



# **PFERDEBAHNROMENADE 3**



**BAU - UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

# GENERELLE PROJEKTbeschreibung

---

Das Neubauprojekt befindet sich in St. Magdalena zwischen der Pferdebahnpromenade und dem Ortsplatz in unmittelbarer Nachbarschaft zur Pfarrkirche.

Wer an St. Magdalena denkt, hat wohl zuerst die Kirche vor Augen. Sie thront auf der Anhöhe wie ein Wahrzeichen des Stadtteiles in Urfahr, der seit jeher für seine hohe Wohnqualität bekannt ist.

Geblieden ist von früher die Ruhe und die Beschaulichkeit. Das fällt auf, wenn man hier über den Dächern von Linz unterwegs ist. Diese Ruhe genießen viele, die in Magdalena wohnen oder hier beruflich zu tun haben.

Man hat das Gefühl, in der Stadt und doch auf dem Land zu sein.

Von den Wohnungen hat man einen schönen Blick auf die Stadt, die durch Bus- und Straßenbahnlinien gut erreichbar ist, und genießt das dörflich geprägte Vereinsleben vor der Haustüre.

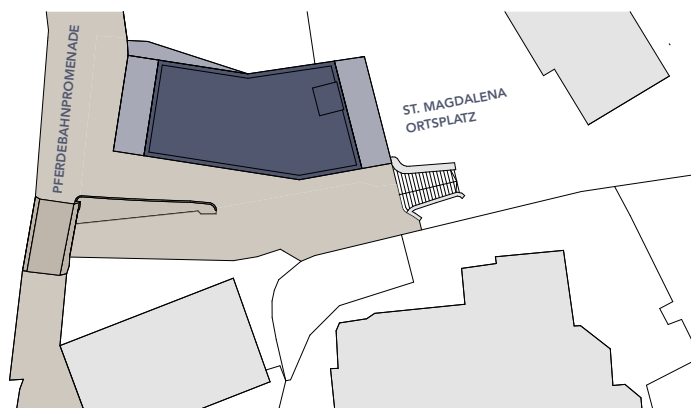
Das Bauvorhaben beinhaltet lediglich 3 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit 3 Autostellplätzen und 3 Abstellräumen. Für die Wohnungen sind großzügige Terrassen vorgesehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit der Stadt Linz ein privatrechtliches Übereinkommen besteht, welches regelt, dass während Veranstaltungen auf dem Ortsplatz das Haus nicht über den Hauptzugang betreten werden kann, sondern nur über die Tiefgarage.

Dieses privatrechtliche Übereinkommen wird dem Kaufvertrag beigelegt.

Auf die Barrierefreiheit und eine ansprechende architektonische Gestaltung wurde großer Wert gelegt. Der Lift führt vom Garagengeschoß bis ins Dachgeschoß, hier ist ein direkter Wohnungszugang zu Top 1 und Top 2 vorgesehen.

Generell werden die Wohnungen „schlüsselfertig“ ausgestattet.



# TECHNISCHE PROJEKTbeschreibung

---

## 1. Erdarbeiten:

Baugruben- und Fundamentaushub inklusive Verfuhr des überschüssigen Materials, Hinterfüllung mit Bodenaushubmaterial, sowie Grabungsarbeiten für die Infrastrukturleitungen

## 2. Kanalarbeiten:

Gesamte Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanäle) bis zum Anschluss an den Ortskanal

## 3. Fundamente:

Streifen- und Einzelfundamente

## 4. Garagen- und Kelleraußenwände:

Ausführung in Stahlbeton

## 5. Tragender Rohbau:

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet. Aus statischen Gründen sind Ortbetonwände bzw. Stützen erforderlich. Die restlichen tragenden Wände werden mit Hochlochziegeln errichtet. Die Decken sind Stahlbetonplatten. Auf die lt. Ö-Norm erforderlichen Schall- und Wärmeschutzanforderungen wird besonderer Wert gelegt.

## 6. Innenwände:

Die Schachtabmauerungen sind aus 10 cm dicken, verputzten Ziegelwänden. Die Innenwände sind als Gipskartonwände vorgesehen und werden nach Wunsch des Eigentümers hergestellt. Bei der Planung kann auch gerne Hilfestellung geleistet werden.

## **7. Garage:**

Das Garagentor ist ein automatisches Rollgittertor. Das Tor wird mit Schlüsselschalter und Funkhandsender bedient.

Auf dem vorhandenen U-Beton wird ein flüssigkeitsdichter Feinasphalt aufgetragen.

Als Einparkhilfe ist eine PKW-Drehscheibe zentral eingebaut.

## **8. Kellerabstellräume:**

Der Boden wird verflieset, die Stahlbetonwände entgratet, die Abtrennungen der Abteile untereinander sind als offene Metall-Systemtrennwände vorgesehen.

Die EI-30 Türen erhalten einen Sperrzylinder, passend zum Schließsystem.

## **9. Stiegenhaus / Liftschacht / Müllraum**

Stiegen und Liftschacht sind in Stahlbetonmassivbauweise ausgeführt.

Der Boden im Stiegenhaus und die Stufen werden mit Granitplatten belegt.

Vor den Wohnungseingangstüren werden bodenbündige, in Rahmen eingelegte Fußmatten verlegt.

Die Stiegegeländer werden aus Flachstahl gefertigt, die Handläufe mit Rundrohren aus Edelstahl.

Ein allgemeiner Technikraum befindet sich im Kellergeschoß.

Der Müllraum ist von außen über den Ortsplatz zugänglich.

## **10. Fassade:**

Wärmedämmverbundsystem – Farbe weiß

## **11. Fenster und Glastüren:**

Kunststofffenster mit Alu-Clips (Farbe anthrazit), hoch-wärmegeklämmt mit  $U_w \leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ , 3-fach-Verglasung, Schallschutz lt. bauphysikalischem Gutachten.

Fenster-Größen und -Aufgehrichtungen lt. Wohnungstypenplänen.

Terrassentüren lt. Wohnungstypenplänen als Hebeschiebetüren bzw. Drehkipplügel.

Stiegenhausfenster mit Braudrauchentlüftung.

## **12. Sonnenschutz**

Generell sind Unterputzkästen mit Raffstores und ein elektrischer Stromanschluss vorgesehen. Die Bedienung erfolgt mit Funkfernsteuerung.

Die Unterputzkästen sind so dimensioniert, dass Platz für Insektenschutzgitter (Sonderwunsch) vorhanden ist.

## **13. Terrassen:**

Die Terrassengeländer sind als Glasgeländer mit getöntem Sicherheitsglas vorgesehen. Der Bodenbelag ist aus Feinsteinzeugplatten aufgeständert oder im Splitt verlegt. Fabrikat It. Bemusterung, Format ca. 60 x 60 cm bzw. 120 x 60cm.

## **14. Dachkonstruktion:**

Die oberste Stahlbetonplatte wird feuchtigkeits- und wärmeisoliert und extensiv begrünt. Die Dach- und Fassadenverblechungen sowie die Abfallrohre werden aus beschichtetem Alu-Blech (Farbe weiß/anthrazit) ausgeführt.

## **15. Briefkästen:**

Die Brieffachanlage wird im Innenbereich - im Stiegenhaus neben dem Fenster - montiert.

## **16. Innenputz:**

Sämtliche Innenwände werden mit einem geglätteten Kalkgipsputz ausgeführt.

In den Bädern gelangt ein Kalkzementputz zur Ausführung.

Vorsatzschalendämmungen (lt. bauphysikalischen Vorgaben) werden ebenfalls verputzt.

## **Ausstattung der Wohnung:**

### **17. Wohnungseingangstür:**

Ausführung mit Holzzarge, Türblatt mit Schallschutzeinlage und Sicherheitsbeschlägen, Türblattoberfläche matt weiß, Namensschild und Spion, Beschläge in Edelstahl matt.

### **18. Innentüren:**

Ausführung mit Holzzarge, generell Drehtüren als Vollbautüren mit Röhrenspaneinlage in Weiß, stumpf einschlagend in Holzzargen, Beschläge in Edelstahl matt.

## **19. Fußbodenaufbau:**

Der Fußbodenaufbau wird in mehreren Schichten eingebracht – Ausgleichsschüttung aus Styroporgranulat, Trittschalldämmplatte ca. 3 cm, schwimmender Zementestrich 7 cm (für Fußbodenheizung geeignet).

## **20. Bodenbeläge:**

Parkettböden Eiche lt. Bemusterung, mit Schweizerleisten.

Im Bad, WC Feinsteinzeug lt. Bemusterung, Format 60 x 60 cm in verschiedenen Farben lt. Produktkatalog.

## **21. Wandbeläge:**

Im WC bis auf Höhe Vormauerung - ca. 1,20 m, im Bad raumhoch.

Feinsteinzeug lt. Bemusterung, Format 60 x 60 cm in verschiedenen Farben lt. Produktkatalog.

## **22. Malerarbeiten:**

Wände und Decken in mineralischer Farbe, weiß. Spachtelung in Standardqualität Q2 (keine Streiflichtspachtelung).

## **23. Heizung- und Sanitärausstattung:**

Jede Wohnung wird über ein Gasbrennwertgerät beheizt. Anordnung lt.

Wohnungstypenplan. Mit diesem Gerät erfolgt auch die Warmwasseraufbereitung.

Es ist eine Fußbodenheizung vorgesehen. Der Fußbodenheizungsverteiler wird in einer Zwischenwand situiert.

Ein Kaltwasserzähler wird für jede Wohnung im Technikraum untergebracht.

## **24. Sanitäre Ausstattung :**

Die Standardausstattung (lt. Bemusterung) für jede Wohnung umfasst ein WC und ein Bad. Die im Dachgeschoß situierten Sanitärräume sind auf Sonderwunsch möglich.

WC: 1 x Tiefspülhänge-WC mit Unterputzspülkasten

1 x Handwaschbecken mit Einhebelmischerarmatur

Küche: Warm- und Kaltwasseranschluss sowie Abfluss für Küchenspüle

Bad: 1 x Einbaubadewanne mit Einlauf, Einhebel Brausearmatur  
1 x Waschtisch – Einhebelmischerarmatur  
1 x bodeneben verflieste Dusche mit einer Duschrinne,  
Brausethermostat mit Kopf - und Handbrause  
Duschtrennwand aus Glas  
1 x Waschmaschinen-/Trockner-Anschluss  
Terrasse: 1 x frostfreier Wasseranschluss pro Terrasse

## **25. Lüftungsinstallation:**

Bad und WC:

Sämtliche innenliegenden Bäder und WCs werden über Dach entlüftet.

Im Bad kommt ein 2-stufiger UP-Lüfter mit Feuchtesteuerung zur Ausführung, im WC wird ein 1-stufiger UP-Lüfter mit Nachlaufrelais installiert.

Küche:

In der Küche kann eine Umluftdunstabzugshaube mit Aktivkohlefilter vom Wohnungseigentümer installiert werden.

Schlafräum und Kinderzimmer:

In den Zimmern werden in den Außenmauern Einzellüftungsgeräte eingebaut.

## **26. Klimaanlage:**

Für Top 1 und Top 2 ist eine Klimaanlage vorgesehen. Die Innengeräte sind über den Innentüren der Wohn- und Schlafräume angeordnet.

## **27. Elektroinstallation:**

Standardinstallation mit Wand- bzw. Deckenauslässen ohne Leuchten und Leuchtmittel. Schalterprogramm lt. Bemusterung.

Deckenauslässe/Steckdosen/Schalter/Anschlüsse lt. Elektroausstattungsplan.

## **Ausstattung Allgemeinflächen:**

Die allgemeinen Bereiche werden mit ausreichenden Deckenleuchten ausgestattet, in der Tiefgarage und im Stiegenhaus erfolgt die Schaltung über Bewegungsmelder. Beim Eingang vom Ortsplatz ist außen eine Wandleuchte sowie eine Sprechstelle mit Videofunktion vorgesehen.

Der Elektrohauptverteiler ist in der Garage angeordnet. Als Sonderwunsch besteht die Möglichkeit der Installation für eine Elektro-Ladestation.

## **Diverses:**

Der Bauträger behält sich vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen, sofern diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten oder diese nach Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung einzustufen sind, ohne dass es einer Zustimmung des Wohnungseigentümers bedarf.

Sonderwünsche durch den Käufer sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung der übrigen Bauarbeiten bewirken und die behördlichen Auflagen erfüllen. Sie müssen daher dem Bauträger zeitgerecht vorgelegt werden, dürfen prinzipiell aus Haftungsgründen nur von den Professionisten des Bauträgers durchgeführt werden und sind kostenpflichtig.

Anschlussgebühren und diesbezügliche Kosten der Versorgungsunternehmen (Gas, Wasser, Strom, Kanal, LIWEST) sind im Kaufpreis der Wohnung enthalten. Die laufenden Kosten für Kabel-TV, Telefon, Internet etc. sind vom Wohnungskäufer zu tragen.

Weitere Hinweise:

Nach dem Stand der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen und Fugenbildung bei Parkettböden (hervorgerufen durch Materialschwund, Setzung bzw. Verformung) unvermeidbar und daher kein Gewährleistungsmangel. Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen. Ein Auftreten von Rissen im Rahmen der Ö-Norm ist kein Mangel. Witterungsbedingte und durch Inanspruchnahme verursachte Abnutzungen z. B. von Anstrichen und Fassaden sowie Holzböden unterliegen nicht der Gewährleistung. In den Bädern wird keine Bauwerksabdichtung nach den Vorgaben der Ö-Norm geplant und ausgeführt. Stattdessen wird eine verbesserte Verbundabdichtung, die von Sachverständigen empfohlen wird, unter dem Fliesenbelag aufgebracht.

## **Finanzierung / Zahlungsplan:**

Der Kaufvertrag wird gemäß dem Bauträgervertragsgesetz errichtet.

Zahlungsplan: siehe Kaufvertrag

10 % des Gesamtkaufpreises bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baugbewilligung

30 % des Gesamtkaufpreises nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches

20 % des Gesamtkaufpreises nach Fertigstellung der Rohinstallationen

12 % des Gesamtkaufpreises nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung

17 % des Gesamtkaufpreises nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes

9 % des Gesamtkaufpreises nach Fertigstellung der Gesamtanlage

2 % des Gesamtkaufpreises Haftrücklass auf 3 Jahre ab Übergabe – ablösbar durch Bankgarantie