

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

PÖSTLINGBERGBLICK

Hagenstraße 24, 4040 Linz

ALLGEMEINES:

Auf der Parzellen Nr. 1263/1 der KG Pöstlingberg in Linz werden 3 Wohneinheiten errichtet.

Das bestehende Projekt wird im Erdgeschoß generalsaniert, das Obergeschoß wird zur Gänze neu errichtet.

Die Wohnung (Top1) im Erdgeschoss verfügt über einen mitparifizierten Garten mit Terrasse, die Wohnungen (Top2+3) im Obergeschoß über Balkone.

Auf dem Grundstück wird eine Tiefgarage mit 5 PKW-Stellplätzen errichtet. Für jede Wohnung steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung. Die Tiefgarageneinfahrt erfolgt von der Hagenstraße aus, am südwestlichen Teil des Grundstückes.

Die Wohnungen haben attraktive Grundrisse und Terrassen, Balkone und teilweise Grünflächen.

Im Kellergeschoß befinden sich die Kellerabteile und der Technik- bzw. Heizraum.

Ein am Grundstück befindliches Wohngebäude mit einer Wohneinheit (Hagenstraße 22) im Nordosten wird über die Hagenstraße fußläufig erschlossen.

Das Projekt wird in Niedrigenergiebauweise errichtet.

TEIL I: AUSSEN + ROHBAU

1. Rohbau

Das aufgehende Mauerwerk wird soweit statisch möglich, in qualitativ hochwertiger Ziegelbauweise (25 cm Hochlochziegel + 18 cm Wärmedämmung) hergestellt.

Stahlbetondecken mit Unterzügen nach statischem Erfordernis.

Raumhöhen bis zur Deckenunterkante: ca. 2,6 m im Erdgeschoß (Top1) bzw. 3,10 m im Obergeschoß (Top 2+3).

Sämtliche Böden erhalten einen schwimmenden Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung.

2. Fassade

Die Fassade wird mit Vollwärmeschutz versehen und verputzt.

3. Kellerräume

Die Kellerräume im Kellergeschoß - sind für eine Beheizung und zum ständigen Aufenthalt nicht geeignet.

Nach technischem Erfordernis können in den Kellerräumen Haustechnikleitungen, Installationen einschließlich notwendiger Revisionseinrichtungen vorhanden sein.

Der Bauträger verpflichtet sich im Bedarfsfall im Keller ein Entfeuchtungsgerät einzubauen.

Wir weisen darauf hin, dass in den ersten Jahren nach Baufertigstellung trotz ordnungs- und sachgemäßer Feuchtigkeitsisolierung aufgrund der Restfeuchtigkeit des Bauwerks es zu einer erhöhten Luftfeuchtigkeit in den Kellerräumen kommen kann.

Das Nutzungsverhalten ist daher entsprechend anzupassen, insbesondere dürfen keine Textilien und ähnliches eingelagert werden.

4. Tiefgaragenanlage

Die PKW - Abstellflächen und die Fahrspuren werden asphaltiert.

Die Garagenanlage wird natürlich belüftet.

Die Tiefgarage wird mit einer Toranlage abgeschlossen, welche mittels Funkfernsteuerung zu bedienen ist.

5. Vorplätze und Hauszugänge

Die Vorplätze werden asphaltiert, die Hauszugänge mit Betonplatten gepflastert.

7. Private Grünflächen

Die Wohnung Top 1 erhält jeweils einen eigenen mitparifizierten Wohngarten. Bauseits wird diese Fläche humusiert und teilweise mit einer Rasenmischung besämt und teilweise mit Bodendeckern bepflanzt. Eine weitere Bepflanzung kann vom Eigentümer selbst vorgenommen werden. Im Bereich dieser privaten Gärten / Terrassen werden gemäß Polierplan Kellerlichtschächte, Traufenstreifen, Kanal- oder Sickerschächte, je nach Erfordernis angeordnet.

Weiters können bei den privaten Freiflächen Anschlussleitungen für Wasser, Kanal, Strom, etc. verlegt werden.

Zur Abgrenzung der einzelnen Gärten zueinander und zur Allgemeinfläche ist bauseits eine Einfriedung vorgesehen. Darüber hinaus kann eigentümerseitig eine Hecke bzw. Bepflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,80 m hergestellt werden.

TEIL II: INNENAUSBAU

8. Wände

Die Wände werden verputzt und mit weißer Mineralfarbe gestrichen.

Nassräume:

Wandverfliesung in den Bädern und Toiletten mit feinkeramischen, weißen, glasierten Fliesen, 30/60 cm, quer verlegt und passend verfugt. Verlegehöhen: ca. 2,0 m



Alle unverfliesen Flächen werden mit einer matten Latexfarbe gestrichen.

9. Decken

Elementplatten- bzw. Ortbetondecken in den Wohnungen, mit gespachtelter und hell gestrichener Oberfläche, bzw. wenn technisch erforderlich mit abgehängter Gipskartondecke.

10. Bodenbeläge

Balkone und Terrassen:

Die **Balkone** erhalten Betonplatten mit sandgestrahlter Oberfläche,
Loggien und Terrassen im Erd- und Dachgeschoß erhalten als Gehbelag
 GranitBodenplatten Exklusiv Top G614, 40x40x3 cm, Oberfläche geflammt,
 Kanten gesägt.

Küchen, Wohn-, Vor- und Schlafräum:

Klebparkett in „Eiche struktur“, Englischer Verband, 2-Schicht, matt lackiert.



Klebparkett in „Eiche struktur“

Sonderwünsche:

Die Verlegung von Fertigparkettböden kann erst nach der Wohnungsübergabe durchgeführt werden, um deren Beschädigungen während der Bauarbeiten zu vermeiden.

Abstellräume/WR:

Abstellräume **mit Wasseranschluss**: Bodenfliesen, 30x30 cm, Feinsteinzeug, Farben laut vorliegendem Muster.

dunkelgrau, grau



oder graubeige

Abstellräume **ohne Wasseranschluss**: Klebparkett wie zuvor beschrieben.

Bäder und Toiletten:

Bodenfliesen, 60x60 cm, Feinsteinzeug, glasiert, Farben laut vorliegendem Muster.

**11. Fensterelemente u. Balkon-/Loggientüren**

Fensterprofile in Kunststoff innen weiß, außen der Fassade angepasst, Dreh- und Drehkipplügel sowie teilweise fixe Elemente, Isolierverglasung.

Der Wohnraum wird mit einer (1 Stk.) Parallel-Schiebetürkonstruktion ausgestattet.

Innenfensterbänke aus Werzalith, Duropal od. ähnlichem Material, in gebrochenem Weiß, außen Sohlbank in Aluminium pulverbeschichtet oder natureloxiert.

Sonnenschutz:

Lamellenartiger Sonnenschutz in Form von Aussenraffstores bzw. Aussenschiebeläden bei Fenstern bzw. Terrassentüren.

12. TürenWohnungseingangstüren:

Lackierte Holztür, einbruchhemmend mit Zusatzschloss und Mehrfachverriegelung ausgeführt, Beschlag in Edelstahl.

Innentüren:

Holztürblätter in Röhrenspan und Holzzargen in weiß, Beschläge in Edelstahl.



Teilweise sind die Vorräume mit einer Innentüre mit Glaslichte bzw. einer Nurglastüre ausgestattet.

Keller- und Brandschutztüren:

Stahlzarge und Stahlblechtürblatt lackiert.

Schlüssel:

Das Sicherheitsschließsystem beinhaltet 5 Stk. Schlüssel je Wohneinheit.

13. Heizung u. Wasserversorgung

Die Wärmeversorgung für Beheizung und Warmwasser erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Die Heizanlage im Kellergeschoß wird von einem noch zu beauftragenden Wärmeversorgungsunternehmen, wie z.B. Linz Gas/Wärme GesmbH. o.a., errichtet und betrieben auf der Grundlage eines Wärmeliefervertrages.

Die Heizung wird als Fussbodenheizung ausgeführt.

Die **Wasserversorgung** erfolgt über das Ortswassernetz der Stadt Linz.

Die Messung des Kaltwasserverbrauches erfolgt in den einzelnen Wohnungen mittels Wasserzähler.

14. Sanitär

Bad:

Einbaubadewanne aus Kunststoff weiß, mit verchromter Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie sowie Brausetasse samt Armaturen. Waschtisch weiß Laufen Pro 85,

mit verchromtem Einhandmischer; Spiegel rahmenlos, Höhe 1 m, Breite wie Waschbecken, auf beschichtete Platte geklebt; Installation und E-Anschluss für Waschmaschine.

Je Wohnung wird ein Badezimmer mit Handtuchheizkörper, Größe 45x118 cm, weiß lackiert, ausgestattet.



Handtuchheizkörper

Badewannen:



Badewanne Polyplox Happy 1800



Mischarmatur „Hansgrohe Metris S“
Wannenmischer



Brausegarnitur für Badewanne
„Hansa Basicjet“

Waschtische:
Hauptbad:



Waschtisch „Laufen Pro “ 85x48



Waschtischarmatur Hansgrohe Metris S,
Chrom, mit Ablaufgarnitur

Dusche:



Brausetasse Polypex „Plano“ 80x90cm

- wenn bautechnisch möglich:
90x90cm



Brausegarnitur für Duschtasse „Hansa Basicjet“



Einhebelbrausemischer
„Hansgrohe Metris-S“

WC:

Hängeklosett in weiß mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken mit Einhandbatterie.



Wand-WC „Laufen Objekt“

Handwaschbecken:



Handwaschbecken „LaufenProS“ 48x28
OPTIONAL



Waschbecken-Armatur „Hansa Ronda“

Küche:

Installation für Abwäsche sowie Zuleitung für E-Herd und Geschirrspüler.
Anschlussmöglichkeit für Umluft-Dunstabzug.

Garten:

je Wohnung ein frostsicherer Gartenwasseranschluss.

**15. Elektroinstallation**

Schalter und Steckdosen: quadratisch weiß

Steckdosen (außer WC und Abstellraum): 2 – 7 Stück, je nach Raumgröße

Decken- bzw. Wandauslässe: 1 – 2 Stück, entsprechend dem Raum

Zuleitung für E-Herd, Leerverrohrung für Geschirrspüler

Loggien- bzw. Terrassenbeleuchtung: 1 Decken- oder Wandauslass mit
Schalter im Wohnzimmer und 1 Steckdose.

Eingebaut ist eine **Video-, Gegensprech- und Türöffneranlage** zur
Überwachung des Hauszuganges.

Fernsehen: Fernsehsteckdose im Wohnzimmer, **Leerdose im
Kinderzimmer und Schlafzimmer.**

Anschluss für Waschmaschine und Kondensattrockner ist in den Wohnungen
gegeben.

17. Kontrollierte Wohnraumlüftung

Aufgrund der Richtlinien der öö. Wohnbauförderung wird eine kontrollierte
Wohnraumlüftung eingebaut.

Die Lüftungszentrale wird in den einzelnen Wohnungen im WC oder Abstellraum
installiert, sodass in diesem Raum, bedingt durch die notwendige abgehängte
Decke, die Raumhöhe ca. 2,30 m beträgt. Die Verteilung zu den restlichen
Räumen sowie die Luftauslässe befinden sich in der Stahlbetondecke.

18. Fernsehen

Für den **Fernsehempfang** ist standardgemäß ein Kabelfernsehanschluss über das örtliche Kabelfernsehnetz vorgesehen. Die monatlichen Gebühren in jeweiliger Höhe sind vom Eigentümer zu entrichten. Das Leitungsrecht für die Kabelverteilung sowie die Anschlusssteckdose für die Telekommunikation in den Wohnungen steht im Eigentum der Kabelfernsehgesellschaft.

Aus Schallschutzgründen dürfen Fernseher und Stereolautsprecher an Wänden nur schallentkoppelt montiert werden.

Aus optischen Gründen dürfen keine Satelliten-Anlagen an der Hausfassade bzw. am Dach montiert werden.

20. Rauchwarnmelder

Im Zuge der Wohnungsübergabe wird je Wohnung ein Rauchwarnmelder übergeben.

21. Komplettierungsarbeiten und Einrichtungsgegenstände

Alle übrigen Einrichtungsgegenstände sowie Komplettierungsarbeiten, die in der oben angeführten Standard-Ausstattung nicht enthalten sind, können vom Wohnungseigentümer ab Übergabe der Wohnung nach eigener Wahl angeschafft bzw. durchgeführt werden.

Die in den Verkaufsplänen abgebildete Einrichtung ist unverbindlich und stellt keine Standard-Ausstattung dar.

Sonderwünsche und Änderungen innerhalb der Wohnung können nach dem jeweiligen Baufortschritt und im Einklang mit den Bestimmungen der Bauordnung berücksichtigt werden (siehe Punkt „Sonderwünsche“ des Anwartschaftsvertrages).

22. Sonderwunschplanung

Das Architekturbüro Dornstädter ZT GesmbH aus Traun wird Sie in Sachen Innenarchitektur und Sonderwunschplanung kompetent beraten.

GEWÄHRLEISTUNG:

Für die Gewährleistung gelten neben den vertraglichen Vereinbarungen die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen sowie die ÖNORMEN.

Die Geschossdecken sind als Elementdecken oder Ortbetondecken, je nach statischem Erfordernis, ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilverwerk hergestellt. Bei Ausführung von Elementdecken treten Stöße auf, welche glatt verspachtelt werden.

Durch die besonders glatten Anschlussflächen können sich leichte, optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und daher keinen Mangel darstellen.

Ebenso treten bei den Baumaterialien, insbesondere beim Trockenausbau, Schwindungen und Verformungen auf, welche dann diverse Haarrisse verursachen können. Diese sind nach dem Stand der Technik unvermeidbar. Auch in der ÖNORM wird darauf hingewiesen und diese Haarrisse sind nicht als Mangel anzusehen.

Das im Prospekt und auf der Bautafel dargestellte Bild der Wohnanlage beruht auf der ursprünglichen Konzeption mit allen künstlerischen Freiheiten und unterliegt daher allfälligen Änderungen in der Projektierung bis zur Fertigstellung.

Allfällige Änderungen der Ausführung und der Ausstattung sowie Irrtum bleiben vorbehalten.

21.01.2014