



# Linz/Wegscheid – Bäckermühlweg 37

Wohnen in Linz

Leistungsbeschreibung

## 1. Allgemeines/Kontakte

### Bauvorhaben

Wohnhausanlage Linz – Bäckermühlweg 37, bestehend aus 6 Wohneinheiten und 10 Tiefgaragen-Stellplätze.

Es handelt sich hierbei um freifinanzierte Eigentumswohnungen.

Größen: von ca. 61 m<sup>2</sup> bis ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

Ausstattung: **schlüsselfertig**

GST-NR.: 1462/6 EZ: 2206

KG: 45202 Kleinmünchen

Grundfläche: 716 m<sup>2</sup>

### Aufschließung

Die Wohnhausanlage grenzt an den öffentlichen Bäckermühlweg und wird über einen befestigten Weg zum Hauszugang bzw. zur TG-Abfahrt aufgeschlossen.

### Energiestandard

Niedrigenergiebauweise: HWB 39kWh/m<sup>2</sup>a ; fGEE 0,74

### Einreichplanung

Architekt Dipl. Ing. Obermair Michael

L.-Werndl-Straße 27, 4400 Steyr

Internet: [www.obermair-architekt.at](http://www.obermair-architekt.at)

**OBERMAIR ARCHITEKT**

### Grundeigentümer, Beratung & Verkauf

1A-Immo GmbH

Marleystraße 8, 4053 Haid bei Ansfelden

Telefon: 07229/ 83 006

E-Mail: [office@1a-bau.at](mailto:office@1a-bau.at)

**1A-Immo**  
BAUTRÄGER GmbH

### Ausführung

1A-Bau GmbH

Marleystraße 8, 4053 Haid bei Ansfelden

Telefon: 07229/ 83 006

E-Mail: [office@1a-bau.at](mailto:office@1a-bau.at)

Internet: [www.1a-bau.at](http://www.1a-bau.at)

**1A-Bau**  
BAUUNTERNEHMEN GmbH

## 2. Technische Beschreibung

### Fundamente

STB Streifenfundament- oder Plattenfundament nach statischer Erfordernis ausgeführt.

### Mauerwerk

Tragendes Außenmauerwerk:

Die tragenden Wände im Erdgeschoss und in den übrigen Geschossen werden als 25cm starkes Ziegelmauerwerk ausgeführt bzw. wenn statisch erforderlich auch aus Stahlbeton.

Zwischenwände:

Die Zwischenwände werden als Ziegelmauerwerk 10cm, 12cm 17cm bzw. 25cm stark ausgeführt.

### Geschoßdecken

Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen. (Elemente- oder Ortbetondecken)

### Decken und Fußbodenaufbau

Stahlbetondecke mit gespachtelter Untersicht & den statischen Erfordernissen entsprechend, darüber Beschüttung, Dämmung, Trittschalldämmung, PE-Folie, schwimmender Heizestrich (Fußbodenheizung).

### Stiegenhaus Allgemeinfläche (UG-3OG)

Stahlbetontreppen und Gänge werden mit Feinsteinzeug gefliest.

Die Decken werden gespachtelt und weiß gemalt.

Die Stiegen Geländer werden grundiert und vom Maler endbeschichtet.

In der obersten Decke befindet sich ein Dachausstieg für div. Wartungsarbeiten am Dach.

### Innenputz

Alle Ziegelwände werden mit einem glatten, **Maschinenputz** versehen.

Die Betonwände im Kellergeschoß und in der Tiefgarage bleiben grundsätzlich schallrein unverputzt.

### Außenputz/Fassade

Wird als Vollwärmeschutzsystem mit einem **Silikonharzputz** als Endbeschichtung hergestellt.

Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung der Fassade, Geländer, Verblechungen & Dach obliegt dem Bauträger.

### Hauptdach

Extensiv begrünte Flachdachkonstruktion mit **EPS Dämmung**.

### Ver- und Entsorgung

Aus und in das öffentliche Netz (Kanal, Strom, Wasser, Liwest oder A1).

## Heizungsinstallation

Gemäß Projektierung der Installationsfirma über **zwei Luftwärmepumpen**.

**Vorteil:** Durch eine Ausführung mit zwei Wärmepumpen ist eine Ausfallssicherheit gegeben!

Die Außeneinheiten der Heizungsanlage werden neben der TG-Abfahrt positioniert.

Die Heizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Heizungsanlage.

Die Wärmeverteilung erfolgt je Wohnung über eine **Fußbodenheizung** mit Unterputzverteiler.

Wärmemengenzähler für Wasser und Wärme sind für jede Wohneinheit getrennt vorgesehen!

## Telekommunikation

Eine Leerverrohrung der Liwest ist vorgesehen.

## KFZ-Stellplätze

Im Kaufpreis der Wohnung **Top 6** sind **drei Tiefgaragenstellplätze** inkludiert!

## Wärme- und Schallschutz

Entsprechend der OÖ Bauordnung bzw. lt. Energieausweis.

## 3. Ausstattungsbeschreibung

### Wohnungseingangstüre

**Wohnungseingangstüre** mit **Sicherheitszylinder** und **Brandschutzanforderung**

Außen – Türknauf, Innen – Drücker

Inkl. Türspion & Namensschild

Herstellung gemäß Norm und Anforderung des Energieausweises.

Farbe: weiß

### Türen im Kellergeschoß

Stahlblechtüren mit den erforderlichen Brandschutzanforderungen lt. Bauordnung.

### Liftanlage:

Die Liftanlage fährt vom Kellergeschoss bis ins 3. Obergeschoss. (5 Haltestellen)

Liftkabine 110/140cm (8 Personen oder 600kg)

Türmaße: 90/200cm

### Fenster und Außentüren

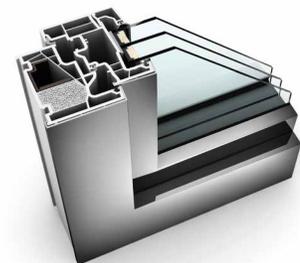
**Internorm Kunststoffalufenster (Farbe lt. Bauträger)**

mit 3-Scheiben-Isolierverglasung ( $U_g=0,6$ ),

Farbe innen weiß mit Dreh-Kippbeschlag bzw. teilweise fixverglast.

Herstellung gemäß Anforderung des Energieausweises.

Außenfensterbänke Aluminium beschichtet.



Symbolbild

## Sonnenschutz

Es wird in folgenden Räumen ein **elektrischer** außenliegender Sonnenschutz (**Raffstore**) ausgeführt:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer

(Farbe: gemäß Farbkonzept Bauräger)



Symbolbild

## Balkongeländer

Balkongeländer bestehen aus einem beschichteten Stahl- oder Alugeländer.  
Die Farbe wird vom Bauräger bestimmt.

## 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.  
Schaltermarke: **Busch & Jäger** (B&J) oder gleichwertig.

- **Zugang:** Videoaußensprechstelle
- **Tiefgarage:** Allgemeinbeleuchtung LED über Bewegungsmelder gesteuert.
- **Stiegenhaus:** Allgemeinbeleuchtung LED über Bewegungsmelder gesteuert.
- **Vorraum/Diele:** 2 Deckenauslässe mit Wechselschalter  
2 Steckdosen  
Innensprechstelle (Videoanlage)  
1 unverteilter Rauchwarnmelder  
Wohnungsverteiler  
Medienverteiler
- **Abstellraum:** 1 Deckenauslass mit Schalter  
1 Steckdose
- **WC:** 1 Deckenauslass mit Schalter



- **Bad:**
  - 1 Deckenauslass mit Schalter
  - 1 Wandauslass mit Schalter
  - 2 Waschmaschinen-/Trocknersteckdosen
  - 2 Steckdosen beim Waschbecken
- **Zimmer:**
  - 1 Deckenauslass mit Schalter
  - 4 Steckdosen
  - 1 Rolloschalter
  - Leerverrohrung TV Antennenanschluss
  - 1 unverteilter Rauchwarnmelder
- **Küche:**
  - 1 Deckenauslass mit Schalter
  - 1 Steckdose Dunstabzug
  - 1 Steckdose Geschirrspüler
  - 1 Steckdose Kühlschrank
  - 4 Steckdosen Arbeitsfläche
  - 1 Auslass E-Herd
- **Wohnen/Essen:**
  - 2 Deckenauslässe mit Schalter
  - 5 Steckdosen
  - 1 Rolloschalter je Fenster
  - Leerverrohrung TV Antennen und Telefonanschluss
  - 1 unverteilter Rauchwarnmelder
- **Terrasse/Balkon:**
  - 1 Wandauslass außen mit Schalter innen
  - 1 Außensteckdose IP 44
- **TG-Stellplatz:**
  - Je TG-Stellplatz wird eine Leerverrohrung für einen späteren E-Anschluss vorgesehen.

(Div. Abweichungen je Wohnung möglich, siehe Elektroplan.)

## Sanitärrohinstallationen

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

## Sanitärreinrichtungsgegenstände

Limodor (Abluft) im WC (wenn kein Fenster vorhanden)

Duschwannen flach 90/90cm

Duschkabinenwand aus Echtglas ESG H=ca. 1,90m

Badewanne mit Mittelablauf

IS Premium 60 Waschtisch weiß (Bad) samt Waschtischmischer

IS Premium 38 Waschtisch weiß (WC) samt Waschtischmischer

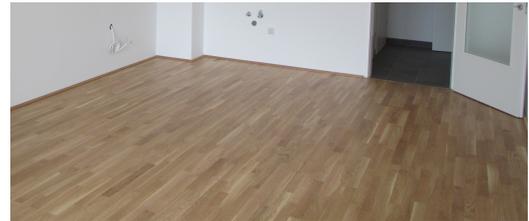
WC-Anlage (tiefspühler) samt Geberit Sigma01 Drückerplatte weiß

Frostsichere Außenwassereinheit am Balkon

## 4. Innenausbau

### Verfliesung:

Wandfliesen im **Bad** 60/30cm weiß matt (Höhe: 2,05cm)  
Bodenfliesen im **Bad** 60/30cm (4-Farben zur Auswahl)  
Wandfliesen im **WC** 60/30cm weiß matt (Höhe: 1,50m)  
Bodenfliesen im **WC** 60/30cm (4-Farben zur Auswahl)  
Bodenfliesen in **Vorraum** 60/30cm (4-Farben zur Auswahl)



### Holzböden:

In allen Wohnräumen, Schlafzimmern, Kinderzimmern

**Echtholzböden:** 3-Stab Eichenböden matt lackiert samt Eichensockelleiste.

### Innentüren:

Holztüren Röhrenspan mit Holzzargen, weiß lackiert  
Köhnlein oder gleichwertig.  
Durchganglichte 80/200cm  
Drückergarnitur: Edelstahl matt  
Bei WC & Bad mit WC-Beschlag  
Abstellraum mit Lüftungsgitter



### Malerarbeiten:

Sämtliche Decken und Wände in der Wohneinheit werden mit weißer Farbe gestrichen.

### Bodenbeläge (Terrasse, Balkon)

Betnoptikfliesen, Format 60/60 cm auf Stelzlager verlegt.  
Fläche wie im Plan ersichtlich.  
Die Balkonentwässerung erfolgt über Speier.

## 5. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden als einfache Grünflächen auf und aus vorhandenem Material, grob, gestaltet. Sträucher, Büsche, Bäume, Einfriedungen, etc. sind nicht im Leistungsumfang

vorgesehen. Die Grünflächen können von den jeweiligen Käufern entsprechend Baubescheid gestaltet werden.

Spielplatz: Es wird ein mit Maschendraht eingezäunter, begrünter Bereich für einen möglichen Spielplatz vorgesehen. Geräte oder Einrichtungsgegenstände werden nicht hergestellt.

Eigengarteneinzäunung: Einzäunung mit Doppelstabmattenzaun (Höhe: ca. 140cm)

## 6. Kaufabwicklung und Preisgestaltung

Sämtliche Preise sind **Fixpreise**.

### Nicht enthalten sind:

Vertragserrichtungskosten. Diese betragen ca. 1,2 % vom Kaufpreis exkl. USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5 %,

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %,

Anschlusskosten in der Höhe von 9.925€ exkl. USt. (für Strom, Kanal, Wasser & Medien)

**Maklerkosten: 0 %, da der Verkauf direkt erfolgt!**

| Top:         | WNF:*              | Terrasse:           | Garten:           | TG-Stellplätze: | Kaufpreis**:     |
|--------------|--------------------|---------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| <b>Top 1</b> | 77 m <sup>2</sup>  | 13,5 m <sup>2</sup> | 127m <sup>2</sup> | 1 (XL)          | <b>VERKAUFT!</b> |
| <b>Top 2</b> | 73 m <sup>2</sup>  | 27,2 m <sup>2</sup> | --                | 1 (M)           | <b>VERKAUFT!</b> |
| <b>Top 3</b> | 62 m <sup>2</sup>  | 23,2 m <sup>2</sup> | --                | 1 (L)           | <b>VERKAUFT!</b> |
| <b>Top 4</b> | 73 m <sup>2</sup>  | 27,2 m <sup>2</sup> | --                | 1 (L)           | <b>VERKAUFT!</b> |
| <b>Top 5</b> | 62 m <sup>2</sup>  | 23,2 m <sup>2</sup> | --                | 1 (M)           | <b>VERKAUFT!</b> |
| <b>Top 6</b> | 114 m <sup>2</sup> | 71,6 m <sup>2</sup> | --                | 3 (XXL)         | <b>589.000€</b>  |

\*Reine Wohnnutzfläche gerundet unverputzt

\*\* Schlüsselfertige Ausführung inkl. den TG-Stellplätzen zzgl. Vertragserrichtungskosten, Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragung & Anschlusskosten.

### Sonderwünsche:

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

Aus Haftungsgründen können mit Sonderwünschen ausschließlich die am Bau beschäftigten Professionisten betraut werden. Die Beauftragung und weitere Abwicklung erfolgt über den zuständigen Professionisten.

Der Bauträger haftet nicht für Sonderwünsche, die vom Erwerber beauftragt wurden!

Sonderwünsche können zur Erhöhung der Bemessungsbasis der Grunderwerbssteuer führen und einen Nachtrag zum Kaufvertrag erfordern.

## 7. Bauzeit

Baubewilligung: Bauvorhaben wurde bereits bewilligt!

Baufertigstellung: Das Objekt wurde bereits fertiggestellt!

### Sonstiges:

Abweichungen zwischen Leistungsbeschreibung und Einreichplan sind möglich.

Bei Erstellung dieser Leistungsbeschreibung war noch keine statische Berechnung vorhanden, daher kann es eventuell durch statische Angabe noch zu div. Änderungen kommen.

Schächte können sich nach Fertigstellung der Haustechnik- & Elektroplanung ändern.

Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung sind zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar – besonders wenn sie geringfügig und behördlich vorgeschrieben bzw. aus technisch bedingten Gründen unumgänglich und berechtigt – sind. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung stellen keine Wertminderung dar.

Die Visualisierungen dienen nur als Symbolbild und sind nicht Auftragsgrundlage!

## 9. Stellplatzübersicht (Tiefgarage)

| Stellplatz Nr.: | Breite: | Länge | Höhe: | Fläche:             | Kaufpreis Stellplatz**: |
|-----------------|---------|-------|-------|---------------------|-------------------------|
| 1 (XL)          | 3,15m   | 5,00m | 2,10m | 15,75m <sup>2</sup> | Top 1 inkludiert        |
| 2 (M)           | 2,60m   | 5,00m | 2,10m | 13,00m <sup>2</sup> | Top 2 inkludiert        |
| 3 (M)           | 2,60m   | 5,00m | 2,10m | 13,00m <sup>2</sup> | Top 5 inkludiert        |
| 4 (L)           | 2,80m   | 5,00m | 2,10m | 14,00m <sup>2</sup> | Top 3 inkludiert        |
| 5 (L)           | 2,80m   | 5,00m | 2,10m | 14,00m <sup>2</sup> | VERKAUFT                |
| 6 (L)           | 2,80m   | 5,00m | 2,10m | 14,00m <sup>2</sup> | Top 4 inkludiert        |
| 7 (L)           | 2,80m   | 5,00m | 2,10m | 14,00m <sup>2</sup> | VERKAUFT                |
| 8 (XXL)         | 3,50m   | 5,00m | 2,10m | 17,50m <sup>2</sup> | Top 6 inkludiert        |
| 9 (XXL)         | 3,55m   | 5,20m | 2,10m | 18,46m <sup>2</sup> | Top 6 inkludiert        |
| 10 (XXL)        | 3,55m   | 5,20m | 2,10m | 18,46m <sup>2</sup> | Top 6 inkludiert        |

\*\*TG-Stellplatz zzgl. Vertragserrichtungskosten, Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragung.

### Info:

Standard Parkplatzgröße: 2,50m x 5,00m

Barrierefreier Parkplatz: 3,50m x 5,00m

