HABAU Immobilien

part of the family HABAU GROUP

18.09.2025

Bau- und Ausstattungsbeschreibung Doppelhäuser

Au an der Donau
Belags- oder Schlüsselfertig

Inhalt

1. BAUBESCHREIBUNG ____ 3

1.1. Lagebeschreibung ... 3
1.2. Projektbeschreibung ... 3
1.3. Aufschließung ... 3
1.4. Bauwerk – Rohbau ... 4
1.5. Bauwerk – Technik ... 4
1.6. Bauwerk – Ausbau ... 4

2. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG BAUSTUFE 1 (BELAGSFERTIG) ____ 5

2.1. Fenster und Außentüren ... 5
2.2. Sonnenschutz ... 5
2.3. Elektroinstallationen ... 5
2.4. Sanitärinstallationen (teilweise nicht montiert) ... 6

3. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG BAUSTUFE 2 (SCHLÜSSELFERTIG) ____ 8

3.1. Bodenflächen ... 8
3.2. Wand- und Deckenoberflächen ... 8
3.3. Türen ... 8

4. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ____ 9

4.1. Kaufpreis und Nebenkosten ... 9
4.2. Zahlungsplan ... 9
4.3. Sonderwünsche ... 9
4.4. Gewährleistung ... 10
4.5. Anmerkungen ... 10

1. BAUBESCHREIBUNG

Die HABAU Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H. errichtet in Au an der Donau 12 Doppelhaushälften samt Garage bzw. Carports.

1.1. Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Siedlung mit guter Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Die Bezirkshauptstadt Perg ist rund 7 km entfernt, die Landeshauptstadt Linz etwa 25 km.

In unmittelbarer Nähe liegen der Donaustrand sowie ein Naturbadesee, die vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bieten. Kindergärten, Schulen aller Stufen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in den nahegelegenen Gemeinden Naarn, Mauthausen und Perg rasch erreichbar.

Die Gemeinde Naarn zeichnet sich durch ein breites Freizeitangebot aus, darunter Radwege, Angelmöglichkeiten an der Donau, ein Beachvolleyballplatz sowie eine Stockhalle. Für Kinder stehen Spiel- und Sportplätze zur Verfügung.

Adresse:	4332 Au an der Donau
Katastralgemeinde:	43204 Au
Grundstücksnummer:	571/1, 571/14, 571/15, 571/16, 571/25 und 571/26
Einlagezahl:	92

1.2. Projektbeschreibung

Es werden 12 Doppelhaushälften mit einer Wohnfläche von 121 bis 131m² errichtet. Zwischen einer belags- oder schlüsselfertigen Ausführung kann gewählt werden. Je nach Haustyp (A oder B) sind zusätzlich Garagen oder Carports vorgesehen.

Bauträger:	HABAU Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H.
Architekturplanung:	HABAU Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H.
Generalunternehmer:	HABAU Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H.

1.3. Aufschließung

Anschluss an das öffentliche Straßennetz
Die Anbindung der neuen Wohnanlage an das öffentliche Straßennetz erfolgt direkt über die anliegende Straße.

Internet- und TV-Anschluss
Der Internet- und TV-Anschluss erfolgt über die Zuleitungsverkabelung des jeweiligen Mediums.

Stromversorgung
Die Stromversorgung erfolgt über das örtliche Stromnetz.

Wärmeversorgung
Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luftwärmepumpe.

Abwasserentsorgung
Sämtliche Abwässer werden über das Kanalnetz entsorgt.

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung erfolgt über das Trinkwasserleitungsnetz.

1.4. Bauwerk – Rohbau

Erdarbeiten und Kanal
Baugrubenaushub, Hinterfüllung und Aufbringen von Humus, Kanalverlegung vom Haus bis zum öffentlichen Kanal, Dachwasserkanal inklusive erforderliche Schächte.

Fundamente
Die Fundamente werden gemäß den statischen Erfordernissen errichtet. Streifenfundament bzw. Stahlbetonplatte.

Wände
Außenwände mit 25cm Ziegel samt 20cm Vollwärmeschutz-Dämmplatten. Innenwände mit 12 bzw. 25cm Ziegel.

Decken
Die Decken werden in Stahlbeton ausgeführt und nach statischen Erfordernissen dimensioniert.

Dach
Die Dächer werden als Flachdächer inklusive Abdichtung und Wärmedämmung laut Energieausweis ausgeführt. Spenglerarbeiten Aluminium färbig.

Treppen
Betonfertigteilstiegen als Auflage für Fliesen oder Holzbelag geeignet.

1.5. Bauwerk – Technik

Elektroinstallationen
Die Stromversorgung erfolgt zentral über den Hausanschluss des örtlichen Stromnetzes, deren Übergabepunkt samt Zähler sich im Erdgeschoss befindet. Die Elektro-Rohinstallationen werden unter Putz ausgeführt.

Heizung
Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Wärmepumpe. Die Beheizung der Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung mit zentralem Raumthermostat.

Warmwasseraufbereitung
Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Speicher.

Lüftung
Die Lüftung der Aufenthaltsräume erfolgt natürlich, durch öffenbare Fenster.

1.6. Bauwerk – Ausbau

Fußboden
Der Fußbodenaufbau besteht aus der leitungsführenden Ausgleichsschüttung, Trittschalldämmung sowie dem Estrich, welcher in den Häusern mit einer Fußbodenheizung ausgeführt wird.

Putzfassade
Die Putzfassade besteht aus einem Wärmedämmverbundsystem, deren Dämmstoffstärke laut Energieausweis ausgeführt wird. Die Farbgebung erfolgt laut dem Farbkonzept der Architektur.

2. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG BAUSTUFE 1 (BELAGSFERTIG)

2.1. Fenster und Außentüren

Fenster
Kunststofffenster weiß mit 3-fach Isolierverglasung, Wärmedämmanforderungen laut Energieausweis

Haustüre
Aluminium weiß, Glas- und Griffauswahl möglich

Fensterbänke innen
Holzwerkstoff weiß

Fensterbänke außen
Aluminium weiß

2.2. Sonnenschutz

Kann gegen Aufpreis als Sonderwunsch erworben werden.

2.3. Elektroinstallationen

Es wird das Schalterprogramm „Busch-Jaeger Balance SI“ oder gleichwertig in weiß ausgeführt.

Hauseingang
1Stk. Taster für Klingel
1Stk. Lichtauslass

Vorraum
1Stk. Lichtauslass mit 2Stk. Wechselschalter
1Stk. Steckdose

Wohnbereich
2Stk. Deckenauslässe mit 2Stk. Wechselschalter
6Stk. Steckdosen
1Stk. TV-Anschlussdose
1Stk. batteriebetriebener Rauchmelder an der Decke

Küche
1Stk. Deckenauslass mit 1Stk. Lichtschalter
6Stk. Steckdosen
1Stk. Elektroherdanschluss
1Stk. batteriebetriebener Rauchmelder an der Decke

Homeoffice
1Stk. Deckenauslass mit 1Stk. Lichtschalter
3Stk. Steckdosen

WC
1Stk. Deckenauslass mit Lichtschalter

Haustechnik/Abstellraum
1Stk. Deckenauslass mit Lichtschalter
1Stk. Steckdose
1Stk. Anschluss Heizung

Abstellraum
1Stk. Deckenauslass mit Lichtschalter
1Stk. Steckdose

Schlafzimmer
2Stk. Deckenauslass mit 2Stk. Lichtschalter
3Stk. Steckdosen
1Stk. Leerverrohrung TV/Internet
1Stk. batteriebetriebener Rauchmelder an der Decke

Kinderzimmer
1Stk. Deckenauslass mit 1Stk. Lichtschalter
3Stk. Steckdosen
1Stk. Leerverrohrung TV/Internet
1Stk. batteriebetriebener Rauchmelder an der Decke

Bad/WC
1Stk. Deckenauslass mit 1Stk. Lichtschalter
1Stk. Wandauslass mit 1Stk. Lichtschalter
3Stk. Steckdosen
1Stk. Anschluss Waschmaschine

Terrassen
1Stk. Wandauslass mit 1Stk. Lichtschalter
1Stk. Steckdose

Kellerersatzraum
1Stk. Deckenauslass mit 1Stk. Lichtschalter
2Stk. Steckdosen

Garage
1Stk. Deckenauslass mit 2Stk. Lichtschalter
2Stk. Steckdosen
1Stk. Anschluss Garagentor

2.4. Sanitärinstallationen (teilweise nicht montiert)

Außenbereich Terrasse
Auslaufhahn Kaltwasser frostsicher

Badewanne
Ideal Standard 170/75, Farbe weiß

Badewanne – Handbrause
Hansa Basicset Handbrause, Farbe chrom

Badewanne – Armatur
Hansa Polo Badewanne Armatur, Farbe chrom

Waschtisch
Laufen Pro A Waschtisch mit Überlauf 650/480, Farbe weiß (ohne Unterbau)

Waschtischmischer
Hansa Polo WT-Armatur, Farbe chrom

Wand-WC
Laufen Pro Wand-WC Tiefspüler, Farbe weiß

WC-Betätigungsplatte
Geberit Betätigungsplatte Sigma01, Farbe weiß

Handwaschbecken
Laufen Pro A Handwaschbecken mit Überlauf 450/340, Farbe weiß

Handwaschbeckenmischer
Grohe Standventil, Farbe chrom

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

3. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG BAUSTUFE 2 (SCHLÜSSELFERTIG)

3.1. Bodenflächen

Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer
Holzboden in Eiche (Kährs linnea oder gleichwertig)

Vorraum, Gang, Bad, WC, AR und Stiege
Keramische Fliesen grau, Format 30/60cm

Terrasse
Betonplatten in Splittbett

Kellerersatzraum
Estrich ohne Belag

3.2. Wand- und Deckenoberflächen

Vorraum, Gang, Wohn- und Schlafräume
Wände werden verputzt und Deckenoberflächen werden gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen

Bad
Keramische Fliesen weiß, Format 30/60cm, liegend verlegt, Verfliesung bis Türzargenoberkante

WC
Keramische Fliesen weiß, Format 30/60cm, liegend verlegt, Verfliesung bis ungefähr 120cm

Kellerersatzraum
Ziegelwände werden verputzt, Betonwände- und Decken bleiben unbehandelt

3.3. Türen

Innentüren Wohnbereich
Röhrenspan-Türblätter samt Holzumfassungszarge

4. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

4.1. Kaufpreis und Nebenkosten

Der Kaufpreis versteht sich als Fixpreis und beinhaltet die Grund- und Baukosten laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Baustufe 1 (belagsfertig) sowie die Honorarkosten für die Planung, Bauleitung, Vermessung, Statik, Energieausweis und Baukoordination.

Nicht enthalten sind folgende Nebenkosten:

- Anschlusskosten- und Gebühren für Kanal, Wasser und Strom (Pauschal € 16.000,-)
- Vertragserrichtung in Höhe von **1,5% des Gesamtkaufpreises zzgl. 20% USt.** und Barauslagen wie z.B. Beglaubigungskosten, Gerichtspauschalgebühren, etc. (ca. € 500,-)
- Kosten für die Grundbucheintragung in Höhe von **1,1% des Gesamtkaufpreises zzgl. Vertragserrichtungsgebühren**
- Grunderwerbsteuer in der Höhe von **3,5% des Gesamtkaufpreises zzgl. Vertragserrichtungsgebühren**
- Allfällige Finanzierungskosten Ihres Kreditinstitutes
- Bearbeitungskosten für Sonderwünsche
- Baustufe 2 (schlüsselfertig)

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, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen und rechtzeitig 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 den zuständigen Professionisten. Die 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.

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. Die Wohnflächen unter dem Schrägdach und den Wohnungstreppen zählen vollflächig zur Wohnnutzfläche.

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. 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.