

# **B A U B E S C H R E I B U N G**

## **Neubau eines Mehrfamilienhauses 5 Wohneinheiten**

### **„Talblick“ in 6322 Kirchbichl**

Wir errichten auf der Gst.-Nr. 722/4 in Kirchbichl in sonniger Ortsrandlage ein Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 5 Eigentumswohnungen. Das Mehrfamilienhaus umfasst 2- und 3-Zimmerwohnungen im EG + OG, Kellerräume und überdachten und freien Stellplätzen im EG, Balkone bzw. Terrassen und Gartenanteile für die Wohnungen im EG.

Das Gebäude wird nach dem neuesten Niedrigenergiestandards ausgeführt.

Die Zufahrt erfolgt über die im Nordosten gelegene Zufahrtstraße (Waldhofstraße). Weiters ist im EG außerhalb des Wohngebäudes eine Fahrradüberdachung vorhanden.

Keller-, Trocken- und Technikräume sind im KG untergebracht.

Der Baubeginn ist nach Baugenehmigung und Verkauf für Frühjahr 2023 vorgesehen. Die Bauzeit beträgt ca. 14 Monate und wird die Bezugsfertigstellung bzw. Übergabe nach Baubeginn noch genau festgelegt. Die Übergabe der Wohnungen wäre bei einem günstigen Verlauf mit Frühjahr 2024 geplant.

Die Planung wurde mit den Behörden abgestimmt, jedoch liegt derzeit noch keine Baugenehmigung vor. Grundlage der Ausführung bilden die anerkannten Regeln der Baukunst, die folgende Baubeschreibung, die Entwurfs/Eingabepläne, die darauf aufbauende Werkplanung und die Statik. Der Bauträger behält sich das Recht vor, Ausführungen am Bauwerk entgegen der ÖNORM zuzulassen, wenn diese höher- oder mindestens gleichwertig sind.

Das eingezeichnete Mobiliar sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Wohnungen, sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt, stellen einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und sind in den Gesamtkosten nicht enthalten.

#### **Aufstellung EG: 2 WE**

TOP 1	3-Zimmerwohnung	84,67 m <sup>2</sup>	Terrasse 22,19 m <sup>2</sup>	Garten ca. 67,95 m <sup>2</sup>
TOP 2	4,5-Zimmerwohnung	123,70 m <sup>2</sup>	Terrasse 21,66 m <sup>2</sup>	Garten ca. 126,84 m <sup>2</sup>

#### **Aufstellung OG: 3 WE**

TOP 3	3-Zimmerwohnung	84,67 m <sup>2</sup>	Balkon 14,31 m <sup>2</sup>
TOP 4	3-Zimmerwohnung	84,64 m <sup>2</sup>	Balkon 15,62 m <sup>2</sup>
TOP 5	2-Zimmerwohnung	75,22 m <sup>2</sup>	Balkon 10,21 m <sup>2</sup>

**Kennzahlen Energieausweis:**      HWB: 28,4      fGee: 0,69

## **1. Mauer, Beton- und Stahlbeton**

Die Kellerbodenplatte und die Kellerumfassungswände werden nach statischer Berechnung in wasserundurchlässigem Beton erstellt. In den Fundamenten wird ein Fundamentanker nach ÖVE-Vorschrift eingelegt.

Die tragenden Kellerwände werden in Stahlbeton nach Statik hergestellt, die Kellerzwischenwände werden ebenfalls betoniert. Der Kellerfußboden wird im Heiz- bzw. Technikraum mit begehbarem Gussasphalt fertiggestellt. Das Hauseingangspodest wird betoniert und mit Betonplatten versehen.

Das Außenmauerwerk der Wohngeschosse wird aus einer 25 cm starken Hohlsteinziegelwand ausgeführt, soweit aus statischen Gründen erforderlich werden tragende Wände betoniert. Alle Innenwände incl. der Zwischenwände werden mit Ziegelmauerwerk ebenfalls gemauert. Die Geschossdecken und Treppen werden aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen hergestellt. Die Wohnungstrennwände werden in Stahlbeton bzw. aus Schallschutzsteinen hergestellt und verputzt.

Die Wohnungen im Obergeschoß werden in Hohlziegelsteinen mit Wärmedämmung ausgeführt. Die Außenfassade wird mit Vollwärmeschutz verkleidet. Den oberen Abschluss bildet eine Stahlbetondecke einschl. erforderlicher Wärmedämmung und entsprechendem Dachaufbau.

Die Fassade enthält einen Vollwärmeschutz mit Oberputz als Edelputz 2mm Körnung. Die Innenwände der Wohngeschosse erhalten einen Einlagen-Gips- bzw. -Kalkzementputz. Die gemauerten Wände des Kellers werden mit Einlagen-Zementputz versehen.

## **2. Isolierungen - Dachausbau**

Die gesamte Wärmedämmung des Wohnhauses wird nach den Vorschriften der TBO und TBV/OIB-Richtlinien als Niedrigenergiehausstandard sorgfältig und fachmännisch ausgeführt. Das Dachgeschoss wird wärmegeklärt mit Basisdämmung und zusätzlicher Gefälledämmung ausgebildet. Zur Vermeidung von Kondenswasser im Keller werden die Kelleraußenwände mit 5 cm starken Hartschaumplatten gedämmt.

## **3. Zimmermeister**

Die Attikaabdeckung, Balkontrennwände und Sichtverkleidung sowie diverse Fassadenbekleidungen werden in Sichtholz durch den Holzbaumeister hergestellt.

#### **4. Spengler**

Sämtliche Verblechungen wie Regenfallrohre, Dachrinnen, Kamineinfassungen, Kaminkopfverkleidung udgl. werden mit verzinkt beschichtetem Stahlblech, Stärke 0,5 mm, ausgeführt.

#### **5. Dachdecker**

Die Eindeckung des Gebäudes erfolgt als zweilagige besandete Bitumendeckung. Als Dachausstieg wird ein zum System passender Dachausstieg mit Verglasung eingebaut.

#### **6. Fenster- und Außentüren**

Alle Fenster und Fenstertüren im Wohnbereich in allen Geschossen werden in Holz/Alu mit 3-fach Wärmeschutzisolierverglasung Uw-Wert ca. 0,80 W m<sup>2</sup>/K (Dämmwert Fenster + Glas) bzw. Ug-Wert 0,50 W/m<sup>2</sup>K (Dämmwert Glas) ausgeführt. Alle Elemente werden mit verdeckt liegenden Beschlägen ausgeführt, je Raum mindestens ein Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlag mit eloxierten Aluminiumbeschlägen.

Die Fensterbleche außen werden aus Alu pulverbeschichtet hergestellt. Das Hauseingangselement wird in Aluminium (Farbe lt. Konzept) ausgeführt und mit Klingeltaster sowie Sprechmodul versehen. Briefkästen sind separat im überdachten Eingangsbereich außen angebracht.

##### **6.1 Sonnenschutz**

Die Fenster erhalten Jalousiekästen aus Alu-pulverbeschichteten Blech mit Putzträgerplatte inkl. elektrisch betriebener Außenjalousien. Diese sind bereits im Kaufpreis enthalten. (Integriertes Insektenschutzgitter als Sonderwunsch bei rechtzeitiger Beauftragung eventuell möglich).

#### **7. Fensterbänke innen**

Bei allen Fenstern werden die Fensterbänke innen in Naturstein oder Resopal in einer Stärke von 3cm hergestellt.

#### **8. Terrassen und Balkone**

Die Terrassen werden mit Gefälledrainbeton ausgeführt. Der Belag erfolgt mit Feinsteinzeug-Platten auf Splittschüttung oder alternativ bei Wunsch mit Thermoholzböden gegen Auf- oder Minderpreis.

Die Balkone werden mit Betontragplatten aus Sichtbeton ausgeführt, die Isolierung zum Gebäude erfolgt mittels ISO-Körben. Das Balkongeländer besteht aus einer Stahlrahmenkonstruktion mit MAX-Fassadenplatten oder einer Glaskonstruktion. Der Balkonboden wird mit großformatigen Feinsteinzeug-Platten oder alternativ mit Thermoholzböden gegen Auf- oder Minderpreis versehen.

## **9. Heizungs- und Warmwasserversorgung**

Die Beheizung und Warmwasserbereitung der Anlage erfolgt entweder über eine energiesparende Wärmepumpe.

Wärmemengenzähler (gemietet) sowie sämtlicher sicherheitstechnischen Einrichtungen werden gemäß den geltenden Gesetzen eingebaut.

Die Heizungs- sowie die Warmwasserversorgung der einzelnen Wohnungen erfolgt durch die zentral im Technikraum befindliche Haustechnikanlage inkl. Wärmemengenzähler (gemietet).

Je nach Wahl des Systems erfolgt die Warmwasserbereitung unterschiedlich. Bei Wärmepumpe werden entweder in den Wohnungen zusätzliche Wärmepumpenboiler mit ca. 180 Liter Warmwasser-Inhalt oder falls leistungstechnisch möglich ein zentraler Warmwasserboiler im Technikraum ausgeführt.

Die einzelnen Räume werden mittels Fußbodenheizung beheizt. Die Regelung der Raumtemperatur erfolgt über elektronische Raumthermostate in den Wohn- bzw. Schlafräumen und Bad.

Für die Erfassung des Wasserverbrauches werden Wasserzähler (gemietet) pro Wohnung ausgeführt. Die Versorgungsleitungen in die einzelnen Wohnungen können jeweils an der Wohnungsübergabestation abgesperrt werden.

## **10. Photovoltaik-Anlage**

Zur Unterstützung der Heizungs- und Warmwasserversorgung wird eine PV-Anlage am Dach errichtet. Diese wird so dimensioniert, dass der benötigte Strom der Luftwärmepumpe zum Großteil selbst produziert werden kann und die Heiz- und Betriebskosten der Anlage hierdurch deutlich reduziert werden können. Ebenso kann dies die sonstigen Allgemiestromkosten (Treppenhaus, Außenbeleuchtung etc.) reduzieren. Bei Überschussproduktion wird der ins Netz rückeingespeiste Strom dem Allgemiestromzähler gutgeschrieben.

## **11. Sanitärinstallationen (siehe Bebilderung in Beilage)**

### **Badewannenanlage:**

Körperform-Badewanne aus Kunststoff- Standard mit Schaumstoff Wannenträger, Farbe weiß, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhebel-Badebatterie Unterputz verchromt sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange.

### **Duschen:**

Anstatt einer Duschtasse wird der Duschbereich gefliest. In der Mitte der Dusche wird ein Rigol/Gully zur Abwasserbeseitigung installiert. Ausführung als Unterputz, Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange sind verchromt. Der Einbau einer Regendusche in einer abgehängten GK-Decke als Sonderwunsch oder auf die Schaubstange montiert ist jederzeit möglich.

### **Waschtischanlage:**

Waschtisch aus Porzellan, Farbe weiß, Sifon, Eckreguliertventile verchromt, Einhebelwaschtischbatterie verchromt.

### **Waschmaschinenanschluss:**

Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Sifon in Unterputzausführung mit Schlauchanschluss.

**WC:**

Wandklosett aus Porzellan, Tiefspüler, Farbe weiß Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültaste und Abdeckung, WC Sitz und Deckel, Farbe weiß.

Waschtisch aus Porzellan, Farbe weiß, Sifon, Eckregulierventil verchromt, Einhebelwaschtischbatterie verchromt.

**Küche:**

Vormontage Zu- und Ablauf, Eckregulierventil mit Anschluss Geschirrspüler. Die Küchenarmatur ist in der Ausstattung nicht enthalten. Die Ablufthaube ist als Umluftsystem mit Aktivkohlefilter vom Käufer einzubauen.

Die **Sanitären Ausstattungen** wie Glashalter, Seifenschale, WC-Rollenhalter, WC-Bürstengarnitur, Spiegel sind nicht enthalten.

Bei Änderungen der sanitären Einrichtungen (Sonderwünsche) oder bei Entfall dieser werden die tatsächlichen Angebotspreise vergütet.

**Gartenwasser:**

Bei den Erdgeschosswohnungen befindet sich im Gartenbereich an der Außenwand ein Gartenwasseranschluss mit frostsicherer Armatur.

Die Wohnungen im Obergeschoss können als Sonderwunsch auf dem Balkon ebenfalls einen Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Armatur erhalten.

**Trockenraum im Keller:**

Da jede Wohnung im Bad über einen eigenen Waschmaschinenanschluss verfügt, ist keine Waschküche vorgesehen. Ein Gemeinschaftskeller ist als Trockenraum mit Ausgussbecken und WW-Boiler sowie Anschlussmöglichkeit für elektr. Luftentfeuchter vorgesehen.

**Abluftanlage:**

Innenliegende Nassräume (Bad und WC) werden mit Einzelraumlüftern in Unterputzausführung ausgeführt.

**Kontrollierte Wohnraumlüftung:**

Eine zentrale oder dezentrale Wohnraumlüftung ist nicht vorgesehen. Eine dezentrale Wohnraumlüftung (Einzelraumlüfter) können jedoch als Sonderwunsch durch den Käufer beauftragt werden.

Zusatzausstattungen bzw. Sonderwünsche sind nach Absprache mit dem Verkäufer je nach Baufortschritt möglich.

## 12. Elektroinstallationen

Die Elektroinstallation wird nach neuestem Stand der ÖVE-EN 8001, den SNT Vorschriften und den geltenden Regeln der Technik ausgeführt.

Sämtliche Leitungen in den Wohngeschossen werden als Unterputzleitungen ausgeführt. In den Kellerräumen werden die Leitungen teilweise Aufputz geführt. Die Kellerabteile werden mit einer eigenen Sicherung LSFI B13 A Abrechnungsmäßig mit den zugehörigen Wohnungsverteilern verbunden.

Jede Wohnung erhält einen Multimedia Verteiler 3-Reihig inkl. Steckdosen für die Verteilung TV und Internetsignal, Verkabelung mind. Kat 6, und einen Stromkreisverteiler 3 Reihig inkl. Sicherungen und Fi-Schutzschaltern nach Erfordernis.

In den Wohnungen wird eine Klingelanlage inkl. Sprechmodul mit Video-Monitor und eine Taste zur Steuerung des elektrischen Türöffners an der Haustüre installiert, ebenso ein Etagenruftaster für den Türruf mit Rufnummerunterscheidung an der Wohnungstüre.

Alle Rollläden bzw. Raffstore werden elektrisch ausgeführt, Bedienung über Schalter oder per Funkfernsteuerung!

Alle Fluchtwege werden mit einer netzunabhängigen Fluchtwegorientierungsbeleuchtung in Bereitschaftsschaltung lt. TRVB installiert.

Beleuchtungskörper für die Gemeinschaftsräume wie: Technikraum, Trockenraum, Gänge, Stiegenhaus, Hauseingang, Kellerabteile, werden in Energiesparender LED Technik vom Bauträger eingebaut.

In den Wohnungen sind die Beleuchtungskörper durch den Käufer einzubauen.

Im Untergeschoss wird ein Zählerverteiler mit den Wohnungszählern und dem Allgemeinstrom-Zähler installiert.

Die Zuleitung zum Energieverteiler wird bereits vom Hausübergabekasten der TINETZ bis zum Zählerverteiler im Keller-Technikraum hergestellt.

Leitungen für E-Tankstellen sind mit 18KW Anschlussleistung bemessen und können als Sonderwunsch bis zum Anschlusspunkt im Carport bereitgestellt werden.

Der Wohnungskäufer muss je nach Leistungswunsch das Strombezugsrecht beim Netzbetreiber(TINETZ) zukaufen (derzeit je KW 195 Euro.- +MWST).

Weiters ist vom Wohnungseigentümer die Stromtankstelle an sich bauseitig zu liefern.

### Ausstattung der einzelnen Wohnungen:

#### **Wohnbereich:**

1 Deckenauslass  
1 Ausschalter  
6 Steckdosen  
1 Antennenanschluss  
1 Raumthermostat  
1 Rauchmelder (Batteriebetrieben)  
1 Anschlussdose Kat 6  
Anschlüsse für Rollo/ Raffstore inkl. Schalter  
mechanisch Tast/Rast oder Fernbedienung

#### **Kochbereich/Essen:**

2 Deckenauslässe  
1 Wandauslass  
3 Ausschalter  
1 Herdanschluss  
1 Geschirrspüleranschluss  
1 Dampfgahreranschluss  
8 Steckdosen  
Anschluss für Rollo/ Raffstore inkl.  
Schalter mechanisch Tast/Rast oder  
Fernbedienung

**Diele:**

- 1-2 Deckenauslass ( 3 u. 4,5 Zimmer Whg.)
- 2-3 Wechselschalter/Taster
- 1 Steckdose
- 1 Haussprechanlage mit Videomonitor
- 1 Rauchmelder (Batteriebetrieben)

**Abstellraum:**

- 1 Deckenauslass
- 1 Ausschalter
- 1 Steckdose
- 1 Anschlussdose Telefon
- 1-2 Anschlussdosen Kat 5-2  
(nur 3-Zimmer Wohnungen)

**Bad:**

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass am Waschtisch
- 2 Ausschalter
- 3 Steckdosen
- 1 Waschmaschinenanschluss 16A
- 1 Trockneranschluss 16A
- 1 Raumthermostat
- 1 Anschluss für Abluft Ventilator

**WC:**

- 1 Deckenauslass
- 1 Ausschalter
- 1 Stromversorgung für Spül WC
- 1 Anschluss für Abluft Ventilator

**Schlafzimmer:**

- 1 Deckenauslass
- 2 Wechselschalter
- 1 Kreuzschalter
- 5 Steckdosen
- 1 Raumthermostat
- 1 Rauchmelder (Batteriebetrieben)
- 1 Antennenanschluss
- 1 Anschlussdose Kat 6
- Anschlüsse für Rollos/ Raffstore inkl.  
Schalter mechanisch Tast/Rast oder  
Fernbedienung

**Kinderzimmer:**

- 1 Deckenauslass
- 2 Wechselschalter
- 5 Steckdosen
- 1 Raumthermostat
- 1 Rauchmelder (Batteriebetrieben)
- 1 Antennenanschluss
- 1 Anschlussdose Kat 6
- Anschlüsse für Rollos/ Raffstore inkl.  
Schalter mechanisch Tast/Rast oder  
Fernbedienung

**Terrassen/ Balkone:**

- 1 Ausschalter Innen für Deckenlicht
- 2 Steckdosen Innen schaltbar
- 1-2 Decken- oder Wandleuchten

**Beleuchtung in der Wohnung:**

Der Einbau von Downlights / Deckenspots in die Deckenkonstruktion (Stahlbetondecke) ist bei rechtzeitiger Beauftragung möglich, Einbautiefe max. 10cm  
Leuchtmittel nur LED, z. Bsp. Kaiser Halox 100 (Brandschutz)!!  
Ansonsten kann nachträglich eine abgehängte Gipskartondecke beauftragt werden,  
in diese die Einbausspots verbaut werden können.

Einbauleuchten sowie sonstige Lampen sind bauseits (vom Käufer) zu stellen.  
Alternativ können diese auch beim ausführenden Elektriker als Sonderwunsch bestellt werden.

### **Zusatzausstattung bzw. Sonderwünsche:**

Sämtliche Zusatzwünsche oder Sonderausstattungen sind mit der ausführenden Elektrofirma direkt zu besprechen bzw. in Auftrag zu geben.

Für eine bauliche Berücksichtigung der Sonderwünsche sind eine frühestmögliche Kontaktaufnahme mit den ausführenden Firmen, bzw. diverse Unterlagen wie Küchenpläne oder Einrichtungspläne wünschenswert.

### **13. Estrich/Gußasphaltarbeiten**

Den Unterboden bildet in allen Wohngeschossen ein schwimmender Estrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung. Der Fußboden in den Kellerräumen wird ebenfalls als Estrich auf Wärmedämmung hergestellt und erhält zusätzlich einen Oberflächenanstrich bzw. eine Oberflächenversiegelung.

### **14. Schlosserarbeiten**

Die Handläufe im Gebäude werden aus Stahlprofilen mit Grundierung und Lackierung ausgeführt. Die Brüstungskonstruktion ist als gemauerte Brüstung geplant.

Die Balkongeländerkonstruktionen bei den Balkonen und Terrassen wo erforderlich ist als lackierte verzinkte Stahlkonstruktion mit Stahlblech Lochplatten bzw. MAX-Platten oder Glaskonstruktion geplant.

### **15. Malerarbeiten**

Alle Wände in den Wohngeschossen erhalten einen weißen waschbeständigen Anstrich, alle Stahlbetonfertigteildecken erhalten eine Glattspachtelung mit weißem Anstrich. Alle sichtbaren Holzteile wie Sparren und die gehobelte Holzverschalung werden mit offenporiger Holzschutzlasur eingelassen. Die Fassade wird mit wetterbeständiger weißer oder getönter Fassadenfarbe gestrichen. Wände und Decken im Keller werden weiß gestrichen. Gipskartonflächen (Wand- und Decken) werden mit einer Kunstharzdispersion weiß gestrichen.

Achtung: Dauerelastische Verfugungen mit Silicon bzw. Acrylfugenmasse sind Wartungsfugen und somit von der Gewährleistung (3 Jahre) ausgenommen!

### **16. Wand- und Bodenfliesen**

Das Bad wird mit gefälligen Fliesen nach Mustervorlageteilhoch nach Erfordernis bzw. nach Fliesenplan, das WC ca. 1,20m hoch verflieset. Das Stiegenhaus wird mit Fliesen belegt. Bei Änderungen von Fliesen (Sonderwünsche) oder bei Entfall der Fliesenarbeiten werden die tatsächlichen Angebotspreise für die Fliesen vergütet.

Preisklasse für Wandfliesen € 40,00 / m<sup>2</sup> inkl. Mwst ohne Verlegung.

Preisklasse für Bodenfliesen € 40,00 / m<sup>2</sup> inkl. Mwst ohne Verlegung.

Der Betrag der Preisklasse ist nicht unbedingt ident mit dem Vergütungsbetrag sondern wird der EH-Preis der Ausschreibung zur Rückerstattung herangezogen.

Achtung: Dauerelastische Verfugungen mit Silicon bzw. Acrylfugenmasse sind Wartungsfugen und somit von der Gewährleistung (3 Jahre) ausgenommen !



## **17. Innentürarbeiten**

Alle Innentüren werden als glatte, echtholz furnierte Zimmertüren in Eiche (waagrecht Furniert) hell mit 3-seitig umlaufender Dichtung, Aluminiumbeschlägen neusilber eloxiert, Zargen als echtholz furnierte Umfassungszargen. Produkt: Dana Monolog oder gleichwertig

Die Wohnungseingangstüren (EI 30) werden entsprechend schalldämmend mit einem echtholz furnierten Türblatt Eiche hell und Stahlumfassungszargen mit Doppelfalz ausgeführt und sind mit einem Sicherheitsschließzylinder ausgestattet.

## **18. Bodenbelag**

Alle Oberböden der Wohnzimmer mit Essen + Kochen und die Schlafräume werden mit Parkettboden belegt. Wahlweise können die Oberböden auch mit Fliesen belegt werden. Preisklasse für Parkett € 50,00 / m<sup>2</sup> inkl. MWSt. ohne Verlegung. Der Betrag der Preisklasse ist nicht unbedingt ident mit dem Vergütungsbetrag sondern wird der EH-Preis der Ausschreibung zur Rückerstattung herangezogen.

## **19. Personenaufzug**

Im Wohngebäude ist kein Personenaufzug vorgesehen, da es nur 1 Obergeschoß gibt und dieser in Relation zur Anlagengröße hohe laufende Betriebskosten mit sich zieht. Jedoch ist in der Planung beim Treppenhaus ein Bereich vorgesehen, in dem später eine Aufzugsanlage durch die Eigentümergemeinschaft eingebaut werden kann.

Als Sonderwunsch einzelner Eigentümer oder der Eigentümergemeinschaft kann die Aufzugsanlage auch vom Bauträger bei der Herstellung der Wohnanlage eingebaut werden.

Als weitere Alternative wurde das gesamte Stiegenhaus so geplant, dass durch die Eigentümer auch später im Bedarfsfall ein kostengünstiger Treppenlift eingebaut werden kann.

## **20. Kellerabteil**

Jede Wohnung erhält einen eigenen Kellerraum, Aufteilung und Größe nach Plan. Die Teilung erfolgt mittels gemauerter Zwischenwände und Kellertüren mit Drückergarnitur und Profilzylinderschloss.

## **21. Gemeinschaftseinrichtungen**

Im Keller steht ein Trockenraum zur allgemeinen Nutzung. Außerhalb der Terrassenbereiche liegende Rasenflächen, stehen, soweit sie nicht den im Erdgeschoß liegenden Wohneinheiten zugeordnet sind, zur gemeinsamen Benützung.

## **22. Außenanlage**

Gärtnerische Gestaltung der gesamten Anlage mit Bäumen, Ziersträuchern, Rasenflächen und Gehwegen mit Kiesel- bzw. Plattenbelag nach Außenanlageplan. Die Befestigung der Stellplätze erfolgt mit Asphaltbelag und werden diese markiert, weiters werden die Gehwege im Bereich des Hauszuganges mit Betonverbundsteinpflaster ausgeführt.

### **23. Abfallbeseitigung**

Mit Absprache der Gemeinde werden entsprechend der Größe der Wohnanlage Müllbehälter für Rest- und Biomüll im Außenbereich aufgestellt.

### **24. Hausanschlüsse**

Die Hausanschlüsse für Strom, Telefon, Wasser und Kanal werden vom Bauträger ausgeführt. Sämtliche Anschlussgebühren, Erschließungskosten bzw. behördliche Vorschriften werden vom Bauträger getragen.

### **25. Planungsänderung und Sonderwünsche**

Änderung in der Planung, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen sind zwingend und werden vom Käufer anerkannt.

Änderungswünsche (Planung, Ausstattung) des Käufers sind möglich, sofern es der Bautenzustand zulässt, soweit technisch durchführbar und soweit diese Änderungswünsche nicht gegen die Interessen der übrigen Käufer gerichtet sind. Die Änderungen sind mit dem Bauträger abzustimmen. Die sich daraus ergebenden eventuellen Mehrkosten sind direkt mit den ausführenden Firmen abzurechnen.

Der Mehraufwand für Umplanungen wird nach einem reduzierten Stundensatz von € 80,00 zzgl. 20 % MWSt. dem jeweiligen Käufer in Rechnung gestellt.

Für die Ermittlung der Rückerstattungssumme für Änderungsleistungen wird vom jeweiligen Bruttobetrag ein Betrag von 10 % für den Büroaufwand in Abzug gebracht.

### **26. Gewährleistung**

Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Vorschriften des ABGB und dauert 3 Jahre.

RITZER Bau u. Planungs GesmbH  
6330 Kufstein, Alois-Kemter-Straße 11;  
MAIL: info@ritzerbau.com  
Tel: 05372 / 655 41

## **27. Kaufpreise**

Alle Kaufpreise auf Anfrage.

## **28. Kaufnebenkosten**

3,5 % des Kaufpreises für Grunderwerbsteuer

1,1 % des Kaufpreises für die Grundbucheintragung

ca. 2,4 % des Kaufpreises für Kaufvertragsgebühren (Rechtsanwalt, Notar)

ca. 7,0 % in Summe exkl. Makler

Kufstein, 21.04.2023