

# Wohnhausanlage "GRÜNE OASE" Thalham, Wilhering

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Wohnhausanlage Thalham, Wilhering

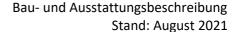
HAUSTYP 1,

Haus A + B

4073 Wilhering, Thalhamer Straße Grundstück Nr. 25/7 + 30/4; KG 45 310 Schönering









# Grundlage für die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind:

- a) die OÖ. Bauordnung
- b) Richtlinien der OÖ. Wohnbauförderung
- c) Die einschlägigen technischen und rechtlichen Ö-Normen
- d) Die aktuelle Rechtslage und die erteilten Bewilligungen

LAGE Die beschriebene Wohnhausanlage besteht aus fünf getrennten

Wohnhäusern mit Garage für PKW's.

HAUSTYP 1 Haus A + B Wohnfläche > 140 m2

Grundfläche 508 m2 bzw. 515 m2

AUFSCHLIESSUNG Abwasserentsorgung: Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde

Wilhering.

Wasserversorgung: Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz der

Gemeinde Wilhering.

Heizungsversorgung (Wärmepumpe): Anschluss an das Stromnetz der

Energie AG.

**Stromversorgung:** Anschluss an das Netz der Energie AG. Vom Hauseigentümer ist ein Stromliefervertrag abzuschließen.

Die Abrechnung erfolgt direkt mit dem Hausnutzer.

### **BAUTECHNIK**

ALLGEMEIN: Das Gebäude entspricht dem <u>Niedrig - Energiehausstandard</u>, gem. den

Vorgaben des Landes OÖ (Wohnbauförderung).

HWB = 40,5 B fGEE = 0,75 A++

Für Käufer, welche die Kriterien der OÖ Wohnbauförderung (Hauptwohnsitz,

Einkommensgrenzen) erfüllen, besteht die Möglichkeit ein Förderdarlehen in

Anspruch zu nehmen.

# Anforderung It. Energieausweis

**TRAGENDE** 

KONSTRUKTION: Die tragenden Wände bestehen aus Ziegelmauerwerk bzw. statisch

erforderlichen Stahlbeton-Säulen bzw. Träger.

Alle Geschossdecken bestehen aus Stahlbetonrippendecken mit Ziegeluntersicht entsprechend den statischen Berechnungen.

Stand: August 2021



FASSADE: WDVS-System mit Hanf-Dämmung 14 cm mit einer Sichtfläche als Reibeputz.

DACH GARAGE: Stahlbeton-Flachdachkonstruktion gedämmt mit bituminöser Abdichtung.

Verblechungen sind in beschichtetem Alublech ausgeführt.

#### **BAUTECHNIK DETAIL**

WÄNDE: Außenwände – von außen nach innen:

Putzfassade (Silikonharzputz)

WDVS System Hanf-Dämmung 14 cm Beton oder Ziegelmauerwerk 30 cm

Innenputz

Tragende Mittelwände:

Innenputz

Ziegelmauerwerk 30 cm

Innenputz

Innenwände/Zwischenwände:

Wahlweise Ziegelwände 12 cm verputzt bzw. Trockenbauwände

gespachtelt.

Vorsatzschalen in Trockenbau für Haustechnikinstallationen.

DECKENAUFBAU: Bodenbelag:

Keramischer Belag bei Stiegenhaus, Vorraum, Bad, WC, Küche.

Parkett in den Wohnräumen und Schlafräumen

Estrich

Abdichtung gegen Bodenfeuchte, 8cm Dämmung

Stahlbetonplatte Kiestragschicht

Decke über Bodenplatte: OPTIONAL: Decke über Keller:

Fußbodenbelag

**Estrich** 

Wärmedämmung/Trittschalldämmung

Beschüttung

Stahlbetonrippendecke mit Ziegeluntersicht

Deckenverputz

Geschoßdecken:

Fußbodenbelag

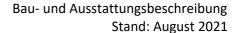
Estrich

Trittschalldämmung

Beschüttung

Stahlbetonrippendecke mit Ziegeluntersicht

Deckenverputz





Decke über Dachgeschoss:

Dachdeckung (Ziegel)

Unterdach

Holzdachstuhl mit Dämmung lt. Energieausweis.

Dampfsperre

Installationsebene

Gipskartonbeplankung

Wahlweise Sichtholzzangen als Abschluss zum Dachraum.

Dachentwässerung und Ablaufrohre sind aus beschichtetem Alublech.

FENSTER/

FENSTERTÜREN: Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-Facher Isolierverglasung

Ug-Wert Glas ca. 0,5 W/m2K

U-Wert Fenster gesamt ca. (≤ 0,70 W/m2k)

<u>Farbe:</u> Außen grau, innen weiß, ausgeführt mit Dreh-Kipp-Beschlag ESG Verglasung bei allen Terrassen/Loggien und Fenstertüren

Fensterbänke außen:

Alu beschichtet It. Standardkollektion

Fensterbänke innen:

Mit Kunststoffbeschichtung und Rundkante weiß

**PORTALBAU** 

HAUSEINGÄNGE: Hauseingangstüre Alu-Glas-Konstruktion mit Sicherheitsschloss

und Klingeltableau

**GELÄNDER** 

UMWEHRUNGEN: Stiegengeländer:

Mauerwerk mit Verputz und beschichteter Holzabdeckung.

AUSSENANLAGE: Befestigte Flächen:

Fahrflächen mit Asphalt Belag inkl. erforderlicher Einfassungen und

Oberflächenwasserführung

Zugangsflächen mit Betonpflaster (50/50 cm) Stellplätze mit sickerfähigen Betonsteinen Grünflächen fertig angelegt und besamt

BESCHATTUNG: Bei allen Fenstern des Wohnhauses werden Rollläden mit E-Antrieb

ausgeführt (wahlweise auch mit Raffstores).



# OBERFLÄCHEN BÖDEN/WÄNDE/DECKEN

PUTZ-TROCKENBAU UND BETONFLÄCHEN:

Gestrichen mit Mineralfarbe, weiß

STIEGEN/VORRÄUME/WINDFANG:

Keramische Fliesen in Feinsteinqualität mit Fliesen- und Stufensockelleiste.

WOHNUNGEN: <u>Bodenbelag Wohnräume:</u>

Eiche Klebeparkett inkl. Sockelleiste

Eiche, 2-Schicht-Parkett, mind. 3,5 mm Nutzschicht,

versiegelt, geeignet zur Verklebung auf Fußbodenheizung.

Bodenbelag Bad/WC:

Fliesenbelag: beige oder grau

Größe: 60 x 30 cm

Wandbelag Bad/WC:

Fliesenbelag: weiß matt oder glänzend liegend verlegt. Größe: 60 x 30 cm, Fliesenhöhe bis Zargen Oberkante.

TERRASSEN: Unterbetonplatte bewehrt mit frostsicherer Fundamentierung,

Feinsteinplatten 60/60cm im Splitt verlegt.

INNENTÜREN: Wohnraumtüren:

Holz-Vollbautüren, weiß lackiert, Holzzargen weiß lackiert.

Beschläge Niro, Drücker mit Rosette.

# **GEBÄUDETECHNIK:**

HEIZUNG: Das Haus ist mit einer Fußbodenheizung (FBH) ausgestattet und wird durch

eine Luft-Wärmepumpe versorgt.

Der Wärmeübertrag an das FBH-System erfolgt durch den im Technikraum

angeordneten Heizverteiler.

Über die FBH-Verteiler werden die einzelnen Räume gesondert angebunden.

Die Temperaturregelung ist Außentemperatur gesteuert

**KALT- UND** 

WARMWASSER: Die Warmwasserversorgung des Hauses (Boiler 2001), erfolgt ebenso über

den Technikraum, versorgt durch die Luft-Wärmepumpe.



#### PHOTOVOLTAIKANLAGE:

Ca. 35 m<sup>2</sup> Solarpaneele auf Dachfläche

Leistung der PV-Anlage 4-5 kW/p mit Wechselrichter und Montagesystem

für Satteldach

SANITÄRAUS-

STATTUNG: <u>Grundausstattung bei Wohnhaus:</u>

Bad:

Waschtisch:

Laufen, weiß, 60 x 48 cm, oder gleichwertig.

Einhandmischer Hans Grohe Chrom.

Badewanne:

Kaldewei Saniform Plus Wanne, weiß, 180 x 80 cm Stahlblech emailliert oder

gleichwertig.

Einhandmischer Hans Grohe mit Brausegarnitur, Hans Grohe Chroma

Vario/Set.

Dusche:

Duschbereich bodenbündig verfliest mit Ablauf über Rinne und

entsprechender Abdichtung des Estrichs.

Einhebel-Brausemischer Hans Grohe, Chrom Brause Schubstange Hans

Grohe, Chroma Vario/Set, 90 cm, Chrom.

Glastrennwand

WC:

Unterputzspülkasten mit Drückerplatte, weiß,

Laufen Wand-WC tief, Abgang waagrecht, weiß.

Handwaschbecken:

Laufen, weiß, 44,5 x 32 cm.

Einhandmischer Hans Grohe Chrom.

ELEKTROTECHNIK: <u>Allgem</u>ein:

Die Elektroinstallationsarbeiten werden nach geltenden Vorschriften It. ÖVE und EVU ausgeführt. Das Schalter-/Steckdosenprogramm für die Allgemein-/ und Wohnbereiche werden in Gira E2 reinweiß bzw. Busch & Jäger Ocean komplettiert. Der Zugangsbereich wird mit Bewegungsmelder ausgestattet.

Die Elektroverteilung befindet sich im Technikraum.

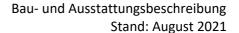
Fernsehversorgung über SAT-Antenne oder Telekom-LWL-Versorgung, sofern

diese vom Versorger angeboten wird. Türsprechanlage: mit Bedientableau

Technikraum: 2x Steckdose

1x Lichtbalken mit Schaltstelle AP IP44

1x Starkstromanschluss 380 Volt





Garage: 1x Lichtbalken mit Schaltstelle AP IP44 bzw. mit

Bewegungsmelder

1x Starkstromanschluss 380 Volt

2x Steckdose

Haus:

Vorraum/Windfang: 3x Steckdose

2x Lichtauslass mit Schaltstellen über eigenen FI/LS

1x Telekom-Anschlussdose RES 1x Innenstelle Sprechanlage 1x Zentralschalter Whg-Station

Küche/Essen: 4x Steckdose Arbeitsbereich

1x Steckdose Geschirrspüler

1x Steckdose UTS-RES.

2x Lichtauslass mit Schaltstellen

1x E-Herdanschlussdose 1x Steckdose Dunstabzug 1x Steckdose Kühlschrank

Wohnen: 5x Steckdose

2x Lichtauslass mit Schaltstellen 1x Telekom-Anschlussdose

1x TV-Anschlussdose 1x Telekom Zugdose 1x TV Zugdose

WC: 1x Lichtauslass mit Schaltstelle

Bad: 2x Lichtauslass mit Schaltstelen

1x Steckdose Waschbecken 1x Steckdose Waschmaschine 1x Steckdose Wäschetrockner

Zimmer: 5x Steckdose

2x Lichtauslass mit Schaltstellen 1x Telekom-Anschlussdose RES 1x TV-Anschlussdose RES

Terrasse/Balkon: 2x Lichtauslass mit Schaltstellen UP IP44

1x Steckdose UP IP44

Kellerräume: 1x Lichtauslass mit Schaltstellen AP IP44 je Raum

OPTIONAL 1x Steckdose AP IP44 je Raum



#### **ALLGEMEINANLAGEN**

GARAGE, CARPORT: Massive Garage (2 Stellplätze)

Garage mir elektrischen Sektionaltor

#### SONSTIGE ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Der Bauherr behält sich vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen,

- sofern diese aufgrund von <u>Behördenauflagen</u> notwendig sein sollten bzw.
- sofern diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als <u>Verbesserung</u> gegenüber der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung einzustufen sind,

ohne, dass es hierzu einer Zustimmung des Wohnungseigentümers oder Nutzers bedarf.

Maßgebend für den Lieferumfang sind ausschließlich die Allgemeine sowie die speziell für das jeweilige Haus zugeschnittene Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Polierplanung. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen.

Geringfügige Veränderungen von Wohnnutzflächen bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch-konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.

#### **GEWÄHRLEISTUNG:**

#### Risse:

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

#### Silikon- und Acrylfugen:

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und können daher nicht als Mangel angesehen werden.

# Abnutzungen:

Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z.B. von Anstrichen und Fassaden sowie Holzboden auf den Balkonen/Loggien/Dachterrassen unterliegen nicht der Gewährleistung.



# **SONDERWÜNSCHE:**

- Änderungen durch den Wohnungsbewerber sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baues bewirken und die behördlichen Auflagen erfüllen. Die Änderungswünsche werden bereits im Kaufanbot festgehalten und von der Projektleitung schriftlich genehmigt.
- Sich daraus ergebende Kosten werden bekanntgegeben. Planänderungen z.B.
   Ausführungs- und Detailpläne oder behördliche Bestand- und
   Nutzwerterstellungspläne werden nach Zeitaufwand und Nebenkosten entsprechend vergütet.

# **PROJEKTABWICKLUNG:**

Die Grundstücksaufteilung erfolgt entsprechend des Teilungsplanes und der Vermessungsurkunde des Geometers (Dipl. Ing. Schumann) mit EZ. Die Gründung des Wohnungseigentumes wird grundbücherlich sichergestellt mittels einer Einräumung von Wohnungseigentum im Grundbuch.

Baubeginn: 2-3 Monate nach Vertragsunterzeichnung

Baudauer: 10 Monate

#### **VERTRAGSABWICKLUNG:**

Treuhänder: Dr. Christian Pötzl, Rainerstraße 23, 4020 Linz

Die Vertragserrichtungs- und Treuhandabwicklungskosten

betragen 1,7% des Kaufpreises

Der Wert des Grundstücksanteils (~508 m²-512 m²) beträgt 180.000 € Die Abwicklung erfolgt treuhändisch über den Vertragserrichter.

Zahlungsplan: ist in nachstehenden Teilbeträgen gemäß BTVG § 10 wie folgt fällig.

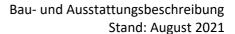
bei Baubeginn und rechtskräftiger Baubewilligung
 nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches

20% nach Fertigstellung der Rohinstallation

nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster inkl. Verglasung
 nach Bezugsfertigstellung oder vereinbarter vorzeitiger Übergabe

des Vertragsgegenstandes

9% nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4Abs. 1Z 1)





2% nach Ablauf von drei Jahren ab Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährleistungen nicht durch eine Garantie oder Versicherung gesichert hat (§4 Abs. 4).

Sämtliche Aufschließungskosten für Strom, Kanal und Gas sind im Kaufpreis enthalten.

Es fallen keine Provisionskosten (Maklerkosten) an.

Die anfallenden Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Grundbuchseintragungsgebühren sind im Preis nicht enthalten.

Die Anschlussgebühren für Kanal, Wasser und das Strombezugsrecht sind im Kaufpreis nicht enthalten.

# **OPTIONAL:**

Der Aufpreis für die Unterkellerung von ca. 54 m2 ist im Kaufpreis nicht enthalten. Aufpreis für den Keller beträgt 42.000 €

\_\_\_\_\_

Der Kaufpreis für HAUSTYP 1 inkl. Grundstück beträgt: 622.500,00 €
Haus A + B