

23.05.2024

**Bau- und Ausstattungsbeschreibung  
Einzelhäuser und Doppelhäuser**

Schleißheim, Traunstraße



# 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	4
1.7.	Bauwerk – Ausbau	5
2.	AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG BAUSTUFE 1 (BELAGSFERTIG)	6
2.1.	Fenster und Außentüren	6
2.2.	Sonnenschutz	6
2.3.	Elektroinstallationen	6
2.4.	Sanitärinstallationen	7
3.	AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG BAUSTUFE 2 (SCHLÜSSELFERTIG)	9
3.1.	Bodenflächen	9
3.2.	Wand- und Deckenoberflächen	9
3.3.	Türen	9
4.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	10
4.1.	Kaufpreis und Nebenkosten	10
4.2.	Zahlungsplan	10
4.3.	Sonderwünsche	10
4.4.	Gewährleistung	11
4.5.	Anmerkungen	11



---

## 1. BAUBESCHREIBUNG

---

Die S1 Bauträger GmbH errichtet in Schleißheim 5 Einzelhäuser und 4 Doppelhaushälften samt Parkplätze und Fertigteilgaragen.

### 1.1. Lagebeschreibung

Das Grundstück liegt in Schleißheim, einer Gemeinde in Oberösterreich im Bezirk Wels-Land im Hausruckviertel. Der Ort wurde im 12. Jahrhundert auf Grund der Ansiedlung des Rittergeschlechts der Schauburger gegründet. 1383 begann Ulrich aus dem Geschlecht der Haunolder mit dem Bau von Schloss Dietach. Das Schloss befindet sich in Privatbesitz.

Die Ortsmitte von Schleißheim liegt ca. 1 km entfernt. Das Zentrum von Wels erreicht man in ca. 7km, nach Linz sind es ca. 25km. Hier finden Sie alle wichtigen Orte des täglichen Lebens. Für Sport- und Erholungssuchende bietet Schleißheim eine Reihe von Möglichkeiten, wie z. B. Fußball, Tennis, Volleyball, Asphaltstock oder Leichtathletik. Ein Kinder- und Jugendspielfeld mit Hartplatz für Ballsport, Skater oder Scooter sorgt für jede Menge Action, aber auch beim Beach-Volleyball und beim Tischtennis können sich Kids und Teens so richtig austoben. Für das leibliche Wohl sorgen 3 Gasthöfe, eine Bäckerei mit Konditorei und Cafe sowie Landwirte, die ihre Produkte selbst vermarkten.

**Adresse:** Kräuterweg, 4600 Schleißheim bei Wels  
**Katastralgemeinde:** 51203 Dietach  
**Grundstücksnummer:** 33/149, 33/150, 33/151, 33/152  
**Einlagezahl:** 149

### 1.2. Projektbeschreibung

Errichtet werden 5 Einzelhäuser und 4 Doppelhaushälften mit einer Wohnfläche von 116 bis 120m<sup>2</sup>. Zwischen einer belags- oder schlüsselfertigen Ausführung kann gewählt werden. Weiters werden Fertigteilgaragen sowie Parkplätze errichtet.

**Bauträger:** S1 Bauträger GmbH  
**Architekturplanung:** Hofmeister Projektentwicklung GmbH  
**Generalunternehmer:** HABAU Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H.

### 1.3. Nutzungsübersicht

- Doppelhaushälfte 01
- Doppelhaushälfte 02
- Doppelhaushälfte 03
- Doppelhaushälfte 04
- Einfamilienhaus 01
- Einfamilienhaus 02
- Einfamilienhaus 03
- Einfamilienhaus 04
- Einfamilienhaus 05

## 1.4. Aufschließung

### **Anschluss an das öffentliche Straßennetz**

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

### **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

### **Erdarbeiten und Kanal**

Baugrubenaushub, Hinterfüllung und Aufbringen von Humus, Kanalverlegung vom Haus bis zum öffentlichen Kanal, Dachwasserkanal inklusive erforderliche Schächte.

### **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**

Das Walmdach umfasst den Dachstuhl (sichtbare Teile außen gehobelt, hellgrau), Dachschalung, Dachhaut und Konterlattung. Die Dachdeckung wird mit Betondachstein und Aluminium-Dachrinnen ausgeführt. Auf der obersten Geschossdecke wird eine ca. 30cm starke Wärmedämmung laut Energieausweis verlegt.

### **Treppen**

Betonfertigteilstiegen als Auflage für Fliesen oder Holzbelag geeignet.

## 1.6. Bauwerk – Technik

### **Elektroinstallationen**

Die Stromversorgung erfolgt zentral über den Hausanschluss des örtlichen Stromnetzes, deren Übergabepunkt samt Zähler sich im Kellergeschoss befindet. Die Elektro-Rohinstallationen werden unter Putz ausgeführt.

**Heizung**

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Wärmepumpe. Die Beheizung der Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung mit zentralem Raumthermostat.

**Warmwasseraufbereitung**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Speicher.

**Lüftung**

Die Lüftung der Aufenthaltsräume erfolgt natürlich, durch öffnbare Fenster.

**1.7. Bauwerk – Ausbau****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.



---

## 2. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG BAUSTUFE 1 (BELAGSFERTIG)

---

### 2.1. Fenster und Außentüren

#### **Fenster**

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

#### **Haustüre**

Aluminium weiß, Glas- und Griffauswahl möglich

#### **Fensterbänke innen**

Holzwerkstoff weiß

#### **Fensterbänke außen**

Aluminium weiß

### 2.2. Sonnenschutz

Es werden elektrische Raffstores im Erdgeschoss sowie elektrische Rollläden im Obergeschoss ausgeführt.

### 2.3. Elektroinstallationen

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

#### **Hauseingang**

1Stk. Taster für Klingel

1Stk. Lichtauslass

#### **Diele**

1Stk. Lichtauslass mit 2Stk. 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 Lichtschalter

**Büro**

1Stk. Deckenauslass mit 1Stk. Lichtschalter  
3Stk. Steckdosen

**Abstellraum**

1Stk. Deckenauslass mit Lichtschalter  
1Stk. Steckdose

**Terrassen**

1Stk. Wandauslass mit 1Stk. Lichtschalter  
1Stk. Steckdose

**Keller**

3Stk. Deckenauslass mit 3Stk. Lichtschalter  
6Stk. Steckdosen  
1Stk. Anschluss Heizung  
1Stk. Anschluss Waschmaschine

**2.4. Sanitärinstallationen****Außenbereich Terrasse**

Auslaufhahn Kaltwasser frostsicher

**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

**Die angeführten Sanitärinstallationen sind Leitprodukte und können von Seiten des Bauträgers bei Bedarf durch gleichwertige Produkte ersetzt werden.**





---

### 3. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG BAUSTUFE 2 (SCHLÜSSELFERTIG)

---

#### 3.1. Bodenflächen

**Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer**

Holzboden in Eiche (Kährs linnea oder dergleichen)

**Diele, Gang, Bad, WC, AR**

Keramische Fliesen grau, Format 30/60cm

**Terrasse**

Betonplatten in Splittbett

**Kellerräume**

Estrich ohne Belag

#### 3.2. Wand- und Deckenoberflächen

**Diele, Gang, Wohn- und Schlafräume**

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

**Bad**

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

**WC**

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

**Kellerräume**

Ziegelwände werden verputzt, Betonwände- und Decken bleiben unbehandelt

#### 3.3. Türen

**Innentüren Wohnbereich**

Röhrenspan-Türblätter samt Holzumfassungszarge

**Innentüren Keller**

Röhrenspan-Türblätter samt Stahlumfassungszarge grundiert

---

## 4. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

---

### 4.1. Kaufpreis und Nebenkosten

Der Kaufpreis versteht sich als Fixpreis und beinhaltet die Grund- und Baukosten laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Baustufe 1 (belagsfertig) sowie die Honorarkosten für die Planung, Bauleitung, Vermessung, Statik, Energieausweis und Baukoordination.

Nicht enthalten sind folgende Nebenkosten:

- Anschlusskosten- und Gebühren für Kanal, Wasser und Strom (Pauschal € 12.000,-)
- 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
- Baustufe 2 (schlüsselfertig)

### 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.

<b>10%</b>	Anzahlung bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung
<b>30%</b>	nach Fertigstellung Rohbau und Dach
<b>20%</b>	nach Fertigstellung der Rohinstallation
<b>12%</b>	nach Fertigstellung der Fassade und Fenster
<b>17%</b>	nach Bezugsfertigstellung
<b>9%</b>	nach Fertigstellung der Gesamtanlage
<b>2%</b>	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 Wohnungstreppen 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.