



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

DROSSELWEG 20 - 26
4050 TRAUN



PROJEKTAS

1. Projektbeschreibung

BVH:	Zwei Doppelhäuser, insgesamt vier Wohneinheiten
Größen:	125 m ² Wohnfläche
Ausstattung:	Schlüsselfertige Ausstattungslinie
GST-NR.:	3927, 3928, 3929, 3930
EZ:	5124
KG:	45311 Traun

Das Projekt Traun besteht aus zwei Wohnhäuser mit jeweils zwölf Wohneinheiten einer Tiefgarage und zwei Doppelhäusern und befindet sich inmitten eines neu entwickelten Siedlungsgebietes direkt im Zentrum von Traun. In kürzester Zeit sind zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und der Bahnhof zu erreichen.

2. Kontakte

Bauträger

Lebensquell Bauträger GmbH
Zentrale: Erlenweg 3, A-4320 Perg
Tel.: +43 7262 540 93, Fax DW 16
Filiale: Feldweg 2, A-4481 Asten
Tel.: +43 7224 672 00, Fax DW 20
E-Mail: office@lebensquell-bautraeger.at
Web: www.lebensquell-bautraeger.at

Planung

R2 Projektmanagement
Arch. DI Alexander Raab
Höllmühlstraße 4, A-4040 Linz
Telefon: +43 732 243 121
E-Mail: a.raab@r2-pm.at

Vertrieb

Projektas
Feistritzer Hinz GmbH & Co OG
Promenade 9, A-4020 Linz
Telefon: +43 (0) 732 / 770 885
E-Mail: office@projektas.at
Internet: www.projektas.at

Bauausführung

HITbau GmbH
Feldweg 2, A-4481 Asten
Tel.: +43 (0)7224 672 00, Fax: DW 20
E-Mail: office@hitbau.com

Treuhänder und Vertragserrichter

Aigner Rechtsanwalts-GmbH
Bethlehemstraße 3/6, 4020 Linz
Telefon: +43 (0) 732 / 272 850
Fax: +43 (0) 732 / 272 850-89
E-Mail: office-linz@aigner-partners.at
Internet: www.aigner-partners.at

Hausverwaltung

Wird noch bekanntgegeben.

3. Präambel

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist erstellt auf Basis der Einreichplanung und wird entsprechend dem Projektfortschritt detailliert angepasst bzw. abgeändert. Sofern in der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung Materialien, Fabrikate oder Produkte genannt werden, gelten diese als Leitprodukte für die Ausführung. Der Bauträger hat das Recht, Änderungen in der Planung, als auch in der Bauausführung und der Ausstattung vorzunehmen, wenn diese aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen notwendig sind, insbesondere, wenn diese geringfügig, sachlich gerechtfertigt und dem Erwerber zumutbar sind. Diese Änderungen berechtigen zu keinen Preis- und Vertragsänderungen.

4. Energieausweis

HWB_{SK}: 40
f_{GEE}: 0,69

5. Aufschließung

Die Doppelhäuser werden über eine asphaltierte Privatstraße aufgeschlossen, diese ist über die Mitterfeldstraße oder über die Hanfpointstraße zu erreichen. Die Anschlusskosten und Aufschließungsbeiträge für Strom, Wasser, Kanal und Verkehrsfläche sind im Kaufpreis enthalten.

6. Bauwerk - Rohbau

Gründung/Fundierung

Stahlbeton Streifenfundament oder Plattenfundament nach statischem Erfordernis.

Mauerwerk

Außenmauerwerk, sowie Wohnungstrennwände und tragende Wände werden als Ziegel- oder Stahlbetonmauerwerk lt. Plan, bzw. nach statischem und Schalltechnischem Erfordernis, verputzt, ausgeführt. Nichttragende Zwischenwände werden als Ziegelmauerwerk, 10 cm stark, ausgeführt.

Geschoßdecken

Stahlbetongeschoßdecken bzw. Element- oder Ortbetondecken nach statischem Erfordernis.

Stiegen

Stahlbetonfertigteiltreppen. Malerarbeiten, Bodenbeläge, Handläufe und Stieengeländer, siehe Pkt. 8. Bauwerk - Ausbau.

Dachkonstruktion

Flachdachkonstruktion mit Folienabdichtung/bituminöser Abdichtung (lt. Plan bzw. Energieausweis).

Außenputz/Fassade

Auf den Außenwandflächen wird ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) lt. Plan bzw. Energieausweis mit einem Edelputz als Endbeschichtung ausgeführt. Farbe lt. Vorgabe Bauträger.

7. Bauwerk - Technik

Raumheizung – Warmwasser – Lüftung (Wohneinheiten)

Gemäß Projektierung Installationsfirma. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Unterputzverteilerstation. Jede Wohneinheit erhält ein Raumthermostat, einen Strom- sowie einen Kaltwasserzähler.

Raumheizung:	Wärmepumpe kombiniert mit PV-Anlage
Warmwasser:	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden

Elektroausstattung

Gemäß Projektierung Installationsfirma. Nach den Vorschriften und im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen (EVU), dem Stand der Technik entsprechend. Die Reihenhäuser werden an das öffentliche Strom- und Telekommunikationsnetz (Kabel TV und Internet) angeschlossen. Die Verteilung erfolgt über den Hauswirtschafts- bzw. Technikraum. Kabel TV- und Internetanschlüsse sind von den Kunden zu aktivieren.

Beim Hauseingang befinden sich zwei Deckenauslässe (vorgesehen für Lichter mit Bewegungsmelder) sowie ein Klingeltaster. Der Gong der Türklingel befindet sich im Vorraum.

Die Installationen in den Wohneinheiten erfolgen unter Putz. Beleuchtungskörper werden nicht beige stellt. Die Komplettierung der Steckdosen und Schalter erfolgt mit einem formschönen Standardschalterprogramm in weißer Farbe.

Jede Wohneinheit (ausgenommen Top 4) erhält einen Funkhandsender für das Garagentor. Zusätzlich befindet sich noch ein Lichtauslass und eine Steckdose in der Garage.

Die Position sowie die Anzahl der Steckdosen können vom Eigentümer gegen Aufpreis, verändert werden, sofern die Angaben zeitgemäß erfolgen.

- **Eingang:** Klingel mit Gong im Vorraum
2 Deckenauslässe f. Lampen mit Bewegungsmelder
- **Vorraum:** 1 Deckenauslass mit Bewegungsmelder
- **Garderobe:** 1 Deckenauslass f. Lampe mit Bewegungsmelder
1 Steckdose
- **HWR:** 1 Deckenauslass mit Schalter
1 Steckdose
1 Steckdose für Waschmaschine
1 Steckdose für Trockner
- **WC:** 1 Deckenauslass mit Schalter
- **Kochen, Essen, Wohnen:** 1 Auslass E-Herd
1 Auslass für Dunstabzug
1 Steckdose Geschirrspüler
1 Steckdose Kühlschrank
6 Steckdosen Arbeitsfläche
3 Deckenauslässe mit Wechselschalter
6 Steckdosen im Wohn- Essbereich
Lehrverrohrung für Kabelfernsehen
- **Stiegehäuser:** 1 Decken- od. Wandauslass mit Wechselschalter
- **Gang (OG):** 1 Deckenauslass mit Bewegungsmelder
1 Steckdose
- **Zimmer:** 1 Deckenauslass mit Schalter
4 Steckdosen
Lehrverrohrung für Kabelfernsehen und Internet
- **Bad (klein):** 1 Deckenauslass mit Schalter
1 Steckdose im Bereich des Waschbeckens
- **Bad (groß):** 1 Deckenauslass mit Schalter
1 Wandauslass im Bereich des Waschbeckens
2 Steckdosen im Bereich des Waschbeckens
- **Garage:** 1 Deckenauslass mit Wechselschalter
1 Steckdose
- **Loggia/Terrasse:** 2 Deckenauslässe außen mit Schalter innen
1 Außensteckdose

Sanitärinstallationen

Gemäß Projektierung Installationsfirma. Das Gebäude wird an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen. Gesamte Sanitärinstallation dem Stand der Technik entsprechend inkl. Kalt- und Warmwasserinstallation. Die Verteilung erfolgt über den Hauswirtschafts- bzw. Technikraum.

Wasseranschlüsse

Ein Anschluss für Spüle und Geschirrspüler in der Küche, Ein Anschluss für Waschmaschine im Hauswirtschafts- bzw. Technikraum. Eine Frostsichere Außenarmatur auf der Terrasse.

Fremdgewerke

Komplette Verkabelung und Verrohrung sämtlicher technischer Anlagen erfolgen nach den Angaben des jeweiligen Gewerklieferanten.

8. Bauwerk - Ausbau

Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Sämtliche Sanitärgegenstände sind in der Farbe weiß, Armaturen generell in verchromter Oberfläche vorgesehen.

Handwaschbecken:

1 Handwaschbecken Fabrikat: Laufen, Type: Pro A 45x34cm

1 Sanitärarmatur Fabrikat: Hans Grohe, Type: Focus

Waschbecken:

1 Waschtisch Fabrikat: Laufen, Type: Pro A 65x48cm

1 Sanitärarmatur Fabrikat: Hans Grohe, Type: Focus

Badewanne:

1 Acryl Einbauwanne 180 cm lang, 80 cm breit, Fabrikat: Concept, Type: 100
inkl. Ab- und Überlaufgarnitur

1 Wannenfüll-Brausebatterie Fabrikat: Hans Grohe, Type: Focus

1 Brausegarnitur Fabrikat: Hansa, Type: Viva

Dusche:

Bodeneben, gefliest, mit Gully ohne Duschabtrennung

1 Brausebatterie Fabrikat: Hans Grohe, Type: Focus

1 Brausegarnitur Fabrikat: Hansa, Type: Viva

Toilette:

1 Hänge-WC (Tiefspüler) Fabrikat: Laufen, Type: Pro inkl. Unterputzspülkasten,
Betätigungsplatte (2-Mengenspülung), WC-Brille, WC-Deckel.

Die Sanitärgegenstände können vom Eigentümer gegen Aufpreis, verändert werden, sofern die Angaben zeitgemäß erfolgen.

Fußbodenaufbau

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

Bodenbeläge

Vorraum, Garderobe, Stiege, Bad und WC werden gefliest. Fliesen lt. Vorgabe Bauträger, Format 30/60 cm, Verfugung grau.

In dem Koch-Ess-Wohnbereich sowie den Zimmern wird ein Klebparkett inkl. Sockelleiste verlegt. Holzart: 3-Stab-Eiche original

Bei Loggien/Terrassen/Balkone werden Betonplatten, Format 50/50 cm verlegt.

Bodenbeläge können vom Eigentümer gegen Aufpreis, verändert werden, sofern die Angaben zeitgemäß erfolgen.

Wandbeläge:

Bad und WC werden gefliest. Fliesen lt. Vorgabe Bauträger, Format 30/60 cm, Verfugung grau. Höhe Verfliesung Bad: Raumhoch, Höhe Verfliesung WC: 120 cm, darüber weißer Innendispersionsanstrich.

Innenputz/Malerarbeiten

Alle Ziegelwände werden mit einem glatten, einlagigen Maschinenputz, oder Trockenputz, versehen. Decken sind nach Erfordernis gespachtelt.

Sämtliche Wand- und Deckenoberflächen im EG, OG erhalten, einen weißen Innendispersionsanstrich.

Türen/Fenster

Hauseingangstür aus Aluminium oder Holz, Farbe weiß, mit Wechselgarnitur und Sicherheitszylinder gemäß Önorm und Anforderungen Bauphysik.

Sämtliche Türen innerhalb der Wohnungen werden als Holzumfassungszargen ausgeführt, Türblätter werden ausgeführt als Wabentüren, Farbe weiß, inkl. Einstemmschloss, Buntbartschlüssel, Rosettengarnitur Aluminium eloxiert. Bad/WC Türen mit Bad/WC Beschlag. Türe zwischen Vorraum und Koch-Ess-Wohnbereich erhält einen Glaseinsatz.

Sämtliche Fenster und Türen in Außenbauteilen mit Ausnahme der Hauseingangstüre werden als Kunststofffenster mit mindestens 2-Scheiben-Isolierverglasung lt. Energieausweis als Drehkipplügel bzw. teilweise fixverglast, Farbe weiß, hergestellt. Außenfensterbänke Aluminium beschichtet, Farbe weiß. Innenfensterbänke Werzalit oder gleichwertig, Farbe weiß.

Handläufe

Der Handlauf im Stiegenhaus wird aus Holz (Buche) ausgeführt.

Sonnenschutz

Raffstores mit Funkfernbedienung an allen Fenstern außer in Vorraum und Technikraum.

Briefkasten

Ist in der Ausstattung nicht enthalten.

Besonderheiten

- GRANDER®-Wasserbelebungsgerät, für mehr Lebensqualität im Alltag!
- Schiedel® Kamin (Kingfire Classico S), für wohlige Wärme in Ihrem Eigenheim!
- Wasserspeier u. Regenwassertank, für die ökonomische Bewässerung Ihres Gartens!

9. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden als einfache Grünflächen (inkl. Rasen) angelegt. Sträucher, Büsche, Bäume, Spielgeräte sind in der Ausstattung nicht enthalten. Die Einfriedungen werden als lebender Zaun ausgeführt (Südseitig: Kirschlorbeer ca. 200 cm hoch, Ost- und Westseitig: Kirschlorbeer ca. 80 cm hoch).

10. Sonderwünsche

Prospekte und Muster der Standardausstattung (Bodenbeläge, Türen, Türenbeschläge, Sanitärkeramik, Sanitärarmaturen, Schalterprogramms) liegen vor und können besichtigt werden. Abweichungen in Farbe und Struktur können bei den Mustern durchaus möglich sein somit können die Muster als nicht verbindlich angesehen werden. Selbstverständlich können gegen Aufpreis auch andere Oberflächen, Materialien und Produkte gewählt werden.

Sonderwünsche sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen 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. Jeder Käufer erhält die Möglichkeit Änderungen, bis zu einem Zeitaufwand von einer Stunde, in die Planung einfließen zu lassen. Der Planungsaufwand darüber hinaus wird dem Erwerber in Rechnung gestellt (Stundensatz technischer Zeichner: EUR 80,- zzgl. 20 % USt.). Wir weisen darauf hin, dass aufgrund von Planungsänderungen, auch Mehrkosten bei einzelnen Professionisten entstehen können. Änderungen in Bezug auf Materialien bzw. Produkte, sind direkt mit den jeweiligen Professionisten abzuklären bzw. zu beauftragen. Sollte die Ausführungsplanung oder einzelne Angebote der Professionisten nicht rechtzeitig vom Erwerber freigegeben bzw. beauftragt werden, wird die Wohneinheit Standardmäßig gem. Bau- und Ausstattungsbeschreibung ausgeführt.

11. Bauzeitplan

Baubewilligung:	Vorhanden
Baubeginn:	Bereits erfolgt
Bauzeit:	Ca. 15 Monate ab Baubeginn
Übergabe:	Herbst 2019, schlüsselfertig

12. Kaufpreis und Kaufnebenkosten

Die Kaufpreise sind aus der Preisliste zu entnehmen. Sämtliche Preise sind Fixpreise. Die Anschluss- und Aufschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten. Die üblichen Kaufnebenkosten belaufen sich auf 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr, 3 % zzgl. 20 % USt. Vermittlungskosten (Wird vom Immobilienmakler verrechnet), sowie ca. 1,2 % zzgl. 20 % USt. zzgl. Barauslagen Vertragserrichtungs- und Treuhandabwicklungskosten (Wird vom Rechtsanwalt bzw. Treuhänder verrechnet).

13. Zahlungsplan

Bei Vertragsabschluss ist eine Anzahlung in Höhe von 15.000 € auf ein Treuhandkonto zu leisten. Der Restkaufpreis ist mittels Bankgarantie von einem österreichischen Bank-/Kreditinstitut, abzusichern. Die Übergabe erfolgt nach Fertigstellung und nach Einlangen des gesamten Kaufpreises auf das Treuhandkonto.

14. Betreten der Baustelle

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung, dass 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 Bau- oder Projektleitung möglich.

15. 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.

16. 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.

17. Silikonfugen

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen, und sollten regelmäßig von den Eigentümern erneuert bzw. gewartet werden. Silikon- und Acrylfugen können daher nicht als Mangel angesehen werden.

18. Verbaute mechanische/elektrische Geräte

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

19. Austrocknungszeit und Luftfeuchtigkeit

Die Kaufwerber werden darauf hingewiesen, dass die Austrocknungszeit der Restbaufeuchte bis zu drei Jahre betragen kann. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Luftfeuchtigkeit innerhalb der Wohnung in einem Bereich zwischen 40 % und 55 % liegen soll, da sich ansonsten Probleme mit den Böden bzw. Schimmelbildung ergeben können. Die Eigentümer verpflichten sich daher, die Luftfeuchtigkeit mittels Hygrometer regelmäßig zu kontrollieren und entsprechende Maßnahmen zu setzen.

20. Sonstiges

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. 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.


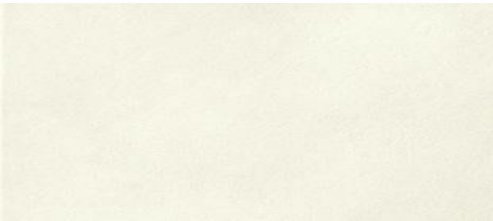
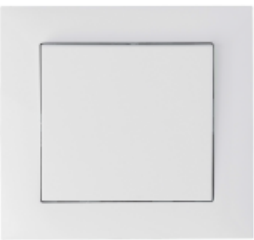


Abweichungen zwischen Bau- und Ausstattungsbeschreibung und Einreichplan sind möglich. Vertragsgrundlage ist diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung

21. Ausstattungsbeispiele

<u>Badewanne</u>	
	Acryl Badewanne Concept 100, 180x80cm, weiß
	Ab- und Überlaufgarnitur, chrom
	Hans Grohe Focus AP Wannenmischer, chrom

	Hansa Viva Wannen Set, chrom
<u>Dusche</u>	
	Hans Grohe Focus AP Brausemischer, chrom
	HL Ablaufdeckung, chrom
	Hansa Viva Brausegarnitur, chrom
<u>Waschtisch</u>	
	Keramik Waschtisch Laufen Pro A 65x48cm, weiß
	Hans Grohe Focus WT- Mischer mit Ablaufgarnitur, chrom
<u>WC</u>	

	<p>Wand WC Laufen Pro Tiefspüler weiß, inkl. WC-Brille und Deckel</p>
	<p>Tece Ambia Betätigungsplatte 2- Mengenspülung, weiß</p>
<p style="text-align: center;"><u>Handwaschbecken</u></p>	
	<p>Keramik Handwaschbecken Laufen Pro A 45x34cm, weiß</p>
	<p>Hans Grohe Focus WT- Mischer mit Ablaufgarnitur, chrom</p>
<p style="text-align: center;"><u>Bodenbeläge</u></p>	
	<p>Musterbild Parkett Eiche</p>
	<p>Musterbild Bodenfliese 30x60 cm, anthrazit</p>

	
<u>Wandfliese Bad</u>	
	Musterbild Wandfliese 30x60 cm, weiß
<u>Schalterprogramm</u>	
	Musterbild Lichtschalter, weiß
<u>Türen</u>	
	Musterbild Innentür
	Musterbild Türbeschlag f. Innentür