



14.07.2026

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

TRIO

Leonding, Mayrhansenstraße



Inhalt

1.	BAUBESCHREIBUNG	4
1.1.	Lagebeschreibung	4
1.2.	Projektbeschreibung	4
1.3.	Nutzungsübersicht	5
1.4.	Aufschließung	5
1.5.	Bauwerk – Rohbau	6
1.6.	Bauwerk – Technik	6
1.7.	Bauwerk – Ausbau	7
2.	AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG WOHNUNGEN	9
2.1.	Bodenflächen	9
2.2.	Wand- und Deckenoberflächen	9
2.3.	Fenster	9
2.4.	Sonnenschutz	10
2.5.	Türen	10
2.6.	Schließanlage	10
2.7.	Elektroinstallationen	10
2.1.	Sanitärinstallationen	12
2.2.	Außenanlagen	12
3.	AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ALLGEMEINFLÄCHEN	13
3.1.	Bodenflächen	13
3.2.	Wand- und Deckenoberflächen	13
3.3.	Fenster	13
3.4.	Sonnenschutz	13
3.5.	Türen	14
3.6.	Schließanlage	14
3.7.	Elektroinstallationen	14
3.8.	Haustechnik	14
3.9.	Außenanlagen	14
4.	AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG GEMEINSCHAFTSRAUM	15
4.1.	Bodenflächen	15
4.2.	Wand- und Deckenoberflächen	15
4.3.	Fenster	15
4.4.	Sonnenschutz	15
4.5.	Türen	16
4.6.	Elektroinstallationen	16
4.7.	Haustechnik	16
4.8.	Sanitärinstallationen	16
4.9.	Einrichtung	16
5.	AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG GEWERBEFLÄCHEN	17
5.1.	Bodenflächen	17
5.2.	Wand- und Deckenoberflächen	17
5.3.	Fenster	17
5.4.	Sonnenschutz	17
5.5.	Türen	17

5.6.	Schließanlage	17
5.7.	Elektroinstallationen	17
5.8.	Haustechnik	17
5.9.	Sanitärinstallationen	17
5.10.	Kühlung.....	17
5.11.	Einrichtung.....	17
6.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	18
6.1.	Kaufpreis und Nebenkosten	18
6.2.	Zahlungsplan	18
6.3.	Sonderwünsche	18
6.4.	Gewährleistung.....	19
6.5.	Anmerkungen	19



1. BAUBESCHREIBUNG

Die HABAU Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H. errichtet im Leondinger Stadtzentrum ein Gebäude mit 46 Wohneinheiten, drei Gewerbeflächen, Gemeinschaftsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner, Gemeinschaftsgarten samt Kinderspielplatz sowie 83 Pkw- und fünf Motorradstellplätze in der Tiefgarage.

1.1. Lagebeschreibung

Das Gebäude liegt unweit des Leondinger Stadtplatzes und besticht durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr sowie der Nähe zur Landeshauptstadt Linz und des Naherholungsgebiets Kürnbergwald.

In fußläufiger Entfernung zum Objekt befinden sich zudem Apotheken, Ärzte, Bäcker, Banken, Cafés, Nahversorger, Parkanlagen, Jugendzentrum, Kindergärten, Kunstgalerie, Restaurants, Schulen, Spielplätze, Sportstätten, Wochenmarkt und weitere Einrichtungen.

Die mehrheitliche Anzahl der Wohn- und Freiräume orientiert sich südwestlich in Richtung der begrünten Gemeinschafts- und Privatgärten, wohingegen die Erschließung des Wohngebäudes der nordöstlich gelegenen Straße zugewandt ist.

Adresse	Mayrhansenstraße 18-22, 4060 Leonding
Katastralgemeinde	45306 Leonding
Grundstücksnummer	30/2, 30/3, 2231, 31/2
Einlagezahl	580, 298, 16, 295

1.2. Projektbeschreibung

Die Grundidee des Neubaus ist die Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum unter gleichzeitiger Berücksichtigung der zukünftigen Nutzeranforderungen. Dieser Leitgedanke wird durch einen für alle Bewohnerinnen und Bewohner nutzbaren Gemeinschaftsraum in der Sockelzone, einen vom Straßenlärm abgeschirmten Grünraum, großzügigen Fahrradabstellflächen sowie durch eine alltagstaugliche Wohnraumplanung, umgesetzt.

Die architektonische Gliederung in drei Baukörper orientiert sich an der Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung und fügt sich stimmig in das bestehende Stadtbild ein. Die Anordnung der Baukörper schafft eine ausgewogene Balance zwischen Dichte und Offenheit sowie fließende Übergänge zwischen öffentlichem Straßenraum und dem gemeinschaftlich genutzten Gartenbereich. Durch gezielte Wegverbindungen, Sichtachsen und versetzte Baukörper entstehen attraktive Freiräume und Stadtloggien mit hoher Aufenthaltsqualität, die nachbarschaftliche Begegnungen fördern und den städtischen Kontext stärken. Entlang der gesamten Fassaden sind an den Stahlbetonbrüstungen Blumentröge angeordnet, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern individuell bepflanzt werden können. Dieses System erzeugt eine durchgehend begrünte Fassade, die nicht nur zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt, sondern dem Gebäudeensemble auch einen lebendigen, identitätsstiftenden Charakter verleiht. Die Fassadenbegrünung wirkt dabei als verbindendes Element zwischen Architektur und Natur.

Die Nutzung des Gebäudes erstreckt sich über fünf oberirdische Geschosse sowie zwei Untergeschosse, in denen die Pkw- und Fahrradstellplätze untergebracht sind. Jede Wohnung verfügt über einen privaten Freiraum in Form eines Balkons mit Loggia oder einer Terrasse. Eine ausgewogene Mischung aus 2-, 3- und 4-Raum-Wohnungen gewährleistet ein vielfältiges Nutzungsangebot und deckt unterschiedliche Wohnbedürfnisse ab.

Die Erschließung des Neubaus erfolgt straßenseitig über neun barrierefreie Eingänge, von denen drei in die Gewerbeflächen, zwei in die Wohnbereiche, zwei in die Müllräume, einer in den Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie einer in den Gemeinschaftsraum führt. Die beiden Tiefgaragengeschosse werden über die Rampe erschlossen, welche mit einem Zufahrtstor ausgestattet ist, um das Straßentreiben vom Gebäude zu trennen. In jedem Treppenhaus wird eine rollstuhlgeeignete Aufzugsanlage errichtet, welche die stufenlose vertikale Erschließung vom 2. Untergeschoss bis in das Dachgeschoss sicherstellt.

Bauträger	HABAU Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H.
Architekturplanung	X Architekten GmbH
Bauphysik	IBTS GmbH
Brandschutzplanung	IBS – Technisches Büro GmbH
Haustechnikplanung	TGA Engineering GmbH
Landschaftsplanung	SimZim GmbH & Co KG
Statik	Bauplan Service GmbH & Co KG
Generalunternehmer	HABAU Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H.

1.3. Nutzungsübersicht

2. Untergeschoss	Erschließung, PKW- und Motorradstellplätze, Kinderwagen- und Fahrradraum, Kellerabteile, Lagerraum, Technikräume
1. Untergeschoss	Erschließung, PKW- und Motorradstellplätze, Kinderwagen- und Fahrradraum, Kellerabteile, Lagerraum, Technikräume
Erdgeschoss	Erschließung, Gewerbeflächen, Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz, Müllräume, Privatgärten, Wohnungen
1. Obergeschoss	Erschließung, Wohnungen
2. Obergeschoss	Erschließung, Wohnungen
3. Obergeschoss	Erschließung, Wohnungen
Dachgeschoss	Erschließung, Wohnungen

1.4. Aufschließung

Breitbandanschluss

Der Internet- und TV-Anschluss erfolgt über die Breitbandverkabelung des jeweiligen Anbieters.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Stromnetz.

Verkehrsweganbindung

Die Anbindung des Gebäudes an das öffentliche Straßennetz erfolgt direkt über die anliegende Mayrhansenstraße.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt über das öffentliche Fernwärmenetz.

Wasserentsorgung

Sämtliche Abwässer werden über das öffentliche Kanalnetz entsorgt, die Oberflächenwässer werden auf Eigengrund versickert.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz.

1.5. Bauwerk – Rohbau

Sämtliche Rohbauelemente werden nach statischen Erfordernissen ausgewählt und dimensioniert.

Fundamente

Die Fundierung des Gebäudes besteht aus einer Stahlbetonbodenplatte in Kombination mit Pfahlgründungen.

Wände und Stützen

Im unterirdischen Geschoss bilden aufgelöste Bohrpfahl- und Stahlbetonwände den Abschluss an das angrenzende Erdreich. An der Oberfläche der Außenwände kann es zu geringen Feuchtigkeitseintritten kommen. Die tragenden Wände und Stützen in den verbleibenden unterirdischen Bereichen und den oberirdischen Geschossen werden ebenfalls in Stahlbetonbauweise ausgeführt.

Decken

Die Decken werden in Stahlbetonbauweise ausgeführt.

Dach

Die obersten Geschoßdecken werden als Flachdach in Stahlbetonbauweise ausgeführt.

Treppen

Die Treppen in den Allgemeinbereichen werden in Stahlbetonbauweise ausgeführt.

1.6. Bauwerk – Technik

Aufzugsanlagen

In jedem Treppenhaus wird eine rollstuhlgeeignete Personenaufzugsanlage errichtet. Die vertikale Erschließung reicht vom 2. Untergeschoss bis in das Dachgeschoss.

Elektroinstallationen

Die Stromversorgung des Wohngebäudes erfolgt zentral über den Hausanschluss des öffentlichen Stromnetzes, deren Übergabepunkt samt Zähler in einem Technikraum im Untergeschoss verortet wird. Die Elektro-Rohinstallationen werden in den Wohnungen unter Putz und in den allgemeinen Bereichen des Untergeschosses sichtbar ausgeführt. Die Lage der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen, Verteiler, etc. ist dem Installationsplan zu entnehmen. Weiter wird das Gebäude mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet. Die Abrechnung des Stromverbrauchs erfolgt nach Wohneinheit samt zugehörigem Kellerabteil.

PKW-Elektroladestationen

Es wird eine entsprechende Leitungsinfrastruktur bestehend aus Leerverrohrungen oder Kabeltassen für die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge, im Rahmen eines Käufersonderwunsches, vorgesehen.

Heizung

Die Wärmeversorgung des Wohngebäudes erfolgt zentral über den Hausanschluss des öffentlichen Fernwärmenetzes, deren Übergabestation in einem Technikraum im Untergeschoss verortet wird. Von dort aus gelangt die Wärme über Verteilerleitungen zu den Wohnungsstationen in die einzelnen Wohneinheiten und des Gemeinschaftsraums. Die Lage der Installationsanschlüsse, Wohnungsstationen, etc. ist dem Installationsplan zu entnehmen. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten für Bad-, Wohn- und Schlafräume. Die Abstellräume werden ohne Fußbodenheizung ausgeführt. Sollte sich die Wohnungsstation im Abstellraum befinden, ist eine Erwärmung des Raumes durch die Wärmeabgabe der Anlage sowie deren Zuleitungen möglich. Für die individuelle Verbrauchsabrechnung werden in den einzelnen Nuteinheiten Kälte- und Wärmemengenzähler installiert.

Kühlung

Die Kälteversorgung des Wohngebäudes erfolgt zentral über die am Dach positionierte Kältemaschine. Von dort aus gelangt die Kälte über die Hauptleitung in den Technikraum, wo sich zum hydraulischen Abgleich ein Kältepuffer befindet. Von hier ausgehend führen die Verteilerleitungen zu den Wohnungsstationen in die einzelnen Wohneinheiten und des Gemeinschaftsraums. Die Kühlung erfolgt über die vorhandenen Rohrleitungen der Fußbodenheizung, in den Wohnungen des Dachgeschosses werden zusätzlich oberflächennahe Rohrleitungen in den Stahlbetondecken verlegt. Die Temperatursteuerung für die Kühlung funktioniert über die Raumthermostate in Bad-, Wohn- und Schlafräume. Die Abstellräume werden ohne Fußbodenkühlung ausgeführt. Sollte sich die Wohnungsstation im Abstellraum befinden, ist eine Kühlung des Raumes durch die Kälteabgabe der Anlage sowie deren Zuleitungen möglich. Für die individuelle Verbrauchsabrechnung werden in den einzelnen Nuteinheiten Kälte- und Wärmemengenzähler installiert.

Warmwasseraufbereitung

Die Warmwasseraufbereitung der Wohnungen erfolgt mittels Fernwärme im Durchlaufprinzip dezentral über den Wärmetauscher in den Wohnungsstationen, welche zudem mit Kalt- und Warmwasserzähler für eine individuelle Verbrauchsabrechnung pro Nuteinheit, ausgestattet werden.

Lüftung

Die Lüftung der Aufenthaltsräume erfolgt natürlich, durch öffenbare Fenster. Von innenliegenden Sanitär- und WC-Räumen wird die geruchs- und feuchtigkeitsbehaftete Luft über Einzelraumlüfter abgesaugt und über Dach ausgeblasen. Die Lüftererneuerung der abgesaugten Abluft wird über den Türspalt von den angrenzenden Aufenthaltsräumen der Wohnung sichergestellt. Die Dunstabzugshäuben in den Küchen sind als Umluftgeräte auszuführen, deren Umsetzung den Wohnungseigentümern obliegt. Weiter werden sämtliche Allgemeinflächen in den Untergeschossen, welche über keine ausreichende Möglichkeit der Lüftererneuerung verfügen, mit einer mechanischen Lüftung ausgestattet.

1.7. Bauwerk – Ausbau

Absturzsicherungen, Brüstungen und Geländer

Die Balkonabsturzsicherungen bestehen aus verzinkten Stahlgitterrostgeländer in Kombination mit oberflächenbehandelten Stahlbetonbrüstungen und angeschlossenen verzinkten Metallpflanztrögen. Die Abtrennung von verbundenen Balkonen erfolgt mit polierten Edelstahlplatten auf verzinkter Unterkonstruktion. Die Treppenabsturzsicherungen bestehen aus einem Stabstahlgeländer, Farbe grün.

Dach

Die beiden obersten Geschossdecken werden als extensiv begrünte Flachdächer ausgeführt.

Fußboden

Der Fußbodenaufbau besteht aus der leitungsführenden Ausgleichsschüttung, PE-Folie, Trittschalldämmung sowie dem Estrich, welcher in den Wohnungen und im Gemeinschaftsraum mit einer Fußbodenheizung und -kühlung ausgeführt wird.

Handläufe

Sämtliche Handläufe im Gebäude bestehen aus Stahl mit rundem Querschnitt, Farbe grün.

Innenwände

Die nichttragenden Innenwände werden als Gipskartonständerwände mit Mineralwolldämmung und zweifacher Beplankung pro Wandseite ausgeführt. Die Vorsatzschalen der Stahlbetonwandscheidewände sowie die Schachtwände werden ebenfalls in doppelt beplankter Trockenbauweise umgesetzt. Im Bereich der Küche werden zusätzlich Holzeinlagen für die spätere Montage von Hängeschränken, in einem Höhenbereich von 1,50-2,50m über Fußbodenoberkante, eingebaut. Im Spritzwasserbereich der Bäder werden imprägnierte Gipskartonplatten verwendet.

Putzfassade

Die salbeigrüne und hellgraue Putzfassade besteht aus einem Wärmedämmverbundsystem, deren Dämmstoffstärke laut Erfordernis der Bauphysik ausgeführt wird.

Tiefgarage

Die durch Fahrzeuge eingebrachte Nässe in die Tiefgarage wird in offene Verdunstungsrinnen gesammelt und über die natürliche Verdunstung abgeführt.



2. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG WOHNUNGEN

2.1. Bodenflächen

Aufenthalts- und Nebenräume

Fertigparkett Eiche geklebt, Schiffsboden Anordnung, Sockelleisten Eiche

Bad, WC

Feinsteinzeug Fliesen, Format 60/60 cm, Farbe hellbeige

Balkone, Dachterrassen, Gartenterrassen, Loggien

Feinsteinzeug Fliesen, Format 60/60 cm, Farbe hellbeige

Kellerabteile

Beton oder Estrich versiegelt, Farbe grau

2.2. Wand- und Deckenoberflächen

Aufenthalts- und Nebenräume

Sämtliche Wand- und Deckenoberflächen werden gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Bad

Feinsteinzeug Fliesen, Format 60/60 cm, Farbe hellbeige, Verfliesung raumhoch im Spritzwasserbereich der Duschtasse und an der Rückwand des Handwaschbeckens, Fliesensockelleisten an den gemalten Wänden, die verbleibenden Wand- und Deckenoberflächen werden gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

WC

Feinsteinzeug Fliesen, Format 60/60 cm, Farbe hellbeige, Verfliesung bis ungefähr 120 cm oder Spülkastenoberkante, die verbleibenden Wand- und Deckenoberflächen werden gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Balkone

Sämtliche Balkonuntersichten verbleiben als sichtbare Betonoberflächen.

Kellerabteile

Verzinkte Stahllamellen auf Winkelprofile, sämtliche Wände und Decken verbleiben als unbehandelte Beton-, beziehungsweise Dämmstoffoberflächen.

2.3. Fenster

Fenster

Kunststoff-Aluminiumfenster mit Unterlicht, Farbe innen weiß, Farbe außen grüngrau, Systembeschlag des Herstellers, Fenstergriffe in Metall, die Öffnungsrichtung der Fenster ist in den Verkaufsplänen dargestellt, Schall- und Wärmedämmanforderungen laut Erfordernis der Bauphysik.

Fenstertüren

Kunststoff-Aluminiumfenstertüren in den Wohneinheiten der Regelgeschosse, Farbe innen weiß, Farbe außen grüngrau, Systembeschlag des Herstellers, Fenstertürgriffe in Metall, die Öffnungsrichtung der Fenstertüren ist in den Verkaufsplänen dargestellt, Schall- und Wärmedämmanforderungen laut Erfordernis der Bauphysik.

Hebe-Schiebetüren

Kunststoff-Aluminium Hebe-Schiebetüren in den Garten- und Dachgeschosswohnungen, Farbe innen weiß, Farbe außen grüngrau, Systembeschlag des Herstellers, Hebe-Schiebetürgriffe in Metall, die Öffnungsrichtung der Hebe-Schiebetüren ist in den Verkaufsplänen dargestellt, Schall- und Wärmedämmanforderungen laut Erfordernis der Bauphysik.

Fensterbänke außen

Aluminiumfensterbänke mit Blende und Mauerwerksüberstand, Farbe grüngrau.

2.4. Sonnenschutz

Außenliegender schienengeführter Raffstore mit Vorbaukasten, elektrische Bedienung über Wandtaster, C-Lamellen, Farbe grüngrau.

2.5. Türen

Wohnungseingangstüren

Türblätter und Zargen aus Holzmaterial, Farbe innen weiß, Farbe außen apricot oder grün, mit untenliegendem Türanschlag, Türspion, Bänder und Drücker in Metall, Durchgangslichte ca. 90/220 cm, Einbruchwiderstandsklasse RC2, sperrbar.

Innentüren

Gefälzte Türblätter samt Zarge aus Holzmaterial, Farbe weiß, dreiseitig umlaufende Dichtungsnut, Bänder und Drücker in Metall, Durchgangslichte ca. 80/220 cm, sperrbar.

2.6. Schließanlage

Es werden pro Wohneinheit fünf Schlüssel übergeben, welche allesamt die Gebäudeeingänge, das Tiefgaragentor, die Brieffachanlage, den Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie die eigene Wohnung, das zugeordnete Kellerabteil und bei den Erdgeschosswohnungen das Gartentor sperren. Weiter wird pro Tiefgaragenstellplatz ein Handsender für die Bedienung des elektrischen Garagentors bereitgestellt. Die Brieffachanlagen werden im Nahebereich der Gebäudezugänge positioniert.

2.7. Elektroinstallationen

Es wird das Schalterprogramm „Busch-Jaeger Future Linear“ oder gleichwertig in weiß ausgeführt.

Wohnungseingang

1 Stk. Klingeltaster neben der Wohnungseingangstür

Vorraum

1 Stk. Deckenauslass bei 2-Raum-Wohnungen

2 Stk. Deckenauslässe bei 3- und 4-Raum-Wohnungen

2 Stk. Wechselschalter bei 2-Raum-Wohnungen

3 Stk. Wechselschalter bei 3- und 4-Raum-Wohnungen

2 Stk. Einzelsteckdosen jeweils 1 Stk. unter den Lichtschaltern bei 2-Raum-Wohnungen

3 Stk. Einzelsteckdosen jeweils 1 Stk. unter den Lichtschaltern bei 3- und 4-Raum-Wohnungen

1 Stk. Gegensprechstelle mit Vorbereitung für ein Videodisplay

1 Stk. Rauchmelder batteriebetrieben

1 Stk. Anspeisung Wohnungsunterstation

1 Stk. Wohnungsstromverteiler unterputz

1 Stk. Wohnungsschwachstromverteiler unterputz mit 3-fach Steckdose

Bad

- 1 Stk. Deckenauslass
- 1 Stk. Wandauslass über dem Waschtisch
- 1 Stk. Serienschalter neben der Innentür
- 2 Stk. Doppelsteckdosen jeweils 1 Stk. neben dem Waschtisch und bei Waschmaschine
- 1 Stk. Anspeisung Abluftventilator
- 1 Stk. Raumthermostat

WC

- 1 Stk. Deckenauslass
- 1 Stk. Ausschalter neben der Innentür
- 1 Stk. Anspeisung Abluftventilator

Schlafraum

- 1 Stk. Deckenauslass
- 2 Stk. Ausschalter jeweils 1 Stk. neben der Innentür und auf einer Seite neben dem Bett
- 1 Stk. Einzelsteckdose unter dem Lichtschalter neben der Innentür
- 2 Stk. Doppelsteckdosen davon 1 Stk. auf jeder Seite neben dem Bett
- 1 Stk. Cat6 RJ45 Datendose 2-fach
- 1 Stk. Rauchmelder batteriebetrieben
- 1 Stk. Raumthermostat
- 1 Stk. Anspeisung Beschattung pro Fensterelement
- 1 Stk. Jalousietaster pro Fensterelement

Wohnbereich mit Küche

- 3 Stk. Deckenauslässe
- 1 Stk. Wandauslass für Beleuchtung Küche
- 2 Stk. Doppelwechselschalter
- 1 Stk. Serienschalter
- 3 Stk. Einzelsteckdosen jeweils 1 Stk. unter den Lichtschaltern und im Bereich des Esstisches
- 4 Stk. Einzelsteckdosen für Dunstabzug, Gefrier- und Kühlschrank, Geschirrspüler, Mikrowelle
- 3 Stk. Doppelsteckdosen davon 2 Stk. in Küche
- 1 Stk. Cat6 RJ45 Datendose 2-fach
- 1 Stk. Elektroherdanschluss
- 1 Stk. Rauchmelder batteriebetrieben
- 1 Stk. Raumthermostat
- 1 Stk. Anspeisung Beschattung pro Fensterelement
- 1 Stk. Jalousietaster pro Fensterelement

Balkone, Dachterrassen, Gartenterrassen, Loggien

- 1 Stk. Deckenleuchte bei gedeckten Balkonen
- 1 Stk. Wandleuchte bei nicht gedeckten Balkonen und Dachterrassen
- 1 Stk. Ausschalter neben Terrassentür schaltbar vom Freiraum tangierenden Raum
- 1 Stk. Einzelsteckdose unterputz mit Klappdeckel

Kellerabteil

- 1 Stk. Deckenleuchte
- 1 Stk. Ausschalter neben Kellerabteiltür
- 1 Stk. Einzelsteckdose mit Klappdeckel

2.1. Sanitärinstallationen

Bad

Duschtasse	„Laufen Pro S DW Marbond“ Abmessungen 90/90 cm oder 120/90 cm Höhe über Fußbodenoberkante ca. 2,5 cm Farbe weiß
Brausemischer	„Hansgrohe Rebris E Einhebel-Brausemischer Aufputz“ Farbe chrom
Brauseset	„Hansgrohe Croma Select S Brauseset 110 Vario EcoSmart“ mit Brausestange 90 cm“ Farbe weiß/chrom
Duschtrennwand	Raumhoch aus Einscheiben-Sicherheitsglas Länge 90-120 cm Farbe Beschläge chrom
Waschtisch	„Laufen Pro S Waschtisch mit Überlauf 600/465“ Farbe weiß
Waschtischmischer	„Hansgrohe Rebris E Einhebel-Waschtischmischer 110“ mit Zugstangen-Ablaufgarnitur Farbe chrom
Waschmaschinenanschluss	

WC

Wand-WC	„Laufen Pro Tiefspüler rimless“ Farbe weiß
WC-Sitz	„Laufen Pro slim“ mit Deckel abnehmbar und Absenkautomatik Farbe weiß
WC-Betätigungsplatte	„Geberit Sigma01“ Farbe weiß
Handwaschbecken	„Laufen Pro S Handwaschbecken mit Überlauf 450/340“ Farbe weiß
Handwaschbeckenmischer	„Hansgrohe Rebris E Einhebel-Waschtischmischer 110“ mit Zugstangen-Ablaufgarnitur Farbe chrom

Dachterrassen, Gartenterrassen

1 Stk. Frostsichere Außenarmatur

Die angeführten Sanitärinstallationen sind Leitprodukte und können von Seiten des Bauträgers bei Bedarf durch gleichwertige Produkte ersetzt werden.

2.2. Außenanlagen

Gartenwohnungen

Die Gartenwohnungen bestehen aus der Terrasse und der besähten Rasenfläche sowie einem Holzzaun samt Gartentor als Abgrenzung zur Nachbarwohnung und des Gemeinschaftsgartens. Mögliche Geländeböschungen, sichtbare Stahlbetonwände, Stützmauern oder Tiefgaragenlüftungsöffnungen sind in den Verkaufsplänen dargestellt.

3. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ALLGEMEINFLÄCHEN

3.1. Bodenflächen

Aufzugskabine

Feinsteinzeug Fliesen, Format 60/60 cm, Farbe hellbeige

Fahrrad- und Kinderwagenräume

Bodenbeschichtung, Farbe hellgrau

Gänge

Feinsteinzeug Fliesen, Format 60/60 cm, Farbe hellbeige

Lager, Technikräume

Beton oder Estrich versiegelt, Farbe grau

Müllräume

Bodenbeschichtung, Farbe hellgrau

Schleusen, Treppenhäuser

Feinsteinzeug Fliesen, Format 60/60 cm, Farbe grün

Tiefgarage

Bodenbeschichtung, Farbe hellgrau

3.2. Wand- und Deckenoberflächen

Aufzugskabine

Metalloberfläche mit Spiegel

Fahrrad- und Kinderwagenräume, Lager, Technikräume, Tiefgarage

Sämtliche Wände und Decken verbleiben als sichtbare Beton-, beziehungsweise Dämmstoffoberflächen.

Gänge

Sämtliche Wand- und Deckenoberflächen werden gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Schleusen, Treppenhäuser

Sämtliche Wand- und Deckenoberflächen werden mit salbeigrüner Dispersionsfarbe gestrichen.

3.3. Fenster

Pfostenriegelfassade

Aluminium oder Stahl-Pfostenriegelfassade, Farbe salbeigrün, Schall- und Wärmedämmanforderungen laut Erfordernis der Bauphysik.

3.4. Sonnenschutz

Die Glasfassaden der Allgemeinflächen werden ohne Sonnenschutz ausgeführt.

3.5. Türen

Gebäudeeingangstüren

Rohrrahmenelementtüren aus Aluminium und Stahl mit Glasfüllung, Farbe salbeigrün, Bänder und Drücker in Metall, Einbruchwiderstandsklasse RC2, sperrbar.

Müllraumtüren

Rohrrahmenelementtüren aus Aluminium und Stahl mit Metallfüllung, Farbe grüngrau, Bänder und Drücker in Metall, Einbruchwiderstandsklasse RC2, sperrbar.

Untergeschosstüren

Stahltüren mit Stahlzargen, Farbe grau oder salbeigrün, Bänder und Drücker in Metall.

Garagentor

Elektrisch betriebenes Rollgittertor mit Funkfernbedienung. Die maximale Einfahrtshöhe beträgt ca. 210 cm.

3.6. Schließanlage

Die Brieffachanlagen befinden sich im Nahebereich der Gebäudeeingänge.

3.7. Elektroinstallationen

Sämtliche Elektroinstallationen in der Tiefgarage und dem Untergeschoss werden sichtbar ausgeführt.

Beleuchtung

In den Erschließungsflächen, den Müllräumen und der Tiefgarage sind Leuchten mit Bewegungsmelder vorgesehen.

Klingeltableau

Das Klingeltableau mit Kamera und elektrischem Türöffner wird im Nahebereich der Wohngebäudezugänge montiert.

3.8. Haustechnik

Sämtliche Haustechnikinstallationen in der Tiefgarage und dem Untergeschoss werden sichtbar ausgeführt. Es wird eine frostsichere Außenarmatur im Nahebereich des Gemeinschaftsraums positioniert. In den Müllräumen wird eine Armatur mit Ausgussbecken montiert.

3.9. Außenanlagen

Eingangsbereiche

Die Gebäudeeingangsbereiche werden asphaltiert oder gepflastert und an den bestehenden Gehsteig angeschlossen.

Gemeinschaftsgarten, Kinderspielplatz

Die Begrünung des Gemeinschaftsgartens und die Lage der befestigten Wege sind in den Verkaufsplänen dargestellt. Der Kinderspielplatz wird mit diversen Spielgeräten, Sandkiste und Sitzmöglichkeit ausgeführt.

4. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG GEMEINSCHAFTSRAUM

4.1. Bodenflächen

Gemeinschaftsraum

Fertigparkett Eiche geklebt, Schiffsboden Anordnung, Sockelleisten Eiche

WC

Betonwerkstein Terrazzoplatten, Format 60/60 cm, Farbe anthrazit

Terrasse

Feinsteinzeug Fliesen, Format 60/60 cm, Farbe hellbeige

4.2. Wand- und Deckenoberflächen

Gemeinschaftsraum

Sämtliche Wandoberflächen werden gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen, die Deckenoberflächen verbleiben als sichtbare Betonoberflächen.

WC

Feinsteinzeug hexagonale Fliesen, Format 10/10 cm, Farbe apricot, Verfliesung im Spritzwasserbereich, die verbleibenden Wand- und Deckenoberflächen werden gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

4.3. Fenster

Fenstertür

Kunststoff-Aluminiumfenstertüren, Farbe innen weiß, Farbe außen grüngrau, Systembeschlag des Herstellers, Fenstertürgriffe in Metall, die Öffnungsrichtung der Fenstertüren ist in den Verkaufsplänen dargestellt, Schall- und Wärmedämmanforderungen laut Erfordernis der Bauphysik.

Hebe-Schiebetür

Kunststoff-Aluminium Hebe-Schiebetür, Farbe innen weiß, Farbe außen grüngrau, Systembeschlag des Herstellers, Hebe-Schiebetürgriffe in Metall, die Öffnungsrichtung der Hebe-Schiebetüren ist in den Verkaufsplänen dargestellt, Schall- und Wärmedämmanforderungen laut Erfordernis der Bauphysik.

Pfostenriegelfassade

Aluminium oder Stahl-Pfostenriegelfassade, Farbe grüngrau, Schall- und Wärmedämmanforderungen laut Erfordernis der Bauphysik.

4.4. Sonnenschutz

Fenster gartenseitig

Außenliegender schienengeführter Raffstore mit Vorbaukasten, elektrische Bedienung über Wandtaster, C-Lamellen, Farbe grüngrau.

Pfostenriegelfassade straßenseitig

In diesem Bereich wird kein Sonnenschutz ausgeführt.

4.5. Türen

Eingangstüren Gemeinschaftsraum

Rohrrahmenelementtüren aus Aluminium und Stahl mit Glasfüllung, Farbe grüngrau oder salbeigrün, Bänder und Drücker in Metall, Einbruchwiderstandsklasse RC2, sperrbar.

Innentüren

Gefälzte Türblätter samt Zargen aus Holzmaterial weiß, dreiseitig umlaufende Dichtungsnut, Bänder und Drücker in Metall

4.6. Elektroinstallationen

Es wird das Schalterprogramm „Busch-Jaeger Future Linear“ oder gleichwertig in weiß ausgeführt. Sämtliche Elektroinstallationen an der Decke werden sichtbar montiert.

4.7. Haustechnik

Der Gemeinschaftsraum wird mit einer Fußbodenheizung und -kühlung ausgestattet. Sämtliche Haustechnikinstallationen an der Decke werden sichtbar ausgeführt.

4.8. Sanitärinstallationen

Waschtisch

„Laufen Pro S Waschtisch mit Überlauf“, Farbe weiß

Waschtischmischer

„Hansgrohe Rebris E Einhebel-Waschtischmischer 110 mit Zugstangen-Ablaufgarnitur“, Farbe chrom

Wand WC

„Laufen Pro Wand-WC Tiefspüler rimless“, Farbe weiß

WC Sitz

„Laufen Pro WC-Sitz slim mit Deckel abnehmbar und Absenkautomatik“, Farbe weiß

WC Betätigungsplatte

„Geberit Betätigungsplatte Sigma01“, Farbe weiß

Die angeführten Sanitärinstallationen sind Leitprodukte und können von Seiten des Bauträgers bei Bedarf durch gleichwertige Produkte ersetzt werden.

4.9. Einrichtung

Der Gemeinschaftsraum wird mit einer Garderobe, Sitzgelegenheiten, Spiegelwand, Teeküche und Tischtennisplatte ausgestattet.

5. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG GEWERBEFLÄCHEN

Der Leistungsumfang beinhaltet den Rohbau sowie die fertiggestellte Außenhülle des Gebäudes, ohne Ausbauelemente.

5.1. Bodenflächen

Bodenflächen und Fußbodenaufbau werden nur auf Sonderwunsch ausgeführt.

5.2. Wand- und Deckenoberflächen

Die Wand- und Deckenoberflächen werden als sichtbare, unbehandelte Betonoberflächen belassen. Es werden keine Zwischenwände hergestellt.

5.3. Fenster

Pfostenriegelfassade

Aluminium oder Stahl-Pfostenriegelfassade, Farbe grüngrau, Schall- und Wärmedämmanforderungen laut Erfordernis der Bauphysik.

5.4. Sonnenschutz

Es wird kein Sonnenschutz ausgeführt.

5.5. Türen

Eingangstüren Gewerbeflächen

Rohrrahmenelementtüren aus Aluminium und Stahl mit Glasfüllung, Farbe grüngrau, Bänder und Drücker in Metall, Einbruchwiderstandsklasse RC2, sperrbar.

5.6. Schließanlage

Die Brieffachanlagen befinden sich im Nahebereich der Gebäudeeingänge.

5.7. Elektroinstallationen

Die Elektro- und Medienleitungen werden bis zum Übergabepunkt der Gewerbefläche hergestellt.

5.8. Haustechnik

Die Haustechnikleitungen werden bis zum Übergabepunkt der Gewerbefläche hergestellt.

5.9. Sanitärinstallationen

Es werden keine Sanitärinstallationen ausgeführt.

5.10. Kühlung

Die Kühlung der Gewerbeflächen erfolgt über die Kältemaschine.

5.11. Einrichtung

Es wird keine Einrichtung ausgeführt.

6. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

6.1. Kaufpreis und Nebenkosten

Der Kaufpreis versteht sich als Fixpreis und beinhaltet die Grund- und Baukosten laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Erschließungskosten für Wasser, Kanal und Strom sowie die Honorarkosten für die Planung, Bauleitung, Vermessung, Statik, Energieausweis und Baukoordination.

Nicht enthalten sind folgende Nebenkosten:

Vertragserrichtung	1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % Ust.
Barauslagen	ca. € 500,00 (zB Beglaubigungskosten, Gerichtspauschalgebühren)
Grundbucheintragung	1,1 % des Gesamtkaufpreises samt Vertragserrichtungsgebühren
Grunderwerbsteuer	3,5 % des Gesamtkaufpreises samt Vertragserrichtungsgebühren
Allfällige Finanzierungs- kosten Kreditinstitutes	
Bearbeitungskosten für Sonderwünsche	

6.2. Zahlungsplan

Die Abrechnung der Leistungen erfolgt nach Baufortschritt und gemäß **Ratenplan B des Bauträgervertragsgesetzes**.

10 %	Anzahlung bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung
30 %	nach Fertigstellung Rohbau und Dach
20 %	nach Fertigstellung der Rohinstallation
12 %	nach Fertigstellung der Fassade und Fenster
17 %	nach Bezugsfertigstellung
9 %	nach Fertigstellung der Gesamtanlage
2 %	nach Ablauf von drei Jahren ab Übergabe des Vertragsgegenstandes, sofern der Bau- träger allfällige Gewährleistungsansprüche nicht durch eine Bankgarantie gesichert hat.

6.3. Sonderwünsche

Sonderwünsche sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonische Belange 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. Grundrissänderungen sind, wenn technisch möglich, zulässig.

Die Abwicklung kann aus Gründen der Baukoordination nur mit den am Bau beschäftigten Professionisten erfolgen. Informationen zu den beauftragten Firmen sowie Ansprechpartner für die Sonderwünsche erhalten Sie vom Bauträger nach Auftragsvergabe. Die Beauftragung und Abwicklung der Sonderwünsche erfolgt durch den Käufer direkt mit dem zuständigen Professionisten. Planungskosten für eine Besprechung beim Architekten und eine einmalige Planadaptierung (bis 1,5 Stunden) sind im Kaufpreis enthalten. Alle weiteren Kosten für etwaige Änderungen sind vom Käufer zu tragen.

6.4. Gewährleistung

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab Übernahme des Kaufgegenstands durch den Käufer. Ein Gewährleistungsanspruch über Sonderwünsche seitens des Käufers besteht nur bei den über Auftrag des Bauträgers ausgeführten Sonderwünschen, nicht jedoch bei der vom Käufer direkt beauftragten Sonderwunschausführung.

Eine regelmäßige Wartung der technischen Einrichtungen wie Heizung, Abwasseranlage und dergleichen wird durch die Hausverwaltung durchgeführt.

Nach den Regeln der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindungen beziehungsweise Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

Silikonfugen sind Wartungsfugen, und sollten mindestens alle 3 Jahre erneuert werden. Entstehende Risse in Silikon- oder Acrylfugen können daher nicht als Mangel geltend gemacht werden.

Sichtbare Unebenheiten durch Streiflicht (einfallendes Licht von Fensterflächen oder auch von künstlichen Lichtquellen) gelten nicht als Mangel, solange diese innerhalb der zulässigen Abweichungen liegen.

6.5. Anmerkungen

Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Die Angaben und Planmaße sind Rohbaumaße und beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand und können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Für Einrichtungsgegenstände sind unbedingt Naturmaße zu nehmen. Abweichungen zu den Angaben und Planmaße bei den Wohnungsgrößen sind bis zu 3 % zulässig. Alle angegebenen Maße sind gerundet.

Der Bauträger behält sich im Fall neuer technischer Erfordernisse, behördlicher Vorschriften oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise, Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor, jedoch soll die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm mindestens erreicht beziehungsweise eine Verbesserung der Ausstattung bewirkt sowie Lage, Grundriss und Nutzung der Wohnung nicht wesentlich verändert werden. Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen beziehungsweise Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung. Geringfügige gleichwertige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellen keine Wertveränderung dar.

Die in den Verkaufsunterlagen, inklusive aller projektbezogenen Pläne, dargestellte Möblierung ist symbolhaft und im Kaufpreis nicht enthalten. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Die Verwendung anderer Materialien und Geräte, aus welchen Gründen auch immer (zB Änderungen im Lieferprogramm der Hersteller beziehungsweise der Ausbaugewerke) bleibt vorbehalten. Eine Reduzierung der Ausführungsqualität wird jedoch hierbei ausgeschlossen. Sämtliche Bilder und Fotos sind lediglich Symbolfotos und dienen nur der Visualisierung. Die vorgesehene Kühlung dient ausschließlich als Stützkühlung zur moderaten Temperierung der Innenräume und ist nicht als vollwertige Klimaanlage ausgelegt. Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle generell verboten. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer für alle auftretenden Schäden beziehungsweise betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle nur mit Unterweisung, entsprechender Sicherheitsausrüstung und mit vorheriger Absprache mit der Bauleitung gestattet.