



Bau- und  
Ausstattungs-  
**Beschreibung**

Reihenhaus / Mitterweg 21a, 21b und 21c, 4865 Zell – Gemeinde Nußdorf



|           |  |    |
|-----------|--|----|
| <b>01</b> | <b>Vorbemerkung</b>                      | 04 |
| <b>02</b> | <b>Projektbeschreibung</b>               | 05 |
| <b>03</b> | <b>Bau- und Ausstattungsbeschreibung</b> | 06 |
|           | 03.01 Bauweise & Konstruktion            | 06 |
|           | 03.02 Fassade & Außenbauteile            | 07 |
|           | 03.03 Außenanlage & Allgemeinbereich     | 08 |
|           | 03.04 Wohnungen                          | 10 |
|           | 03.05 HKLS Ausstattung                   | 13 |
|           | 03.06 Elektroausstattung                 | 19 |
| <b>04</b> | <b>Änderungen &amp; Sonderwünsche</b>    | 22 |
|           | 04.01 Ausstattungsänderung               | 22 |
|           | 04.02 Sonderwünsche                      | 22 |
|           | 04.03 Planänderung                       | 23 |
| <b>05</b> | <b>Allgemeine Informationen</b>          | 24 |
|           | 05.01 Gründung Wohnungseigentum          | 24 |
|           | 05.02 Gemeindeabgaben                    | 24 |
|           | 05.03 Verkaufsunterlagen                 | 24 |
|           | 05.04 Allgemeines zum Neubau             | 25 |
|           | 05.05 Gewährleistung                     | 25 |
|           | 05.06 Zahlung n. Ratenplan               | 26 |
|           | 05.07 Betreten der Baustelle             | 27 |
| <b>06</b> | <b>Projekt Team</b>                      | 28 |
| <b>07</b> | <b>Notizen</b>                           | 29 |

# 01

## Vorbemerkung

---

Unter Beachtung der zu Grunde liegenden Verarbeitungsrichtlinien entsprechen alle Bauausführungen samt allen technischen Einrichtungen den einschlägigen baurechtlichen und anderweitig gültigen Vorschriften.

Der beschriebene Leistungsumfang in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. im Verkaufsplan legt sowohl die Ausstattung für die einzelnen Wohnungen als auch die Allgemein-Teile des Bauvorhabens fest. Für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgebend.

# 02

## Projektbeschreibung

---

**Nußdorf5.** In Zell in der Gemeinde Nußdorf am Attersee errichtet die *Nu5 Projekt GmbH* ein Reihnhaus mit 3 Wohneinheiten in schlüsselfertiger Ausführung und jeweils 2 KFZ-Stellplätzen.

**Adresse** 4865 Zell, Mitterweg 21a, 21b und 21c

**Grundstücksdaten** KG 50020 Nußdorf, EZ 1212, GST-Nr. 1431/2

# 03

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

---

### 03.01

#### Bauweise & Konstruktion

**Fundament & Bodenplatte** (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)  
Stahlbetonfundament gemäß statischer Erfordernis.

**Decken & Wände** (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)  
Außenwände u. tragende Innenwände: Stahlbeton- oder Ziegelwände lt. statischen Erfordernissen, Stahlbetonwände im Wohnbereich gespachtelt weiß gemalt od. gespritzt, Ziegelwände verputzt weiß gemalt od. gespritzt.

Innenwände nichttragend: Gipskartonständerwände beidseitig zweifach beplankt mit Dämmeinlage, gespachtelt, weiß gemalt oder gespritzt. In der Küchenrückwand wird in Teilbereichen (Höhe ca. 170-220cm) eine Wandverstärkung (Holzeinlage) zur Montage schwerer Hängeschränke ausgeführt.

Decken: Stahlbetondecke gemäß statischen Erfordernissen, im Wohnbereich gespachtelt weiß gemalt od. gespritzt. Dachstuhlkonstruktion mit Gipskartonuntersicht gespachtelt und gemalt.

**Dachkonstruktion** (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)  
Pultach als einseitig geneigtes Sparrendach, Aufbau gemäß bauphysikalischen Erfordernissen, Dämmstärke gemäß Energieausweis. Blechdacheindeckung mit Farbe gemäß architektonischem Farbkonzept.

**Stiegen** (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)  
Stahlbetonstiege gemäß statischen Erfordernissen, Untersicht gespachtelt, weiß gemalt oder gespritzt. Belag passend zum Parkett, Handlauf Eiche mit Halterungen, Montage an der Außenseite.

## 03.02

### Fassade & Außenbauteile

---

#### **Außenfassade** (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit Reibputz im EG und vertikale Lärchenholzfassade mit Hinterlüftungsebene im OG, Aufbau gemäß bauphysikalischen Erfordernissen, Dämmstärke gemäß Energieausweis. Farbgestaltung gemäß architektonischem Konzept. Regenfallrohre sichtbar befestigt an der Fassade samt Einlaufkästen entsprechend Polierplan. Erdberührte Bauteile gedämmt mittels Perimeterdämmung in Dämmstärke lt. Energieausweis.

#### **PV-Anlage** (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Auf der Dachfläche der jeweiligen Wohneinheit wird eine PV Anlage gemäß Energieausweis errichtet. Die erzeugte Energie wird für den Eigenbedarf der Wohneinheit verwendet, überschüssige Energie kann bei Zustimmung des Netzbetreibers in das Stromnetz eingespeist werden.

#### **Fenster & Terrassentüren** (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Kunststofffenster innen weiß, außen mit Alu-Deckschale Farbe gemäß architektonischem Farbkonzept, mit Mehrfachverglasung gemäß Energieausweis. Drehkippelemente und Fixverglasung mit einem Standardgriff des Herstellers, Beschläge sichtbar. Die Terrassentür im Wohnbereich wird als Hebeschiebetür ausgeführt. Außenfensterbänke Aluminium beschichtet, Farbgestaltung wie Alu-Deckschale.

#### **Sonnenschutz** (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Unterputzkästen gemäß architektonischem Farbkonzept, inkl. elektrisch bedienbarer außenliegender Raffstore. Die Bedienung erfolgt über eine Funkfernbedienung (je Raum eine Fernbedienung).

#### **Haustür** (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Hauseingangstür aus Aluminium, Farbe gemäß architektonischem Farbkonzept, mit Glasausschnitt (satiert) und Stangengriff, Türklingel im Außenbereich neben der Haustüre.

#### **Briefkasten** (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Ein Briefkasten je Einheit beim Hauszugang, Größe entsprechend EU Standard.

## 03.03

### Außenanlage & Allgemeinbereich

---

#### **Hauseingangsbereich** (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Befestigter Zugangsbereich (Asphalt od. Plattenbelag gem. Polierplan) mit entsprechender Beleuchtung, Stufen und Podest aus Beton (Besenstrich) mit seidl. Stabgeländer, Hauseingang/Podest überdacht (Glasvordach).

#### **KFZ-Stellplätze / Carport** (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Je Wohneinheit werden 2 KFZ-Stellplätze mit Grünmuldensteinen ausgeführt, davon wird jeweils ein Stellplatz überdacht mit einem massivem Beton-Vordach hergestellt.

#### **Grünflächen** (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Die Eigengärten werden humusiert, die Rasensaat wird aufgebracht und eine Einfriedung errichtet. Sträucher, Büsche und Bäume in den Eigengärten sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

#### **Gartenzaun** (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Die Einfriedung der Eigengärten wird mit einem Maschendrahtzaun mit 1m Höhe ausgeführt.

#### **Geräteraum / Gartenhütte** (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Gartenhütte Top 1 freistehend als Stahl- bzw. Holzkonstruktion mit Lärchenholzlattung und befestigtem Boden (Asphalt od. Plattenbelag). Geräteraum Top 2 u. 3 an der Hausvorderseite in massiver Bauweise. Jeweils mit Steckdose Lichtauslass und Schalter (Installation auf Putz).



## 03.03

### Außenanlage & Allgemeinbereich

---

#### **Mülltonnen** (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Je Einheit ist eine Aufstellfläche für die Mülltonnen vorgesehen, Position gemäß Polierplan, für die Organisation/Anschaffung der Mülltonnen ist der Wohnungskäufer und Eigentümer selbst verantwortlich.

#### **Fahrradabstellplatz (Allgemeinfläche)**

Überdachter Fahrradabstellplatz als Stahl- bzw. Holzkonstruktion mit Lärchenholzlattung und asphaltiertem Boden. Bei dem Fahrradabstellplatz handelt es sich um eine Allgemeinfläche welche abwechselnd von den Parteien der WEG zu pflegen ist (Empfehlung: monatlich).

#### **Sickermulde (Allgemeinfläche)**

Die Sickermulde wird als begrünte Rasenfläche ausgeführt. Bei der Sickermulde handelt es sich um eine Allgemeinfläche welche abwechselnd von den Parteien der WEG zu pflegen ist (Empfehlung: 14-tägig).

## 03.04

### Wohnungen

---

#### Boden- Wandbeläge und Beschichtungen

##### **Parkett** (belagsfertig ✘ / schlüsselfertig ✔)

Wohn- und Schlafräume werden mit Parkett *Weitzer PRO 1190* in Eiche Classic inkl. Schweizerleiste Eiche ausgestattet. Produktbild siehe Folgeseite.

##### **Bodenfliesen** (belagsfertig ✘ / schlüsselfertig ✔)

Bad, WC, Abstellraum und Vorraum werden mit *castelvetro FUSION* Bodenfliesen im Format 60/60 und mit Fliesen-Sockelleisten ausgestattet. Fliesenfarbe *cemento* (oder auf Käuferwunsch wahlweise in Farbe *bianco, tortora, piombo, anthrazit* oder *cotto*), Fugen passend zur Fliesenfarbe, Verlegung Kreuzverband. Produktbild siehe Folgeseite.

##### **Wandfliesen Badezimmer** (belagsfertig ✘ / schlüsselfertig ✔)

Abhängig von der räumlichen Situation werden Wände im Spritzwasserbereich bei der Dusche, Badewanne u. Waschbecken mit *Vitra Arkitekt Steingut* Wandfliesen weiß matt im Format 30/60 und mit geschnittenen Kanten verlegt. Höhe der Wandverfliesung bis zirka auf Höhe Oberkante Türzarge, die Fugen passend zur Fliesenfarbe in weiß, Verlegung Kreuzverband. Die restl. Wände werden mit weißer Innendispersion beschichtet. Bei Fenster im gefliesten Wandbereich wird auch die Fensterlaibung gefliest und anstelle einer Fensterbank ein Fliesenbelag bis auf Höhe der Wandfliesen ausgeführt. Produktbild siehe Folgeseite.

##### **Wandfliesen WC** (belagsfertig ✘ / schlüsselfertig ✔)

Die WC-Rückwand wird auf eine Höhe von ca. 120 cm mit *castelvetro FUSION* Bodenfliesen im Format 60/60 gefliest. Fliesenfarbe *cemento* (oder auf Käuferwunsch wahlweise in Farbe *bianco, tortora, piombo, anthrazit* oder *cotto*). Alternativ können auch *weiß matte* Wandfliesen ausgeführt werden. Fugen passend zur Fliesenfarbe, Verlegung Kreuzverband. Abschluss an der Oberkante mit Edelstahlprofil. Die restl. Wände werden mit weißer Innendispersion beschichtet und mit Fliesen-Sockelleisten ausgeführt. Produktbild siehe Folgeseite.

##### **Wand- und Deckenbeschichtung** (belagsfertig ✔ / schlüsselfertig ✔)

Wand- und Deckenflächen werden mit Innendispersion weiß beschichtet (ausgenommen Bereich Wandfliesen)

## 03.04

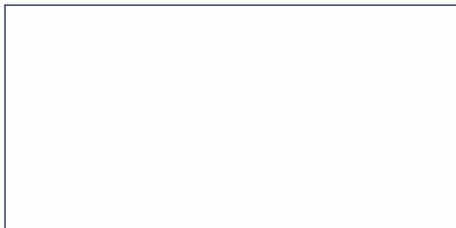
### Wohnungen



#### **Bodenfliesen und Wandfliesen WC**

castelvetro FUSION cemento 60/60

Fugenfarbe grau



#### **Wandfliesen Badezimmer**

Vitra Arkitekt Steingut weiß matt 30/60

rekt. (geschn. Kanten)

Fugenfarbe weiß



#### **Parkett**

Weitzer PRO 1190 Eiche Classic

## 03.04

### Wohnungen

---

#### **Abdichtung Spritzwasserbereich** (belagsfertig \* / schlüsselfertig ✓)

Alternative Feuchtigkeitsabdichtung im Badezimmer unter den Bodenfliesen sowie im Spritzwasserbereich hinter der Dusche und Badewanne. Bituminöse Bodenabdichtung nach Erfordernis unter dem Bodenaufbau auf der Stahlbetondecke aufgebracht im Badezimmer.

#### **Innentüren** (belagsfertig \* / schlüsselfertig ✓)

Holzumfassungszargen weiß mit Röhrenspantürblatt einfach gefälzt weiß, Türbänder sichtbar, Drückergarnitur in Edelstahloptik samt Buntbartschloss sowie WC-Beschlag bei Bade- und WC-Räumen.

#### **Innenfensterbänke** (belagsfertig \* / schlüsselfertig ✓)

Fensterbank weiß mit gerundeter Kante ohne Nasenausbildung. Bei Wohnungen mit Fenster im Badezimmer wird, abhängig von der baulichen Situation, anstelle der Fensterbank ein Fliesenbelag bis auf Höhe der Wandfliesen ausgeführt.

#### **Terrasse** (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Bodenbelag Feinsteinzeug *castelvetro FUSION* 60x60 in hellgrau (oder gleichwertig) auf entsprechender Unterkonstruktion.



## 03.05

### HKLS Ausstattung

---

#### Heizung & Warmwasseraufbereitung

(belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Die Heizung und die Warmwasser-aufbereitung erfolgt mittels Luftwärmepumpe, Positionierung Außengerät gemäß Polierplan. Die Beheizung der Wohnfläche über eine Fußbodenheizung, die Raumtemperatur wird über ein Raumthermostat geregelt, die Einzelraumregelung erfolgt über Drehregler im Fußbodenheizungsverteiler (keine elektr. Einzelraumregelung).



Gira Raumtemperaturregler

#### Wasserversorgung (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserleitungsnetz der Gemeinde. Je Einheit wird ein Wasserzähler verbaut, Position gemäß Polierplan. Die Vorschreibung und Abrechnung erfolgt verbrauchsabhängig direkt durch die Gemeinde oder Wassergenossenschaft.

#### Lüftung (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Fensterlüftung, Bad und WC ohne Fenster werden mit einem Nassraumlüfter ausgestattet.

## 03.05

### HKLS Ausstattung

---

**Bad Ausstattung** (belagsfertig ✘ / schlüsselfertig ✔)

Laufen Pro A Waschtisch 65x48 cm, weiß, mit Überlauf und Hahnloch.



hansgrohe Focus Einhebel Waschtischmischer  
100 mit Ablaufgarnitur in Farbe chrom.



## 03.05

### HKLS Ausstattung

---

#### Bad Ausstattung Dusche

Duschfläche ca. 90 x 90 cm bzw. abhängig von räumlichen Situation, mit Gefälle und Edelstahl Duschrinne, gerichtet für Bodenfliesen (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Einseitige Duschtrennwand aus Echtglas (belagsfertig ✗ / schlüsselfertig ✓)

Duscharmatur: hansgrohe Crometta E240 Showerpipe mit Kopf- u. Handbrause, Brausethermostat, Brauseschlauch u. Schieber in Farbe chrom. (belagsfertig ✗ / schlüsselfertig ✓)



## 03.05

### HKLS Ausstattung

---

#### Bad Ausstattung Badewanne (belagsfertig ✘ / schlüsselfertig ✔)

Laufen Pro Einbaubadewanne aus Sanitäracryl weiß, ca. 170 x 75 cm.



hansgrohe Focus Wannenfülleinhandmischer inkl. hansgrohe cormetta Brauset set mit Handbrause und Brausestange in Farbe chrom.





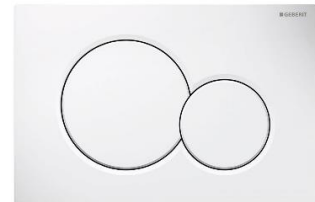
## 03.05

### HKLS Ausstattung

---

#### WC Ausstattung (belagsfertig ✘ / schlüsselfertig ✔)

Laufen Pro spülrandloses Wand-WC Tiefspüler, Sanitärkeramik weiß, mit Einbauspülkasten und Geberit Betätigungsplatte Sigma01 für 2-Mengenspülung.



Laufen Pro A Handwaschbecken 36x25 cm, weiß, mit Hahnloch und Überlauf, mit hansgrohe Focus Einhebel Waschtischmischer 100 inkl. Ablaufgarnitur in Farbe chrom.



## 03.05

### HKLS Ausstattung

---

#### **Küchen Ausstattung** (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Anschluss für eine Spüle und einen Geschirrspüler, Dunstabzug nur als Umluftgerät möglich, gerichtet für Muldenlüfter (im Kochfeld integrierter Dunstabzug wie zB. BORA). Abluft Dunstabzug nicht möglich.

#### **Waschmaschinenanschluss** (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Kalt- und Abwasseranschluss für eine Waschmaschine im Technikraum.

#### **Kaltwasseranschluss außen** (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Bei Top 1 und 3 wird jeweils ein frostsicherer Außenwandanschluss (Kaltwasser) ausgeführt, bei Top 2 werden zwei frostsichere Außenwandanschlüsse (Kaltwasser) ausgeführt. Positionierung gemäß Polierplan.

## 03.06

### Elektroausstattung

#### Schalter & Steckdosen (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Schalter- und Drückerprogramm der GIRA Serie E2 weiß matt. Die Installationen im Keller erfolgen auf Putz.



Anzahl und Position der Schalter- und Stromanschlüsse in den Wohnungseinheiten gemäß Verkaufsplan (Standardanzahl nach ÖVE/ÖNORM 8015-2).

|               |   |
|---------------|---|
| Vorraum:      | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 bis 2 Deckenauslässe mit Schalter</li> <li>2 Steckdosen</li> <li>1 Innengerät Türsprechanlage</li> <li>1 Rauchmelder (inkl. Batterie)</li> </ul>   |
| Küche:        | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Deckenauslass mit Schalter</li> <li>1 Wandauslass für Beleuchtung Arbeitsfläche</li> <li>1 Auslass für E-Herd</li> <li>1 Steckdose Geschirrspüler</li> <li>1 Steckdose Kühlschrank</li> <li>1 Steckdose Gefriergerät</li> <li>1 Steckdose Dunstabzug</li> <li>1 Steckdose Mikrowelle</li> <li>5 Arbeitssteckdosen</li> </ul> |
| Wohnen/Essen: | <ul style="list-style-type: none"> <li>2 Deckenauslässe mit Schalter</li> <li>5 Steckdosen</li> <li>1 Mediensteckdose</li> <li>1 Rauchmelder (inkl. Batterie)</li> <li>1 Raumthermostat</li> </ul>  |
| Schlafzimmer: | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Deckenauslass mit Schalter</li> <li>4 Steckdosen</li> <li>1 Rauchmelder (inkl. Batterie)</li> </ul>  |
| Zimmer:       | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Deckenauslass mit Schalter</li> <li>4 Steckdosen</li> <li>1 Rauchmelder (inkl. Batterie)</li> </ul>  |

## 03.06

### Elektroausstattung

---

|                  |  |
|------------------|--|
| Abstellraum:     | 1 Deckenauslass mit Schalter<br>1 Steckdose<br>1 Steckdose für Waschmaschine   |
| Bad:             | 1 Deckenauslass mit Schalter<br>1 Wandauslass mit Schalter bei Waschtisch<br>1 Steckdosen bei Waschtisch<br>1 Lüfter (Schaltung m. Lichtschalter - Nachlauf-Relais,<br>kein elektrischer Lüfter bei Fenster- od.<br>Wohnraumlüftung) |
| WC:              | 1 Deckenauslass mit Schalter<br>1 Lüfter (Schaltung mit Lichtschalter –<br>Nachlauf-Relais, kein elektrischer Lüfter bei Fenster-<br>od. Wohnraumlüftung)  |
| Balkon/Terrasse: | 1 Feuchtraum-Außensteckdose<br>1 Außenleuchte mit Schalter   |
| Kellerabteil:    | 1 Leuchte mit Schalter<br>1 Steckdose je Kellerabteil (wird mit Wohnung<br>mitgezählt)   |
| KFZ-Stellplätze: | 1 Leitungsinfrastruktur je KFZ-Stellplatz für<br>Nachrüstung einer E-Ladestation   |

Standard Installationshöhe Lichtschalter 105 cm (Achse) über FFOK, davon ausgenommen sind Lichtschalter im Schlafzimmer neben Doppelbett 75 cm über FFOK (Achse).

Standard Installationshöhe Steckdose 30 cm (Achse) über FFOK, davon ausgenommen sind Steckdosen bei Waschmaschine und Waschtischen 105 cm (Achse) über FFOK, Steckdosen in der Küche gem. Anordnung E-Geräte lt. Planunterlagen.

Installationen erfolgen Unterputz, ausgenommen Keller u. Garage Aufputz

## 03.06

### Elektroausstattung

---

#### **Türklingel** (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Jede Wohneinheit wird mit einer Türklingel ausgestattet, der Taster ist jeweils vor Wohnungstüre situiert.

#### **Beleuchtung Terrasse und Hauszugang**

(belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Die Beleuchtung wird als Wand-Aufbauleuchte ausgeführt ca.105x105mm, auf der Terrasse mit innenliegenden Lichtschalter, beim Hauszugang mit Bewegungsmelder, genaue Positionen gemäß Polierplan.



#### **Verbrauchsaufzeichnung & Verrechnung**

(belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Jedes Wohneinheit verfügt über einen eigenen Zähler des lokalen Netzbetreibers, welcher im Technikraum situiert ist und den Stromverbrauch der jeweiligen Einheit aufzeichnet.

#### **TV & Internet** (belagsfertig ✓ / schlüsselfertig ✓)

Die beiden Einheiten werden an das Glasfaserinternet von Cablevision Nöhmer angeschlossen (Internet, Digital TV, Telefonie). Jede Wohnungseinheit verfügt über einen Anschluss im Wohnzimmer. Der Internetanschluss ist vom Kunden zu aktivieren.

# 04

## Änderungen & Sonderwünsche

---

### 04.01

#### Ausstattungsänderung

Der Bauträger behält sich vor, Änderungen an der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorzunehmen, sofern diese aufgrund von Behördenauflagen notwendig sein sollten oder diese nach dem Stand der Technik als gleichwertig oder als Verbesserung gegenüber der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung einzustufen sind, ohne, dass es einer Zustimmung des Wohnungseigentümers bedarf.

### 04.02

#### Sonderwünsche

Änderungen durch den Käufer sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung der übrigen Bauarbeiten bewirken, die behördlichen Auflagen erfüllen und der Bauträger seine Zustimmung erteilt. Es müssen von den Gewerken abhängige Vorlaufzeiten berücksichtigt werden, besonders bei Auslässen in tragenden Betonteilen (z.B. bei Auslässen für Deckenleuchten können nach Baubeginn keine Änderungen mehr vorgenommen werden)

Mehr- oder Minderkosten, die durch Sonder- und Zusatzleistungen des Käufers entstehen, sind im Wohnungspreis nicht enthalten.

Im Rahmen der Sicherungspflicht nach Bauträgervertragsgesetz (BTVG) ist der Verkäufer verpflichtet den Käufer gegen Verlust jener Beträge zu sichern die der Bezahlung derartiger Sonder- und Zusatzleistungen dienen. Im vorliegenden Fall erfolgt die Besicherung durch eine entsprechende Anpassung des Gesamtkaufpreises und der Kaufpreiskonten.

Folgende Änderungen sind als Sonderwünsche jedenfalls nicht möglich:

- Veränderungen an der Gebäudeaußenhülle (Fassade, Fenster u. Terrassentüren, Portale, Außenbodenbeläge und Geländer)
- Veränderung von Schachtgrößen und deren Situierung
- Haus- / Wohnungseingangstüren (Lage und Optik)
- Küchendunstabzug als Abluft
- Außensonnenschutz (Behang nur Raffstore möglich)
- Leuchten im Außenbereich

Arbeiten der vom Käufer beauftragten Professionisten (z.B. Möbeltischler) können erst nach Übergabe der Wohnung erfolgen.

## 04.03

### Planänderungen

---

Grundsätzlich sind sämtliche Änderungen, die planlich zu erfassen sind und mit einem planerischen und zeichnerischen Aufwand verbunden sind sowie Aufwendungen die mit einem Planwechsel bei der Baubehörde zur Bewilligung vorgelegt werden müssen, mit zusätzlichen Kosten verbunden, welche der Wohnungskäufer zu tragen hat.

In der Regel sind tragende Wände, Stiegen, Installationsschächte sowie Fenster, Türen und Wohnungseingangstüren in Ihrer Lage unveränderbar.

Um eine reibungslose Abwicklung zu gewährleisten sind zur Beratung der Wohnungskäufer 2 Stunden im Kaufpreis enthalten die für eine gemeinsame Planungsbesprechung mit dem Planverfasser genutzt werden können, um eventuelle Änderungen und Sonderwünsche zu besprechen.

Alle darüber hinaus aufgewendete Stunden werden zu folgenden Stundensätzen abgerechnet:

Architekt / Fachplaner / Projektleitung € 150,- je angefangene Stunde

Alle Preise exklusive Mehrwertsteuer. Die Leistungen müssen vor der Durchführung schriftlich beauftragt werden.

# 05

## Allgemeine Informationen

---

### 05.01

#### Gründung Wohnungseigentum

An dem, auf einer Liegenschaft errichteten, Doppelhaus wird Wohnungseigentum begründet. D.h. der Käufer u. Wohnungseigentümer ist immer auch Miteigentümer der Liegenschaft, er verfügt also auch über einen ideellen Anteil an der gesamten Liegenschaft. Der Wohnungseigentümer erwirbt mit seinem Miteigentumsanteil an der Liegenschaft untrennbar das Recht zur ausschließlichen Nutzung einer bestimmten Wohnung (Doppelhaushälfte) auf dieser Liegenschaft. Dieses Recht wird im Grundbuch eingetragen (Verbücherung).

### 05.02

#### Gemeindeabgaben

Die Vorschreibung und Verrechnung der Gemeindeabgaben erfolgt gemäß den Anteilen im Nutzwertgutachten (NWGA) und sofern möglich direkt durch die Gemeinde. Sollte eine Direktvorschreibung durch die Gemeinde nicht möglich sein sind die Kosten für die Abgaben gemäß NWGA unter der Wohnungseigentümergeinschaft aufzuteilen.

### 05.03

#### Verkaufsunterlagen

Bei den in den Verkaufsplänen bzw. in den Verkaufsunterlagen dargestellten Einrichtungsgegenständen handelt es sich lediglich um unverbindliche Einrichtungsansätze (ausgenommen Sanitärausstattung und Elektroausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung), diese sind somit nicht Gegenstandes dieses Kaufangebotes.

Die Plandarstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den derzeitigen Stand der Einreichplanung / Planungsstand. Im Zuge der baulichen Ausführung kann es, bedingt durch Auflagen der Genehmigungsbehörden bzw. der Fachplaner wie Statiker, Haustechnikplaner oder Elektroplaner zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen, insbesondere den perspektivischen Abbildungen (Visualisierungen), kommen.

Die Flächenangaben [m<sup>2</sup>] in Verkaufsunterlagen bzw. Verkaufsplänen beziehen sich auf die Rohbaumaße (ohne den Verputz) und der derzeitigen Einreichplanung / Planungsstand und können daher in den weiteren Planungs- und Bauphasen (siehe Absatz oben) geringfügig abweichen.

Es können Raumhöhen teilweise aufgrund von Unterzügen und oder abgehängten Decken unterschritten werden.



## 05.04

### Allgemeines zum Neubau

---

Jedes neu errichtete Gebäude benötigt Zeit, sowohl zum Austrocknen, als auch zum Setzen.

Die normale Abgabe der Baufeuchte aus den Wänden kann behindert werden, wenn gewisse Benützungshinweise nicht eingehalten werden. Insbesondere können durch mangelndes Lüften und Heizen feuchte Flecken entstehen, die den überall in der Luft befindlichen Pilzsporen einen guten Nährboden bieten. Es ist daher unbedingt für ausreichende Luftumwälzung in allen Räumen zu sorgen um Schimmelbildung zu vermeiden.

Gleichzeitig zu oben angeführtem Austrocknungsprozess durchläuft das Bauwerk nach Fertigstellung die Phase der sogenannten Kurzzeitsetzung. Infolge können sowohl geringfügige Schwind- als auch Setzungsrisse auftreten, die eine ganz normale Erscheinung sind und keinen Mangel darstellen.

Durch die Verwendung verschiedener Materialien auf Grund verschiedener Anforderungen an die einzelnen Bauteile, kann es aus physikalischen Gründen infolge unterschiedlicher Dehnungsverhalten bei Temperaturänderung zu geringfügigen Spannungen in den Bauteilen kommen. In Folge führt dies möglicherweise zu geringen Rissbildungen (zB. zwischen Gipskartonbauteilen und Mauerwerk), welche naturgemäß keinen Mangel darstellen.

## 05.05

### Gewährleistung

Die Laufzeit der Gewährleistung beträgt für nicht bewegliche Teile 3 Jahre, für bewegliche und mechanische Teile 2 Jahre ab Datum der Fertigstellung und erstmaliger Übergabe. Allenfalls auftretende Haarrisse werden gemäß ÖNORM B 2210 vom Käufer toleriert. Die dauerelastischen Fugen sind in regelmäßigen, zumindest jährlichen Abständen von den Eigentümern zu kontrollieren, zu warten und im Bedarfsfall zu erneuern. Für die Pflege der Parkettböden wird bei der Übergabe eine gesonderte Wartungsanleitung übergeben. Die Abflüsse auf den Terrassen und Rigole sind in regelmäßigen Abständen von Laub und sonstigen Verunreinigungen zu befreien und entsprechend zu warten. Bei dem Terrassenbelag ist eine regelmäßige Wartung und Entfernung von möglichem Unkrautbewuchs erforderlich. Anschlussarbeiten (z.B. Elektro oder Wasser) sind ausschließlich von befugten Unternehmen vornehmen zu lassen.

## 05.06

### Zahlung nach Ratenplan B

---

Zahlung nach Ratenplan B gemäß Bauträgervertragsgesetz idgF.:

Die im Bauträgervertragsgesetz (BTVG) gesetzlich vorgeschriebene Sicherstellung des Käufers wird im Sinne der §§ 7 (Sicherung des Erwerbers), 9 (grundbücherliche Sicherstellung) und 10 (Zahlung nach Ratenplan) BTVG sichergestellt, indem eine grundbücherliche Sicherstellung durch die Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs. 2 WEG idgF. in Verbindung mit der Zahlung gemäß § 10 Abs 2. BTVG vorgesehenen Ratenplan B.

Der einvernehmlich bestellte Treuhänder bzw. Notar wird die Teilzahlungsraten des Kaufpreises gemäß den Vorschriften des Bauträgervertragsgesetzes (§ 10 (1) und (2) BTVG idgF.) frühestens nach grundbücherlicher Eintragung der Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 (2) WEG idgF. im geldlastfreien Rang an die Nu5 Projekt GmbH wie folgt überweisen:

10 % bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Unterfertigung des Kaufvertrages

30 % nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches

20 % nach Fertigstellung der Rohinstallation

12 % nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung

17 % nach Bezugsfertigstellung

9 % nach Fertigstellung der Gesamtanlage

2 % bei Übergabe der Wohnung und der zugehörigen KFZ-Abstellplätze (Zug um Zug gegen Ausfolgung einer Gewährleistungs- und Schadenersatzgarantie über einen Betrag in der Höhe von 2 % des Kaufpreises und der damit verbundenen Laufzeit von 3 Jahren ab Übergabe)

## 05.06

### Zahlung nach Ratenplan B

---

Ergänzend zu den im Bauträgervertragsgesetz angeführten Teilzahlungsraten steht es dem Bauträger zu, einen anteiligen Grundkostenanteil bei rechtskräftiger Unterfertigung des Kaufvertrages einzufordern. Der anteilige Grundkostenanteil richtet sich nach dem Anteil der jeweiligen Grundteilfläche des Käufers bezogen auf das Gesamtgrundstück.

Zur Sicherstellung des Kaufpreises ist nach Vertragsunterfertigung vom Käufer eine Bankgarantie über den vollen Kaufpreis beim Treuhänder bzw. Notar zu hinterlegen oder der vollständige Kaufpreis auf das Treuhandkonto zu überweisen.

## 05.07

### Betreten der Baustelle

Vor der Hausübergabe ist aus Gründen der Unfallsicherheit, der Schadenshaftung und der Gewährleistung, das Betreten der Baustelle generell verboten. Sollte dies missachtet werden, so haftet der Wohnungskäufer selber für alle auftretenden Schäden. Betritt der Wohnungskäufer widerrechtlich die Baustelle, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. In diesem Sinne sind Lokalausweise bzw. Besichtigungstermine mit vorzeitiger Anmeldung und in Begleitung eines verantwortlichen Bauleiters möglich

# 06

## Projekt Team

---

### **Bauträger**

Nu5 Projekt GmbH  
4600 Wels, Franz-Zola-Straße 3  
+43 7242 30 60 30

*Ein Unternehmen der SPERER Immobilien GmbH*

### **Verkauf & Beratung**

IMMOTEM4YOU Immobilien GmbH  
Hermann Purkart  
4840 Vöcklabruck, Vorstadt 4  
+43 7672 33389 oder +43 664 1002092  
h.purkart@immotem4you.at

### **Vertragserrichtung**

Notariat Mag. Markus Seidl  
Mag. Christian Dohle, BA  
4600 Wels, Kaiser-Josef-Platz 32  
+43 7242 450500  
office@notar-wels.at

# 07

## Notizen

---

