

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 Niedrig - Energiehausstandard, 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 lt. 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.

- 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)

Farbe: Außen grau, innen weiß, ausgeführt mit Dreh-Kipp-Beschlag

ESG Verglasung bei allen Terrassen/Loggien und Fenstertüren

Fensterbänke außen:

Alu beschichtet lt. Standardkollektion

Fensterbänke innen:

Mit Kunststoffbeschichtung und Rundkante weiß

PORTALBAU

HAUSEINGÄNGE:

Hauseingangstüre Alu-Glas-Konstruktion mit Sicherheitsschloss
und Klingeltableau

GELÄNDER

UMWEHRUNGEN:

Stieggeländer:

Mauerwerk mit Verputz und beschichteter Holzabdeckung.

AUSSENANLAGE:

Befestigte Flächen:

Fahrflächen mit Asphalt Belag inkl. erforderlicher Einfassungen und
Oberflächenwasserführung

Zugangflächen 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:

Bodenbelag Wohnräume:

Eiche Klebeparkett inkl. Sockelleiste

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

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:

Wohnraamtüren:

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 200l), erfolgt ebenso über den Technikraum, versorgt durch die Luft-Wärmepumpe.

PHOTOVOLTAIKANLAGE:

Ca. 35 m² Solarpaneele auf Dachfläche
Leistung der PV-Anlage 4-5 kW/p mit Wechselrichter und Montagesystem
für Satteldach

SANITÄRAUS- STATTUNG:

Grundausstattung bei Wohnhaus:

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 verflies 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:

Unterputzpülkasten mit Drückerplatte, weiß,
Laufen Wand-WC tief, Abgang waagrecht, weiß.

Handwaschbecken:

Laufen, weiß, 44,5 x 32 cm.
Einhandmischer Hans Grohe Chrom.

ELEKTROTECHNIK:

Allgemein:

Die Elektroinstallationsarbeiten werden nach geltenden Vorschriften lt. 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
<u>Haus:</u>	
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 Schaltstellen 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: OPTIONAL	1x Lichtauslass mit Schaltstellen AP IP44 je Raum 1x Steckdose AP IP44 je Raum

ALLGEMEINANLAGEN

GARAGE, CARPORT: Massive Garage (2 Stellplätze)
Garage mit elektrischem Sektionaltor

SONSTIGE ALLGEMEINE INFORMATIONEN

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

- sofern diese aufgrund von Behördenaufgaben notwendig sein sollten bzw.
- sofern diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung 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 Nutzwertstellungspläne 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.

- | | |
|-----|---|
| 10% | bei Baubeginn und rechtskräftiger Baubewilligung |
| 30% | nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches |
| 20% | nach Fertigstellung der Rohinstallation |
| 12% | nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster inkl. Verglasung |
| 17% | 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 Anschließungskosten 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