

# **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

## **Wohnhausanlage Am Nederlandscha, 8160**

### **Thannhausen**

### **Allgemeine Objektbeschreibung**

Die zwei geschossige Wohnhausanlage besteht aus insgesamt 4 Wohneinheiten mit 8 überdachten Stellplätzen und verfügt über einen Lift.

Die Balkone bei den Erdgeschoßwohnungen und Terrassen in den Obergeschossen sind südseitig ausgerichtet. Zusätzlich besitzen die Erdgeschosswohnungen noch eine nach Norden gerichtete Terrasse.

Geplante Fertigstellung: spätestens am 30.10.2022, abhängig vom Verkauf der Wohnungen. Alle Wohnungen können für den Eigenbedarf oder als Anlage zur Vermögenssicherung gekauft werden.

#### **1) Lagebeschreibung:**

Die Wohnhausanlage befindet sich in einer guten Aussichtslage am Rande der Gemeinde Thannhausen mit Blick über Weiz, erschlossen durch eine Privatstrasse. Öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorger, Schulen und Kindergarten sind schnell zu erreichen.

#### **2) Allgemeine Liefer- und Leistungsbeschreibung:**

Das Objekt wird außen komplett fertiggestellt, der Innenausbau des Hauses wird zur Gänze durchgeführt. Alle Ausbauarbeiten wie Spachtel-, Maler-, Boden-, Fliesen- und Wandarbeiten sind inkludiert. Eventuelle Änderungen durch Weiterentwicklung, aus statischen Gründen, als auch bezogen auf produktionstechnische Details, welche eine Produktoptimierung beinhalten, bleiben dem Verkäufer vorbehalten.

Bitte achten Sie darauf, dass die in den Grundrissen dargestellten Einrichtungsgegenstände nicht im Preis enthalten sind. Die Wohnflächen sind als Nettogrundflächen ausgewiesen. Flächen für Balkone, Terrassen, Kellerabteile finden in der Nettogrundflächenberechnung keine Berücksichtigung.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Einreichplanung. Die darin angeführten Quadratmeterangaben können von den tatsächlichen Abmessungen geringfügig abweichen, wobei sich die Abweichungen im gesetzlichen Toleranzbereich bewegen.

Gegenstand der Baubeschreibung sind die Wohneinheiten, sowie die Gemeinschafts- und Außenanlagen gemäß Einreichplanung.

Mehr- und Minderleistungen sind vom Verkäufer zu erbringen bzw. zu berücksichtigen, wenn ein entsprechender Ergänzungsvertrag zustande gekommen ist.

Der Ergänzungsvertrag muss mit Abschluss des Kaufvertrages vorliegen und muss Bestandteil desselben sein. Ein Anspruch des Käufers gegenüber dem Verkäufer, auf Annahme von Ergänzungsverträgen nach Abschluss des Kaufvertrages besteht grundsätzlich nicht. Die Erstellung der Bauleistung erfolgt auf Grundlage der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien unter Beachtung der entsprechenden ÖNORMEN.

### **3) PKW Parkplätze:**

Je Wohnung stehen zwei überdachte Abstellplätze zur Verfügung.

### **4) TV-SAT/Telefon/Internet**

Pro Wohnung ist eine Anschlussmöglichkeit an die zentrale SAT Anlage vorgesehen. Im Wohnbereich wird ein Anschluss für einen digitalen SAT-Receiver vorgerichtet. Eine Leerverrohrung für Telefon und Internetanschluss wird jeweils im Vorraum vorbereitet. Der Telefonanschluss muss jedoch vom Käufer selbst erwirkt werden.

### **5) Außenanlagen:**

Die Freiflächen werden begrünt, Gehwege, Zufahrten und Parkplätze werden laut Plandarstellung asphaltiert bzw. mit Betonsteinen und Rasengittersteinen gepflastert.

## Beschreibung des Bauwerkes:

Die Bauausführung erfolgt nach Regeln der Bautechnik, Stand der Technik und den geltenden Vorschriften. Änderungen bleiben vorbehalten, sofern neue technische Erkenntnisse oder neue Bauvorschriften dieses erforderlich werden lassen.

### 1) Energieeffizienz:

Das Bauvorhaben wird mit einer energiesparenden Bauweise errichtet. Nähere Angaben hierzu befinden sich im objektbezogenen Energieausweis.

### 2) Kellergeschoß:

Der Keller besteht aus einer Fundamentplatte bzw. Streifenfundamenten, je nach statischem Erfordernis und aus Stahlbetonwänden. Die Betonoberfläche der Wände und Decken werden in schalreiner Oberfläche hergestellt.

### 3) Kellerabteile:

Jeder Wohnung ist im Keller ein Kellerabteil zugeordnet.

Die Kellerabteile werden aus einem Mauerwerk hergestellt und verfügen über einen eigenen Licht- und Stromanschluss.

### 4) Außenwände:

Erdgeschoß und 1 OG. Ziegelwände oder Stahlbetonwände werden je nach statischen Erfordernissen hergestellt. Außen wird ein 16 cm Wärmeverbundsystem angebracht. Alle Wände erhalten einen 1lagigen geglätteten Maschinenputz.

### 5) Innenwände:

Tragende Innenwände: Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton je nach statischer Erfordernis.

Alle Wände in den Wohnungen erhalten einen 1lagigen geglätteten Maschinenputz.

Innenwände nicht tragend: Gipskarton-Ständerwände

### 6) Geschoßdecken und Balkone:

Die Geschoßdecken sind als Stahlbetondecken nach statischem Erfordernis ausgeführt.

Oberfläche: Terrassendielen aus Holz laut Muster bzw. Plattenbelag

### **7) Stiegen / Vorraum:**

Die Zugangsstiege zum Keller wird in Stahlbeton ausgeführt, die Oberflächen werden mit Fliesen hergestellt.

### **8) Dach:**

Das Dach wird als Flachdach laut Stand der Bautechnik ausgeführt.

### **9) Abwasserversorgung**

Die Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Thannhausen eingeleitet.

### **10) Stromversorgung:**

Das Gebäude wird über das öffentliche Stromnetz versorgt. Die laufenden Stromkosten jeder einzelnen Wohnung werden separat erfasst. Die Ablesung erfolgt über das Energieversorgungsunternehmen.

### **11) Trinkwasserversorgung:**

Das Gebäude wird an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz der Gemeinde Thannhausen angeschlossen.

Alle Kalt- und Warmwasserleitungen sind aus Kunststoff und werden Unterputz ausgeführt. Ausgenommen der Keller, hier sind technisch nur Aufputz Installationen möglich. Die Anschlusskosten sind im Kaufpreis inkludiert.

### **12) Warmwasseraufbereitung:**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit Boiler je Wohnung.

### **13 ) Heizung:**

Die Beheizung erfolgt mittels Luftwärmepumpensystems. Die Verteilung für die einzelnen Wohnungen ist im Technikraum des Kellers untergebracht. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Ermittlung der Heizkosten erfolgt mittels einzelner Messmöglichkeit je Wohnung.

# Ausstattungsbeschreibung

## 1) Böden:

Unter dem jeweiligen Bodenbelag sind ein Betonestrichaufbau mit Trittschalldämmung und Wärmedämmung vorgesehen. Küche, Wohn- und Schlafräume werden mit Parkett Eiche Natur laut Muster geklebt ausgeführt, dazu passende Sockelleisten.

Vorräume Fliesen laut Muster oder Klebparkett Eiche Natur laut Muster.

Bäder und WC erhalten Bodenfliesen laut Muster, mehrere Farben stehen zur Auswahl.

Die Terrassen im Erdgeschoß erhalten Betonpflaster auf Kiesbett.

Das Stiegenhaus wird gefliest.

## 2) Wände und Decken:

Wohn- und Schlafzimmer, Küche und Abstellraum: Alle Wände und Decken werden mit einer Wandfarbe in weiß gestrichen.

### Bad und WC:

Badezimmerwände bis Türoberkante mit Fliesen laut Muster. WC Wände bis Höhe 1,20 m.

Wände ab Fliesenoberkante und Decken werden mit einer Wandfarbe in weiß gestrichen.

## 3) Elektroinstallationen:

Der Stromanschluss ist im Kaufpreis enthalten. Die Elektroinstallation wird über einen Sicherungsverteiler innerhalb der Wohnung geführt und entspricht den Vorschriften.

Für die Wohnungen mit rund 100 m<sup>2</sup> stehen ca. 70 Auslässe zur Verfügung.

Für die Wohnungen mit rund 115 m<sup>2</sup> stehen ca. 80 Auslässe zur Verfügung.

## 4) Fenster, Balkontüren:

Alle Fenster und Balkontüren sind Kunststofffenster außen und innen weiß bzw. Farbe laut Muster, abgestimmt auf die Fassade, mit einer dreifachen Wärmeschutzverglasung (Wärmedämmung von ca.  $U_g = 0,86 \text{ W/m}^2\text{K}$ ).

### **Außenfensterbänke:**

Alle Außenfensterbänke werden aus Alu pulverbeschichtet, Farbe weiß bzw. angepasst auf die Fensterfarbe, ausgeführt.

### **Innenfensterbänke:**

Die Innenfensterbänke sind kunststoffbeschichtet in Farbe weiß ausgeführt. Fabrikat Heliodor Nr. 101 oder gleichwertiges. Ausnahme: bei WC und Bäder sind diese verflies.

### **5) Beschattung:**

Alle Fenster und Fenstertüren im Wohnbereich werden mit Raffstore ausgestattet. Die Lamellen haben die Farbe Alu Naturell. Im Abstellraum, Bad und WC werden keine Raffstores angebracht, dort wird satinierte Verglasung verwendet.

### **6) Eingangstüren:**

Die Wohnungseingangstüren inkl. Holzzargen werden in Feuerschutzklasse EI2 30 mit weiß lackierter Oberfläche ausgeführt.

### **7) Innentüren:**

Türen laut Plan, das Türblatt ist mit weiß lackierter Oberfläche ausgeführt, mit Holzzarge und Beschläge in Edelstahl.

### **8) Schließanlage:**

Bei jeder Wohnung erfolgt die Beigabe von 3 Schlüsseln für die Zylinder von Wohnungseingangstür, Hauseingangstüren, Kellerabteiltür und Briefkasten.

### **9) Badezimmer**

Die Ausstattung richtet sich nach den jeweiligen Grundrissen und ist mit einer Badewanne oder einer bodenebenen Dusche ausgestattet.

### **10) WC**

WC-Schale weiß mit Sitzbrett und Deckel, Handwaschbecken weiß mit Kaltwasseranschluss.

### **11) Küche**

Es wird ein Spülanschluss mit Ablauf sowie ein Kaltwasser- und Warmwasseranschluss hergestellt.