

23.05.2024

**Bau- und Ausstattungsbeschreibung
für Wohnungen**

Atriumweg, Hitzing/Wilhering



Inhalt

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



1. BAUBESCHREIBUNG

Die Atrium Bauträger GmbH errichtet in Hitzing/Wilhering ein Wohngebäude mit 3 Einheiten mit 6 Pkw-Stellplätze.

1.1. Lagebeschreibung

Das Grundstück liegt an den Ortsgrenzen der drei beliebten Wohngemeinden Wilhering, Pasching und Leonding. Die Marktgemeinde Wilhering befindet sich am Fuße des Kürnbergers und am Ufer der Donau in einer wunderbaren Naturlandschaft.

Der Kürnberg Wald mit dem 526m hohen Kürnberg ist heute ein forstwirtschaftlich genutztes Naherholungsgebiet an der Donau im Westen von Linz. Er befindet sich in den Gemeinden Wilhering und Leonding.

Das Grundstück in Hitzing liegt ca. 200m von der Landesstraße mit Busverbindung nach Linz. In unmittelbarer Nähe ist der Waldkindergarten, eine Einkaufsmöglichkeit ist fußläufig erreichbar. Das Zentrum von Leonding mit Ärzten, Apotheken, Gastronomie und dem Gemeindeamt ist ca. 3km entfernt. Die Haltestelle der LILO mit Verbindung zum Hauptbahnhof Linz ist rund 500m entfernt.

Adresse: Atriumweg, 4073 Hitzing/Wilhering
Katastralgemeinde: 45302 Dörnbach
Grundstücksnummer: 67/2
Einlagezahl: 232

1.2. Projektbeschreibung

Errichtet wird ein Wohngebäude mit 3 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 82 bis 97m² und einem Eigengarten mit rund 60m² in schlüsselfertiger Ausführung. Weiters werden 6 Pkw-Stellplätze errichtet.

Bauträger: Atrium Bauträger GmbH
Architekturplanung: Hofmeister Projektentwicklung GmbH
Generalunternehmer: HABAU Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H.

1.3. Nutzungsübersicht

Wohngebäude A (3 Wohnungen)

- Wohnung A1 im Erdgeschoss
- Wohnung A2 im Ober- und Dachgeschoss
- Wohnung A3 im Ober- und Dachgeschoss

1.4. Aufschließung

Anschluss an das öffentliche Straßennetz

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

Internet- und TV-Anschluss

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

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das örtliche Stromnetz.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luftwärmepumpe.

Wasserentsorgung

Sämtliche Abwässer werden über das Kanalnetz entsorgt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Trinkwasserleitungsnetz.

1.5. Bauwerk – Rohbau

Sämtliche Rohbauelemente werden nach statischen Erfordernissen dimensioniert.

Fundamente und Keller

Die Fundamente werden gemäß den statischen Erfordernissen errichtet. Streifenfundament bzw. Stahlbetonplatte, Keller Stahlbeton 25cm inklusive Feuchtigkeitsschutz und Wärmedämmung.

Wände

Außenwände mit 25cm Ziegel samt 20cm Vollwärmeschutz-Dämmplatten. Innenwände mit 12 bzw. 25cm Ziegel.

Decken

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

Dach

Die Dächer werden als Flachdächer inklusive Abdichtung und Wärmedämmung laut Energieausweis ausgeführt. Spenglerarbeiten Aluminium färbig.

Treppen

Betonfertigteilstiegen als Auflage für Fliesen oder Holzbelag geeignet.

1.6. Bauwerk – Technik

Elektroinstallationen

Die Stromversorgung erfolgt über den Hausanschluss des örtlichen Stromnetzes, deren Übergabepunkt samt Zähler sich im Kellergeschoss befindet. 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 ausgeführt. Die Abrechnung des Stromverbrauchs erfolgt nach Wohneinheit samt zugehörigem Kellerraum.

Heizung

Die Wärmeversorgung des Wohngebäudes erfolgt zentral über eine Wärmepumpe samt Pufferspeicher im Technikraum. 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 zentralem Raumthermostat.

Warmwasseraufbereitung

Die Warmwasseraufbereitung der Wohnungen erfolgt im Durchlaufprinzip dezentral über den Wärmetauscher in den Wohnungsstationen.



Lüftung

Die Lüftung der Aufenthaltsräume erfolgt natürlich, durch öffnenbare Fenster.

1.7. Bauwerk – Ausbau**Absturzsicherungen und Brüstungen**

Die Dachterrassen-, Stiegen- sowie Balkonbrüstungen werden als verputzte Mauer ausgeführt.

Handläufe

Die Handläufe bei den Stiegen werden mit Holz ausgeführt.

Fußboden

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

Putzfassade

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

Schrägdach

Das Satteldach wird mit einer Zwischensparrendämmung sowie einer Schindeleindeckung, entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, ausgeführt. Die Innenseite des Schrägdachs wird mit Gipskartonplatten verkleidet.



2. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

2.1. Bodenflächen

Aufenthaltsräume

Fertigparkett in Eiche schwimmend verlegt

Vorraum, Abstellraum, Küche, Bad, WC

Keramische Fliesen grau, Format 30/60cm

Balkone, Dachterrassen, Gartenterrassen

Betonplatten in Splittbett

Kellerräume

Estrich versiegelt, grau

2.2. Wand- und Deckenoberflächen

Diele, Wohn- und Schlafräume

Wände werden verputzt, Deckenoberflächen werden gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen

Bad

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

WC

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

Kellerräume

Ziegelwände werden verputzt, Betonwände- und Decken bleiben unbehandelt

2.3. Fenster und Außentüren

Fenster

Kunststofffenster weiß mit 3-fach Isolierverglasung ohne Sprossen, Wärmedämmforderungen laut Energieausweis

Fensterbänke innen

Holzwerkstoff weiß

Fensterbänke außen

Aluminium weiß

2.4. Sonnenschutz

Kann gegen Aufpreis als Sonderwunsch erworben werden

2.5. Türen

Wohnungseingangstür

Aluminium weiß mit Glasfüllung

Innentüren

Röhrenspan-Türblätter samt Holzumfassungszarge mit Drückergarnitur, Farbe weiß, im Keller mit Stahlumfassungszarge

2.6. Schließanlage

Es werden pro Wohnung fünf Schlüssel übergeben, welche allesamt den Hauseingang, die Brieffachanlage sowie die eigene Wohnung samt Kellerraum sperren.

2.7. Elektroinstallationen

Es wird das Schalterprogramm „Busch-Jaeger Balance SI“ oder gleichwertig in weiß ausgeführt.

Wohnungseingang

1Stk. Klingeltaster

Vorraum

1Stk. Sprechanlage

1Stk. Lichtauslass mit 2Stk. Wechselschalter

1Stk. Steckdose

1Stk. Verteiler

Diele

1Stk. Lichtauslass mit 3Stk. Wechselschalter

1Stk. Steckdose

Wohnbereich

2Stk. Deckenauslässe mit 2Stk. Wechselschalter

6Stk. Steckdosen

1Stk. TV-Anschlussdose

1Stk. batteriebetriebener Rauchmelder an der Decke

Küche

1Stk. Deckenauslass mit 1Stk. Lichtschalter

6Stk. Steckdosen

1Stk. Elektroherdanschluss

1Stk. batteriebetriebener Rauchmelder an der Decke

Schlafzimmer und Schrankraum

2Stk. Deckenauslass mit 2Stk. Lichtschalter

3Stk. Steckdosen

1Stk. Leerverrohrung TV/Internet

1Stk. batteriebetriebener Rauchmelder an der Decke

Kinderzimmer

1Stk. Deckenauslass mit 1Stk. Lichtschalter

3Stk. Steckdosen

1Stk. Leerverrohrung TV/Internet

1Stk. batteriebetriebener Rauchmelder an der Decke

Bad

1Stk. Deckenauslass mit 1Stk. Lichtschalter

1Stk. Wandauslass mit 1Stk. Lichtschalter

3Stk. Steckdosen



WC

1Stk. Deckenauslass mit 1Stk. Lichtschalter

Abstellraum (wenn vorhanden)

1Stk. Deckenauslass mit 1Stk. Lichtschalter

1Stk. Steckdose

Terrassen und Dachterrassen

1Stk. Wandauslass mit 1Stk. Lichtschalter

1Stk. Steckdose

Kellerraum

1Stk. Deckenauslass mit 1Stk. Lichtschalter

2Stk. Steckdosen

2.8. Sanitärinstallationen

Außenbereich Terrasse bzw. Dachterrasse

Auslaufhahn Kaltwasser frostsicher

Duschtasse

Laufen Pro S DW aus Marbond, Farbe weiß, Abmessungen laut Verkaufspläne

Brausemischer

Hansa Polo, Farbe chrom

Brauseset

Neoperl Dura Brauseset 90cm, Handbrause 3. Fach, Brauseschlauch 150cm, Seifenschale

Badewanne

Ideal Standard 170/75, Farbe weiß

Badewanne – Handbrause

Hansa Basicset Handbrause, Farbe chrom

Badewanne – Armatur

Hansa Polo Badewanne Armatur, Farbe chrom

Waschtisch

Laufen Pro A Waschtisch mit Überlauf 650/480, Farbe weiß (ohne Unterbau)

Waschtischmischer

Hansa Polo WT-Armatur, Farbe chrom

Wand-WC

Laufen Pro Wand-WC Tiefspüler, Farbe weiß

WC-Betätigungsplatte

Geberit Betätigungsplatte Sigma01, Farbe weiß

Handwaschbecken

Laufen Pro A Handwaschbecken mit Überlauf 450/340, Farbe weiß

Handwaschbeckenmischer

Grohe Standventil, Farbe chrom



Waschmaschinenanschluss

Wasserhahn mit zugehörigem Ablauf, Farbe chrom

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

Eigengarten Wohnung A1

Der Eigengarten wird humusiert und besäht sowie mit einem Maschendrahtzaun ausgestattet. Mögliche Geländeböschungen oder Stützmauern sind den Verkaufsplänen zu entnehmen.



3. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ALLGEMEINFLÄCHEN (STIEGENHAUS)

3.1. Bodenflächen

Keramische Fliesen 30/60cm entsprechend dem Farbkonzept der Architektur.

3.2. Wand- und Deckenoberflächen

Sämtliche Wand- und Deckenoberflächen werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

3.3. Handläufe

Die Handläufe werden in Edelstahl ausgeführt.

3.4. Fenster

Kunststofffenster weiß mit Isolierverglasung

3.5. Türen

Eingangstüre

Eingangstüre aus Aluminium weiß mit Glasfüllung

3.6. Elektroinstallationen

Beleuchtung mit Bewegungsmelder

Die Außenbeleuchtung wird mit einem Bewegungsmelder ausgeführt.

Klingeltableau

Das Klingeltableau mit elektrischem Türöffner wird im Nahebereich des Wohngebäudezugangs montiert.

3.7. Außenanlagen

Wege und Vorplatz

Die Zugangswege und der Vorplatz werden asphaltiert, Begrenzung mittels Granitleistenstein. Das Hauseingangspodest wird mit Granitplatten belegt. Traufenschotter ca. 40 cm breit.

Müllplatz

Ein offener Müllplatz für die Gemeinschaftstonnen wird errichtet



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. Die 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 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.