

# PARKVILLEN

## ZAUBERTAL

### **Bau- & Ausstattungsbeschreibung**

Bauvorhaben Parkvillen Zaubertal  
Frieseneggerstraße 13-15a, 4060 Leonding

Bauträger: 2k19 Immobilienentwicklung GmbH, Klosterstraße 3/3. 4020 Linz  
Generalplaner: Heidl Architekten ZT GmbH, Hugo-Wolf-Straße 15, 4020 Linz



**Projektbeschreibung** Der Bauträger ist Eigentümer der GSt 696/6, GSt 696/7, 696/8, 696/9 und 696/12 EZ 1687 im Grundbuch 45304 Holzheim. Die Wohnanlage wird über das neu gebildete GSt 696/12 erschlossen und an die öffentliche Straße auf dem GSt 633/3 (EZ 158 im Grundbuch 45304 Holzheim; Öffentliches Gut der Gemeinde Leonding) angebunden. Das Grundstück 696/12 dient der gemeinsamen Nutzung bzw Erschließung bzw Anbindung der vertragsgegenständlichen Grundstücke.

Der Bauträger beabsichtigt auf den GSt 696/6, 696/7, 696/8, 696/9 und 696/12 EZ 1687 im Grundbuch 45304 Holzheim, als Bauträger im eigenen Namen und auf eigene Rechnung nach derzeitigem Planungsstand eine aus 8 Eigentumswohnungen und 16 Tiefgaragenplätzen bestehende Wohnanlage sowie allgemeine Nebenräume zu errichten.

Ausmaß, Lage, Widmung und Ausstattung des beschriebenen Kaufgegenstandes und der Gesamtanlage samt der vom Angebotsteller gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage, sind in den genannten Vertragsgrundlagen (insbesondere im Kauf- und Bauträgervertrag, in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, dem Wohnungs- sowie Erd-(Keller-)geschossplan und den Übersichtsplänen) ersichtlich. Der Bauträger wird die Kaufgegenstände und die Gesamtanlage entsprechend dem diesem angefügtem Kauf- und Bauträgervertrag und den genannten Vertragsgrundlagen herstellen.

---

**Präambel** Die vorliegende Bau-, und Ausstattungsbeschreibung ist erstellt auf Basis des aktuellen Planungsstandes und wird entsprechend dem Projektfortschritt detailliert angepasst. Sofern in der vorliegenden Bau-, und Ausstattungsbeschreibung Materialien, Fabrikate und Produkte genannt werden, gelten diese als Leitprodukte für die Ausführung. Änderungen aufgrund technischer bzw. behördlicher Vorschriften oder im Zuge der Bauführung bleiben vorbehalten. Der Errichter bzw. das Planungsbüro behält sich jedoch, unter Berücksichtigung der Gleichwertigkeit, Änderungen hinsichtlich der Produktauswahl, Fabrikate und Materialien vor. Bei der Definition von „gleichwertig“ wird ausschließlich die Ausführungsqualität bezeichnet und ausdrücklich nicht die Kosten für das jeweilige Produkt/Fabrikat/Material. Diese Änderungen unter Berücksichtigung der Gleichwertigkeit berechtigen zu keinen Preis- und Vertragsänderungen.

Für das Bauvorhaben liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor.

---

**Bauwerk allgemein** Massivbau, 25 cm Ziegel oder Stahlbeton, Wärmeschutzfassade, Marke STO-THERM oder gleichwertig.

---

**Geschossdecken** Stahlbeton gemäß statischer Erfordernis.

---



<b>Innen- &amp; Außen Wände</b>	Außen: Außenwände aus Ziegel oder Stahlbeton. Innenseitig verputzt oder gespachtelt. Innen: Doppelt beplankte Ständer-Trennwände mit 290-300 cm lichte Raumhöhe im EG und OG. Wandfarbe weiß.
<b>Geländer Balkone und Innen-Stiegen</b>	Nur-Glas-Verglasung, je nach Ausführungsart (nach Wahl des Architekten) mit transparenter Sicherheitsfolie als Bruchssicherung bei Bedarf.
<b>Fassade</b>	Wärmeschutzfassade, Marke STO-THERM oder gleichwertig. Farbauswahl entsprechend dem architektonischen Konzept, in Abstimmung mit der Behörde
<b>Fenster Schiebetür außen</b>	<b>&amp;</b> 3-Scheiben-Isolierverglasung, Großflächenverglasungen, Balkon-Ausgangstüren mit Drehkippfunktion, 1x Hebeschiebe-Anlage mit mindestens 2 Meter Öffnungsbereich und barrierefreier Schwelle im Wohnzimmer, Holz-Alu-Ausführung oder thermisch getrennte Aluprofile. Innen flächenbündig integrierte 2-läufige Vorhangschiene (nur in SZ und WZ).
<b>Sonnenschutz</b>	Elektrische ZIP Screens im EG und OG, wo ein Sonnenschutz gemäß Überhitzungsschutzkonzept erforderlich ist, außen. Unterputz-Ausführung, ohne sichtbare Blende. Behang in bis zu 3 Abdunkelungsstufen verfügbar. Dient als Sonnenschutz.
<b>Böden Balkon</b>	Balkone: Holzbelag Lärche bzw. großformatige Fliesen in Natursteinoptik.
<b>Böden Terrassen</b>	Beton gebürstet oder Fliesen geklebt.
<b>Böden in Wohnraum, Essen, Küche Zimmer, Gang, Foyer, Schrank- &amp; Abstellraum</b>	Naturholzböden Landhausdielen als Echtholz-Parkett Eiche gebürstet. Alternativen als aufpreispflichtige Sonderausstattung möglich.
<b>Böden in WC &amp; Bädern</b>	Großformatige Fliesen Keramik oder Feinsteinzeug mit Spezialimprägnierung Großformatige Wandfliesen. Raumhoch verflieset. 2 Farben gemäß Bemusterung zur Auswahl.
<b>Böden Keller</b>	Estrich als Bodenbelag
<b>Türen</b>	<b>Innen-Türen:</b> flächenbündig, Rahmenstocktüren, Echtholzfurnier, mindestens 215 cm im EG und OG, Holzzarge <b>Wohnungseingangstüren:</b> Nach innen öffnend (sofern möglich) mit Schalldämmeinlage. <b>Brandschutztüren:</b> Die Schleusentüren sowie die Türen zu den Haustechnikräumen und weitere Türen wo behördlich vorgeschrieben, werden gem. Norm ausgeführt.



**Sanitär-  
Einrichtungen**

**Masterbad:**

- Duschgröße mindestens 90 x 90 cm
- Nur-Glastrennwände
- Duschwanne bodenbündig
- Rainshower mit Handbrause
- Handtuchheizkörper
- Aussparung für in Fliesen integrierter Großflächenspiegel sofern möglich
- WC - Villeroy Boch Subway 2.0, Tiefspül-WC, spülrandlos oder vergleichbares

Quelle: Villeroy & Boch



- Waschtisch - Villeroy & Boch Memento 2.0, 1200x470mm oder vergleichbares



Quelle: Villeroy & Boch

- Armatur: Grohe Essence, Standard Chrome, weitere Farben als  
aufpreispflichtige Sonderausstattung.

Quelle: Grohe



- Auf Wunsch und sofern möglich: freistehende Badewanne, ansonsten Einbau-Variante.

## Bau- & Ausstattungsbeschreibung



- Freistehende Badewanne Villeroy & Boch Theano oder vergleichbares



- Rechteckige Einbaubadewanne Villeroy & Boch Subway oder vergleichbares



### Gästebad:

- Waschtisch - Villeroy & Boch Memento 2.0 500x420 mm oder vergleichbares



- Armaturen: Grohe Concetto XS oder vergleichbares



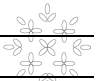


<b>Klimatisierung</b>	Bauteilaktivierung mit Deckenkühlung in Wohnzimmer und Schlafräume im EG und OG entkoppelt von der Fußbodenheizung
<b>Heizung</b>	Erdwärme-Tiefensonden die zum Heizen und Kühlen herangezogen werden kann (sofern behördliche Genehmigung erwirkt werden kann)alternativ Luft-Wärmepumpe oder Gas-Heizung.
<b>Haustechnik</b>	Grundsätzlich ist in allen Wohnungen eine Verkabelung zur Erweiterung mit Loxone Hausautomations-Modulen vorbereitet. Der Loxone Mini-Server ist Bestandteil der Grundausrüstung. Bei jeder Einheit wird eine Klingelanlage, mit Video-Gegensprechanlage (hier behält sich der Bauträger das Recht vor, dass diese „nicht Loxone-fähig“ ausgeführt wird), mit installiert. Alle Einheiten erhalten sofern technisch möglich einen Kabel-TV Anschluss. Schalter Loxone Touch Tree weiss (Artikelnummer Artikel-Nr: 100221). Steckdosen weiss Auslässe, Steckdosen, etc. gemäß Elektroplan. Anordnung und Anzahl gemäß Planung von Architekt Heidl. Sollten mehr Steckdosen, Lichtauslässe, etc. wie in der Planung von Arch. Heidl gewünscht werden oder anders angeordnet werden, so ist dies aufpreispflichtig.



Lichtschalter: Loxone Touch Tree Weiss (Artikelnummer Artikel-Nr: 100221) mit 5 Tastpunkten

<b>Lift</b>	barrierefreier Aufzug direkt in jeder Wohneinheit mit ca. 100x140cm Kabinenmaß. Zugang Lift über Tiefgaragengeschoß in jede Wohneinheit.
<b>Tiefgarage</b>	16 Stück TG Plätze mit mind. 2,50m Breite (ausgenommen 2 Behinderten-Parkplätze mit Mittelgang), 2 TG Stellplätze pro Wohnung zuordenbar, elektrisches Garagentor mit Fernbedienung. Pro Wohneinheit ist die Möglichkeit für einen Anschluss einer Elektroladestation vorgesehen. Die Ladeleistung variiert je nach Verfügbarkeit von 10,0 kW bis 21,5 kW. Die Abrechnung des Stromverbrauchs wird jeder Wohnung einzeln zugeschrieben. Boden-Belag TG nach Wahl des Architekten. Bodenbelag Gänge und Wandfarbe nach Wahl des Architekten
<b>Fahrradraum</b>	Absperrbarer Fahrradabstellraum. 1x Deckenlichtauslässe, 1x Bewegungsmelder
<b>Gym</b>	Gemeinschafts-Fitnessraum, eingerichtet mit Grundausrüstung bestehend aus 1x Spinning Bike oder Ergometer, 1x Cross Trainer, 1x Rudergerät, 1x Rack, 1x Kurz-Hantelset inkl. Ständer, 1x Hantelbank, 2x Gymnastikmatten. Bodenbelag und Wandfarbe nach Wahl des Architekten. Es wird kein Fenster zur Tiefgarage ausgeführt.
<b>Weinkeller</b>	Gemeinschafts-Weinkeller mit 8 versperrbaren Weinregalen (voraussichtlich per Vorhangschloss versperrbar) als Wein-Lager. Jeder Wohnung wird ein Weinregal zugeordnet. Bodenbelag und Wandfarbe nach Wahl des Architekten.



---

<b>Außenanlagen</b>	EG Wohnungen mit überdachter Terrasse und Eigengarten. Keine Abgrenzungen (Zaun, etc.) für Top 3, 5 und 7 ausgenommen Stützmauern und Absturzsicherung. Top 1 Abgrenzung mittels Hecken und Stützmauern und Absturzsicherung sofern notwendig. Rasenflächen gesämt,. Die Außenanlagen und die Außenbeleuchtung erfolgen gemäß gültigem Außenanlagenplan nach Vorgaben Architekt Heidl.
<b>Stromversorgung</b>	Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Verteilernetz. Die Zählung erfolgt für jede Wohnung separat.
<b>Wasserversorgung</b>	Der Wasserverbrauch wird mittels Wasserzähler für jede Wohnung einzeln ermittelt. Der Verbrauch für die Allgemeinbereiche wird separat gezählt. Sämtliche Zirkulations-, Warm- und Kaltwasserleitungen samt allen Formstücken, Einbauten und Wärmezählern sind lt. ÖNORM einzubauen und falls erforderlich zu isolieren. Versorgung durch das örtliche Wasserleitungsnetz.
<b>Bauliche Veränderungen</b>	Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Modelle, Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Kucheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen, Pools oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Visualisierungen (insbesondere die Ausblicke) sind als symbolhafte Darstellungen zu verstehen und nicht bindend. Ausschlaggebend sind die Ausführungspläne. Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften sowie technische Erfordernisse bleiben vorbehalten. Detailänderungen vorbehalten. Was nicht in der Baubeschreibung angeführt ist, wird nicht geliefert bzw. geleistet. Allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen, begründet durch technische Erfordernisse und behördliche Vorschriften, soweit sie keine Verschlechterung der Ausstattung bewirken und soweit sie die Lage und den Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern, bleiben dem Bauträger vorbehalten. Die in den Plänen angegebenen Längen- und Flächenmaße sind unverbindlich und können sich bei konstruktiver Durchbildung geringfügig verändern. Des Weiteren wird hingewiesen, dass die ausgewiesenen Wohnnutzflächen Rohbaumaße sind (ohne Berücksichtigung der Putzstärken). Geringfügige Veränderungen bis 3% von Wohnnutzflächen bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch- konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht. Maße für Inneneinrichtungen sind auf jeden Fall am fertiggestellten Bau zu nehmen. Die Grundausstattung der einzelnen Wohneinheiten sowie der Allgemeinteile ist über diese Allgemeine Baubeschreibung festgelegt. Allfällige Abänderungen durch den Hauseigentümer sind nur mit Zustimmung des Bauträgers möglich. Technisch notwendige oder behördlich angeordnete Änderungen und Verbesserungen können vom Bauträger ohne Zustimmung des jeweiligen Wohnungsbesitzers vorgenommen werden. Dasselbe gilt für die Verwendung anderer Materialien, die mindestens gleichwertig sind. Technische Änderungen, Verbesserungen und Irrtümer sind vorbehalten. Alle Maße und Angaben über enthaltene Baustoffe und Bauteile

---



entsprechen den derzeit gültigen Richtwerten und Richtlinien. Im Übrigen erfolgt die Ausführung der Arbeiten unter Einhaltung der technischen Ö-Normen.

---

**Sonderwünsche**

Änderungswünsche sind nur möglich, soweit sie den Bauablauf, die Statik, Schall- und Wärmeschutz sowie die übrige Haustechnik und architektonische Belange nicht beeinträchtigen. Für Ihre Sonderwunschplanung stehen Ihnen bis zu 5 Stunden des planenden Architekturbüros kostenfrei zur Verfügung. Sonderwünsche führen zur Erhöhung der Bemessungsbasis der Grunderwerbssteuer und können einen Nachtrag zum Kaufvertrag erfordern. Um Ihnen die Abwicklung Ihrer Sonderwünsche zu erleichtern, erlauben wir uns, Ihnen folgende zusätzliche Informationen zu geben:

Hinweise zur Abwicklung von Sonderwünschen, die die Änderung der Wohnungsgrundrisse betreffen: a) Sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind (zB Versetzen von Zwischenwänden, Türen, etc.) bedürfen der Kenntnisnahme des Architekten und Bauträgers, da sie in einem Planwechsel der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt werden müssen. Der zusätzliche Arbeitsaufwand ist dem Generalplaner gesondert zu vergüten (Büromittelmischsatz: 128€/Stunde). b) Konstruktive Änderungen sind nur mit Zustimmung des Statikers möglich. In der Regel sind tragende Mauerteile, Installationsschächte sowie Fenster und Wohnungseingangstüren in ihrer Lage unveränderbar. c) Bei Änderungen an Zimmertrennwänden ist sicherheitshalber das Einvernehmen mit der Heizungsfirma herstellen, um eine eventuell notwendige, allenfalls mit Kosten verbundene Neuberechnung der Dimensionierung zu veranlassen. d) Weiteres wird darauf hingewiesen, dass eine Änderung der Zimmertrennwände zumeist eine Änderung der bauseits bereits in den Decken und Wandscheiben eingebrachten Elektroauslässe notwendig macht. e) Bei Bestellung von Einbaumöbeln beachten Sie bitte, dass geringe Maßabweichungen zulässig sind, Putzstärken in den Plänen nicht ausgewiesen werden und dass Wandverbauten an Außenwänden eine Störung des Klimahaushaltes, speziell an der Wandoberfläche, verursachen können, deren Folgeerscheinung Schimmelbildung durch mangelnde Konvektion sein kann.

Hinweise zu Sonderwünschen, die die Ausstattung betreffen: Mit der Herstellung des Objektes, werden die betreffenden Professionistenleistungen zumeist in folgender Reihenfolge vergeben, was bei Änderungswünschen zu berücksichtigen ist. Fliesen nach Baubeginn, Maler nach Baubeginn, Estrich nach Baubeginn, Bodenbeläge nach Baubeginn. Alle eventuellen Änderungsanträge und Sonderwünsche dürfen nur über den Bauträger und Generalplaner beantragen und von diesem beauftragt werden. Eine Direktbeauftragung der Professionisten ist nicht möglich. Für bei dem Generalplaner bzw. Bauträger beauftragte Leistungen wird üblicherweise ein Generalunternehmer-Zuschlag verrechnet. Dieser ist das Entgelt für die komplette Bearbeitung Ihres Sonderwunsches wie Koordination der Professionistenleistungen, Überwachung der Ausführung, Haftung, etc. Für von Ihnen gesondert beauftragte Sonderwünsche können wir weder Gewähr leisten noch sonst irgendeine Haftung oder Verbindlichkeit übernehmen. Sie verpflichten sich vielmehr, uns hinsichtlich dieser von Ihnen erteilten Aufträge vollkommen schad- und klaglos zu halten. Die Haftung für Sonderwünsche übernimmt das jeweils beauftragte Unternehmen. Sonderwünsche, die von Ihnen in Eigenleistung erbracht werden, oder die Sie nicht über den bei diesem Bauvorhaben beauftragten Generalplaner abwickeln wollen, können erst nach Übergabe der Wohnung zur Ausführung gelangen und müssen vom





Bauträger und Generalplaner vorab schriftlich freigegeben werden. Dies ist jedoch nur bei jenen Sonderwünschen möglich, die keinen Einfluss auf die baugenehmigten Pläne und eine positive Fertigstellungsmeldung haben. Bezugnehmend auf alle Sonderwünsche verpflichten Sie sich, eine der Baubeschreibung entsprechende Ausstattung herstellen zu lassen und uns diesbezüglich insbesondere gegenüber Dritten schad- und klaglos zu halten. Wir wollen abschließend darauf hinweisen, dass es zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Übergabe und damit zur Vermeidung von für alle Beteiligten unangenehmen Haftungsfragen, grundsätzlich nicht möglich ist, eine vorzeitige Objektübergabe, sei es auch nur zur Durchführung einfacher Arbeiten durch Fremdprofessionisten bzw. Eigenleistungen wie z.B. dem Einbau von Maß- bzw. Küchenmöbeln zuzulassen. Sollten Sie sich trotzdem ohne unser Wissen vorzeitig Zutritt zu der Wohnung bzw. dem Nutzungsgegenstand verschaffen, so sind Sie verpflichtet, den Bauträger für alle daraus entstehenden Ansprüche - von wem sie auch immer erhoben werden - vollkommen schad- und klaglos zu halten. Die Planmaße sind Rohbaumaße, daher sind für Einbauten die Naturmaße abzunehmen, Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben wegen geänderter gesetzlicher Bestimmungen oder behördlicher Auflagen, bei den dem Erwerber zumutbaren Verbesserungen der Qualitäten oder bei untunlicher Lieferbarkeit eines Produktes ohne Wertminderung vorbehalten.

---

<b>Allgemeines Neubau</b>	<b>zum</b>	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 und 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 durch die Abgabe der, in den Bauteilen vorhandenen Feuchtigkeit unterbunden bzw. verzögert wird. Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung. Infolge dieser beiden Stabilisierungsprozesse können geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und nicht notwendigerweise einen Mangel darstellen. Aus vorgenannten Gründen empfehlen wir, die von uns bauseits gelieferte Malerei ein bis zwei Jahre zu belassen und erst nach diesem Zeitraum Tapezierer- bzw. Malerarbeiten Ihrem persönlichen Wunsch entsprechend ausführen zu lassen. Raumhöhen: Es können die Raumhöhen teilweise aufgrund von Unterzügen und abgehängten Decken unterschritten werden. Wartungsfugen: Es wird auf das Merkblatt Nr. 1 des Österreichischen Fliesenverbandes zum Thema Wartungsfugen hingewiesen. Grünanlagen: Wir weisen darauf hin, dass Grünflächen mit Rasen besät übergeben werden. Ab dem Zeitpunkt der Übergabe ist der Käufer für die ausreichende Versorgung mit Wasser und gegebenenfalls Dünger selbst verantwortlich und es können Schäden am Bewuchs, die auf mangelnde Pflege und fehlende Wasserversorgung zurückzuführen sind, nicht gegen den Bauträger geltend gemacht werden.
-------------------------------	------------	---

---