

Wohnen mit Bergblick in Eggelsberg

Bau- und Ausstattungsbeschreibung



Lage

In der Region Seelentium im Innviertel, werden in **ruhiger Lage am Ortsrand** der Marktgemeinde Eggelsberg **35 exklusive Eigentumswohnungen** in Baumeisterqualität (**Ziegel massiv**) errichtet.

Durch die Aufteilung auf **vier Gebäude** entsteht ein netter Siedlungscharakter, der ein angenehmes Wohnumfeld bietet. Alle Häuser verfügen über einen **Lift**, welcher es ermöglicht alle Etagen, vom Untergeschoss bis hin ins 2.OG, **barrierefrei** zu erreichen. Im Untergeschoß befindet sich die gemeinsame Tiefgarage, die jeweils 2 Gebäude über ein gemeinsames Stiegenhaus (Lift) verbindet.

Für jede Wohnung stehen jeweils **2 Tiefgaragenplätze** zur Verfügung.

Der Ortskern von Eggelsberg ist fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Eggelsberg ist eine aufstrebende Gemeinde und bietet neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen einige Sporteinrichtungen, sowie viele Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Die Ausstattung bietet **gehobenen Standard**, während die **ökologische Bauweise** dem aktuellsten Umweltstandards entspricht. Die Wohnungen werden mit modernen Fliesen und Parkettböden in verschiedenen Varianten angeboten, was für Individualität sorgt. Weiters werden die Räume durch die **großen Fensterfronten** mit viel Licht durchflutet. In allen Wohn- und Schlafräumen sind die Fenster mit einer elektrischen Beschattung (Raffstore) ausgestattet. Die Bäder besitzen schöne, bodenebene Glasduschen.

1. Technische Beschreibung

1.1 Allgemein

Die Decken- und Wandstärken, Materialwahl, Stahleinlagen sowie Mörtelgüten werden entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt.

Der Schallschutz wird nach den derzeit gültigen Bestimmungen ausgeführt.

Der Wärmeschutz wird gemäß den Anforderungen der oberösterreichischen Wärmeschutzverordnung durchgeführt.

1.2 Entwässerung

Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Regenentwässerung erfolgt mit Sickerschächten am Grund.

1.3 Gründung der Fundierung

Fundamente und/oder Bodenplatten in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.

1.4 Keller

Umfassungswände in Stahlbeton WU 30cm, Wandstärken und Geschosshöhen nach Plan. Kellerabteile teilweise mit offenen Kellertrennwänden aus Holz. Der Boden ist aus geschliffenen Beton mit einer diffusionsoffenen Versiegelung. Die Leitungen verlaufen Aufputz, teilweise aufgrund technischer, oder planerischer Notwendigkeiten auch durch die individuellen Keller. Die privaten Kellerabteile sind mit dem Wohnungsschlüssel absperrenbar.

1.5 Außenwände ab Erdgeschoss

Wienerberger Planziegel 38cm W.i (mit integrierter Mineral -Steinwolle Dämmung)

Dachgeschoss: 20cm Ziegel mit Wärme gedämmter hinterlüfteter Holzfassade in Lärche – Farbe nach Wahl des Bauträgers.

Wahlweise alternativ: Ausführung der Außen- u. Innenwände in Holzriegelbauweise

1.6 Wohnungstrennwände

Ausführung der Wohnungstrennwände erfolgt mit Betonwände bzw. Schallschutzziegel mit Beton verfüllt.

Einseitig mit Dämmplatten als Putzträger und Innenputz, Wandstärken nach Plan.

1.7 Nichttragende Innen- u. Zwischenwände

Ziegelmauerwerk, Wandstärken nach Plan

1.8 Geschossdecken über Wohnräumen

Stahlbeton-Fertigteildecke (Element-Plattendecke mit Überbeton)

1.9. Stiegenanlage/ Laubengänge

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über freie, unbeheizte Laubengänge und gerade Treppenläufe, Ausführung in Fertigteil-Sichtbeton.

Ausführung der Laubengänge in Beton.

Bodenbelag: Pflasterplatten grau oder Keramikplatten mit offenen Fugen im Splittbett verlegt.

1.10 Balkone

Betonfertigteile mit Überbeton und mit Isokorb (therm. Trennung) an Decke angebunden. Balkonuntersicht weiß gemalt. Zwischen den Fußböden im Innenraum und dem Balkon ergeben sich Höhenunterschiede, Stufe nach außen. Dies dient als zusätzlichen Schutz vor Witterungseinflüssen.

1.11 Dachkonstruktion

Zimmermannsmäßig abgebundener Holzdachstuhl, aufgeständert nach Erfordernis für Ton-Dach Schindel. Zweite Entwässerungsebene durch diffusionsoffene Dachbahn.

1.12 Spengler-u. Dachdeckerarbeiten

Dachrinnen, Einlaufbleche und Fallrohre in Alu-Color, Farbe angepasst an Gesamt Bildgebung der Fassade, Dacheindeckung: Creaton Tonschindel engobiert (Anthrazit) oder gleichwertig.

2. Ausstattungsbeschreibung

2.1 Außenputz Maschinenputz 3-lagig

Putzoberfläche: Mineralischer Edelputz mit Struktur in weiß od. getönt

Sockel sowie Fassadengestaltungsflächen farblich abgestuft.

Abstufung der Fassadenfläche vollflächig im Dachgeschoß mit Trendliner Holzschalung.

2.2 Innenputz

Alle Innenwände in den Wohngeschossen werden mit Einlagen-Maschinenputz verputzt, Oberfläche fein verrieben.

2.3 Estrich

Schwimmender Zementestrich für Fußbodenheizung mit erforderlicher Wärme-u. Trittschalldämmung lt. Energieausweis.

2.4 Fenster- und Türelemente

Kunststoff/Alu-Fenster der Marke Internorm od. gleichw., innen Kunststoff weiß, außen Aluminium grau od. ähnl. nach Wahl des Bauträgers, Dreh-Kippbeschläge, 3-fach Wärmeverglasung lt. Energieausweis,

2.5 Fensterbleche

Die Fensterbleche werden in Alu grau mit seith. Putzabschluss ausgeführt.

2.6 Beschattung Fenster

Die Ausfertigung erfolgt mit Lamellen-Raffstore, Farbe Standard Grau-Alu - Bedienung mit E-Motor
Ausgenommen Bad und WC.

2.7 Innentüren

Türelemente mit Holz- Umfassungszargen, Gummidichtung, Einsteckschloss und Drückergarnitur in Edelstahl.
Oberfläche der Türen in weißer CPL Oberfläche. Das Bad und die WC-Türen erhalten einen WC-Türbeschlag. Die Türelemente ins Wohnzimmer erhalten eine ESG-Satinato Verglasung. Die Drückergarnitur wird in Edelstahl ausgeführt.

2.8 Wohnungseingangstüren:

Kunex od. Dana Brandschutztürelement Türblatt TYP 3-EI²30-40-C
Schalldämmwert Rw 40 dB - Feuerschutz EI²30-C – ÖNORM Einstemmschloss mit Wechsel für Zylinder gerichtet
- 2 Stück 3-teilige Bänder vernickelt
Zarge FZ6-R EI²30 - Fertizarge verstärkt mit Schall- und Feuerschutz und gerundeter Zier- und Falzverkleidung
Oberfläche WEISS glatt
6-fach Verriegelung schlosseitig
3 Stk. Bandsicherungen und 3 Stk. 3-teilige Bänder verstärkte einbruchhemmende Stahlinnenlage Türspion mit Namensschild

2.9 Innenfensterbänke

Fensterbänke innen: Werzalit, Fenorm oder ähnliches, alle Sichtflächen geschliffen u. polierte Sichtkanten.

2.10. Schlosser-u. Metallbauarbeiten

Stahlteile im Außenbereich feuerverzinkt.
Stiegenhaus Geländer verzinkt und pulverbeschichtet
Handlauf Keller bis Dachgeschoss in Edelstahl

Balkongeländer:

Stahlgeländer mit Rundstahlhandlauf. Oberfläche und Farbe lt. Farbgestaltung der Fassade.
Ausführung mit Glas – Farbe nach Wahl des Bauträgers

2.11 Fliesenbelagsarbeiten

Wohnung:

Die Wände im Bad werden im Duschbereich in einer Höhe von 2,50 m verflies, alle anderen Wände ca. 1,20 m hoch verflies. Die Wände im WC werden im Bereich der WC-Schale und beim Waschbecken auf ca. 1,20 m Höhe verflies. Die restlichen Wandflächen im Bad und WC werden weiß gemalen.

Die Ausführung der Böden im Bad, WC, Abstellraum und Flur erfolgt mit hochwertigen Keramikfliesen im Maß von 30x60 cm.

Die Bemusterung erfolgt im Schauraum der Fa. Fliesen Kreativ in Eggelsberg.

Balkon/Terrasse:

Hochwertige Keramikplatten 60/60/2cm offen im Splittbett verlegt

2.12 Fußbodenbeläge

Wohn- Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer:

Lamellen-Home Parkett der Marke Fischer Eiche Natur oder glw.

Nutzschichtdicke 3,6 mm zweischichtig

Gesamtstärke ca. 11 mm, versiegelte Oberfläche

Übergangsschienen Bodenfliesen-Parkett: Aluprofile

2.13 Malerarbeiten

Wände und Decken mit mineralischer Innenfarbe 2x weiß gemalen. Keller deckend weiß, Fertigteilplatten-Stoßfugen werden mit Fugenfüller geschlossen.

2.14 Sanitärinstallationen

Sämtl. Haupt-, Fall und Abwasserverbindungsleitungen in den erforderlichen Rohr-Querschnitten und mit den Form- und Verbindungsstücken sowie Isolierungen. Sanitär-Entlüftungsleitungen über Dach.

Kalt- und Warmwasserleitungen: Steigstränge in Kunststoffrohren. Sanitärkörperanbindungen in Kunststoffleitungen.

Kellergeschoss

Im Technikraum wird eine Wasserenthärtungsanlage (Fabrikat Grünbeck) montiert und ein Sama Tech Waschtrog 70x50x30 cm installiert. Das Schmutzwasser wird mittels einer Hebeanlage in den Kanal gefördert. Der Technikraum ist nur für befugte zugänglich. Die erforderlichen Wartungen werden durch die Hausverwaltung beauftragt.

Ausstattung Bad-WC:

Sanitärobjekte der Marke Laufen oder gleichwertig, begehbare Duschrinne mit Echtglas-Duschabtrennung, Hansa Unterputz Armaturen od. glw. (Brausemischer und Brausegestänge)

Handtuchheizkörper mit Zubehör elektrisch beheizt (**gegen Aufpreis**)

Im WC: 1 Waschtisch, ohne Halbsäule, Einhandmischer Tiefspül-WC, Wandhängend 36x56 cm, WC-Sitz mit Absenkautomatik. Sanitärfarbe weiß, Armaturen verchromt

1 Anschluss für Küchenzeile wird vorgesehen (ohne Armatur)

1 Waschmaschinenanschluss im Bad,

bei den Terrassenwohnungen im Erdgeschoss werden frostsichere Außenarmaturen installiert.

2.15 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach der ÖVE/ÖNORM E 8001-1 sowie nach den Regeln der Technik errichtet. Hauptverteilung und Hauptzählerkasten werden im Keller/Stiegenhaus untergebracht. Für die Wohnungen wird jeweils ein Elektroschaltverteiler installiert. Ausführung Schalter von Busch-Jäger oder ähnl. in weiß. Hinweis: Dunstabzug Küche nur über Umluftgerät möglich.

Wohnung:

Eingang	1 Klingeltaster
Vorraume	2 Lichtauslässe inkl. Baustellenfassungen 2 Bewegungsmelder 1 Steckdose 1 Verteiler Schwachstrom B60cmxH60cmxT10cm 1 Anschluss Heizungsstation
WC	1 Lichtauslass inkl. Baustellenfassung 1 Schalter
Bad	2 Lichtauslässe inkl. Baustellenfassungen 1 Schalter 2 Steckdosen 1 Steckdose Waschmaschine 1 Steckdose Trockner
Abstellraum	1 Lichtauslass inkl. Baustellenfassung 1 Schalter 1 Steckdose
Schlafzimmer	1 Lichtauslass inkl. Baustellenfassung 2 Schalter 4 Steckdosen 1 TV Anschlussdose 1 Schalter Jalousie
Kinderzimmer	1 Lichtauslass inkl. Baustellenfassung 1 Schalter 3 Steckdosen 1 TV Anschlussdose 1 Schalter Jalousie
Kochen/Essen/Wohnen	4 Lichtauslässe inkl. Baustellenfassungen 6 Schalter 1 Schalter Jalousie 1 Herd Anschlussdose 1 Steckdose Geschirrspüler 1 Steckdose Kühlschrank 1 Steckdose Dunstabzug 10 Steckdosen 1 TV Anschlussdose 1 Internetanschluss 1 Raumthermostat 1 Schalter Jalousie

Terrasse/Balkon	1 Außenlampe
	1 FR Steckdose
Kellerabteil	1 Lampe
	1 Schalter
	1 Steckdose

2.16 Liftanlage

Liftanlage entsprechend der OIB - Richtlinie Oberösterreich

2.17 Schließanlage, Briefkasten

Zentralschließanlage mit 5 Sicherheitsschlüssel je Wohneinheit, welche die Wohnungstüre, Eingangstüre, Kellertüre, Gartentüre und die Briefkastenanlage sperren.
Gemeinsame Briefkastenanlage vor dem Hauseingang.

3. Haustechnische Anlage / Gemeinschaftseigentum

3.1 Heizung

Die Energiebereitstellung für die Heizungsanlage sowie für die Warmwassererzeugung erfolgt durch eine zentrale unterirdische Biomasse-Heizungsanlage (Pellets).

Zusätzlich wird eine PV-Anlage für den Allgemeinstrom installiert. Die Größendimensionierung wird durch den HKLS-Planer vorgegeben.

Jede Wohnung wird mit einer eigenen Wohnungsstation (Heizung/Warmwasser) ausgestattet. Die Raumheizung erfolgt über die Fußbodenheizung in allen Wohn- und Schlafräumen Bad, WC und Flur.

3.2 Verbrauchsmessung

In den Wohnungen werden Wohnungsstationen mit Wärmetauschern eingebaut.

Der Wärmeverbrauch der Heizkosten erfolgt über Wärmemengenzähler in der Heizstation. Die Ablesung erfolgt jährlich mittels eines Funkgeräts. Die dafür notwendige Ablesestation befindet sich im Dachboden. Der Kaltwasserverbrauch wird über entsprechende Wasserzähler je Wohnung ermittelt.

3.3 Gemeinschaftskellerräume und Kellergänge

Das Stiegenhaus bzw. die Laubengänge werden mit vorgeschriebenen Feuerlöschern und mit einer Fluchtweg Beleuchtung ausgestattet. Die Beleuchtung ist über Bewegungsmelder geschaltet.

4. Außenanlagen

4.1.Rasenfläche:

Planie des vorhandenen Humusmaterials als Feinplanie mit Raseneinsatz.

4.2 Gehweg:

Verbundsteinpflaster in grau rechteckig oder gleichwertig.

Der Übergang zwischen Pflaster und Rasen wird mittels Betonrandleisten hergestellt.

Entlang des Gebäudesockels werden Raseneinfassungssteine mit Traufen Kies ca. 30cm verlegt.
Umzäunung der eigenen Gartenflächen mit farblich ausgeführten Stabgitterzaun und mit absperrbarer Gartentüre.

4.3 Müll/-Fahrradraum:

Der zentral gelegene Müllraum und Fahrradraum sind überdacht.

4.4 Spielplatz:

Errichtet wird ein Spielplatz zur gemeinschaftlichen Benützung vom Haus C und D und beinhaltet:
eine Spielgerätekombination (Rutsche u. Schaukel) oder ähnliches, eine Sandspielkisten, eine Parkbank, einen Papierkorb

5. Tiefgarage

5.1 Lüftung:

natürliche Be- und Entlüftung erfolgt über die im Plan vorgesehenen Schächte.

5.2 Türen:

Stahlblockzargen mit Metalltürblättern

5.3 Wände:

Ausführung erfolgt in Sichtbeton

5.4 Boden:

Bodenbelag Asphalt

Je Wohnung wird ein Stellplatz mit einer Leerverrohrung für eine E-Ladestation vorbereitet. (ohne Ladestation)

6. Außenstellplätze

6.1 Belag Außenstellplätze:

mit Rasengittersteine

7. Stromversorgung

Die Anschlusskosten und der komplette Hausanschluss einschl. Baukosten werden vom Verkäufer vor Inbetriebnahme bezahlt.

8. Fernseh- und Internet Anschluss

Die Montage einer Gemeinschafts-Sat-Anlage ist vorgesehen, in jeder Wohneinheit ist eine Zuleitung mit Sat-Anschlussdose im Kaufpreis enthalten.

Ein Internet an das örtliche Netz ist vorgesehen, Anschlussmöglichkeit in jeder Wohnung im Schwachstromverteiler vorgesehen.

Der Vertrag mit den jeweiligen Anbietern ist vom Käufer abzuschließen, die Gebühren sind im Kaufpreis nicht enthalten.

9. Herstellungsbeiträge

Herstellungsbeiträge für Kanal und Wasseranschluss werden vom Verkäufer übernommen.

10. Änderung der Ausführung

Änderungen in der Planung, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden können.

Änderungswünsche (Ausstattung) des Käufers sind möglich, sofern es der Bauten Zustand zulässt, die behördliche Genehmigungsfähigkeit vorliegt und soweit technisch durchführbar und Teile des Innenausbau betreffen, wie z.B.

- Änderung der Wand- und Bodenfliesen
- Ausstattung im Bereich Elektro- und Sanitärinstallationen
- Änderung bei den Malerarbeiten und Innentüren

Änderung an der Außenfassade sind unzulässig.

Sämtliche Änderungen betreffend Mehr- oder Minderpreise der Ausstattung über Fliesen, Elektro und Sanitärinstallation sind ausschließlich mit dem Bauträger bzw. mit dem Subunternehmen abzustimmen und rechtzeitig bekannt zu geben.

Änderungswünsche, die einen Mehraufwand gegenüber dem Standard bedeuten, werden nach Absprache mit dem Bauträger gesondert angeboten und direkt verrechnet.

Abänderungen der Grundrisse (Türänderungen, Wandverschiebungen) sind bis zur Vertragsunterzeichnung kostenfrei. Änderungen zu einem späteren Zeitpunkt werden daher mit € 115,00 netto je Stunde verrechnet, wobei die geringste Verrechnungseinheit 30 min betragen. Zusätzlich werden ein Druck und Papierkostenzuschlag von Pauschal € 35,00 netto in Rechnung gestellt.

Abweichungen, die durch behördliche Auflagen und durch neue gesetzliche Bestimmungen bedingt sind, sowie Änderungen, die sich im Verlauf der Bearbeitung in haustechnischer, statischer, gestalterischer und baurechtlicher Hinsicht ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Soweit Wahlmöglichkeiten in der Baubeschreibung angegeben sind, hat das ausschließliche Wahlrecht der Verkäufer.

Es wird darauf hingewiesen, dass Einrichtungsgegenstände (Sanitär) sofern in der Planung eingezeichnet sind, diese nur geliefert werden, soweit sie in der Baubeschreibung enthalten sind. Nicht enthalten sind weitere zeichnerische Ausdrucksmittel wie Möbel, Lampen, usw. und sind daher nicht Vertragsbestandteil.

Änderungen der Lage von Sanitärgegenständen im Bereich der Bäder bzw. WC's gegenüber der Plan- oder Prospektdarstellung bleiben vorbehalten. Die Wohnflächen sind nach den in den Bauzeichnungen eingetragenen Raum - und Rohbaumaßnahmen ermittelt und stellen die lichten Maße der unverputzten Mauerwerkswände bzw. der Beton-Feinschichtflächen dar.

Installationsschächte für Zu- und Abläufe sowie sonstige Ver -und Entsorgungsleitungen können erst nach endgültiger Projektierung festgelegt werden und sind zu dulden. Ein Ausgleich für evtl. daraus resultierende Minderflächen, die innerhalb der zulässigen Toleranzen liegen kann nicht erfolgen.

10.1. Schlussbemerkungen

Dauerelastische Fugen (z.B. im Sanitärbereich, Trockenbau (Übergang Decke/Wand), bei Treppenuntersichten, im Fliesenbereich usw. sind Wartungsfugen. Evtl. Rissbildungen oder Ablösungen stellen keinen Mangel dar. Die Fugen sind bei Bedarf im Zuge der normalen Wartung bzw. des Bauunterhalts vom Eigentümer zu erneuern.

Zum uneingeschränkten Erhalt seiner Gewährleistungsansprüche ist der Käufer seinerseits zu sorgsamem Umgang, sachgemäßen Bauunterhalt und Pflege, sowie speziell beim regelmäßigen Lüften verpflichtet.

Es ist darauf zu achten, dass Parkettböden nicht nass gereinigt werden, sie sollen nur leicht feucht gewischt werden. Die Pflegehinweise werden vom Parkettverleger beigelegt und sind unbedingt zu beachten. Der Eiche Parkett-Boden weist in Verbindung mit der Fußbodenheizung ein günstiges Schwind-Verhalten auf. Es kann jedoch bei nicht optimaler Einstellung der Raumluftfeuchte zu Fugenbildung im Parkett kommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Betreten der Baustelle aus Sicherheitsgründen während der Bauzeit nur nach Voranmeldung bei der Geschäftsführung oder in Anwesenheit mit dem Polier Vorort gestattet ist.

11. Hausverwaltung

Die Verkäuferin bestimmt zum Zwecke der Verwaltung der Liegenschaft eine dafür befugte Hausverwaltungsgesellschaft.

12. Bauzeitplan / Baufertigstellung

Baubeginn: Sommer 2024

Baufertigstellung bzw. Übergabe: August 2026

13. Zahlungen lt. Ratenplan B nach BTVG (§ 9 Abs. 4):

- a) 10 % bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung;
- b) 30 % nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs;
- c) 20 % nach Fertigstellung der Rohinstallationen;
- d) 12 % nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;
- e) 17 % nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes;
- f) 9 % nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z 1) und
- g) der Rest (2%) nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4) gesichert

Ende der Bau- und Ausstattungsbeschreibung