



30.01.2024

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

LoveYouGoethe



Inhalt

1.	BAUBESCHREIBUNG	4
1.1.	Lagebeschreibung	4
1.2.	Projektbeschreibung	4
1.3.	Nutzungsübersicht	5
1.4.	Aufschließung	5
1.5.	Bauwerk – Rohbau	5
1.6.	Bauwerk – Technik	6
1.7.	Bauwerk – Ausbau	7
2.	AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG WOHNUNGEN	9
2.1.	Bodenflächen	9
2.2.	Wand- und Deckenoberflächen	9
2.3.	Fenster	9
2.4.	Sonnenschutz	10
2.5.	Türen	10
2.6.	Wohnungstreppen	10
2.7.	Schließanlage	10
2.8.	Elektroinstallationen	11
2.9.	Sanitärinstallationen	12
2.10.	Einrichtung	12
2.11.	Außenanlagen	13
3.	AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ALLGEMEINFLÄCHEN	14
3.1.	Bodenflächen	14
3.2.	Wand- und Deckenoberflächen	14
3.3.	Fenster	14
3.4.	Sonnenschutz	14
3.5.	Türen	14
3.6.	Elektroinstallationen	15
3.7.	Haustechnik	15
3.8.	Sanitärinstallationen	15
3.9.	Außenanlagen	15
4.	AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG CO-WORKING-SPACE	17
4.1.	Bodenflächen	17
4.2.	Wand- und Deckenoberflächen	17
4.3.	Fenster	17
4.4.	Sonnenschutz	17
4.5.	Türen	18
4.6.	Elektroinstallationen	18
4.7.	Haustechnik	18
4.8.	Sanitärinstallationen	18
4.9.	Einrichtung	19
5.	AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG GEWERBEFLÄCHE	20
5.1.	Bodenflächen	20
5.2.	Wand- und Deckenoberflächen	20
5.3.	Fenster	20



5.4.	Sonnenschutz	20
5.5.	Türen	20
5.6.	Schließanlage	20
5.7.	Elektroinstallationen	20
5.8.	Haustechnik	20
5.9.	Sanitärinstallationen	21
5.10.	Einrichtung	21
6.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	22
6.1.	Kaufpreis und Nebenkosten	22
6.2.	Zahlungsplan	22
6.3.	Sonderwünsche	22
6.4.	Gewährleistung	23
6.5.	Anmerkungen	23



1. BAUBESCHREIBUNG

Die HABAU Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H. errichtet im Linzer Stadtzentrum ein Wohngebäude mit 62 Einheiten, hausinternem Co-Working-Space, Gewerbefläche, begrüntem Innenhof sowie rund 91 Pkw- und drei Motorradstellplätze in der Tiefgarage.

1.1. Lagebeschreibung

Das Gebäude liegt in einer von Altbauten geprägten Wohngegend, nahe der für ihre Einkaufsmöglichkeiten bekannten Landstraße sowie des Südbahnhofmarktes und bildet den innerstädtischen Lückenschluss einer Blockrandbebauung in der Goethestraße. Weiter besticht der Standort durch eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Nah- und Fernverkehrsnetz, Fahrradwege sowie Bike- und Carsharing Stationen.

Im näheren Umkreis befinden sich zudem Apotheken, Ärzte, Banken, Nahversorger, Parkanlagen, Kindergärten, Marktstände, Restaurants, Schulen, Spielplätze, Theater und weitere Einrichtungen.

Die überwiegende Anzahl der Wohnräume und Balkone orientieren sich südöstlich in Richtung des begrünten Innenhofs, wohingegen die Erschließungsflächen des Wohngebäudes der nordwestlich gelegenen Straße zugewandt sind.

Adresse:	Goethestraße 38-40, 4020 Linz
Katastralgemeinde:	45203 Linz
Grundstücksnummer:	1265/1, 1265/11, 1265/12
Einlagezahl:	1466

1.2. Projektbeschreibung

Die Grundidee dieses Neubaus ist die Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum unter gleichzeitiger Berücksichtigung der zukünftigen Nutzeranforderungen. Dieser Leitgedanke wird durch einen exklusiv für Bewohner nutzbaren Co-Working-Space, einer nachhaltig begrünten Fassadengestaltung, einen vom Straßenlärm abgeschirmten Grünraum im Innenhof sowie durch eine alltagstaugliche Innenraumplanung, umgesetzt.

Die optische Anpassung des Baukörpers an die feingliedrigen Fassadenstrukturen der Nachbarschaft wird durch abgestufte Außenputzfarben, unterschiedliche Fassadenbegrünungstypen straßenseitig sowie der Balkongestaltung innenhofseitig umgesetzt. Das Objekt zeichnet sich weiter durch einen ausgewogenen Wohnungsgrößenmix aus, welcher Bedacht auf unterschiedliche Nutzerbedürfnisse nimmt. So werden neben den klassischen zwei bis vier Zimmer Wohnungen, auch Mikroapartments, zweistöckige Gartenwohnungen und großzügige Dachgeschosswohnungen umgesetzt.

Die Erschließung des Neubaus erfolgt straßenseitig über vier barrierefreie Eingänge, von denen zwei in die Wohnbereiche, einer in den hausinternen Co-Working-Space und ein weiterer in die Gewerbefläche führt. Die beiden Tiefgaragengeschosse werden über die Rampe erschlossen, welche mit einem Zufahrtstor ausgestattet ist, um das Straßentreiben vom Gebäude zu trennen. In jedem Treppenhaus wird eine rollstuhlgeeignete Aufzugsanlage errichtet, welche die stufenlose vertikale Erschließung vom 2. Untergeschoss bis in das 1. Dachgeschoss sicherstellt. Für die barrierefreie Erschließung der Wohnungen im Zwischengeschoss wird bei Bedarf ein Hubpodest baulich vorbereitet.

Die straßenseitig vorgesehene Fassadenbegrünung wird zur Sicherstellung der Beständigkeit unabhängig der Bewohner automatisch bewässert und von der Hausverwaltung gewartet und betreut. Weiter wird großer Wert auf die Schaffung von Erdkernen im Innenhof gelegt, um nicht nur Großsträucher, sondern auch in Zukunft stattlichen Bäumen das Überleben zu sichern.

Weitere besondere Merkmale dieses Projekts sind die angestrebte Nachhaltigkeitszertifizierung ÖGNI in Gold, begrünte Lichthöfe in der Tiefgarage, Nutzung des Regenwassers für die Fassadenpflanztröge sowie die großflächige Entsiegelung des Bestands.

Bauträger:	HABAU Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H.
Architekturplanung:	Glut Architektur ZT GmbH
Haustechnikplanung:	TGA Engineering GmbH
Landschaftsplanung:	SimZim GmbH & Co KG
Generalunternehmer:	HABAU Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H.

1.3. Nutzungsübersicht

2. Untergeschoss:	Erschließung, PKW-, Motorrad und Fahrradstellplätze, Kellerabteile, Technik
1. Untergeschoss:	Erschließung, PKW- und Fahrradstellplätze, Kellerabteile, Technik
Erdgeschoss:	Co-Working-Space, Erschließung, Gewerbefläche, Innenhof, Kinderwagenraum, Mülleinhausung, Privatgärten, Spielplatz, Wohnungen
1. Obergeschoss:	Erschließung, Wohnungen
2. Obergeschoss:	Erschließung, Wohnungen
3. Obergeschoss:	Erschließung, Wohnungen
4. Obergeschoss:	Erschließung, Wohnungen
5. Obergeschoss:	Erschließung, Wohnungen
1. Dachgeschoss:	Erschließung, Wohnungen
2. Dachgeschoss:	Wohnungen

1.4. Aufschließung

Anschluss an das öffentliche Straßennetz

Die Anbindung des Gebäudes an das öffentliche Straßennetz erfolgt direkt über die anliegende Goethestraße.

Internet-, Telefon- und TV-Anschluss

Der Internet-, Telefon- und TV-Anschluss erfolgt über die Zuleitungsverkabelung des jeweiligen Mediums.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das städtische Stromnetz.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt über das städtische Fernwärmenetz.

Wasserentsorgung

Sämtliche Abwässer und Teile der Oberflächenwässer werden über das städtische Kanalnetz entsorgt. Die verbleibenden Oberflächenwässer werden für die Bewässerung der begrünten Fassade und des Innenhofs gesammelt, beziehungsweise auf Eigengrund versickert.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das städtische Trinkwasserleitungsnetz.

1.5. Bauwerk – Rohbau

Sämtliche Rohbauelemente werden nach statischen Erfordernissen dimensioniert.

Fundamente

Die Fundierung des Gebäudes besteht aus einer Stahlbetonbodenplatte in Kombination mit Pfahlgründungen.

Wände und Stützen

In den unterirdischen Geschossen bildet eine aufgelöste Stahlbetonbohrpfahlwand, den Abschluss an das angrenzende Erdreich. An der Oberfläche der Bohrfahlwand kann es zu geringen Feuchtigkeitseintritten kommen, das anfallende Wasser wird in Verdunstungsrinnen gesammelt. Die tragenden Wände und Stützen in den verbleibenden unterirdischen und oberirdischen Geschossen werden ebenfalls in Stahlbeton ausgeführt und nach statischen Erfordernissen dimensioniert.

Decken

Die Decken werden in Stahlbeton ausgeführt und nach statischen Erfordernissen dimensioniert.

Steildach

Das Steildach der beiden obersten Geschosse wird in Form eines zimmermannsmäßigen Satteldachs umgesetzt.

Treppen

Die Treppen in den Allgemeinbereichen werden in Stahlbeton und jene in den Wohnungen in Holz ausgeführt.

1.6. Bauwerk – Technik

Aufzugsanlagen

In jedem Treppenhaus wird eine rollstuhlgeeignete Personenaufzugsanlage mit einer Kabinenkapazität für bis zu acht Personen errichtet. Die vertikale Erschließung reicht vom 2. Untergeschoss bis in das 1. Dachgeschoss.

Bewässerung

Die Pflanzen der Fassadentröge werden durch ein automatisches Bewässerungssystem ausreichend versorgt, überschüssiges Wasser wird über Notabläufe sicher abgeleitet. Das Gießwasser für die Fassaden- und Innenhofbegrünung wird dem Regenwassersammeltank, welcher unter der Fundamentplatte positioniert ist, entnommen.

Elektroinstallationen

Die Stromversorgung des Wohngebäudes erfolgt zentral über den Hausanschluss des städtischen Stromnetzes, deren Übergabepunkt samt Zähler in einem Technikraum im Untergeschoss verortet wird. Die genaue Lage der Elektroverteiler innerhalb der Wohnung wird im Zuge der Detailplanung vom Bauträger festgelegt. Die Elektro-Rohinstallationen werden in den Wohnungen unter Putz und in den allgemeinen Bereichen des 1. und 2. Untergeschosses, nach optischem Ermessen der Architektur, sichtbar ausgeführt. Die Lage der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen, Verteiler, etc. ist dem Installationsplan zu entnehmen. Weiter wird das Gebäude mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet. Die Abrechnung des Stromverbrauchs erfolgt nach Wohneinheit samt zugehörigem Kellerabteil.

PKW-Elektroladestationen

Es wird eine entsprechende Leitungsinfrastruktur bestehend aus Leerverrohrungen oder Kabeltassen für die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge, im Rahmen eines Käufersonderwunsches, vorgesehen.

Heizung

Die Wärmeversorgung des Wohngebäudes erfolgt zentral über den Hausanschluss des städtischen Fernwärmenetzes, deren Übergabestation in einem Technikraum im Untergeschoss verortet wird. Von dort aus gelangt die Wärme über Heizverteilerleitungen zu den Wohnungsstationen, beziehungsweise Unterputzverteilerschränke in die einzelnen Wohneinheiten. Die genaue Lage der Wohnungsverteiler wird im Zuge der Detailplanung vom Bauträger festgelegt. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumtemperaturregler für Bad-, Wohn- und Schlaf Räume. Die Abstellräume werden je nach Situation ohne Fußbodenheizung ausgeführt. Wird der Fußbodenheizungsverteiler beziehungsweise die Wohnungsstation im Abstellraum positioniert, so führt dies zu einer deutlichen Erwärmung im Raum. Mikroapartments werden mit einem Temperaturregler für die gesamte Wohneinheit ausgestattet. Für die individuelle Verbrauchsabrechnung werden in den einzelnen Nutzereinheiten Wärmemengenzähler installiert.

Warmwasseraufbereitung

Die Warmwasseraufbereitung der Wohnungen erfolgt mittels Fernwärme, im Durchlaufprinzip dezentral über den Wärmetauscher in den Wohnungsstationen, welche zudem mit Kalt- und Warmwasserzähler für eine individuelle Verbrauchsabrechnung pro Nutzereinheit, ausgestattet werden.

Kühlung

Die Kühlung des hausinternen Co-Working-Space erfolgt über eine deckennahe Split-Klimaanlage, deren Außeneinheit straßenseitig, nahe des Gebäudezugangs situiert wird.

Lüftung

Die Lüftung der Aufenthaltsräume erfolgt natürlich, durch offenbare Fenster. Aufenthaltsräume, welche zur Straßenseite orientiert sind und keine Querlüftung zum Innenhof ermöglichen, werden mit einer mechanischen Einzelraumlüftung ausgestattet. Von innenliegenden Sanitär- und WC-Räumen wird die geruchs- und feuchtigkeitsbehaftete Luft über Einzelraumlüfter abgesaugt und über Dach ausgeblasen. Die Lufterneuerung der abgesaugten Abluft wird über den Türspalt von den angrenzenden Aufenthaltsräumen der Wohnung sichergestellt. Die Dunstabzugshauben in den Küchen sind als Umluftgeräte auszuführen, deren Umsetzung den Wohnungseigentümern obliegt. Weiter werden sämtliche Allgemeinflächen, welche keine offenbare Fenster oder Türen zur Lufterneuerung verfügen, mit einer mechanischen Lüftung ausgestattet. Die Rauchableitungsöffnung der mechanischen Lüftung im Brandfall in der Tiefgarage, ist im Vorbereich des Co-Working-Space situiert.

1.7. Bauwerk – Ausbau

Absturzsicherungen, Brüstungen und Geländer

Die Balkongeländer werden je nach Fassadenabschnitt entweder als Stabstahlgeländer mit Dekor Exterior Platten auf verzinkter Unterkonstruktion, als Glas mit Dekor Exterior Platten auf verzinkter Unterkonstruktion oder in Form eines Stabstahlgeländer ausgeführt. Die Abtrennung von verbundenen Balkonen erfolgt mit Dekor Exterior Platten auf verzinkter Unterkonstruktion. Absturzsicherungen bestehen entweder aus Betonbrüstungen oder Stabstahlgeländer. Die Farbgebung erfolgt laut dem Farbkonzept der Architektur.

Fassadenpflanztröge

Die begrünten Pflanztröge bestehen aus Stahlbetonfertigteile, welche direkt in die Stahlbetonaußenwände verankert werden. Die Farbgebung erfolgt laut dem Farbkonzept der Architektur.

Flachdach

In den beiden obersten Geschossen werden extensiv begrünte Flachdächer ausgeführt.

Fußboden

Der Fußbodenaufbau besteht aus der leitungsführenden Ausgleichsschüttung, PE-Folie, Trittschall-dämmung sowie dem Estrich, welcher in den Wohnungen und dem Co-Working-Space mit einer Fußbodenheizung ausgeführt wird.

Handläufe

Sämtliche Handläufe im Gebäude werden aus Stahl, mit rundem Querschnitt umgesetzt. Die Farbgebung erfolgt laut dem Farbkonzept der Architektur.

Innenwände

Die nichttragenden Innenwände werden als Gipskartonständerwände mit Mineralwolldämmung und zweifacher Beplankung pro Wandseite ausgeführt. Die Vorsatzschalen der Stahlbetonwohnungstrennwände sowie die Schachtwände werden ebenfalls in doppelt beplankter Trockenbauweise umgesetzt. Im Bereich der Küche werden zusätzlich Holzeinlagen für die spätere Montage von Hängeschränken, in einem Höhenbereich von 1,50-2,50m über Fußbodenoberkante, eingebaut. Im Spritzbereich der Bäder werden imprägnierte Gipskartonplatten verwendet.

Putzfassade

Die Putzfassade besteht aus einem Wärmedämmverbundsystem in verschiedenen Grautönen, deren Dämmstoffstärke laut Erfordernis der Bauphysik ausgeführt wird.

Schrägdach

Das Satteldach wird mit einer Zwischensparrendämmung sowie einer Schindel- oder Blecheindeckung, entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, ausgeführt. Die Innenseite des Schrägdachs wird mit zwei Lagen Gipskartonplatten verkleidet.

Tiefgarage

Die durch Fahrzeuge eingebrachte Nässe in die Tiefgarage wird in offene Verdunstungsrinnen gesammelt und über die natürliche Verdunstung abgeführt.



2. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG WOHNUNGEN

2.1. Bodenflächen

Aufenthalts- und Nebenräume

Fertigparkett Eiche geklebt, Schiffsboden Anordnung, Sockelleisten Eiche

Abstellraum, Bad, WC

Keramische Fliesen grau, Format 30/60cm

Balkone, Dachterrassen, Gartenterrassen, Loggien

Holz-Kunststoff-Verbundwerkstoff Diele hellbraun, Vollprofil

Kellerabteile

Estrich versiegelt, grau

2.2. Wand- und Deckenoberflächen

Abstellraum, Garderobe, Vorraum, Wohn- und Schlafräume

Sämtliche Wand- und Deckenoberflächen werden gespachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen

Bad

Keramische Fliesen weiß, Format 30/60cm, liegend verlegt, Verfliesung bis ungefähr Höhe Oberkante Tüorzarge oder Fenstersturz

WC

Keramische Fliesen weiß, Format 30/60cm, liegend verlegt, Verfliesung bis ungefähr 120cm oder Spülkastenoberkante

Balkone

Sämtliche Balkonuntersichten verbleiben als unbehandelte Betonoberflächen

Kellerabteile

Verzinkte Stahllamellen auf Winkelprofile, sämtliche Wände und Decken verbleiben als unbehandelte Beton-, beziehungsweise Dämmstoffoberflächen

2.3. Fenster

Fenster

Kunststoff-Aluminiumfenster, Farbe innen weiß, Farbe außen entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, Systembeschlag des Herstellers, die Fenstergriffe werden in Kunststoff weiß ausgeführt, die Öffenbarkeit der Fenster und die Ausführung mit Kämpfer ist in den Verkaufsplänen dargestellt, Wärmedämmanforderungen laut Erfordernis der Bauphysik

Fenstertüren

Kunststoff-Aluminiumfenstertür, Farbe innen weiß, Farbe außen entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, Systembeschlag des Herstellers, die Fenstertürgriffe werden in Kunststoff weiß ausgeführt, die Öffnungsrichtung der Fenstertüren ist in den Verkaufsplänen dargestellt, Wärmedämmanforderungen laut Erfordernis der Bauphysik



Dachflächenfenster

Kunststoff-Aluminiumdachflächenfenster Farbe innen weiß, Farbe außen entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, Systembeschlag des Herstellers, elektrische Öffenbarkeit mittels Schwingfunktion, Wärmedämmforderungen laut Erfordernis der Bauphysik

Fensterbänke innen

Holzwerkstoff weiß mit Blende und Mauerwerksüberstand

Fensterbänke außen

Aluminium entsprechend dem Farbkonzept der Architektur mit Blende und Mauerwerksüberstand

Brandschutzrollläden

Aus brandschutztechnischen Gründen werden alle öffenbare Fenster, welche gegen die Laubengänge gerichtet sind, mit im Brandfall selbstschließenden Brandschutzrollläden ausgestattet.

2.4. Sonnenschutz

Fenster

Außenliegender schienengeführter Raffstore mit Unterputzkasten, elektrische Bedienung, C-Lamellen entsprechend dem Farbkonzept der Architektur

Dachflächenfenster

Außenliegender Rollladen bei den südseitigen Dachflächenfenster in den Wohn- und Schlafräumen, elektrische Bedienung, Lamellen entsprechend dem Farbkonzept der Architektur

2.5. Türen

Wohnungseingangstüren

Türblätter und Zargen aus Holzmaterial, Farbe innen weiß, Farbe außen entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, mit untenliegendem Türanschlag, Türspion, Bänder und Drücker in Metall, Durchgangslichte ca. 90/220cm, Einbruchwiderstandsklasse WK2 (RC2), sperrbar

Innentüren

Gefälzte Türblätter samt Zarge aus Holzmaterial, Farbe weiß, dreiseitig umlaufende Dichtungsnut, Bänder und Drücker in Metall, Durchgangslichte ca. 80/220cm, sperrbar

2.6. Wohnungstreppen

Die Treppen der Maisonettewohnungen werden in Form einer gewendelten, selbsttragenden Holzkonstruktion ausgeführt

2.7. Schließanlage

Es werden pro Wohnung fünf Schlüssel übergeben, welche allesamt den Hauseingang, Co-Working Zugang, das Tiefgaragentor, die Brieffachanlage, den Fahrradraum sowie die eigene Wohnung und das zugeordnete Kellerabteil sperren. Weiter wird pro Tiefgaragenstellplatz ein Handsender für die Bedienung des Garagentors beige gestellt. Die Brieffachanlagen werden im Nahebereich der Wohngeläudezugänge positioniert.



2.8. Elektroinstallationen

Es wird das Schalterprogramm „Busch-Jaeger Future Linear“ oder gleichwertig in weiß ausgeführt.

Wohnungseingang

1Stk. Taster für Klingel

Vorraum

Anzahl Deckenauslässe mit Lichttaster nach Festlegung durch Bauträger, 1Stk. Gegensprechanlage Innenstation mit Türöffner und Ruftonunterscheidung sowie Vorbereitung eines Videodisplays, 1Stk. Schukosteckdose, 1Stk. Subverteiler Wohnung mit entsprechenden Sicherungsabgängen, 1Stk. Subverteiler Schwachstrom (Telefon, Internet) in der Regel unterhalb des Sicherungsverteilers

Gang

Anzahl Deckenauslässe mit Lichttaster nach Festlegung durch Bauträger und 1Stk. Schukosteckdose

Wohnbereich

2Stk. Deckenauslässe mit Serien- beziehungsweise Wechselschalter, bei Wohnbereichen >30m² 1Stk. zusätzlicher Lichtauslass, 3Stk. Schukosteckdosen, 1Stk. TV-Anschlussdose für Kabel-TV und Internetanschluss mit 1Stk. 3-fach Schukosteckdose, Sonnenschutzanschlüsse und entsprechende Anzahl von Taster für den Sonnenschutz, 1Stk. batteriebetriebener Rauchmelder an der Decke

Küche

1Stk. Deckenauslass mit Lichtschalter, 1Stk. Schukosteckdose für Geschirrspüler, 1Stk. Schukosteckdose für Dunstabzug, 1Stk. Schukosteckdose für ein zusätzliches Kochgerät, 1Stk. Elektroherdanschluss, 2Stk. Schukosteckdose für Kühlschrank, 4Stk. Schukosteckdosen für Arbeitsplatz, Sonnenschutzanschlüsse und entsprechende Anzahl von Taster für den Sonnenschutz, 1Stk. batteriebetriebener Rauchmelder an der Decke

Schlafzimmer

1Stk. Deckenauslass mit Lichtschalter, 2Stk. Schukosteckdosen, 1Stk. 2-fach Schukosteckdose, Sonnenschutzanschlüsse und entsprechende Anzahl von Taster für den Sonnenschutz, 1Stk. batteriebetriebener Rauchmelder an der Decke

Bad

1Stk. Deckenauslass mit Lichtschalter, 1Stk. Wandauslass bei Waschtisch, 1Stk. Schukosteckdose bei Waschtisch, 1Stk. 2-fach Schukosteckdose für Waschmaschine und Trockner, bei Bädern ohne Fenster 1Stk. Lüfteranschluss mit Nachlaufrelais gesteuert über einen Lichtschalter

WC

1Stk. Deckenauslass mit Lichtschalter, bei WCs ohne Fenster 1Stk. Lüfteranschluss mit Nachlaufrelais gesteuert über einen Lichtschalter

Abstellraum

1Stk. Deckenauslass mit Lichtschalter, 1Stk. 2-fach Schukosteckdose

Balkone, Dachterrassen, Gartenterrassen, Loggien

1Stk. 2-fach Schukosteckdose mit Klappdeckel, 1Stk. Wandauslass mit Leuchte schaltbar vom Freiraum tangierendem Zimmer

Kellerabteil

1Stk. Deckenauslass mit Leuchtmittel und Ausschalter, 1Stk. Schukosteckdose, Stromabrechnung erfolgt über den Wohnungszähler

2.9. Sanitärinstallationen

Außenarmatur

Frostsichere Außenarmatur bei Garten- und Dachgeschosswohnungen

Duschtasse

„Laufen Pro S DW Marbond“, Farbe weiß oder anthrazit, Abmessungen laut Verkaufspläne, Höhe über Fußbodenoberkante ca. 2,5cm

Brausemischer

„Hansgrohe Rebris E Einhebel-Brausemischer Aufputz“, Farbe chrom

Brauseset

„Hansgrohe Croma Select S Brauseset 110 Vario EcoSmart 9 l/min mit Brausestange 90cm“, Farbe weiß/chrom

Waschtisch

„Laufen Pro S Waschtisch mit Überlauf 600/465“, Farbe weiß

Waschtischmischer

„Hansgrohe Rebris E Einhebel-Waschtischmischer 110 mit Zugstangen-Ablaufgarnitur“, Farbe chrom

Wand WC

„Laufen Pro Wand-WC Tiefspüler rimless“, Farbe weiß

WC Sitz

„Laufen Pro WC-Sitz slim mit Deckel abnehmbar und Absenkautomatik“, Farbe weiß

WC Betätigungsplatte

„Geberit Betätigungsplatte Sigma01“, Farbe weiß

Handwaschbecken

„Laufen Pro S Handwaschbecken mit Überlauf 450/340“, Farbe weiß

Handwaschbeckenmischer

„Hansgrohe Rebris E Einhebel-Waschtischmischer 110 mit Zugstangen-Ablaufgarnitur“, Farbe chrom

Waschmaschinenanschluss

Wasserhahn mit zugehörigem Ablauf

Die angeführten Sanitärinstallationen sind Leitprodukte und können von Seiten des Bauträgers bei Bedarf durch gleichwertige Produkte ersetzt werden. Duschtrennwände sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

2.10. Einrichtung

Mikroapartments

Die Mikroapartments können im Rahmen eines Käuferwunsches voll möbliert ausgestattet werden und sind bei Wohnungsübergabe bezugsfertig. Die Ausstattung umfasst je nach Bedarf die Garderobe, Küche samt Geräten, Einbauschränke, Bett-, beziehungsweise Klappbett, Sofa, TV-Board, Esstisch mit Stühlen und den Waschtischunterbau.

2.11. Außenanlagen

Gartenwohnungen

Die Gartenwohnungen der Goethestraße 38 bestehen aus der Terrasse, der Rasenfläche mit darunterliegendem Erdkern sowie einem lebenden Zaun als Abgrenzung zur Nachbarwohnung. Die Gartenwohnungen der Goethestraße 40 weisen ausschließlich Terrassenflächen mit darunterliegender Tiefgarage auf und werden von Pflanztrögen begrenzt. Mögliche Geländeböschungen, sichtbare Bohrpfahlwände oder Stützmauern sind den Verkaufsplänen zu entnehmen.



3. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG ALLGEMEINFLÄCHEN

3.1. Bodenflächen

Aufzugskabine

Keramische Fliesen 30/60cm entsprechend dem Farbkonzept der Architektur

Fahrradräume

Estrich versiegelt entsprechend dem Farbkonzept der Architektur

Gänge, Schleusen, Stiegenhäuser

Keramische Fliesen 30/60cm entsprechend dem Farbkonzept der Architektur

Laubengänge

Feinsteinzeug entsprechend dem Farbkonzept der Architektur

Technikräume

Betonoberfläche unbehandelt

Tiefgarage

Garagenbeschichtung entsprechend dem Farbkonzept der Architektur

3.2. Wand- und Deckenoberflächen

Aufzugskabine

Metalloberfläche mit Spiegel

Fahrradräume, Technikräume, Tiefgarage

Sämtliche Wände und Decken verbleiben als unbehandelte Beton-, beziehungsweise Dämmstoffoberflächen. In den Fahrradräumen bildet eine Streckmetallkonstruktion den Abschluss in Richtung Tiefgarage entsprechend dem Farbkonzept der Architektur.

Gänge, Schleusen, Treppenhaus

Sämtliche Wand- und Deckenoberflächen werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Ausnahmen hiervon sind sichtbare Abschnitte der Bohrpfahlwand sowie Wand- und Deckendämmungen welche als unbehandelte Beton-, beziehungsweise Dämmstoffoberflächen verbleiben.

3.3. Fenster

Kunststoff-Aluminiumfenster, Farbe innen weiß, Farbe außen entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, nicht öffnbare Fixelemente, Wärmedämmforderungen laut Erfordernis der Bauphysik

3.4. Sonnenschutz

Die Fenster der Allgemeinflächen werden ohne Sonnenschutz ausgeführt.

3.5. Türen

Eingangstüren Wohngebäude

Rohrrahmenelementtüren aus Aluminium mit Glasfüllung, Farbe entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, Bänder und Drücker in Metall, Einbruchwiderstandsklasse WK2 (RC2), sperrbar



Laubengangtüren

Rohrrahmenelementtüren aus Aluminium mit Glasfüllung, Farbe entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, Bänder und Drücker in Metall

Untergeschosstüren

Stahltüren mit Stahlzargen, Farbe entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, Bänder und Drücker in Metall

Fahrradraumtüren

Türblätter und Türrahmen bestehen aus einer Metallkonstruktion mit Streckmetalloberfläche, Farbe entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, Bänder und Drücker in Metall, sperrbar

Garagentor

Elektrisch betriebenes Rollgittertor mit Funkfernbedienung. Die maximale Einfahrtshöhe beträgt ca. 210cm

3.6. Elektroinstallationen

Beleuchtung

In den Erschließungsflächen, der Tiefgarage, der Mülleinhausung und im Innenhof sind Beleuchtungskörper mit Bewegungsmelder, entsprechend den optischen Vorgaben der Architektur vorgesehen.

Klingeltableau

Das Klingeltableau mit elektrischem Türöffner wird im Nahebereich der Wohngebäudezugänge montiert.

Nebenträume / Tiefgarage / Untergeschosse

Sämtliche Elektroinstallationen in den Nebenträumen, der Tiefgarage und den Untergeschossen werden sichtbar ausgeführt.

3.7. Haustechnik

Sämtliche Haustechnikinstallationen in den Nebenträumen, der Tiefgarage und den Untergeschossen werden sichtbar ausgeführt.

3.8. Sanitärinstallationen

Die Mülleinhausung wird mit einer frostsicheren Außenarmatur ausgestattet. Für die Bewässerung des Innenhofs wird eine weitere frostsichere Außenarmatur an der Gebäudefassade montiert.

3.9. Außenanlagen

Eingangsbereiche

Die Gebäudeeingangsbereiche werden asphaltiert beziehungsweise gepflastert und niveaugleich an den bestehenden Gehsteig angeschlossen.

Innenhof

Die Innenhofbegrünung und die befestigten Wege werden entsprechend dem Begrünungskonzept der Landschaftsarchitektur umgesetzt

Kinderspielplatz

Im Innenhof wird ein Kinderspielplatz mit diversen Spielgeräten, Sandkiste und Sitzmöglichkeiten umgesetzt

Mülleinhausung

Die Mülleinhausung im Innenhof besteht aus einer licht- und luftdurchlässigen Metallfassade samt extensivem Gründach in der die Gemeinschaftstonnen situiert sind



4. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG CO-WORKING-SPACE

4.1. Bodenflächen

Co-Working

Teppichfliesen entsprechend dem Farbkonzept der Architektur

WC

Keramische Fliesen 30/60cm entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, liegend verlegt, Verfliesen bis ungefähr Höhe Oberkante Türzarge

Terrasse

Holz-Kunststoff-Verbundwerkstoff Diele hellbraun, Vollprofil

4.2. Wand- und Deckenoberflächen

Co-Working

Wandoberflächen werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen, die Deckenflächen werden als sichtbare, unbehandelte Betonoberflächen belassen

Fokus- und Telefonboxen

Systemglastrennwände und Gipskartonständerwände mit Mineralwolldämmung und zweifacher Beplankung pro Wandseite, Farbe entsprechend dem Farbkonzept der Architektur

WC

Keramische Fliesen 30/60cm, Farbe weiß

4.3. Fenster

Fenster

Kunststoff-Aluminiumfenster, Farbe innen weiß, Farbe außen entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, nicht öffnbare Fixelemente, Wärmedämmforderungen laut Erfordernis der Bauphysik

Fenstertüren

Kunststoff-Aluminiumfenstertür, Farbe innen weiß, Farbe außen entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, Systembeschlag des Herstellers, die Fenstergriffe werden in Kunststoff weiß ausgeführt, die Öffnungsrichtung der Fenstertüren ist in den Verkaufsplänen dargestellt, Wärmedämmforderungen laut Erfordernis der Bauphysik

Pfostenriegelfassade

Aluminium-Pfostenriegelfassade, Farbe entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, nicht öffnbar, Wärmedämmforderungen laut Erfordernis der Bauphysik

4.4. Sonnenschutz

Fenster innenhofseitig

Außenliegender Raffstore, elektrische Bedienung, C-Lamellen entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, mit Unterputzkasten

Glasfassade straßenseitig

In diesem Bereich wird kein Sonnenschutz ausgeführt



4.5. Türen

Eingangstür Co-Working-Space

Rohrrahmenelementtür aus Aluminium mit Glasfüllung, Farbe innen und außen entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, Bänder und Drücker in Metall, Einbruchwiderstandsklasse WK2 (RC2), sperrbar

Zugangstür Stiegenhaus

Stahltür mit Stahlzarge, Farbe entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, Bänder und Drücker in Metall

Innentüren

Gefälzte Türblätter samt Zargen aus Holzmaterial weiß, dreiseitig umlaufende Dichtungsnut, Bänder und Drücker in Metall

Fokus- und Telefonboxtüren

Glastür samt Zargen aus Aluminium, dreiseitig umlaufende Dichtungsnut, Bänder und Drücker in Metall

4.6. Elektroinstallationen

Es wird das Schalterprogramm „Busch-Jaeger Future Linear“ oder gleichwertig in weiß ausgeführt. Die Elektroinstallationen des Co-Working-Space werden entsprechend einer Arbeitsumgebung für rund 20 Personen ausgelegt. Sämtliche Elektroinstallationen an der Decke werden sichtbar montiert.

4.7. Haustechnik

Der Co-Working-Space wird mit einer Split-Klimaanlage ausgestattet, deren Inneneinheiten in Deckennähe positioniert wird. Sämtliche Haustechnikinstallationen an der Decke werden sichtbar ausgeführt.

4.8. Sanitärinstallationen

Waschtisch

„Laufen Pro S Waschtisch mit Überlauf“, Farbe weiß

Waschtischmischer

„Hansgrohe Rebris E Einhebel-Waschtischmischer 110 mit Zugstangen-Ablaufgarnitur“, Farbe chrom

Wand WC

„Laufen Pro Wand-WC Tiefspüler rimless“, Farbe weiß

WC Sitz

„Laufen Pro WC-Sitz slim mit Deckel abnehmbar und Absenkautomatik“, Farbe weiß

WC Betätigungsplatte

„Geberit Betätigungsplatte Sigma01“, Farbe weiß

Die angeführten Sanitärinstallationen sind Leitprodukte und können von Seiten des Bauträgers bei Bedarf durch gleichwertige Produkte ersetzt werden.

4.9. Einrichtung

Fensterarbeitsplätze

Erhöhter an der Glasfassade entlanglaufende Arbeitsfläche aus Holzmaterial mit Barstühle, für Arbeiten mit Laptop

Bildschirmarbeitsplätze

Schreibtische mit den Abmessungen 80/140-160cm samt Bürodrehstuhl, ausgestattet mit jeweils zwei Bildschirmen, Tastatur, Maus und Sichtschutz

Workbench

Großformatiger beziehungsweise aus mehreren Elementen bestehender Holztisch mit den Abmessungen 160/480cm mit Stühlen

Fokusboxen

Schreibtische mit den Abmessungen 80/140-160cm samt Bürodrehstuhl, ausgestattet mit jeweils zwei Bildschirmen, Tastatur und Maus

Telefonbox

Sessel und Beistelltisch für längere Telefonate

Weitere Einrichtungen sind die Garderobe, Teeküche und die Gartenmöbel.



5. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG GEWERBEFLÄCHE

Der Leistungsumfang beinhaltet den Rohbau sowie die fertiggestellte Außenhülle des Gebäudes, ohne Ausbauelemente.

5.1. Bodenflächen

Bodenflächen und Fußbodenaufbau werden nur auf Sonderwunsch ausgeführt.

5.2. Wand- und Deckenoberflächen

Die Wand- und Deckenoberflächen werden als sichtbare, unbehandelte Betonoberflächen belassen. Es werden keine Zwischenwände hergestellt.

5.3. Fenster

Fenster

Kunststoff-Aluminiumfenster weiß, Farbe außen entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, nicht öffnbare Fixelemente, Wärmedämmanforderungen laut Erfordernis der Bauphysik

Pfostenriegelfassade

Aluminium-Pfostenriegelfassade, Farbe entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, nicht öffnbar, Wärmedämmanforderungen laut Erfordernis der Bauphysik

5.4. Sonnenschutz

Fenster innenhofseitig

Es wird ein Unterputzkasten für einen Außenraffstore hergestellt. Der Sonnenschutz wird nur auf Sonderwunsch ausgeführt

Glasfassade straßenseitig

In diesem Bereich wird kein Sonnenschutz ausgeführt

5.5. Türen

Eingangstür Gewerbefläche

Rohrrahmenelementtür aus Aluminium mit Glasfüllung, Farbe innen und außen entsprechend dem Farbkonzept der Architektur, Bänder und Drücker in Metall, Einbruchwiderstandsklasse WK2 (RC2), sperrbar

5.6. Schließanlage

Die Brieffachanlage befindet sich im Foyer des Wohngebäudes Goethestraße 40

5.7. Elektroinstallationen

Die Elektro- und Medienleitungen werden bis zum Übergabepunkt der Gewerbefläche hergestellt

5.8. Haustechnik

Die Haustechnikleitungen werden bis zum Übergabepunkt der Gewerbefläche hergestellt

5.9. Sanitärinstallationen

Es werden keine Sanitärinstallationen ausgeführt

5.10. Einrichtung

Es wird keine Einrichtung ausgeführt



6. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

6.1. Kaufpreis und Nebenkosten

Der Kaufpreis versteht sich als Fixpreis und beinhaltet die Grund- und Baukosten laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Erschließungskosten für Wasser, Kanal und Strom sowie die Honorarkosten für die Planung, Bauleitung, Vermessung, Statik, Energieausweis und Baukoordination.

Nicht enthalten sind folgende Nebenkosten:

- Vertragserrichtung in Höhe von **1,5% des Gesamtkaufpreises zzgl. 20% USt.** und Barauslagen wie z.B. Beglaubigungskosten, Gerichtspauschalgebühren, etc. (ca. € 500,-)
- Kosten für die Grundbucheintragung in Höhe von **1,1% des Gesamtkaufpreises zzgl. Vertragserrichtungsgebühren**
- Grunderwerbsteuer in der Höhe von **3,5% des Gesamtkaufpreises zzgl. Vertragserrichtungsgebühren**
- Allfällige Finanzierungskosten Ihres Kreditinstitutes
- Bearbeitungskosten für Sonderwünsche

6.2. Zahlungsplan

Die Abrechnung der Leistungen erfolgt nach Baufortschritt und gemäß **Ratenplan B des Bauträgervertragsgesetzes**. Das Bauträgervertragsgesetz schützt den Erwerber von Wohn- und Geschäftsräumen vor allem vor dem Verlust Ihrer Vorauszahlungen, sollte es zu einer Insolvenz des Bauträgers kommen.

10%	Anzahlung bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung
30%	nach Fertigstellung Rohbau und Dach
20%	nach Fertigstellung der Rohinstallation
12%	nach Fertigstellung der Fassade und Fenster
17%	nach Bezugsfertigstellung
9%	nach Fertigstellung der Gesamtanlage
2%	nach Ablauf von drei Jahren ab Übergabe des Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährleistungsansprüche nicht durch eine Bankgarantie gesichert hat.

6.3. Sonderwünsche

Sonderwünsche sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonische Belange sowie dem Konzept des Bauprojekts nicht widersprechen und rechtzeitig vom Erwerber, dem Bauträger bekannt gegeben werden. Sie dürfen den Ablauf des Bauvorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht verzögert werden. Grundrissänderungen sind, wenn technisch möglich, zulässig.

Die Abwicklung kann aus Gründen der Baukoordination nur mit den am Bau beschäftigten Professionisten erfolgen. Informationen zu den beauftragten Firmen sowie Ansprechpartner für die Sonderwünsche erhalten Sie vom Bauträger nach Auftragsvergabe. Die Beauftragung und Abwicklung der Sonderwünsche erfolgt durch den Käufer direkt mit dem zuständigen Professionisten. Planungskosten für eine Besprechung beim Architekten und eine einmalige Planadaptierung (bis 1,5 Stunden) sind im Kaufpreis enthalten. Alle weiteren Kosten für etwaige Änderungen sind vom Käufer zu tragen.



6.4. Gewährleistung

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab Übernahme des Kaufgegenstands durch den Käufer. Ein Gewährleistungsanspruch über Sonderwünsche seitens des Käufers besteht nur bei den über Auftrag des Bauträgers ausgeführten Sonderwünschen, nicht jedoch bei der vom Käufer direkt beauftragten Sonderwunschausführung.

Eine regelmäßige Wartung der technischen Einrichtungen wie Heizung, Abwasseranlage und dergleichen sowie der Fassadentröge wird durch die Hausverwaltung durchgeführt.

Nach den Regeln der Technik ist ein Auftreten von Haarrissen, (hervorgerufen durch Materialschwindungen beziehungsweise Verformung) unvermeidbar, worauf auch in der ÖNORM hingewiesen wird. Solche Risse können daher nicht als Mangel angesehen werden.

Silikonfugen sind Wartungsfugen, und sollten mindestens alle 3 Jahre erneuert werden. Entstehende Risse in Silikon- oder Acrylfugen können daher nicht als Mangel geltend gemacht werden.

Sichtbare Unebenheiten durch Streiflicht (einfallendes Licht von Fensterflächen oder auch von künstlichen Lichtquellen) gelten nicht als Mangel, solange diese innerhalb der zulässigen Abweichungen liegen.

6.5. Anmerkungen

Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Die Angaben und Planmaße sind Rohbaumaße und beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand und können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Für Einrichtungsgegenstände sind unbedingt Naturmaße zu nehmen. Abweichungen zu den Angaben und Planmaße bei den Wohnungsgrößen sind bis zu 3% zulässig. Alle angegebenen Maße sind gerundet. Die Wohnflächen unter dem Schrägdach und den Wohnungstreppe zählen vollflächig zur Wohnnutzfläche.

Der Bauträger behält sich im Fall neuer technischer Erfordernisse, behördlicher Vorschriften oder auch im Sinne einer wirtschaftlichen Bauweise, Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vor, jedoch soll die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm mindestens erreicht beziehungsweise eine Verbesserung der Ausstattung bewirkt sowie Lage, Grundriss und Nutzung der Wohnung nicht wesentlich verändert werden. Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen beziehungsweise Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung. Geringfügige gleichwertige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellen keine Wertveränderung dar.

Die in den Verkaufsunterlagen, inklusive aller projektbezogenen Pläne, dargestellte Möblierung ist symbolhaft und im Kaufpreis nicht enthalten. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Die Verwendung anderer Materialien und Geräte, aus welchen Gründen auch immer (z.B. Änderungen im Lieferprogramm der Hersteller beziehungsweise der Ausbaugewerke) bleibt vorbehalten. Eine Reduzierung der Ausführungsqualität wird jedoch hierbei ausgeschlossen. Sämtliche Bilder und Fotos sind lediglich Symbolfotos und dienen nur der Visualisierung. Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle generell verboten. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer für alle auftretenden Schäden beziehungsweise betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle nur mit Unterweisung, entsprechender Sicherheitsausrüstung und mit vorheriger Absprache mit der Bauleitung gestattet.