

Über den Dächern von Linz

3 Reiheneinheiten

+ Eigengarten, Terrasse, Doppelcarport



Teichstraße 24, 4203 Altenberg/Linz

Diese Daten sind kostenlos und ohne Gewähr!

Projekt

Beschreibung/Lage

Teichstraße 24
4203 Altenberg



Einleitung:

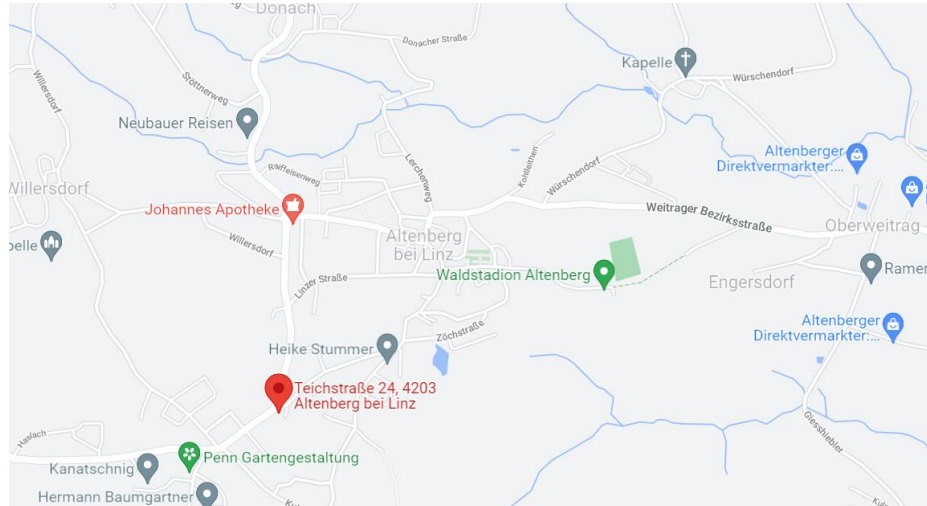
Die Firma Immoson Immobilien & Bauträger GmbH, errichtet in 4203 Altenberg bei Linz, Teichstraße 24, drei Reihenhäuser. Baubeginn ist voraussichtlich **Frühjahr 2023**
Fertigstellung der Reiheneinheiten vorauss. **Sommer 2024**

Lage:

Dieses Bauprojekt befindet sich in wunderschöner Umgebung, einem südlichen Ausläufer des Mühlviertler Hochlandes. Neben dem Vorzug seiner Nähe zur Landeshauptstadt Linz (ca. 8 km) bietet Altenberg auch die Ruhe, das Ambiente und das Flair einer ländlichen Gemeinde. Altenberg verfügt über Bildungseinrichtungen wie z.B. Kindergarten, Volksschule, Ganztageschule (GTS), Neue Mittelschule, Bibliothek, Einkaufsmöglichkeiten sowie ein reichhaltiges Angebot an Sportmöglichkeiten. Dieses Erholungsgebiet vor den Toren von Linz hat eine sehr gute Infrastruktur und eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Lageplan/Planung

Teichstraße 24
4203 Altenberg



Planung:

Das Reihenhausprojekt fügt sich wunderbar in die bestehende Siedlungslage ein.

Bei der Planung wurden auf eine südliche Ausrichtung der Wohnzimmer und Terrassen geachtet.

Das Erdgeschoß besteht aus einer Diele mit dem Hauseingang, einem WC, einem Wirtschafts- und Technikraum, einem Abstellraum unter der Stiege, einem großen Küchenraum mit einem angeschlossenen Essplatz und einem großzügigen Wohnzimmer. Dazu kommt noch eine große überdachte Terrasse und Gartenflächen.

Das Obergeschoß verfügt über einen Gang, ein Elternschlafzimmer und zwei Zimmer, weiters über ein Badezimmer mit WC.

Jede Hauseinheit verfügt über ein Doppelcarport.

Preisgestaltung/Ratenplan Zahlungsgarantie

Teichstraße 24
4201 Altenberg

Preisgestaltung: Fixer Basispreis. (siehe Preisliste)
Der Preis setzt sich zusammen aus einem Kaufpreis für den Liegenschaftsanteil sowie dem Baupreis für die Errichtung des Wohnobjektes.

Kaufpreisentrichtung:
Siehe Liegenschafts Kauf- und Bauwerkvertrag.

Leistungsumfang: Gemäß dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Nicht enthaltene Leistungen: Siehe u.a. Kaufanbot bzw. Liegenschafts Kauf- und Bauwerkvertrag.

Ratenplan - hinsichtlich Baupreis - gemäß § 10 BTVG:

- 10 % bei Baubeginn
- 30 % nach Fertigstellung des Rohbaus und Daches
- 20 % nach Fertigstellung der Rohinstallation
- 12 % nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich der Verglasung
- 17 % nach Bezugsfertigstellung
- 9 % nach Fertigstellung der Gesamtanlage
- 2 % nach Ablauf von drei Jahren ab Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes

Zahlungsgarantie: Der Erwerber bezahlt den gesamten Liegenschaftspreis (zzgl. Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr) binnen 7 Tagen nach Unterfertigung des Kauf und Werkvertrages auf das vom BTVG-Treuhänder eingerichtete Treuhandkonto, und übergibt in der gleichen Frist dem BTVG-Treuhänder eine echte, unwiderrufliche, und abstrakte Bankgarantie über den Baupreis.

Der Erwerber wird daufhin unmittelbar Eigentümer der vertraglichen Miteigentumsanteilen, die Bankgarantie wird entsprechend den im Ratenplan angeführten Bauetappen (Bestätigung durch den Sachverständigen) vom Treuhänder Rate für Rate in Anspruch genommen.

Der Erwerber ist somit durch den unmittelbaren Eigentumserwerb einerseits, und durch die Ratenzahlung nach erfolgtem Bauabschnitt andererseits gesichert.

Die Laufzeit der Bankgarantie hat neun Monate über den vereinbarten Übergabetermin hinauszureichen.

Vertragsabwicklung: siehe Liegenschafts- und Bauwerkvertrag

Folgende Leistungen sind in der Preisliste im angeführten Kaufpreis beinhaltet:

Die dem Kaufvertrag entsprechende Reiheneinheit, das zugeordnete Doppelcarport, die zugeordnete Gartenfläche und Außenanlage, alle Leistungen in belagsfertiger Ausführung.

Anschlüsse: Die Anschlusskosten als auch die Errichtungskosten für Wasser, Kanal, Gas Strom und allfälliger Datenleitungen für Telefon oder Internet sind im Kaufpreis **NICHT** enthalten.

Wohnbauförderung: Wer wird gefördert ? Wie hoch darf Ihr Einkommen sein und wie wird dieses berechnet ? Wie und in welcher Höhe wird gefördert ?

Diese Informationen legen wir Ihnen lt. Wohnbauförderungsrichtlinien Land OÖ im Anhang bei !

Höhe des geförderten Hypothekendarlehens:

Höhe des Basisdarlehens beträgt € 75.000,- mit einem Zuschuss von € 10.000,-

Förderungszuschläge:

+ € 15.000,- Darlehen mit einem Zuschuss von € 2.000,- bei Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe an der thermischen Hülle.

+ € 15.000,- Darlehen mit einem Zuschuss von € 2.000,- für jedes Kind

+ € 3.000,- Darlehen mit einem Zuschuss von € 500,-, Eigenheim in Siedlungsschwerpunkt.

+ € 20.000,- bei Errichtung einer Reiheneinheitsanlage

Beispiel: Familie mit 2 Kinder Euro 143.000,-

Genauere Infos finden Sie im Anschluss der Bau- und Ausstattungsbeschreibung !

Wohnbauförderungsrichtlinien Land OÖ, <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/261479.htm>

Die entsprechende Wohnbauförderung müssen die Eigentümer gemäß den beiliegenden Förderungsrichtlinien selbst beantragen.

Nebenkosten: lt. beiliegender Nebenkostenübersicht

Nebengebühren berechnet vom Kaufpreis:

3,5% Grundsteuer, 1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

(Bemessungsgrundlage je Liegenschaftspreis zzgl. Baupreis zzgl. Treuhänderhonorar)

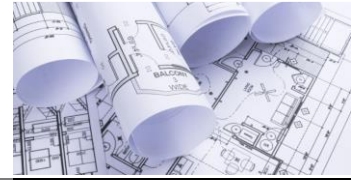
1,8% + 20% Ust. Vertragserrichter und Treuhänder

Diverse Barauslagen – ca. € 450,-

Bei erfolgreicher Maklertätigkeit: 3 % Vermittlungsprovision + 20 % Ust.

Bei den Verkaufsplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenständen handelt es sich lediglich um unverbindliche Einrichtungsvorschläge und sind daher nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

2. Technische Beschreibung



2.1. Fundamente: Fundierung gemäß statischer Berechnung,

2.2.a. Erdgeschoß Wohnhaus

Rollierung, U-Beton oder Betonplatte nach statischem Erfordernis, Feuchtigkeitsabdichtung der Betonsohle gegen Bodenfeuchte, Ausführung nach Wahl des Bauträgers (z.B. nach DIN), Estrich.

2.2.b. Erdgeschoss Carport:

Carports als Fertigteil oder vom Baumeister auf der Baustelle hergestellt, Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

Im Carport bleibt die Decke ohne besondere Oberfläche und wird nicht gespachtelt und nicht gemalt. Betonwände beim Carport werden ohne besondere Oberfläche, unverputzt und unbemalt hergestellt, Ziegelwände sind verputzt, aber nicht gemalt.

2.3 Außenwände Wohnhaus:

Die Außenwände beim Reihenhaus bestehen aus 50 cm keramischem Ziegelmauerwerk mit einer Putzfassade (Farbe nach Wahl des Bauträgers), im Hausinnenbereich werden die Wände mit Gips- oder KZ-Putz verputzt.

Im Außenbereich wird ein Feuchteschutz im Sockelbereich ausgeführt, die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers (z.B. nach DIN).

2.4 Innenwände:

Nichttragende Wände aus 10 / 12 cm keramisches Ziegelmauerwerk beidseits mit Gips- oder KZ-Putz verputzt, tragende Wände aus 17 / 25 cm Ziegelmauerwerk, verputzt.

2.5 Decken und Fußboden im EG und OG:

Stahlbeton- oder Betonfertigteildecke nach Wahl des Bauträgers, Untersicht der Betondecke ohne besondere Oberfläche, nicht gespachtelt und nicht gemalt oder verputzt, Beschüttung, Trittschalldämmung, Estrich.

2.6 Stiegen:

Vom EG bis ins OG - Betonstufen ohne besondere Oberfläche, Untersichten der Stiegenläufe ohne besondere Oberfläche, nicht gespachtelt oder verputzt und nicht gemalt, Spindelmauerwerk verputzt.

2.7 Dach:

Flachdach:

- Betondecke
- Dampfsperre
- Wärmedämmung
- Abdichtung, Ausführung nach Wahl des Bauträgers
- Schutzkies falls erforderlich
-

Carport:

- Betondecke
- Abdichtung nach Wahl des Bauträgers
- Schutzkies falls erforderlich

Gefälle und Ableitung des Niederschlagswassers nach Wahl des Bauträgers bzw. Dachdeckers.

Die Regenablaufrohre sind an der Fassade bzw. am Gebäude sichtbar. Die Situierung der Rohre wird vom Bauträger in Absprache mit dem Dachdecker festgelegt.

2.8 Heizungsinstallation:

Die Häuser werden von einer außentemperaturgesteuerten Luft-Wärmepumpe, kurz L-W-Pumpe, in Kombination mit einer PV- oder Solaranlage mit Wärme und Warmwasser versorgt. Die Situierung und Dimensionierung der L-W-Pumpe samt Zubehör wird vom Bauträger in Absprache mit dem Installateur bzw. Elektriker festgelegt.

Alle Wohnräume werden mit einer Fußbodenheizung, kurz FBH, ausgestattet. Der Abstellraum und die Carports erhalten keine FBH und werden nicht beheizt.

Die Temperatur der einzelnen Räume (ausgenommen WC's) kann in den Heizungsverteilern manuell geregelt werden (Situierung der Verteiler wird vom Installateur festgelegt)

3. Ausstattungsbeschreibung



3. 1. Böden:

Carport:	Asphaltbelag oder Beton/Estrich, jeweils ohne besondere Oberfläche und Eigenschaft, Ausführung nach Wahl des Bauträgers
Gebäude- und Hauszugang:	Asphaltbelag ohne besondere Oberfläche und Eigenschaft, Ausführung nach Wahl des Bauträgers, falls möglich werden Rampen ausgeführt, falls dies nicht möglich ist werden erforderliche Stufen in Beton ausgeführt.
Wirtschafts-/Technikraum, Abstellraum:	Estrich
Wohnen, Essen, Kochen, Diele, Gang, Zimmer, Schlafen:	Estrich
Bad, WC:	Estrich
Terrasse:	Kiesfläche, für Holzbelag vorbereitet.

3.2. Wände:

Diele, Wohnen, Essen, Kochen, Zimmer, Schlafen, Gang:	Innenputz Qualität Q 2, (Bläschen, leichte Unterschiede in der Oberflächenstruktur, Haarrisse, leichte Unebenheiten, etc. stellen keinen Mangel dar!).
Wirtschafts-/Technikraum, Bad, WC, Abstellraum:	Innenputz Qualität Q 1
Carport:	Innenputz nur bei Ziegelwänden, Qualität Q 1
Terrassentrennwände:	Ziegel verputzt oder Beton ohne besondere Oberfläche und Eigenschaften, Ausführung nach Wahl des Bauträgers

3.3 Fenster und Terrassentüren:

Zur Ausführung gelangen weiße Kunststofffenster, 3 Scheibenisolierverglasung. Je nach Räumlichkeit als Dreh,- Dreh-Kippflügel bzw. Fixteil, Fensterteilungen nach Wahl des Bauträgers.

3.4 Türen:

Hauseingangsportal: Alu-Haustüre, Oberfläche in weiß, mit Alupaneelfüllung nach innen öffnend, Standardzylinderschloss mit Mehrfachverriegelung, Seitenteil als Fix-Teil

Innentüren: Keine

Zargen: Keine

3.5 Einrichtung Sanitär:

Küche: 1 Kalt- und Warmwasseranschluss mit Ablauf für Spüle.

Wirtschafts-/Technikraum: 1 Kaltwasseranschluss und ein Ablauf für die Waschmaschine

Bad: es werden die Wand- und Bodenanschlüsse für eine Badewanne, ein Waschbecken und ein WC vorgesehen. Die Sanitärausstattung (Badewanne, Waschbecken, etc.) und Einbauteile sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

WC im EG: es werden die Wand- und Bodenanschlüsse für WC und Handwaschbecken vorgesehen. Die Sanitärausstattung (WC, Handwaschbecken, etc.) und Einbauteile sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Bad, WC: falls kein Fenster vorhanden – elektrischer Lüfter mit Lichtschalter gekoppelt

Terrasse EG: 1 Wasseranschluss (Kemper) an der Hauswand

Innenbereich der Wohneinheit:

Sämtliche Abflussrohre und Formstücke sind aus PVC, die Wasserrohre aus Kunststoffrohren.

3.6 Elektroarbeiten:

(ohne Geräte, nur Wanddosen ohne Schalter- und Abdeckungsmaterial)

Busch & JÄGER 2000 SI Standard weiß. Situierung des Verteilerkastens wird vom Elektriker festgelegt.

Unterputzinstallation in Kunststoffrohren.

Diele, Abstellraum:	1 Steckdose 1 Deckenauslass
Wohnen/Essen:	6 Steckdosen 2 Deckenauslässe 1 Wechselschalter für Gangbeleuchtung im OG
Küche:	1 Anschluss für E-Herd 1 Anschluss für Geschirrspüler 1 Steckdose für Kühlschrank 4 Steckdosen 1 Deckenauslass 1 Wandauslass
Zimmer:	2 Steckdosen 1 Deckenauslass
Schlafzimmer:	3 Steckdosen 1 Deckenauslass
Bad:	1 Steckdose 1 Deckenauslass 1 Wandauslass
Gang OG:	1 Deckenauslass mit Wechselschalter 2 Steckdosen
WC:	1 Deckenauslass
Wirtschafts-/Technikraum:	1 Steckdose für die Waschmaschine 1 Deckenauslass 1 Steckdose beim Lichtschalter Erforderliche Anschlüsse für die Heizung
Terrasse EG:	1 Feuchtraumsteckdose, 1 Wandauslass
Hauseingang:	1 Wandauslass

3.7 Küche: die Kücheneinrichtung ist nicht im Leistungsumfang enthalten

4. Außenanlagen



Die Gartenflächen werden nur grob profiliert (planiert und humusiert ohne Begrünung, Fräsung und Steinentfernung) – gärtnerische Leistungen sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Einfriedungen sind im Leistungsumfang nicht enthalten. Sträucher, Büsche, Bäume etc. sind nicht im Leistungsumfang enthalten, die höhenmässige Anpassung der Garten- und Freiflächen erfolgt nach Maßgabe durch das umliegende Gelände bzw. nach Anordnung durch den Bauträger; bestimmte Höhenlagen, Gefälle oder Geländemodellierungen werden vom Bauträger nicht geschuldet. Da durch die Hanglage Niveauunterschiede zu den Nachbargrundstücken entstehen, sind Anschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich. Die Niveauunterschiede werden nach Wahl des Bauträgers vorrausichtlich als Böschung ausgebildet. Andere Böschungs- bzw. Hang- oder Stützmauerbefestigungen sind im Kaufpreis und im Leistungsumfang nicht enthalten. In den Gärten können Leitungen, Schächte etc. situiert werden, deren Deckel an der Oberfläche sichtbar sind und zur Wartung der Leitungen später erreichbar und frei gehalten werden müssen. Alle eventuell erforderlichen Abgrenzungen Art erfolgen nach Anordnung, Situierung und Wahl durch den Bauträger.

5. Bauzeitplan:

voraussichtlicher Baubeginn: Frühjahr 2023
voraussichtliche Übergabe: Sommer 2024

6. Anmerkung:

Sollten zwischen den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Unterschiede bestehen, gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Arbeiten und Bauteile (Ausstattung), die nicht namentlich in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannt werden, sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Zeichnerische und schriftliche Ausdrucksmittel in allen Plänen haben keine Gültigkeit für die Ausführung und begründen keine Leistungspflicht des Bauträgers.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt vorbehaltlich anderslautender behördlicher Vorschriften und allfälliger technisch notwendig werdender Änderungen.

In der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung durch Marken- und Typenbezeichnung festgelegte Produkte können durch gleichwertige Produkte ersetzt werden, ohne dass hierdurch irgendwelche Ansprüche des Käufers entstehen. Leistungen welche in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Visualisierungen stellen nur eine Symbolgrafiken dar, welche in der Natur abweichen können.

Die Erfahrung zeigt, dass es bei Bauausführungen zu Abweichungen von den Plänen kommen kann.

Wenn Sie Professionisten mit der Einrichtung Ihrer Wohnung beauftragen bestehen Sie bitte ausdrücklich darauf, dass der Professionist die Naturmaße nimmt.

Es kommt auch bautechnisch bedingt immer wieder zu Abweichungen zwischen Plan- und Naturmaßen. Es kann und wird keine Gewähr dafür übernommen, dass die Ausführung – insbesondere hinsichtlich den Maßen – völlig den Plänen entspricht.

Die diversen technischen Normierungen erlauben Toleranzen und müssen diese berücksichtigt werden.

7. Gewährleistung - Allgemeines zum Neubau:

Die Decken in den Geschossen sind als Elementdecken ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt.

Produktions- und Transportbedingt sind in den Räumen Stöße erforderlich, welche nicht verspachtelt werden.

Ebenso treten bei Baumaterialien, Schwindungen und Verformungen auf, welche dann diverse Risse verursachen und nach den Regeln der Technik unvermeidbar sind.

Ebenso benötigt ein neu errichtetes Haus ca. 2 – 3 Jahre bis es sich endgültig gesetzt hat. In dieser Zeit kann es möglich sein, dass bedingt durch die starre Bauweise der eine oder andere Riss auftritt. Dieses Verhalten ist aber nach ca. 3-5 Jahren vorbei und solche Risse können dann verspachtelt und übermalt werden.

Alle diese Risse sind im Neubau normal und gelten daher nicht als Mangel (Übernahme).

Jedes neu errichtete Haus benötigt Zeit sowohl zum Austrocknen als auch zum Setzen. Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungsvorsorgen nicht eingehalten werden.

Insbesondere können durch mangelhaftes Lüften oder Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen besseren Nährboden bieten.

Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen. Keinesfalls ist es empfehlenswert, die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren, da dadurch die Abgabe der in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit verhindert bzw. verzögert wird.

Selbstständige ohne Begleitung des Bauträgers Baustellenbesichtigungen sind **aus Sicherheitsgründen VERBOTEN!!!**

8. Sonderwünsche

Sonderwünsche sind, unter der Voraussetzung der Zustimmung des Bauträgers und sofern diese den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen, gegen Aufzahlung möglich.

Das Tätigwerden von nicht vom Bauträger beschäftigten Professionisten ist vor der Hausübergabe aus Haftungsgründen unzulässig.

9. Datenschutzerklärung

Um einen reibungslosen Bauablauf gewährleisten zu können, stimmen die Interessenten bzw. Käufer zu, dass der Bauträger die erforderlichen Daten an alle, bei dem Bauvorhaben, mitwirkende Personen, Firmen, Behörden, Institute, etc. weitergibt.

Weiters nehmen die Interessenten bzw. Käufer zur Kenntnis, dass die Daten bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist gespeichert werden.

10. Definition – BELAGSFERTIG:

lt. detaillierter Bau- und Ausstattungsbeschreibung

/um Beispiel: Herstellung Fußböden bis Estrich Oberkante fertig; Belag und Verlegerhilfsstoffe ab Oberkante Estrich sind vom Kunden auf seine Kosten und auf sein Risiko herzustellen bzw. erstellen zu lassen.
Gleiches gilt für Wände und Decken!

11. Allgemeine Nebenkostenübersicht:

Bei Exposé Übergabe erhalten!

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

1,8% Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung (zzgl. 20 % MwSt. und Barauslagen)

lt. beiliegender Nebenkostenübersicht

3 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % Umsatzsteuer

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit unverbindlich und kostenlos zur Verfügung.

Wir bemühen uns, soweit es die Planung erlaubt, Ihre Wünsche zu verwirklichen.