Symbolgrafik

Neuhofen a.d. Krems

Leistungsbeschreibung

IMMOBILIEN · PROJEKTENTWICKLUNG

IPB

BAUTRÄGER Ges.m.b.H. · www.ipb.at

1. Allgemeines/Kontakte

Bauvorhaben

Wohnhausanlage Neuhofen an der Krems, St. Michaelstraße, bestehend aus Haus 3: 11 ETW, Haus 5: 14 ETW. Eigentumswohnungen wahlweise gefördert oder freifinanziert (je nach Kundenwunsch). 25 Wohneinheiten mit Tiefgarage und Keller werden errichtet.

Größen: von ca. 53 m² bis ca. 105 m²
GST-NR.: 709/5, 709/6, 709/7
EZ: 533
KG: 45515 Lining
Grundfläche: 3.378 m²

Aufschließung

Die Anlage wird über eine öffentliche Straße zu den Stellplätzen in der Tiefgarage, einen asphaltierten Weg zu den Hauszugängen und die einzelnen Geschoße über ein Treppenhaus bzw. Liftanlage aufgeschlossen. Die Anschlusskosten und Aufschließungsbeiträge für Wasser, Strom, Kanal und Verkehrsfläche sind im Kaufpreis enthalten.

Energiestandard

Niedrigstenergiebauweise ≤ 36 kWh/m²a laut Vorgabe Förderrichtlinien Land OÖ; siehe Energieausweis

Projektabwickler

IPB Immobilien Projektentwicklung Bauträger GmbH
Zentrale: Erlenweg 3, 4320 Perg
Tel.: +43 7262 540 93, Fax DW 16
Filiale: Feldweg 2, 4481 Asten
Tel.: +43 7224 672 00, Fax DW 20
E-Mail: office@ipb.at
Web: www.ipb.at

Planung

DI Klaus Brandstätter
Architektur Innenarchitektur Design
Philippovichgasse 1-3/2/1, 1190 Wien
Tel.: +43 676 615 19 66
E-Mail: office@aidon.at
Web: www.aidon.at

Verkauf

Fa. Huber Immobilien OG
Marktplatz 4
A-4212 Neumarkt im Mühlkreis
Tel: 0664 450 90 58
E-Mail: office@immohuber.at
Web: www.immohuber.at

Verkauf
Fa. Huber Immobilien OG
Marktplatz 4
A-4212 Neumarkt im Mühlkreis
Tel: 0664 450 90 58
E-Mail: office@immohuber.at
Web: www.immohuber.at

"da bin ich Zuhaus"
HUBER IMMOBILIEN

Bauausführende Firma
Wird noch bekanntgegeben

Generalunternehmer
Hitbau GmbH
Feldweg 2, 4481 Asten
Telefon: +43 7224 67200
E-Mail: office@hitbau.com

Statiker
H+W Ziviltechniker GmbH
Winkeln 86, 4072 Alkoven
Telefon: +43 7274 201 20
Web: www.h-w.at
E-Mail: office@h-w.at

Treuhänder und Vertragserrichter
Notar Dr. Josef Mursch-Edlmayr
Kremstalstraße 4, 4501 Neuhofen a.d. Krems
Tel.: +43 7227 42 92
E-Mail: notar@mursch-edlmayr.at

Hausverwaltung
Wird noch bekanntgegeben

2. Technische Beschreibung

Fundament/Tiefgarage
STB Streifenfundament- oder Plattenfundament nach statischer Erfordernis.
Tiefgarage wird in Stahlbetonbauweise, roh, ausgeführt.

Mauerwerk
Tragendes Außenmauerwerk
Erdgeschoss und in den übrigen Geschossen gebranntes Ziegelmauerwerk 25cm stark, bei statischer Erfordernis Stahlbetonmauerwerk, verputzt. Außenmauerwerk, Vollwärmeschutz, entsprechend den Anforderungen des OÖ Energieausweises

Zwischenwände in Trockenbauweise 10cm stark.

Geschoßdecken
Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen bzw. Elemente- oder Ortbetondecken.

Stiegenhaus
Stahlbetonfertigteiltreppen und Fliesenbelag.

Decken und Fußbodenaufbau
Stahlbetondecke mit gespachtelter Untersicht, den statischen Erfordernissen entsprechend, darüber Beschüttung, Trittschalldämmung, PE-Folie, schwimmender Estrich (Fußbodenheizung), Fußbodenbelag.

Innenputz
Alle Ziegelwände werden mit einem glatten, einlagigen Maschinenputz, oder Trockenputz, das Bad wird mit KZM-Putz versehen.

Außenputz/Fassade
Wird als Vollwärmeschutzsystem entsprechend den RL des OÖ Energieausweises für „Mehrfamilienwohnhaus“ mit einem Edelputz als Endbeschichtung hergestellt. Die Farbe „Heller Farbton“ wird vom Bauträger bestimmt.

Dach
Flachdachkonstruktion lt. Plan bzw. nach Erfordernis Energieausweis.

Ver- und Entsorgung
Aus und in das öffentliche Netz (Kanal, Wasser, Strom).

Heizungsinstallation
Gemäß Projektierung Installationsfirma. Heizsystem: Pelletsheizung.
Wärmeverteilung über Fußbodenheizung mit Unterputzverteilerstation in jeder Wohneinheit.

Telekommunikation
Leerverrohrung für Kabelmedien oder SAT wird vorgesehen.

KFZ-Stellplätze
Jede Wohneinheit erhält 1 PKW Tiefgaragenstellplatz.
Weitere Tiefgaragenstellplätze können gekauft oder angemietet werden.
Siehe Preisliste.

3. Ausstattungsbeschreibung

Hauseingangstüre
In Alu oder Holz, mit Sicherheitszylinder Farbe: grau. Außen – Türknopf, Innen – Drücker.
Herstellung gemäß Norm und Anforderung Bauphysik.

Wohnungseingangstür
Gemäß OÖ Bauordnung.

Innentüren
Holzumfassungszargen weiß, Türblatt weiß matt lackiert, Rosettenbeschläge Alu eloxiert. Im Bereich WC mit WC-Beschlag.

Beschläge
L-förmige Innentürdrücker Alu eloxiert mit Rundrosetten in modernem Design.

Fenster und Außentüren
Kunststofffenster nach Erfordernis Energieausweis. Farbe innen und außen weiß mit Dreh-Kippbeschlag bzw. teilweise fixverglast. Außenfensterbänke Aluminium beschichtet. Innenfensterbänke „Werzalit“ weiß oder Gleichwertiges.

Balkongeländer
Massiv

Beschattung
Raffstores mit Funkfernbedienung

Bodenbeläge (Terrassen, Loggia, Balkon)
Mit Betonplatten belegt

Bodenbeläge (Wohnraum, Küche, Zimmer)
Klebeparkett Standardauswahl Eiche inklusive Sockelleiste.
Andere Holzarten sind gegen Aufpreis erhältlich.

Bodenbeläge (Diele, Bad, WC, Abstellraum)
Fliesen Format 60x30cm, Farbe Grau, Verfugung grau.

Innenwände und Decken
Malerarbeiten: Dispersionsanstrich weiß, Decken sind nach Erfordernis gespachtelt.
Bad: Wand keramische Fliesen lt. Muster, Verfliesung Türstockhöhe, Verfugung grau.
WC: Boden und Wände mit Verfliesung auf Türstockhöhe.

Technik
Liftanlage:
Die Wohnungen werden über eine Liftanlage erschlossen. Dabei handelt es sich um einen elektrisch betriebenen Lift mit elektronischer Steuerung. Die Ausführung erfolgt nach Herstellerrichtlinien.

Elektroinstallationen
Die Elektroinstallationen werden nach den Vorschriften und im Einvernehmen mit dem EVU ausgeführt. Die Installationen erfolgen grundsätzlich unter Putz. Beleuchtungskörper werden für die Wohnung nicht beigestellt. Die Komplettierung der Steckdosen und der Schalter erfolgen mit einem formschönen Standardschalterprogramm in weißer Farbe.

- **Keller:** Allgemeinbeleuchtung
- **Eingang:** Türruftaste mit elektronischem Rufteil im Vorraum
- **Abstellraum:** Deckenauslass mit Schalter
  1 Steckdose
- **WC:** 1 Deckenauslass mit Schalter
- **Vorraum:** 1 Deckenauslass mit Wechselschalter
  1 Steckdose
- **Küche:** 1 Auslass E-Herd
  1 Steckdose Dunstabzug
  1 Steckdose Geschirrspüler
  1 Steckdose Kühlschrank
  4 Steckdosen Arbeitsfläche
  1 Deckenauslass mit Schalter
- **Wohnen/Essen:** 2 Deckenauslässe mit Schalter
  4 Steckdosen
  Leerverrohrung TV Antennen und Telefonanschluss
- **Zimmer:** 1 Deckenauslass mit Schalter
  4 Steckdosen
  Leerverrohrung TV Antennenanschluss
- **Bad:** 1 Deckenauslass mit Schalter
  1 Wandanschluss mit Schalter
  1 Waschmaschinensteckdose
  2 Steckdosen beim Waschbecken
- **Terrasse/Loggia/ Balkon** 1 Steckdose
  1 Deckenauslass mit Schalter

- **Technische Anschlüsse:**
  Anschluss für Waschmaschine im Bad
  Anschlüsse für Spüle und Geschirrspüler
  Frostsichere Außenarmaturen bei Wohnungen mit Eigengärten.

Entlüftung Bad, WC

Entlüftung über Limodor.

Sanitärinstallationen

Gesamte Sanitärinstallation dem Stand der Technik entsprechend inkl. Kalt- und Warmwasserinstallation sowie sämtliche Abwasserleitungen mit Anschluss in den Kanal.
Haus 5 Top 5/7, 5/8, 5/10, 5/11 erhalten je eine Dusche und eine Badewanne. Top 5/2, 5/9, erhalten je eine Dusche.
Haus 3 Top 3/1, 3/3, 3/4, 3,/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 3/11 erhalten je eine Dusche und eine Badewanne. Top 3/2 erhält eine Dusche.

Ausstattung

Sonderwünsche (Detailplanung als auch Ausstattung) werden direkt mit den Professionisten vereinbart. Prospekte und Muster der Bodenbeläge, Türen, Türenbeschläge, Sanitärkeramik, Sanitärarmaturen und des Schalterprogramms liegen vor und können besichtigt werden.

Abweichungen in Farbe und Struktur können bei dem Muster durchaus möglich sein und somit können die Muster als nicht verbindlich angesehen werden. Selbstverständlich können gegen Aufpreis auch andere Oberflächen, Materialien sowie Erweiterungen (z.B. Elektrotechnik) gewählt werden. (siehe Punkt Sonderwünsche)

4. Allgemeinbereiche

Stiegenhaus: Fliesen, Geländer: Stabgeländer verzinkt
Kellerabteile: Trennwände Metallkonstruktion

5. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden als einfache Grünflächen auf und aus vorhandenem Material, grob, gestaltet. Rasenflächen werden angelegt. Sträucher, Büsche, Bäume, Einfriedungen, Spielgeräte etc. sind nicht im Leistungsumfang vorgesehen. Die Grünflächen können von den jeweiligen Käufern entsprechend Baubescheid gestaltet werden. Zufahrten und Freistellplätze werden gemäß Bauplan asphaltiert. Eine Spielplatzausstattung ist nicht vorgesehen.

6. Sonderwünsche

Änderungen/Sonderwünsche sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen und vor Baubeginn vom Erwerber dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht verzögert werden.

7. Bauzeitplan

Baubewilligung:	vorhanden
Baubeginn:	erfolgt
Bauzeit:	Bauzeit ca. 12-15 Monate ab Baubeginn.
Übergabe:	schlüsselfertig 30.09.2016

8. Wohnbauförderung

Die Förderung basiert auf den Bedingungen des Oö. Wohnbauförderungsgesetzes 1993, LGBl. Nr. 6/1993 i.d.g.F. und
den hierzu ergangenen Verordnungen der Oö. Landesregierung:

- Oö. Eigenheim-Verordnung 2012
- Oö. Einkommensgrenzen-Verordnung 2012

Nähere Informationen und die allgemeinen Förderungsrichtlinien des Landes Oberösterreich finden Sie unter: www.land-oberoesterreich.gv.at

9. Zahlungsplan gem. § 10 BTVG (Ratenplanmodell B)

Bei Zahlung nach Ratenplan ist der vereinbarte Preis in Raten zu entrichten, die jeweils erst nach Abschluss der folgenden Bauabschnitte fällig werden. Zu nachstehenden Terminen sind höchstens folgende Teile des Preises fällig:

- 10% bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung;
- 30% nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs;

- 20% nach Fertigstellung der Rohinstallationen;
- 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 (§ 4 Abs. 1 Z. 1 BTVG);
- 2% nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährungsleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4) gesichert hat.

10. Betreten der Baustelle

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung, das Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt auch für Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer, für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur mit Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung möglich.

11. Montieren von Einbaumöbeln

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbeln, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden soll. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden. (Mindestabstand 10 cm).
Bitte weisen sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbel auf Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt.

12. Haarrisse

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindung bzw. Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

13. Silikonfugen

Silikonfugen sind Wartungsfugen, und sollten mind. alle drei Jahre erneuert werden. Silikon- oder Acrylfugen können daher nicht als Mangel angesehen werden.

14. Verbaute mechanische/elektrische Geräte

Wir weisen darauf hin, dass verbaute mechanische/elektrische Geräte Wartungs-Serviceintervallen unterliegen. Werden diese nicht eingehalten erlischt jeglicher Garantieanspruch, somit können Schäden und Folgeschäden nicht als Mangel angesehen werden.

15. Austrocknungszeit Baufeuchte

Die Kaufwerber werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei einem derartigen Bauvorhaben nach Niedrigstenergiebauweise die Austrocknungszeit der Restbaufeuchte bis zu 3 Jahre betragen kann.

16. Hinweispflicht Luftfeuchtigkeit

Die Kaufwerber werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Luftfeuchtigkeit innerhalb der Wohnung zu keinem Zeitpunkt unter 40 Prozent sinken darf, da sich ansonsten Probleme mit den Böden ergeben können.
Die Kaufwerber verpflichten sich daher, stets darauf zu achten, die Luftfeuchtigkeit in einem entsprechenden – 40 Prozent übersteigenden – Rahmen zu halten und diese Luftfeuchtigkeit regelmäßig zu kontrollieren.

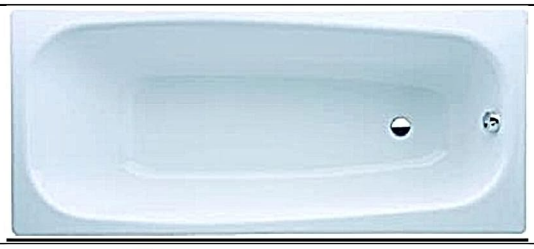
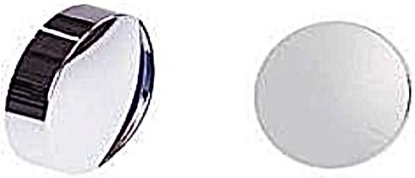
17. Sonstiges

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Baubeschreibung. Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch. Grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Abweichungen/Änderungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt – sind, sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, Irrtümer und technischer Ausführung bleiben vorbehalten.

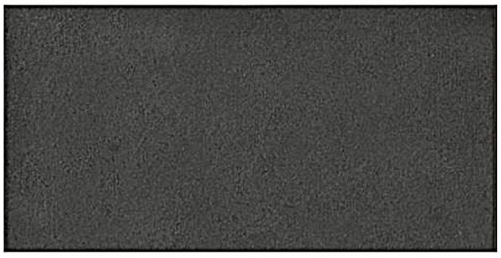
Die Decken in den Geschossen sind als Elementdecken oder Ortbetondecken ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt. Produktions- und transportbedingt sind in den Räumen Stöße erforderlich, welche glatt verspachtelt werden. Durch die besonders glatten Anschlussflächen können sich leicht optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und keinen Mangel darstellen. Ebenso treten bei den Baumaterialien, vor allem im Bereich des ausgebauten Dachgeschosses, sowie den Anschlussfugen (zwischen den massiv gemauerten Teilen und der Dachkonstruktion) Schwindungen und Verformungen auf, welche dann diverse Fugen oder Haarrisse verursachen und nach dem Stand der Technik unvermeidbar sind – Haarrisse sind daher nicht als Mangel anzusehen. Irrtum und oder Änderungen vorbehalten.

Abweichungen zwischen Leistungsbeschreibung und Einreichplan sind möglich. Vertragsgrundlage ist diese Leistungsbeschreibung.

18. Ausstattungsbeispiele

Badewanne	
	Stahlemail Badewanne Concept Confina 170x75cm, weiß
	Ab- und Überlaufgarnitur, chrom
	Hansa Pinto AP Wannenmischer, chrom
	Hansa Viva Wannen Set, chrom
Dusche	
	Hansa Pinto AP Brausemischer, chrom
	HL Ablaufdeckung, chrom

	Hansa Viva Brausegarnitur, chrom
Waschtisch	
	Keramik Waschtisch Laufen Pro A 65x48cm, weiß
	Hansa Pinto WT-Mischer mit Ablaufgarnitur, chrom
WC	
	Wand WC Laufen Pro Tiefspüler weiß, inkl. WC-Brille und Deckel
	Tece Ambia Betätigungsplatte 2-Mengenspülung, weiß
Handwaschbecken	
	Keramik Handwaschbecken Laufen Pro S 48x28cm, weiß

	Hansa Pinto WT-Mischer mit Ablaufgarnitur, chrom
Bodenbeläge	
	Musterbild Parkett Eiche
	Musterbild Bodenfliese 30x60 cm, anthrazit
Wandfliese Bad	
	Musterbild Wandfliese 30x60 cm, weiß
Schalterprogramm	

	Musterbild Lichtschalter, Steckdose, weiß
Türen	
	Musterbild Sicherheitsgarnitur f. Wohnungstür Außen - Türknopf, Innen - Drücker
	Musterbild Türspion
	Musterbild Innentür
	Musterbild Türbeschlag f. Innentür