

# Linz | Rosenauerstraße 12-14

Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage und Lift in zentraler Lage in Linz-Urfahr mit 10 Eigentumswohnungen



## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### **Brunner & Pühringer Bauträger GmbH**

Lastenstraße 10  
4531 Neuhofen an der Krems

#### **Kontakt:**

Maximilian Stefanziosa  
Mobil: +43 676 90 99 429  
Telefon: +43 7228 20 120 28  
E-Mail: [maximilian.stefanziosa@brunner-bau.at](mailto:maximilian.stefanziosa@brunner-bau.at)  
<http://www.brunner-bau.at/>

Fassung vom 16.10.2023

## 1. Baustelleneinrichtung und Vorarbeiten

Die Vorarbeiten umfassen die Höhen- und Lage-Einmessungen lt. Einreichplan, die Baustellenkontrolle über die gesamte Baudauer sowie die Erstellung und Einhaltung des Sicherheitgesundheitsplanes nach den entsprechenden Vorgaben des Baustellenkoordinators. Die komplette Räumung der Baustelleneinrichtung erfolgt nach der Fertigstellung der Bauarbeiten.

## 2. Erdarbeiten, Kanal, Anschlussarbeiten, Dach- und Oberflächenwasserentsorgung

Der anstehende Mutterboden wird über die gesamte Baufläche abgezogen und zwischenzeitlich seitlich gelagert. Anschließend wird mit dem Aushub begonnen. Im Zuge dessen wird überschüssiges Aushubmaterial abtransportiert und wenn gesetzlich vorgeschrieben auch entsorgt. Die Schüttung unter der Sohle sowie das Hinterfüllen der Künetten und des Baugrubenaushubes wird mit sickerfähigem Drainagematerial ausgeführt. Ebenfalls bei den Erdarbeiten enthalten sind sämtliche Anschlussarbeiten wie etwa der Anschluss an den Schmutzwasserkanal und der Anschluss an das öffentliche Strom- und Wassernetz.

Weiteres sind auch alle erforderlichen Maßnahmen zur Versickerung bzw. Ableitung der anfallenden Dach-, Oberflächen- und Drainagewässer auf eigenem Grund enthalten. Beispielfhaft seien in diesem Zusammenhang genannt die geplante Verrohrung für die Regenwasserableitung, das Retentionsvolumen sowie der geplante Drosselablauf in den öffentlichen Schmutzwasserkanal.

Vor Fertigstellung der Gesamtanlage wird der am Baugrundstück vorgefundene Mutterboden - sofern notwendig - ergänzt durch zusätzlichen wieder ausgebreitet, notwendige Böschungen (insbesondere im Eigengarten der Wohnungen Top 1 und 2 angelegt und die Erstbesämunung des Rasens ausgeführt.

### nicht enthalten:

Nachsämen des Rasens, Rasen mähen, Unkrautentfernung, Bäume, Sträucher, andere Arten von Bepflanzungen (ausgenommen davon ist die Bepflanzung in Allgemeingrünfläche) und Drainagierungsarbeiten

## 3. Rohbau

### a) Keller/ Tiefgarage:

Der Hauskanal wird in Kunststoff-Material außer Haus geführt ggf. unter Vorschaltung einer notwendigen Hebeanlage (Technikraum).

Die Bodenplatte und die Kelleraußenwände werden mit wasserundurchlässigem Beton in Ortbeton bzw. in Fertigbetonelementen ausgeführt. Die Mittelmauern werden gemauert oder mit Fertigbetonelementen ausgeführt. In die Stahlbetonbauteile (Fundamente) wird ein Fundamentanker eingelegt. An den Kelleraußenwänden wird nach der Abdichtung (Bitumen-Spritzabdichtung bzw. je nach Erfordernis mit einer geeigneten Abdichtung für eine schwarze oder braune Wanne) die Perimeterdämmung angebracht ausgenommen der Bereich der Baugrubensicherung. Die fertige Raumhöhe in den Kellerräumen wird ca. 2,50 m im Mittel betragen und kann auch teilweise darunter liegen. Die fertige Raumhöhe in der Tiefgarage beträgt mindestens 2,1 m.

### b) EG, 1. OG, 2. OG, DG und Empore:

Die Außenwände werden mit einem 25 cm starken Warmblockziegel ausgeführt. Die Wohnungstrennwände werden mit Schallschutzziegeln oder in Ortbeton/ Fertigbetonelemente gemauert bzw. ausgeführt. Darauf wird einseitig für einen besseren Schallschutz eine biegeweiße Vorsatzschale angebracht.

Die tragenden Mittelmauern werden mit 17 bzw. 25 cm starken Hochlochziegeln und die nicht tragenden Mauern aus 12 cm starken Hochlochziegeln ausgeführt. Der Fußbodenaufbau in den Wohnungen im EG und 1. OG beträgt 25 cm, im 2. OG 20 cm, im DG 33 cm sowie in der Empore 38 cm.

Die fertige Raumhöhe in den Wohnungen beträgt im Erdgeschoß, 1. OG und 2. OG ca. 2,6 m. Im Dachgeschoß und in der Empore ist die Raumhöhe teilweise durch das Steildach eingeschränkt (siehe diesbezüglich den Grundriss bzw. die Schnitte) und beträgt im Maximum ca. 2,6 m.

#### **c) Decken:**

Die Decken, Stützen und Träger werden entsprechend den statischen Erfordernissen in Stahlbeton hergestellt.

#### **d) Stiegen:**

Die Stiegen werden in Ortbeton oder als Betonfertigteil in Abstimmung auf den Fliesenbelag hergestellt.

#### **e) Stemmarbeiten:**

Alle für die Leitungsführung benötigten Stemmarbeiten sowie das Verschließen und Vermauern der Installationen sind inkludiert.

#### **Anmerkung:**

Der Errichter behält sich nachträgliche Änderungen der verwendeten Baumaterialien vor, falls auf Grund statischer Erfordernisse oder anderer technischer Notwendigkeiten Bedarf dazu besteht.

### **4. Dachdecker & Spengler**

#### **Spenglerarbeiten:**

Die Montage der Ablaufrohre, Attikaverblechungen erfolgt samt erforderlichem Zubehör (Rohrschellen, Rohrknien, Einhängessel, Vorköpfe, Rinnenhaken usw.) in Alu-Color in hellgrau.

Die Ablaufrohre werden jeweils bis zur Geländeoberkante geführt.

#### **Satteldach über dem Wohngebäude:**

Als Dachform des Gebäudes kommt ein Satteldach mit ca. 45 Grad Dachneigung auf der Nord u. Süd-Seite (bzw. ca. 7 Grad Dachneigung im obersten Bereich der Gaupen) und Giebelwänden auf der Ost- und West-Seite zur Ausführung. Das Dach wird mittels einer entsprechenden Zwischensparrendämmung und einer Dämmung (insgesamt ca. 26 cm Dämmung) gedämmt und einer Blechdeckung in Metall in hellgrau eingedeckt. Die Gaupen auf der Nord- und Süd-Seite werden in hellgrau verblecht.

#### **Abdichtung bei der Terrasse (EG) und bei den Balkonen (1. OG und 2. OG):**

Bei der Terrasse im Erdgeschoß und den Balkonen im 1. und 2. OG werden die erforderlichen Gefälle im Zuge der Betonierarbeiten hergestellt. Auf der Terrasse und den Balkonen erfolgt die Abdichtung mit einer Flachdachabdichtung inkl. der erforderlichen Hochzüge.

#### **Flachdach im Bereich der Dachterrassen (DG und Empore):**

Der Aufbau beginnend ab der Stahlbetondecke setzt sich aus einem Voranstrich, einer Dampfsperre, EPS Dämmplatten mit einer Gefälledämmung, einer Flachdachabdichtung, einer Gummigranulatmatte, die Unterkonstruktion für den Terrassenbelag und dem Terrassenbelag selbst zusammen.

(Für weiterführende Details zum Aufbau sei an dieser Stelle auf die entsprechenden Schnitte verwiesen).

### **5. Hauseingangstüre**

Ausführung der Haupt-Eingangstüre in Aluminium mit Glaseinsatz (Alu-Glas-Portal)

Eingangstüre mit seitlicher Fixverglasung und Obertürenschießer

Glas Klarglas,

innen HAT-Drücker weiß,  
außen Griffstange Niro – Länge ca. 180 cm,  
inkl. Videogegensprechanlage mit elektrischem Türöffner in seitlichem Paneel verbaut  
Brieffachanlage neben der Haustüre im Bereich der Außenfassade

## **6. Außenfenster**

Kunststofffensterprofile - Farbe innen weiß und außen mit Aluminium-Deckschale in hellgrau  
Die Fenster vom Erdgeschoß bis zur Empore werden mit einer 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung ausgeführt.

$U_w = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$   
 $R_w = 36 \text{ dB}$

Die Kellerfenster werden mit einer 2-Scheiben Wärmeschutzverglasung ausgeführt.

Ö-Norm RAL Montage der Fenster und Haustüren mit Glattstrich des Mauerwerks, sowie einer zusätzlichen Abdichtung des Mauerwerksanschlusses innen und außen mit Dichtfolie

*Ausführung und Größe siehe Ausstattungstabelle*

## **7. Fensterbänke**

Innenfensterbänke: Helopal (weiß)  
Außenfensterbänke: Alu-Color eloxiert (hellgrau)

## **8. Elektroinstallation**

Der Elektroanschluss vom Anschlusspunkt im Nahbereich der Grundstücksgrenze wird bis zum Zählerkasten im Haus (Raum Technik im Kellergeschoß) hergestellt.

Vom Hauptverteiler aus werden die jeweiligen Wohnungsverteilerkästen versorgt.

Die Elektroinstallation wird im Wohnbereich ausschließlich unter Putz verlegt.

In den Kellerräumlichkeiten kann die E-Installation teilweise auf Putz erfolgen

Der Potentialausgleich und die Erdung werden entsprechend den geltenden ÖVE-Vorschriften hergestellt.

Die Wohnungen werden bis zu den Lichtauslässen verkabelt, die entsprechenden Lichtschalter und Steckdosen montiert, jedoch die Lichtauslässe nicht mit Leuchtmittel (Lampen) ausgestattet.

Hingegen werden sämtliche Räume im Allgemeineigentum vom Errichter mit Leuchtmittel ausgestattet, wie etwa der Technikraum, der Gang, das Stiegenhaus, der Müllraum, der Hauszugang, die Tiefgarage und der allgemeine Außenbereich.

Das Gebäude wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

### **Fernsehen (TV)/ SAT Anlage:**

Die UP-TV-Auslässe (Gerätedose mit Abdeckung und Anschlussdose) mit einer Leerverrohrung in den Keller für den Kabel-TV-Anschluss oder wahlweise einer Leerverrohrung über den Technikraum als zentralen Punkt mit einer möglichen gemeinsamen SAT-Anlage am Hausdach sind vorgesehen. Die SAT-Anlage selbst ist im Leistungsumfang nicht enthalten. Der Anschluss wahlweise an die SAT-Anlage oder an ein Kabel-TV-Netz ist nicht im Leistungsumfang enthalten und ist dementsprechend von den einzelnen Wohnungseigentümer selbst herzustellen bzw. sind die anfallenden Kosten zu tragen.

### **Internet**

Jede Wohnung wird mit einer zentralen Leerverrohrung (für ein WLAN-Gerät) für den Anschluss ans Internet ausgestattet. Der Anschluss ist von den Wohnungseigentümern selbst herzustellen bzw. sind die anfallenden Kosten zu tragen.

### **Leerrohr für Elektro-Ladestation / E-Mobilitätsverteiler in der Tiefgarage (Linz AG)**

Für jede Wohnung wird ein Leerrohr vom Technikraum (Hauptverteiler mit Wohnungszähler) zu der vorgesehenen Kabeltrasse in der Tiefgarage gezogen.

Weiteres kommt in der Tiefgarage ein E-Mobilitätsverteiler der Linz AG als Vorbereitung für insgesamt 16 E-Ladestationen zur Ausführung und wird eine entsprechende Standortvereinbarung mit der Linz AG abgeschlossen.

Im Bereich der Fahrtrasse kommen Kabeltrassen zur Ausführung als Vorbereitung des Anschlusses vom E-Mobilitätsverteiler bzw. Technikraum zu den einzelnen Stellplätzen.

Der tatsächliche Anschluss bis zu einer einzelnen E-Ladestation und die Ladestation selbst ist nicht im Kaufpreis inkludiert und ist vom einzelnen Wohnungskäufer selbst zu beauftragen (vorbehaltlich der Verfügbarkeit der gewünschten Netzleistung).

Die allenfalls zusätzlich anfallende Netzanschlussgebühr für die höhere Netzleistung ist vom Wohnungseigentümer zu bezahlen.

### **PV- Anlage:**

Auf dem Hausdach kommt eine Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von ca. 5 kWp zur Ausführung. Der durch die Anlage gewonnene Strom soll vorrangig für den Allgemeinstrom verwendet werden. Alternativ ist die Einspeisung in das öffentliche Stromnetz vorgesehen.

Die Schalter und Steckdosen werden vom Typ Busch & Jäger future® linear studioweiß glänzend geliefert.



*für weitere Informationen zur Elektroausstattung siehe Ausstattungstabelle*

## **9. Heizung & Sanitärinstallation**

Das Gebäude wird an ein bestehendes Fernwärmenetz (Linz AG) angeschlossen. Der gesamte für die Heizung und Warmwasserbereitung benötigte Energiebedarf wird ausschließlich über den Fernwärmeanschluss gedeckt. Es wird hiermit ausdrücklich festgehalten, dass im Gebäude selbst keine Heizanlage zur Ausführung kommt.

Die Wärmeabgabe der Heizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit den für den jeden Raum berechneten und optimierten Verlegeabständen.

Ein Raumthermostat mit Wochenprogramm wird im Wohnraum der Wohnung platziert und dient zur Regelung der Beheizung. Von der zentralen Wohnungsstation bzw. Fußbodenverteilerkasten in der Wohnung ist jeder Wohnraum getrennt manuell regelbar.

Der Wärmeverbrauch (Heizung und Warmwasser) wird verbrauchsabhängig je Wohneinheit durch geeichte Wärmemengenzähler gemessen. Die dafür benötigten Wärmemengenzähler werden von einem von der Hausverwaltung zu beauftragenden Ablesunternehmen auf Mietbasis den Eigentümern zur Verfügung gestellt.

Heizungs-Verteilleitungen – egal ob „auf Putz“ oder „unter Putz“ verlegt – werden nach dem Stand der Technik

mit einer Wärmedämmung versehen.

Alle sicherheitstechnischen Einrichtungen werden nach der aktuell gültigen Norm ausgeführt.

## **10. Innenputz**

Der Innenputz wird in Kalk-Gips als „Glätter“ malerfertig ausgeführt. In den Feuchträumen kommt ein Kalk-Zementputz als „Reiber“ bzw. ein Gips-Zementputz zur Ausführung. Die Kellerwände werden mit Ausnahme der Ziegelwände und des Stiegenhauses roh belassen.

## **11. Fußbodenaufbau**

In den Wohnbereichen setzt sich der Fußbodenaufbau aus der Stahlbetondecke, einer Beschüttung, Trittschall-dämmplatten (TDPL), einer PAE-Folie und einem 7 cm starken Heizestrich zusammen.

## **12. Sonnenschutz**

Vorsatzrollladen mit Putzträger / Alupanzer

Kasten und Schienen in hellgrau

Panzer in hellgrau

Bedienung elektrisch mit Schalter ("RO+E") bzw. zweigeteilt elektrisch steuerbar ("RO+2E")

Raffstores bei einzelnen Elementen (siehe im Plan „RAF+E“ bzw. zweigeteilt steuerbar bei der Hebeschiebetüre ("RAF+2E"))  
Raffstores Z 90 K, 90 mm Lamelle beidseitige gebördelt und z-förmig profiliert und mit einem Dichtungskeder versehen, Lamellenfarbe in hellgrau in Anlehnung an die Rollläden, Aluminium Kasten aus 2mm Alu, außen beschichtet in hellgrau in Anlehnung an die Fenster, die Bedienung erfolgt elektrisch über Schalter

### **nicht enthalten:**

Insektenschutz (Wahlposition)

*für weitere Informationen zu Lage und Anzahl siehe Ausstattungstabelle*

## **13. Maler**

Sämtliche Decken und Wände werden mit einer einfarbigen weißen atmungsaktiven Mineralfarbe gestrichen, sowie Elementdecken, Stahlbetonträger und Stützen zuvor malerfertig gespachtelt. (Qualität 2 - Standard lt. Innenputznorm; Schattenfreiheit bei Streiflicht kann nicht erreicht werden; bei höheren Anforderungen wie etwa bei indirekter Beleuchtung wird eine Streiflichtspachtelung empfohlen (Wahlposition))

## **14. Terrassen- /Balkonbelag**

Bei den Terrassen und Balkonen kann der Käufer zwischen einem glatten Lärchenbelag (Hinweis: bitte rasche Verwitterung und Schiefergefahr beachten), einem Belag aus einem Kunststoff-Hohlkammernprofil auf Basis von Bambus ("WPC" bzw. "BPC") in unterschiedlichen Farben (Hinweis: bitte Überhitzungsgefahr bei dunklen Farbtönen im Sommer beachten) und einem keramischen Fliesenbelag (bitte ebenfalls Überhitzungsgefahr beachten) ohne Mehrpreis auswählen.

*zur Auswahl der verschiedenen Standardmuster siehe Prospekt zum Projekt*

## **15. Kellerabteile**

Bei den wohnungszugehörigen Kellerabteilen kommt ein Kellertrennsystem aus Stahlblechen inklusive einer Stahlblechtüre, die durch ein Vorhängeschloss gesichert ist und mit dem Wohnungsschlüssel versperrbar ist, zur Ausführung. Weiteres werden die Kellerabteile mit einem Lichtauslass verkabelt sowie mit jeweils einer Steckdose ausgestattet.

für weitere Informationen zu Lage und Anzahl siehe Ausstattungstabelle

## **16. Außenputz**

Vor Beginn der Putzarbeiten an der Fassade wird ein entsprechendes Putzgerüst hergestellt und über die gesamte Dauer der Putzarbeiten vorgehalten.

Als Wärmedämmung kommt ein 20 cm starkes Wärmedämmverbundsystem (WDVS, Vollwärmeschutz) zur Ausführung. Darauf wird ein einfarbiger Reibeputz in einem gedeckten weiß ohne Faschen hergestellt.

Die farbliche Gestaltung der Fassade obliegt dabei ausschließlich dem Bauträger, wobei die für die Werbung verwendeten Außenvisualisierungen als Entscheidungsgrundlage dienen.

## **17. Schlosser & Glaser**

Auf den Balkonen im 1. und 2. OG kommt jeweils ein Geländer als verzinktes und pulverbeschichtetes Streckmetall zur Ausführung. In der Empore wird innenseitig ein verzinktes und pulverbeschichtetes Flachstahlgeländer montiert.

Die Innengeländer im Stiegenhaus (KG - Empore) werden einseitig aus beschichteten Stahlgeländern mit aufgesetztem Edelstahlhandlauf bzw. teilweise als Mauerbrüstung mit einem einseitigem Edelstahlhandlauf ausgeführt.

## **18. Fliesen**

Verlegen der Bodenfliesen im Bad, WC, Vorraum, Diele bzw Gang und AR - Brera 45/45 cm in 6 Farben (siehe Muster) oder gleichwertiges im Falle einer Produktionseinstellung

Verlegen der Wandfliesen Arpa Pearl Home 60/30 cm im Bad und WC; Auswahl von 6 Farben (siehe Muster) oder gleichwertiges im Falle einer Produktionseinstellung

Die Wände im Bad und WC werden grundsätzlich bis auf eine Höhe von 1,20 m verflieset, im Duschbereich bis auf 2,10 m.

Der obere Abschluss der Wandfliesen erfolgt mit einer Acryl-Fuge.

Die Fugenausbildung zwischen Boden- und Wandfliesen/Sockelleiste erfolgt in Silikon (Wartungsfuge).

Liefen und versetzen der Schlüterschienen im Bereich der Übergänge zwischen unterschiedlichen Bodenbelägen

### **Fliesenauswahl - Vorlagemuster:**

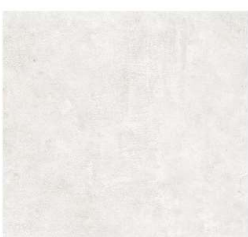
#### **Bodenfliesen:**



ANTRACITA



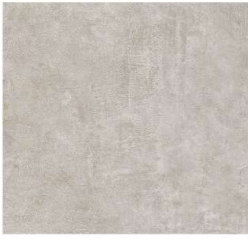
ARENA



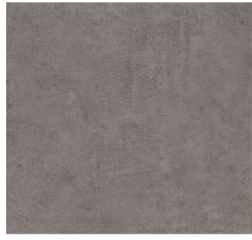
BLANCO



CEMENTO

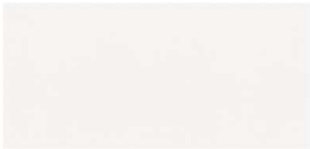


GRIS



TAUPE

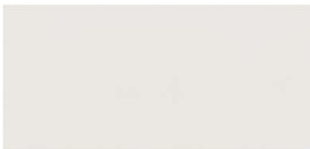
**Wandfliesen:**



WHITE MATT



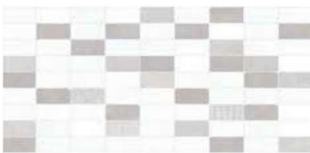
BUMP MATT



GREY MATT



BEIGE MATT



DECORO GRIGIO



DECORO BEIGE

**19. Parkettboden bzw. Vinylboden**

Verlegen des Parkett- bzw. Vinylbodens (schwimmende Verlegung) je nach Käuferwunsch im Wohnraum, im Schlafzimmer und in den Kinderzimmern bzw. im Büro

**Parkett - Landhausdiele:**



*Eiche Natur  
(geölt oder lackiert)*



*Eiche braun geölt*



*Eiche weiß geölt*



## Vinylboden:



*Wildeiche Creme*



*Eiche Nordsee*



*Eiche Fox Nox*



*Wildeiche Sierra*



*Eiche Helsinki*



*Eiche Stonewashed*



*Wildapfel*

## **20. Bodenbeschichtung in den Kellerräumen**

In den Keller- u. Nebenräumen kommt mit Ausnahme des Stiegenhauses (Fliesen) eine Estrichbeschichtung zur Ausführung.

## **21. Wohnungseingangstüre**

Als Wohnungseingangstüre kommt eine weiße Holztüre mit einer glatten Oberfläche, einem Drücker innen und einem Knopf außen (beides aus Edelstahl) zur Ausführung.

Die Türe erfüllt die erhöhten schalltechnischen Vorschriften und wird den Anforderungen der Feuerwiderstandsklasse EI2 30 sowie der Widerstandsklasse WK II gerecht.

Weiteres wird die Türe mit ihrer 3-fach Verriegelung für die Zentralschließanlage vorbereitet.  
Der Wohnungseingangstürstock wird als Stahl-Umfassungszarge mit einer lackierten Oberfläche ausgeführt.

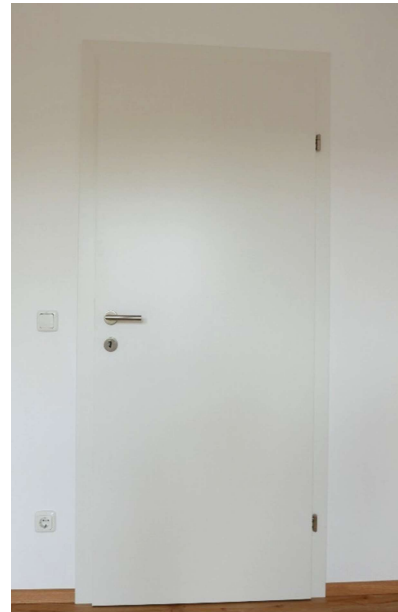
## **22. Innentüren**

Türblatt - Innenlage aus Röhrenspan  
Holzzarge soft line  
glatt lackiert in weiß  
2 Stk. Bänder glanzverzinkt  
Drückergarnitur Edelstahl matt fertig montiert



### **nicht enthalten:**

Verglasung, Sprossen, o.ä. (Wahlposition)



*siehe Ausstattungstabelle bzw. Grundriss für Anzahl der Türen*

## **23. Sanitäre Einrichtung:**

### **Küche:**

Anschluss/Abfluss für Küchenabwäsche, Geschirrspüler-Kaltwasseranschluss und Abflussleitung

### **WC:**

Wandhängendes Laufen Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten und Unterputzdrückergarnitur mit Wasserstopp

Keramik-Handwaschbecken Marke Laufen Pro 48 x 27 cm, weiß, Kalt-Warmwasser, Einhandmischer

### **Bad:**

#### Dusche:

Die Brauseanlage kommt in unterschiedlicher Größe als barrierefreier (ohne Stufe) Duschbereich mit einer Rinne als Abfluss zur Ausführung. Als Abschluss dient entweder eine einseitige Glaswand ohne Türe oder eine Kombination aus einer Glaswand mit einer Türe aus Glas.

Unterputz Brausemischer in Chrom

Brausegarnitur bestehend aus: Wandstange 60cm, Basicjet 2-Handbrause, Brauseschlauch 175 cm, Chrom, mit Seifenschale

und/ oder je nach Wohnung (siehe Grundriss bzw. Ausstattungstabelle):

#### Badewanne:

Kunststoff-Badewanne weiß (170 cm)

Wannenmischer: Unterputzausführung inkl. Unterputzteil mit Brauseanschluss

Brausegarnitur für Badewanne: Brauseschlauch mit verstellbarer Handbrause und Brausehalter

Keramik-Waschtisch Laufen Pro 85 cm mit seitlichen Ablagen  
Einhandmischer mit Ablaufgarnitur, Chrom, mit Keramikkartusche und flexiblen Anschlüssen

Waschmaschinenauslaufhahn DN15 1/2' poliert, Chrom, inkl. Schlauchverschraubung  
HL Einbausifon für Waschmaschine DN50/40 (bei allen Wohnungen im Badezimmer)

#### **Außenbereich:**

frostsichere Gartenarmatur Kemper im Außenbereich bei allen Wohnungen

Die bezeichneten Marken sind nur exemplarisch genannt und können im Falle einer Produktionseinstellung durch gleichwertige Artikel anderer Marken ersetzt werden.

*für weitere Informationen und graphische Darstellungen siehe Ausstattungstabelle bzw. Prospekt*

## **24. Aufzugsanlage**

Errichtung einer Aufzugsanlage  
Erfüllung der behördlichen Auflagen, barrierefreie Ausführung  
Teleskop-Schiebetüren, Edelstahlkabine und Türen, Spiegelfront ab 80 cm bis 220 cm,  
Haltegriffe in Edelstahl, Kabinen- und Etagentableau, Lichtvorhang, Schließkraftbegrenzer,  
Brandfallsteuerung und Notrufkommunikation lt. Vorschrift

8 Personen oder 630 kg, 1m/s, Betonschacht schalrein, Zugänge einseitig, geringe Geräusentwicklung,  
Tragrahmen als Stahlprofilkonstruktion mit Gleitführungen und automatischen Führungsschienenöler.  
5 Haltestellen (von KG - DG), Über- und Unterfahrt lt. Vorschrift, TÜV- Abnahme und Einholung  
der Benützungsbewilligung

## **25. Außenanlagen**

### **TG-Rampe, Stellplätze in der Tiefgarage**

Die Abfahrtsrampe bzw. die Stellplätze in der Tiefgarage werden asphaltiert.

### **Hausvorplatz, Eingangsbereich und Gehweg zum Spielplatz**

Der Bereich unmittelbar vor der Hauseingangstüre, der Zugang zum Haus sowie der Gehweg zum Spielplatz werden mit Granitplatten ausgelegt.

### **Einfriedung**

Als Einfriedung kommt in jenen Bereichen, wo nachbarseitig noch kein Zaun/ Einfriedung vorhanden ist, ein dunkelgrauer Doppelstabmattenzaun (H=125 cm) zur Ausführung.

### **Müll**

Im Bereich neben der Tiefgaragenabfahrt wird ein abgeschlossener Raum für die Aufbewahrung der Mülltonnen vorgesehen. Der Raum wird mit Lärchenholzdielen wandseitig mit offenen Fugen ausgeführt (ACHTUNG: Regeneintrag bzw. Frost durch offenen Querschnitt).

### **Traufenausbildung:**

Ausbilden der Traufe mit Traufenschotter inkl. der Rasenleistensteine als Begrenzung

### **Kinderspielplatz:**

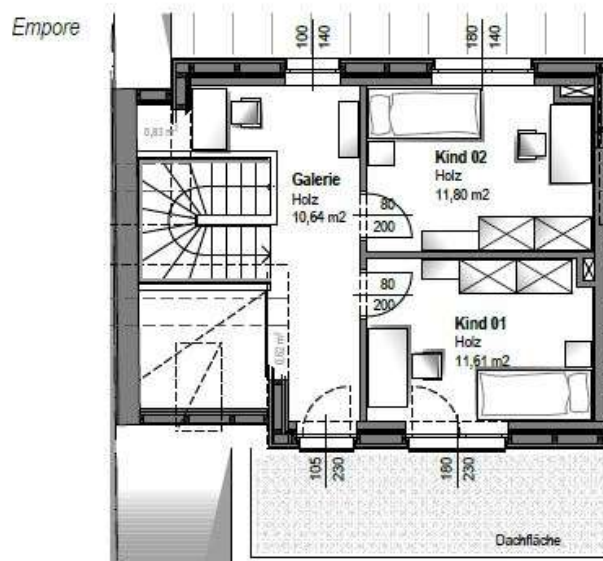
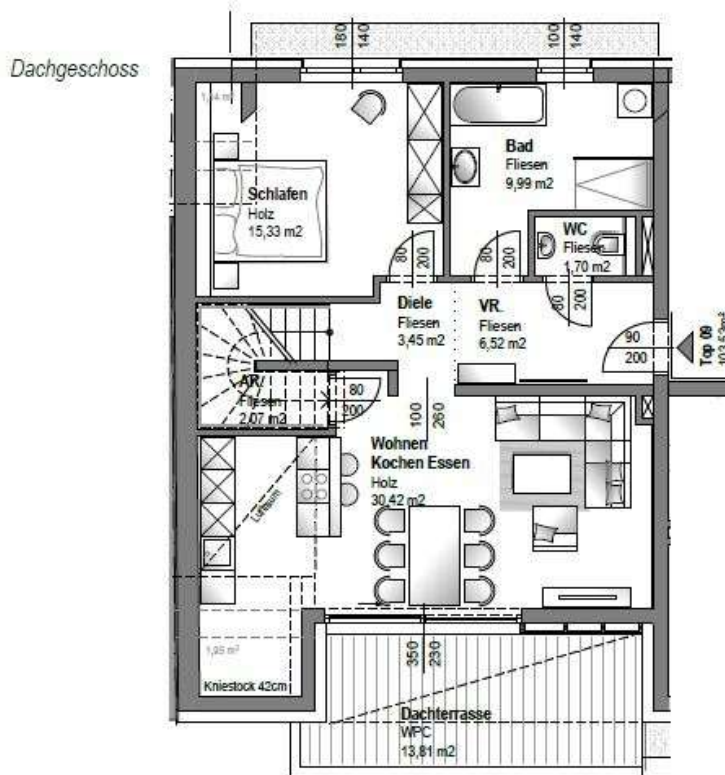
Der Kinderspielplatz wird mit den folgenden Spielgeräten und sonstigem Zubehör ausgestattet:  
Sandkiste, Schaukel, Doppelbank mit Tisch, Sitzbank beim Hauszugang und ein Müllkorb

Linz | Rosenauerstraße 12-14

Top 09

Wohnfläche: 104 m<sup>2</sup> - Dachgeschoß/Empore

4 - Zimmer Wohnung mit einer Dachterrasse, einem Tiefgaragen-Stellplatz und einem Kellerabteil



**Ausstattungstabelle**

**Top 09**

	Vorraum	Diele	Küche	Esszimmer	Wohnzimmer	Bad	WC	Abstellraum	Schlafzimmer	Galerie	Kinderzimmer 1	Kinderzimmer 2	Wohnfläche gesamt	Dachterasse	Tiefgaragenstellplatz	Kellerabteil
Größe (m²)/ Anzahl	6,5	3,5		30,4		10	1,7	2,1	15,3	10,6	11,6	11,8	<b>103,53</b>	13,8	1	5,1
<b> Fenster, Terrassentüren</b>																
350 x 230 cm Hebeschiebetüre				1												
180 x 230 cm Dreh-Kipp-Türe mit Fixelement u. Geländer											1					
105 x 230 cm Dreh-Kipp-Türe m. Geländer										1						
100 x 140 cm Dreh-Kipp-Fenster						1				1						
100 x 80 cm Schwingfenster elektr. offenbar										1						
180 x 140 cm Dreh-Kipp-Fenster									1			1				
<b> Sonnenschutz</b>																
Raffstores elektr. mit zwei Schalter				1												
Rollläden elektr. mit Schalter						1			1	3	1	1				
<b> Elektroinstallation</b>																
Lichtauslass	1	1		4	2	1	1	1	2		1	1		1		1
Ausschalter				2	2	1	1				1	1		1		1
Wechselschalter				4					3	2						
Bewegungsmelder	1	1													x	
1-er Schukosteckdose	2	1		4	2		1	4	2	2	2			1		1
2-er Schukosteckdose	1			2	1					1	1	1				
3-er Schukosteckdose				1												
Starkstromanschluss Küche				1												
Leerverrohrung TV				1					1	1	1	1				
Leerverrohrung Medien	1															
Leerverrohrung Internet				1					1	1	1	1				
Leerverrohrung E-Ladestation															1	
Klingel/ Videogegensprechanlage				1												
Raumcontroller - Heizung				1												
<b> Sanitäre Einrichtung</b>																
Laufen Tiefspül- Hänge WC							1									
Laufen Handwaschbecken 47 cm							1									
Laufen Pro Waschtisch 85 cm						1										
Dusche mit Edelstahlrinne als Ablauf und Duschwand aus Glas						1										
Unterputzarmaturen Dusche						1										
Kunststoffbadewanne 1,7 m						1										
Unterputzarmaturen Badewanne						1										
Waschmaschinenanschluss						1										
Küchenanschluss				1												
Abluft Limodor m. Nachlaufrelais						1	1									
Außenarmatur Kemper														1		
<b> Bodenbelag / Türen</b>																
Feinsteinzeug	x	x				x	x	x								
Parkett / Vinylboden				x					x	x	x	x				
Lärchenbelag/ WPC/ Keramik														x		
Anzahl Türen	WET					1	1	1	1		1	1				

Linz | Rosenauerstraße 12-14

Top 09

Neuhofen an der Krems, am 22.10.2023

Auf- bzw. Minderpreis

Allgemein

Rohbau

"belagsfertig"

"schlüsselfertig"

Summe Auf- bzw. Minderpreis 0,00 €

.....  
Auftraggeber

.....  
Auftragnehmer

*Linz | Rosenauerstraße 12-14*

Top 09

Neuhofen an der Krems, am 22.10.2023

<b>Hauptkosten:</b>	anteilige Grundstückskosten	enthalten
	schlüsselfertige Ausführung	€ 784.000,00
	Auf-/ Minderpreis	€ 0,00
 <b>Sonstige Kosten:</b>		
	Wasseranschluss	enthalten
	Stromanschluss	enthalten
	Kanalanschluss	enthalten
	Straßenaufschließung	enthalten
	Medienanschluss	nicht enthalten
		<hr/>
<b>Fixpreis</b>		<b>€ 784.000,00</b>

**Nebenkosten:**

- +3,5 % Grunderwerbsteuer (vom Kaufpreis + Vertragserrichtungskosten)
- +1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr (vom Kaufpreis + Vertragserrichtungskosten)
- +1,44 % Vertragserrichtungskosten, treuhändige Abwicklung (incl. USt)
- + Barauslagen des Vertragserrichters: u.a. Kontoführungskosten, Gerichtsgebühren

Der Auftraggeber (Käufer) und der Auftragnehmer (Verkäufer) beauftragen hiermit den Notar Dr. Gernot Eicher, Mayrhansenstr. 17, 4060 Leonding, mit der Vertragserrichtung und der Vertragsabwicklung.

**Ratenplan:**

Zahlung nach Ratenplan B gemäß § 10 Abs. 2 Bauvertragsgesetz:  
 Sicherstellung des Kaufpreises gegenüber dem Treuhänder durch Hinterlegung einer Bankgarantie oder Überweisung des Kaufpreises auf das Treuhandkonto

10%	bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung
30%	nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs
20%	nach Fertigstellung der Rohinstallation
12%	nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung
17%	nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes
9%	nach Fertigstellung der Gesamtanlage
2%	bei Abnahme (Bankgarantie wird bei Abnahme ausgehändigt)

.....