



# Parkvillen Urfahr

Brennerstraße 8  
4040 Linz

Bau-und Ausstattungsbeschreibung

Stand 08.09.2021



## 1. Allgemeine Projektbeschreibung

### LAGE

---

Am Fuße des Pöstlingbergs in zentraler Urfahrner Stadtlage und nur 15 Minuten Fußweg vom Linzer Hauptplatz entfernt werden vier Wohnhäuser errichtet. Die Anordnung der architektonisch außergewöhnlichen Gebäude in Massivbauweise erfolgt um einen großzügigen begrünten Hof, der sich offen zum Umfeld gestaltet. Alle Infrastruktureinrichtungen wie Apotheken, Ärzte, Banken, Nahversorger, Schulen, etc. sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Landgutstraße, wo sich die Endstation der Straßenbahnlinie 3 sowie eine Station der Pöstlingbergbahn befindet, der Mühlkreisbahnhof ist ebenso in wenigen Gehminuten zu erreichen.

### GRUNDSÄTZLICHES

---

EZ 1425, Grundbuch 45212 Urfahr  
Grdst. 258/1, 271/17  
4040 Linz, Brennerstraße 8

Die vier modernen Stadthäuser folgen durch unterschiedliche Höhenentwicklungen sowie die differenziert geneigten Satteldächer mit Einschnitten, Gaupen und Dachflächenfenstern optimal der Topografie und bilden eine Abfolge von Szenen entlang des Straßenraums. Der Hanglage folgend weisen die Gebäude 3-4 Geschosse auf und jede Wohnung verfügt über private Freiräume in Form von Terrassen, Balkonen oder Eigengärten. Jedes Haus ist barrierefrei von der Straße aus zugänglich.

Neben den privaten Grünflächen gibt es einen einzigartigen und interessant gestalteten Grünraum, der als allgemeine Erholungsfläche dient. Ein Kinderspielplatz rundet das Angebot auf der Liegenschaft ab.

Für den ruhenden Verkehr wird eine Tiefgarage errichtet, die Erschließung erfolgt über die Landgutstraße. Insgesamt befinden sich 35 Pkw-Stellplätze, davon 16 Stapelparker, im Garagengeschoss, weiters Technikräume, eine Waschküche/Trockenraum sowie private Einlagerungsräume. Weitere private Einlagerungsräume sind im Gartengeschoss situiert. Fahrradabstellplätze sind in ausreichender Anzahl vorhanden. Von der Tiefgarage aus werden 3 der 4 Stadthäuser direkt erschlossen, das 4. Haus ist über eine Wegeführung im Hof zugänglich.



## VER- UND ENTSORGUNGS- EINRICHTUNGEN

---

Stromversorgung :  
Linz-Strom AG

Abwasserbeseitigung :  
in das öffentliche Kanalnetz (Linz-AG)

Dach- und Oberflächenentwässerung:  
Nach Vorgaben des Magistrats der Stadt Linz in das öffentliche Abwassersystem entwässert sowie über technische Versickerungsanlagen (wie Rasensickersmulden und Rigole) auf Eigengrund (Allgemeingrünflächen und Eigengärten der Wohnungen) entwässert, deren regelmäßige Wartung von der Wohnungseigentümergeinschaft (durch die Hausverwaltung) zu besorgen ist.

Entwässerung Balkone und Terrassen:  
Nach Vorgabe des Magistrats der Stadt Linz über Spannseile und Regenabfallrohre (tw. offen oder in Rigolen geführt) in Rasensickersmulden in Allgemeingrünflächen und Eigengärten der Wohnungen versickert, deren regelmäßige Wartung von der Wohnungseigentümergeinschaft (durch die Hausverwaltung) zu besorgen ist.

Wasserversorgung:  
aus dem öffentlichen Netz (Linz-AG)

Fernwärme:  
Linz-AG

Heizung:  
Fernwärme (dezentrale Wohnungsstationen)

Warmwasser:  
dezentrale Warmwasserbereitung mittels Fernwärme (Wohnungsstationen)

Kabel-TV:  
Leerverrohrung von Übergabestation in die jeweilige Nutzungseinheit. Anschlusskosten für Kabel-TV sind vom Kaufpreis nicht umfasst.

Telefon:  
Leerverrohrung von Übergabestation Telekom/A1 in die jeweilige Nutzungseinheit. Anschlusskosten für Telefon sind vom Kaufpreis nicht umfasst.

Schließanlage:  
Zentralschließsystem, je Wohnung 3 Schlüssel

Briefkästen:  
Häuser A, B, C, D im zugeordneten Eingangsbereich, Teil des Zentralschließsystems

Personenaufzug:  
Rollstuhlgerecht mit Notrufschaltung

## ALLGEMEINE TEILE DER LIEGENSCHAFT

---

Der Raum „Waschküche/Trockenraum“ befindet sich im Unterschoss, Situierung lt. Plan

Für alle Eigentümer gibt es ein dem Innenhof zugeordnetes WC in Haus D, das mittels des Verbindungsweges im Hof erreichbar ist.

Der Müllraum ist von außen begehbar neben der Tiefgarageneinfahrt situiert, ergänzt durch eine Aufstellung für Papier und Plastik im Freibereich.

Ein Kinderspielplatz mit dazugehöriger Ausstattung wird entsprechend den Vorgaben des Magistrats der Stadt Linz hergestellt.

Die Grünflächen im Hof werden humusiert und besäht und teilweise als Versickerungsfläche ausgeführt. Darüber hinaus werden Bäume und Grünpflanzungen in Abstimmung mit der Grünflächenplanung gepflanzt, die Erhaltung des Altbaumbestandes wird angestrebt.



Erschließungswege: Die Ausführung der Zugangs- und Eingangsbereiche der Häuser A, B, C und D aus Ortbeton erfolgt mit Oberflächenbearbeitung Besenstrich. Ein Verbindungsweg durch den Innenhof führt von der Einfahrt der Tiefgarage zum unteren Eingang des Hauses D.

## ENERGIEEFFIZIENZ

---

Das Wohnhaus erfüllt die Kriterien eines Optimalenergiehauses.

Energieausweis:

Aussteller: TAS Bauphysik GmbH, Leonding

Datum: 11.05.2020

Heizwärmebedarf ( $HWB_{sk}$ )

Haus A: 45,00 kWh/m<sup>2</sup>a

Haus B: 48,00 kWh/m<sup>2</sup>a

Haus C: 53,00 kWh/m<sup>2</sup>a

Haus D: 43,00 kWh/m<sup>2</sup>a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)

Haus A: 0,68

Haus B: 0,71

Haus C: 0,74

Haus D: 0,73

## BAUBEWILLIGUNGSDATEN:

---

Behörde:

Magistrat der Landeshauptstadt Linz

Geschäftszahl:

0046055/2020 BBV N

BBV/N 200058

Bescheid Datum: 15.01.2021



## 2. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### SYSTEM

---

Tragende Struktur in Massivbauweise.

### FUNDAMENTE

---

In Stahlbeton gemäß statischer Erfordernis.

### KANAL

---

Innerhalb und außerhalb des Gebäudes aus Kunststoff; entsprechend den jeweiligen Erfordernissen, erforderliche Putzschächte nach den jeweiligen Vorschriften und Anschluss an den öffentlichen Kanal.

### KELLERWÄNDE AUSSEN

---

Außenwände in Stahlbeton, teilweise mit konstruktiv verbleibenden Teilen der Baugrubensicherung.

### KELLERWÄNDE INNEN

---

Je nach statischem Erfordernis in Ziegelmauerwerk, Stahlbeton, Beton oder Gipskarton.

### TRENNWÄNDE EINLAGERUNG

---

Trennwandsystem aus verzinkten Stahlstehern mit Nadelholzlatten, Vorhangschloss im Zentralschließsystem

### WÄNDE WOHNGESCHOSSE

---

Außenwände aus Stahlbeton in einer Stärke lt. Statik ausgeführt,

Wärmedämmverbundsystem gemäß Erfordernis lt. Bauphysik. Außenputz entsprechend Vorgabe Architektur.

Wohnungstrennwände als Schallschutzwände in erforderlicher Dimension überwiegend in Beton, Vorsatzschalen lt. Bauphysik bzw. als Gipskartonwände lt. Bauphysik. Sonstiges tragendes Mauerwerk je nach statischer Anforderung.

Nicht tragende Zwischenwände als Gipskartonständerwände einfach beplankt; Wandstärke lt. Plan; im Bereich Küchenoberschranke Gipskartonständerwände in einer Höhe von 1,60 m bis 2,10 m mit Holzeinlage verstärkt.

### DECKEN

---

Aus Stahlbeton ausgeführt, Untersichten vom Gartengeschoss bis zum ausgebauten Dachraum (Dachgeschoss 1 und Dachgeschoss 2) gespachtelt und mit weißer Dispersion gestrichen; Untersichten im Tiefgaragengeschoss unbehandelt. Schräge Decken siehe Dachkonstruktion.

### STIEGENHAUS

---

Aus Stahlbeton ausgeführt, Seitenwände gespachtelt und mit weißer Dispersion gestrichen. Untersichten Stiegenlauf und Decken in Beton roh. Liftschacht als Stahlbeton- oder Metallkonstruktion.

### WÄRMEDÄMMUNGEN

---

Alle erforderlichen Wärmedämmungen werden gemäß Energieausweis ausgeführt.

### DACHKONSTRUKTION

---

Ausbildung als Steildach lt. bauphysikalischem Erfordernis mit Metalleindeckung, in den Wohnbereichen mit Gipskartonuntersicht und mit weißer Dispersion gestrichen.



## BALKONE UND TERRASSEN

---

Feuchtigkeitsabdichtung nach bautechnischem Erfordernis auf Fertigbetonteilen sowie Betondecken mit Gefälleausbildung. Estrichplatten auf Abstandhalter oder im Kiesbett nach Vorgabe Architektur.

## SPACHELUNG IM INNENBEREICH

---

Gipskartonwände und Stahlbetonwände in den Wohngeschossen malerfertig gespachtelt. Stahlbeton- und Betonwände sowie Decke im Tiefgaragengeschoss unverputzt. Wärmedämmung im Bereich Tiefgarage nach bauphysikalischem Erfordernis.

## SANITÄRINSTALLATIONEN

---

Sämtliche Abflussrohre als Kunststoffrohre, sämtliche Wasser-Zu- und Ableitungen in Kunststoffausführung. Die Entlüftung der WC und/oder Bädergruppe erfolgt über mechanische Lüftung oder Fenster nach Plan. Zentrale Wasseraufbereitung (Enthärtung) und Drucksteigerungsanlage nach technischem Erfordernis.

Anzahl und Situierung der Sanitärgegenstände in den einzelnen Wohnungen gemäß Plan. Sanitärkeramik weiß, Armaturen in chrom,

### WC:

Traggestell und Unterputzkasten in Modulbauweise - Fabrikat: Huter oder gleichwertig;  
Wandspülkasten mit Geberit 2-Mengen-Betätigungsplatte: Sigma 01 weiß  
Wand-WC: Tiefspüler weiß - Fabrikat: Laufen Pro  
WC-Sitz mit Deckel: Kunststoff weiß, abnehmbar - Fabrikat: Laufen Pro

### WC Handwaschbecken:

Waschbecken - Duravit Vero  
Kaltwasserarmatur: Standventil mit Kopfsteuerung - Fabrikat: Kludi Bozz,  
Ausladung 100 mm

### Badewanne:

Acrylbadewanne - Fabrikat: Laufen Pro, weiß, 180 x 80 cm  
Wannenfüll- und Brause-Einhandmischer - Fabrikat: Kludi Pure & Style, chrom  
Handbrausegarnitur - Fabrikat: Kludi Freshline Brause-Set 3S mit Wandstange 90 cm

### Waschtisch:

Einzelwaschtisch - Fabrikat: Laufen Pro, weiß, 650 x 480 x 115 mm  
Waschtischarmatur, Waschtisch-Einhandmischer 100, chrom - Fabrikat: Kludi Pure & Style

### Dusche:

Brausetasse - Fabrikat Laufen Platina  
Brausearmatur: Brause-Einhandmischer, chrom - Fabrikat: Kludi Pure & Style  
Handbrausegarnitur - Fabrikat: Kludi Freshline Brause-Set 3S mit Wandstange 90 cm  
Duschtrennwände/Duschkabinen nicht im Preis enthalten

### Waschmaschinenanschluss

### Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Eckventil für Geschirrspüler; ohne Armatur; ist auf Grund der geltenden Hygieneverordnung die zentrale Warmwasserversorgung in der Küche über die Wohnungsstation nicht möglich, erfolgt der Einbau eines 5 Liter UT-Speichers (Siemens oder glw.). In diesem Fall ist Ihrerseits eine drucklose Armatur vorzusehen; bitte bei Küchenplanung beachten;

Balkone, Dachterrassen und Terrassen in Eigengärten:  
Frostsicherer Kaltwasserauslass an der Fassade gemäß Plan.

### Garten:

Wasserentnahmestellen nach Festlegung der Freiraumplanung.

## HEIZUNG UND WARMWASSER

---

Fernwärmeversorgung mit Übergabestation im Keller. Beheizung der Wohnungen mittels Fußbodenheizung. Je Wohneinheit wird eine dezentrale Übergabestation mit Festwertregelung für Heizung und Warmwasseraufbereitung mit integriertem Fußbodenheizungsverteilerschrank ausgeführt. Eine raumspezifische Temperaturregelung in allen Wohn- und Schlafräumen sowie im Bad über Raumthermostatregler wird ausgeführt.

Heizkosten- und Warmwasserabrechnung erfolgt mittels eigener Eingangsmessung im vorgegebenen Verhältnis fixe und variable Kosten.

Der Kaltwasserverbrauch wird über Kaltwasseruhren je Wohneinheit ermittelt. Sämtliche Wohnungszähler werden in den Wohnungsübergabestationen eingebaut.

## ELEKTROINSTALLATIONEN

---

Gemäß letztgültiger ÖVE-NORM in den Wohngeschossen als Unterputzinstallation in Kunststoffrohren, Keller und Tiefgarage auf Putz.

Schalterprogramm bei Unterputzausführung Berker Q3, polarweiß matt samt Klingeltableau mit Gegensprechanlage im Eingangsbereich Elcom Türstation oder Gleichwertiges.

Die Fluchtwegbeleuchtung, Allgemeinbereiche, Gänge, Stiegenhäuser etc. werden mit Wand-Decken-Aufbauleuchten in LED-Ausführung ausgestattet.

Die Tiefgarage und Kellerräume werden mit FR-Wannenleuchten in LED-Ausführung über Bewegungsmelder bzw. Schalter geschaltet.

Bei den Hauseingängen werden über Bewegungsmelder geschaltete Leuchten ausgeführt.

Die Grundausschleuchtung des Innenhofs und die Allgemeinbeleuchtung im außenliegenden Erschließungsbereich des Gebäudes erfolgt durch Poller- und Pendelleuchten in LED-Ausführung.

Anzahl und Situierung der Elektroausstattung in den einzelnen Wohnungen gemäß Plan. Die Wohnungen werden ohne Beleuchtungskörper (je eine Fassung mit Leuchtmittel pro Zimmer) ausgestattet.

Die Balkone werden mit Wand-Aufbauleuchten in LED-Ausführung beleuchtet.

Private Einlagerungsräume:  
Keine separate Beleuchtung bzw. Schuko-steckdosen (Beleuchtung erfolgt über Gangbeleuchtung). Eigene Beleuchtung in den Einlagerungsräumen ohne Gangbereich, das sind die Einlagerungsräume 01, 02, 03, 04 und 23.

Nachrüstmöglichkeit (Leerverrohrung bzw. Platz in den vorgesehenen Kabelwannensystemen) für:

- Elektro-Ladestation für E-Autos
- Nachträgliche Adaptierung der Sprechanlagen auf Video-Ausführung (Sonderwunsch)
- Nachträgliche Elektroverkabelung von Wohnungs-Stromzähler in den Einlagerungsraum (Leerverrohrung bzw. Platz in den vorgesehenen Kabelwannensystemen)

Sonnenschutz:

Alle Fenster/Fenstertüren erhalten eine Leerverrohrung und Verkabelung für Funksteuerung des Sonnenschutzes. Ausrüstung des Behangs (Außenjalousien) erfolgt lt. Vorgabe Bauphysik „Maßnahmen gegen sommerliche Überwärmung“.

Medienverteilung:

Diese kann über einen installierten Leerverteiler erfolgen.

Enthalten ist eine Leerverrohrung sternförmig sowie die Möglichkeit einer Komponentenbestückung (Beauftragung an jeweiligen Netzbetreiber z.B. Liwest, Telekom, etc. muss durch den künftigen Eigentümer erfolgen)

Die Stromzähler sind für die Häuser A-C in den Elektrotechnik-Räumen im UG eingebaut, für das Haus D befinden sie sich im Elektrotechnik-Raum im GG.

## SCHLOSSERARBEITEN

---

Stahlzargen lackiert für Wohnungseingangstüren WK II sowie für Innentüren gerichtet.

Handlauf Stiegenhäuser als Rundhandlauf Holz matt versiegelt.

Balkon- und Terrassengeländer: als Metallsteher-Holz-Konstruktion laut Plan.

Außenliegende Freitreppe Haus D als Stahlkonstruktion mit Trittstufen aus Gitterrost, Geländer als Metallsteher-Holz-Konstruktion.

Hausbriefkastenanlage und Postempfangsboxen im Zentralschließsystem im Zugangsbereich der Häuser A, B, C und D.

## FENSTER UND TÜREN

---

Fenster: Rahmen in Kunststoff, weiß; Dreifachisolierungsverglasung; außen Alu-Clip eloxiert  $U_w$ -Gesamt  $\leq 0,90 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  bezogen auf ein Standardfenster (1,23 m x 1,48 m) bzw. lt. Energieausweis;

Dachflächenfenster aus Kunststoff, außen Rahmenabdeckung aus Aluminium,  $U_w = 1,0 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  bzw. lt. Energieausweis, Ausführung als Klapp-Schwingflügel.

In den Tops je Raum mindestens einmal mit Drehkippsbeschlag, Modellserie oder gleichwertiges Fabrikat. z.B.: FSB Serie „Frankfurter Modell“. Bei den Dachflächenfenster Öffnungsriff.

Innenfensterbänke weiß mit geradem vorderen Abschluss.

Außenfensterbänke in Aluminium, Farbe RAL nach Vorgabe Architektur.

Hauseingang: Aluminiumportal in Fixverglasungselement, Farbe laut Vorgabe Architektur; außen Griffstange Edelstahl gebürstet, innen Drücker, Zylinder/Rundrosette, Beispielhafte Modellserie oder gleichwertiges Fabrikat. z.B.: FSB Serie „Frankfurter Modell“; Innen Drücker/FW-Beschlag, FSB 1076 Edelstahl.

Nebeneingangstüre in den Häusern B und D, Farbe laut Vorgabe Architektur, außen Griffstange Edelstahl gebürstet, innen Drücker, Zylinder/Rundrosette, Beispielhafte Modellserie oder gleichwertiges Fabrikat. z.B.: FSB Serie „Frankfurter Modell“; Innen Drücker/FW-Beschlag, FSB 1076 Edelstahl.

Eingangstüren der Wohnungen im Bereich Fluchttreppe Haus D: Nebeneingangstüren WK II samt Stahlzarge und in erforderlicher Brandschutzklasse, Farbe laut Vorgabe Architektur, Knopf/Drücker, Zylinder/Rundrosette und Türspion; Modellserie oder gleichwertiges Fabrikat. z.B.: FSB Serie „Frankfurter Modell“.

Stahlblechtüren samt Stahlzargen im gesamten Keller- und Garagenbereich; Farbe Standard, Knopf/Drücker bzw. Drücker/Drücker, Zylinder/Rundrosette; Modellserie oder gleichwertiges Fabrikat. z.B.: FSB Serie „Frankfurter Modell“;

## SONNENSCHUTZVORKEHRUNGEN

---

Die Ausrüstung der Sonnenschutzmaßnahmen erfolgt lt. Konzept „Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung“. Alle Fenster/Fenstertüren erhalten Unterputzkästen zur Aufnahme von Raffstoren. Zusätzliche Sonnenschutz- oder Verdunkelungsmaßnahmen, die über die Grundausrüstung lt. Vorgabe „Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung“ hinausgehen, können als Sonderwunsch realisiert werden.



Die Dachflächenfenster erhalten außen Rollläden aus Aluminiumlamellen lt. Vorgabe „Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Erwärmung“ bzw. können diese als Sonderwunsch nachgerüstet werden.

## KLIMATISIERUNG

---

Für die Wohnungen Top A5 und A6 (jeweils Obergeschoss und 1. Dachgeschoss), B7 und B8 (jeweils 1. Dachgeschoss und 2. Dachgeschoss), C6 und C7 (jeweils 1. Dachgeschoss und 2. Dachgeschoss), sowie D11 und D14 (jeweils 1. Dachgeschoss und 2. Dachgeschoss), wird die Leerverrohrung für den Einbau von Klimaanlage vorgesehen. Die Klimaanlage (Split-Klima-Geräte mit Innengeräten in den Aufenthaltsräumen und Außengerät auf dem Gebäudedach) können über optionalen Sonderwunsch beim Bauträger beauftragt werden.

## TISCHLERARBEITEN

---

Wohnungseingangstüren WK II, Farbe weiß, in erforderlicher Klimaklasse (Uw-Gesamt lt. EAW) einbruchhemmend, Oberkopftürschließer laut brandschutztechnischem Erfordernis, Knopf/Drücker, Zylinder/Rundrosette und Türspion; Modellserie oder gleichwertiges Fabrikat. z.B.: FSB Serie „Frankfurter Modell“.

Innentüren: glatte, weiße Kunststoffoberfläche, Röhrenspan, zweiteiliger silberfarbener Beschlag, Modellserie oder gleichwertiges Fabrikat. z.B.: FSB Serie „Frankfurter Modell“; Buntbartschloss bzw. WC-Beschlag.

## WOHNUNGSINTERNE TREPPEN

---

Stahlbetontreppe mit Holzbelag; passend zu Bodenbelag Parkett z.B. Bauwerk Monopark Eiche oder Weitzer Parkett Eiche.

## BODENBELÄGE

---

Allgemeinbereiche:

- Stiegenhaus und Gänge: Feinsteinzeug Marazzi Matter 60/60 cm
- Keller: Beschichtung auf Estrich
- Tiefgarage: Asphalt
- Gänge und Schleusen: Feinsteinzeug Marazzi Matter 60/60 cm

Wohnungen:

- Balkone, Terrassen: Belag Estrichplatten auf Abstandhalter oder im Kiesbett bzw. Belag heimische Lärche auf Abstandhalter oder im Kiesbett laut Plan.
  - Terrassen Eigengärten: Belag Ort beton mit Oberflächenbearbeitung Besenstrich
  - Bad: Feinsteinzeug 60/60 cm Marazzi Matter, verlegt auf Boden und Wänden bis Oberkante Türzarge
  - WC: Feinsteinzeug 60/60 cm Marazzi Matter, verlegt auf Boden und Wänden rundumlaufend bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m
- Alle übrigen Räume: Parkett Bauwerk Monopark Eiche oder Weitzer Parkett Eiche inkl. Schweizerleiste Eiche mit Trittschalldämmband, inkl. erforderlicher Abschluss- und Übergangsprofile.

## MALERARBEITEN

---

Allgemeinbereiche:

Alle Wände und Decken Gartengeschoss – ausgebauter Dachraum (Dachgeschoss 1 und Dachgeschoss 2) werden mit Innendispersion weiß gestrichen; Stiegenhäuser haben einen scheuerbeständigen Anstrich in weiß matt. Decken und Betonwände im Tiefgaragengeschoss roh und nicht gemalt.

Wohnungen:

Alle Wohnräume mit Innendispersion hellfärbig (weiß) gestrichen, Stahlzargen weiß lackiert.



## AUFZUGSANLAGEN

---

Jedes Gebäude ist mit einem eigenen Aufzug erschlossen. Bei den Maisonettewohnungen A5, A6, B7, B8, C6, C7 und D11 ist das jeweils obere Geschoss nicht mit dem Aufzug erschlossen. Die Maisonettewohnung D14 ist auch im oberen Geschoss mit dem Lift erschlossen.

## EINLAGERUNGSRÄUME

---

Die Einlagerungsräume 01, 02, 04 im Tiefgaragengeschoss und der Einlagerungsraum 23 im Gartengeschoss weisen aufgrund der Situierung unter dem Treppenlauf eine verminderte Geschosshöhe auf.

## EIGENGÄRTEN

---

Die Eigengärten werden humusiert und besäht. Darüber hinaus werden Bäume und Grünpflanzen in Abstimmung mit der Grünflächenplanung gepflanzt.



### 3. Allgemeine Hinweise

#### ANMERKUNGEN

---

Die Darstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den derzeitigen Stand der Planung. Im Zuge der baulichen Ausführung kann es bedingt durch Auflagen von Genehmigungsbehörden, der Planer bzw. der ausführenden Unternehmen zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen kommen. Derartige technische und gestalterische Änderungen, Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage beziehungsweise des eigentlichen Vertragsgegenstandes können vom Bauträger vorgenommen werden, wobei die vorgesehene Funktion erhalten bleibt. Derartige Änderungen beziehungsweise Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis und berechtigen den Käufer zu keinen wie immer gearteten sonstigen Ansprüchen.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den sonstigen Unterlagen im Kaufvertrag Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gelten die Unterlagen in der festgelegten Reihenfolge gemäß Kaufvertrag.

Die äußere Gestaltung bezüglich der farblichen und materialmäßigen Gestaltung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie für die Allgemeinbereiche erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Stadtgestaltung bzw. dem Beirat für Stadtgestaltung Linz.

Die m<sup>2</sup> Angaben und Planmaße sind Rohbaumaße, beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand, und können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Für Einbauten sind die Naturmaße zu nehmen und Koten entsprechend zu prüfen.

Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen inklusive Plänen und Grundrissen dargestellte Möblierung ist symbolhaft und ist im Kaufpreis nicht enthalten. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage.

Für die Gewährleistung gelten neben den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen und den baubehördlichen Auflagen vorrangig die vertraglichen Vereinbarungen.

Geschossdecken sind teilweise als Elementdecken ausgeführt. Die einzelnen Elemente werden im Fertigteilwerk hergestellt, Produktions- und transportbedingt treten in den Räumen Stöße auf, welche glatt verspachtelt werden. Durch die besonderen glatten Anschlussflächen können sich leicht optisch erkennbare Unterschiede abzeichnen, welche unvermeidbar sind und daher keinen Mangel darstellen. Auch in der ÖNORM wird darauf hingewiesen, dass Haarrisse nicht als Mangel anzusehen sind.

Konstruktionsbedingt kann es bei Außenwänden im Kellerbereich abhängig von den angrenzenden Bodenverhältnissen zu Durchfeuchtungen kommen, welche ausdrücklich keinen Mangel darstellen.

Vorhandene Silikonverfugungen sind Wartungsfugen und sind dementsprechend einer regelmäßigen Prüfung und Erneuerung zuzuführen.

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen untersagt. Je nach Baufortschritt werden bei Bedarf entsprechend abgesicherte Besichtigungstermine durchgeführt.



## SONDERWÜNSCHE

---

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass Sonder- bzw. Zusatzleistungen vom Käufer nur über den Bauträger gesondert beauftragt werden können, der diesbezüglich die Angebote von den beauftragten ausführenden Firmen einholt. Sonder- bzw. Zusatzleistungen können berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes beziehungsweise der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind bei Beauftragung im Voraus zu entrichten. Auch die Bearbeitung des Sonderwunsches durch den Bauträger ist kostenpflichtig.

## WIDMUNG

---

Das gegenständliche Bauareal ist Bauland/ KERNGEBIET gewidmet. Die Nutzung/ Widmung von Wohnungen für Bürotätigkeiten/Praxistätigkeiten ist im Rahmen des OÖ. ROG zulässig und wird dieser Umstand ausdrücklich von den Wohnungswerbern zur Kenntnis genommen.

Druck- und Schreibfehler vorbehalten.

**Für den Inhalt verantwortlich:**

**Swietelsky AG**

Niederlassung Bauträger Oberösterreich  
Südtirolerstraße 4, 4020 Linz, T +43 732 6971-7465  
oberoesterreich.immo@swietelsky.at  
www.swietelsky.immo