

# Wiesenweg Errichtungs GmbH

## Wiesenweg in St. Jakob in Haus

Bau- und Ausstattungsbeschreibung, vom 04.06.2024

### 1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Im Gemeindegebiet von Sankt Jakob in Haus, Ortsteil Moosbach, entsteht eine Wohnanlage mit insgesamt 25 Wohneinheiten zwischen 41 m<sup>2</sup>, 55 m<sup>2</sup>, 80 m<sup>2</sup>, 93 m<sup>2</sup> und 155 m<sup>2</sup>. Im Kellergeschoss werden 31 Tiefgaragenabstellplätze errichtet und weitere 6 nicht überdachten Parkplätzen im Außenbereich.

Die Grundparzelle 322/11, EZ 95, Katastralgemeinde 82113 Sankt Jakob in Haus weist eine Fläche von 1960 m<sup>2</sup> auf, das Gebäude besteht aus einer Parkebene im Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1.Obergeschoss, 2.Obergeschoss und einem Penthouse-Geschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich die zu jeder Wohnung gehörenden Parteienkeller sowie ein Trockenraum, Hausmeisterraum und ein Technikraum. Der Fahrradabstellplatz sowie der Müllraum befinden sich in der Tiefgarage.

Alle Wohnungen erhalten großzügige Terrassen, Balkone oder begrünte Privatgärten, die durch Heckenbepflanzung oder Zäunen getrennt werden.

### 2. BAUBESCHREIBUNG

**Fundamente und tragende Kellerwände:** nach statischen Erfordernissen in Beton und Stahlbeton.

**Außenwände:** in Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, innen verputzt, außen Vollwärmeschutz mit Silikatputz.

**Wohnungstrennwände:** nach Erfordernissen aus Beton bzw. mit Schallschutzziegeln gemauert. Einerseits mit Vorsatzschale, andererseits verputzt.

**Zwischenwände:** aus Ziegelmauerwerk verputzt, oder Gipskarton gespachtelt.

**Estrich:** Schüttung, Trittschall- und Wärmedämmung, Estrich, Bodenbelag.

**Dachkonstruktion:** Das Dach im Penthaus Geschoss ist in Form eines Satteldaches als Kaldach ausgeführt und mit Dachpappe eingedeckt. Das Dach vom Penthaus Geschoss ins zweite Obergeschoss ist in Form eines begehbaren Flachdaches ausgeführt und mit frostsicherem Plattenbelag eingedeckt.

**Terrassen und Balkone:** aus Stahlbeton, mit Feuchtigkeitsisolierung und wärmetechnischer Trennung, mit frostsicherem Plattenbelag.

**Stiegen:** Stiegen aus schallentkoppelten Stahlbeton.

**Wärmedämmung:** die Wärmedämmung der Außen-Bauteile erfolgt laut der Berechnungen des Energieausweises. Wobei der durchschnittlicher Energiestandard der Kategorie A des Energieausweises mit maximal 25 kWh/m<sup>2</sup>a Heizwärmebedarf angegeben wird.

### 3. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

**Fenster:** Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff mit Aluminiumschale an der Außenseite, mit umlaufender Gummidichtung, 3fach-Isolierverglasung, Dreh- und Drehkippsbeschlägen, Außenfensterbänke aus Metall oder Stein, die Innenfensterbänke in Kunststoff weiß. Unterputz-Rollo Kästen zur späteren Montage von Rollläden werden vorgesehen. (Außen Rollos sind nicht enthalten)

**Innentüren:** Röhrenspann-Türblatt 40mm stark, Gummidichtung, Umfassungszargen, Optik: CPL-Eiche quer. Drückergarnitur Chrom matt.

# Wiesenweg Errichtungs GmbH

## Wiesenweg in St. Jakob in Haus

Bau- und Ausstattungsbeschreibung, vom 04.06.2024

**Wohnungseingangstüren:** Türen mit Doppelfalz, Optik: CPL-Eiche quer, ca. 60mm stark, zwei Gummidichtungen dreiseitig, eine Dichtung unten, Zarge aus Holz Oberfläche CPL Eiche.

### Bodenbeläge:

Vorraum/Diele:	Feinsteinzeug
Wohnzimmer:	Holzparkett mit CPL-Oberfläche
Schlafräume:	Holzparkett mit CPL-Oberfläche
Küche:	Feinsteinzeug oder Holzparkett mit CPL-Oberfläche
Abstellraum:	Feinsteinzeug
Bad, WC:	Feinsteinzeug
Balkone, Terrassen:	Frostsicher Belag
Keller	Betonboden versiegelt
Kellergänge:	Feinsteinzeug
Stiegenhaus:	Feinsteinzeug
Tiefgarage:	Feinasphalt

**Wand- und Deckenbeläge:** Wände und Decken in den Wohngeschossen mit Dispersionsfarbe weiß, Wände Bäder und WC bis ca. 1,20 m verflies, darüber Dispersionsfarbe weiß. Im Duschbereich, Fliese raumhoch. Wände und Decken im Untergeschoss (Keller und Garage) Beton schalrein, betongrau.

**Elektroinstallation:** Es wird ein Basisbezugsrecht von 6KW pro Wohnung zur Verfügung gestellt.

Das gesamte Installationsmaterial kommt als Standard in weiß zur Ausführung. Siehe Installationsplan.

Stiegen Keller, Allgemeinbereiche: Deckenleuchten bzw. Wandleuchten über Lichttaster mit Signal und automatischer Zeitschaltuhr bzw. über Bewegungsmelder, Sicherheitsbeleuchtung.

Außenanlagen: Beleuchtung der Gehbereiche durch Leuchten an der Fassade.

Garagentor: Automatisch schließendes Tor mit Schlüssel oder Zugschalter. (Fernbedienung möglich)

Sprechanlage: Zentrale Klingelanlage mit Gegensprechfunktion und Türöffner.

TV: Satellitenfernsehanschluss.

Internet: je nach Verfügbarkeit des Netzbetreibers, Glasfaseranschluss in jeder Wohnung,

**Heizung:** Energiesparende, umweltfreundliche und automatisch Außentemperaturabhängig gesteuerte Zentrale Luftwärmepumpe im Außenbereich. Die dazugehörige Steuerungseinheit befindet sich im Haustechnikraum. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mittels verstellbarer Fußbodenheizung. Sämtliche Wohnungen werden mittels geeichter Wärmezähler ausgestattet.

**Kamine:** Die Wohnungen im Penthaus-Geschoss werden mit einem Kamin Durchmesser 18, ohne Rauchrohranschluss ausgeführt. Diese sind zum Heizen von festen Brennstoffen geeignet. Die Putztüren sind in der jeweiligen Wohnung, da die Kamine stockwerksweise angesetzt sind. Wir empfehlen den Rauchrohranschluss nach der Druckprobe nur von einem Fachbetrieb durchführen zu lassen.

**Solaranlage-Photovoltaikanlage:** ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant aber in Prüfung.

# Wiesenweg Errichtungs GmbH

## Wiesenweg in St. Jakob in Haus

Bau- und Ausstattungsbeschreibung, vom 04.06.2024

**Brauchwasserbereitung:** Die Brauchwasserbereitung erfolgt dezentral in den jeweiligen Wohnungen mittels Elektroboiler. Die Wassermengen werden mittels Kaltwasserzähler festgestellt.

**Lüftung:** Die innenliegenden WCs bzw. Bäder werden mechanisch mittels Einzelventilator inklusive Nachlaufrelais entlüftet. Die Ventilatoren sind mit dem Lichtschalter gekoppelt.

### **Sanitärausstattung:**

**Bad:** Badewannen aus emailliertem Stahlblech, weiß, Duschen Bodenbündig gefliest mit Ablaufrinne jeweils mit Unterputz Einhandmischer und Handbrausebatterie. Waschtischanlage Porzellan, weiß. Die Brausewand ist im Kaufpreis nicht enthalten. Die im Plan eingezeichneten Badeeinrichtungen sind nur Einrichtungsvorschläge und stellen nicht den gelieferten Standart dar.

**WC:** Hängeklosettanlage weiß, mit Unterputz Spülkasten, Handwaschbecken Porzellan, weiß.

**Abstellraum:** Anschlüsse für Waschmaschine sowie Anbringung eines Elektroboilers.

**Küche:** Anschluss für Spülbecken und Geschirrspüler.

Die Küchenpläne für die Elektro und Sanitär Installation werden vom Käufer gestellt.

**Außenliegender Wasseranschluss:** Die Wohnungen mit Gartenanteil erhalten einen frostsicheren Wasseranschluss. Weiters werden je Haus ein Wasseranschluss für die Gartenallgemeinflächen hergestellt.

**Kellerabteil:** Jede Wohnung besitzt ein gemauertes oder mit Gitter- bzw. Lattenrost abgetrenntes Kellerabteil.

In den Kellerräumen und bei Tiefgaragenabstellplätzen ist die Durchführung von nicht unter Putz befindlichen Rohrleitungen, sowie die Vornahme von Reparatur- und Erhaltungsarbeiten an diesen Leitungen zu dulden.

Jedes Kellerabteil hat einen Individuellen Stromanschluss.

## **4. GEMEINSCHAFTSANLAGEN**

**Trockenraum:** im Erdgeschoss ohne maschinelle Ausstattung.

**Müllraum:** Der Müllraum befindet sich im Kellergeschoss neben der Tiefgarageneinfahrt. Jede Partei erhält ausreichend Platz für einen separaten Mülleimer.

**Tiefgarage:** Die Tiefgarage ist über ein Rolltor erreichbar. Das Garagentor kann auch mit einem Handsender bedient werden. Die Tiefgarage ist von innen über die Stiegenhäuser und Lifte erreichbar.

**Außenanlagen:** Terrassen und Gehwege werden mit Verbundsteinen befestigt. Die befahrbaren Flächen werden asphaltiert. Die Grünflächen werden gärtnerisch gestaltet. Es wird eine Sandkiste und eine Schaukelanlage in den Allgemeinflächen erstellt.

**Briefkasten und Schließanlage:** Die Briefkastenanlagen sind im Eingangsbereich vorgesehen.

Sicherheitsschließanlage mit Profilzylinder. Die Wohnungseingangstür, Keller und Kellerabteile, Schlüsselschalter des Garagentors, sowie Allgemeinräume sind mit einem einzigen Hauptschlüssel bedienbar.

Ein Feuerwehrschlüssel befindet sich bei der Hauptangriffsstelle der Örtlichen Feuerwehr, diese Position wird mit jener vereinbart.

## **5. SONDERWÜNSCHE**

Wir sind bestrebt jeden Wohnungskäufer seine individuellen Sonderwünsche ausführen zu lassen. Ein Anspruch auf Ausführung besteht jedoch nicht.

Alle Abweichungen von Leistungen, welche auf Wunsch des Wohnungseigentumswerbers, über die geplante bzw. ausdrücklich beschriebene Ausführung oder Ausstattung in qualitativer und quantitativer Hinsicht hinausgehen, gelten als Sonderwunsch. Diese werden nur nach schriftlicher Beauftragung durchgeführt.

# Wiesenweg Errichtungs GmbH

## Wiesenweg in St. Jakob in Haus

Bau- und Ausstattungsbeschreibung, vom 04.06.2024

Die Kosten der Sonderwünsche sind im Kaufpreis nicht enthalten. Alle dadurch entstehenden Aufwendungen gehen zu Lasten des WEB. Die Errichter verrechnen für die Abwicklung von Sonderwünschen an Verwaltungskosten gemäß § 4(4) Entgeltrichtlinienverordnung bis zu 10% der Kosten der Sonderausstattung bzw. der Rückvergütung an den Wohnungseigentumsgeber.

Bauliche Sonderwünsche sind z.B.: Änderung der Zwischenwände, Versetzen von Türen, bauliche Änderungen, die die Konstruktion (Statik) des Hauses beeinflussen. Bauliche Sonderwünsche sind dem Errichter rechtzeitig bekannt zu geben und bedürfen der Zustimmung durch unsere Gesellschaft. Ausstattungs-sonderwünsche sind z.B. die Änderung von Bodenbelägen, Fliesen, Türen, Sanitärinstallation und Sanitäreinrichtungen, Elektroinstallation.

### 6. ALLGEMEINE HINWEISE:

Die planliche Darstellung (Einrichtung) der Wohnungsgrundrisse gilt nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maßgebend für die Ausstattung der Wohnungen ist der vorangeführte Text.

Die in den Plänen angeführten Maße sind Rohbaumaße mit einer Maßtoleranz von +/- 3%. Abweichungen der Wohnnutzfläche innerhalb dieses Bereiches haben keine Änderung des Kaufpreises zur Folge. Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung ist unbedingt das Naturmaß zu nehmen.

Planungs- und Ausführungsänderungen, soweit sie dem Stand der Technik entsprechen, auch wenn sie eine Wertminderung der Wohnungseinheit bzw. des Objektes bedeuten, die aus technischen Gründen bzw. durch Auflagen der Behörden erforderlich sind, aber auch Irrtümer bleiben der Gesellschaft vorbehalten.

Für die Erhaltung des gesunden Wohnklimas und ein Verhindern von Schimmelbildung, ist auf eine regelmäßige Lüftung, und ein sachgemäßes Heizen, zu achten.

### 8. NEBENKOSTEN

Der Kaufpreis ist ein Fixpreis und mit dem Ankauf sind folgende Nebenkosten verbunden:

- Grunderwerbsteuer 3,5% (derzeitiger Steuersatz) des Kaufpreises
- Die gerichtliche Eintragungsgebühr ins Grundbuch 1,1% des Kaufpreises.
- Pfandrechte 1,2 % Eintragungsgebühr ins Grundbuch (Befreiung für Wohnbauförderungsdarlehen möglich).
- Die Kosten und Gebühren für die Errichtung des Kaufvertrages, Wohnungseigentumsvertrages, Verbücherung, Treuhandabwicklung auch gegenüber Bausparkassen und Banken werden mit 2,0% pauschaliert, wozu noch die Umsatzsteuer und Barauslagen in der jeweiligen Höhe hinzukommen.

### 9. Die Kaufvertragserrichtung und Treuhandabwicklung:

Wird noch bekanntgegeben