

# SILENTIA

ruhiges wohnen in linz

RICHARD WAGNER STRASSE 12 | 4020 LINZ

# 10

## EIGENTUMS- WOHNUNGEN IN RUHIGER & ZENTRALER LAGE

In Linz, in der Richard-Wagner-Straße entstehen 10 neue und moderne Eigentumswohnungen mit Wohnungsgrößen von ca. 46 - 97m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ob eine kleine, gemütliche Single-Wohnung, eine schöne Gartenwohnung oder eine traumhafte Maisonette-Penthouse-Wohnung mit großer Dachterrasse – hier ist für jeden Geschmack etwas dabei! Es entsteht neuer, hochwertig ausgestatteter Wohnraum: Moderne Fliesen und Parkettböden stehen den Käufern zur Auswahl, große Terrassen und Balkone laden zum Verweilen ein.





SILENTIA  
ruhiges wohnen in linz



Zum Parken steht eine Stapelparkanlage für 4 Fahrzeuge zur Verfügung. Die Wohnung im Erdgeschoss besitzt einen Eigengarten, die restlichen Wohnungen sind ausgestattet mit einem großzügigen Balkon in ruhiger Innenhofseite.

Den zukünftigen Bewohnern stehen zusätzlich allgemeine Fahrradabstellflächen, ein Trockenraum sowie eine allgemeine Gartenfläche zur Verfügung. Die Ausführung erfolgt in Niedrigenergiebauweise mit Fußbodenheizung und eigenen Wohnungsstationen für die Frischwasserversorgung. Ebenso dürfen sich die neuen Besitzer über ein großes Kellerabteil freuen und das alles in einer ansprechenden und modernen Wohnanlage.

Mitten in Linz, aber trotzdem unglaublich ruhig! Diese wunderbare Wohnanlage hat den Namen SILENTIA verdient.



SILENTIA  
ruhiges wohnen in linz



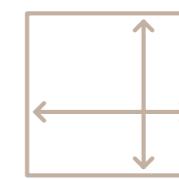
*Diese Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen.*

# PROJEKT ZUSAMMEN- FASSUNG



10

Wohnungen



47 - 97 m<sup>2</sup>

Wohnungs-  
größen

- Ruhige & zentrale Lage
- Niedrigenergiebauweise
- Helle lichtdurchflutete Räume
- 3 Maisonette - Penthäuser
- Jede Wohnung beinhaltet ein Kellerabteil
- 4 Stapelparker Parkplätze
- Qualitative Bauweise
- Fußbodenheizung in allen Wohnungen

# DIE LANDES- HAUPTSTADT LINZ

Linz ist eine Stadt in Oberösterreich, die an der Donau liegt und sich etwa auf halbem Weg zwischen Salzburg und Wien befindet. Der Hauptplatz wird von barocken Gebäuden gesäumt, darunter auch das Alte Rathaus und der Alte Dom. Das direkt am Donauufer liegende Lentos Kunstmuseum Linz beherbergt eine umfangreiche Sammlung zeitgenössischer Kunst. Am gegenüberliegenden Ufer setzt sich das markante Ars Electronica Center mit den Themenbereichen Gesellschaft, Technologie und dem Leben in der Zukunft auseinander.



Quelle: linz.at



Einwohnerzahl  
207.843 (2020)



Über  
16.000 Firmen



Museen wie  
Ars Electronica,  
Lentos, uvm.



Viele  
Freizeiteinrichtungen



Veranstaltungszentren wie Posthof, Designnt. uvm.



Perfekte Verkehrsanbindung wie A1 & A7



Flughafen  
Hörsching



Belebter Hauptplatz mit vollständiger Infrastruktur



Viele Einkaufszentren wie z.B.: die PLUSCITY



Viele Restaurants, Bars, etc.



7  
Krankenhäuser

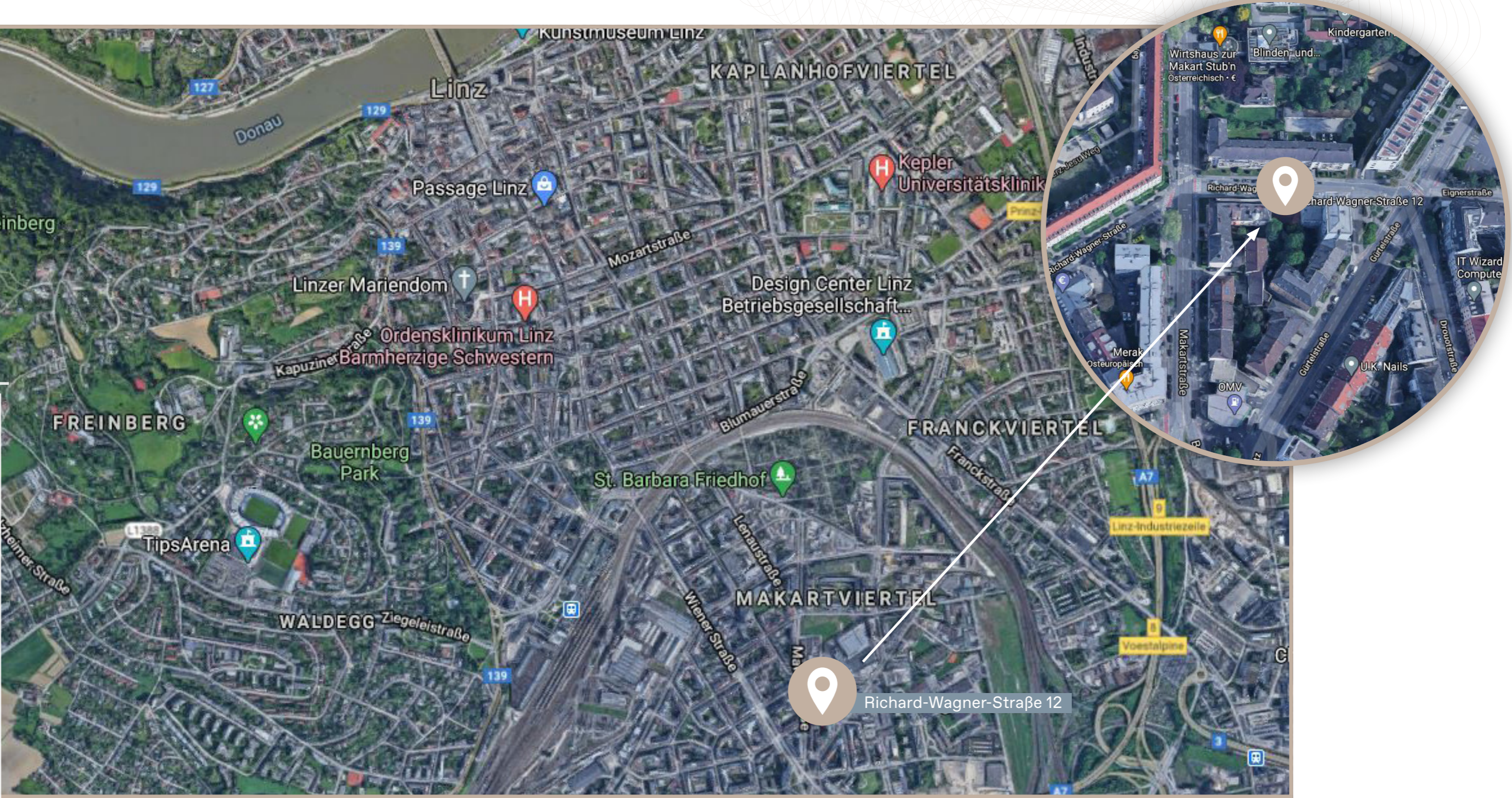


Seehöhe  
266m



Flächenausmaß  
95,98km<sup>2</sup>








# LAGE & INFRASTRUKTUR



Quelle: Google Maps

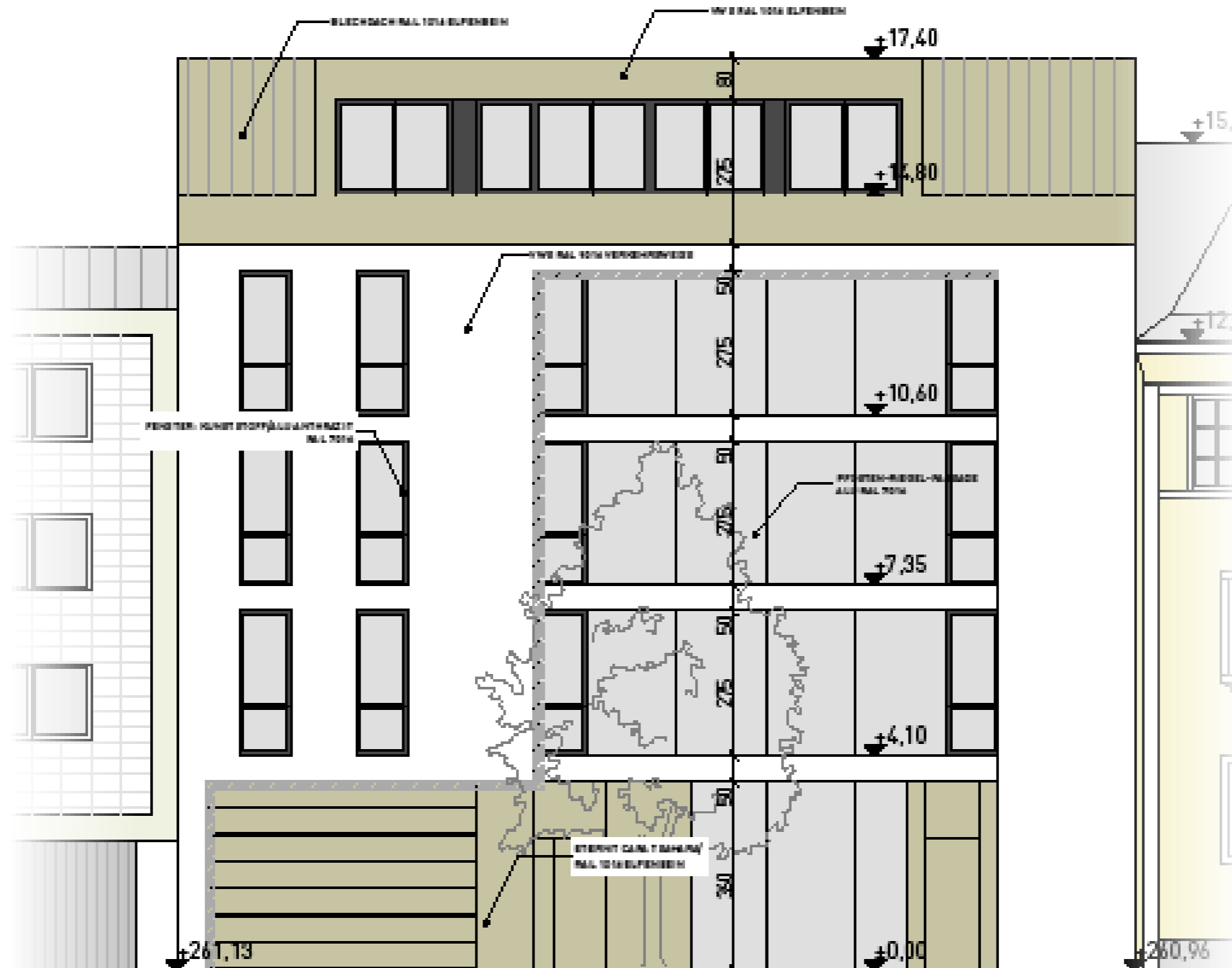
# ENTFERNUNGEN



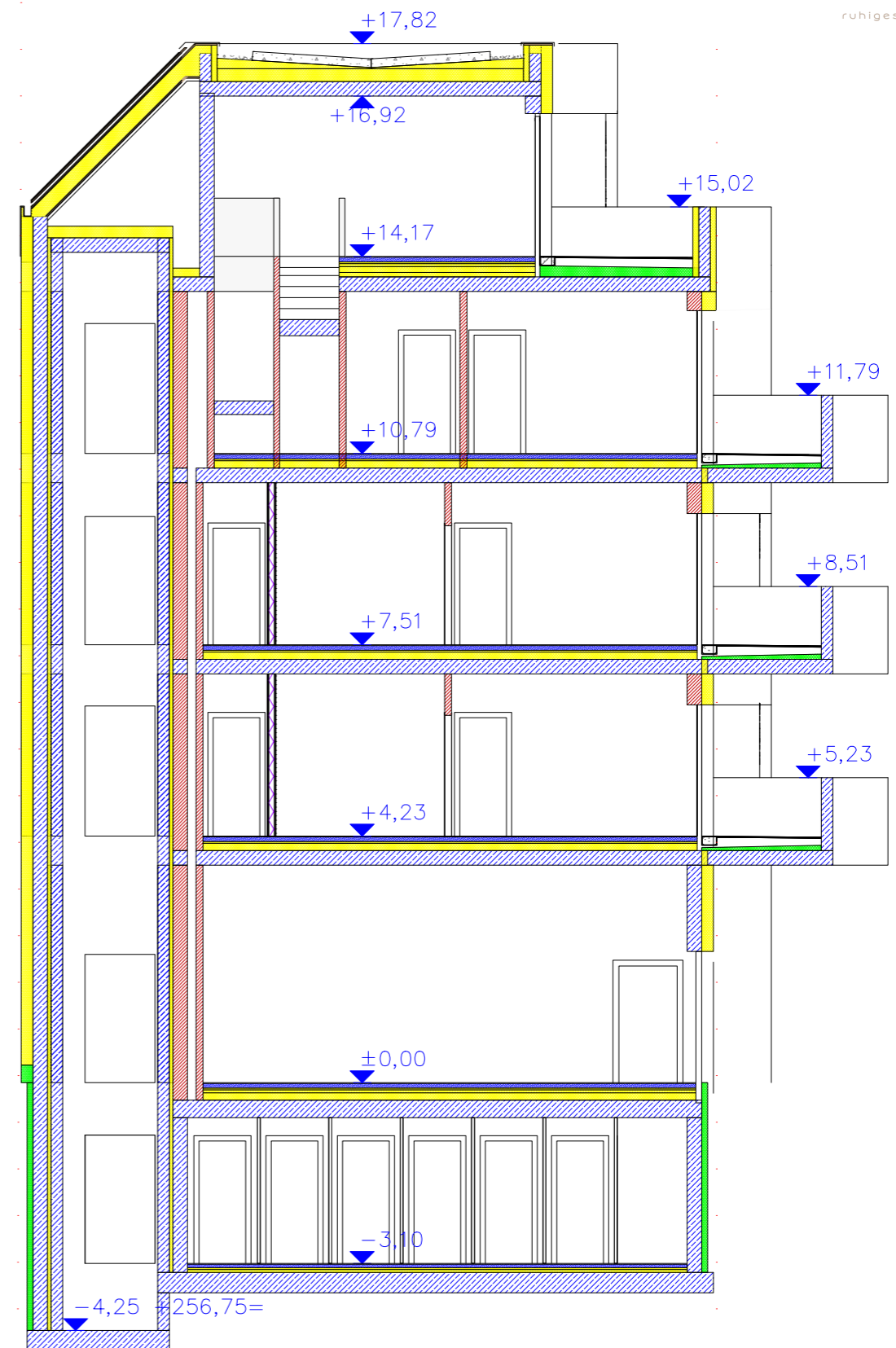
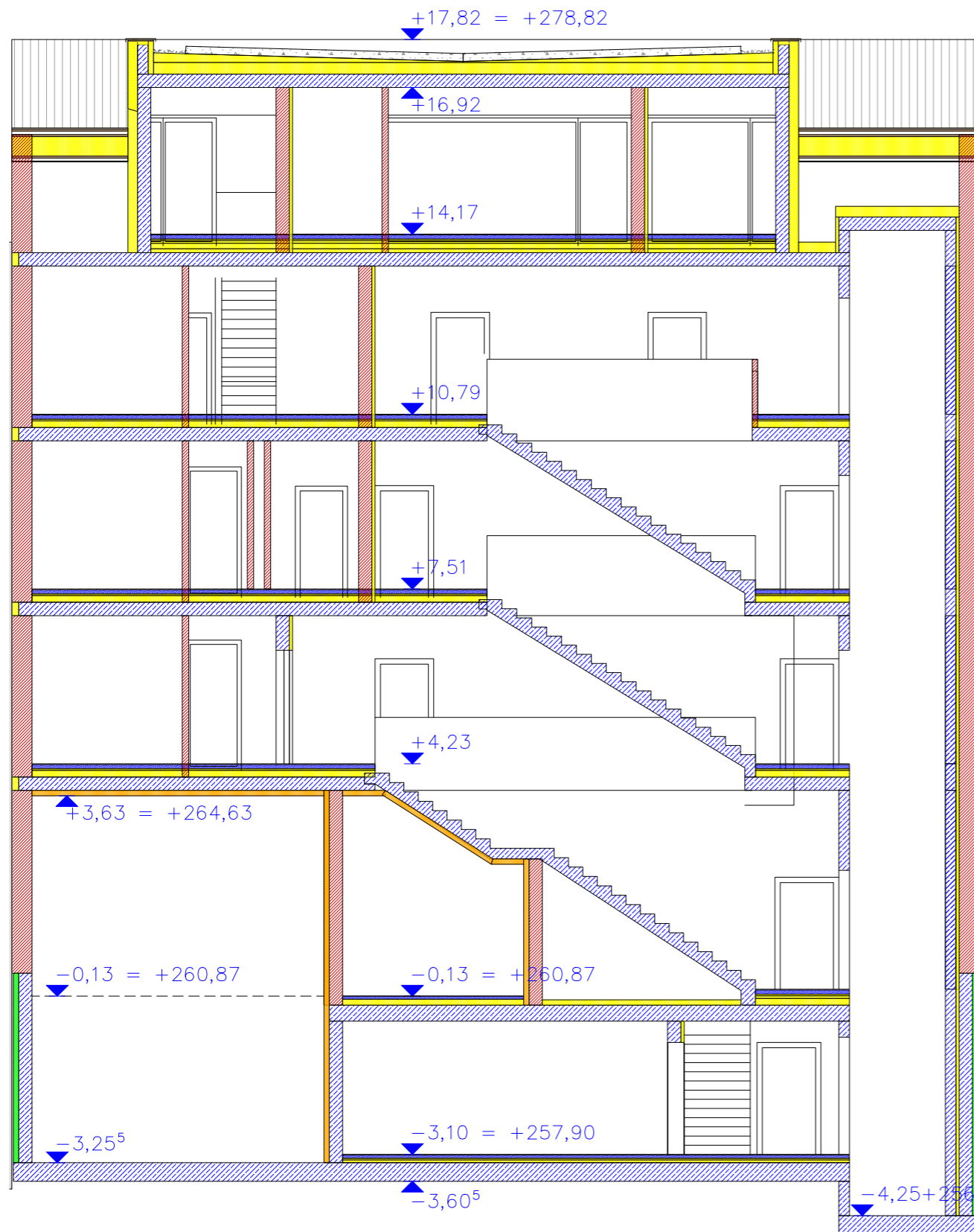
- Kindergarten 500m / 6min 
- Apotheke 400m / 5min 
- Straßenbahn 300m / 4min 
- Friseur 500m / 6min 
- Supermarkt 140m / 2min 
- Restaurant 230m / 3min 
- Fitnessstudio 400m / 6min 



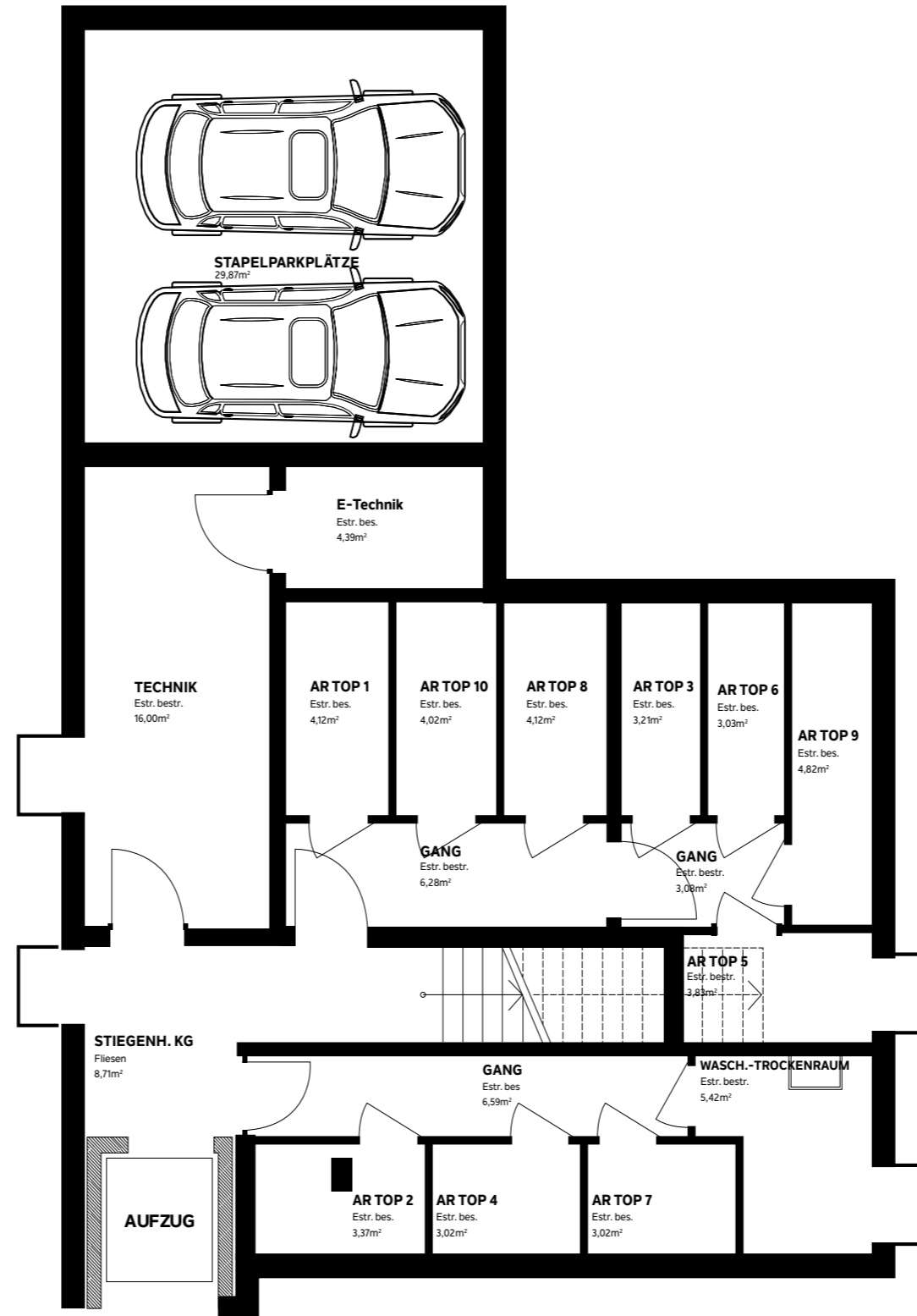
# AUSSENANSICHTEN







# ÜBERSICHT - KELLERGESSCHOSS



# ÜBERSICHT - ERDGESCHOSS



SILENTIA  
ruhiges wohnen in Linz



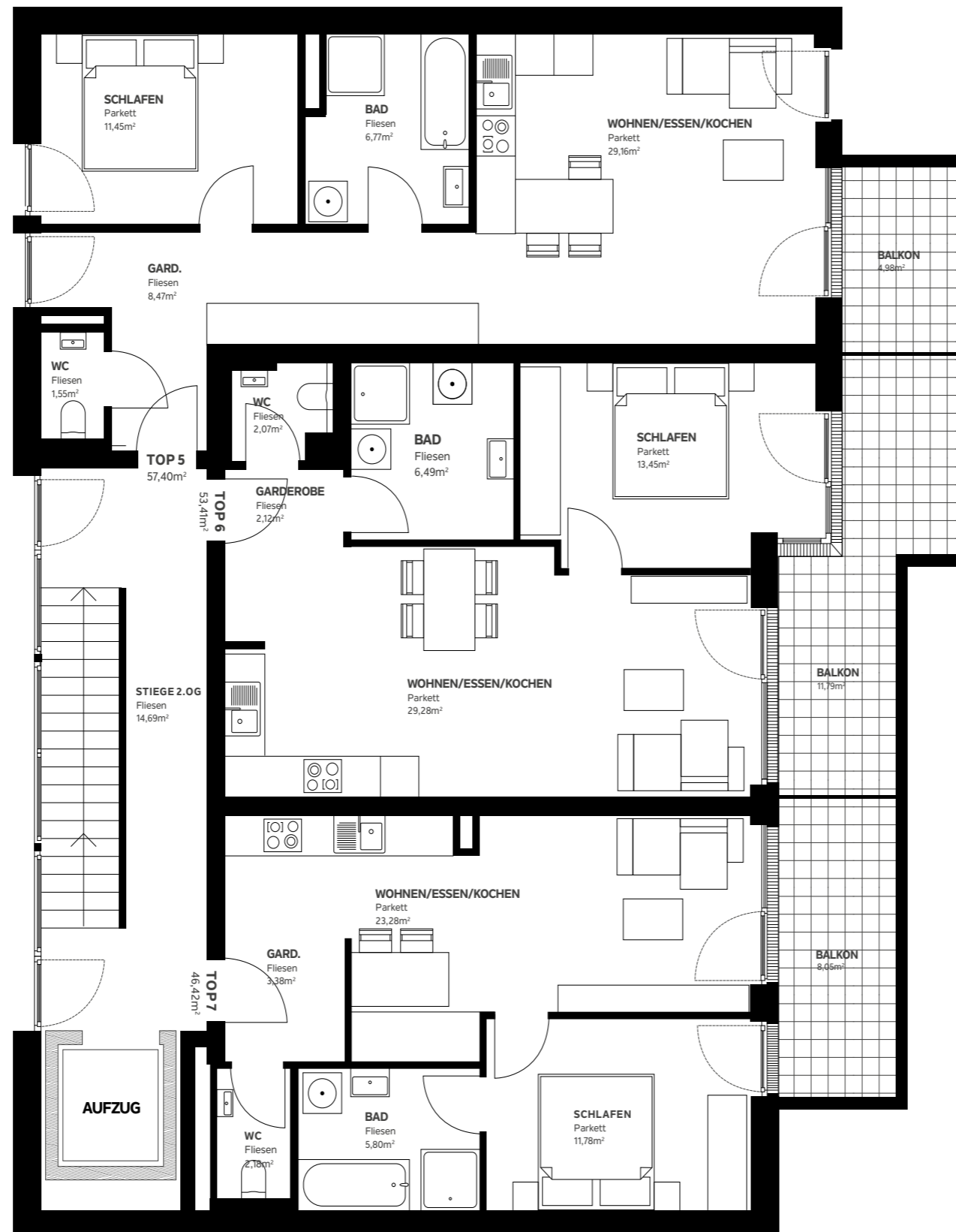
# ÜBERSICHT - 1. OBERGESCHOSS



# ÜBERSICHT - 2. OBERGESCHOSS

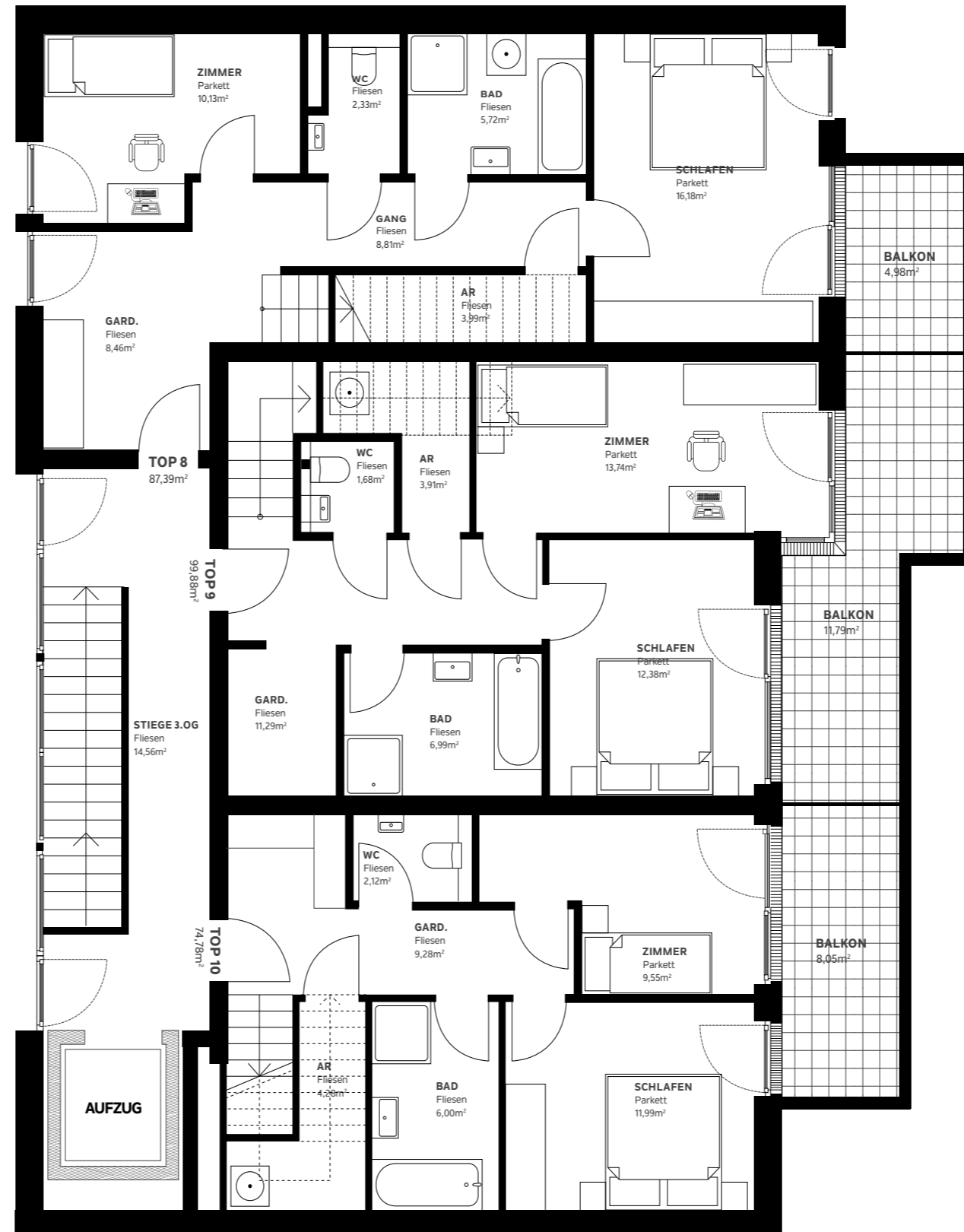


SILENTIA  
ruhiges wohnen in Linz





# ÜBERSICHT - 3. OBERGESCHOSS

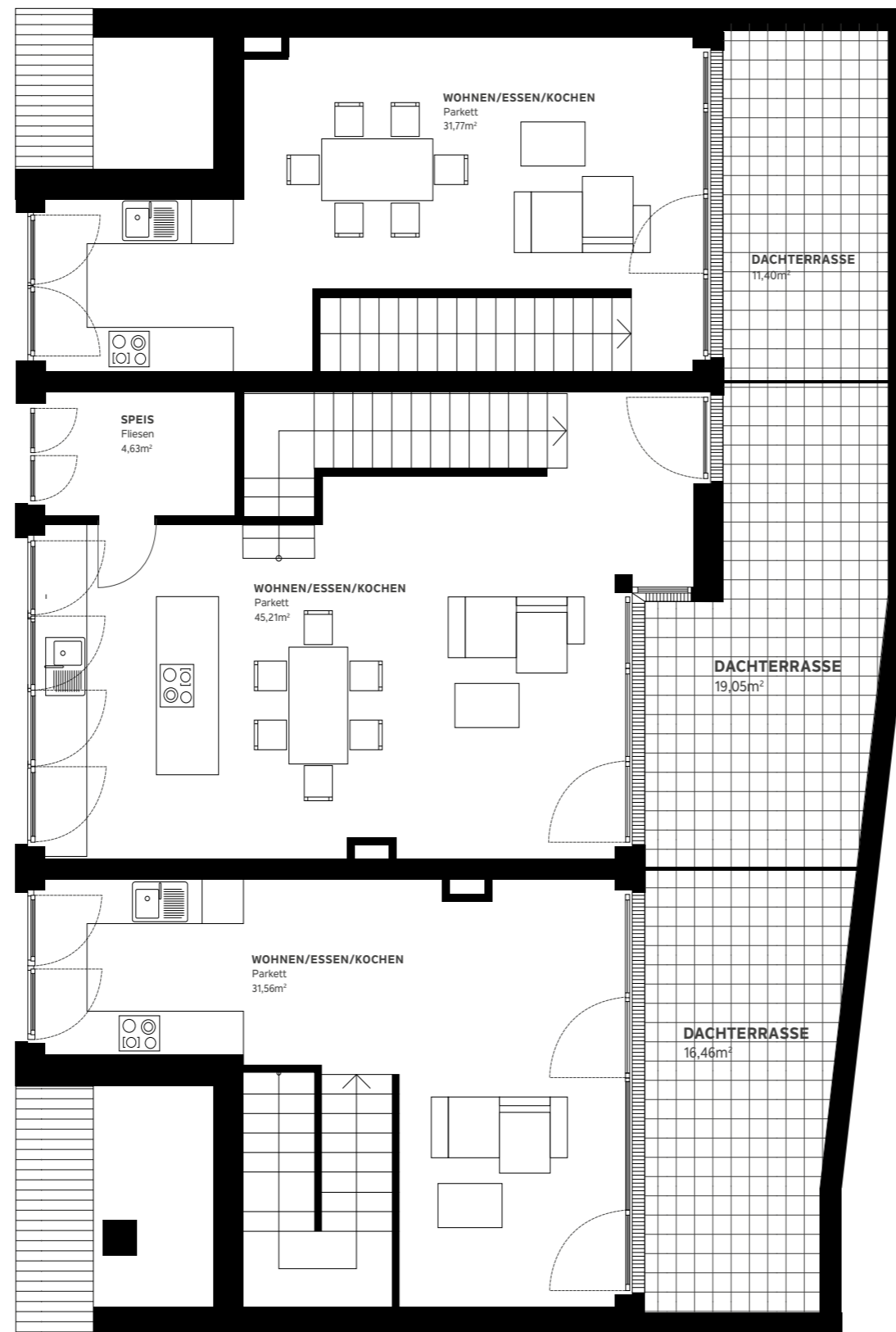




# ÜBERSICHT - DACHGESCHOSS



SILENTIA  
ruhiges wohnen in Linz



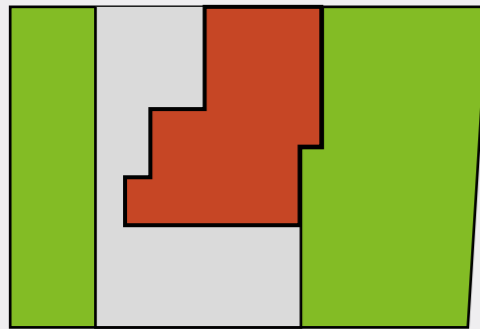


**SILENTIA**  
ruhiges wohnen in Linz

# ERDGESCHOSS - TOP 01

AR	1,63m <sup>2</sup>
BAD	6,89m <sup>2</sup>
GARD.	4,30m <sup>2</sup>
GANG	7,97m <sup>2</sup>
WC	1,90m <sup>2</sup>
WOHNEN, ESSEN, KOCHEN	29,05m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,16m <sup>2</sup>
ZIMMER	10,30m <sup>2</sup>
ZIMMER	11,28m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>84,58m<sup>2</sup></b>

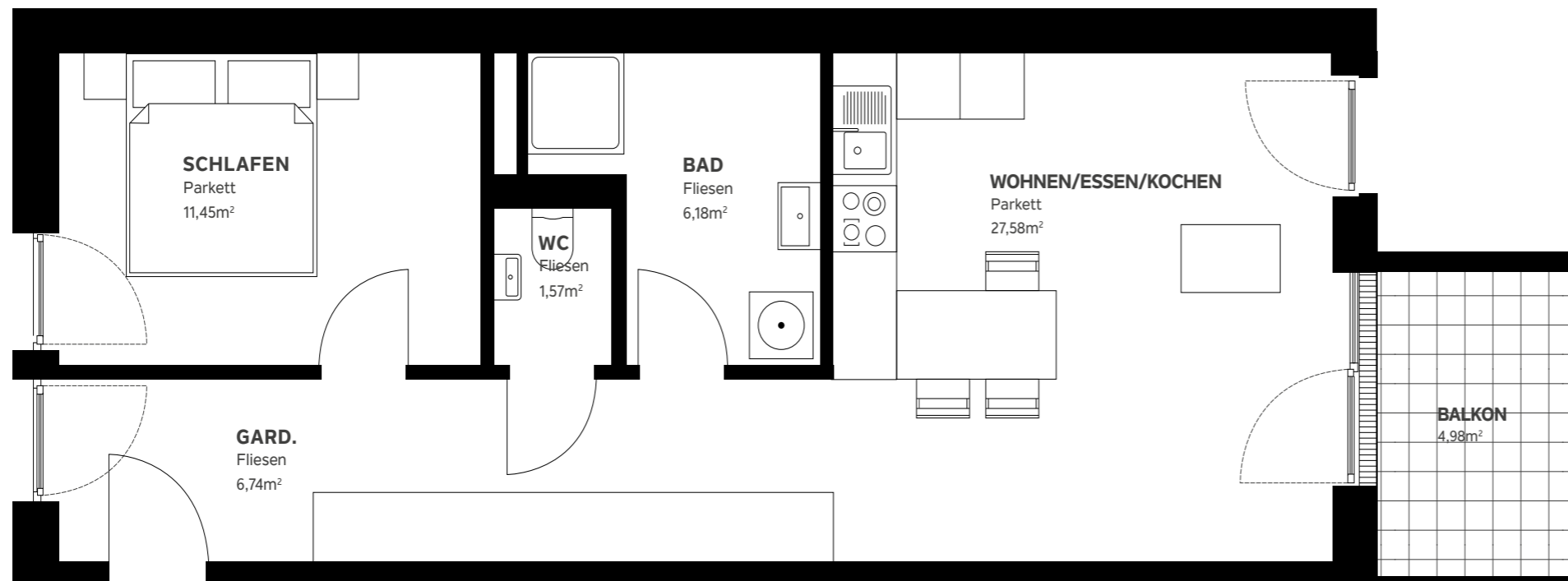
TERRASSE	11,50m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	15,47m <sup>2</sup>



# 1. OBERGESCHOSS - TOP 02

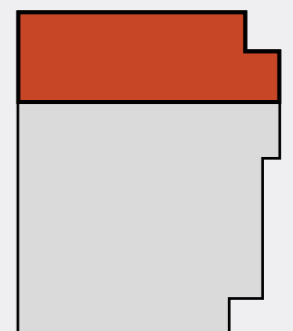


**SILENTIA**  
ruhiges wohnen in Linz



BAD	6,18m <sup>2</sup>
WC	1,57m <sup>2</sup>
GARD.	6,74m <sup>2</sup>
WOHNEN, ESSEN, KOCHEN	27,58m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	11,45m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>53,52m<sup>2</sup></b>

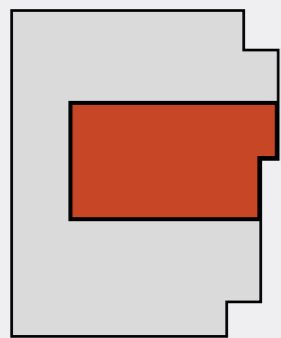
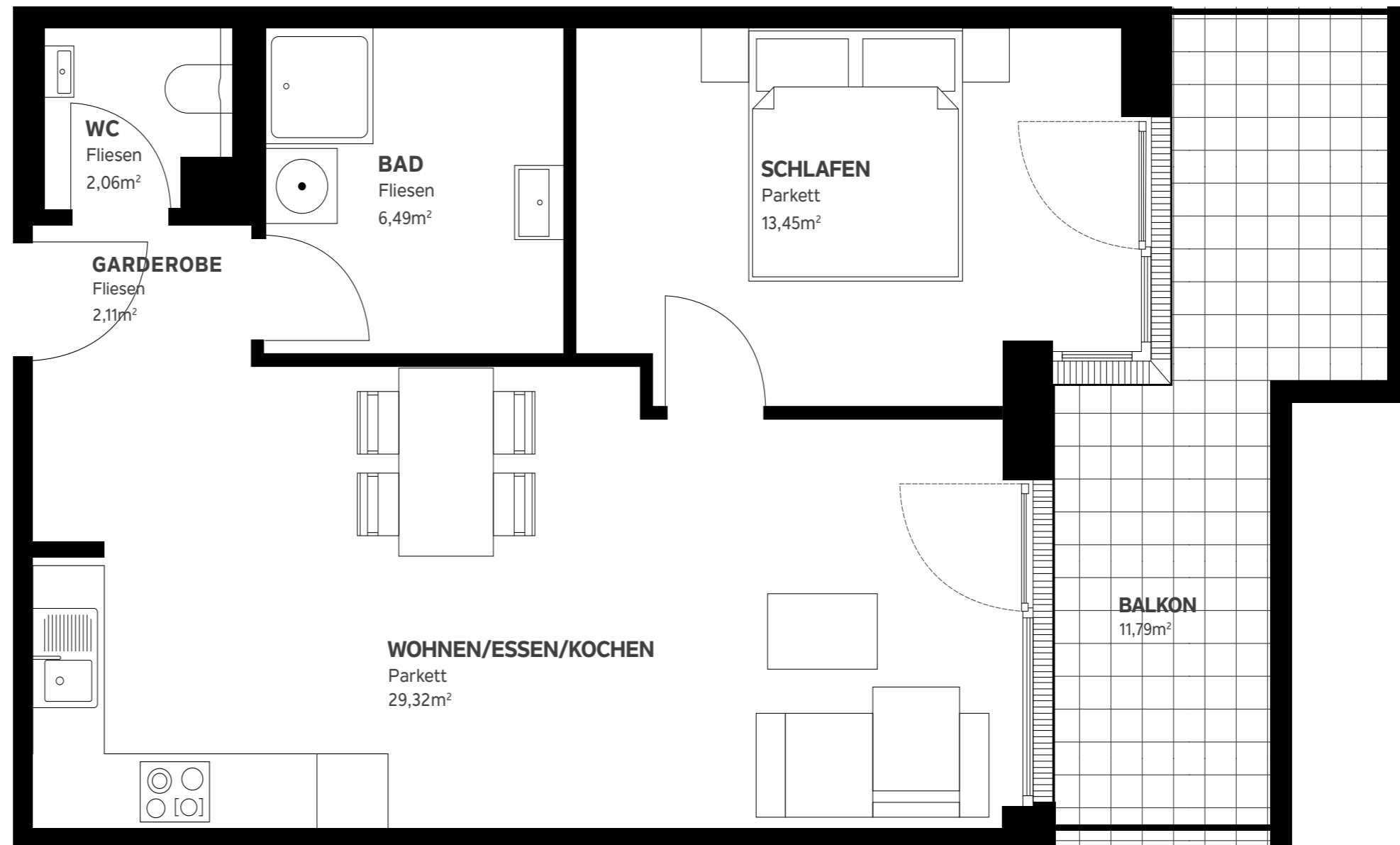
BALKON 4,98m<sup>2</sup>



# 1. OBERGESCHOSS - TOP 03

BAD	6,49m <sup>2</sup>
WC	2,06m <sup>2</sup>
WOHNEN, ESSEN, KOCHEN	29,32m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,45m <sup>2</sup>
GARD.	2,11m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>53,43m<sup>2</sup></b>

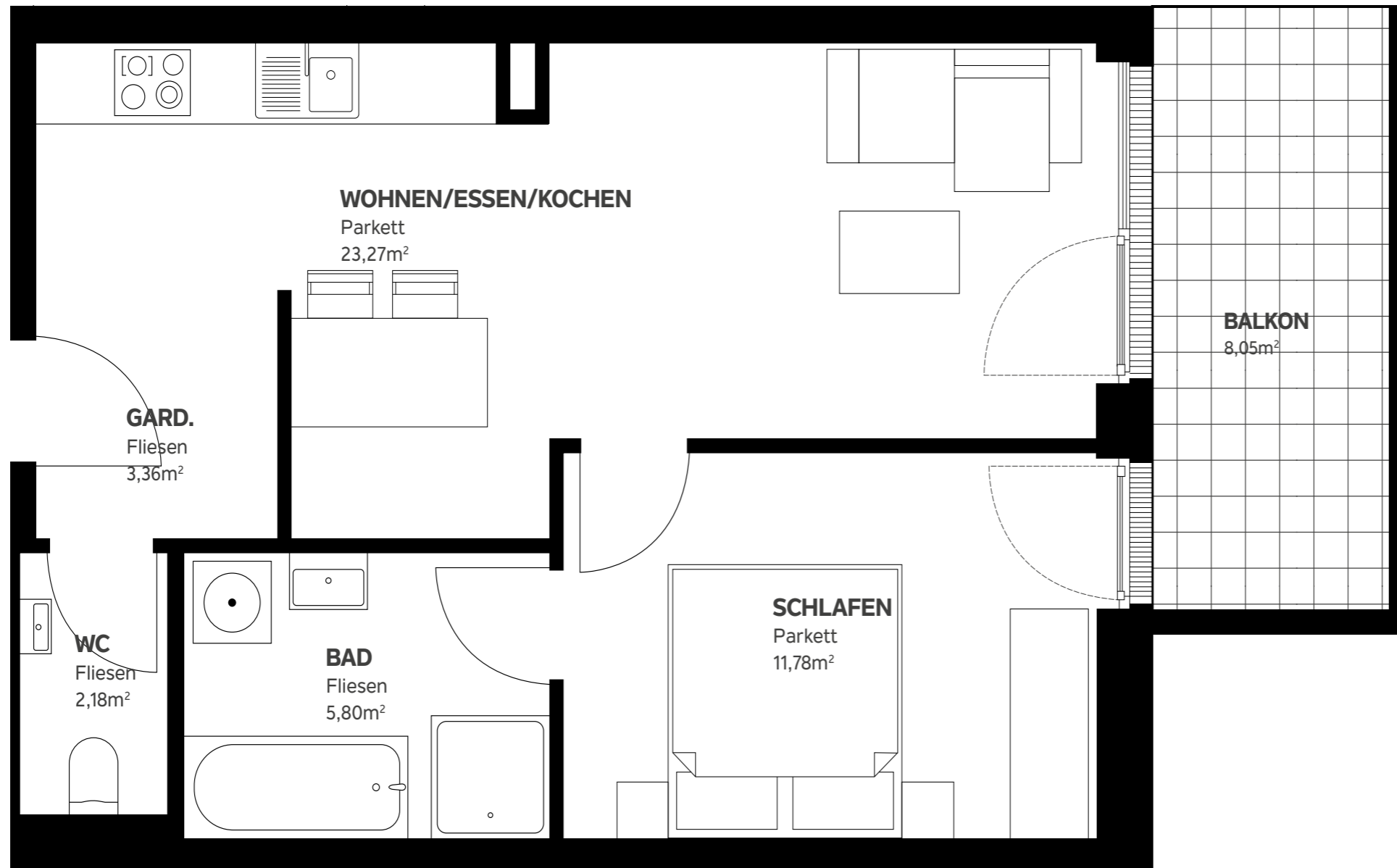
BALKON 11,79m<sup>2</sup>



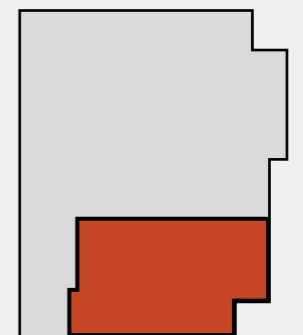
# 1. OBERGESCHOSS - TOP 04



SILENTIA  
ruhiges wohnen in Linz

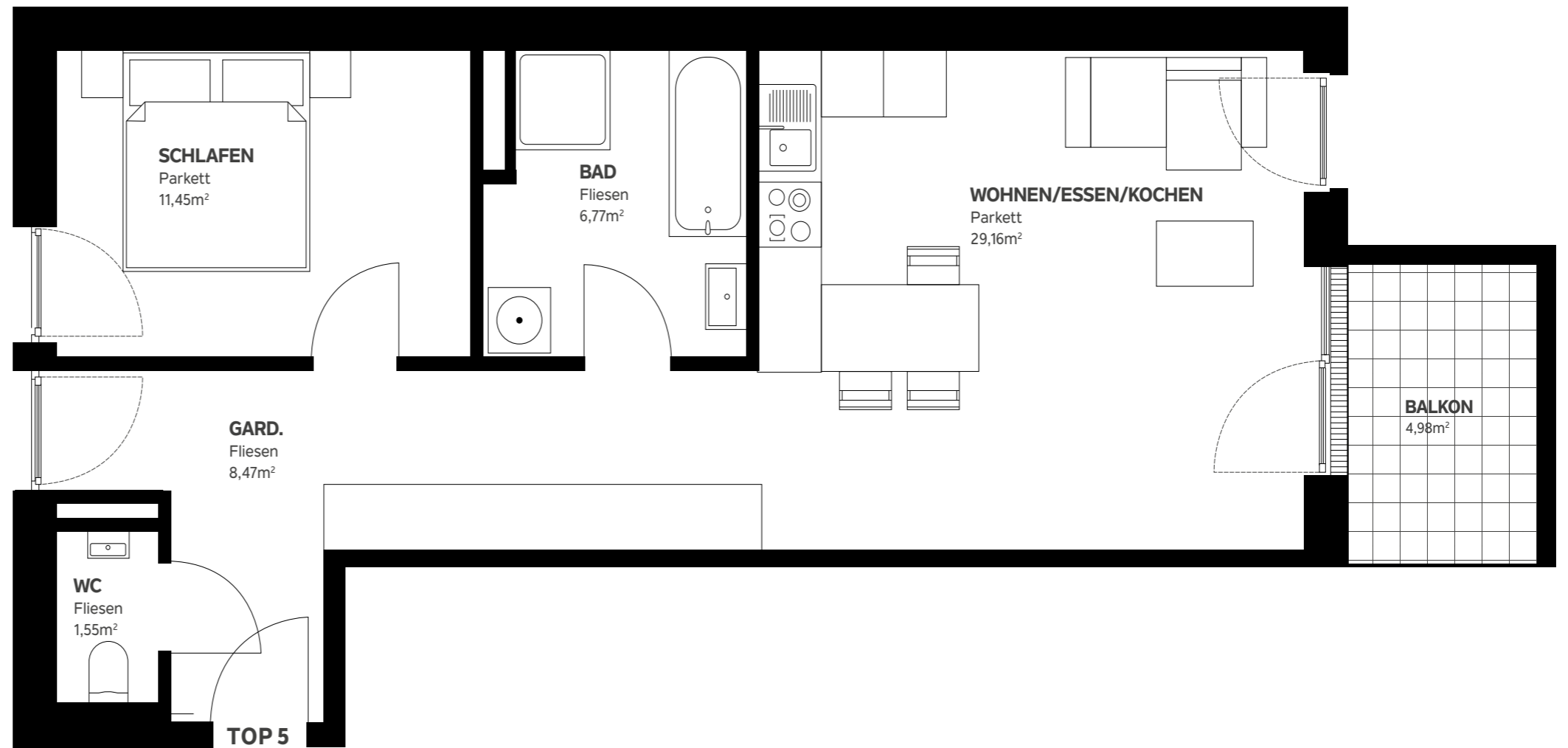


BAD	5,80m <sup>2</sup>
WC	2,18m <sup>2</sup>
GARD.	3,36m <sup>2</sup>
WOHNEN, ESSEN, KOCHEN	23,27m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	11,78m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>46,39m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
BALKON	8,05m <sup>2</sup>



## 2. OBERGESCHOSS - TOP 05

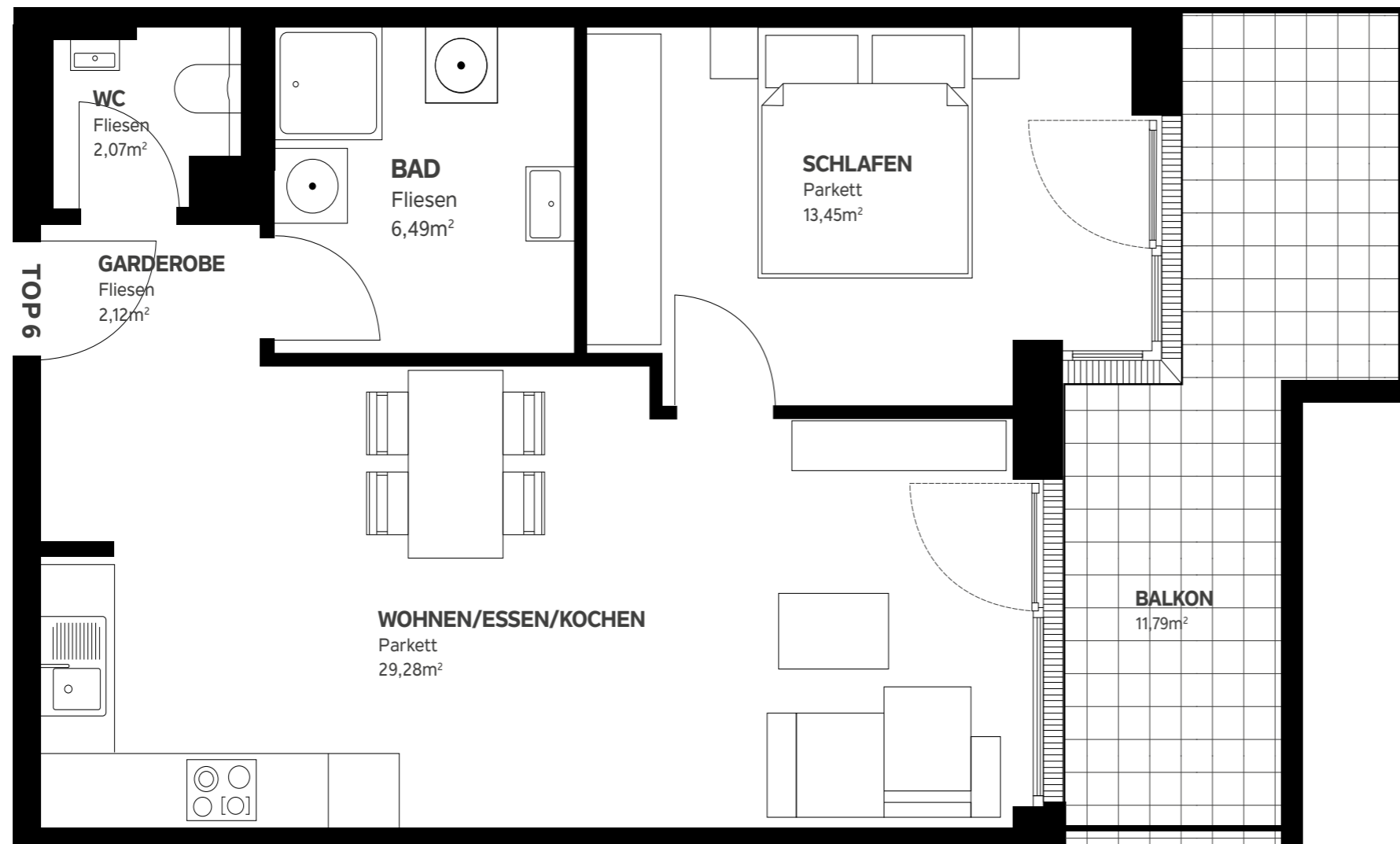
BAD	6,77m <sup>2</sup>
WC	1,55m <sup>2</sup>
GARD.	8,47m <sup>2</sup>
WOHNEN, ESSEN, KOCHEN	29,16m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	11,45m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>57,40m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
BALKON	4,98m <sup>2</sup>



## 2. OBERGESCHOSS - TOP 06

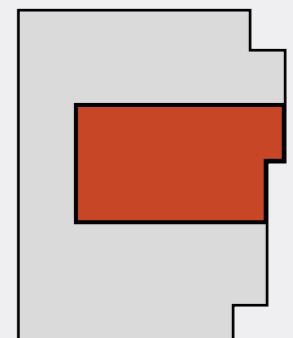


**SILENTIA**  
ruhiges wohnen in Linz



BAD	6,49m <sup>2</sup>
WC	2,07m <sup>2</sup>
WOHNEN, ESSEN, KOCHEN	29,28m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,45m <sup>2</sup>
GARD.	2,12m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>53,41m<sup>2</sup></b>

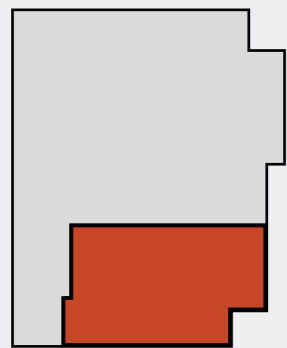
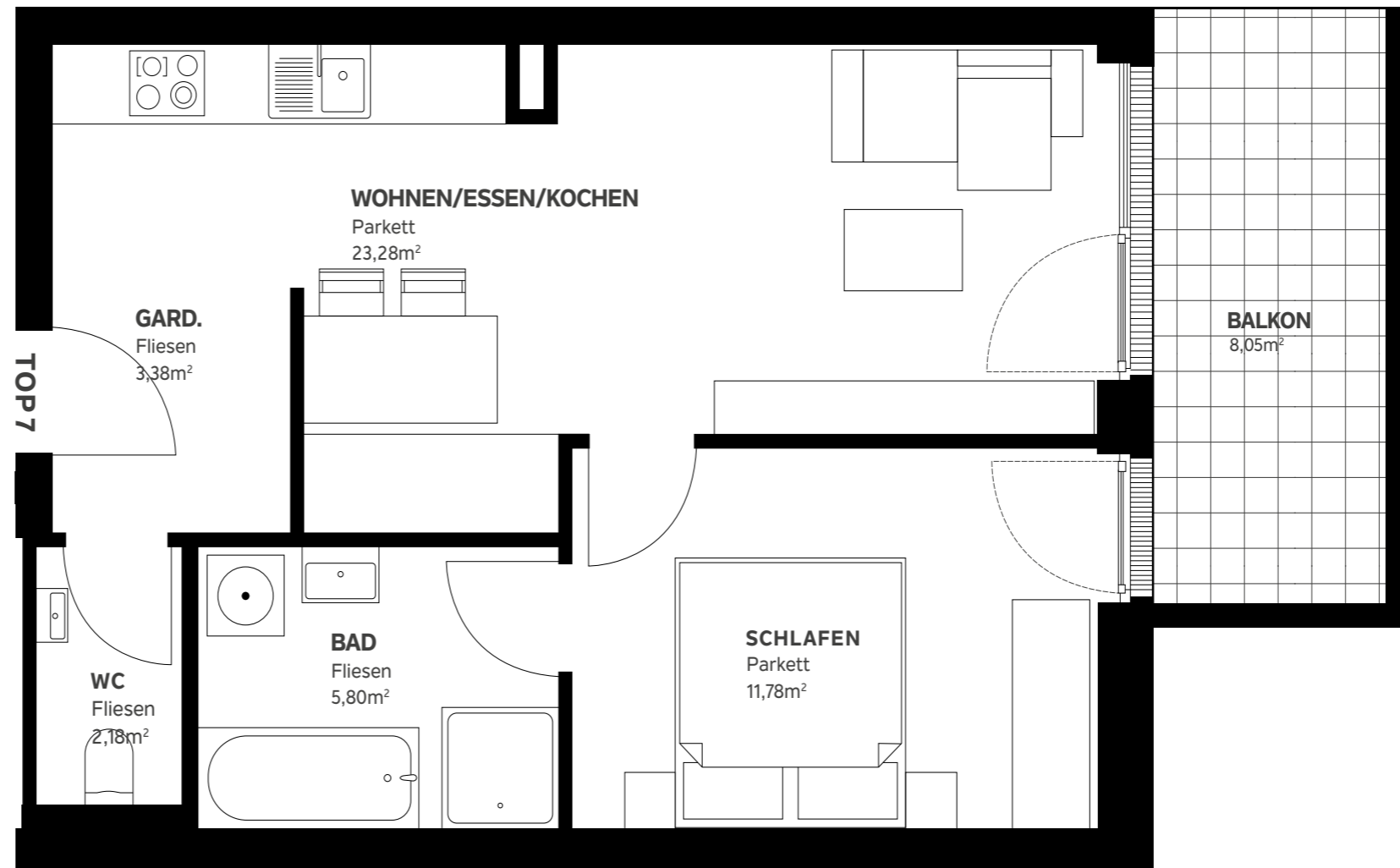
BALKON 11,79m<sup>2</sup>



## 2. OBERGESCHOSS - TOP 07

BAD	5,80m <sup>2</sup>
WC	2,18m <sup>2</sup>
GARD.	3,38m <sup>2</sup>
WOHNEN, ESSEN, KOCHEN	23,28m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	11,78m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>46,42m<sup>2</sup></b>

BALKON	8,05m <sup>2</sup>
--------	--------------------

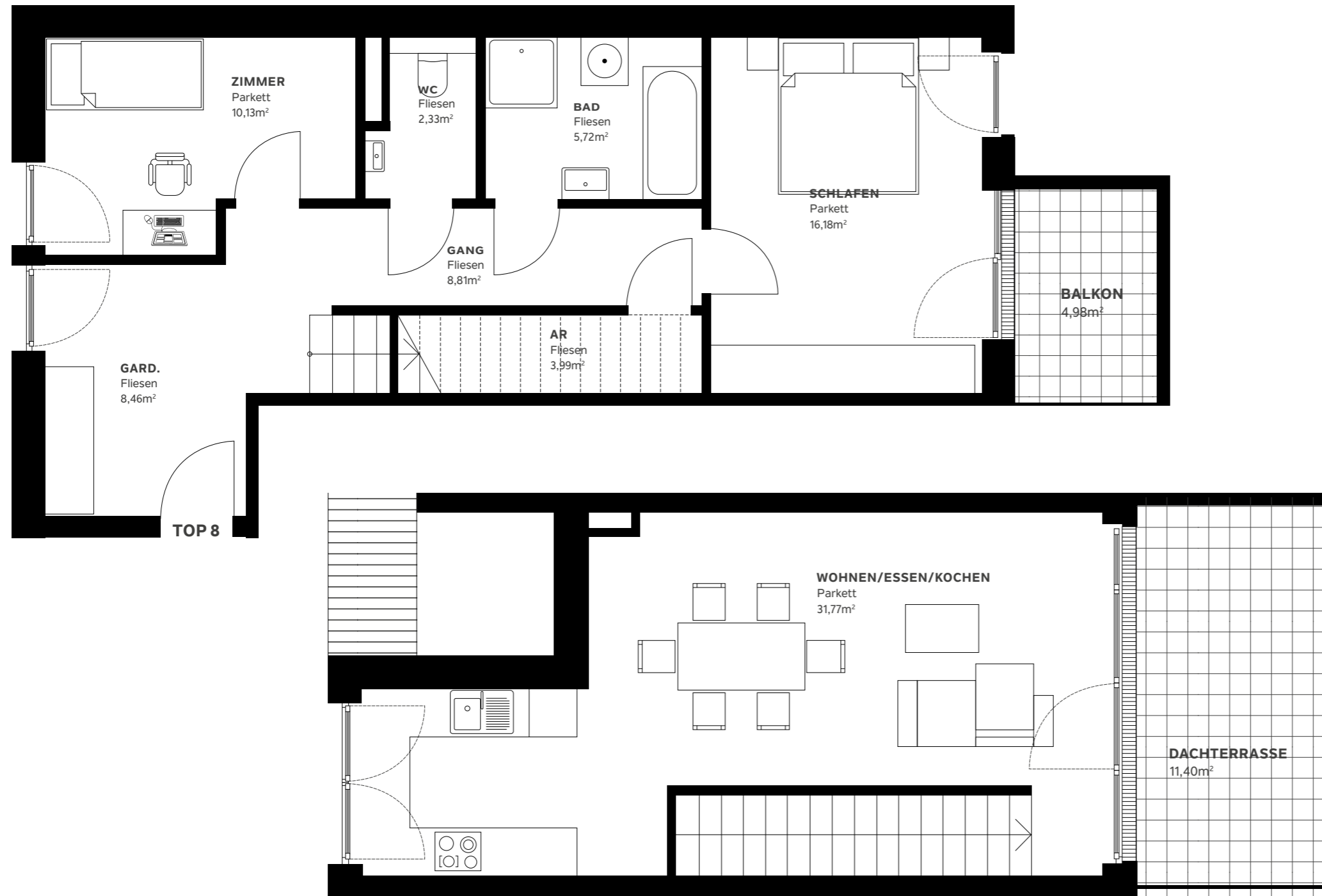




# 3. OBERGESCHOSS + DACHGESCHOSS - TOP 08

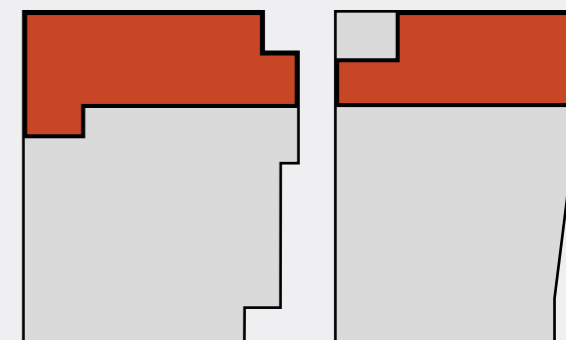


**SILENTIA**  
ruhiges wohnen in Linz



AR	3,99m <sup>2</sup>
BAD	5,72m <sup>2</sup>
WC	2,33m <sup>2</sup>
GANG	8,81m <sup>2</sup>
GARD.	8,46m <sup>2</sup>
WOHNEN, ESSEN, KOCHEN	31,77m <sup>2</sup>
ZIMMER	10,13m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	16,18m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>87,39m<sup>2</sup></b>

BALKON	4,98m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE	11,40m <sup>2</sup>



3.OG + DG.

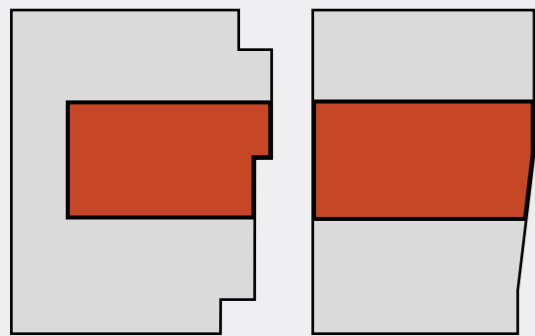
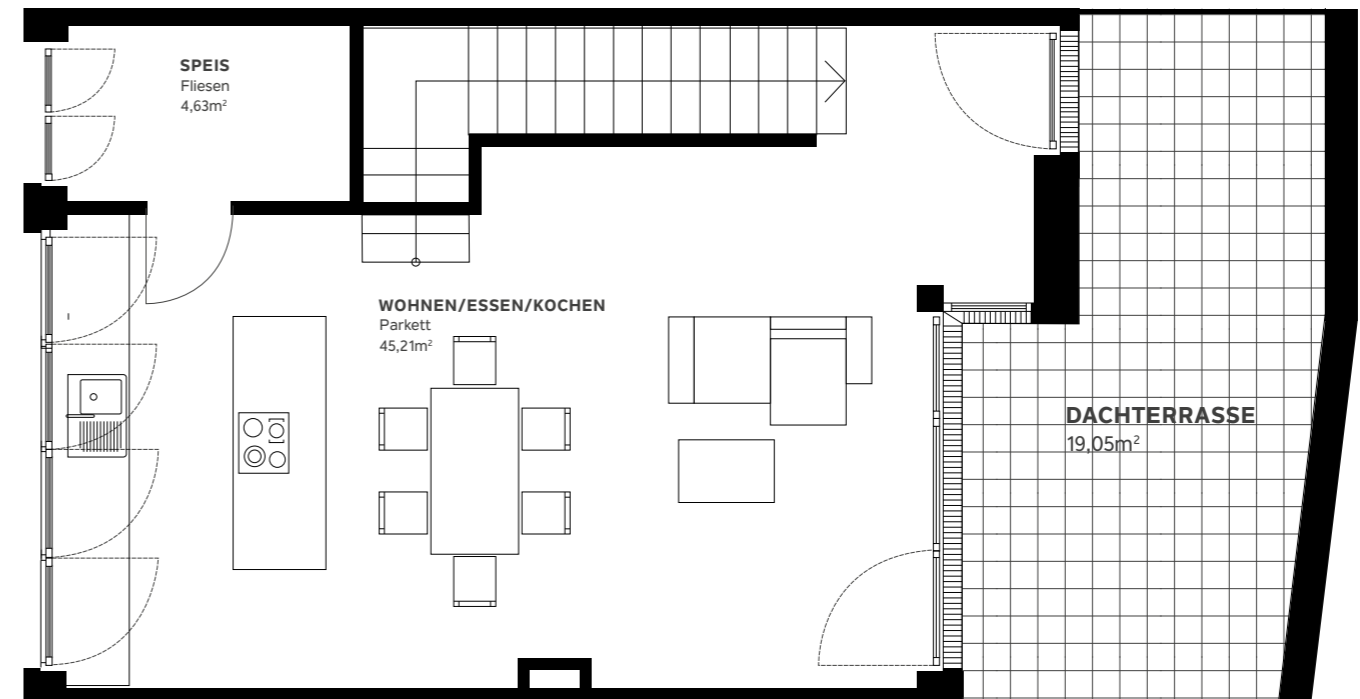
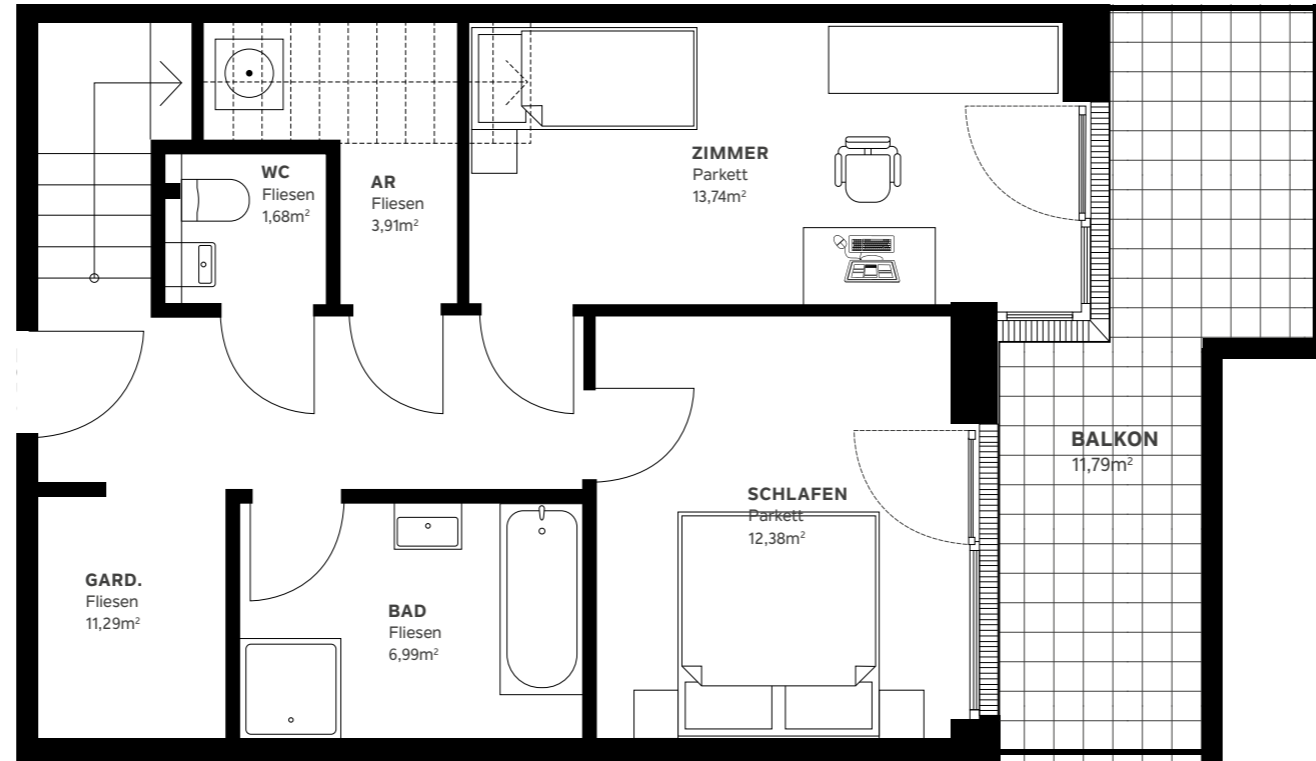


**SILENTIA**  
ruhiges wohnen in Linz

### 3. OBERGESCHOSS + DACHGESCHOSS - TOP 09

AR	3,91m <sup>2</sup>
BAD	6,99m <sup>2</sup>
WC	1,68m <sup>2</sup>
GARD.	11,29m <sup>2</sup>
WOHNEN, ESSEN, KOCHEN	45,21m <sup>2</sup>
ZIMMER	13,47m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	12,38m <sup>2</sup>
SPEIS	4,63m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>99,88m<sup>2</sup></b>

BALKON	11,79m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE	19,05m <sup>2</sup>

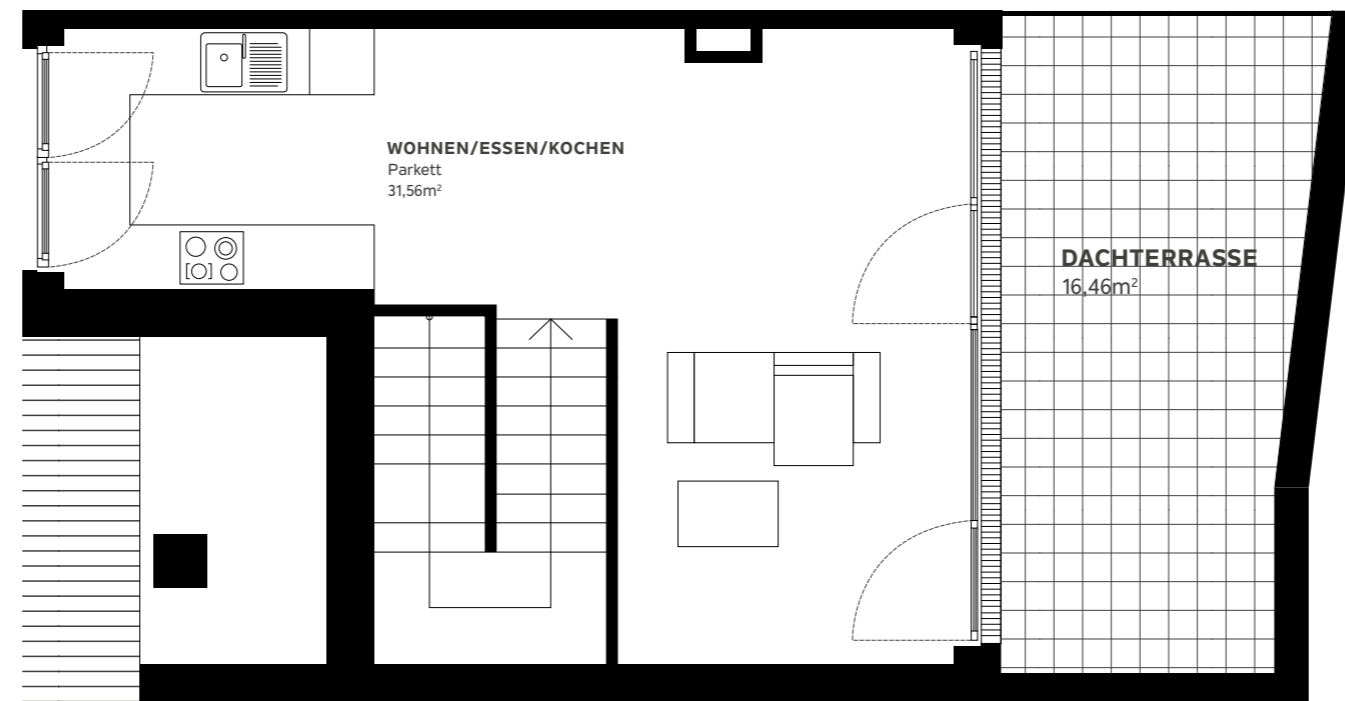
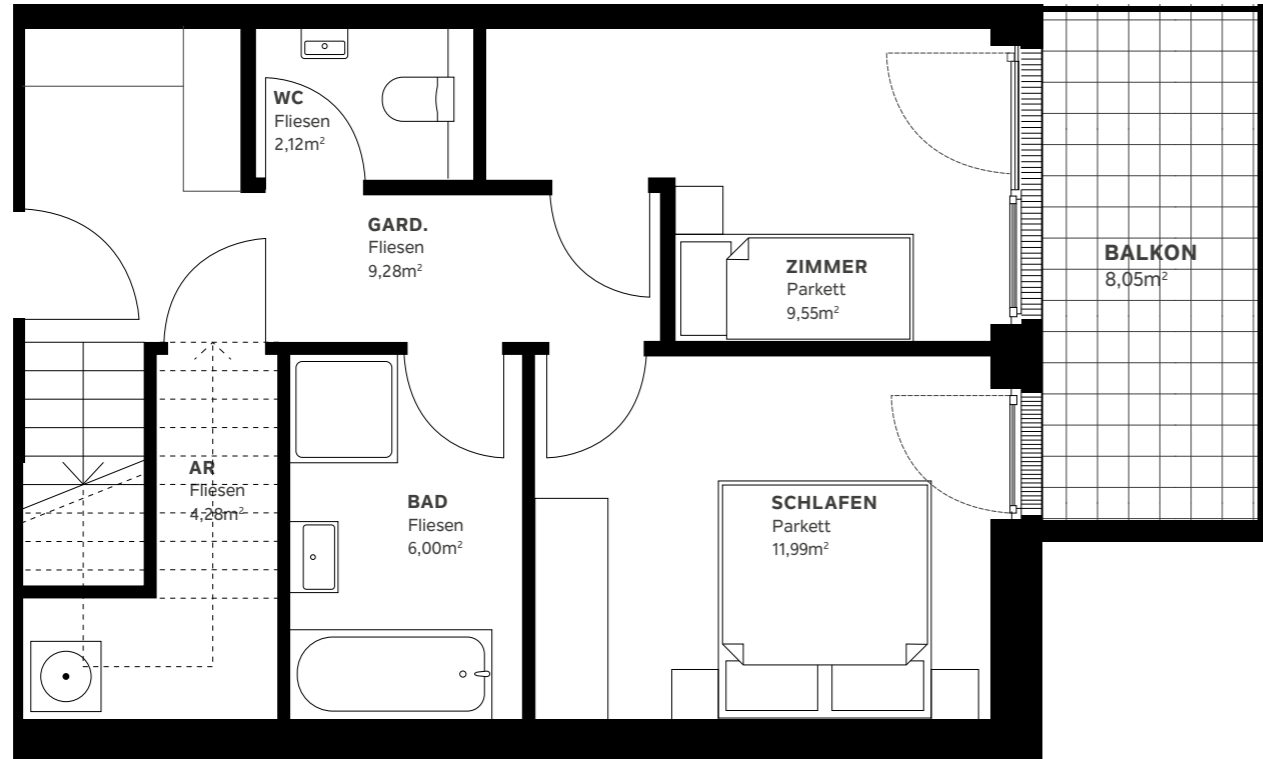


3.OG + DG.

# 3. OBERGESCHOSS + DACHGESCHOSS - TOP 10

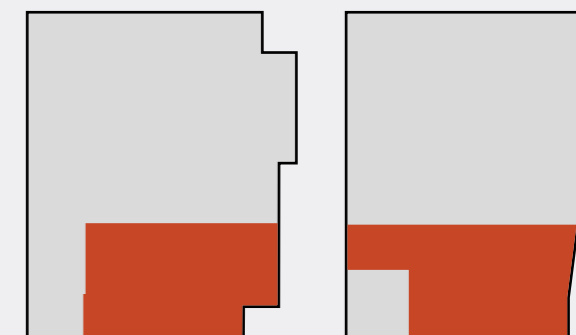


**SILENTIA**  
ruhiges wohnen in Linz



AR	4,28m <sup>2</sup>
BAD.	6,00m <sup>2</sup>
WC	2,12m <sup>2</sup>
GARD.	9,28m <sup>2</sup>
WOHNEN, ESSEN, KOCHEN	31,56m <sup>2</sup>
ZIMMER	9,55m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	11,99m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>74,78m<sup>2</sup></b>

BALKON	8,05m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE	16,46m <sup>2</sup>



3.OG + DG.

# KAUFPREISE

Wohnung	Etage	Wohnungsgröße	Terr/Balk	Garten	Keller	Anleger	Eigennutzer
Top 1	EG	84,58	11,50	20m <sup>2</sup>	4,13	EUR 361.250,00	EUR 404.600,00
Top 2	1. Stock	53,4	4,89	Gemeinschaftsgarten	2,67	<b>VERKAUFT</b>	<b>VERKAUFT</b>
Top 3	1. Stock	53,35	11,63	Gemeinschaftsgarten	2,67	<b>VERKAUFT</b>	<b>VERKAUFT</b>
Top 4	1. Stock	46,56	7,93	Gemeinschaftsgarten	2,67	<b>VERKAUFT</b>	<b>VERKAUFT</b>
Top 5	2. Stock	57,3	4,89	Gemeinschaftsgarten	2,67	<b>VERKAUFT</b>	<b>VERKAUFT</b>
Top 6	2. Stock	53,31	11,63	Gemeinschaftsgarten	2,67	<b>VERKAUFT</b>	<b>VERKAUFT</b>
Top 7	2. Stock	46,56	7,93	Gemeinschaftsgarten	2,63	<b>VERKAUFT</b>	<b>VERKAUFT</b>
Top 8	3. Stock + DG	88,05	4,89 + 10,48	Gemeinschaftsgarten	4,13	EUR 391.964,29	EUR 439.000,00
Top 9	3. Stock + DG	97,33	11,63 + 19,71	Gemeinschaftsgarten	4,66	<b>VERKAUFT</b>	<b>VERKAUFT</b>
Top 10	3. Stock + DG	74,17	7,93 + 15,38	Gemeinschaftsgarten	3,99	EUR 338.392,86	EUR 379.000,00

## Die Wohnungen sind für den Käufer provisionsfrei!

Sämtliche Preise verstehen sich als Fixpreise inkl. der Grund- und Aufschließungskosten. Die Verkehrsflächenherstellung sowie sämtliche Anschlüsse an Kanal, Ortswasser, Gas und Stromnetz sind im Preis enthalten. Die Kaufnebenkosten, wie 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 1,5% zzgl. 20% MwSt. Kaufvertragskosten und Treuhandabwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages, sind in diesem Preis nicht enthalten.

# KAUFPREISE PARKPLÄTZE

Parkplatz	Bereich	Preis
PP 1	Stapelparker	EUR 26.000,00
PP 2	Stapelparker	EUR 26.000,00
PP 3	Stapelparker	EUR 26.000,00
PP 4	Stapelparker	EUR 26.000,00

## Die Parkplätze sind für den Käufer provisionsfrei!

Sämtliche Preise verstehen sich als Fixpreise inkl. der Grund- und Anschließungskosten. Die Verkehrsflächenherstellung sowie sämtliche Anschlüsse an Kanal, Ortswasser, Gas und Stromnetz sind im Preis enthalten. Die Kaufnebenkosten, wie 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 1,5% zzgl. 20% MwSt. Kaufvertragskosten und Treuhandabwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages, sind in diesem Preis nicht enthalten.

## 1. Allgemeine Bauausführung:

Die Wohnungen werden nach den vorgelegten Entwürfen errichtet. Die Außenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk/Stahlbetonmauerwerk 25cm und Vollwärmeschutz. Die Wohnungstrennwände 25cm werden den Schallschutzanforderung entsprechend errichtet, die Zwischenwände 12cm werden großteils als Ziegelmauerwerk oder in Trockenbauweise (WC aufgrund Barrierefreiheit) ausgeführt. Fassade laut Visualisierungen verputzt.

**Niedrigenergiebauweise laut Energieausweis.**

## 2. Fenster:

**Kunststoff/Alu:** Innen Weiß, außen Anthrazit mit Drehkippsbeschlag und 3fach Verglasung. Beschläge aus Aluminium, Fenster in Badezimmer und WC, falls vorhanden, satiniert. Uw= Berechnung anhand Energieausweis

## 3. Wohnungstüren:

**Innentüren:** Holztürblätter glatt, weiß lackiert, werden in weiße Holzfertigzargen versetzt, Drückerbeschläge in Edelstahl. Die Innentüren der Abstellräume sind mit 2 Lüftungsgittern versehen.

**Wohnungseingangstüren:** Eingangstüren in brandhemmender Ausführung mit Spion laut Anforderung der Baubehörde!

## 4. Maler- und Anstreicherarbeiten:

Sämtliche Innenwand- und Deckenflächen werden komplett in weißer Dispersion gestrichen (ausgenommen Bad erst ab 2,10 m und WC erst ab 1,50 m Wandfläche).

## 5. Bodenbeläge:

**Stiegenhaus:** Fliesen

**Wohn- und Schlafräume:** Echtholz Fertigparkett, versiegelt und verklebt 3-4 verschiedene Varianten zur Auswahl

**WC/Bad:** Wand- und Bodenfliesen, 2-3 verschiedene Varianten zur Auswahl

**Abstellraum:** Fliesen oder Parkett laut Plan

**Vorraum/Garderobe:** Fliesen oder Parkett laut Plan

**Terrasse/Balkon/Dachterrassen:** Estrichplatten 40×40 oder 50×50, in Splitt verlegt.

## 6. Verfließung (Wände und Böden in Bad und WC)

Wandfliesen 2 verschiedene Varianten, Höhe: Bad 2,10 m, WC 1,50 m. (ohne Dekorfliesen und Bordüre)  
Bodenfliesen 2-3 verschiedene Varianten

## 7. Warmwasserversorgung:

Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über einen Wärmetauscher im Fußbodenheizungsverteiler oder in der Wohnungsstation (Auswahl im Ermessen des Bauträgers). Die Abrechnung erfolgt über Sub-Wasserzähler, welche sich in jeder Wohnung befinden.

## 8. Sanitärausstattung:

Teilweise Einbaubadewanne mit Handbrause und Einhandmischbatterie und/oder Dusche mit Bodengully und Glaswand laut Verkaufsplan. Waschtisch eckig 60 cm weiß mit verchromter Einhandmischbatterie, Waschmaschinenanschluss an Kaltwasser. Wandhängende WC-Schale weiß, mit weißer Kunststoffbrille und Unterputzspülkasten inkl. Drückergarnitur sowie Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss. Ausstattung laut Bemusterungsmappe und Verkaufsplan/Grundriss.

**Sonderwünsche:** Zusätzliche Sanitärinstallationen sind möglich, sofern es der Baufortschritt noch zulässt.

## 9. Elektroinstallation:

Alle Wohnräume erhalten eine betriebsfertige Installation, in jedem Raum ist mindestens ein Auslass in der Decke vorgesehen. Sämtliche Leitungen werden in Rohrleitungen unter Putz geführt (ausgenommen im Keller). Jedes Kellerabteil erhält einen eigenen Stromanschluss mit Steckdose und Licht. Im Keller werden alle Leitungen „auf Putz“ verlegt. Satelliten-TV Anschluss (Standard). Internetanschluss/Internetanbieter nach Verfügbarkeit.

### Ausstattung Elektro:

#### 9.1 Schalterprogramm

Standardflächenprogramm Farbe weiß

#### 9.2 Wohnungsverteiler

3-reihiger Unterputz-Verteiler für Stromkreisabsicherungen

#### 9.3 Ausstattung Wohnzimmer/Essbereich

2 Deckenauslässe (getrennt schaltbar) inkl. Lichtschalter  
6 Steckdosen 230 V  
1 TV Anschluss inkl. Verkabelung

1 Leerdose für Internet Anschluss

Mind. 1 Schalter für elektrische Bedienung  
Raffstore

#### 9.4 Ausstattung Küche bzw. Kochnische

1 Wandlichtauslass inkl. Lichtschalter  
1 Deckenauslass inkl. Lichtschalter  
2x2 Steckdosen 230 V über der Arbeitsplatte  
3 Steckdosen 230 V  
(Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, Umluft-Dunstabzug)  
1 E-Herd Anschluss 400 V

Mind. 1 Schalter für elektrische Bedienung  
Raffstore

#### 9.5 Ausstattung Schlafzimmer

1 Deckenlichtauslass inkl. Lichtschalter  
4 Steckdosen 230 V  
1 TV-Anschluss inkl. Verkabelung  
Mind. 1 Schalter für elektrische Bedienung  
Raffstore

## 9.6 Ausstattung Kinderzimmer

1 Deckenlichtauslass inkl. Lichtschalter  
3 Steckdosen 230 V  
1 TV-Anschluss inkl. Verkabelung  
1 Leerdose für Internet Anschluss  
Mind. 1 Schalter für elektrische Bedienung  
Raffstore

## 9.7 Ausstattung Vorraum

mind.1 Deckenlichtauslass inkl. Lichtschalter  
1 Steckdose 230 V  
1 Sprechanlage mit Hörer  
1 Hauptschalter bzw. Steuerungsgerät für die Beheizung der gesamten Wohnung

## 9.8 Ausstattung WC

Deckenlichtauslass inkl. Lichtschalter

Der Lüfter wird direkt mit dem Lichtschalter bedient und verfügt über ein Nachlaufrelais. (Nur wenn kein Fenster im Raum vorhanden ist)

## 9.9 Ausstattung Bad

1 Deckenlichtauslass inkl. Lichtschalter  
1 Spiegelleuchtauslass inkl. Lichtschalter  
1 Steckdose 230 V (beim Waschbecken)  
2 Steckdosen 230 V (für Waschmaschine und Kondensattrockner)  
Der Lüfter wird direkt mit dem Lichtschalter bedient und verfügt über ein Nachlaufrelais. (Nur wenn kein Fenster im Raum vorhanden ist)

## 9.10 Ausstattung Abstellraum

1 Deckenlichtauslass inkl. Lichtschalter  
1 Steckdose 230 V

## 9.11 Ausstattung Balkon/Terrasse

1 Wandlichtauslass inkl. Lichtschalter Innen  
1 Steckdose 230 V

## 9.12 Ausstattung Eingang/Wohnungstür

1 Klingel

**Sonderwünsche:** Video Sprechanlage , zusätzliche Steckdosen, Schalter, TV-Anschlüsse , Internet -Anschluss sind möglich sofern es der Baufortschritt noch zulässt.

## 10. Heizung:

Fernwärme

Die Abrechnung erfolgt über Wärmemengenzähler. (nicht enthalten - müssen durch den AG beauftragt werden) Wärmeabgabe über Fußbodenheizung, Wohnungsstation befindet sich in jeder Wohnung.

## 11. Sonnenschutz/Sichtschutz

Elektrische Raffstores, mit Schalter bedienbar, werden in allen Wohn- und Schlafräumen montiert. Nicht in Badezimmer, WC, VR und AR.

## 12. Allgemeiner Hauseingangsbereich:

Klingel, Beleuchtung über Bewegungsmelder, Briefkastenanlage

## 13. Kellerabteile:

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Abstellraum im Untergeschoss lt. Plan. Ausführung gemauert/Lattenrostkonstruktion. Jedes Kellerabteil erhält einen eigenen Stromanschluss mit Steckdose und Licht. Im Keller werden alle Leitungen „auf Putz“ verlegt.



## 14. Sonstige Bauausführungen:

Fahrradabstellplätze laut Plan.

**Eigengärten:** humusiert und Rasen angebaut. Grundgrenzen werden mittels Pflöcken ausgesteckt. Sträucher, Zäune, Hecken sind nicht enthalten.  
Ein Außenanschluss Wasser bei Terrasse mit Garten und Dachterrasse inklusive.

**Allgemeinflächen:** Müllraum, Trockenraum, Fahrradraum, Kinderwagenraum;

# KONTAKT

---



**immobilien**  
bär

Ing. Johann Gattermaier BEng.

Geschäftsführer

Pühringerplatz 7

A-4710 Grieskirchen

---

**M** +43(0)699 119 494 13

**E** office@immobaer.at

---

**Für Auskünfte und Anfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!**

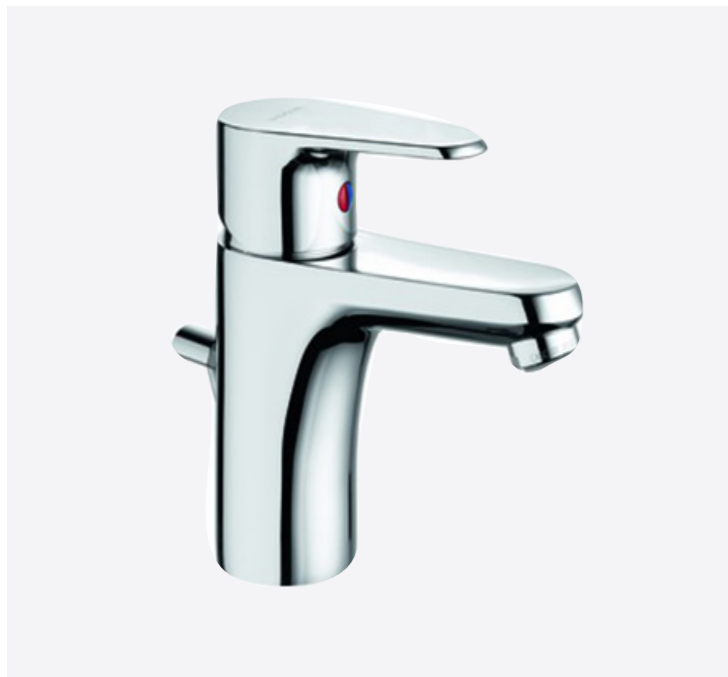
Montag bis Donnerstag von 09.00 bis 12.00 Uhr



## Waschbecken

Waschbecken eckig ca. 60 cm  
(ohne Siffonverkleidung)

inkl. 1 Steckdose, 1 Lichtschalter und 1 Lichtauslass





## Badewanne

ca. 170 × 75cm  
mit Aufputz Einhandmischbatterie  
und Handbrause





## Dusche

Bodenebene Dusche mit Gully in der Mitte.  
Glaswand mit Tür und Fixteil  
Aufputzmischer mit Brausegestänge  
und Handbrause.



## STANDARD

Hänge -WC mit Unterputzspülkasten und Tiefspüler  
Rückwand WC je nach Situation mit  
Spülkastenvormauerung oder ohne Vormauerung.  
Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss



Sonderwünsche oder zusätzliche Sanitärausstattungen  
sind möglich, sofern es der Baufortschritt noch zulässt.



## WHG Station

In jeder Wohnung befindet sich eine komplette Wohnungsstation oder ein Fußbodenheizungsverteiler (Auswahl im Ermessen des Bauträgers).

In dieser/diesem sind auch der Wärmetauscher für die Warmwasseraufbereitung sowie der Hauptwasserhahn und sämtliche Verbrauchszähler verbaut.



## Raffstore

elektrische Raffstore mit Schalter bedienbar  
In allen Wohn- und Schlafräumen  
Nicht in Bad, WC und Abstellraum





## Platten

Estrichplatten 40×40 oder 50×50 auf Splitt



## Standard

Innentür matt weiß lackiert in weißen Holzzargen mit Edelstahl Drückerbeschlägen.

### **Sonderwünsche/Maße**

Änderungen durch den Wohnungsbewerber sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerung des Baues bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und vorher dafür die schriftliche Genehmigung bei der Projektleitung eingeholt wird. Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen oder Entfall von in dieser Baubeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der OÖ Bauordnung möglich. Alle Änderungen sind nach dem „Merkblatt für die Durchführung von Sonderwünschen“ vorzunehmen. Die in den Bauplänen ausgewiesenen Wohnnutzflächen sind Rohbaumaße (ohne Berücksichtigung der Putzstärken). Geringfügige Veränderungen von Wohnnutzflächen bzw. Grundstücksgrößen, die sich aus der technisch-konstruktiven Ausführung von Planunterlagen oder durch behördliche Auflagen ergeben können, bleiben vorbehalten und verändern die Vertragsgrundlage nicht.

**Maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- u. Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel, Einrichtungsgegenstände, Pflanzen oder Bauelemente die aus planerisch- und gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Der Bauträger behält sich Änderungen vor, wenn diese dem Käufer zumutbar sind, vor allem wenn sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind wie z.B.**

- bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen, Anordnungen oder Auflagen
- bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund statischer oder technischer Erfordernisse oder bautechnischer Zweckmäßigkeit
- bei Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund der Auswahl gleichwertiger oder qualitativ höherwertiger Materialien, Produkte, Geräte und dergleichen.

### **Beilage:**

MERKBLATT für die Ausführung von Sonderwünschen und den Innenausbau vor erfolgter Wohnungsübergabe bei Eigentumswohnungen.

## FÜR DIE AUSFÜHRUNG VON SONDERWÜNSCHEN UND DEN INNENAUSBAU VOR ERFOLGTER WOHNUNGSÜBERGABE BEI EIGENTUMSWOHNUNGSBAUTEN

### 1. Normausführung:

Unter Normausführung ist die Erstellung des Bauwerks nach den Plänen sowie der Baubeschreibung und Ausstattungsliste zu verstehen.

### 2. Sonderwünsche:

Abweichungen von der Normausführung in direktem Auftrag und Rechnung des jeweiligen Eigentümers werden als Sonderwünsche bezeichnet.

### 3. Voraussetzung für die Durchführung von Sonderwünschen:

- a. Die Ausführung von Sonderwünschen beschränkt sich auf das Innere der eigenen Wohnung. Änderungen der außen sichtbaren Bauteile sind nur insofern möglich, als diese nach ausschließlicher Beurteilung der Bauleitung das architektonische Bild nicht beeinträchtigen.
- b. Änderungen durch den Wohnungswerber und Sonderwünsche sind grundsätzlich nur möglich, wenn sie keine Verzögerung des Baus bewirken, nicht in Widerspruch zu behördliche Auflagen stehen, und die dazu erforderliche schriftliche Kenntnisnahme der Projektleitung eingeholt wird. Sonderwünsche, welche Qualitätsänderungen oder von in der Baubeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der OÖ Bauordnung möglich. Für die vom Wohnungseigentümer beauftragten Sonderwünsche kann keine Haftung übernommen werden. Die Beauftragung eines Sonderwunsches, die Bedingungen, dessen Ausführung, etwaige Mehrkosten und die Haftung sind zwischen Wohnungskäufer und dem ausführenden Handwerker direkt zu regeln.
- c. Aus Gründen der Einhaltung des Bauzeitplanes, der Gewährleistung und der Bauabrechnung können für die Ausführung von Sonderwünschen nur die mit der Bauausführung beauftragten Firmen herangezogen werden.
- d. Bei der Bestellung von Sonderwünschen ist vom Wohnungseigentümer immer darauf Bedacht zu nehmen, dass von einer Änderung mehrere Firmen betroffen sein können und jede dieser Firmen einzeln über die Änderung zu benachrichtigen und zu beauftragen ist. z.B.: Bei einer Änderung der Situierung der Badezimmer-Einrichtungsgegenstände sind betroffen: Baumeister, Heizungs- und Sanitärinstallateur, Elektriker und Fliesenleger. Die Veranlassung und Kostenübernahme, sowie die Koordinierung aller zwangsläufig folgenden Maßnahmen ist Angelegenheit des Wohnungseigentümers und wird von der Bauleitung weder während der Ausführung, noch bei der Mängelbehebung wahrgenommen.

### 4. Durchführung der Sonderwünsche:

- a. Die mit der Bauausführung beauftragten Firmen sind verpflichtet, die Ausführung von Sonderwünschen zu ermöglichen, wenn deren Durchführung zeitgerecht schriftlich beantragt wurde. Für die Anmeldung von Sonderwünschen werden von den ausführenden Firmen rechtzeitig Termine gesetzt. Für verspätet geäußerte Sonderwünsche sind auch jene anfallenden Mehrkosten zu tragen, die aus der verspäteten Bekanntgabe resultieren.
- b. Über die vom Wohnungseigentümer gemeldeten Sonderwünsche an die ausführende Firma, hat die Firma ein Angebot an den Wohnungseigentümer und durchschriftlich an die Projektleitung zu legen, aus welchem bei Mehrkosten auch die Kosten für die Normausführung hervorgehen muss.
- c. Der Auftrag an die ausführende Firma ist schriftlich zu erteilen mit einer Durchschrift an die Bauleitung.
- d. Versäumt der Auftraggebende Wohnungseigentümer die Benachrichtigung lt. Punkt 4.c (mit gleichem Datum) an die Bauleitung, so wird die Normausstattung durchgeführt.
- e. Die Ausführung der Sonderwünsche ist von den Firmen termingerecht in den Bauablauf einzufügen. Der Bauablauf lt. Terminplan

darf durch die Herstellung von Sonderwünschen keine Verzögerung erfahren. Die Gesamtfertigstellung lt. Hauptauftrag muss eingehalten werden.  
f. Der Wohnungswerber darf erst nach der Wohnungsübergabe Fremdfirmen beschäftigen. Dies gilt auch für Eigenleistungen.  
Diese Restarbeiten sind dann innerhalb einer noch festzusetzenden Frist fertig zu stellen.

#### **5. Abrechnung von Sonderwünschen:**

- a. Die beauftragten Firmen erhalten alle tatsächlich hergestellten Normausführungen vom Bauträger vergütet, darüber hinaus auch die Preise für Normausführungen, die bei Sonderwünschen nicht ausgeführt werden (z. B. ist bei einer Qualitätsänderung der Fliesen nur der Differenzbetrag zur Normausführung zu bezahlen). Für nicht ausgeführte Leistung wird auch keine Vergütung geleistet (d. h. werden die Fliesen nicht ausgeführt, erfolgt auch keine Vergütung).
- b. Die Kosten für Sonderwünsche werden direkt zwischen Eigentümer und ausführenden Firmen unter Anwendung der vereinbarten Zahlungsbedingungen verrechnet. Sich aus Sonderwünschen ergebende Planänderungen, die für die Ausführungs- und Detailpläne des Planers oder die behördlichen Bestand- und Nutzwertstellungspläne notwendig werden, sind dem Planer nach Zeitaufwand und Nebenkosten entsprechend zu vergüten.

#### **6. Betreten der Baustelle:**

Vor der Wohnungsübergabe ist aus Gründen der Unfallverhütung, der Schadenshaftung und der Gewährleistung das Betreten der Baustelle generell verboten. Dies gilt auch für Eigentümer, die Sonderwünsche ausführen lassen. Sollte dies missachtet werden, haftet der Eigentümer für alle auftretenden Schäden bzw. betritt er die Baustelle widerrechtlich, so erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Gefahr. Unvermeidliche Lokalaugenscheine im Zusammenhang mit der Durchführung von Sonderwünschen sind nur in Begleitung eines Verantwortlichen jener Firma, die den Sonderwunsch in Auftrag genommen hat, bzw. mit der Bauleitung möglich.

#### **7. Montieren von Einbaumöbeln:**

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Einbaumöbeln, die an der Innenseite von Außenwänden montiert werden, zur Vermeidung von Schimmelbildung ein entsprechender Luftzwischenraum allseitig vorgesehen werden soll. Die Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden (Mindestabstand 10 cm). Bitte weisen sie Ihre Tischler unbedingt darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbeln auf Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt.

#### **8. Haarrisse:**

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

#### **9. Silikonfugen:**

Silikonfugen sind Wartungsfugen, und sollten mind. alle 3 Jahre erneuert werden. Silikon- oder Acrylfugen können daher nicht als Mangel angesehen werden.

#### **10. Toleranzen der Größenangaben:**

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei der Errichtung der Wohnanlage zu geringen Toleranzen (rd. 3%) im Bezug zur Grundrissfläche (Wohnfläche) kommen kann. Naturmaße sind vor der Bestellung der Einrichtungsmöbel unbedingt zu nehmen.

# KONTAKT



**immobilien**  
bär

Ing. Johann Gattermaier BEng.  
Geschäftsführer  
Pühringerplatz 7  
A-4710 Grieskirchen

**Bürozeiten:**

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

**M** +43(0)699 119 494 13    **E** office@immobaer.at

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

**WICHTIGE INFORMATIONEN:**

Diese Verkaufsunterlage wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben der STAUNE & Haslehner GmbH erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich.