

---

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

---

## BELAGSFERTIG



Stand 14.07.2022

---

**Bauträger** Progressio Beteiligungs GmbH  
Penzendorf 25  
4552 Wartberg an der Krens

**Projekt** Benedikt Kremsmünster  
Baulos 2  
Aspergmairstraße, Kremsmünster

## GRUNDLAGEN

---

Verkaufspläne Stand 14.07.2022

## ALLGEMEINFLÄCHEN

---



### ZUFAHRT

**Gehwege und Fahrwege** Asphaltbelag oder Betonsteinpflaster in Splittbett, Fugen gesandet, kein Leistenstein. Im Bereich der Fahrwege obliegt es dem Bauträger auch Rasengittersteine oder einen befahrbaren Schotterrasen einzubauen.

**Grünflächen** Die Außenanlagen, ausgenommen die Allgemeinflächen, werden als einfache Grünflächen, humusiert inkl. besämt, ausgeführt. Sträucher, Büsche, Bäume, Leistensteine, Zäune und Geländer sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

**Kinderspielplatz** Ein gesonderter Spielplatz wird nicht errichtet.

**WOHNHÄUSER****KELLER**

**Bodenbelag** Betonbodenplatte ohne Fußbodenaufbau.

**Wände** Trennwände, sofern vorhanden, Stahlbetonwände schalrein unverputzt oder Ziegelwände verputzt oder Trockenbauwände nicht gespachtelt jeweils ohne Anstrich.

**Decke** Stahlbetondecke schalrein unverputzt und ohne Anstrich.

**Türen** Stahlzargen als Eck- oder Umfassungs- oder Blockzargen mit Türblättern aus Blech. Kellerraumtüren nicht enthalten.

**STIEGENHAUS**

**Bodenbelag** Tritt- und Setzstufe in Rohbeton schalrein ohne Belag für spätere Belagsaufbringung gerichtet.  
*Für den Belag werden 15mm Aufbauhöhe berücksichtigt.*

**Wände** Untergeschoß: Stahlbetonwände schalrein unverputzt oder Ziegelwände verputzt oder Trockenbauwände nicht gespachtelt jeweils ohne Anstrich.

EG und OG: Stahlbetonwände schalrein, oder mit Dämmung laut bauphysikalischem Erfordernis inkl. GK-Platte nicht gespachtelt oder Gipskartonständerwände nicht gespachtelt jeweils ohne Anstrich.

**Decke** Stahlbeton schalrein oder Ziegeldecke unverputzt.

**Geländer und Handläufe** Ist in der Ausbaustufe belagsfertig nicht enthalten.



**ERD- & OBERGESCHOSS**

- Bodenbelag** Ist in der Ausbaustufe belagsfertig nicht enthalten.  
Fußbodenaufbau samt Fußbodenheizung enthalten.  
*Für den Belag werden 15mm Aufbauhöhe berücksichtigt.*
- Wände** Außenwände und tragende Innenwände: Beton schalrein oder Ziegelwand verputzt ohne Anstrich.
- Wohnungstrennwände: Stahlbetonwände schalrein mit Dämmung laut bauphysikalischem Erfordernis inkl. GK-Platte nicht gespachtelt oder Ziegelwände verputzt ohne Anstrich.
- Nicht tragende Innenwände: Gipskartonständerwände (einfach beplankt), nicht gespachtelt und ohne Anstrich.
- Decke** Betondecke schalrein oder Ziegeldecke.
- Abdichtung** Alternativabdichtung in den Sanitärräumen ist in der Ausbaustufe belagsfertig nicht enthalten.
- Innentüren** Ist in der Ausbaustufe belagsfertig nicht enthalten.
- Fensterkonstruktionen** Kunststofffenster innen und außen weiß.  
Verglasung gem. Energieausweis (0,6W/m<sup>2</sup>K).  
Öffenbare Terrassentüren und Fenster werden mit Dreh-Kippbeschlägen ausgestattet.  
Bodenhohe Fenster im Obergeschoß sind zweigeteilt (unten Fixverglasung als Absturzsicherung und oben Fenster mit Dreh-Kippbeschlag)  
Außenliegende Aluminiumvorsatzschale gemäß Option 10 lt. BAB Zusatzausstattung in RAL Farbton lt. Bauträger/Architekt.
- Innenfensterbänke** Ist in der Ausbaustufe belagsfertig nicht enthalten.
- Terrasse** Schotterfläche als Untergrund. Ein Belag ist nicht enthalten.  
Trennwände, wenn vorhanden, werden als aufgesetzte Holz-/Metallkonstruktion mit Sockelkonstruktion nach Wahl des Bauträgers ausgeführt.

**FASSADE**

**Außenwand-  
verkleidung** Ziegelmassivbauweise und Vollwärmeschutzverbundsystem mit einer Dämmstärke lt. Vorgabe Energieausweis samt Reibputz. Die Farbgestaltung erfolgt nach Farbkonzept des Architekten/Bauträgers.

*Optional sind gegen Aufpreis andere Farben in Abstimmung mit dem Bauträger, Architekten und dem Bebauungsplan erhältlich. Glasvordach ist optional erhältlich.*

**Hauseingangstüren** Holz-Alu oder Aluminiumtüre (nach Wahl Bauträger) weiß seidenmatt beschichtet oder in Fensterfarbe, gefalzt, außen Knauf, innen Drücker. Glasausschnitt.



**Sonnenschutz** Unterputzraffstorekästen werden an allen Fenstern, außer Badezimmer und WC, projektiert und ausgeführt. Diese Kästen werden mit einer Elektroleerverrohrung ausgestattet. Schalter samt Verkabelung ist nicht enthalten. Laut Energieausweis ist an allen Fenstern und Fenstertüren im Erdgeschoss ein Sonnenschutz erforderlich. Der Sonnenschutz ist durch den Käufer individuell als Zusatzleistung zu ordern oder vom Käufer einbauen zu lassen, die Farbgebung (Vorgabe durch Bauträger) ist für alle gleich zu wählen.

**Außenfensterbänke** Aluminium beschichtet – Farbe gem. Farbkonzept des Bauträgers.

**Verblechungen** Verblechungen in Aluminium beschichtet, gemäß Farbkonzept laut Bauträger.

**Dachabdichtung** Flachdachaufbau mit 2-lagiger Elastomere Bitumenabdichtung mit Kiesbelag oder beschieferter Bahn.

## SCHLIESSANLAGE

---

Schließzylinder mit 3 Schlüsseln für die Hauseingangstür.

## GEBÄUDETECHNIK

---

Erste Löschhilfen, Löscheinrichtungen und technische Ersatzmaßnahmen sind nicht enthalten.

## ELEKTROAUSSTATTUNG

---

- Keller** Jeder Raum erhält einen Lichtauslass samt Schalter sowie eine Steckdose für z. B. Anschluss einer Gefriertruhe oder dergleichen. Die Installation erfolgt „Auf Putz“.
- Vorraum** 1 Deckenauslass mit Wechselschalter  
2 Steckdosen
- WC** 1 Deckenauslass mit Wechselschalter
- Abstellraum** 1 Deckenauslass mit Schalter  
1 Steckdose
- Küche** 1 Deckenauslass mit Schalter  
4 Steckdosen Arbeitsfläche  
1 Steckdose Kühlschrank  
1 Steckdose Geschirrspüler  
1 Steckdose Dunstabzug (Umluft)  
1 Auslass E-Herd
- Wohnen / Essen** 2 Deckenauslässe mit Schalter  
5 Steckdosen  
Leerverrohrung für Telefon und TV Antennen
- Vorraum ins OG** 1 Deckenauslass mit Wechselschalter
- Zimmer im OG** je 1 Deckenauslass mit Schalter  
je 3 Steckdosen
- Bad** 1 Deckenauslass mit Schalter  
1 Wandanschluss mit Schalter  
1 Steckdose Waschmaschine  
1 Steckdose beim Waschbecken
- Rauchmelder** Es wird ein Rauchmelder je Wohnraum übergeben.
- Internet** Es wird vom Versorgungsunternehmen eine Leitung in der Straße verlegt. Die Anbindung ist optional möglich und direkt abzuklären.

**HKLS AUSSTATTUNG WOHNUNG**

**Allgemeines** Zählungen Wohnhaus  
Je Haus – Kaltwasser

Die Warmwasseraufbereitung sowie die Heizung erfolgen mittels Wärmepumpe. (Typ: Wolf BWL-1S-07/203V oder gleichwertig). Inneneinheit und Warmwasserspeicher im Abstellraum. Einzelheizung je Einheit.

**Beheizung** Die Beheizung der Wohnflächen erfolgt über Fußbodenheizungen.

**WC Ausstattung** Ist in der Ausbaustufe belagsfertig nicht enthalten.  
Mechanische Entlüftung ist nicht vorgesehen.

**Badezimmer-  
ausstattung** Sanitärausstattung ist in der Ausbaustufe belagsfertig nicht  
enthalten.

Rohinstallation gerichtet für bodenebene geflieste Dusche  
90x90cm.

*Anmerkung: Eine Rohbauabdichtung und eine Schwelle beim Eingang entsprechend ÖNorm sind im Leistungsumfang nicht enthalten. Es wird vereinbart, dass entgegen der ÖNorm keine Rohbauabdichtung und keine Schwelle beim Eingang ausgeführt wird. (Begründung: Sollte ein Feuchtigkeitsschaden auftreten, ist dieser schneller erkennbar und damit schneller behebbar und das Gesamtausmaß der Durchfeuchtung geringer. Bei Ausführung einer solchen Abdichtung lt. Norm kann eine Undichtheit nicht festgestellt werden und es muss sich der ganze Fußbodenaufbau mit Wasser füllen, bevor ein Schaden erkennbar wäre).*

**Waschmaschine** Für einen Waschmaschinenanschluss ist die Verrohrung  
vorgesehen.

## **STELLPLÄTZE**

---

Jede Einheit erhält 2 Stellplätze. Gemäß Lageplan werden diese Stellplätze als Carport oder freie Stellplätze ausgeführt.

Carports: Diese werden in Holzbauweise oder Stahl errichtet. Die Dacheindeckung erfolgt mittels Folie oder Trapezblech (nach Wahl des Bauträgers).

Freie Stellplätze: Asphaltbelag oder Betonsteinpflaster in Splittbett, Fugen gesandet, kein Leistenstein.

## **ALLGEMEINES**

---

### **BAU- UND AUSSTATTUNGSBECHREIBUNG**

Was in der Baubeschreibung nicht angeführt ist, wird nicht geliefert bzw. geleistet. Allfällige Änderungen der Ausführungen oder der Ausstattungen, begründet durch technische Erfordernisse oder behördliche Vorschriften, soweit sie keine Verschlechterung der Ausstattung bewirken und soweit sie die Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

### **PLANUNGSGESPRÄCH, GRUNDRISSÄNDERUNGEN**

Jeder Käufer kann bis zu 2 Stunden für ein Beratungs-, Änderungs- und Ausstattungsgespräch kostenlos in Anspruch nehmen.

Kleine Änderungen, die im Zuge dieses Gespräches gemacht werden können (z.B. Versetzen von Wänden, Türen etc., sofern sie vom Baufortschritt her noch möglich sind), sind einmalig beim Planungsgespräch enthalten.

Sämtliche weitere Planänderungen sind Sonderwünsche und mit Kosten verbunden.

In der Regel sind tragende Wände, Stiegen, Installationsschächte sowie Fenster und Wohnungs- bzw. Hauseingangstüren in ihrer Lage unveränderbar.

Bei Änderungen an nichttragenden Wänden ist sicherheitshalber das Einvernehmen mit der Heizungsfirma herzustellen, um eine eventuell erforderliche, allenfalls mit Kosten verbundene Neuberechnung der Heizkörperdimensionierung zu veranlassen.

### **SONDERWÜNSCHE**

Änderungen auf Wunsch des Käufers sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baufortschritts bewirken bzw. noch möglich sind, nicht im Widerspruch zu behördlichen Bestimmungen oder Auflagen stehen und vorher das schriftliche Einverständnis des Projektleiters eingeholt wird.

Gesetzliche Grundlagen müssen bei Ausführung von Sonderwünschen berücksichtigt und eingehalten werden.

Für Sonderwünsche, die vom Käufer beauftragt werden, kann keine Haftung übernommen werden.

Die Beauftragung des Sonderwunsches, die Bedingungen, Ausführung und Haftung sind zwischen Käufer und der ausführenden Firma zu regeln. Die ausführende Firma erstellt ein Angebot über die Mehrleistungen. Dieses muss schriftlich beauftragt werden (samt Durchschlag an die Projektleitung).



Die Veranlassung, Kostentragung und Koordinierung ist vom Käufer durchzuführen.

Wird ein Sonderwunsch beauftragt erhält die ausführende Firma eine Vergütung der Standard-Ausführung. Der zusätzliche Differenzbetrag zur Standard-Ausführung ist vom Käufer zu bezahlen.

Haben Sonderwünsche eine einmalige Änderung von Bauplänen zur Folge wird eine Koordinations- und Änderungspauschale von € 350,- exkl. MwSt fällig. Darüber hinaus gehende Änderungen werden nach tatsächlichem Stundenaufwand verrechnet. Werden Änderungen während der Bauphase abgewickelt entsteht für den Mehraufwand der Bauleitung eine Aufwandspauschale von € 350,- exkl. MwSt.

Stundensätze Techniker € 140,- je Stunde, Baumeister/Fachingenieure € 180,- je Stunde, Fahrtzeit € 80,- je Stunde, Km Geld € 0,45 je km, Weitere Nebenkosten werden nicht verrechnet (Pläne plotten, Kopien etc. im üblichen Ausmaß).

Die Leistungen müssen vor Durchführung schriftlich beauftragt werden.

Aufgrund von diversen Themen betreffend Abrechnung, Haftung und Bauzeitplan können Sonderwünsche vor der Übergabe nur mit Firmen aufgeführt werden, die bereits vom Bauträger mit der Bauausführung beauftragt wurden. Fremdfirmen dürfen erst nach Übergabe beschäftigt werden.

Bei Bestellung von Sonderwünschen ist zu beachten, dass eine Änderung mehrere Gewerke betreffen kann (z.B.: Mehraufwendungen beim Maler durch nachträglich gestemmte Schlitze).

## **ALLGEMEINES ZUM NEUBAU**

- Raumhöhen**    Raumhöhe im Erd- und Obergeschoß beträgt ca. 2,6m, im Keller ca. 2,2m.  
Es können die Raumhöhen teilweise aufgrund von Unterzügen und abgehängten Decken unterschritten werden.
- Böschungen**    Es besteht kein Anspruch auf Ebenheit des Grundstückes. Die Gartenfläche wird nach Möglichkeit flach geneigt ausgeführt. Im Bereich der Grundgrenze oder Nutzungsgrenzen kann es zu Böschungsausbildungen kommen, um Niveauunterschiede auszugleichen.
- Allgemeines**    Jedes neu errichtete Gebäude benötigt Zeit zum Austrocknen als auch zum Setzen.  
Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden muss gewährleistet werden. Insbesondere durch mangelhaftes Lüften und Heizen kann Feuchte entstehen, die den in der Luft befindlichen Pilzsporen einen besseren Nährboden bieten.
- Raumlüftung**    Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen (Heizen, Lüften)  
Keinesfalls ist es empfehlenswert die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren, da dadurch die Abgabe der in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit unterbunden bzw. verzögert wird.
- Schwind- und Setzungsrisse**    Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung. Infolge dieser Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten. Diese stellen eine normale Erscheinung dar, sind lt. ÖNorm zulässig und stellen keinen Mangel dar.

- Fugen** Silikonfugen sind Wartungsfugen und sollten mind. alle drei Jahre erneuert werden.
- Fotos** Sämtliche Fotos sind Symbolfotos und erheben keinen Rechtsanspruch auf Umsetzung.
- Einbaumöbel** Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen zulässig sind und Putzstärken sowie Verfließungen in den Plänen nicht ausgewiesen werden. Wandverbauten an Außenwänden können eine Störung des Klimahaushaltes bewirken, was die Bildung von Schimmelpilzen an der Wandoberfläche zur Folge haben kann. Es ist daher für eine entsprechende Konvektion hinter Einbaumöbel zu sorgen. Möbel sollen nicht direkt an Außenwänden aufgestellt werden. Bei Montage von Gegenständen an Schallschutzwänden sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, dass der Schallschutz gewährleistet bleibt.
- Bodenbelagsstärke** Bodenbelagsstärken müssen mind. 4 Wochen vor Estrichherstellung bekannt gegeben werden, ansonsten wird vom Bauträger eine Belagsstärke (samt Kleber) von 1,5 cm berücksichtigt.
- Verbaute mechanische / elektrische Geräte** Wir weisen darauf hin, dass verbaute mechanische/elektrische Geräte Wartungs- und Serviceintervallen unterliegen. Werden diese nicht eingehalten erlischt jeglicher Garantieanspruch, somit können Schäden und Folgeschäden nicht als Mangel angesehen werden.

## **BETRETEN DER BAUSTELLE**

Vor der Haus-/Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt für Eigentümer/Käufer auch wenn diese Sonderwünsche ausführen lassen wollen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer/Käufer selber für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur mit Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung möglich.

## **WOHNBAUFÖRDERUNG**

Wir weisen darauf hin, dass zur Beantragung einer Förderung eine Photovoltaikanlage (zusätzlich zur Wärmepumpe) ausgeführt werden muss.

## **LEITUNGEN UND KANÄLE**

Je nach den Gegebenheiten im Lageplan ist ein Anschluss- bzw. Putzschacht (Regen- und Schmutzwasserkanalisation) für mehrere Grundstücke bzw. Wohneinheiten gemeinsam zu errichten. Teilweise werden diese Kanäle in Kanäle der Nachbargrundstücke eingebunden und abgeleitet. Weiters können je nach den Gegebenheiten im Lageplan Wasser-, Strom- und Gasleitungen über das von Ihnen erworbene Grundstück verlaufen.

Diesbezüglich wird zwischen den betroffenen Grundstücken bzw. deren Eigentümern ein Leitungsrecht vereinbart. Der jeweilige Käufer ist zur Duldung dieser Kanäle und Leitungen verpflichtet, wobei der Käufer damit einverstanden ist, dass die Kanäle fallweise überprüft und

in Stand gehalten und falls nötig erneuert werden können, und zu diesem Zweck die betreffenden Grundstücke auch betreten werden dürfen. Sollten Reparaturen oder Wartungen erforderlich sein, sind die diesbezüglichen Kosten zwischen den Eigentümern der betreffenden Grundstücke im Verhältnis der tatsächlichen Nutzung aufzuteilen. Der Käufer verpflichtet sich nach Aufforderung durch den Bauträger, entsprechende Dienstbarkeiten einzuräumen, der diesbezüglichen Einverleibung im Grundbuch zuzustimmen und die erforderlichen Verträge grundbuchsfähig zu unterfertigen.

Falls nachträglich bauliche Änderungen vorgenommen werden sollten, muss ein gleichwertiger Zustand wiederhergestellt werden.

Diese Kanäle und Leitungen sind im Einreichplan ersichtlich.

