



Musterbild von Referenzprojekt

BAU & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

PROJEKTbeschreibung

Objekt:	2 Wohnungseigentumsobjekte
Wohnungen:	Wohnung Garten: 96,5 m ² zzgl. Terrasse, Garten und Abstellraum Wohnung Penthouse: 159,34 m ² inkl. Empore, zzgl. Garten und Abstellraum
Ausstattung:	schlüsselfertig
Finanzierung	freifinanziert
GST-NR:	603/55
EZ:	386
KG:	45201 Ebelsberg, Bezirksgericht Linz
Adresse:	4030 Linz, Küffelstraße 26

Verkäufer:

Pfau GmbH
Küffelstraße 31
4030 Linz

Vertrieb:

IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH
Klosterstraße 8, A-4020 Linz
Mag. Michael Schwarzl MBA MPA
+43 650 95 75 900
schwarzl@atelier76.at



IMMOBILIEN
ATELIER76

A-Z SCHLÜSSELFERTIG

A

Abdichtung

Bituminöse Bodenabdichtung unter dem Bodenaufbau auf der Stahlbetondecke aufgebracht im Badezimmer.

Abstellraum/Gartenhaus

Beleuchtung und eine Steckdose. Kaltwasseranschluss (frostsicher) optional möglich.

Außenanlage/Gartenbereich

Grünflächen werden humusiert und sind durch den Käufer zu besäen.

Außenstiege

Verzinkte Konstruktion mit vorgefertigten Maschengittertrittstufen

B

WC*

WC-Anlage ausgeführt als Hänge-WC, Sanitärkeramik weiß (Laufen Pro) Tiefspüler mit Einbauspülkasten Handwaschbecken, Sanitärkeramik weiß (Laufen Pro) , Breite ca. 45cm mit Einhandmischer inkl. Ablaufgarnitur (Hansa/Grohe bzw. Hansgrohe), WCs ohne Fenster erhalten eine mechanische Entlüftung.

Badezimmer*

Waschbecken ca. 65 x 40 cm, Sanitärkeramik weiß (Laufen Pro) mit Einhandmischer inkl. Ablaufgarnitur. (Hansa/Grohe bzw. Hansgrohe) Acrylbadewanne (Typ Malta) 75x170 cm mit Wannenträger und Wannenfüll- und Brause Einhandmischer inkl. Brauset set (Hansa/Grohe bzw. Hansgrohe)

Bodenbeläge*

Vorraum, WC, AR/Büro, Bad

Bodenfliesen: Serie Traffic Antracita oder Grey 30x60cm.
Wandfliesen: Serie Vitra weiß 30x60cm

Küche/Wohnen/Essen, Schlafen, Ankleide, Kind, Empore

Holzfußboden Parkett Eiche naturgeölt.

Balkon

Stahlbetonkonstruktion auf Säulen, mit Rigol im Bereich der Hebe/ Schiebetür

Abstellraum/Gartenhaus

Betonboden

D

Dach

Satteldachkonstruktion gedämmt, teilweise Gründach je nach behördlichem Erfordernis.

Decken

EG: Stahlbeton (Fertigteil oder Ortbeton) mit abgehängter Decke, gespachtelt und mit Innendispersion weiß

OG: Holzkonstruktion mit Gipskartonplatten gespachtelt und Innendispersion weiß

E

Elektrohauptinstallation

Der Elektroverteiler befindet sich im Haustechnikraum. Die Lage der Steckdosen, Schalter und Lichtauslässe werden im Zuge des Bemusterungsgesprächs bestimmt. Die Wände werden bereits mit den notwendigen Leerverrohrungen versehen. Die Zählerhalterung ist ebenfalls enthalten. Die Installation richtet sich nach den entsprechenden ÖVE und EVU Vorschriften und ist je nach Hausgröße in einzelne erforderliche Stromkreise aufgeteilt.

Genauere Verteilung der Elektroinstallation finden Sie in der Beilage am Schluss

* Sämtliche Ausführungen (Armaturen, Bodenbeläge,...) werden bei derzeit möglichen Lieferschwierigkeiten gleichwertig ersetzt.



F

Fassade

Wärmedämmverbundsystem mit einer Dämmstärke lt. Energieausweis samt Reibputz 2mm. Die Farbgestaltung erfolgt nach Farbkonzept des Bauträgers.

Fenster & Terrassentüren

Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung
U-Wert Fenster - laut Energieausweis weiß ausgeführt mit Dreh- oder Dreh-Kipp-Beschlag, Balkon/Terrassentür wird als Hebeschiebetür ausgeführt

Fensterbänke

Innenfensterbänke: Helopal-Fensterbank oder gleichwertig, weiß mit gerundeter Kante und Nasenausbildung.

Außenfensterbänke: Aluminium beschichtet- Farbe gem. Farbkonzept des Bauträgers

Fliesen

Verfliesenungshöhen: Duschbereich zweiseitig bis 30cm über Brausekopf (ca. 2,20m)
Badewannenbereich bei allen angrenzenden Mauern bis 80cm über Badewanne.
WC nur Rückwand auf + 1,2m über Fußbodenoberkante.

G

Geländer & Handlauf

Max-Plattenfüllung an der Außenseite montiert (Farbe lt. Konzept Architekt)

H

Heizung

Die Warmwasseraufbereitung sowie die Aufbereitung für die Heizung erfolgten mittels Gasbrennwertheizung. Die Fußbodenheizungsverteiler befinden sich in den jeweiligen Geschossen. Der Warmwasserspeicher ist im Technikraum aufgestellt.

Die Beheizung der Wohnflächen erfolgt über die Fußbodenheizung. Die Regelung erfolgt über Thermostatventile im Fußbodenheizungsverteiler (mechanisch). Einzelraum-thermostate können auf Sonderwunsch zusätzlich ausgeführt werden.

K

Klimaanlage

Gegen Aufpreis ist die Errichtung einer Klimaanlage möglich

Küche & AR

Anschluss für eine Spüle und einem Geschirrspüler.

P

Pool

Gegen Aufpreis ist die Errichtung eines Pools möglich.

S

Schließanlage

Schließanlage mit Schließzylinder für Hauseingangstüren. Je Wohneinheit werden 3 Schlüssel übergeben.

Sonnenschutz

Im Wohnbereich werden Raffstores und in den Schlaf/Kinderzimmern werden Rolläden mit Schalter ausgeführt.

Stiegenbelag - Außen

Maschengittertrittstufen

T

Terrasse/Balkon

Bekommen einen Kaltwasseranschluss (frostsicher) so wie Beleuchtung und eine Steckdose.

Terrassenbelag

Stahlbetonkonstruktion mit Beschichtung und Natursteinbelag 60/30/2 cm nach Wahl des Bauträgers

Türen

Hauseingangstür: Wohnungseingangstüre Aluminium gedämmt (nach Wahl des Bauträgers) Farbe gemäß architektonischen Farbkonzept, einfach gefälzt, außen Knauf und Innen mit Drücker

Innentüren: Holzumfassungszargen weiß lackiert mit Holztürblatt (Röhrenspann) weiß lackiert. Drückergarnitur in Edelstahloptik mit Buntbartschloss. Im WC und im Badezimmer mit WC-Beschlag.

V

Verblechungen

Verblechungen in Aluminium beschichtet, gemäß Farbkonzept laut Bauträger.

W

Wände

Massivbauwände (Ziegelwände) gemäß statischen Vorgaben. Ziegelwände verputzt mit Innendispersion. OG Innenwände: Gipskarton gespachtelt mit Innendispersion

Z

Zugang

Die Zugangsbereiche werden mit Natursteinbelag 60/30/2 cm nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Die restlichen Allgemeinflächen inkl. Zufahrten werden mit Asphaltbelag ausgeführt



Musterbild von Referenzprojekt

ELEKTRO

Vorraum OG :

- 1x Lichtauslass
- 1x Steckdose
- 1x Wechselschalter für Stiege außen

Haustechnik :

- 1x Lichtauslass
- 1x Ausschalter
- 1x Steckdose
- 1x Netzwerkschrank
- 1x Zählerkasten
- 1x Potschiene für Erdung

Elektroinstallation Erdgeschoss/OG:

- Küche/Speis :
- 2x Lichtauslass
- 1x Wandlichtauslass
- 2x Ausschalter
- 1x 3-fach Arbeitssteckdose
- 1x Kühlschrank
- 1x Geschirrspüler
- 1x E-Herd

Essbereich :

- 1x Lichtauslass
- 2x Aus/Wechselschalter
- 1x Lichtauslass für Terrasse/Balkon
- 1x Ausschalter für Terrasse/Balkon
- 1x Feuchtraum Steckdose Terrasse/Balkon

Wohnzimmer :

- 1x Lichtauslass
- 1x Aus/Wechselschalter
- 1x 3-fach Steckdose
- 2x 1-fach Steckdose
- 1x EDV-Dose
- 1x SAT-Dose
- 1x Raumthermostat verkabelt

Diele, VR, AR :

- 1x Lichtauslass
- 1x Aus/Wechselschalter
- 1x Steckdose

WC:

- 1x Lichtauslass
- 1x Aus/Wechselschalter

Zimmer Kind, Schlafen :

- 1x Lichtauslass
- 1x Ausschalter
- 2x 1-fach Steckdose
- 1x 2-fach Steckdose
- 1x SAT-DOSE

Bad:

- 1x Lichtauslass
- 1x Ausschalter
- 1x 1-fach Steckdose

Zimmer Büro/Studio :

- 1x Lichtauslass
- 1x Ausschalter
- 2x 1-fach Steckdose
- 1x 2-fach Steckdose

Empore:

- 1x Lichtauslass
- 1x Ausschalter
- 2x 1-fach Steckdose
- 1x 2-fach Steckdose

Terrasse/Balkon:

- 1x Lichtauslass
- 1x Ausschalter
- 1x Steckdose für Außenbereich
- 1x Lichtauslass auf an der Außenwand

Abstellraum/Gartenhaus:

- 1x Steckdose für Außenbereich
- 1x Lichtauslass auf Decke

Zugangsbereich Wohnung je:

- 1 Lichtauslass
- 1 Bewegungsmelder
- 1 Steckdose im Außenbereich

E-Autoanschluss

- Optional erhältlich

BEMUSTERUNG BÖDEN/WÄNDE

Bodenfliesen

Abitare: ca. 30x60 cm; Serie Factory: Black, Greige, Grey, Beige, Sand



Sand



Black



Grey



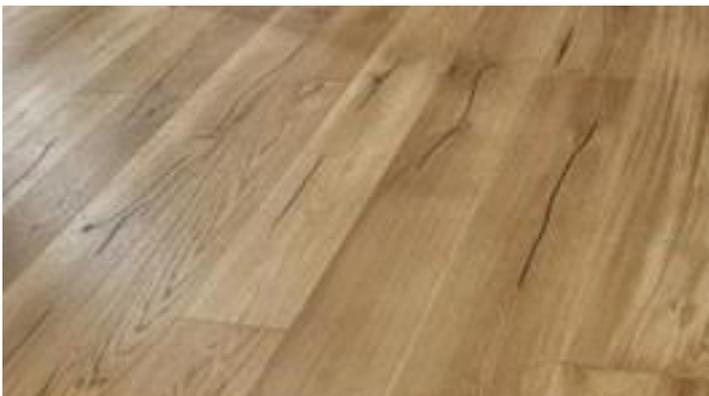
Greige



Beige



Wandfliese: Lasselsberger 60x30 cm
Serie White Line weiß



Holzboden

Eiche lebhaft naturgeölt

BEMUSTERUNG BADEZIMMER



Waschbecken

Laufen Pro S oder gleichwertig
(ohne Waschbeckenunterbau)



Badewanne

Malta 170x75 cm



Duschrinne

Geberit Clean Line 20 Edelstahl gebürstet 80 cm
inkl. Ablauf und Syphon



Armatur Handwaschbecken

Grohe Loop oder gleichwertig



Brause

Grohe
Brausestange mit
Schlauch und
Duschkopf



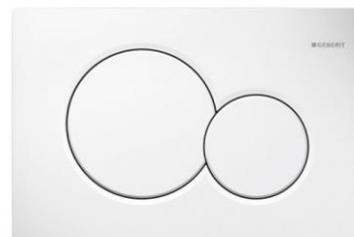
Armatur Dusche & Badewanne

Grohe Loop oder gleichwertig



WC

Laufen Pro Wand-WC, Tiefspüler



Drückerplatte

Geberit

ALLGEMEINES

Abwicklung Sonderwünsche

Um einen einwandfreien Bauablauf zwischen den am Projekt beteiligten Ausführungsfirmen gewährleisten zu können und eine individuelle Planung bzw. Eigenausstattung der Wohnungen zu ermöglichen, ist es notwendig, dem Wohnungsvorkäufer etwaige Änderungswünsche rechtzeitig bekannt zu geben. Sämtliche durch den Käufer hervorgerufenen Sonderwünsche, insbesondere Änderungen der Planung, Umgestaltung von Räumen, Ausstattungen von Sanitärräumen, Küchen sowie Abänderungen von Wand- und Bodenbelägen und diverser Einbauten sind prinzipiell ausführungsmöglich, bedürfen jedoch der Zustimmung des Wohnungsvorkäufers. Mehr- und Minderkosten die durch Sonderwünsche des Käufers entstehen sind im Wohnungspreis nicht enthalten und führen somit zu keiner Erhöhung und Verminderung des Kaufpreises. Die Kosten der Sonderwünsche sind somit direkt mit den jeweiligen Unternehmern (Professionisten) zu vereinbaren und zu verrechnen. Eine Kompensation mit dem Kaufpreis ist somit ausgeschlossen.

Planänderungen

Grundsätzlich sind sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind und mit einem planerischen und zeichnerischen Aufwand verbunden sind sowie Aufwendungen die mit einem Planwechsel bei der Baubehörde zur Bewilligung vor- gelegt werden müssen, mit zusätzlichen Kosten verbunden, welche der Wohnungskäufer zu tragen hat. In der Regel sind tragende Wände, Steigen, Installationsschächte sowie Fenster, Türen und Wohnungseingangstüren in Ihrer Lage unveränderbar.

Um eine reibungslose Abwicklung zu gewährleisten sind zur Beratung der Wohnungskäufer 2 Stunden im Kaufpreis enthalten die für eine gemeinsame Planungsbesprechung mit dem Planverfasser genutzt werden können, um eventuelle Änderungen und Sonderwünsche zu besprechen.

Alle darüber hinaus aufgewendete Stunden werden zu folgenden Stundensätzen abgerechnet:
Techniker / techn. Zeichner € 100,- je angefangene Stunde
Architekt / Fachplaner € 150,- je angefangene Stunde

Alle Preise exklusive Mehrwertsteuer. Die Leistungen müssen vor der Durchführung schriftlich beauftragt werden.



IMMOBILIEN
ATELIER 76

Verkaufsunterlagen

Bei den in den Verkaufsplänen bzw. in den Verkaufsunterlagen dargestellten Einrichtungsgegenständen handelt es sich lediglich um unverbindliche Einrichtungsansätze (ausgenommen Sanitärausstattung und Elektroausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung), diese sind somit nicht Gegenstandes dieses Kaufangebotes.

Die Plandarstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den derzeitigen Stand der Einreichplanung / Planungsstand. Im Zuge der baulichen Ausführung kann es, bedingt durch Auflagen der Genehmigungsbehörden bzw. der Fachplaner wie Statiker, Haustechnikplaner oder Elektroplaner zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen, insbesondere den perspektivischen Abbildungen (Visualisierungen), kommen. Die Flächenangaben [m²] in Verkaufsunterlagen bzw. Verkaufsplänen beziehen sich auf die Rohbaumaße (ohne den Verputz) und der derzeitigen Einreichplanung / Planungsstand und können daher in den weiteren Planungs- und Bauphasen (siehe Absatz oben) geringfügig abweichen. Es können Raumhöhen teilweise aufgrund von Unterzügen und oder abgehängten Decken unterschritten werden.

Allgemeines zum Neubau

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit, sowohl zum Austrocknen, als auch zum Setzen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungshinweise nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelndes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen guten Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen um Schimmelbildung zu vermeiden.

Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung. Infolge können sowohl geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und keinen Mangel darstellen.

Durch die Verwendung verschiedener Materialien auf Grund verschiedener Anforderungen an die einzelnen Bauteile, kann es aus physikalischen Gründen infolge unterschiedlicher Dehnungsverhalten bei Temperaturänderung zu geringfügigen Spannungen in den Bauteilen kommen. In Folge führt dies möglicherweise zu geringen Rissbildungen (z. B. zwischen Gipskartonbauteilen und Mauerwerk), welche naturgemäß keinen Mangel darstellen.

Zahlung nach Ratenplan A

Zahlung nach Ratenplan B gemäß Bauträgervertragsgesetz idgF.: Die im Bauträgervertragsgesetz (BTVG) gesetzlich vorgeschriebene Sicherstellung des Käufers wird im Sinne der §§ 7 (Sicherung des Erwerbers), 9 (grundbücherliche Sicherstellung), und 10 (Zahlung nach Ratenplan) BTVG sichergestellt, indem eine grundbücherliche Sicherstellung durch die Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs. 2 WEG idgF. in Verbindung mit der Zahlung gemäß § 10 Abs. 2. BTVG vorgesehenen Ratenplan A.

Der einvernehmlich bestellte Treuhänder bzw. Notar wird die Teilzahlungsraten des Kaufpreises gemäß den Vorschriften des Bauträgervertragsgesetzes (§ 10 (1) und (2) BTVG idgF.) frühestens nach grundbücherlicher Eintragung der Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 (2) WEG idgF. im geldlast- freien Rang an die Firma Pfau GmbH wie folgt überweisen:

- a. 10 % bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Unterfertigung des Kaufvertrages
- b. 30 % nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches
- c. 20 % nach Fertigstellung der Rohinstallation
- d. 12 % nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung
- e. 17 % nach Bezugsfertigstellung
- f. 9 % nach Fertigstellung der Gesamtanlage
- g. 2 % bei Übergabe der Wohnung und der zugehörigen KFZ-Abstellplätze (Zug um Zug gegen Ausfolgung einer Gewährleistungs- und Schadenersatzgarantie über einen Betrag in der Höhe von 2 % des Kaufpreises und der damit verbundenen Laufzeit von 3 Jahren ab Übergabe).

Ergänzend zu den im Bauträgervertragsgesetz angeführten Teilzahlungsraten steht es dem Bauträger zu, einen anteiligen Grundkostenanteil bei rechtskräftiger Unterfertigung des Kaufvertrages einzufordern. Der anteilige Grundkostenanteil richtet sich nach dem Anteil der jeweiligen Grundteifläche des Käufers bezogen auf das Gesamtgrundstück.

Zur Sicherstellung des Kaufpreises ist nach dem Baubeginn vom Käufer eine Bankgarantie über mindestens 90 % des Kaufpreises beim Treuhänder bzw. Notar zu hinterlegen.