

*W*ohnen
im Grünen!



DAS KLEINE
Juwel



*Am Weizenfeld 8
5751 Maishofen*

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Grüß Gott

in Ihrem neuen Zuhause!

Auf der Liegenschaft 548/9 KG 57312 Mitterhofen realisiert die Green Base Immo GmbH für Sie einen Neubau mit 5 Wohneinheiten!

Projektmanagement & Bauherr:



Roland Rager Josef Schernthanner
+43 664 53 64 316 +43 664 82 81 870

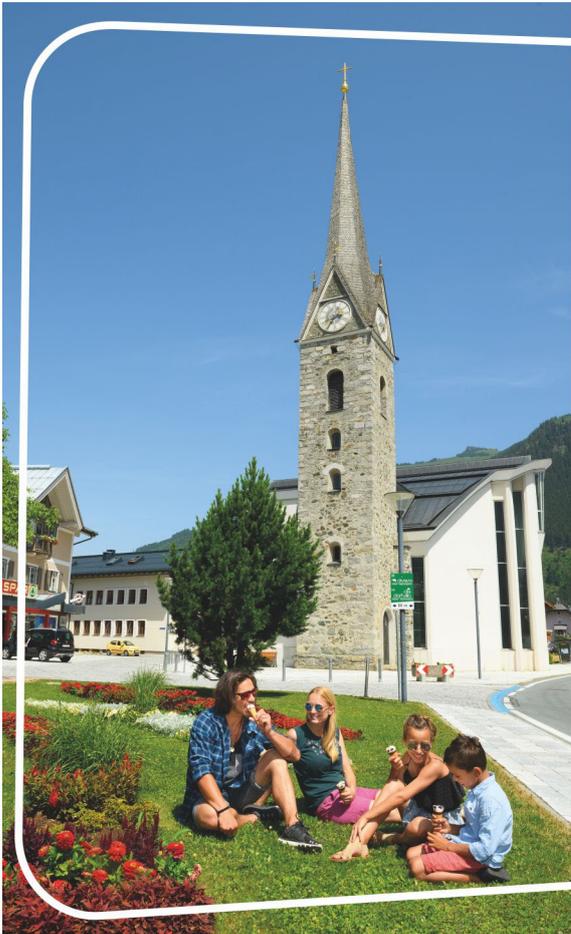
Bachwinkl 125 • 5760 Saalfelden
office@gbase.at

Qualität die man spürt!

Projektentwicklung:



Hözl Baumanagement GmbH + Co KG
Alte Paß Straße 4 | 5730 Mittersill
+43 6562 5900 | office@buero-hoelzl.at | www.buero-hoelzl.at



1. Projektdetails:

Bauwerber/Eigentümer	Green Base Immo GmbH Bachwinkl 125 5760 Saalfelden office@gbase.at www.gbase.at
Grundparzelle	548/9
Katastralgemeinde	57312 Mitterhofen
Adresse	Am Weizenfeld 8
Einlagezahl im Grundbuch	178
Aufschließung	Zu- und Abfahrt erfolgen über die Gemeindestrasse. Die einzelnen Geschoße werden jeweils über ein Treppenhaus erschlossen.
Energiestandard	HWB Ref,SK = B
Vertragserrichter	Mag. Gabriele Vierziger Rechtsanwältin Waagstraße 1 5671 Bruck/Glstr.
Verkauf	Raiffeisen Immobilien Florian Steiner Konzessionierter Immobilienmakler Dorfplatz 311 5753 Saalbach

Bau - und Ausstattungs- beschreibung

Allgemeines

Die Decken- und Wandstärken, Materialwahl, Stahleinlagen sowie Beton- und Mörtelgruppen werden entsprechend der statischen Berechnungen, gemäß Schallschutzanforderungen und entsprechend der Bautechnikverordnung ausgeführt.



TECHNISCHE BESCHREIBUNG

1. Fundament

Streifen-, Einzel- und Plattenfundamente in Stahlbeton nach statischen Berechnungen.

2. Mauerwerk

Außenwände:

Die Außenwände werden nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen hergestellt. (gebrannter Ziegel)

Wohnungstrennwände:

Die Wohnungstrennwände werden aus gebranntem Ziegel und einer Stahlbeton-Wand doppelschalig nach Richtlinien der Bauphysik hergestellt.

Tragende Innenwände:

Mauerwerk aus Stahlbeton oder gebrannten Ziegeln.

Nichttragende Innenwände / Vormauerungen

Diese werden aus gebrannten oder Beton-Ziegel hergestellt.

3. Decken, Unter- und Überzüge

Stahlbeton-Decken über KG, EG und OG, Stärke lt. statischen Erfordernissen,

4. Stiegenhaus

Stahlbetontreppen und Handlauf vom KG bis ins DG.

Der Stiegenhandlauf bzw. Stiegegeländer wird aus lackiertem Metall hergestellt. (Farbe anthrazit)

5. Innenputz/Malerarbeiten

Die gemauerten und verputzten Wände im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoß sind mit Innendispersion weiß gestrichen.

Falls gewünscht kann gegen Aufpreis ein mineralischer Anstrich verwendet werden.

6. Aussenputz

Vollwärmeschutzfassade bestehend aus Fassaden-Wärmedämmplatten (Stärke lt. Energieausweis) inklusive Oberputz als Reibputz, Körnung 1,5 - 2 mm.

7. Dach

Zimmermannsmäßiger Pfetten-Dachstuhl mit Blecheindeckung auf einem geneigten Satteldach.

Dämmung zwischen den Sparren mit darunter- liegender Dampfsperre und Brandschutz-Gipskartonverkleidung, nach Richtlinien Energieausweis.

8. Spenglerarbeiten

Die Verblechungen, Kamineinfassungen, Lüftungsstränge sowie die Dachrinnen, Speier und Fallrohre werden aus verzinkt beschichtetem Metall- blech hergestellt.

9. Estricharbeiten

In den Wohnungen ist ein schwimmender Estrich verlegt, Wärme- und Trittschalldämmung entsprechend bauphysikalischen und wärmetechnischen Vorschriften.

10. Treppen

Stiegenaufgänge: Die Geschosstreppen werden vom KG bis ins DG in Stahlbeton hergestellt.

Stiegenbelag keramische Fliesen grau, hellgrau, beige, weiß

11. Fenster , Türelemente und Hebeschiebetüren

Dreh-, Drehkipp-, Schiebe- oder Fixelemente aus Kunststoff-Alu gemäß planlicher Darstellung. Dreischeiben Isolierverglasung. Kennwerte lt. Energieausweis.

12. Fensterbänke

Außen: Aluminiumblech

Innen: beschichtete Fensterbänke (Weralit oder gleichwertiges)

Bad und WC: verflies

13. Beschattung

Bei allen Fenstern und Fenstertüren der Wohn- und Aufenthaltsräume erfolgt die Ausführung für den Sonnenschutz mit Raffstores (Z-Lamelle) incl. Insektenschutz

Kein Sonnenschutz im KG

Kein Sonnenschutz im EG Top 1 – 5 WC-Fenster und Fenster Wohnküche

Kein Sonnenschutz im EG Top 1 u. 5 STGH-Fenster

Kein Sonnenschutz im OG Top 1 u. 5 STGH-Fenster

Kein Sonnenschutz im DG Top 1 u. 5 STGH-Fenster

Kein Sonnenschutz im DG Top 1 u. 5 BAD/WC

Kein Sonnenschutz im DG Top 2 u.4 DACHBODEN

14. Bodenbeläge

Wohnküche-Zimmer-Galerie

Klebeparkett Standardauswahl Eiche rustikal/natur (Qualität HARO oder gleichwertiges) inklusive Sockelleisten.

Andere Holzarten sind gegen Aufpreis erhältlich.

Bad, Wc,

Das WC wird, wo notwendig, auf die Höhe von ca. 1,20 m mit keramischen Wandfliesen verfliesen. Alle Bäder sind an den Wänden an denen Armaturen sind, sowie im Spritzwasserbereich der Badewannen und Duschen mit keramischen Wandfliesen versehen. (Höhe: ca. 2,05 m)

Fliesen im Format 60x30 bzw. 60x60 grau, hellgrau, beige, weiß



Grau



Hellgrau



Beige



Weiß

Vorraum, Flur, Abstellraum, HWR

Keramische Bodenfliesen incl. Sockelleisten

Fliesen im Format 60x30 bzw. 60x60 grau, hellgrau, beige, weiß

Dachraum beschaubar + Dachboden

Vinyl schwimmend verlegt (Eichenoptik) incl. Sockelleiste

15. Hauseingangstür

Hauseingangstür ALU Thermo 85VP Model M-1007

Flächenbündig Innen und Außen. 3-fach Automaticschloss mit E-Motor

Edelstahldrücker Innen, Edelstahlgriff Außen 40x20x1600

Verdeckte Bänder, Farbe Innen Weiß, Außen RAL 7016

16. Innentüren:

Alle Innentüren werden aus Röhrenspan-Türblättern

(Eichendekor oder gleichwertig),

Durchgangshöhe 2,00m mit verdeckten Bändern hergestellt.

Die Montage erfolgt in Holzzargen mit grauen Dichtungen.

Glasausschnitt (Klarglas oder gleichwertiges) je Wohnung

bei Türe Vorraum zu Wohnküche ohne Aufzahlung möglich.

Die Türen in das Bad und WC erhalten einen WC-Türbeschlag.



Musterbild - Haustüre



Musterbild - Innentüre

17. Nebeneingangstür (Abstellraum)

Nebeneingangstür ALU Feal Thermo 65VS

Ausfüllung Alupanel 38mm, 3-fach Schloss, Edelstahldrücker Innen und Außen

Farbe Innen und Außen RAL 7016

18. Schlosserarbeiten

Stiegenhandlauf: Der Stiegenhandlauf wird aus lackiertem Metall hergestellt.

19. Heizung

Heizungssystem bestehend aus: Pellets-Zentralheizung
Inkl. sämtlicher erforderlicher Rohrleitungen, Vor- und Rücklaufverteiler, Umwälzpumpen, Regler und Ventile sowie Thermometer.

Die Wärmeversorgung wird über ein externes Unternehmen gewährleistet.

Die Abrechnung erfolgt über einen vorinstallierten Wärmemengenzähler pro Reihenhaus.

Der Abrechnungstarif wie auch sämtliche Aufwendungen für die Zentralheizung sind im Vertrag des Wärmeversorgungsunternehmens pro Wohneinheit festgelegt.

Fußbodenheizung

Die Beheizung der Wohnräume erfolgt mittels Fußbodenheizung im EG, OG und DG.

Keine Fußbodenheizung im DG Dachraum beschaubar und Dachboden.

Eine zusätzliche Beheizung im Kellergeschoß kann gegen Aufzahlung beauftragt werden.

Die Dimension der Heizlast lt. Wärmebedarfsberechnung

20. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden als einfache Grünflächen (inkl. Rasen) angelegt. Sträucher, Büsche, Bäume sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Einfriedungen der Eigengärten sind seitens des Errichters vorgesehen.

Zufahrten und Zugänge werden gemäß Bauplan asphaltiert.

Briefkasten

Jedes Reihenhaus bekommt einen Briefkasten im Eingangsbereich.

21. Sanitärinstallation

Gesamte Sanitärinstallation dem Stand der Technik entsprechend inkl. Kalt- und Warmwasserinstallation sowie sämtliche Abwasserleitungen mit Anschluss in den Kanal.

Küche : Anschluss für Kalt- und Warmwasser und Abwasserleitung für Spüle, sowie Kaltwasserleitung Geschirrspüler.
Die Kücheneinrichtung obliegt dem Käufer

Bad:
Waschtisch Laufen pro S oder gleichwertig, Breite 85cm
Armaturen Hansgrohe Focus oder gleichwertig
Badewanne Kaldewei Saniform Plus oder gleichwertig
170 x 75 cm, Wannenträger schall- und wärmedämmend mit Einhandwannenbatterie und Brausegarnitur

WC

Laufen Pro spülrandlos oder gleichwertiges, Sitz mit Absenkautomatik, Unterputz-Spülkasten, Drückerplatte mit Wassersparfunktion.

Bei getrenntem WC Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss.

Armaturen Hansgrohe Focus oder gleichwertig

Waschmaschinenanschluss Anschluss für Waschmaschine im Bad bzw. H W S je nach planlicher Darstellung

Entlüftung Bad/WC Entlüftung erfolgt mittels Einzelraumlüftung

Gartenwasserhahn Im Gartenbereich wird eine frostsichere Gartenwasserleitung mit Absperrventil und Zapfhahn im Außenbereich installiert.

Musterbilder:



Hansgrohe Focus



Hansgrohe Focus



Kaldewei 170x75 cm



Laufen Pro S

22. Elektroinstallation

Die Elektroinstallationen werden nach den Vorschriften und im Einvernehmen mit dem EVU und Richtlinien ÖVE ausgeführt.

Die Installationen in den Wohnungen erfolgen grundsätzlich unter Putz.

Beleuchtungskörper werden für die Wohnung nicht beige stellt.

Die Komplettierung der Steckdosen und der Schalter erfolgen mit einem formschönen Standardschalterprogramm in weißer Farbe Qualität Gira oder gleichwertig.

Die Platzierung der Elektroanschlüsse kann im Zuge der

Elektro-Detailbesprechung an Ihre individuellen Wünsche angepasst werden.

Wir unterstützen Sie dabei durch fundierte, fachliche Beratung.

Für die Rauminstallationen (Raumprogramm lt. Grundrissen) der Wohnungen sind folgende Auslässe im Leistungsumfang vorgesehen:

Vorraum EG	1 Lichtauslass 1 Lichtschalter 1 Steckdose 1-fach 1 Subverteiler 1 Sprechanlage mit Türöffner
Wohnen EG	2 Lichtauslässe 2 Lichtschalter 2 Steckdosen 1-fach 1 Steckdose 3-fach 1 TV Anschluss 1 Taster RAF 1 Cat 7 Dose
Küche EG	2 Lichtauslässe Wand oder Decke) 1 Lichtschalter (2 Wippen) 1 Steckdose (Mikrowelle) 1 Steckdose 2-fach Kühl- Gefrierkombi 2 Steckdosen 1 Geräteanschluss GS 1 Geräteanschluss Herd 1 Geräteanschluss Dunstabzug
Abstellraum EG	1 Lichtauslass 1 Lichtschalter 1 Steckdose 1-fach
WC EG	1 Deckenauslass 1 Lichtschalter 1 Steckdose 1-fach

Flur OG

1 Deckenauslass
2 Lichtschalter
2 Steckdosen 1-fach

Zimmer OG

3 Lichtauslass
3 Lichtschalter
3 Steckdosen 1-fach
1 Steckdose 2-fach
1 Taster RAF
1 Cat7 Dose

Bad OG

2 Lichtauslass
2 Lichtschalter
2 Steckdosen 1-fach
1 Steckdose 2-fach
2 Geräteanschlüsse für WM und Trockner,
falls nicht im HWR situiert

HWR OG

1 Lichtauslass
1 Lichtschalter
1 Steckdose 1-fach
2 Geräteanschlüsse für WM und Trockner

Flur DG

1 Lichtauslass
2 Lichtschalter
2 Steckdosen 1-fach

Zimmer DG

3 Lichtauslass
3 Lichtschalter
3 Steckdosen 1-fach
1 Steckdose 2-fach
1 Taster RAF
1 Cat7 Dose

Galerie DG

1 Lichtauslass
1 Lichtschalter
3 Steckdosen 1-fach
1 Steckdose 2-fach
1 Taster RAF
1 Cat7 Dose

Bad DG	2 Lichtauslass 2 Lichtschalter 2 Steckdosen 1-fach 1 Steckdose 2-fach
Dachboden DG	1 Lichtauslass 1 Lichtschalter 1 Steckdose 1-fach
Dachraum DG	1 Lichtauslass 1 Lichtschalter 1 Steckdose 1-fach
Abstellraum KG	1 Lichtauslass 1 Lichtschalter 1 Steckdose 1-fach
Abstellraum KG	2 Lichtauslass 2 Lichtschalter 2 Steckdosen 1-fach
HWR KG	1 Lichtauslass 1 Lichtschalter 1 Steckdose 1-fach 2 Geräteanschlüsse für WM und Trockner falls nicht im Bad OG situiert
Flur KG	1 Lichtauslass 2 Lichtschalter 2 Steckdosen 1-fach
Abstellraum EG	1 Lichtauslass 1 Lichtschalter 1 Steckdose 1-fach 1 Steckdose 2-fach 1 Dose 16A 1 E-Ladestation

23. Gegensprechanlage

Gegensprechanlage mit Türöffner im Zugangsbereich.

24. Außenbeleuchtung

Zugangsbeleuchtung mittels Aufbauleuchten im Bereich Carport.

25. Innenbeleuchtung allgemein

Deckenleuchten im Keller

26. Internet

Der Internetanschluss ist vom jeweiligen Wohnungseigentümer selbst zu beantragen.

27. Sonderwünsche

Änderungen/Sonderwünsche sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen und rechtzeitig vom Erwerber dem Bauträger bekannt gegeben werden.

Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen.

Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht verzögert werden.

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.

28. 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.

29. Montieren von Einbaumöbel

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbel, 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.

30. Austrocknungszeit und Luftfeuchtigkeit

Die Kaufwerber werden darauf hingewiesen, dass die Austrocknungszeit der Restbaufeuchte bis zu drei Jahre betragen kann. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Luftfeuchtigkeit innerhalb der Wohnung in einem Bereich zwischen 40 % und 55 % liegen soll, da sich ansonsten Probleme mit den Böden bzw. Schimmelbildung ergeben können.

Die Eigentümer verpflichten sich daher, die Luftfeuchtigkeit mittels Hygrometer regelmäßig zu kontrollieren und entsprechende Maßnahmen zu setzen.

31. Haarrisse

Ein Auftreten von Setzungsrissen sowie Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindung bzw. Verformung) ist unvermeidbar.

Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

Ratenplan

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 ohne Eindeckung
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 Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4) gesichert hat.

Sicherstellung des gesamten Kaufpreises seitens des Verkäufers durch eine abstrakte Bankgarantie, einer österreichischen Bank, die entsprechend dem Ratenplan vom Treuhänder abgerufen wird.



Allgemeines

Abweichungen und technische Änderungen, die behördlich auferlegt werden oder die sich als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben vorbehalten.

Für den Schallschutz ist es unzulässig, in Wohnungstrennwänden Einbauten oder Installationen, welcher Art auch immer, durchzuführen.

Es ist ebenfalls unzulässig, Regale, Kästen, TV – Geräte etc. direkt an die Wohnungstrennwand zu montieren. Für die Freibereiche ist kein Außenraumschallschutz vorgesehen.

Kellerräume sind nicht zum Lagern von feuchtigkeitsempfindlichen Sachen geeignet, da es auf Grund der bauphysikalischen Gegebenheiten besonders in den Sommermonaten zu Kondensatbildungen kommen kann.

Risse in Bauteilen, die auf Grund der physikalischen Eigenschaften der verschiedenen Baustoffe, wie z. B. Kriechen, Schwinden sowie Anschluss Gipskarton an Decken und verputzte Flächen, entstehen können, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechtes und können nicht beanstandet werden.

Silikonfugen, Holz- und Metallanstriche sind laufend und ordnungsgemäß zu warten.

Das Einrichten der Betonplatten bei den Terrassen ist ebenso regelmäßig durchzuführen.

Aus statischen Gründen dürfen schwere Topfpflanzen nicht im vordersten Bereich der Balkone aufgestellt werden (bzw. muss hierzu eine statische Überprüfung erfolgen).

Behördliche und technische Auflagen und Änderungen bzw. Abweichungen, die sich ohne offensichtliche Minderung des Gebäudewertes aus handwerklichen, architektonischen oder konstruktiven Gründen sowie aus Gründen der Materialbeschaffenheit ergeben, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Maßgebend ist der Text der Vertragsbaubeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in den Verkaufs-, Allgemeinplänen und Grundrissen und nicht die Darstellung der 3D Perspektive oder des Modelles.

Statt den Planabmessungen immer Naturmaße nehmen, da diese in der Natur durch Verputzstärken und Bautoleranzen immer abweichen.

Bei der Ausführung von Sonderwünschen in Nasszellen ist auf den erforderlichen Spritzwasserschutz der E-Installation zu achten.

Fixe Bauteile (auch Duschtrennwände) gelten erst ab einer Höhe von 2,25 m als Spritzschutz. Mängel nach Übergabe der Wohnung sind schriftlich bekanntzugeben und an die Firmenadresse zu schicken.

Hinweis: Alle Sonderwünsche die die Änderung des Fassadenbildes betreffen müssen freigegeben werden.

Auf der Baustelle erfolgt die Ausübung des Hausrechtes durch den Auftraggeber bzw. der örtlichen Bauleitung.

Dabei können auch Regeln über das Betreten der Baustelle im Sinne der gesetzlichen Schutzbestimmungen getroffen werden.

Bei Neubauten sind in den ersten Benutzungsjahren täglich mehrmals Stoßlüftungen zur Reduzierung der Raumfeuchtigkeit vorzunehmen.

Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.

Abweichungen, Irrtümer und technische Änderungen, die behördlich auferlegt werden oder die sich auf Grund der Weiterentwicklung des Projektes als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben vorbehalten.

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.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Rechtsverbindlich sind die Angaben im Kaufvertrag.