

## NEUBAUPROJEKT

# Schöner/Wohnen in LIEFERING mit Blick auf die Salzachseen



## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

über die schlüsselfertige Erstellung des oben angeführten Bauvorhabens

5 Eigentumswohnungen mit Blick auf die Salzsachsen  
Wohnflächen von ca. 39 m<sup>2</sup> bis ca. 100 m<sup>2</sup>

### **Lage:**

Theodostraße 34 in 5020 Liefering

Durch die leicht erhöhte Lage sehr schöner Blick auf die Salzachseen  
Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz direkt beim Wohnhaus

### **Beschreibung:**

#### **Konstruktion des Rohbaues:**

Kellerbodenplatte und Kelleraußenwände aus Ortbeton oder Betonfertigteilen mit 30cm starken Kelleraußenwänden. 18 cm Außendämmung. Balkone, Stiegenläufe und Geschossdecken aus Beton. Tragendes Außenmauerwerk, im EG/OG und DG aus 20,0 cm

bzw. 18 cm starken Ziegelsteinen mit hoher Speicherwirkung und besten baubiologischen Eigenschaften. Nichttragende Zwischenwände aus 10 cm, bzw. 12 cm starken Ziegelsteinen. Tragende Zwischenwände aus 20 cm Ziegelsteinen. Innenwände alternativ in Gipskarton-Ständerbauweise mit Doppelbeplankung für erhöhten Schallschutz!

#### **Ver- und Entsorgung:**

Die Versorgung mit Strom und Wasser wird aus dem öffentlichen Netz angeschlossen. Die Entsorgung der häuslichen Abwässer erfolgt über den städtischen Kanal, die Oberflächen- und Dachwässer werden auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht.

#### **Wärme- und Schalldämmungen:**

Nach aktueller bauphysikalischer Berechnung der Wände und Decken wie im Energieausweis ersichtlich.

#### **Flachdach:**

Flachdach- Abdichtung und – Dämmung mit allen Anschlüssen und Auflagen, nach bauphysikalischen Berechnungen.

#### **Schrägdach:**

Zimmermannsgemäßer Pfettendachstuhl mit Blech auf dem geneigten Schrägdach. Dämmung zwischen den Sparren mit darunter liegender Gipskartonverkleidung.

#### **Estriche:**

7 cm schwimmender Estrich mit erforderlicher Trittschalldämmung nach Ö-Norm in allen Wohngeschossen. 6 cm Estrich in Kellerräumen.

#### **Verputze:**

Kellerräume: Verputz aller gemauerten Wände. Betonwände bleiben unverputzt. In allen Geschossen: Innen- Kalk- Gipsputz auf Wänden, einlagig mit Glattputz oder Rauputz. Außenputz auf 18,0 cm Wärmedämmung Spachtelung und 2 mm gefärbten Deckputz. Geschossdecken werden gespachtelt oder auch verputzt.

### **Spengler- und Schlosserarbeiten:**

Spenglerarbeiten werden aus Alublech beschichtet hergestellt. Balkon- und Flachdachgeländer aus verzinkter Stahl-Rahmenkonstruktion mit Edelstahl- oder verzinkten Stahl Handlauf. Treppengeländer in verzinkter Stahlkonstruktion mit Obergurt, Untergurt und senkrechten Rundstäben sowie Edelstahl - Rundhandlauf. Bei gemauerten Brüstungswänden Edelstahl - Rundhandlauf außen.

### **Fensteraußenelemente:**

Weiße Kunststoffelemente mit Außen- und Innenbänke aus beschichtetem Alublech. Elemente ins Mauerwerk eingeschäumt. U-Wert Glas und Rahmen lt. Energieausweis, Dreifachisolierverglasung, Kunststoff-Haustüre in weiß mit Blindstock.

### **Schließanlage**

Das Gebäude wird mit einer Zentral- Schließanlage ausgestattet.

### **Heizanlagen – Warmwasser:**

Anschluss an das Netz der Salzburg AG – Nah- bzw. Luftwärmepumpe.

Fußbodenheizung in allen Wohn- und Sanitärräumen mit Raumthermostaten. Alle Leitungen isoliert. Beheizung der Kellerräume als Sonderwunsch.

### **Sanitäranlagen:**

Sanitärgegenstände in Weiß, Armaturen in Chrom.

Ausstattung pro Wohnung:

WC: Hänge-WC mit Brille und Deckel sowie kleines Handwaschbecken wenn das WC nicht im Bad untergebracht ist.

Küche: Küchenanschluss für Spüle und Spülmaschine,

Bad: Badewanne 1.70-1.80 m, Waschbecken 65 cm, jeweils mit Excenter, Einhandmischer, bei Wanne Brausgarnitur.

WC über Dach entlüftet,

Außen: 1 Gartenwasserhahn Frostsicher pro Gartenwohnung.

Waschmaschine: 1 Anschluss für Waschmaschine pro Wohnung im Bad oder wahlweise in der Küche

### **Elektroinstallationen:**

Lt. ÖNORM, Schaltermaterial Reinweiß, eigener Unterverteiler für jede Wohnung im Flur. Klingelanlage mit Gegensprechanlage. Solarbetriebene Außenlampen beim Hauseingang, sowie Terrassen bei den Gartenwohnungen und dem Penthouse. Anschlüsse für Küche und Heizraum. Je Raum entsprechende Wand- und Deckenauslässe, Steckdosen und Schalter. Fernseh- Telefon- und Internetanschluss. Bewegungssteuerung im Hauseingang und Treppenhaus. Solange es der Vorbauzustand erlaubt, können im VZ, AR und WC statt Schaltern Bewegungsmelder kostenlos geordert werden. Alarmanlagen und Rauchmelder können teilweise, sofern nicht als Grundausstattung geliefert, als aufpreispflichtige Sonderausstattungen geordert werden. Der Preis richtet sich nach Art und Größe sowie dem Bauzustand. Allgemeinbeleuchtung wird mit stromsparenden LED – Lampen ausgestattet.

Seitens des Bauträgers wird die Verkabelung des Kabel – TV – Netzes bereitgestellt. Der Vertrag zum Empfang des Kabel – TV ist seitens des Käufers mit den örtlichen Anbietern abzuschließen und seitens des Käufers zu bezahlen. Das gleiche gilt für Telefon – und Internetanschluss.

### **Fliesen und Klinker:**

WC 1.20 m hoch, Bad Türstockhöhe. Fliesen 20/20 bis 30/30. Böden passend mit Fliesen 20/20 bis 30/30, Vorraum, Abstellraum und Küche mit Fliesenboden. Treppenhaus, Stiegen Tritt- und Setzstufen Fliesenboden. Die Kunden haben die Möglichkeit, abhängig vom Bauzustand, eigene Fliesen einzubringen. Entsprechend werden die Preise reduziert. Im Gesamtpreis ist ein Fliesen - Materialpreis von **24,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.** enthalten.

### **Bodenbeläge:**

In allen Wohn- und Schlafräumen, VR etc. Stabriemen- Fertigparkett Eiche oder Buche mit 4 mm Nuttschicht und hölzernen Abschlussleisten. Die Kunden haben die Möglichkeit, abhängig vom Bauzustand, eigene Bodenbeläge einzubringen. Entsprechend werden die Preise reduziert. Treppenhaus vom KG bis OG gefliest. Im Gesamtpreis ist ein Parkettboden- Materialpreis von **28,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.** enthalten. Balkone und Flachdachterrassen erhalten einen Belag aus geölten, witterungsbeständigen Holzrosten.

### **Malerarbeiten:**

Alle Räume werden mit giftfreier Innendispersion deckend gestrichen. Holz- und Eiseninnenteile werden lasiert bzw. lackiert.

**Innentüren:**

Weißer Holzelemente in allen Geschossen bestehend aus glattem Röhrenspan-Türblatt, Zarge und Zier- und Falzverkleidung. Beschläge in Alu Weiß mit Bundbartschloss. Wohnungseingangstüren mit Mindestschallschutz von 45 DB laut Ö – Norm.

**Zusätzliche Sicherheitseinrichtungen:**

Versperrbare Balkontürbeschläge in den Kinderzimmern sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Dreifachverriegelungen bei den Wohnungseingangstüren

Feuerlöscher lt. Baugenehmigung

**Briefkästen:**

1 Briefkasten pro Wohnungseinheit im oder am Haus, weitere Postzustellungsmöglichkeiten auf Sonderwunsch.

**Außengestaltung:**

Zufahrt, und Stellplätze werden asphaltiert, Terrassen und Gehwege werden in Estrich-Betonplatten auf Splittbett verlegt, ausgeführt. Eingangspodeste ebenfalls in Estrich - Betonplatten auf Beton verlegt. Restflächen begrünt gemäß Außenanlagenplan Die Begrünung der Anlage stellt ausdrücklich keine Gartengestaltung im Sinne der Normen dar und unterliegt nicht der ÖNORM.

**Parkplätze:**

Jeder Käufer hat das Recht, mindestens einen Parkplatz zu erwerben. Carports, Garagen und Parkplätze sind vom Käufer auf Aufpreis zu erwerben. Über die Verwendung überzähliger Parkplätze entscheidet der Bauträger.

**Förderung:**

Die Förderung ist von jedem Käufer separat zu beantragen und die im Energieausweis ersichtlichen Punkte sind zu berücksichtigen.

**Änderungen:**

Änderungswünsche der Kunden gegenüber der Bau – und Ausstattungsbeschreibung, gehen zu Lasten des Käufers und müssen direkt mit dem Bauträger, bzw. dem entsprechenden

Handwerker abgerechnet werden. Selbiges gilt für die Kosten eventueller Einreichungspläne und deren Folgen, z.B. Statikpläne. Kontrolle und Haftung fallen auf den Auftraggeber.

Als kostenfreie Planungsänderungen gelten Farbwünsche, Anschläge von Türen und ähnliche Leistungen. Vor dem Beginn der Arbeiten auch das Setzen der Elektroeinrichtungen nach Wunsch. Leichte Veränderungen nicht tragender Mauerwerke. Dafür steht eine Stunde Besprechungszeit und eine Stunde Umlanungszeit zur Verfügung. Weitergehende Planungen muss der Käufer mit dem Planer direkt aushandeln und bezahlen. Für diese Planungen steht eine Stunde Beratungszeit und eine Stunde Ausarbeitungszeit kostenlos zur Verfügung.

Verboten sind alle Änderungen, welche die Baugenehmigung berühren oder die Parifizierung verändern. Alle Änderungen sind vom Bauträger ( Bauherrn ) schriftlich zu genehmigen.

#### **Preise:**

Im Preis inbegriffen sind Wohnräume der Einheit, Kellerabteil der Topnummer und ggf. Garteneinheiten die zur Topnummer gehörig parifiziert sind/werden sowie die Mitbenützung der Allgemeinflächen.

#### **Sonderwünsche und Bestellungen:**

Sonderwünsche und Bestellung der Sonderwünsche werden direkt mit den betreffenden Firmen vereinbart und abgerechnet. Sowohl der Auftraggeber als auch der Auftragnehmer halten den Bauherrn Schad- und klaglos.

Für negative Auswirkungen auf Schallschutz, Wärmeschutz und Förderungsbelange infolge von Änderungen durch Sonderwünsche oder Umlanungen durch den Käufer übernimmt der Verkäufer keine Haftung.

Für alle Sonderwünsche und Aufträge während der Bauzeit bis zur Übernahme durch den Kunden gilt, dass alle Aufträge und Leistungsbeanspruchungen vom Bauherrn gegengezeichnet werden müssen. Im Falle einer Beauftragung ohne Gegenzeichnung, verzichtet der Auftraggeber auf die Durchschlagshaftung des Bauträgers.

**Anschlusskosten:**

Der Bauträger trägt alle Anschlusskosten bis zur Kante Keller durch öffentliche Versorger. Individuelle Anschlusskosten zur Benützung durch Vertragsanbieter sind nicht im Preis inbegriffen, z.B. Internet-, Fernsehverträge. Eine generelle Vorschrift zur Verpflichtung eines gemeinsamen Anbieters bzw. Lieferanten gibt es nicht. Sollten aber widersprüchliche Wünsche nicht vereinbar sein, so entscheidet der Bauträger zum Wohle der Mehrheit. Der Bauträger erstellt die Anschlüsse auf Wunsch des Käufers oder Maßgabe der Baustelle, damit eine reibungslose Übergabe und Verwendung gegeben ist und verrechnet die Kosten ohne Aufschlag weiter.

**Baubeginn**

Baubeginn: April 2016 Bauende optimal Dezember 2016 spätestens Außenanlagen bis April 2017

**Bei Kauf nach Baubeginn:**

Es gilt bei bereits durchgeführten Änderungen der auf der Baustelle besehene Zustand.

**Zahlungen lt. BTVG wie im Kaufvertrag festgehalten****Masse:**

Alle angegebenen Masse sind Rohbaumasse, die sich bei Ausführung geringfügig ändern können. Maßtoleranz bis zu 3% der in den Einreichplänen angegebenen Rohbaumasse gelten als vereinbart. Auch bei Plankopien kann es zu geringfügigen Verzerrungen kommen. Die Käufer verpflichten sich daher, die Masse für Einrichtungsgegenstände und Küchen nur direkt von den Naturmassen nach erfolgten Verputzarbeiten abzunehmen.

**Gewährleistung und Wartung:**

Risse in Bauteilen, die auf Grund der physikalischen Eigenschaften der verschiedenen Baustoffe, wie z.B. Kriechen, Schwinden sowie Anschluss Gipskarton an Decken oder Wände und verputzte Flächen entstehen können, sind kein Mangel im Sinne des Gewährleistungsrechtes. Silikonfugen, Holz- und Metallanstriche sind ordnungsgemäß zu warten. Sind während der Gewährleistungsfrist Beanstandungen aufgetreten, so sind diese schriftlich an den Bauträger und den Generalunternehmer oder Handwerker zu richten.

**Versicherung, Hausverwaltung, Betriebskosten:**

Die Bauträgersgesellschaft wird das gesamte Projekt bis zur Übergabe im Rahmen der Hauptversicherung (Sachschäden am Bauvorhaben und an benachbarten Objekten sowie

Personen, Sach- und Vermögensschäden an Dritten) auf eigene Kosten versichern. Weiters wird das Gebäude im Rahmen einer Bündelversicherung mit Rohbaueinschluss gegen die üblichen Elementarrisiken (Feuer, Sturm, Wasser) gedeckt. Die Polizzen und deren Deckungsumfang werden über Anforderung zur Einsicht aufliegen. Die Hausverwaltung übernimmt der Bauträger bis zu einer anderen, durch die gesetzliche Mehrheit geschaffenen, Regelung. Zur Zahlung der anfallenden Betriebskosten werden die Wohnungen ab Übergabe verpflichtet. Leerstehende oder in Bau befindliche Wohnungen zahlen nur den tatsächlichen Verbrauch.

### **Förderung:**

Der Käufer erklärt, sich bei geförderten Kauf über seine Förderungswürdigkeit positiv informiert zu haben und die Forderungen der Förderung erfüllen zu können.

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellt in der jeweils aktuellen und unterfertigten Form einen Teil des Kaufvertrages und der Punktation oder eines Vorvertrages dar. Bei Abweichungen zum Kaufvertrag gelten die Bestimmungen der Ausstattungsbeschreibung. Bei einer Abweichung zwischen den Ansichts- und Grundrissplänen gelten die Grundrisspläne. Festlegungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung haben Vorrang gegenüber diesen Plänen. In den bewilligten Bauplänen eingezeichnete Ausstattungsgegenstände (z.B.: Sanitärgegenstände, Wände, Möblierungen, etc.) sind baubewilligte und mögliche Ausstattungsmerkmale, die nicht immer im Preis enthalten sind, aber von den Käufern gegen Aufpreis beauftragt werden können. Es wird festgehalten, dass die Präsentationspläne und Perspektiven nur der generellen Veranschaulichung dienen, da im Zuge der Baueinreichung laufend geringfügige Änderungen erforderlich werden. Diese Pläne stellen somit keinerlei rechtliche Grundlagen dar. Gelieferte Ausstattungen sind in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung aufgeführt.

Salzburg, 25. September 2015