Weiter werden sämtliche Allgemeinflächen, welche keine offenbare Fenster oder Türen zur Lüftererneuerung verfügen, mit einer mechanischen Lüftung ausgestattet.



1.7. Bauwerk – Ausbau

Absturzsicherungen, Brüstungen und Geländer

Die Geländer werden aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit Max-Platten ausgeführt. Die Farbgebung erfolgt laut dem Farbkonzept der Architektur.

Dach

In den obersten Geschossen werden bekieste Flachdächer ausgeführt.

Fußboden

Der Fußbodenaufbau besteht aus der leitungsführenden Ausgleichsschüttung, PE-Folie, Trittschalldämmung sowie dem Estrich, welcher in den Wohnungen mit einer Fußbodenheizung ausgeführt wird.

Handläufe

Sämtliche Handläufe im Gebäude werden aus Stahl umgesetzt. Die Farbgebung erfolgt laut dem Farbkonzept der Architektur.

Innenwände

Die Innenwände werden mit 12cm Ziegelmauerwerk beidseitig verputzt ausgeführt. Zwischen Bad und WC mit 12cm Gipskartonwand.

Putzfassade

Die Putzfassade besteht aus einem Wärmedämmverbundsystem, deren Dämmstoffstärke laut Erfordernis der Bauphysik ausgeführt wird. Die Farbgebung erfolgt laut dem Farbkonzept der Architektur.

Tiefgarage

Die durch Fahrzeuge eingebrachte Nässe in die Tiefgarage wird in offene Verdunstungsrinnen gesammelt und über die natürliche Verdunstung abgeführt.



2. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG WOHNUNGEN

2.1. Bodenflächen

Aufenthalts- und Nebenräume

Fertigparkett Eiche geklebt, Schiffsboden Anordnung, Sockelleisten Eiche

Abstellraum, Bad, WC

Keramische Fliesen grau, Format 30/60cm

Balkone, Dachterrassen, Gartenterrassen, Loggien

Quarzschiebplatten grau

Kellerabteile

Estrich versiegelt, grau

2.2. Wand- und Deckenoberflächen

Abstellraum, Vorraum, Wohn- und Schlafräume

Sämtliche Wand- und Deckenoberflächen werden gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen

Bad

Keramische Fliesen weiß, Format 30/60cm, liegend verlegt, Verfliesung bis ungefähr Höhe Oberkante Tüorzarge oder Fenstersturz

WC

Keramische Fliesen weiß, Format 30/60cm, liegend verlegt, Verfliesung bis ungefähr 120cm oder Spülkastenoberkante

Balkone

Sämtliche Balkonuntersichten werden gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Kellerabteile

Verzinkte Stahllamellen auf Winkelprofile, sämtliche Wände und Decken werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen

2.3. Fenster

Fenster

Kunststoff-Aluminiumfenster, Farbe innen weiß, Farbe außen entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, Systembeschlag des Herstellers, die Fenstergriffe werden in Metall ausgeführt, die Öffenbarkeit der Fenster und die Ausführung mit Kämpfer ist in den Verkaufsplänen dargestellt, Wärmedämmanforderungen laut Erfordernis der Bauphysik

Fenstertüren

Kunststoff-Aluminiumfenstertür, Farbe innen weiß, Farbe außen entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, Systembeschlag des Herstellers, die Fenstertürgriffe werden in Metall ausgeführt, die Öffnungsrichtung der Fenstertüren ist in den Verkaufsplänen dargestellt, Wärmedämmanforderungen laut Erfordernis der Bauphysik

Fensterbänke innen

Holzwerkstoff weiß mit Blende und Mauerwerksüberstand

Fensterbänke außen

Aluminium entsprechend dem Farbkonzept der Architektur mit Blende und Mauerwerksüberstand

2.4. Sonnenschutz

Fenster

Außenliegender schienengeführter Raffstore mit Unterputzkasten bei Aufenthaltsräumen, elektrische Bedienung über Handsender, C-Lamellen entsprechend dem Farbkonzept der Architektur

2.5. Türen

Wohnungseingangstüren

Türblätter und Zargen aus Holzmaterial, Farbe innen weiß, Farbe außen entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, mit untenliegendem Türanschlag, Türspion, Bänder und Drücker in Metall, Durchgangslichte ca. 90/200cm, sperrbar

Innentüren

Gefälzte Türblätter samt Zarge aus Holzmaterial, Farbe weiß, dreiseitig umlaufende Dichtungsnut, Bänder und Drücker in Metall, Durchgangslichte ca. 80/200cm, sperrbar

2.6. Schließanlage

Es werden pro Wohnung fünf Schlüssel übergeben, welche allesamt den Hauseingang, das Tiefgaragentor, die Brieffachanlage, den Fahrradraum sowie die eigene Wohnung und das zugeordnete Kellerabteil sperren. Weiter wird pro Tiefgaragenstellplatz ein Handsender für die Bedienung des Garagentors beigestellt. Die Brieffachanlagen werden im Nahebereich der Wohngebäudezugänge positioniert.



2.7. Elektroinstallationen

Es wird das Schalterprogramm „Busch-Jaeger Future Linear“ oder gleichwertig in weiß ausgeführt.

Wohnungseingang

1Stk. Taster für Klingel

Vorraum

Anzahl Deckenauslässe mit Lichttaster nach Festlegung durch Bauträger, 1Stk. Videogegensprechanlage Innenstation mit Türöffner und Rufonunterscheidung, mind. 1Stk. Schukosteckdose, 1Stk. Subverteiler Wohnung mit entsprechenden Sicherungsabgängen, 1Stk. Subverteiler Schwachstrom (Telefon, Internet) in der Regel unterhalb des Sicherungsverteilers

Gang

Anzahl Deckenauslässe mit Lichttaster nach Festlegung durch Bauträger und mind. 1Stk. Schukosteckdose

Wohnbereich

2Stk. Deckenauslässe mit Serien- beziehungsweise Wechselschalter, 3Stk. Schukosteckdosen, 1Stk. TV-Anschlussdose für Kabel-TV und Internetanschluss mit 1Stk. 3-fach Schukosteckdose, 1Stk. batteriebetriebener Rauchmelder an der Decke

Küche

1Stk. Deckenauslass mit Lichtschalter, 1Stk. Schukosteckdose für Geschirrspüler, 1Stk. Schukosteckdose für Dunstabzug, 1Stk. Schukosteckdose für ein zusätzliches Kochgerät, 1Stk. Elektroherdanschluss, 2Stk. Schukosteckdose für Kühlschrank, 4Stk. Schukosteckdosen für Arbeitsplatz

Schlafzimmer

1Stk. Deckenauslass mit Lichtschalter, 2Stk. Schukosteckdosen, 1Stk. 2-fach Schukosteckdose, 1Stk. Leerdose, 1Stk. batteriebetriebener Rauchmelder an der Decke

Bad

1Stk. Deckenauslass mit Lichtschalter, 1Stk. Wandauslass bei Waschtisch, 1Stk. Schukosteckdose bei Waschtisch, 1Stk. 2-fach Schukosteckdose für Waschmaschine und Trockner, bei Bädern ohne Fenster 1Stk. Lüfteranschluss mit Nachlaufrelais gesteuert über einen Schalter

WC

1Stk. Deckenauslass mit Lichtschalter, bei WCs ohne Fenster 1Stk. Lüfteranschluss mit Nachlaufrelais gesteuert über einen Schalter

Abstellraum

1Stk. Deckenauslass mit Lichtschalter

Balkone, Dachterrassen, Gartenterrassen, Loggien

1Stk. Schukosteckdose mit Klappdeckel, 1Stk. Wandauslass mit Leuchte schaltbar vom Freiraum tangierendem Zimmer

Kellerabteil

1Stk. Deckenauslass mit Leuchtmittel und Ausschalter, 1Stk. Schukosteckdose, Stromabrechnung erfolgt über den Wohnungszähler



2.8. Sanitärinstallationen

Außenarmatur

Frostsichere Außenarmatur bei Garten- und Dachgeschosswohnungen

Badewanne

„Kaldewei“ Badewanne Stahl 170/75, Farbe weiß

„Hansa Twist“ Unterputz-Mischer, Farbe chrom

„Hansa Basic Jet“ 3-strahlig mit Wandhalter, Farbe chrom

Brause

„Geberit CleanLine“ Brauserinne 30-90cm ablängbar, Farbe chrom

„Hansa Twist“ Unterputz-Mischer, Farbe chrom

„Hansa Basic Jet“ 3-strahlig mit Brausestange, Farbe chrom

Waschtisch

„Geberit Waschtisch iCon 600/485“, Farbe weiß

Waschtischmischer

„Hansa Twist Mischer mit Ablaufgarnitur“, Farbe chrom

Wand WC

„Laufen Wand-Tiefspül-WC PRO“, Farbe weiß

WC Betätigungsplatte

„Geberit Betätigungsplatte Sigma01“, Farbe weiß

Handwaschbecken

„Geberit Handwaschbecken iCon 380/280 mit Hahnloch links“, Farbe weiß

Handwaschbeckenmischer

„Hansa Twist Mischer ohne Ablaufgarnitur“, Farbe chrom

Waschmaschinenanschluss

Wasserhahn mit zugehörigem Ablauf

Die angeführten Sanitärinstallationen sind Leitprodukte und können von Seiten des Bauträgers bei Bedarf durch gleichwertige Produkte ersetzt werden. Duschtrennwände sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

2.9. Außenanlagen

Gartenwohnungen

Die Gartenwohnungen werden humusiert und besäht sowie mit einem Maschendrahtzaun ausgestattet. Mögliche Geländeböschungen oder Stützmauern sind den Verkaufsplänen zu entnehmen.



3. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ALLGEMEINFLÄCHEN

3.1. Bodenflächen

Aufzugskabine

Keramische Fliesen 30/60cm entsprechend dem Farbkonzept der Architektur

Fahrradräume

Estrich versiegelt entsprechend dem Farbkonzept der Architektur

Gänge, Schleusen, Stiegenhäuser

Keramische Fliesen 30/60cm entsprechend dem Farbkonzept der Architektur

Technikräume

Betonoberfläche unbehandelt

Tiefgarage

Asphaltoberfläche

3.2. Wand- und Deckenoberflächen

Aufzugskabine

Metalloberfläche mit Spiegel

Fahrradräume, Technikräume, Tiefgarage

Sämtliche Wände und Decken verbleiben als unbehandelte Beton-, beziehungsweise Dämmstoffoberflächen.

Gänge, Schleusen, Treppenhaus

Sämtliche Wand- und Deckenoberflächen werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

3.3. Fenster

Kunststoff-Aluminiumfenster, Farbe innen weiß, Farbe außen entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, Systembeschlag des Herstellers, die Fenstergriffe werden in Metall ausgeführt, Wärmedämmanforderungen laut Erfordernis der Bauphysik

3.4. Sonnenschutz

Die Fenster der Allgemeinflächen werden ohne Sonnenschutz ausgeführt.

3.5. Türen

Eingangstüren

Eingangstüren mit Glasfüllung, Farbe entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, Bänder und Drücker in Metall, sperrbar

Kellergeschosstüren

Stahltüren mit Stahlzargen, Farbe entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, Bänder und Drücker in Metall

Garagentor

Elektrisch betriebenes Rollgittertor mit Funkfernbedienung. Die maximale Einfahrtshöhe beträgt ca. 210cm



3.6. Elektroinstallationen

Beleuchtung

In den Erschließungsflächen, der Tiefgarage, der Mülleinhausung und im Innenhof sind Beleuchtungskörper mit Bewegungsmelder, entsprechend den optischen Vorgaben der Architektur vorgesehen.

Klingeltableau

Das Klingeltableau mit elektrischem Türöffner wird im Nahebereich der Wohngebäudezugänge montiert.

Nebenträume / Tiefgarage / Kellergeschosse

Sämtliche Elektroinstallationen in den Nebenräumen, der Tiefgarage und den Untergeschossen werden sichtbar ausgeführt.

3.7. Haustechnik

Sämtliche Haustechnikinstallationen in den Nebenräumen, der Tiefgarage und den Untergeschossen werden sichtbar ausgeführt.

3.8. Außenanlagen

Eingangsbereiche

Die Gebäudeeingangsbereiche werden asphaltiert und ohne Höhenversatz an den bestehenden Gehsteig angeschlossen.

Innenhof

Die Innenhofbegrünung und die befestigten Wege werden entsprechend dem Begrünungskonzept der Architektur umgesetzt

Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz wird mit diversen Spielgeräten, Sandkiste und Sitzmöglichkeiten umgesetzt



4. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

4.1. Kaufpreis und Nebenkosten

Der Kaufpreis versteht sich als Fixpreis und beinhaltet die Grund- und Baukosten laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Erschließungskosten für Wasser, Kanal und Strom sowie die Honorarkosten für die Planung, Bauleitung, Vermessung, Statik, Energieausweis und Baukoordination.

Nicht enthalten sind folgende Nebenkosten:

- Vertragserrichtung in Höhe von **1,5% des Gesamtkaufpreises zzgl. 20% USt.** und Barauslagen wie z.B. Beglaubigungskosten, Gerichtspauschalgebühren, etc. (ca. € 500,-)
- Kosten für die Grundbucheintragung in Höhe von **1,1% des Gesamtkaufpreises zzgl. Vertragserrichtungsgebühren**
- Grunderwerbsteuer in der Höhe von **3,5% des Gesamtkaufpreises zzgl. Vertragserrichtungsgebühren**
- Allfällige Finanzierungskosten Ihres Kreditinstitutes
- Bearbeitungskosten für Sonderwünsche

4.2. Zahlungsplan

Die Abrechnung der Leistungen erfolgt nach Baufortschritt und gemäß **Ratenplan B des Bauträgervertragsgesetzes**. Das Bauträgervertragsgesetz schützt den Erwerber von Wohn- und Geschäftsräumen vor allem vor dem Verlust Ihrer Vorauszahlungen, sollte es zu einer Insolvenz des Bauträgers kommen.

10%	Anzahlung bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung
30%	nach Fertigstellung Rohbau und Dach
20%	nach Fertigstellung der Rohinstallation
12%	nach Fertigstellung der Fassade und Fenster
17%	nach Bezugsfertigstellung
9%	nach Fertigstellung der Gesamtanlage
2%	nach Ablauf von drei Jahren ab Übergabe des Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährleistungsansprüche nicht durch eine Bankgarantie gesichert hat.

4.3. Sonderwünsche

Sonderwünsche sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonische Belange sowie dem Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen und rechtzeitig vom Erwerber, dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht verzögert werden. Grundrissänderungen sind, wenn technisch möglich, zulässig.

Die Abwicklung kann aus Gründen der Baukoordination nur mit den am Bau beschäftigten Professionisten erfolgen. Informationen zu den beauftragten Firmen sowie Ansprechpartner für die Sonderwünsche erhalten Sie vom Bauträger nach Auftragsvergabe. Die Beauftragung und Abwicklung der Sonderwünsche erfolgt durch den Käufer direkt mit dem zuständigen Professionisten. Planungskosten für eine Besprechung beim Architekten und eine einmalige Planadaptierung (bis 1,5 Stunden) sind im Kaufpreis enthalten. Alle weiteren Kosten für etwaige Änderungen sind vom Käufer zu tragen.

4.4. Gewährleistung

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab Übernahme des Kaufgegenstands durch den Käufer. Ein Gewährleistungsanspruch über Sonderwünsche seitens des Käufers besteht nur bei den über Auftrag des Bauträgers ausgeführten Sonderwünschen, nicht jedoch bei der vom Käufer direkt beauftragten Sonderwunschausführung.

Eine regelmäßige Wartung der technischen Einrichtungen wie Heizung, Abwasseranlage und dergleichen sowie der Fassadentröge wird durch die Hausverwaltung durchgeführt.

Nach den Regeln der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindungen beziehungsweise Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

Silikonfugen sind Wartungsfugen, und sollten mindestens alle 3 Jahre erneuert werden. Entstehende Risse in Silikon- oder Acrylfugen können daher nicht als Mangel geltend gemacht werden.

Sichtbare Unebenheiten durch Streiflicht (einfallendes Licht von Fensterflächen oder auch von künstlichen Lichtquellen) gelten nicht als Mangel, solange diese innerhalb der zulässigen Abweichungen liegen.

4.5. Anmerkungen

Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Die Angaben und Planmaße sind Rohbaumaße und beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand und können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Für Einrichtungsgegenstände sind unbedingt Naturmaße zu nehmen. Abweichungen zu den Angaben und Planmaße bei den Wohnungsgrößen sind bis zu 3% zulässig. Alle angegebenen Maße sind gerundet. Die Wohnflächen unter dem Schrägdach und den Wohnungstreppe zählen vollflächig zur Wohnnutzfläche.

Der Bauträger behält sich im Fall neuer technischer Erfordernisse, behördlicher Vorschriften oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise, Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor, jedoch soll die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm mindestens erreicht beziehungsweise eine Verbesserung der Ausstattung bewirkt sowie Lage, Grundriss und Nutzung der Wohnung nicht wesentlich verändert werden. Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen beziehungsweise Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung. Geringfügige gleichwertige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellen keine Wertveränderung dar.

Die in den Verkaufsunterlagen, inklusive aller projektbezogenen Pläne, dargestellte Möblierung ist symbolhaft und im Kaufpreis nicht enthalten. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Die Verwendung anderer Materialien und Geräte, aus welchen Gründen auch immer (z.B. Änderungen im Lieferprogramm der Hersteller beziehungsweise der Ausbaugewerke) bleibt vorbehalten. Eine Reduzierung der Ausführungsqualität wird jedoch hierbei ausgeschlossen. Sämtliche Bilder und Fotos sind lediglich Symbolfotos und dienen nur der Visualisierung. Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle generell verboten. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer für alle auftretenden Schäden beziehungsweise betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle nur mit Unterweisung, entsprechender Sicherheitsausrüstung und mit vorheriger Absprache mit der Bauleitung gestattet.