

Projekt Wohndomizil 21 Wohnhaus mit 21 Eigentumswohnungen



Symbolbild

Projekt-, Bau- & Ausstattungsbeschreibung

Inhaltsverzeichnis

• Allgemeines	3
• Projektbeschreibung	4
• Baubeschreibung	6
• Ausstattungsbeschreibung	12
• Kostenaufstellung - Verkaufspreise	21
• Allgemeine Hinweise	23

ALLGEMEINES

Die vorliegende Projekt-, Bau- & Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf das exklusive Wohnprojekt „**Wohndomizil 21 – Wohnhaus mit 21 Eigentumswohnungen**“.

Die vorgesehenen Produkte stellen eine grundsätzliche Ausstattung dar und können jederzeit durch gleich- oder höherwertige Produkte auf gleicher Preisbasis durch den Bauträger ersetzt werden.

Behördliche Auflagen haben Vorrang gegenüber dieser Bauleistungsbeschreibung.
(statische & technische Änderungen vorbehalten)

Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil der Bauleistungsbeschreibung und daher nicht im Kaufpreis enthalten. Gleiches gilt für die Außengestaltung (Sträucher, Bäume, Bänke, Terrassenausstattung, Autos, etc.).

Die Grünfläche wird humusiert, grob- und feinplaniert und mit Sportrasen besamt.

Die Wohnungen werden in schlüsselfertiger Ausführung angeboten inkl. Allgemeinbereiche und Außenanlagen.

Voraussichtlicher Bauzeitplan:

geplanter Baubeginn: Frühjahr 2026

Bauzeit ca. 24 Monate nach Baubeginn



Symbolbild

Projektbeschreibung

ALLGEMEINE DATEN

Situation

Das Grundstück befindet sich im Gemeindegebiet von Weißkirchen an der Traun. Es liegt sehr zentral, sodass sämtliche für den Lebensunterhalt notwendige Infrastruktur leicht erreichbar sind.

Sämtliche Einheiten werden in Massivbauweise errichtet und modern gestaltet.

Lage

Die Wohnanlage beinhaltet 21 Einheiten und befindet sich in 4616 Weißkirchen an der Traun, Obere Dorfstraße 16.

ÜBERSICHT LAGEPLAN – OBERE DORFSTR. 16, 4616 Weißkirchen an der Traun





Symbolbild

Baubeschreibung Schlüsselfertige Ausführung der Wohnungen

WAND- UND DECKENAUFBAU

Fundamente

Einzel-, Punkt-, Streifenfundamente, Bodenplatten nach Erfordernis und statischer Berechnung
Baugrubensicherung falls notwendig

Sohle- bzw. Fundamentplatte UG (von oben nach unten)

Belag 1,5 cm

Trockenestrich

Bituminöse Abdichtung Dampfdicht

Fundamentplatte inkl. Bewehrung lt. statischem Erfordernis

Sauberkeitsschicht

Kellergeschoss

Kellerwände Aussen

Anstrich weiß (mit Ausnahme der TG)

Stahlbetonwand lt. statischem Erfordernis

Dämmung

Kellerwände Innen

Tragende Wände in Stahlbetonausführung

Decke über UG (von oben nach unten)

Belag 1,5 cm

Heizestrich

Schüttung

Stahlbetondecke

Anstrich weiß

Decke über TG (von oben nach unten)

Humus

Vlies

Deckdrain (Vlies-Drainage-Vlies)

Abdichtung

Stahlbetondecke

Verzögerungsdämmung im Bereich des Wohnbereichs

Kein Anstrich

Decke über Erdgeschoss (von oben nach unten)

Belag 1,5 cm

Heizestrich

Wärm- und Trittschalldämmung

Stahlbetondecke

Vollflächige Spachtelung (nicht streiflichttauglich)

Anstrich weiß (nicht streiflichttauglich)

Decke über 1. Obergeschoss (von oben nach unten)

Belag 1 cm

Heizestrich

Wärm- und Trittschalldämmung

Stahlbetondecke

Vollflächige Spachtelung (nicht streiflichttauglich)

Anstrich weiß (nicht streiflichttauglich)

Decke über 2. Obergeschoss (von oben nach unten)

Belag 1 cm

Heizestrich

Wärm- und Trittschalldämmung

Stahlbetondecke

Vollflächige Spachtelung (nicht streiflichttauglich)

Anstrich weiß (nicht streiflichttauglich)

DACH (von oben nach unten)

Schutzschicht

Dachhaut Bitumen oder Folie nach Wahls des Bauträgers

Wärmedämmung EPS

Gefälledämmung EPS

Stahlbetondecke

Terrassen und Balkone (von oben nach unten)

Betonplatten

in Kies oder Drainagebeton verlegt nach Wahl des Bauträgers

Fassadenrinnen wo technisch erforderlich

**Boden und Wandfliesen**

Format 30x60

**Parkettböden**

Echtholzböden

Eiche 3-Stab

Geklebt verlegt



HAUSEXTERNE BEREICHE

Fassadengestaltung

WDVS Styroporplatten EPS-F (0,040)

Sockelbereich mit dafür vorgesehenen Sockeldämmplatten

Spachtelung inkl. Glasseidengewebe

Farbe: Weiß und Grau (Gestaltung nach Wahl des Bauträgers)

Reibputz Körnung 2mm

Dachdecker und Spenglerarbeiten

Herstellen des Daches bereits oben angeführt

Attikaabschluss aus pulverbeschichtetem Aluminiumblech, Farbton anthrazit

Rinnenkessel, Regenrohr, Entlüftungen usw. aus pulverbeschichtetem Aluminiumblech (Falls sichtbar) Farbton anthrazit

Außenanlagen (Stiegen, Zugänge, usw.)

Begrenzung zur Grünfläche mit Betonrasenbrett

Zufahrtsstraße, Wege und Parkplätze werden teils asphaltiert, teils gepflastert

Oberflächenabwasserversickerung lt. Versickerungskonzept

Schmutzwasser

Sämtliche anfallende Schmutzwässer (Bad, WC, Küche, usw.) werden über das örtliche Kanalnetz entsorgt. Es besteht Anschlusspflicht.

Reinwasser

Alle anfallenden Reinwässer (Flachdach, Zufahrtsstraßen usw.) werden in geeigneten Retentionsbecken abgeleitet und auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht (=lt. Versickerungskonzept)

Traufenschotter

Schotterkoffer Rundkies, Breite ca. 40 cm, wo erforderlich
Begrenzung zur Grünfläche/Terrasse mit Betonrasenbrett

Gärtnerarbeiten und Rasenflächen

Grünfläche mit vorhandenem Material humusiert, grob- und feinplaniert
mit Sportrasen besamt

ALLGEMEINE HAUSINTERNE BEREICHE**Stiegen Innenbereich**

Handläufe beidseitig montiert

Absturzsicherungen aus verzinkter Metallgeländerkonstruktion

Trittstufen verflies



Symbolbild

Ausstattungsbeschreibung



AUSSTATTUNG

BÖDEN UND WÄNDE

Malerarbeiten

Im gesamten Haus wird Mineral- oder Dispersionsfarbe Weiß verwendet
wenn von Nöten kommen auch Fungizid-Zusätze zum Einsatz

Boden- & Wandbelag

Bad

Keramische Fliesen im Verband verlegt

Wandfliesen: Format 30 x 60 cm (weiß) inkl. Verfugung



Bodenfliesen: Format 30 x 60 cm inkl. Verfugung

Verfliesung Höhe im Bad (im Duschbereich ca. 2,10m; Waschbeckenbereich ca. 1,50m

Restbereich: Sockel

Decke vollflächig gespachtelt und weiß gemalt (nicht streiflichttauglich)

Übergang Boden – Wand (Sockel) wird mittels dauerelastischer Fuge hergestellt

(= Wartungsfuge, keine Gewährleistung)



WC

Keramische Fliesen im Verband verlegt

Wandfliesen: nur im Bereich der Unterspülkästen und des Handwaschbeckens
(Änderungen vorbehalten); Höhe: ca. 1,2m

Format: 30x60 cm

Farbe: weiß



Bodenfliesen: 30 x 60 cm

Decke vollflächig gespachtelt und weiß gemalt (nicht streiflichttauglich)

Übergang Boden – Wand (Sockel) wird mittels dauerelastischer Fuge hergestellt
(= Wartungsfuge, keine Gewährleistung)



Wohnräume, Schlafräume, Küche, Abstellräume, Vorräume
(sämtliche Räume mit Ausnahme der Nassbereiche)

Echtholzböden

Eiche 3-Stab

Geklebt verlegt

Inkl. Sesselleisten



Geländer – Balkone

Brüstungen ausgeführt als Glasgeländer

FENSTER, FENSTERTÜREN, TÜREN

Hauseingangstür

Aluminiumeingangstüre

Außenfarbe: anthrazit

Innenfarbe: anthrazit

Griffbeschlag außen: Edelstahlgriff gebürstet in Alu Natur

Griffbeschlag innen: Drücker in Alu Natur

Wohnungseingangstür

Brandschutztür

Ausführung: Holzumfassungszarge

Integrierter Türspion inkl. Namensschild

Beschlag in Edelstahl

Innentüren

Holzumfassungszargen bei Massivwänden

Stahlzargen bei Leichtbauwänden

Türblatt mit Röhrenspaneinlage

Modell laut Bemusterung

Farbe weiß

Griff: Alu Natur

**Fenster u. Balkontüren**

Alle Fenster werden in Kunststoff mit dreifachumlaufender Flügeldichtung und mit Drehkippbeschlag eingebaut

Wärmedämmung: 0.86 W/m²K

3-fach 48mm besch. Klarglas 4bESG/18Ar/4/18Ar/b4ESG (0.5W/m²K, 34dB, g=60%, 3T6-AS_)

Sicherheitsglas nach behördlichen Vorschriften

Fenstergriffe in Aluminium Natur

Dreh-Kipp-Ausführung, Hebe-Schiebetür oder Fixverglasung lt. Plan

Innen Farbe: weiß

Außen Farbe: weiß oder grau je nach Farbgestaltung der Fassade

Hersteller: Internorm, Entholzer, Actual, Reform oder gleichwertig

Außenfensterbänke

Pulverbeschichtete Aluminiumfensterbänke

Innenfensterbänke

Gussmarmor weiß (Helopal oder gleichwertig)

Sonnenschutz

Unterputzkästen sind in der Fassade eingebaut, und für elektrische Rollläden oder Raffstore vorbereitet.

Elektrische Rollläden

Farbe: wird an die Fenster angepasst

TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

Die Wohnungen werden in Niedrigenergiebauweise errichtet.

Das heißt, dass das Gebäude allseitig sehr gut gedämmt wird und die Fenster mit einer 3 Scheiben Isolierverglasung ausgestattet sind.

Beheizt wird das Gebäude mittels Fernwärme, auf Grund der hohen Isolierwerte sind niedrige Betriebskosten zu erwarten.

Das Warmwasser wird mittels lokalen Wohnungsstationen aufbereitet.

Die Messung des Wärmeverbrauches erfolgt mit elektronischen Wärmemengenzählern.

Heizungsinstallation

Die Wärmeversorgung erfolgt über die Gastherme

Raumheizung in den Wohneinheiten

Ausführung als Fußbodenheizung in den jeweiligen Einheiten

zentrale Steuereinheit über Raumthermostat im Vorzimmer.

In den Wohnungen sind einzelne Räume am Verteiler einzeln einstell- und temperierbar

Küche

Der Küchenbereich erhält alle Anschlüsse an Wasser und Strom, die für eine moderne Küche notwendig sind.

ELEKTROAUSSTATTUNG

Die Stromversorgung erfolgt aus dem zuständigen Versorgungsnetz.

Als Übergabestelle wird ein Elektroverteiler in dem dafür vorgesehenen Raum im UG vorgesehen.

SANITÄRE AUSSTATTUNG

WC-Schale

VIGOUR Clivia Tiefspül-Hänge WC,
inkl. WC Sitz, Farbe weiß
oder gleichwertiges



WC-Betätigungsplatte

Geberit Sigma01 Betätigungsplatte
mit 2-Mengen Spülung, alpin-weiß



Waschtisch Badezimmer

Geberit Renova Plan Waschtisch 60 x 48 cm, Farbe weiß
oder gleichwertiges



Amatur Waschtisch

GROHE Einhand-Waschtischbatterie Eurodisc Cosmopolitan,
verchromt oder gleichwertiges



Duschrinne

Duschrinne 20 Edelstahl gebürstet
oder gleichwertiges



Duschanlage

Camargue Brausethermostat Oviedo
Chrom, Glänzend

Hansgrohe Crometta Brausegarnitur Crometta 1 Jet oder gleichwertiges



Duschwand

Trendline Walk In Glastrennwand 6mm
 120 x 200cm, Wandstrebe Silber elox.
 lt. Plan, wo erforderlich
 wo erforderlich mit Eckeinstieg

**Badewanne**

Camargue Badewanne Orlando oder gleichwertig

**Küche**

Wasseranschluss mittels Messings verchromte Eckventile
 Geschirrspüler-Anschluss für Zu- & Abwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass
 es sich bei sämtlichen Bildern um
 Symbolbilder handelt

Wasserleitung

Aluverbundrohre

Ablaufleitung

Kunststoffrohre

DIVERSES**Briefkästen**

Je Einheit wird ein Briefkasten vorgesehen

Wasseranschluss

Für jede Wohnung mit Eigengarten bzw. Freiflächen wird ein Wasseranschluss vorgesehen

Einfriedung

Ausgeführt mittels Maschendrahtzaun ca. 1,00m Höhe

Bauendreinigung

Das Wohnhaus wird vor Übergabe an den Käufer durch eine Spezialfirma gereinigt und sauber übergeben.



Kostenaufstellung

VERKAUFSPREISE

Schlüsselfertig, exklusive Vertragsgebühren & Kaufnebenkosten

Die Verkaufspreise sind der Preisliste zu entnehmen

ZAHLUNGSPLAN

Im Sinne des §10 Bauträgervertragsgesetz werden die Kaufpreise wie folgt bestimmt:

§ 10. (1) Bei der Zahlung nach Ratenplan ist der vereinbarte Preis in Raten zu entrichten, die jeweils erst nach Abschluss der in Abs. 2 festgelegten Bauabschnitte fällig werden.

(2) Zu nachstehenden Terminen sind höchstens folgende Teile des Preises fällig:

2. im Ratenplan B:

- 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 Gewährungsleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4) gesichert hat.

ALLGEMEINE HINWEISE

Änderungen und Gleichwertigkeit

Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie für die Allgemeinbereiche, obliegt dem Bauträger in Abstimmung mit der örtlichen Stadtbildgestaltung.

Der Bauträger behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise, Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor, jedoch muss die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm mindestens erreicht werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauausführung noch zu Änderungen kommen kann, aus denen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann wie z.B. Positionierung Steigschächte oder Stragentlüftungen. Die angeführten Materialien und Produkte dienen als Bemessungsgrundlage. Der Bauträger behält sich das Recht vor, diese gegen in Qualität und Optik gleichwertige Produkte zu tauschen.

Sollten sich gegenüber der Baubeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Grafische Darstellung und Möblierung

Die in den Verkaufsunterlagen dargestellten Küchenausstattungen und Möblierungen etc. sind nur symbolhafte Vorschläge und dienen zur besseren Illustration. Sie sind nicht Bestandteil der Leistung.

Pläne und Planmasse dürfen nicht als Grundlage für Bestellungen von Käuferseite herangezogen werden, da Planmasse von Naturmassen abweichen können. Es sind daher für Einbauten von Käuferseite immer Naturmasse nach Übergabe heranzuziehen. Den Verkäufer trifft keine Haftung für Bestellungen des Käufers nach Planmassen. Beleuchtungskörper sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Sonderwünsche

Sonderwünsche werden nur insoweit berücksichtigt, sofern diese das Gesamtobjekt nicht beeinträchtigen (behördliche, technische, zeitliche Gründe u.a.).

Durch Sonderwünsche entstehende Mehrkosten hat der Käufer jedenfalls zusätzlich zu tragen.

Der Käufer selbst ist nur dann berechtigt, die mit dem Bauvorhaben beschäftigten Professionisten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung Aufträge zu erteilen, wenn hierfür die schriftliche Zustimmung des Bauträgers vorliegt (für derartig genehmigte Sonderwünsche wird vom Bauträger keine Gewähr übernommen).

Sonderwünsche kommen nur zur Ausführung, wenn die dazugehörigen Pläne und Mehr-/Minderkosten bzw. die Sonderwunsch-Angebote von den jeweiligen Professionisten und Käufer unterfertigt sind.

Änderungen bezüglich Elektropläne und Küchenanschlüsse

Änderungen der Elektropläne können einmalig ohne Verrechnung durchgeführt werden, soweit sich die Anzahl der Auslässe nicht ändert, sondern nur deren Position verschoben wird.

Die Grundrisse (Stand Einreichung) sind Grundlage für die Elektropläne. Die Änderungen können nur berücksichtigt werden, wenn diese zeitgerecht einlangen und den Baufortschritt nicht behindern. Die Anschlüsse für die Küche werden nach den Verkaufsplänen geplant, Änderungen sind nur für elektrische Anschlüsse möglich, wenn diese frühzeitig geäußert werden. Die Verlegung von sanitären Anschlüssen fällt unter die Kategorie Sonderwünsche.

Anschlusskosten

Es gilt als vereinbart, dass die Anschlusskosten im Kaufpreis enthalten und vom Verkäufer zu tragen sind.

Betreten der Baustelle

Vor der Hausübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt auch für Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur nach vorheriger telefonischer Anmeldung und Terminvereinbarung bei der örtlichen Bauaufsicht mit geeigneter Kleidung, festem Schuhwerk und Schutzhelm (wird bei Bedarf zur Verfügung gestellt) möglich.

Montieren von Einbaumöbeln

Wir weisen darauf hin, dass bei Einbaumöbel, die an der Innenseite von Außenwänden angebracht werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum vorzusehen ist. Gleichfalls sollen Möbel nicht direkt an Außenwände gestellt werden (Abstand >10cm).

Bitte um Beachtung und Aufmerksamkeit des Tischlers / Monteurs, dass beim Montieren von Einbaumöbel auf Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, dass der Schallschutz gewährleistet bleibt.

Haarrisse

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen (hervorgerufen durch Materialschwindungen bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in den entsprechenden ÖNORMEN verwiesen wird. Solcherart von Rissen können daher nicht als Mangel angesehen werden.

Silikonfugen

Silikonfugen sind Wartungsfugen und sollten mindestens alle drei Jahre erneuert werden. Silikon- oder Acrylfugen können daher nicht als Mangel angesehen werden.

Verbaute mechanische / elektrische Geräte (auch bewegliche Teile wie Fenster,...)

Wir weisen darauf hin, dass verbaute Geräte Wartungsintervallen unterliegen. Werden diese nicht eingehalten erlischt jeglicher Garantieanspruch und kann auch nicht als Mangel angesehen werden.

Einrichtungsvorschläge

Die Einrichtungs- und Ausführungsvorschläge gem. Einreichplan und Verkaufsplan sind variabel. Es gilt der Inhalt der LEISTUNGSBESCHREIBUNG = BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.

Änderungen, Druckfehler und Irrtümer vorbehalten. Zusätzliche, in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, sowie Ausführungsarbeiten, welche in dieser Leistungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschlag anzusehen und werden nicht mitgeliefert.

Einreichplan

Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders, weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt – sind.

Sonstiges

Die statisch konstruktive Ausführung erfolgt gemäß oberösterreichischer Bauordnung, den gültigen Bauvorschriften und ÖNORMEN - es werden keine Änderungswünsche durchgeführt, die diesen widersprechen. Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen und/oder technischer Notwendigkeiten sind vom Käufer zu übernehmen und zu dulden.

Rücktritt

Im Falle eines Rücktrittes ist der ursprüngliche Planungszustand vor Beauftragung des ersten Sonderwunsches wiederherzustellen und dem Verkäufer sind vom Käufer alle aus dem Rücktritt entstehenden Kosten zu ersetzen.

Im Falle eines einvernehmlichen Rücktritts, sind an den Bauträger EUR 7.000, - zu bezahlen.