



Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Otto-Teufelberger-Straße, 4600 Wels

Reihenhäuser in Holzriegelbauweise



BAUVORHABEN & ANSPRECHPARTNER

Projekt:

Augarten

Otto-Teufelberger-Straße
4600 Wels

Einheiten:

36 Reihenhäuser

Reihen:

REIHE A - 11 RH
REIHE B - 9 RH
REIHE C - 8 RH
REIHE D - 8 DH

Bauherr / Planung

Beratung und Vertrieb

Compact Immobilien GmbH

Zeininger Immobilien GmbH

Humboldtstraße 41, 4020 Linz
+43 732 66 72 91-0
office@compact.at

Flora Krenmayr
Harrachstraße 4, 4020 Linz
+43 664 511 9882
krenmayr@zeininger.immobilien

Tizian Röckl, B.Sc.
Harrachstraße 4, 4020 Linz
+43 664 9272 515
roeckl@zeininger.immobilien

PROJEKTBE SCHREIBUNG

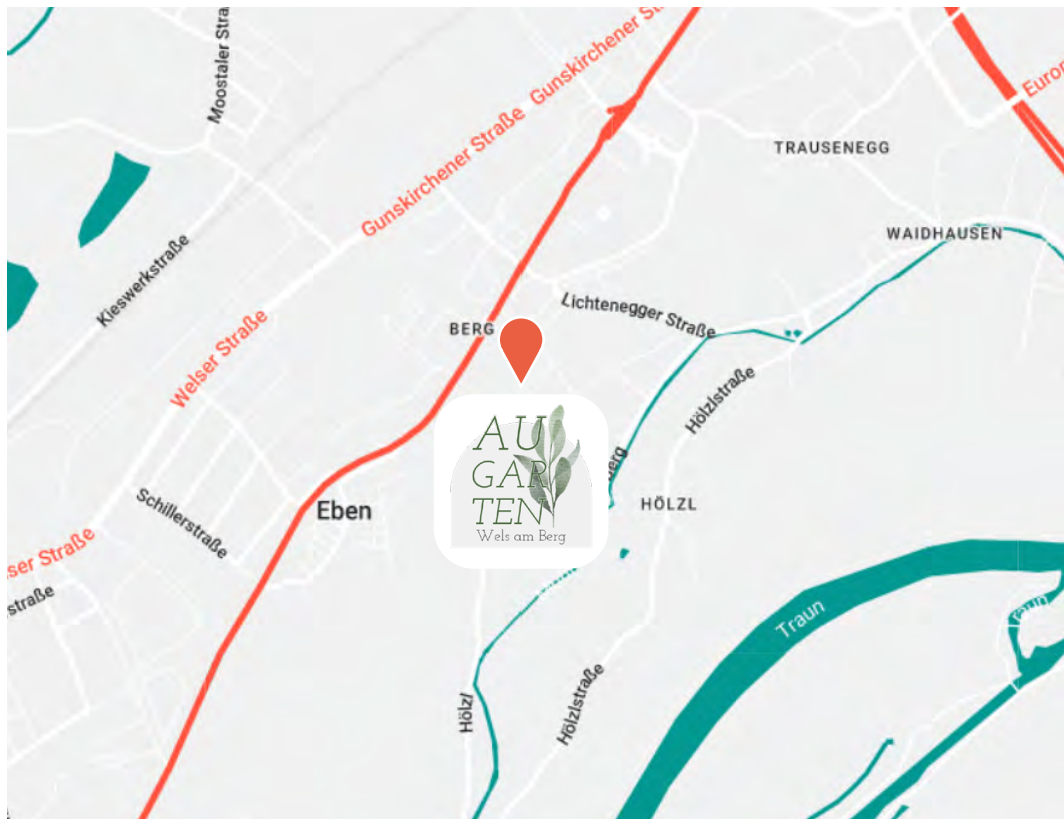
Moderner Lebensstil – Stadtkomfort und Natur!

Willkommen in der lebenswerten Stadt Wels, wo Ihr zukünftiges Zuhause bereits auf Sie wartet. In diesem bemerkenswerten Wohnprojekt trifft zeitgemäße Architektur auf wohnlichen Komfort. Insgesamt wurden hier 36 hochwertige Reihenhäuser in moderner Holzriegelbauweise realisiert. Sie punkten durch großzügige Flächen, erlesene Parkettböden und einladende Terrassen – ideal für Familien und Berufstätige.

Dank der modernen Bauweise genießen Sie ein angenehmes Wohnklima und profitieren von einer energieeffizienten Lebensweise. Jedes Reihnhaus bietet zudem einen privaten Parkplatz und einen gepflegten Garten, was für zusätzlichen Komfort sorgt. Die erstklassige Lage verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Lebendigkeit und wird durch eine ausgezeichnete Infrastruktur verstärkt.

Energiestandard:

zwischen $HWB_{SK}: 32 f_{GEE}: 0,75$ und $HWB_{SK}: 42 f_{GEE}: 0,75$



BAUAUSSTATTUNG

Wände / Decken / Dach / Treppen

Aussenwände

Holzriegelbauweise gedämmt (Zellulose)

Zwischenwände

Tragende Innenwände je nach statischer Erfordernis in Holzriegelbauweise, nicht tragende Wände in Holzriegelbauweise (oder Gipskartonständerwände), Gipskarton beplankt, malerfertig bzw. gerichtet für Fliesen.

Fassade Holzverkleidung

geschlossene Holz (Nut und Feder) Verkleidung stehend inkl. Hinterlüftung, Material Tanne oder Fichte, oberflächenbehandelt (vorvergraut), Fassadenfarbe nach Wahl des Bauträgers.

Dach

Hauptdach - Satteldach: Steildach gedämmt (Holzkonstruktion) mit Ziegelddeckung, innen gipskartonbeplankt, malerfertig, sämtliche Spenglerarbeiten (Verblechungen, Regenrinnen etc.) in Aluminium beschichtet. (Farbe nach Wahl des Bauträgers).

Carport - Flachdach: Flach geneigtes Dach (Holz- bzw. Stahlkonstruktion), Folienendach oder bituminöse Dachhaut. Sämtliche Spenglerarbeiten (Verblechungen, Regenrinnen etc.) in Aluminium beschichtet. (Farbe nach Wahl des Bauträgers). Bei Reihe A gegen Aufzahlung.

Decke

Geschossdecken in Holz (Brettschichtholz) nach statischer Erfordernis, Raumhöhe mind. 2,50 m. (Aufenthaltsräume) Untersicht, Brettschichtholz in Sichtqualität.

Innenputz

Leichtbauweise mit beidseitiger Gipskartonbeplankung (oder Gipskartonständerwände), malerfertig für Aufenthaltsräume, bzw. gerichtet für Fliesen in Nassräumen.

Estrich

7 cm schwimmender Estrich samt 3 cm Trittschalldämmung und der erforderlichen wärmedämmenden Ausgleichsschüttung.

Treppen

INTERNE TREPPE:

Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen (Holzart nach Wahl des Bauträgers)

HANDLAUF:

Die Innenstiege wird mit einem einseitigen Handlauf (Ausführung nach Wahl des Bauträgers) ausgestattet.

Malerarbeiten

Wände und Decken

werden weiß gemalt

Zwischendecke

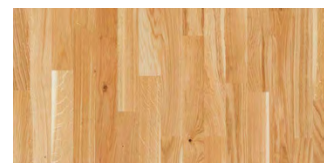
Untersicht Brettschichtholz

Bodenbeläge / Wandbeläge

Parkett

Es steht ein hochwertiger Echtholzparkettboden (versiegelt, inkl. Sockelleisten) in Eiche natur zur Verfügung.

Trittstufen der Treppen von EG ins OG mittels Parkettbelag, Setzstufen weiß.

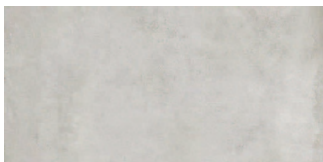
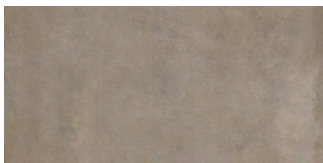


BAUAUSSTATTUNG

Fliesenbeläge

Vorraum, Bad, WC werden mit einem keramischen Belag (inklusive notwendiger Sockel- bzw. Eckkanteleisten) ausgestattet. Die Verfliesung in Bad und WC erfolgt nach Wahl des Bauträgers

Bodenfliesen: Format 30 x 60 cm



Wandfliese: Format 31 x 61 cm, weiß



Fenster / Türen

Fenster und Terrassentüren

Kunststoff-Alu-Fenster (verdeckte Beschläge) bzw. Türen mit 3-Scheiben-Wärmeisolierverglasung - innen weiß, Rahmen u. Flügelprofile mit außen flächenbündige Aluvorsatzschale (Farbe nach Wahl des Bauträgers), Dreh/Kipp-Beschlag bzw. teilweise Fixverglasung. Bodentiefe Elemente entweder als Fixverglasungen oder mit Kämpfer geteilt (unterer Fixteil mit absturzsicherer Verglasung lt. Önorm)

Kunststoff-Alu-Fenster, 3-Scheiben-Wärme-Isolierverglasung, zb. Marke Actual od.

gleichwertig:



Fensterbänke

außen Alu (Farbe nach Wahl des Bauträgers), innen Helopal Farbe weiß

Dachflächenfenster

Position, Größe und Ausführung lt. Plan bzw. lt. Bauträger. Sonnenschutz inkl.

Haustüre

einbruchshemmende Aluminiumhaustüre mit Edelstahlgriffstange, Farbe nach Wahl des Bauträgers

Innentüren

Standardmäßig qualitativ hochwertige Vollbautüren, Größe 80/200, mit Röhrenspaneinlage in weiß und glatter Oberfläche (inkl. weißen Holzumfassungszargen). Drückergarnituren in modernem Design, Edelstahl matt, in den Nassräumen mit WC-Beschlag.



BAUAUSSTATTUNG

Sonnenschutz

Raffstore

Sonnenschutz (Raffstore) ist optional gegen Aufzahlung möglich. Farbe nach Wahl des Bauträgers.



ZUR INFO: Bei Dachflächenfenster (lt. Plan) ist der Sonnenschutz im Kaufpreis enthalten.

Insektenschutz

Die Ausführung von Insektenschutz ist optional gegen Aufzahlung möglich.

Elektro

Elektroinstallation mit Schaltern und Steckdosen

Elektroinstallationen mit Schaltern und Steckdosen in reinweiß (Marke Busch-Jäger: futura linea oder glw.). Audio - Gegensprechanlage im Eingangsbereich.



ZUR INFO FÜR REIHE A: Die Leitungsführung und die Montage von Steckdosen und Schaltern im Carport erfolgt Aufputz.



Blitzschutz

Blitzschutz inklusive

Elektroausstattungsliste

WOHNEN / ESSEN

- 2 Decken-Lichtauslass + 2 Schalter
- 2 Schukodoppelsteckdose

- 3 Schukosteckdose
- 1 Antennen- und Telefonsteckdose (Leerverrohrung)

KÜCHE

- 1 Decken-Lichtauslass + 1 Schalter
- 3 Schukosteckdose 230V (Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstabzug)
- 2 Schukodoppelsteckdose
- 1 E-Herdauslass mit Anschlusskabel (400 Volt)

JE ZIMMER (KIZI)

- 1 Decken-Lichtauslass + 1 Schalter
- 4 Schukosteckdose
- 1 Antennen- und Telefondose (Leerdose mit Vorspann zu Übergabestelle)

ABSTELLRAUM

- 1 Decken-Lichtauslass + 1 Schalter
- 1 Schukosteckdose

BADEZIMMER (OG)

- 1 Decken-Lichtauslass + 2 Schalter
- 1 Lichtauslass bei Spiegel
- 2 Schukosteckdose 230V für Waschmaschine und Trockner
- 2 Schukosteckdose bei Waschbecken

WC (EG)

- 1 Decken-Lichtauslass + 1 Schalter

VORRAUM (EG)

- 1-2 Decken-Lichtauslass über Taster geschaltet
- 1 Audio-Gegensprechanlage und Auslass für Klingel bei Haustür
- 1 Schukosteckdose
- 1 Wohnungsverteiler
- 1 Wohnungsverteiler (UP) für Antennenanlage und Telefon

BAUAUSSTATTUNG

VORRAUM (OG)

- 1 Decken-Lichtauslass über Taster geschalten
- 1 Schukosteckdose

ist verpflichtend zu erwerben jedoch nicht im Kaufpreis enthalten.

TERRASSE (EG)

- 1 Wand-Lichtauslass + 1 Schalter im Wohnbereich
- 1 Schukosteckdose

EINGANGSBEREICH AUSSEN

- 1 Wand-Lichtauslass + 1 Schalter im Wohnbereich
- 1 Schukosteckdose

Heizung / Warmwasser

Erdgas - Brennwert - System (Fußbodenheizung)

Heizung und Warmwasseraufbereitung mittels Erdgas Brennwert System. Alle Wohnräume werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die am Heizkreisverteiler für jeden Raum getrennt regelbar ist. Ausgenommen sind Nebenräume wie Abstellraum, Speis, udgl.

Rauchmelder

Rauchmelder montiert (je Wohnraum)

Rauchmelder (batteriebetrieben) in allen Aufenthaltsräumen - ausgenommen Küchen - sowie Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen.

PKW-Stellplatz

1 PKW Stellplatz je Haus (Reihe A,B,C,D)

Jedes Haus verfügt über 1 Autoabstellplatz (Freistellplatz oder Carport lt. Plan), dieser

BAUAUSSTATTUNG

SANITÄR

Küche

alle Rohinstallationen für Geschirrspüler und Spülbecken

Bad (OG)

Rohinstallation für WC (Unterputzspülkasten), Waschbecken, Badewanne (lt. Plan), Waschmaschinenanschluss

WC (EG)

Rohinstallation für WC (Unterputzspülkasten) und Handwaschbecken

Sanitäre Einrichtungsgegenstände

BAD: Waschtisch 80x48 cm, weiß:
zb. Villeroy & Boch od. gleichwertig



BAD und WC: Einhandmischer für Waschtisch, chrom: zb. Hansa od. gleichwertig



Einbau-Badewanne 170x75 cm, weiß:
zb. Kaldewei od. gleichwertig
Brausegarnitur f. Badewanne, chrom:
zb. Hansa od. gleichwertig



Wannenfüll- und Brause-Einhandmischer, verchromt: zb. Kludi od. gleichwertig



WC: Spülungsbetätigungsplatte, weiß:
zb. Geberit od. gleichwertig



Wandtiefspül-WC, weiß:
zb. Laufen od. gleichwertig



WC: Handwaschbecken 40x35 cm weiß:
zb. Villeroy & Boch od. gleichwertig



ZUR INFORMATION: Die dargestellten sanitären Einrichtungsgegenstände sind Schaubilder, es können auch gleichwertige zur Ausführung kommen. Soweit technisch umsetzbar, ist es natürlich möglich, gegen einen Mehr- bzw. Minderpreis andere Sanitäreinrichtungsgegenstände als die im schlüsselfertigen Preis inbegriffene Standardausstattung zu wählen bzw. zu beauftragen.

BAUAUSSTATTUNG

AUSSENANLAGE

Einfriedung (Maschendrahtzaun)

Einfriedung mittels Maschendrahtzaun (lt. Plan, mit Gartentüre, H=100cm), diese wird Gartenseitig errichtet (ohne die Bereiche der Zufahrt und des Vorgartens), Farbe nach Wahl des Bauträgers

Hauszugang, Zufahrt, Freiparker (Asphalt)

Hauszugang, Zufahrt und Stellplatz im Freien: Asphalt bzw. teilweise Gittersteine

Eigengärten

Humus (kein gesiebter Humus) inkl. Besä-mung. Die weitere Gartengestaltung (z.B. Sichtschutz, Bepflanzung udgl.) fällt in die Verantwortung des künftigen Eigentümers. Durch das natürliche Gefälle des Geländes können in den Gärten und an den Grund-grenzen teilweise Böschungen verlaufen, diese werden nicht bepflanzt. Gefälle je nach Bodenbeschaffenheit, von den künf-tigen Eigentümern zu gestalten.

Traufenschotter als Abschluss zur Fassade

Ausführung eines Traufenschotterbandes mit Betonleistensteinen als Abschluss zur Fassade.

Frostsicherer Wasseranschluss

frostsicherer Wasseranschluss bei der Terrasse im EG

Terrassenbelag (Feinsteinzeug)

Die Terrassen (Flächen lt. Plan) werden mit Feinsteinzeug samt Unterkonstruktion ausgeführt. Standardmäßiger Niveauunter-schied FBOK innen zu Terrassenoberkante = ca. 2 cm.

Müllbox

Größe und Ausführung lt. Bauträger, Posi-tion lt. Plan

SONDERWÜNSCHE / ALLGEMEINES

Änderungswünsche

Plan-Besprechung / Änderungswünsche (nur bei Reihe C und D möglich)

Vor Baubeginn findet eine im Leistungsumfang inkludierte Besprechung der Änderungswünsche bei Compact statt (inkl. Planadaptierung und Angebot über Mehr- bzw. Minderleistungen).

Sonderwünsche innerhalb der Ausbaugewerke sind im Rahmen der technischen Möglichkeiten ebenfalls durchführbar, soweit sie termingerecht bekannt gegeben und mit den zuständigen Professionisten abgestimmt werden (hier ist je Gewerk ebenfalls eine Besprechung der Änderungswünsche inkl. Planadaptierung im Leistungsumfang enthalten). Die sich aus den Änderungswünschen ergebenden Mehr- bzw. Minderkosten werden direkt mit den ausführenden Unternehmen in Abstimmung mit Compact abgerechnet. Kontakte der von Compact beauftragten Professionisten werden abhängig vom Baufortschritt bekannt gegeben. Kosten für nicht in Anspruch genommene Standardausstattung werden rückvergütet.

Hinweis: Planänderungen, die über die im Leistungsumfang inkludierten Änderungen hinausgehen werden mit € 110,-- exkl. MwSt./Std. in Rechnung gestellt. Sind durch Ihre gewünschten Änderungen jedoch Eingriffe in die Statik erforderlich, muss eine statische Neuberechnung erfolgen, welche je nach Aufwand mit € 150,-- exkl. MwSt./Std. verrechnet wird. Ebenso werden bewilligungs- und anzeigepflichtige Änderungen am Haus/ander Wohnung pauschal mit € 500,-- exkl. MwSt. für behördliche Angelegenheiten (z.B. Austauschpläne, Gebühren etc.) in Rechnung gestellt. Sollte ein Wohnungs-

oder Hauswechsel innerhalb des Projektes stattfinden, so behalten wir uns vor die bis dahin entstandenen Kosten bzw. die Kosten für die Rückabwicklung (z.B. Planungs-, Verwaltungs-, Vertragserrichterkosten udgl.) zu verrechnen.

Sonderwünsche

Sonderwünsche sind möglich, bedürfen aber der Abstimmung mit dem Bauträger bzw. der Bauleitung. Die Gesamtarchitektur der Wohnanlage, Zwischen- und Endtermine, sowie Interessen anderer Eigentümer dürfen durch Sonderwünsche nicht beeinträchtigt werden. Aus Haftungsgründen sind bis zur Objektübergabe mit eventuellen Sonderwünschen ausschließlich die am Bau beschäftigten Professionisten zu beauftragen. Fremdfirmen sind nicht zulässig.

Allgemeines

Die planliche und visualisierte Darstellung gilt, soweit nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wird, nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Hierzu ist die Textbeschreibung der einzelnen Punkte lt. Bau und Ausstattungsbeschreibung maßgebend.

Die enthaltenen Visualisierungen des Wohnprojektes beruhen auf der Projekt-konzeption, unterliegen daher allfälligen Änderungen in der Projektierung bis zur Fertigstellung und sind daher nicht bindend. Alle Schaubilder sowie dargestellte Einrichtungsgegenstände sind Symbolbilder. Sie dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht Teil des Angebots. Alle Flächenangaben sind gerundet und können sich geringfügig ändern. Sofern Produkttypen bzw. Marken angegeben sind, werden eben jene oder

SONDERWÜNSCHE / ALLGEMEINES

gleichwertige verwendet. Arbeiten, Bauteile bzw. Ausstattung, die nicht namentlich in der Leistungsbeschreibung angeführt sind, sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Bautechnik

Allgemein technisch notwendige Änderungen bleiben dem Bauträger vorbehalten.


Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den in den Verkaufsplänen angegebenen Flächen um Rohbaumaße handelt. Die zulässige Toleranz von +/- 3 % sowie eventuell erforderliche Vorsatzschalen bleiben dabei unberücksichtigt. Weiters werden die Revisionsöffnungen technischer Anlagen nicht in den Polierplänen dargestellt. Es ist daher vor Einrichtung der Räumlichkeiten, insbesondere bei Einbaumöbel und Küche, unbedingt das Naturmaß zu nehmen.

Jedes neue Heim benötigt Zeit um auszutrocknen. Die Abgabe der Baufeuchte kann aber beeinträchtigt werden, wenn gewisse Vorsorgen nicht beachtet werden. Insbesondere können durch mangelndes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den in der Luft befindlichen Sporen einen besseren Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen. Bei Einbaumöbel ist auf ausreichende Hinterlüftung zu achten. Keinesfalls ist es empfehlenswert die Wände vor dem vollständigen Austrocknen zu tapezieren.

Wir möchten darauf hinweisen, dass es sich bei sämtlichen ausgeführten Silikonfugen um Wartungsfugen handelt und somit vom Eigentümer selbst in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und entsprechend in Stand zu halten sind. Durch Materialschrumpfung bzw. Ver-

formung können eventuell leichte Haarrisse bei den Deckenstößen bzw. bei den Anschlüssen der Zwischenwände an die Decke bzw. die Außenwand auftreten. Dies ist unvermeidbar und stellt lt. aktuellem Stand der Technik keinen Mangel dar. Naturprodukte wie z.B. Parkettböden oder Holzterrassenbeläge aber auch Fliesen, Betonplatten, verzinkte Geländer bzw. Stahlkonstruktionen usw. können aufgrund der Herstellung und Verarbeitung leichte Struktur-, Größen- und Farbunterschiede aufweisen.

Weiters weisen wir darauf hin, dass sich der Fußbodenaufbau etwas setzen kann/darf. Infolgedessen kann es zu einer Fugenbildung zwischen Bodenbelag und Sesselleiste kommen. Wir empfehlen daher, die Sesselleiste direkt im Bodenbelag zu verankern und bitten Sie, bei gewählter Ausbaustufe „belagsfertig“, dies Ihrem Bodenleger mitzuteilen.

Bitte beachten Sie, dass alle notwendigen Wartungen von wartungsbedürftigen Anlagen und Geräten, beauftragt und durchgeführt werden. 

ANSPRECHPARTNER



Sie sind interessiert?

Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Für nähere Informationen stehen Ihnen

Frau Flora Krenmayr sowie **Herr Tizian Röckl, B.Sc.**

jederzeit und unverbindlich zur Verfügung.

Weitere Detailinformationen finden Sie unter

www.augarten-wels.at bzw. auf **www.zeininger.immobilien**



Flora Krenmayr

+43 664 511 9882

krenmayr@zeininger.immobilien

Tizian Röckl, B.Sc.

+43 664 9272 515

roeckl@zeininger.immobilien

