

29.06.2026

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Linzerstraße 21, 4050 Traun



Inhalt

1.	BAUBESCHREIBUNG	3
1.1.	Lagebeschreibung	3
1.2.	Projektbeschreibung	3
1.3.	Nutzungsübersicht	4
1.4.	Aufschließung	4
1.5.	Bauwerk – Rohbau	4
1.6.	Bauwerk – Technik	5
1.7.	Bauwerk – Ausbau	6
2.	AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG WOHNUNGEN	7
2.1.	Bodenflächen	7
2.2.	Wand- und Deckenoberflächen	7
2.3.	Fenster	7
2.4.	Sonnenschutz	8
2.5.	Türen	8
2.6.	Schließanlage	8
2.7.	Elektroinstallationen	8
2.8.	Sanitärinstallationen	10
2.9.	Außenanlagen	10
3.	AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ALLGEMEINFLÄCHEN	11
3.1.	Bodenflächen	11
3.2.	Wand- und Deckenoberflächen	11
3.3.	Türen	11
3.4.	Elektroinstallationen	12
3.5.	Haustechnik	12
3.6.	Außenanlagen	12
4.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	13
4.1.	Kaufpreis und Nebenkosten	13
4.2.	Zahlungsplan	13
4.3.	Sonderwünsche	13
4.4.	Gewährleistung	14
4.5.	Anmerkungen	14



1. BAUBESCHREIBUNG

Die HABAU Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H. errichtet im Trauner Stadtzentrum ein Gebäude mit 16 Wohneinheiten, Gemeinschaftsgarten samt Kinderspielplatz sowie 20 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage und 8 PKW-Stellplätze im Freien.

1.1. Lagebeschreibung

Das Gebäude liegt in ruhiger Nebenlage unweit des Trauner Stadtplatzes und besticht durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr sowie der Nähe zur Landeshauptstadt Linz.

In fußläufiger Entfernung zum Objekt befinden sich zudem Apotheken, Ärzte, Bäcker, Banken, Cafés, Nahversorger, Parkanlage, Jugendzentrum, Kindergarten, Kunstgalerie, Restaurants, Schulen, Spielplätze, Sportstätte, Wochenmarkt und weitere Einrichtungen.

Die mehrheitliche Anzahl der Wohn- und Freiräume orientiert sich südwestlich in Richtung der begrünten Gemeinschafts- und Privatgärten, wohingegen die Haupteinschließung des Wohngebäudes der nordöstlich gelegenen Straße zugewandt ist.

Adresse	Linzerstraße 21, 4050 Traun
Katastralgemeinde	45311 Traun
Grundstücksnummer	1650/4, 1650/8
Einlagezahl	388

1.2. Projektbeschreibung

Die Grundidee dieses Neubaus ist die Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum unter gleichzeitiger Berücksichtigung der zukünftigen Nutzeranforderungen. Dieser Leitgedanke wird durch großzügige private Freiflächen, individuelle Stauraummöglichkeiten in den Wohneinheiten, einen vom Straßenlärm abgeschirmten Grünraum sowie durch eine alltagstaugliche und flächeneffiziente Innenraumgestaltung, umgesetzt. Das Objekt zeichnet sich weiter durch einen ausgewogenen Wohnungsgrößenmix aus, welcher Bedacht auf unterschiedliche Nutzerbedürfnisse nimmt.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt straßenseitig über einen offen gestalteten, barrierefreien Hauptzugang sowie über dem Gemeinschaftsgarten zugewandten Fahrrad- und Kinderwagenraum. Die Tiefgarage wird über die Rampe erschlossen, welche mit einem Zufahrtstor ausgestattet ist, um das Straßentreiben vom Gebäude zu trennen. Im Treppenhaus wird eine rollstuhlgeeignete Aufzugsanlage errichtet, welche die stufenlose vertikale Erschließung vom Untergeschoss bis in das Dachgeschoss sicherstellt.

Bauträger	HABAU Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H.
Architekturplanung	Ing. Christian Hofmeister
Bauphysik	IBTS GmbH
Brandschutzplanung	Priesner & Partner GmbH
Haustechnikplanung	TGA Engineering GmbH
Statik	Klotzmann ZT GmbH
Generalunternehmer	HABAU Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H.

1.3. Nutzungsübersicht

Untergeschoss	Erschließung, PKW-Stellplätze, Kellerabteile samt Fahrradabstellflächen, Technikräume
Erdgeschoss	Erschließung, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz, Müllraum, Nebenraum, Privatgärten, Wohnungen
1. Obergeschoss	Erschließung, Wohnungen
2. Obergeschoss	Erschließung, Wohnungen
Dachgeschoss	Erschließung, Wohnungen

1.4. Aufschließung

Breitbandanschluss

Der Internet- und TV-Anschluss erfolgt über die Breitbandverkabelung des jeweiligen Anbieters.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Stromnetz.

Verkehrsweganbindung

Die Anbindung des Gebäudes an das öffentliche Straßennetz erfolgt direkt über die anliegende Linzerstraße.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt über das öffentliche Fernwärmenetz.

Wasserentsorgung

Sämtliche Abwässer werden über das öffentliche Kanalnetz entsorgt, die Oberflächenwässer werden auf Eigengrund versickert.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz.

1.5. Bauwerk – Rohbau

Sämtliche Rohbauelemente werden nach statischen Erfordernissen ausgewählt und dimensioniert.

Fundamente

Die Fundierung des Gebäudes besteht aus einer Stahlbetonbodenplatte.

Wände und Stützen

Im unterirdischen Geschoss bilden aufgelöste Bohrpfahl- und Stahlbetonwände den Abschluss an das angrenzende Erdreich. An der Oberfläche der Außenwände kann es zu geringen Feuchtigkeitseintritten kommen. Die tragenden Wände und Stützen in den verbleibenden unterirdischen Bereichen und den oberirdischen Geschossen werden ebenfalls in Stahlbetonbauweise ausgeführt.

Decken

Die Decken werden in Stahlbetonbauweise ausgeführt.

Dach

Die obersten Geschossdecken werden als Flachdächer in Stahlbetonbauweise ausgeführt.

Treppen

Die Treppen in den Allgemeinbereichen werden in Stahlbetonbauweise ausgeführt.

1.6. Bauwerk – Technik

Aufzugsanlage

Im Treppenhaus wird eine rollstuhlgeeignete Personenaufzugsanlage errichtet. Die vertikale Erschließung reicht vom Untergeschoss bis in das Dachgeschoss.

Elektroinstallationen

Die Stromversorgung des Wohngebäudes erfolgt zentral über den Hausanschluss des öffentlichen Stromnetzes, deren Übergabepunkt samt Zähler in einem Technikraum im Untergeschoss verortet wird. Die Elektro-Rohinstallationen werden in den Wohnungen unter Putz und in den allgemeinen Bereichen des Untergeschosses sichtbar ausgeführt. Die Lage der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen, Verteiler, etc. ist dem Installationsplan zu entnehmen. Weiter wird das Gebäude mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet. Die Abrechnung des Stromverbrauchs erfolgt nach Wohneinheit samt zugehörigem Kellerabteil.

PKW-Elektroladestationen

Es wird eine entsprechende Leitungsinfrastruktur bestehend aus Leerverrohrungen oder Kabeltassen für die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge, im Rahmen eines Käufersonderwunsches, vorgesehen.

Heizung

Die Wärmeversorgung des Wohngebäudes erfolgt zentral über den Hausanschluss des öffentlichen Fernwärmenetzes, deren Übergabestation in einem Technikraum im Untergeschoss verortet wird. Von dort aus gelangt die Wärme über Verteilerleitungen zu den Wohnungsstationen in die einzelnen Wohneinheiten. Die Lage der Installationsanschlüsse, Wohnungsstationen, etc. ist dem Installationsplan zu entnehmen. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten für Bad-, Wohn- und Schlafräume. Für die individuelle Verbrauchsabrechnung werden in den einzelnen Nuteinheiten Kälte- und Wärmemengenzähler installiert.

Kühlung

Die Kälteversorgung des Wohngebäudes erfolgt zentral über die am Dach positionierte Kältemaschine. Von dort aus gelangt die Kälte über die Hauptleitung in den Technikraum, wo sich zum hydraulischen Abgleich ein Kältepuffer befindet. Von hier ausgehend führen die Verteilerleitungen zu den Wohnungsstationen in die einzelnen Wohneinheiten. Die Kühlung erfolgt über die vorhandenen Rohrleitungen der Fußbodenheizung, in den Wohnungen des Dachgeschosses werden zusätzlich oberflächennahe Rohrleitungen in den Stahlbetondecken verlegt. Die Temperatursteuerung für die Kühlung funktioniert über die Raumthermostate in Bad-, Wohn- und Schlafräume. Für die individuelle Verbrauchsabrechnung werden in den einzelnen Nuteinheiten Kälte- und Wärmemengenzähler installiert.

Warmwasseraufbereitung

Die Warmwasseraufbereitung der Wohnungen erfolgt mittels Fernwärme im Durchlaufprinzip dezentral über den Wärmetauscher in den Wohnungsstationen, welche zudem mit Kalt- und Warmwasserzähler für eine individuelle Verbrauchsabrechnung pro Nuteinheit, ausgestattet werden.

Lüftung

Die Lüftung der Aufenthaltsräume erfolgt natürlich, durch öffnenbare Fenster. Die straßenseitig orientierten Schlafräume werden zusätzlich mit Schalldämmlüftern ausgestattet. Von innenliegenden Sanitär- und WC-Räumen wird die geruchs- und feuchtigkeitsbehaftete Luft über Einzelraumlüfter abgesaugt und über Dach ausgeblasen. Die Lufterneuerung der abgesaugten Abluft wird über den Türspalt von den angrenzenden Aufenthaltsräumen der Wohnung sichergestellt. Die Dunstabzugshäuben in den Küchen sind als Umluftgeräte auszuführen, deren Umsetzung den Wohnungseigentümern obliegt. Weiters werden sämtliche Allgemeinflächen, welche über keine ausreichende Möglichkeit der Lufterneuerung verfügen, mit einer mechanischen Lüftung ausgestattet.

1.7. Bauwerk – Ausbau

Absturzsicherungen, Brüstungen und Geländer

Die gartenseitigen Balkonabsturzsicherungen bestehen aus einem Stabstahlgeländer in Kombination mit einem abschnittswisen Metalllamellenschutz, Farbe braun und Dekor Exterior Platten auf verzinkter Unterkonstruktion, welche die Balkonabstellnische und -trennwand bilden, Farbe hellbeige. Die straßenseitigen Loggienabsturzsicherungen bestehen aus einem Stabstahlgeländer, Farbe braun und die Dachterrasse aus einer verputzten Attika Brüstung.

Dach

Auf der obersten Geschossdecke wird ein bekliestes Flachdach ausgeführt.

Fußboden

Der Fußbodenaufbau besteht aus der leitungsführenden Ausgleichsschüttung, PE-Folie, Trittschalldämmung sowie dem Estrich, welcher in den Wohnungen mit einer Fußbodenheizung und -kühlung ausgeführt wird

Handläufe

Sämtliche Handläufe im Gebäude bestehen aus Stahl mit rundem Querschnitt, Farbe braun.

Innenwände

Die nichttragenden Innenwände werden als Gipskartonständerwände mit Mineralwolldämmung und zweifacher Beplankung pro Wandseite ausgeführt. Die Vorsatzschalen der Stahlbetonwohnungstrennwände sowie die Schachtwände werden ebenfalls in doppelt beplankter Trockenbauweise umgesetzt. Im Bereich der Küche werden zusätzlich Holzeinlagen für die spätere Montage von Hängeschränken, in einem Höhenbereich von 1,50-2,50m über Fußbodenoberkante, eingebaut. Im Spritzwasserbereich der Bäder werden imprägnierte Gipskartonplatten verwendet.

Putzfassade

Die hellbeige Putzfassade besteht aus einem Wärmedämmverbundsystem, deren Dämmstoffstärke laut Erfordernis der Bauphysik ausgeführt wird.

Tiefgarage

Die durch Fahrzeuge eingebrachte Nässe in der Tiefgarage wird in einer Rinne gesammelt und über die natürliche Verdunstung abgeführt, beziehungsweise in den Pumpensumpf geleitet.

2. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG WOHNUNGEN

2.1. Bodenflächen

Aufenthalts- und Nebenräume

Fertigparkett Eiche geklebt, Schiffsboden Anordnung, Sockelleisten Eiche

Bad, WC

Feinsteinzeug Fliesen, Format 60/60cm, Farbe hellbeige

Balkone, Dachterrassen, Gartenterrassen, Loggien

Feinsteinzeug Fliesen, Format 60/60cm, Farbe hellbeige

Kellerabteile

Estrich versiegelt, Farbe grau

2.2. Wand- und Deckenoberflächen

Vorraum, Wohn- und Schlafräume

Sämtliche Wand- und Deckenoberflächen werden gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Bad

Feinsteinzeug Fliesen, Format 60/60cm, Farbe hellbeige, Verfliesung raumhoch im Spritzwasserbereich der Duschtasse und an der Rückwand des Handwaschbeckens, Fliesensockelleisten an den gemalten Wänden, die verbleibenden Wand- und Deckenoberflächen werden gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

WC

Feinsteinzeug Fliesen, Format 60/60cm, Farbe hellbeige, Verfliesung bis ungefähr 120cm oder Spülkastenoberkante, die verbleibenden Wand- und Deckenoberflächen werden gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Balkone

Sämtliche Balkonuntersichten verbleiben als sichtbare Betonoberflächen.

Kellerabteile

Verzinkte Stahllamellen auf Winkelprofile, sämtliche Wände und Decken verbleiben als sichtbare Beton-, beziehungsweise Dämmstoffoberflächen.

2.3. Fenster

Fenster

Kunststoff-Aluminiumfenster, Farbe innen weiß, Farbe außen braun, Systembeschlag des Herstellers, Fenstergriffe in Metall, die Öffnungsrichtung der Fenster ist in den Verkaufsplänen dargestellt, Schall- und Wärmedämm Anforderungen laut Erfordernis der Bauphysik

Fenstertüren

Kunststoff-Aluminiumfenstertüren, Farbe innen weiß, Farbe außen braun, Systembeschlag des Herstellers, Fenstertürgriffe in Metall, die Öffnungsrichtung der Fenstertüren ist in den Verkaufsplänen dargestellt, Schall- und Wärmedämm Anforderungen laut Erfordernis der Bauphysik

Fensterbänke außen

Aluminiumfensterbänke mit Blende und Mauerwerksüberstand, Farbe braun



2.4. Sonnenschutz

Fenster

Außenliegender schienengeführter Raffstore mit Unterputzkasten, elektrische Bedienung über Wandtaster, C-Lamellen, Farbe braun

2.5. Türen

Wohnungseingangstür

Türblätter und Zargen aus Holzmaterial, Farbe innen weiß, Farbe außen braun, mit untenliegendem Türanschlag, Türspion, Bänder und Drücker in Metall, Durchgangslichte ca. 90/220cm, Einbruchwiderstandsklasse RC2, sperrbar

Innentüren

Gefälzte Türblätter samt Zarge aus Holzmaterial, Farbe weiß, dreiseitig umlaufende Dichtungsnut, Bänder und Drücker in Metall, Durchgangslichte ca. 80/220cm, sperrbar

2.6. Schließanlage

Es werden pro Wohneinheit fünf Schlüssel übergeben, welche allesamt den Gebäudeeingang, das Tiefgaragentor, die Brieffachanlage, den Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie die eigene Wohnung, das zugeordnete Kellerabteil und bei den Erdgeschosswohnungen das Gartentor sperren. Weiter wird pro Tiefgaragenstellplatz ein Handsender für die Bedienung des elektrischen Garagentors bereitgestellt. Die Brieffachanlagen werden im Nahebereich des Gebäudezugangs positioniert.

2.7. Elektroinstallationen

Es wird das Schalterprogramm „Busch-Jaeger Future Linear“ oder gleichwertig in weiß ausgeführt.

Wohnungseingang

1Stk. Klingeltaster neben der Wohnungseingangstür

Vorraum

1Stk. Deckenauslass bei 2-Raum-Wohnungen
2Stk. Deckenauslässe bei 3 und 4-Raum-Wohnungen
2Stk. Wechselschalter bei 2-Raum-Wohnungen
3Stk. Wechselschalter bei 3 und 4-Raum-Wohnungen
2Stk. Einzelsteckdosen jeweils 1Stk. unter den Lichtschaltern bei 2-Raum-Wohnungen
3Stk. Einzelsteckdosen jeweils 1Stk. unter den Lichtschaltern bei 3 und 4-Raum-Wohnungen
1Stk. Gegensprechstelle mit Vorbereitung für ein Videodisplay
1Stk. Rauchmelder batteriebetrieben
1Stk. Anspeisung Wohnungsunterstation
1Stk. Wohnungsstromverteiler unterputz
1Stk. Wohnungsschwachstromverteiler unterputz mit 3-fach Steckdose

Bad

1Stk. Deckenauslass
1Stk. Wandauslass über dem Waschtisch
1Stk. Serienschalter neben der Innentür
2Stk. Doppelsteckdosen jeweils 1Stk. neben dem Waschtisch und bei Waschmaschine
1Stk. Anspeisung Abluftventilator
1Stk. Raumthermostat

WC

- 1Stk. Deckenauslass
- 1Stk. Ausschalter neben der Innentür
- 1Stk. Anspeisung Abluftventilator

Schlafraum

- 1Stk. Deckenauslass
- 2Stk. Ausschalter jeweils 1Stk. neben der Innentür und auf einer Seite neben dem Bett
- 1Stk. Einzelsteckdose unter dem Lichtschalter neben der Innentür
- 2Stk. Doppelsteckdosen davon 1Stk. auf jeder Seite neben dem Bett
- 1Stk. Cat6 RJ45 Datendose 2-fach
- 1Stk. Rauchmelder batteriebetrieben
- 1Stk. Raumthermostat
- 1Stk. Anspeisung Beschattung
- 1Stk. Jalousietaster

Wohnbereich mit Küche

- 3Stk. Deckenauslässe
- 1Stk. Wandauslass für Beleuchtung Küche
- 2Stk. Doppelwechselschalter
- 1Stk. Serienschalter
- 3Stk. Einzelsteckdosen jeweils 1Stk. unter den Lichtschaltern und im Bereich des Esstisches
- 4Stk. Einzelsteckdosen für Dunstabzug, Gefrier- und Kühlschrank, Geschirrspüler, Mikrowelle
- 3Stk. Doppelsteckdosen davon 2Stk. in Küche
- 1Stk. Cat6 RJ45 Datendose 2-fach
- 1Stk. Elektroherdanschluss
- 1Stk. Rauchmelder batteriebetrieben
- 1Stk. Raumthermostat
- 1Stk. Anspeisung Beschattung bei 2-Raum-Wohnungen
- 3Stk. Anspeisungen Beschattung bei 3 und 4-Raum-Wohnungen
- 1Stk. Jalousietaster bei 2-Raum-Wohnungen
- 3Stk. Jalousietaster bei 3 und 4-Raum-Wohnungen

Balkone, Dachterrassen, Gartenterrassen, Loggien

- 1Stk. Deckenleuchte bei 2-Raum-Wohnungen mit Loggia
- 2 Stk. Deckenleuchten bei 2-, 3- und 4-Raum-Wohnungen
- 3 Stk. Deckenleuchten bei 2-Raum-Wohnung mit Dachterrasse
- 1Stk. Ausschalter neben Terrassentür schaltbar vom Freiraum tangierenden Raum
- 1Stk. Steckdose unterputz mit Klappdeckel

Kellerabteil

- 1Stk. Deckenleuchte
- 1Stk. Ausschalter neben Kellerabteiltür
- 1Stk. Steckdose mit Klappdeckel



2.8. Sanitärinstallationen

Bad

Duschtasse	„Laufen Pro S DW Marbond“ Abmessungen 120/90cm Höhe über Fußbodenoberkante ca. 2,5cm Farbe weiß
Brausemischer	„Hansgrohe Rebris E Einhebel-Brausemischer Aufputz“ Farbe chrom
Brauseset	„Hansgrohe Croma Select S Brauseset 110 Vario EcoSmart“ mit Brausestange 90cm“ Farbe weiß/chrom
Duschtrennwand	Raumhoch aus Einscheiben-Sicherheitsglas Länge 120cm Farbe Beschläge chrom
Waschtisch	„Laufen Pro S Waschtisch mit Überlauf 600/465“ Farbe weiß
Waschtischmischer	„Hansgrohe Rebris E Einhebel-Waschtischmischer 110“ mit Zugstangen-Ablaufgarnitur Farbe chrom
Waschmaschinenanschluss	

WC

Wand-WC	„Laufen Pro Tiefspüler rimless“ Farbe weiß
WC-Sitz	„Laufen Pro slim“ mit Deckel abnehmbar und Absenkautomatik Farbe weiß
WC-Betätigungsplatte	„Geberit Sigma01“ Farbe weiß
Handwaschbecken	„Laufen Pro S Handwaschbecken mit Überlauf 450/340“ Farbe weiß
Handwaschbeckenmischer	„Hansgrohe Rebris E Einhebel-Waschtischmischer 110“ mit Zugstangen-Ablaufgarnitur Farbe chrom

Dachterrasse, Gartenterrassen

Frostsichere Außenarmatur

Die angeführten Sanitärinstallationen sind Leitprodukte und können von Seiten des Bauträgers bei Bedarf durch gleichwertige Produkte ersetzt werden.

2.9. Außenanlagen

Gartenwohnungen

Die Gartenwohnungen bestehen aus der Terrasse und der besähten Rasenfläche sowie einem Maschendrahtzaun samt Gartentor als Abgrenzung zur Nachbarwohnung und des Gemeinschaftsgartens. Mögliche Geländeböschungen, sichtbare Stahlbetonwände, Stützmauern oder Tiefgaragenlüftungsöffnungen sind in den Verkaufsplänen dargestellt.

3. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ALLGEMEINFLÄCHEN

3.1. Bodenflächen

Aufzugskabine

Feinsteinzeug Fliesen, Format 60/60cm, Farbe hellbeige

Fahrrad- und Kinderwagenraum EG

Feinsteinzeug Fliesen, Format 60/60cm, Farbe hellbeige

Kellerabteile samt Fahrradabstellflächen UG

Estrich versiegelt, Farbe grau

Müllraum

Feinsteinzeug Fliesen, Format 60/60cm, Farbe hellbeige

Technikräume

Beton oder Estrich versiegelt, Farbe grau

Tiefgarage

Asphalt

Treppenhaus

Feinsteinzeug Fliesen, Format 60/60cm, Farbe hellbeige

3.2. Wand- und Deckenoberflächen

Aufzugskabine

Metalloberfläche mit Spiegel

Kellerabteile samt Fahrradabstellflächen, Technikräume, Tiefgarage, Müllraum

Sämtliche Wände und Decken verbleiben als sichtbare Beton-, beziehungsweise Dämmstoffoberflächen.

Treppenhaus, Fahrrad- und Kinderwagenraum EG

Sämtliche Wand- und Deckenoberflächen werden gespachtelt und mit hellbeiger Dispersionsfarbe gestrichen.

3.3. Türen

Gebäudeeingangs- und Fahrradraumtüren

Rohrrahmenelementtür aus Aluminium und Stahl mit Glasfüllung, Farbe braun, Bänder und Drücker in Metall, Einbruchwiderstandsklasse RC2, sperrbar.

Müllraum- und Kellergeschosstüren

Stahltüren mit Stahlzargen, Farbe braun, Bänder und Drücker in Metall.

Garagentor

Elektrisch betriebenes Rollgittertor mit Funkfernbedienung. Die maximale Einfahrtshöhe beträgt ca. 210 cm.



3.4. Elektroinstallationen

Sämtliche Elektroinstallationen in der Tiefgarage und dem Untergeschoss werden sichtbar ausgeführt.

Beleuchtung

In den Erschließungsflächen, dem Müllraum und der Tiefgarage sind Leuchten mit Bewegungsmelder vorgesehen.

Klingeltableau

Das Klingeltableau mit elektrischem Türöffner wird im Nahebereich des Wohngebäudezugangs montiert.

3.5. Haustechnik

Sämtliche Haustechnikinstallationen in der Tiefgarage und dem Untergeschoss werden sichtbar ausgeführt. Es wird eine frostsichere Außenarmatur im Nahebereich des Fahrradraums positioniert.

3.6. Außenanlagen

Eingangsbereich

Der Gebäudeeingangsbereich wird asphaltiert und an den bestehenden Gehsteig angeschlossen.

Gemeinschaftsgarten, Kinderspielplatz

Die Begrünung des Gemeinschaftsgartens und die Lage der befestigten Wege sind in den Verkaufsplänen dargestellt. Der Kinderspielplatz wird mit diversen Spielgeräten, Sandkiste und Sitzmöglichkeit ausgeführt.



4. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

4.1. Kaufpreis und Nebenkosten

Der Kaufpreis versteht sich als Fixpreis und beinhaltet die Grund- und Baukosten laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Erschließungskosten für Wasser, Kanal und Strom sowie die Honorarkosten für die Planung, Bauleitung, Vermessung, Statik, Energieausweis und Baukoordination.

Nicht enthalten sind folgende Nebenkosten:

Vertragserrichtung	1,5% des Gesamtkaufpreises zzgl. 20% Ust.
Barauslagen	ca. € 500,00 (zB Beglaubigungskosten, Gerichtspauschalgebühren)
Grundbucheintragung	1,1% des Gesamtkaufpreises samt Vertragserrichtungsgebühren
Grunderwerbsteuer	3,5% des Gesamtkaufpreises samt Vertragserrichtungsgebühren
Allfällige Finanzierungs- kosten Kreditinstitutes	
Bearbeitungskosten für Sonderwünsche	

4.2. Zahlungsplan

Die Abrechnung der Leistungen erfolgt nach Baufortschritt und gemäß **Ratenplan B des Bauträgervertragsgesetzes**.

10%	Anzahlung bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung
30%	nach Fertigstellung Rohbau und Dach
20%	nach Fertigstellung der Rohinstallation
12%	nach Fertigstellung der Fassade und Fenster
17%	nach Bezugsfertigstellung
9%	nach Fertigstellung der Gesamtanlage
2%	nach Ablauf von drei Jahren ab Übergabe des Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährleistungsansprüche nicht durch eine Bankgarantie gesichert hat.

4.3. Sonderwünsche

Sonderwünsche sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonische Belange 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.

Die Abwicklung kann aus Gründen der Baukoordination nur mit den am Bau beschäftigten Professionisten erfolgen. Informationen zu den beauftragten Firmen sowie Ansprechpartner für die Sonderwünsche erhalten Sie vom Bauträger nach Auftragsvergabe. Die Beauftragung und Abwicklung der Sonderwünsche erfolgt durch den Käufer direkt mit dem zuständigen Professionisten. Planungskosten für eine Besprechung beim Architekten und eine einmalige Planadaptierung (bis 1,5 Stunden) sind im Kaufpreis enthalten. Alle weiteren Kosten für etwaige Änderungen sind vom Käufer zu tragen.



4.4. Gewährleistung

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab Übernahme des Kaufgegenstands durch den Käufer. Ein Gewährleistungsanspruch über Sonderwünsche seitens des Käufers besteht nur bei den über Auftrag des Bauträgers ausgeführten Sonderwünschen, nicht jedoch bei der vom Käufer direkt beauftragten Sonderwunschausführung.

Eine regelmäßige Wartung der technischen Einrichtungen wie Heizung, Abwasseranlage und dergleichen wird durch die Hausverwaltung durchgeführt.

Nach den Regeln der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindungen beziehungsweise Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

Silikonfugen sind Wartungsfugen, und sollten mindestens alle 3 Jahre erneuert werden. Entstehende Risse in Silikon- oder Acrylfugen können daher nicht als Mangel geltend gemacht werden.

Sichtbare Unebenheiten durch Streiflicht (einfallendes Licht von Fensterflächen oder auch von künstlichen Lichtquellen) gelten nicht als Mangel, solange diese innerhalb der zulässigen Abweichungen liegen.

4.5. Anmerkungen

Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Die Angaben und Planmaße sind Rohbaumaße und beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand und können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Für Einrichtungsgegenstände sind unbedingt Naturmaße zu nehmen. Abweichungen zu den Angaben und Planmaße bei den Wohnungsgrößen sind bis zu 3% zulässig. Alle angegebenen Maße sind gerundet.

Der Bauträger behält sich im Fall neuer technischer Erfordernisse, behördlicher Vorschriften oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise, Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor, jedoch soll die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm mindestens erreicht beziehungsweise eine Verbesserung der Ausstattung bewirkt sowie Lage, Grundriss und Nutzung der Wohnung nicht wesentlich verändert werden. Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen beziehungsweise Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung. Geringfügige gleichwertige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellen keine Wertveränderung dar.

Die in den Verkaufsunterlagen, inklusive aller projektbezogenen Pläne, dargestellte Möblierung ist symbolhaft und im Kaufpreis nicht enthalten. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Die Verwendung anderer Materialien und Geräte, aus welchen Gründen auch immer (z.B. Änderungen im Lieferprogramm der Hersteller beziehungsweise der Ausbaugewerke) bleibt vorbehalten. Eine Reduzierung der Ausführungsqualität wird jedoch hierbei ausgeschlossen. Sämtliche Bilder und Fotos sind lediglich Symbolfotos und dienen nur der Visualisierung. Die vorgesehene Kühlung dient ausschließlich als Stützkühlung zur moderaten Temperierung der Innenräume und ist nicht als vollwertige Klimaanlage ausgelegt. Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle generell verboten. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer für alle auftretenden Schäden beziehungsweise betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle nur mit Unterweisung, entsprechender Sicherheitsausrüstung und mit vorheriger Absprache mit der Bauleitung gestattet.