



# LUCY.

Leistungsbeschreibung

## 1. Allgemeines/Kontakte

### **Bauvorhaben**

BVH: Wohnhausanlage mit 19 freifinanzierten Einheiten  
Größen: von ca. 35 m<sup>2</sup> bis ca. 189 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche  
Ausstattung: schlüsselfertig  
GST-NR.: 1104/5  
EZ: 1881  
KG: Linz 45203

### **Aufschließung**

Die Anlage wird über eine öffentliche Straße zu den Stellplätzen in der Tiefgarage, einen asphaltierten Weg zu den Hauszugängen und die einzelnen Geschoße über ein Treppenhaus bzw. über einem Aufzug aufgeschlossen. Die Anschlusskosten und Aufschließungsbeiträge für Wasser, Strom, Kanal, Fernwärme und Verkehrsfläche sind im Kaufpreis enthalten.

### **Energiestandard**

Niedrigenergiebauweise: 33 kWh/m<sup>2</sup>a

### **Projektentwickler**

HIMA Immobilien GmbH  
Feldweg 2, 4481 Asten  
Telefon: 07224/67 200 Fax DW 20  
E-Mail: office@hima-immobilien.at  
Internet: www.hima-immobilien.at

### **Planung**

Kleboth Lindinger  
Dollnig ZT GmbH  
Peter-Behrens-Platz 2  
4020 Linz / Austria  
Tel.: +43 732775584 - 0  
Fax: +43 732775584 - 88  
E-Mail: linz@kld.as  
Internet: www.kld.as

### **Verkauf**

Projektas  
Feistritzer Hinz GmbH & Co OG  
Museumstrasse 9, 4020 Linz  
Telefon: 0732/770 885 Fax DW 11  
E-Mail: office@projektas.at  
Internet: www.projektas.at

### **Bauausführende Firma**

Wird noch bekanntgegeben

## Örtliche Bauaufsicht

Wird noch bekanntgegeben

## Statiker

Dipl.-Ing. Bernhard Klotzmann  
Pummerinplatz 1, 4490 St. Florian  
Telefon: +43 (0)7224/40 808 - 0  
E-Mail: office@klotzmann.at  
Internet: www.klotzmann.at

## Treuhänder und Vertragserrichter

RA Dr. Manfred Klicnik – Mag. Stefan Lang  
Taubenmarkt 1 / Domgasse 22, 4020 Linz  
Tel.: 0732 77 60 42, Fax 0732 78 39 16  
E-Mail: office@klicnik-lang.at

## Hausverwaltung

Wird noch bekanntgegeben

## 2. Technische Beschreibung

### Fundament/Tiefgarage

STB Streifenfundament- oder Plattenfundament nach statischer Erfordernis.  
Tiefgarage wird in Stahlbetonbauweise, roh, ausgeführt.

### Mauerwerk

Tragendes Außenmauerwerk:  
Erdgeschoss bis Dachgeschoss Ziegelmauerwerk 25cm stark, bei statischer Erfordernis  
Stahlbetonmauerwerk, verputzt. Vollwärmeschutz (WDVS), entsprechend den  
Anforderungen des OÖ Energieausweises. Zwischenwände: in Trockenbauweise 10cm stark.

### Geschoßdecken

Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen bzw. Elemente- oder Ortbetondecken.

### Stiegenhaus

Stahlbetonfertigteiltreppen und Fliesenbelag.

### Decken und Fußbodenaufbau

Stahlbetondecke mit gespachtelter Untersicht, den statischen Erfordernissen entsprechend,  
darüber Beschüttung, Trittschalldämmung, PE-Folie, schwimmender Estrich  
(Fußbodenheizung), Fußbodenbelag.

### Innenputz

Alle Ziegelwände werden mit einem glatten, einlagigen Maschinenputz, oder Trockenputz,  
das Bad wird mit KZM-Putz versehen. Betonwände und –decken werden gespachtelt.

# Linz - Lustenauerstraße

## **Außenputz/Fassade**

Wird als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) entsprechend den Anforderungen des OÖ Energieausweises, mit einem Edelputz als Endbeschichtung hergestellt. Die Farbe wird vom Bauträger bestimmt.

## **Dach**

Steildachkonstruktion mit Ziegeldachung und Blechdach im Bereich der Flachgeneigten Dachgauben, lt. Plan bzw. Anforderungen Energieausweis.

## **Ver- und Entsorgung**

Aus und in das öffentliche Netz (Kanal, Wasser, Fernwärme, Strom, Telekommunikation).

## **Heizungsinstallation – Wohnraumlüftung**

Gemäß Projektierung Installationsfirma. Wärmeverteilung über Fußbodenheizung mit Unterputzverteilerstation (Wärmemengenzähler) in jeder Wohneinheit.

Heizsystem: Fernwärme  
Warmwasseraufbereitung: je Wohneinheit über AE Hängespeicher 120L

Wohnraumlüftung:  
Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung auf Einzelraumgerätebasis.  
Ab 4-Zimmer-Wohnungen wird eine Wohnungszentralanlage ausgeführt.

## **Telekommunikation**

Leerverrohrung wird vorgesehen.

## **KFZ-Stellplätze**

Es stehen 19 TG-Abstellplätze zur Verfügung, diese können separat erworben werden.  
Kaufpreis Konsument: je 24.000 €  
Kaufpreis Anleger: je 22.080 € zzgl. 20 % USt.

## **Wärme- und Schallschutz**

Entsprechend der OÖ Bauordnung und Energieausweis.

## **3. Ausstattungsbeschreibung**

### **Hauseingangstüre**

In Alu oder Holz, mit Sicherheitszylinder Farbe: weiß/grau. Außen – Türknopf, Innen – Drücker. Herstellung gemäß Norm und Anforderung Bauphysik.

### **Wohnungseingangstür**

Gemäß OÖ Bauordnung

### **Innentüren**

Holzumfassungszargen weiß, Türblatt weiß matt lackiert, Rosettenbeschläge Alu eloxiert. Im Bereich WC mit WC-Beschlag.

# Linz - Lustenauerstraße

## Beschläge

L-förmige Innentürdrücker Alu eloxiert mit Rundrosetten in modernem Design.

## Fenster und Außentüren

Kunststofffenster mit mindestens 2-Scheiben-Isolierverglasung entsprechend den Anforderungen des OÖ Energieausweises, Farbe innen und außen weiß mit Dreh-Kippbeschlag bzw. teilweise fixverglast. Außenfensterbänke Aluminium beschichtet. Innenfensterbänke „Weralit“ weiß oder Gleichwertiges.

## Balkongeländer

Brüstungswand mit Attikaverblechung und einfachen Handlauf

## Innengeländer Stiegen

Stabgeländer (Nirohandlauf)

## Beschattung

Raffstore mit Funkhandsender

## Bodenbeläge (Terrassen, Loggia, Balkon)

Mit Betonplatten belegt.

## Bodenbeläge (Vorraum, Wohnraum, Küche, Zimmer)

Klebeparkett Standardauswahl Eiche inklusive Sockelleiste.  
Andere Holzarten sind gegen Aufpreis erhältlich.

## Bodenbeläge (Bad, WC)

Fliesen lt. Vorgabe Bauträger, Verfugung grau.

## Innenwände und Decken

Malerarbeiten: Dispersionsanstrich weiß, Decken sind nach Erfordernis gespachtelt.  
Bad: Wand keramische Fliesen lt. Muster, Verfliesung Türstockhöhe, Verfugung grau.  
WC: Bodenverfliesung inkl. Sockelleiste, Wände Dispersionsanstrich weiß.

## Aufzug

Aufzug für 8 Personen.  
Die Kabinen erhalten eine Notrufeinrichtung mit direkter Sprechverbindung.

## Elektroinstallationen

Die Elektroinstallationen werden nach den Vorschriften und im Einvernehmen mit dem EVU ausgeführt. Die Installationen erfolgen grundsätzlich unter Putz. Beleuchtungskörper werden für die Wohnung nicht beigestellt. Die Komplettierung der Steckdosen und der Schalter erfolgen mit einem formschönen Standardschalterprogramm in weißer Farbe.

- **Keller/Stiegenhaus:** Allgemeinbeleuchtung

# Linz - Lustenauerstraße

- **Eingang (WHA):** Klingeltableau inkl. Videosprechanlage (Außeneinheit)
- **Vorraum:** 1 Deckenauslass mit Wechselschalter  
1 Steckdose  
Videosprechanlage (Inneneinheit)
- **Abstellraum:** 1 Deckenauslass mit Schalter  
1 Steckdose
- **WC:** 1 Deckenauslass mit Schalter
- **Bad:** 1 Deckenauslass mit Schalter  
1 Waschmaschinensteckdose  
2 Steckdosen beim Waschbecken
- **Zimmer:** 1 Deckenauslass mit Schalter  
4 Steckdosen  
Leerverrohrung TV/Antennenanschluss
- **Küche:** 1 Auslass E-Herd  
1 Steckdose Dunstabzug  
1 Steckdose Geschirrspüler  
1 Steckdose Kühlschrank  
4 Steckdosen Arbeitsfläche  
1 Deckenauslass mit Schalter
- **Wohnen/Essen:** 2 Deckenauslässe mit Schalter  
4 Steckdosen  
Leerverrohrung TV/Antennen und Telefonanschluss
- **Loggia/Terrasse:** 1 Wandauslass außen mit Schalter innen  
1 Außensteckdose IP 44
- **Garagentor:** Automatisches Sektional- Gittertor inkl. ein  
Funkhandsender je KFZ-Abstellplatz

## Technische Anschlüsse

Anschluss für Waschmaschine im Bad

Anschlüsse für Spüle und Geschirrspüler im Küchenbereich

Frostsichere Außenarmaturen bei Wohnungen mit Eigengärten und DG-Wohnungen

## Entlüftung

Entlüftung über zentrale Wohnraumlüftungsanlage oder Einzelraumgeräte je nach Wohnungstyp.

## Sanitärinstallationen

Gesamte Sanitärinstallation dem Stand der Technik entsprechend inkl. Kalt- und Warmwasserinstallation sowie sämtliche Abwasserleitungen mit Anschluss in den Kanal.

## Ausstattung

Detailplanung und Sonderwünsche werden direkt mit den Professionisten vereinbart. Prospekte und Muster der Bodenbeläge, Türen, Türenbeschläge, Sanitärkeramik, Sanitärarmaturen und des Schalterprogramms liegen vor und können besichtigt werden. Abweichungen in Farbe und Struktur können bei dem Muster durchaus möglich sein und somit können die Muster als nicht verbindlich angesehen werden. Selbstverständlich können

# Linz - Lustenauerstraße

gegen Aufpreis auch andere Oberflächen, Materialien sowie Erweiterungen (z.B. Elektrotechnik) gewählt werden. (siehe Punkt Sonderwünsche)

## 4. Allgemeinbereiche

Stiegenhaus: Fliesen

Kellerabteile: Trennwände Metallkonstruktion verzinkt

## 5. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden als einfache Grünflächen auf und aus vorhandenem Material, entsprechend Baubescheid gestaltet. Sträucher, Büsche, Bäume, Rasen, Einfriedungen, und Spielgeräte sind im Leistungsumfang enthalten. Zufahrten werden gemäß Bauplan asphaltiert.

## 6. Preise exkl. Tiefgaragenstellplatz

Siehe Preisliste

## 7. Kaufabwicklung und Preisgestaltung

Sämtliche Preise sind Fixpreise. Die Anschluss- und Aufschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten.

### **Nicht enthalten sind:**

Vertragserrichtungs- und Treuhandabwicklungskosten. Diese betragen ca. 1,25 % vom Kaufpreis exkl. USt., exkl. Barauslagen der Kaufsumme, und sind mit dem Treuhänder direkt zu verrechnen.

Grunderwerbssteuer: 3,5 %,

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %,

Maklerkosten: 3 % exkl. USt.

## 8. 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:

Im Ratenplan B:

- a) 10 % von Hundert 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;

# Linz - Lustenauerstraße

- f) 9 % nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z 1) und  
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
- g) Abs. 4) gesichert hat.

## 9. Sonderwünsche

Änderungen/Sonderwünsche sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen und vor Baubeginn vom Erwerber dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht verzögert werden.

## 10. Bauzeitplan

Baubewilligung: Freigabe Gestaltungsbeirat, Projekt in Einreichung.  
Baubeginn: Frühjahr/Sommer 2016  
Bauzeit: ca. 12 Monate ab Baubeginn  
Übergabe: Frühjahr/Sommer 2017, schlüsselfertig

## 11. Betreten der Baustelle

Vor der Wohnungsübergabe 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 mit Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung möglich.

## 12. Montieren von Einbaumöbel

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbel, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden soll. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden. (Mindestabstand 10 cm).

Bitte weisen sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbel auf Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt.

## 13. Haarrisse

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.



## **14. Silikonfugen**

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

## **15. Verbaute mechanische/elektrische Geräte**

Wir weisen darauf hin, dass verbaute mechanische/elektrische Geräte Wartungs-Serviceintervallen unterliegen. Werden diese nicht eingehalten erlischt jeglicher Garantieanspruch, somit können Schäden und Folgeschäden nicht als Mangel angesehen werden.

## **16. Austrocknungszeit Baufeuchte**

Die Kaufwerber werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei einem derartigen Bauvorhaben nach Niedrigstenergiebauweise die Austrocknungszeit der Restbaufeuchte bis zu 3 Jahre betragen kann.

## **17. Hinweispflicht Luftfeuchtigkeit**

Die Kaufwerber werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Luftfeuchtigkeit innerhalb der Wohnung zu keinem Zeitpunkt unter 40 Prozent sinken darf, da sich ansonsten Probleme mit den Böden ergeben können.

Die Kaufwerber verpflichten sich daher, stets darauf zu achten, die Luftfeuchtigkeit in einem entsprechenden – 40 Prozent übersteigenden – Rahmen zu halten und diese Luftfeuchtigkeit regelmäßig zu kontrollieren.

## **18. Sonstiges**

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Baubeschreibung. Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Abweichungen/Änderungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt – sind, sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, Irrtümer und technischer Ausführung bleiben vorbehalten.

Die Decken in den Geschossen sind als Elementdecken oder Ortbetondecken ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt. Produktions- und transportbedingt sind in den Räumen Stöße erforderlich, welche glatt verspachtelt werden. Durch die besonders glatten Anschlussflächen können sich leicht optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und keinen Mangel darstellen. Ebenso treten bei den Baumaterialien, vor allem im Bereich des ausgebauten Dachgeschosses, sowie den Anschlussfugen (zwischen den massiv gemauerten Teilen und der Dachkonstruktion) Schwindungen und Verformungen auf, welche dann diverse Fugen oder Haarrisse verursachen und nach dem Stand der Technik unvermeidbar sind – Haarrisse sind daher nicht als Mangel anzusehen. Irrtum und oder Änderungen vorbehalten.

Abweichungen zwischen Leistungsbeschreibung und Einreichplan sind möglich. Vertragsgrundlage ist diese Leistungsbeschreibung.