

BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG eines NIEDRIGENERGIEHAUSES

Projekt: 4030 Linz - Am Steinbühel 32 a-e

Stand: April 2025

Hinweis:

Die nachstehende Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt nur sinngemäß.
Vertragsinhalt ist jene Ausführung, wie sie bereits vorhanden ist und besichtigt werden kann.

Am Steinbühel 32a und 32c ist eine Wärmepumpenheizung mit Wärmepumpenkompaktgerät Stiebel Eltron Type LWZ mit 200 Liter Warmwasserboiler und kontrollierter Wohnraumlüftung ausgeführt.

Am Steinbühel 32b, 32d und 32e ist eine Wärmepumpe Vaillant mit Kühlfunktion und Warmwasserboiler ausgeführt.

Eine Leerverrohrung für Photovoltaik und eine Stromleitung zum Parkplatz für eine Wallbox ist bei jedem Haus vorbereitet.

AUSSENANLAGEN

Erdarbeiten

Alle notwendigen Erdarbeiten zur Fundamentierung sowie für das Verlegen der Anschlussleitungen für Wasser, Strom, Kanal, Gas.

Grünflächen

Rasenflächen grob planiert, ohne Rasensamen.

Für die Versickerung der Dachwässer werden gem. baubehördlicher Vorschrift des Magistrat Linz Sickermulden oder Sickerkoffer hergestellt (lt. Plan).

Stellplätze/Gehwege/Vorplätze

Befestigter Zugang sowie Stellplätze und Zufahrt (lt. Lageplan) ausgeführt mit Betonpflaster oder Asphaltierung inkl. notwendigem Unterbau.

Traufenschotter

Traufenschotterstreifen mit Rundkies entlang der Fassade im Bereich der nicht befestigten Gartenflächen ausgeführt.

Terrassen

Terrassenunterbau grob geschottert und Plattenbelag

FUNDAMENTE

Fundamentplatte

Stahlbetonplatte inkl. Bewehrung bzw. Faserbetonplatte, ausgeführt lt. Statik. Oberfläche roh abgezogen.

DECKEN

Geschossdecke

Geschoßdecke in Stahlbetonbauweise inkl. erforderlicher Bewehrung, lt. Statik. Oberfläche roh abgezogen. Deckenaufbau mit Trittschalldämmung und Estrich, sowie falls technisch notwendig darunterliegender Ausgleichsschüttung. Untersicht gespachtelt/verputzt.

Bei technischer Notwendigkeit z.B. auf Grund von Leitungsführungen werden in Teilbereichen (z.B. Vorraum,...) abgehängte Decken bzw. Verkleidungen aus Gipskartonplatten ausgeführt – dadurch geringere Raumhöhe.

DÄCHER

Flachdach

Flachdach wärmegedämmt, als Foliendach oder in Schwarzdeckung ausgeführt. Randeinfassungen, Übergangsverblechungen, Abfallrohre, u.dgl. aus verzinktem oder pulverbeschichtetem Blech.

WÄNDE

Außenwände

Tragende Bauteile in Ziegelmassivbauweise aus 20cm dickem Hochlochziegelmauerwerk ausgeführt. Darauf wird Wärmedämmverbundsystem-Fassade aufgebracht.

Tragende Innenwände

Ausgeführt in Ziegelmassivbauweise, Dicke nach statischen Erfordernissen, verputzt

Nichttragende Innenwände

Ausgeführt in Ziegelmassivbauweise, aus 10 cm dickem Hochlochziegelmauerwerk, verputzt

Reihenhaustrennwände

In Ziegelmassivbauweise 2-schalig, aus 17cm Hochlochziegelmauerwerk oder in Stahlbetonbauweise. Falls technisch nötig mit zusätzlicher Vorsatzschale ausgeführt.

Schachtverkleidungen und Vorsatzschalen

Wo technisch notwendig, ausgeführt mit Trockenbaukonstruktionen oder gleichwertigem.

TREPPEN

Rohtreppe aus Stahlbeton

TÜREN und FENSTER

Eingangstüre

wärme gedämmte Aluminiumkonstruktion

Farbe: in der Regel innen und außen weiß.

Fenster

Kunststoff-Fensterkonstruktion mit 3 Scheiben – Isolierverglasung laut Energieausweis. Ausführung mit Dreh-, Drehkippschlag oder als Fixverglasung.

Farbe: in der Regel innen weiß außen weiß.

Bei jenen Fenstern wie besichtigt sind Raffstoreeinbaukästen inkl. Elektrozuleitung in der Wärmedämmverbundsystem-Fassade vorbereitet.

Fensterbänke außen

Außensohlbänke aus beschichtetem Alu-Blech.

Fensterbänke innen

Innenfensterbänke aus Werzalit oder gleichwertig, Farbe weiß.

ELEKTROINSTALLATIONEN und SCHWACHSTROMVERSORGUNG

Steckdosen und Lichtauslässe

Schalter- und Steckereinheiten samt Abdeckungen

Farbe: reinweiß

Elektrotechnik Grundinstallation:

Es sind für jede Wohneinheit ein Zählerkasten, die notwendige Heizungszuleitung sowie eine Heizungsregelung vorgesehen.

Eine Blitzschutzanlage ist nicht vorgesehen.

Die Elektro- bzw. Schwachstrom-Standardausstattung:

Die Fassungen und Beleuchtungskörper in sämtlichen Räumen sind von den Käufern selbst beizustellen und zu montieren.

TELEKOM/KABEL-TV/INTERNET

Soweit auf dem Grundstück verfügbar, werden die Anschlussleitungen bzw. Leerverrohrungen für Telekom/Kabel-TV/Internet bis zum Haus hergestellt.

Der Anschluss selbst erfolgt auf eigenen Wunsch, Veranlassung und Kosten durch den/die Käufer selbst in Abstimmung mit dem Netzbetreiber.

HEIZUNG/WARMWASSER

Heizung

Heizung und Warmwassererzeugung mittels Wärmepumpe.

Wärmeverteilung mittels Fußbodenheizung (Niedertemperatursystem) im Estrich verlegt.

Fußbodenheizungsverteiler in Weiß (Stahlblech) an technisch günstiger Stelle situiert.

SANITÄREINRICHTUNGEN

Sanitär – Rohinstallation

- Küche: Warm- und Kaltwasseranschluss sowie Ablauf für Spüle
- Bad: Jeweils Warm- und Kaltwasseranschluss sowie Ablauf für: 1 Waschbecken, 1 Badewanne, 1 Dusche
Wenn im Plan dargestellt: UP-Spülkasten für 1 WC im Badezimmer. Aus Energiespargründen werden keine Zirkulationsleitungen ausgeführt.
- WC: UP-Spülkasten für 1 WC, 1 Handwaschbecken

Jede Wohneinheit verfügt über einen Waschmaschinenanschluss entweder im Badezimmer oder Technikraum (lt. Plan).

Im Bereich der Erdgeschoßterrasse wird eine frostsichere Außenarmatur ausgeführt.

Allgemeine Hinweise:

Änderungen der Planung aufgrund technischer und/oder statischer Notwendigkeiten und/oder behördlicher Vorschriften sind ausdrücklich vorbehalten. Technische und qualitative Änderungen die sich aufgrund der Polier- und/oder Detailplanung, sowie durch den Ausschreibungs- und Vergabeprozess ergeben können sind ausdrücklich vorbehalten, sofern damit keine Qualitätsminderungen verbunden sind.

Energieausweis

Für jede Wohneinheit wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ein Energieausweis erstellt.

Falls durch Änderungen und Sonderwünsche der/des Käufer(s) eine Neuberechnung notwendig wird, sind diese Kosten vom Käufer/von den Käufern direkt zu tragen.

Nutzwertgutachten

Für jede Liegenschaft wird ein Nutzwertgutachten erstellt.

Falls durch Änderungen und Sonderwünsche der/des Käufer(s) eine Neuerstellung notwendig wird, sind diese Kosten vom Käufer/von den Käufern direkt zu tragen.

Das Abgehen von der Schriftform bedarf der Schriftlichkeit.

Bitte beachten Sie auch jene Leistungen, welche nicht unter die Gewährleistung fallen, das sind unter anderem:

- Verschleißteile, wie z.B. Dichtungen an Installationen, etc.
- Nachjustierungen und Einstellungen von beweglichen Teilen wie z.B. Fenster, Türen, etc.
- Estriche liegen auf Wärme- und Trittschalldämmung auf, die aufgrund des Erfordernisses weich und somit zusammendrückbar sind. Das Aufreißen von Dehnungsfugen (Silikonfugen bei Sockelleisten, etc.) durch Estrichsenkungen ist daher kein Gewährleistungsanspruch. Dasselbe gilt für dauerelastische Verfugungen im Sanitärbereich.
- Generell sollten Silikonverfugungen möglichst trocken gehalten werden, um Schimmelbildungen zu vermeiden.
- Elastische Verfugungen (z.B. Silikonfugen) sind aufgrund ihrer stofflichen Eigenschaften als Wartungsfugen anzusehen und gelten daher nicht als Abdichtung.
- Durch das allmähliche Austrocknen von Neubauten treten Bautrocknungserscheinungen in Form von Rissen auf oder diese entstehen durch übliche Setzungen. Diese Risse sind unvermeidlich. Deshalb können solche Risse, sofern diese keinen größeren Umfang annehmen oder Bewegungsfugen (Anschlussfugen verschiedenartiger Baustoffe) nicht als Mangel gewertet werden. Die Ausbesserung solcher Risse einschließlich der Folgearbeiten (Malerarbeiten, Belagsarbeiten, etc.) obliegen der/dem Käufer (in). Während der Ausscheidung der Baufeuchte in den ersten zwei bis drei Jahren wird als Erstausrüstung empfohlen keine Tapeten zu verlegen oder dichte Anstriche durchzuführen.
- Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse kann es nach Regenfällen und Schneeschmelze zu Stauwasser-, Lackenbildungen und daraus folgend zu stärkeren Vermoosungen kommen.
- Die Reinigung der Oberfläche (z.B. Türen, Fenster, Glas, etc.) ist mit geeigneten Mitteln und Materialien durchzuführen. Für Kratzspuren nach Übergabe der Wohnungen kann keine Haftung übernommen werden.
- Generell können Gewährleistungsansprüche nur dann durchgesetzt werden, wenn die erforderlichen Wartungs- und Pflegemaßnahmen in ausreichendem Maße durchgeführt wurden.

Im Bereich der Installation bzw. in der Nähe des Elektroverteilers dürfen keine Befestigungen (Haken, Schrauben, Nägel, etc.) montiert werden, da in diesem Bereich die Hauptzuleitung und die Verkabelung unter Putz zusammengezogen sind.

ACHTUNG: Unter dem Estrich ist die Fußbodenheizung verlegt. Das Anbohren des Estrichs (für Türstopper, WC-Montage, etc.) soll nur mit größter Sorgfalt erfolgen.

Weiters ist noch zu bemerken, dass Außenwände nach Möglichkeit nicht mit dicht anschließenden Wandverbauten versehen werden dürfen, da ansonsten das „Ausdiffundieren“ verhindert wird und dies in Folge zu Kondensatschäden führen kann. Sind solche Verbauten unvermeidlich, so müssen sie mit Lüftungsschlitzen und Wandabstand zur Hinterlüftung ausgebildet werden. Ähnliches gilt bei Vorhangschienen und Wandblenden.

Beachten Sie bitte, dass die Wohnobjekte in Handarbeit hergestellt werden und somit durchaus übliche und innerhalb der Norm liegende Maßabweichungen gegenüber den Plänen auftreten können. Planabweichungen im Zentimeterbereich sind im Hochbau durchaus nicht auf Schlampigkeit zurückzuführen. Deshalb sollten generell für weitere Arbeiten (Tischler, etc.) Naturmaße genommen werden.

Änderungen der Ausführung und Ausstattung aus technischen Gründen bzw. auf Grund von Vorschriften der Baubehörde und der Wohnbauförderung bleiben vorbehalten, ebenso Plananpassungen im Zuge der Polierplanerstellung. Die angegebenen Fabrikate sind beispielhaft angeführt. Der Bauträger ist berechtigt, gleichwertige Produkte zu liefern und einzubauen.

Bilddarstellungen, Visualisierungen und Plandarstellungen

Bilddarstellungen und Visualisierungen des Projektes haben immer nur Symbolcharakter – ein Anspruch auf bestimmte Materialien, bestimmte Ausführungen, einen bestimmten Leistungsumfang und/oder eine bestimmte Farbgestaltung ist dadurch nicht ableitbar.

Verkaufs-und/oder Einreichpläne enthalten zum Teil optionale Ausstattungen, die soweit sie nicht explizit in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführt sind, ohne weitere Vereinbarung nicht im Leistungsumfang enthalten sind.

Anschlusskosten:

Die Anschlusskosten Kanal, Wasser, Strom, Gas usw. sind im Kaufpreis enthalten.

Alle Kosten der baulichen Herstellung der Anschlüsse (Strom/Wasser/Kanal/Straßenaufschließungskosten etc., und die Kosten, welche seitens der Behörden bzw. Energieversorger wie z.B. durch das Magistrat der Landeshauptstadt Linz bzw. durch die Linz AG auf Grund der Errichtung des Kaufobjektes vorgeschrieben wurden bzw. werden) sowie die damit im Zusammenhang stehenden öffentlich-rechtlichen Anschlussgebühren sind im Kaufpreis enthalten.

Stromzähler und Wasseruhr:

Die Häuser werden ohne Stromzähler und Wasseruhr übergeben. Die Stromzähler und Wasseruhr sind nach Übernahme der/des Käufer(in) direkt bei den Versorgungsunternehmen zu beantragen.

Irrtümer und/oder Änderungen:

Irrtümer und/oder Änderungen vorbehalten.