Im Birnfeld

Ein Projekt der
ER SIE ES
Bauträger GmbH

Danielgutstraße | 4470 Enns

Bau- & Ausstattungsbeschreibung

16 DOPPELHAUSHÄLFTEN (gefördert) mit Grundstück und Garage

Ihr Ansprechpartner:
Hr. Lukas Gabriel, BSc.
0664 9272 515
gabriel@zeininger.immobilien

ZEININGER IMMOBILIEN

ZEININGER IMMOBILIEN

Inhalt

Lageplan	3
Preisliste	4
Haus TYP A	5 - 7
Haus TYP B	8 - 10
Bau- und Austattungsbeschreibung	11 - 16
Austattungsbeschreibung Elektro	17

SYMBOLFOTO

Lageplan

476/10
F=713m2
G3
476/11
F=802m2
476/9
F=642m2
G2
G4
DHH7
DHH8
DHH9
DHH10
DHH11
DHH12
DHH13
DHH14
DHH15
DHH16
476/12
F=401m2
476/13
F=383m2
476/14
F=424m2
476/15
F=406m2
476/16
F=401m2
476/17
F=402m2
476/18
F=402m2
476/19
F=403m2
476/20
F=411m2
476/21
F=425m2
476/8
F=388m2
476/7
F=388m2
DHH6
DHH5
476/6
F=388m2
476/5
F=388m2
DHH4
DHH3
476/4
F=388m2
476/3
F=388m2
DHH2
DHH1
476/2
F=692m2
G1
G8
G9
476/26
F=651m2
476/25
F=743m2
G7
476/24
F=551m2
G6
476/23
F=551m2
G5
476/22
F=694m2
476/27
F=608m2
G10
476/28
F=610m2
G11
G13
476/30
F=815m2
G14
476/31
F=634m2
G15
475/4
F=665m2
476/29
F=681m2
G12
Danielgutstraße

Preisliste

DHH	Grundstück [m²]	WFL [m²]	Verkaufspreise (schlüsselfertig, inkl. Keller u. Garage) [€]
1	388	99,88	374.000,00
2	388	99,88	374.000,00
3	388	99,88	374.000,00
4	388	99,88	374.000,00
5	388	106,88	389.000,00
6	388	106,88	389.000,00
7	401	99,88	376.000,00
8	383	99,88	373.000,00

DHH	Grundstück [m²]	WFL [m²]	Verkaufspreise (schlüsselfertig, inkl. Keller u. Garage) [€]
9	424	106,88	396.000,00
10	406	106,88	396.000,00
11	401	106,88	395.000,00
12	402	106,88	395.000,00
13	402	106,88	395.000,00
14	403	106,88	395.000,00
15	411	106,88	395.000,00
16	425	106,88	396.000,00

Die DOPPELHAUSHÄLFTEN werden schlüsselfertig mit Keller und Garage angeboten. Detaillierte Informationen finden Sie in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Dem Käufer wird eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3% zzgl. 20% MwSt. des Gesamtkaufpreises in Rechnung gestellt.

Fällige Kaufnebenkosten: 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, ca. 1,5% zzgl. 20% MwSt. für den Vertragserrichter/Treuhänder.

Die angeführten Kaufpreise sind Fixpreise und verstehen sich inkl. USt. Dieses Angebot ist freibleibend. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt.

Es kann um eine Förderung beim Land OÖ angesucht werden.
Der Verkäufer beantragt beim Land OÖ nach Rechtskraft der Baubewilligungsbescheide die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn.

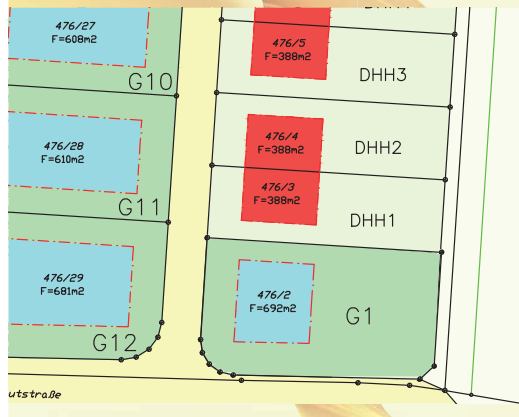
ZAHLUNGSPLAN
- Anzahlung bei Vertragsabschluss DHH Typ A € 13.980,00 und für DHH Typ B € 14.960,00 auf das Treuhandkonto des Notars.
- Die Restzahlung (Differenz Kaufpreis abzüglich geleistete Anzahlung) ist bei Fertigstellung auf das Treuhandkonto des Notars zu überweisen.
  Für diese Restzahlung ist dem Notar, anlässlich der Vertragsunterzeichnung eine Bankgarantie oder ein gleichwertiges Sicherungsmittel beizubringen.

TYP A

Wohnanlage 4470 Enns

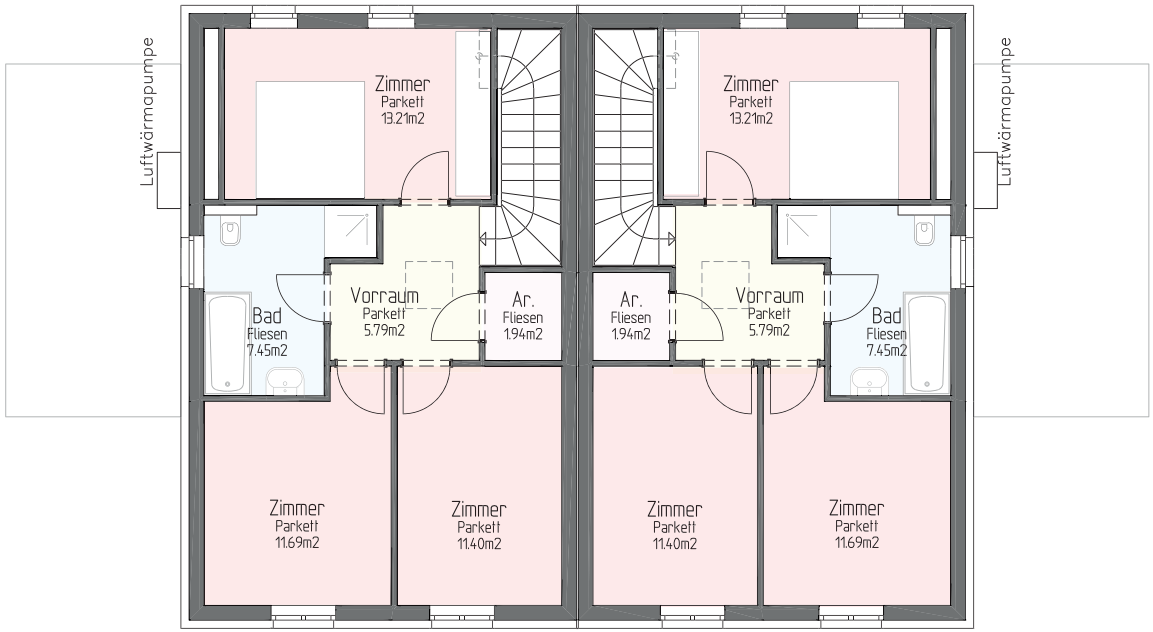
DHH 1/2 | EG

Wohnnutzfläche: 99,88 m²

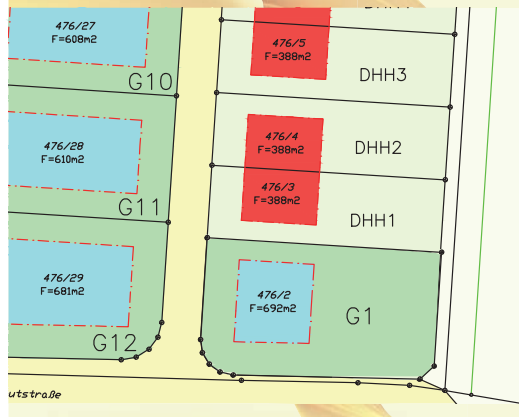


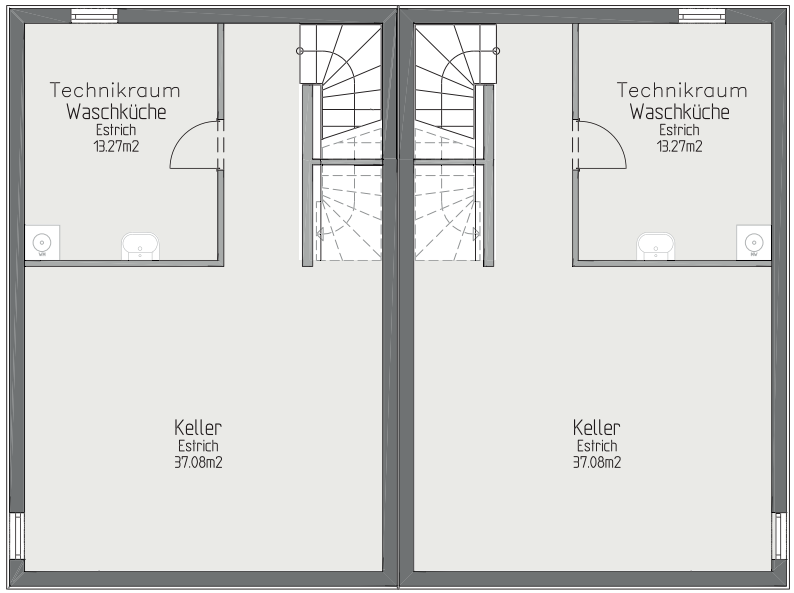
TYP A

Wohnanlage 4470 Enns
DHH 1/2 | 1.OG
Wohnnutzfläche: 99,88 m²



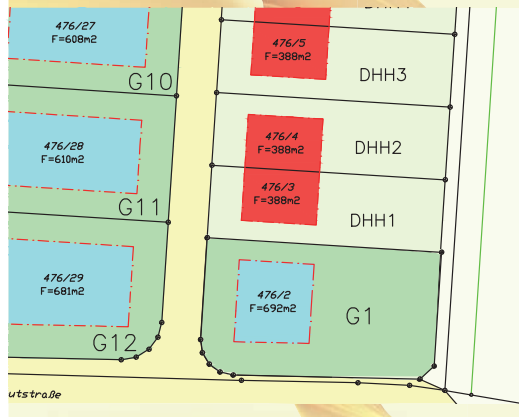
F





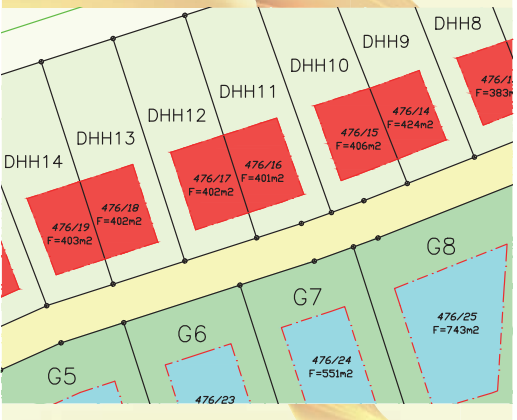
TYP A

Wohnanlage 4470 Enns
DHH 1/2 | Keller
Wohnnutzfläche: 99,88 m²



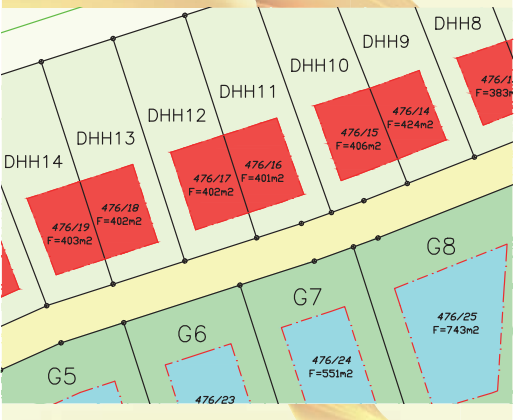
TYP B

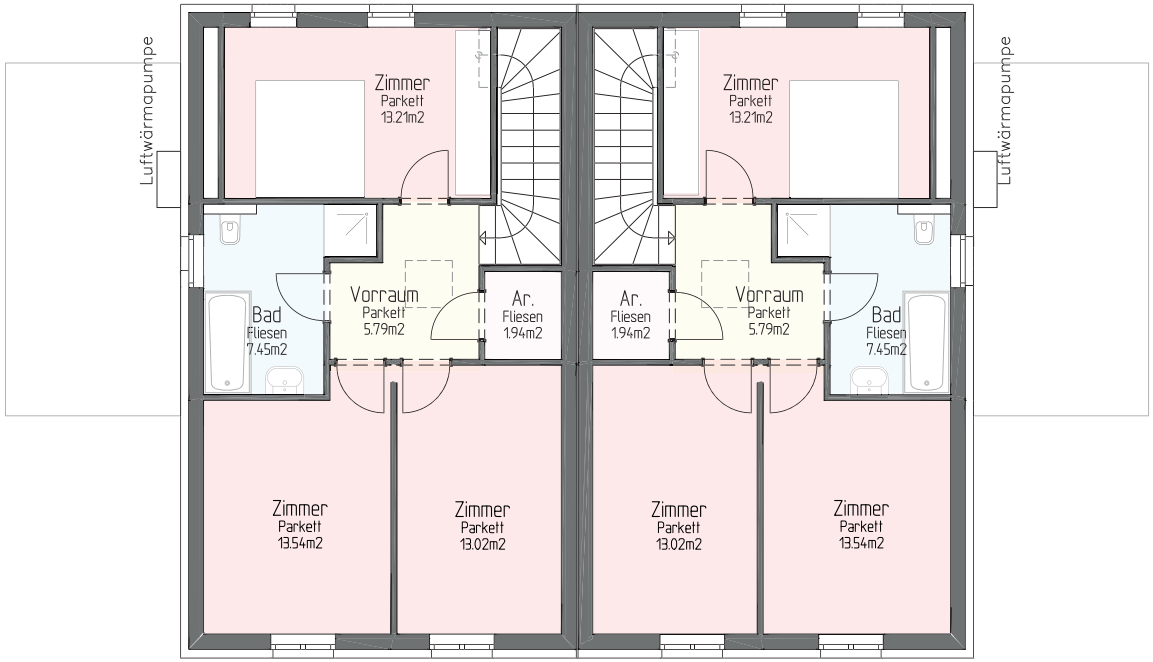
Wohnanlage 4470 Enns
DHH 11/12 | EG
Wohnnutzfläche: 106,88 m²



TYP B

Wohnanlage 4470 Enns
DHH 11/12 | 1.OG
Wohnnutzfläche: 106,88 m²

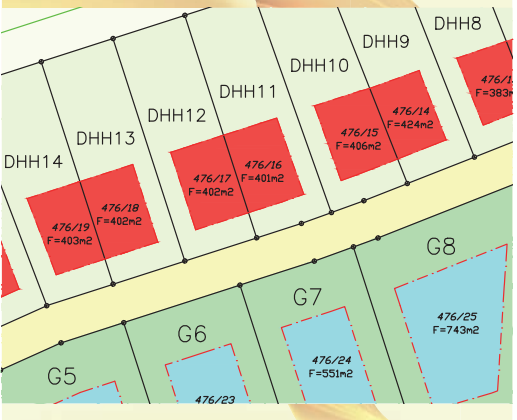


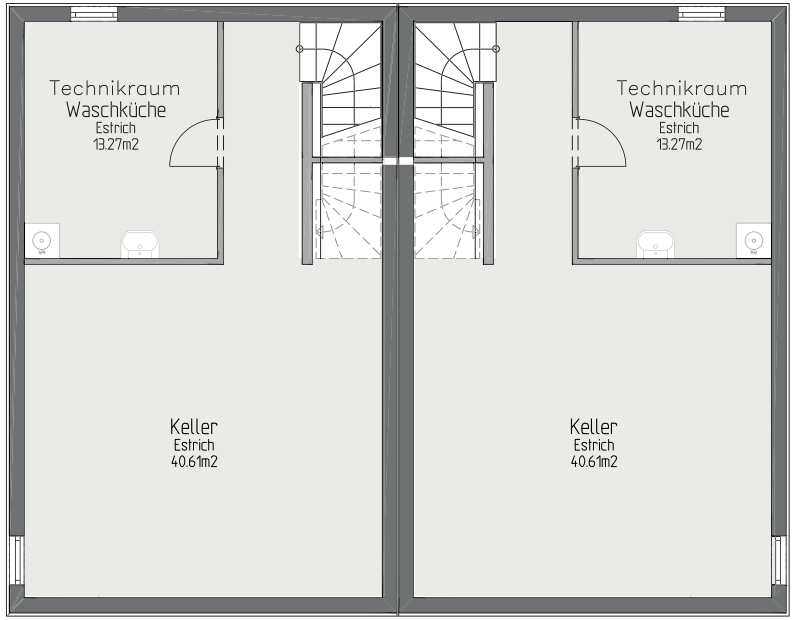


F

TYP B

Wohnanlage 4470 Enns
DHH 11/12 | Keller
Wohnnutzfläche: 106,88 m²





BAU- UND AUSSTATTUNGS-BESCHREIBUNG

1. ALLGEMEINES

Grundlage ist die Einreichplanung (vorbehaltlich der zu erteilenden Baubewilligung) des Planungsbüros Rodleitner Gesellschaft mbH aus Steyr.

Der Heizwärmebedarf ($HWB_{ref,RK}$) beträgt max. zwischen 38,3 und 43,0 kWh/m²a (abhängig von der Größe und Ausrichtung des Bauwerkes) und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) beträgt zwischen 0,71 und 0,77 (ebenfalls größen-/ausrichtungsahängig). Die Häuser erreichen lt. Vorprüfung des OÖ Energiesparverbandes mit Bearbeitungszahl „TAD 642 NR - TAD 649 NR“ und gemäß Förderrichtlinien der OÖ Landesregierung den energetischen Niedrigenergiehaus bzw. Optimalenergiehaus-Standard. (Stand: April 2020).
Die in den Plänen teilweise dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nur symbolisch und daher nicht Bestandteil der Ausstattung.

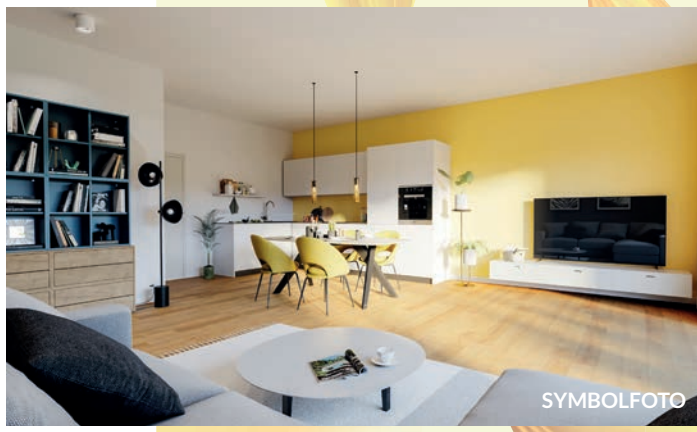
2. AUFSCHLIESSUNG

Die Häuser werden jeweils an die Kaltwasserversorgung und das Abwassersystem der Gemeinde Enns und an das elektrische Leitungsnetz der NETZ OÖ (Energie AG) angeschlossen.
Des Weiteren werden die Anschlüsse für Kabel-TV (LIWEST) hergestellt.

3. DECKEN UND BODENAUFBAUTEN

- Kellerbereiche: Stahlbetondecken, Bodenbeläge: Estrich
- Wohngeschosse: Stahlbetondecken, Beschüttung, Trittschalldämmung (Decke über EG), Folie, Estrich, Parkett (verklebt verlegt), oder Fliesen bzw. keramischer Belag lt. Plan
- Stiegen: EG zu OG: keramischer Belag, in den Keller: Rohbeton
- Terrassen: Rohbeton
- Raumhöhen:
  - Kellerbereich: ~ 240 cm
  - Wohngeschoss EG: ~ 268 cm
  - Wohngeschoss OG: ~ 252 cm
  - Durchfahrtshöhe Garage: mindestens 205 cm

SYMBOLFOTO


SYMBOLFOTO

BAU- UND AUSSTATTUNGS-BESCHREIBUNG

4. AUSSENWÄNDE

- Wohnbereiche: Innenputz, 25 cm Hochlochziegel, Vollwärmeschutz laut Energieausweis, Edelputz
- Kellerbereiche: ~ 25 cm Stahlbeton, Abdichtung, Dämmung

5. TRENNWÄNDE

- Zwischen den Häusern: Innenputz, 25 cm Hochlochziegel, Trennfugenplatte, 25 cm Hochlochziegel, Innenputz.

6. ZWISCHENWÄNDE

- Zwischen den Räumen: Innenputz, 10 cm Ziegel, Innenputz
  - Im Bereich der WC´s im Erdgeschoss ist bei manchen Haustypen AUF WUNSCH auch eine Leichtbauwand (anstatt Ziegel) als Trennung zum Nebenraum (Garderobe) möglich. Diese Wand ist „entfernbar“ somit kann nachträglich ein behindertengerechtes WC eingerichtet werden. Installationen sind in dieser Wand daher nicht möglich.

7. BEDACHUNG

- Dachaufbauten: Stahlbetondecke, Dampfsperre, Wärmedämmung, Abdichtung, Kies, Entwässerung.

8. FENSTER

- Fenster: Kunststofffenster weiß, 3-Scheiben Wärme-Schutzglas, Drehkippbeschläge aus Aluminium, U-Werte laut Energieausweis
  - Terrassen: Kunststoffportale, Hebeschiebetüre mit einem Schiebeflügel und einem fixen Flügel
  - Fenster im Bad/WC: Verglasung auf Wunsch foliert (nicht durchsichtig)
  - Fensterbänke: innen: weiß, außen: Alu (weiß beschichtet)
  - Lichtkuppel fix im Vorraum 1.OG
- Kellerbereiche: Kellerfenster und Lichtschächte laut Plan

9. SONNENSCHUTZ

- Fenster und Terrassenverglasungen: Raffstore, außenliegend mit Seilführung, mechanische Bedienung; eine Leerverrohrung zur Nachrüstung von elektrischen Antrieben ist bei sämtlichen Fenstern vorhanden. Der Raffstore der Terrassentüre wird elektrisch angetrieben, Bedienung über Funksender.

10. SANITÄRINSTALLATION

- Badezimmer OG: gefliester Duschbereich mit Bodenablauf (Gully) und Brausearmatur. Einbau-Badewanne aus Emaille, weiß (~ 170 cm lang), in isolierendem Hartschaum-Wannenträger mit verchromtem Einhandmischer und Brausegarnitur. Waschtisch weiß, ca. 60 cm mit ver-

BAU- UND AUSSTATTUNGS-BESCHREIBUNG

chromtem Einhandmischer, Waschmaschinenanschluss, elektrischer Heizkörper („Handtuchtrockner"), WC mit wandhängender weißer WC-Schale und weißer Kunststoffbrille mit Unterputzspülkasten.

- WC EG: wandhängende weiße WC-Schale mit weißer Kunststoffbrille und Unterputzspülkasten, Handwaschbecken (Kaltwasser)
- Küche bzw. Küchenbereich: Kalt- und Warmwasseranschluss, Ablauf
- Terrasse/Garten: ein Kaltwasserhahn (selbst entleerend, frostsicher)
- Keller: Waschmaschinenanschluss und Ablauf im Technikraum/Waschküche, ein Wirtschaftsbecken
- Allgemeines:
  - Kaltwasserversorgung durch die Gemeinde Enns mit eigener Wasseruhr
  - Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Enns

11. HEIZUNG/WARMWASSER

- Heizsystem: Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher (versorgt auch die Küche), Wärmeabgabe über Fußbodenheizung, Steuerung im Wohnbereich über Raumthermostat, die Heizzentrale befindet sich im Technikraum/Keller. Das Außengerät der Wärmepumpe befindet sich bevorzugt auf der Garage.
- Thermische Solaranlage: zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung ca. 4 m^2 Kollektorfläche auf dem Dach.

12. ELEKTROINSTALLATION

- Versorgung: Die Gebäude werden an das Leitungsnetz der NETZ OÖ (ein Unternehmen der Energie AG Oberösterreich) angeschlossen. Der Lieferant der elektrischen Energie ist vom Hauseigentümer – nach Bezug - frei wählbar. Jedes Haus erhält eine eigene Versorgung, der Stromzähler befindet sich bevorzugt im Kellerbereich.
- Je Haus: Hausverteiler (vorzugsweise im Keller oder in der Diele) mit Fehlerstrom-Schutzeinrichtung und Leitungsschutzschalter für die einzelnen Stromkreise. Alle Leitungen im Wohnbereich werden in Rohren „unter Putz" geführt.
  - Kabel-TV: ein Anschluss im Wohnzimmer ist vorhanden, Leerverrohrung zum Schlafzimmer und den Kinderzimmern (so vorhanden)
  - Hauseingang:
    Klingel vor der Hauseingangstüre
    Stromauslaß für die Außenbeleuchtung
  - Terrasse: 1 Lichtauslass (Wand) mit Schalter, 1 Feuchtraumsteckdose
  - Garage: Beleuchtung und Steckdose (Leitungen „Aufputz"), elektrischer Torantrieb mit Funkfernbedienung
- Eine genaue Beschreibung mit der elektrischen Ausstattung für jedes Haus finden Sie als Anhang zu diesem Dokument und ist daher Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

BAU- UND AUSSTATTUNGS-BESCHREIBUNG

13. TÜREN

- Hauseingangstüre in Kunststoff: ohne Glasfüllung mit Schließzylinder, Stocklichte mindestens 90/200 cm, Dämmung entsprechend der Klimakategorie bzw. laut Energieausweis
- Türe im Keller bzw. Garage: Ausführung in Metall (auf Metallzarge)
- Ausführung Türen Wohnbereich: Holztüren mit „Wabenfüllung“ Stocklichte 80/200 cm, glatt, weiß lackiert, versetzt in weiße Holzfertigzargen. Drückerbeschläge aus Edelstahl.
- Garagentor: Stahlkipptor, elektrischer Antrieb

14. FERTIGPARKETT

- Echt-Holz, Eiche Natur: versiegelt, verklebt verlegt, 2-Schichtparkett laut Vorlagemuster, inklusive Sockelleisten, vorgesehen laut Plan in folgenden Räumen:
  - Wohnräume, Küchen- Essbereich, Zimmer, Schlafzimmer, Vorraum OG

15. KERAMISCHER BELAG

- strapazierfähiger keramischer Bodenbelag laut Vorlagemuster (~ 30 x 60 cm), verlegt inklusive Sockelleisten, teilweise Silikonfugen (Wartungsfugen!), vorgesehen laut Plan in folgenden Räumen:
  - EG: Diele, Garderobe, Stiege in das OG
  - OG: Abstellraum

16. FLIESEN (Wände und Böden)

- Großformatig laut Vorlagemuster (Boden ~ 31 x 31 cm, Wand ~ 30 x 60 cm, ohne Dekor, verschiedene Farbvarianten stehen zur Auswahl. Teilweise Silikonfugen (Wartungsfugen!) z. B. zwischen Boden- und Wandfliese; verlegt (Böden und Wände) in folgenden Räumen:
  - Badezimmer: Wandverfliesung „raumhoch“ Dusche: Im Bodenbereich der Dusche werden entweder besonders rutschsichere Fliesen (kleinformatig) verlegt oder eine

SYMBOLFOTO

SYMBOLFOTO

BAU- UND AUSSTATTUNGS-BESCHREIBUNG

bodenebene fertige Konstruktion eingebaut. Badewanne: Der Wannenträger wird entsprechend der Wand verfliest, teilweise mit Silikonfugen (Wartungsfugen!) ver sehen, z. B. im Übergang zur Boden- bzw. Wandverfliesung.

- WC im EG: Wandverfliesung „raumhoch", ebenso teilweise mit Silikonfugen (siehe oben)

17. MALERARBEITEN

- Wohnbereich und Stiegenhaus zum OG: Decken sind verfugt und gespachtelt. Die verputzen Wände und die Decken werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.
- Keller und Stiegenhaus zum Keller: Außenwände und Decke: weiße Dispersion

18. WEITERE AUSSTATTUNG

- Garten: Ausmaß laut Plan bzw. Verkaufsunterlagen, weitgehend eingeebnet, mit leichtem Gefälle, humusiert (vorhandener Mutterboden), nicht begrünt, nicht eingefriedet
- Vorplatz, Zugang: laut Plan, asphaltiert
- Vorgarten: laut Plan, humusiert, nicht begrünt

19. SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche und Änderungen der Ausstattung sowie Grundrissänderungen sind grundsätzlich möglich, sofern diese technisch durchführbar sind, behördliche Vorschriften eingehalten werden, dem architektonischen Konzept nicht widersprechen und die Bauabwicklung nicht beeinträchtigt wird. Änderungen, die der Baubehörde angezeigt werden müssen, können Mehrkosten (Planung, Einreichung, Gebühren usw.) verursachen. Änderungen des Grundrisses besprechen Sie bitte mit uns, Sonderwünsche/Änderungen dann direkt mit den jeweiligen Professionisten. Änderungen bei den Zwischenwänden im jeweiligen Haus (das Versetzen, Erweitern oder auch das Weglassen) lösen für den Eigentümer seitens der Baufirma keine Mehr- oder Minderkosten aus, so die Wände noch nicht errichtet wurden. Eine Vergrößerung von verfliesten Räumen (Bad, WC) kann einen Mehraufwand und somit einen Aufpreis verursachen. Eine Liste mit den am Bau beteiligten Unternehmen erhalten Sie spätestens zum Baubeginn. Eventuelle Aufpreise werden dann von den jeweiligen Gewerken direkt mit dem Hauseigentümer verrechnet. Für die von der kaufenden Partei beauftragten Sonderwünsche übernimmt die verkaufende Partei keine Gewährleistung.
Gewährleistungsansprüche sind direkt bei den entsprechenden Professionisten geltend zu machen.

20. ZUSATZLEISTUNGEN

- Im Kaufpreis sind folgende Leistungen enthalten:
  - Der Grundanteil und die Garage
  - Alle Gebühren/Abgaben betreffend die Baubewilligung, behördliche Abnahmen und eventuelle Kosten für einen Geometer
  - Sämtliche Anschlussgebühren für Wasser,

BAU- UND AUSSTATTUNGS-BESCHREIBUNG

Kanal, Strom (auf Basis der Einreichplanung bzw. beiliegender Elektrobeschreibung)
- ein Anschluss für Kabel-TV (Abo mit dem Kabelbetreiber ist nicht verpflichtend), zusätzliche Anschlüsse im Haus als Sonderwunsch

• Im Kaufpreis sind nicht enthalten:
- Festnetz-Telefonanschluss
- Die mit dem Kauf verbundenen Nebenkosten sowie etwaige Kosten für eine Finanzierung bzw. Darlehensaufnahme
- Sonderwünsche

21. BETRETEN DER BAUSTELLE

Das Betreten der Baustelle vor Übergabe der Häuser ist grundsätzlich gesetzlich verboten (Unfallverhütung, Haftung für Schäden usw.). Unvermeidliche Besichtigungen des Eigentümers (z. B. in Verbindung mit Sonderwünschen) sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen des ausführenden Unternehmens möglich.

22. ÜBERGABE

Der Übergabetermin wird Ihnen rechtzeitig schriftlich mitgeteilt. Ein Übergabeprotokoll wird erstellt und etwaige Mängel und die relevanten Zählerstände (Strom, Wasser) zum Übergabetag darin festgehalten. Das Haus wird „bauendgereinigt" übergeben.

23. WICHTIGE HINWEISE

• Rohbaumaße: die in den Plänen angegebenen Maße sind Rohbaumaße (d. h. ohne Verputz), für Einrichtung und Möblierung sind Naturmaße zu nehmen.
• Außenwände: Möbel und dergleichen dürfen nicht direkt an Außenwänden platziert werden (Abstand > 10 cm).
• Haarrisse: Das Auftreten von Haarrissen ist aufgrund von Setzung, Materialschwund etc. unvermeidbar und ist laut ÖNORM - bis zu einer gewissen Toleranzgröße – kein Mangel.
• Silikonfugen: (oder auch Acrylfugen) sind „Wartungsfugen" und müssen vom Eigentümer regelmäßig kontrolliert und gegebenenfalls erneuert werden, um die Dichtheit zu gewährleisten.
• Eingebaute Geräte, bewegliche Teile: wie auch Schlösser, Fenster, Sanitärausstattung usw., unterliegen bestimmten Wartungsintervallen um den Garantieanspruch zu gewährleisten.
• Flachdach: regelmäßige Kontrolle zwecks unerwünschtem Bewuchs und freiem Wasserablauf usw.
• Abweichungen von den Plänen und dieser Ausstattungsbeschreibung, die keine Wertminderung des Objektes bedeuten, bleiben vorbehalten. Vor allem wenn Sie aus technischen Gründen oder sachlich gerechtfertigt oder durch Auflagen von Behörden erforderlich sind.
• Dem Bauträger steht es frei, eine gleichwertige oder eine höherwertige Ausstattung als in dieser Beschreibung angeführt, auszuführen.
• Für Maßtoleranzen, Oberflächenstrukturen und die technische Ausführung insgesamt gelten die einschlägigen Ö-Normen als vereinbart.

AUSSTATTUNGS-BESCHREIBUNG ELEKTRO

Wohnbereich/Kochen:
3x Deckenlichtauslass
1x Wandlichtauslass direkt ohne Schalter
2x Wechselschalter
2x Ausschalter
4x 1fach Steckdose
3x 2fach Steckdose
1x Steckdose Kühlschrank
1x Steckdose Geschirrspüler
1x Steckdose Dunstabzug
1x E-Herdanschluss
1x TV samt Internet
1x Raumthermostatauslass für FBH
1x Rauchwarnmelder

Diele/Garderobe:
2x Deckenlichtauslass
1x Bewegungsmelder
2x 1fach Steckdose
1x Klingeltaster vor Haustüre

Generell:
Leerschlauch für elektr. Rollo an allen Fenstern

Vorraum:
1 x Deckenleuchte
1 x Bewegungsmelder
1 x 1fach Steckdose

WC:
1x Deckenlichtauslass
1x Ausschalter
Stiegenaufgang:
1 x Wandleuchte
1 x Bewegungsmelder

Bad:
1x Deckenlichtauslass
1x Wandlichtauslass direkt ohne Schalter
1x Ausschalter
1x 2fach Steckdose

Schlafzimmer:
1x Deckenlichtauslass
1x Wechselschalter
3x 1fach Steckdose
1x TV Leerdose
1x Rauchwarnmelder

Kinderzimmer 1:
1x Deckenlichtauslass
1x Ausschalter
3x 1fach Steckdosen
1x 2fach Steckdose
1x TV Leerdose
1x Rauchwarnmelder

Kinderzimmer 2:
1x Deckenlichtauslass
1x Ausschalter
3x 1fach Steckdosen
1x 2fach Steckdose
1x TV Leerdose
1x Rauchwarnmelder

Abstellraum:
1x Wandlichtauslass
1x Ausschalter

Kellerstiege:
1 x Wandlicht
1 x Schalter AP

Keller:
2x Deckenlichtauslass
2x Ausschalter AP
2x Steckdose AP

Technikraum/Waschküche:
1x Deckenlichtauslass
1x Ausschalter AP
1x 1fach Steckdose AP
1x Steckdose Waschmaschine AP
1x Steckdose Trockner AP
1x Hauptverteiler

Außenbereich:
1x Außenfühler Heizung
1 x Anschluss der vorinstallierten Fertiggarage 230 V
1 x Auslass Außenwandleuchte

Terrasse:
1x Wandlichtauslass
1x Ausschalter
1x Feuchtraum UP Steckdose

Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gemäß § 5 Absatz 3 Maklergesetz weisen wir hiermit darauf hin, dass zw. ZEININGER IMMOBILIEN GmbH und dem Bauträger ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Für nähere Auskünfte bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen natürlich jederzeit unverbindlich und kostenlos zur Verfügung. Alle Einheiten ausgestattet gem. Bau- und Ausstattungsbeschreibung (ohne Möblierung oder sonstiger in Plänen eingezeichneter Einrichtung). Alle grafischen Darstellungen sind symbolhaft (Symbolgrafik) zu verstehen und geben die Wirklichkeit nur andeutungsweise wieder - die tatsächliche Ausführung kann aufgrund von behördlichen Auflagen und technischen Erfordernissen maßgeblich abweichen. Druckfehler, Änderungen und Irrtümer vorbehalten.