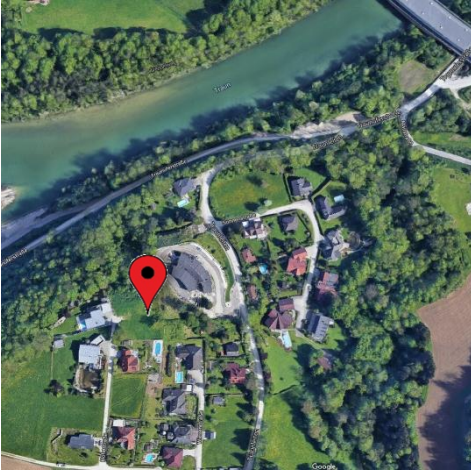




EXKLUSIVE WOHNUNGEN

**WEITBLICK im Zentralraum
Steinhaus bei Wels**

ERLEBEN SIE WOHNEN OHNE KOMPROMISSE – NATURNAH UND DOCH ZENTRAL, IN STEINHAUS BEI WELS. IN DIESEM EINZIGARTIGEN UMFELD ENTSTEHT UNSER EXKLUSIVES WOHNPROJEKT WEITBLICK, WO MODERNER WOHNKOMFORT UND EINE UNVERGLEICHLICHE LAGE HARMONISCH VERSCHMELZEN.



- 1 A - unverbaubarer Panoramablick auf die Traun, in der Fernsicht vom Osten (Marchtrenk, Linz) über den Norden (Blick auf die Bezirkshauptstadt Wels Stadt und Wels Land) nach Westen (Richtung Eferding/Grieskirchen...) (nordseitig ausgerichtet)
- Fahrtzeit mit dem PKW nach Wels Innenstadt: 5 -10 Minuten
- Fahrzeit zum nächsten Autobahnanschluss A1 (Sattledt) ca. 10 Minuten
- Fahrzeit zum nächsten Autobahnanschluss A9 (Wels Nord) ca. 10 Minuten
- Fahrzeit zum nächsten intern. Flughafen Linz Hörsching ca. 20 Minuten (Wels Flugplatz ca. 10 Minuten)



Das Projekt bietet ein außergewöhnliches Ensemble aus exklusiven Wohneinheiten, das sowohl anspruchsvolle Individualisten als auch Familien anspricht. Im Mittelpunkt steht eine luxuriöse VILLA, die mit einer Tiefgarage, einem eigenen Indoor-Pool und großzügigen Rückzugsbereichen für höchste Lebensqualität sorgt.

Die Villa besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Architektur und außergewöhnliche Details, die Komfort und Eleganz vereinen. Hier erleben Sie exklusiven Wohnraum auf mehreren Ebenen mit beeindruckenden Ausblicken und viel Privatsphäre.

Zusätzlich umfasst das Projekt eine moderne DOPPELHAUSANLAGE, die durch ihre terrassenförmig angelegten Gärten und eine stilvolle Poollandschaft einen hohen Freizeitwert bietet. Die Doppelhäuser überzeugen nicht nur durch ihre exzellente Bauweise, sondern auch durch den harmonischen Mix aus Funktionalität und Design.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

EIGENTUMSWOHNUNGEN

FUNDAMENTIERUNG

Fundamente gemäß statischen Erfordernissen, Streifen-fundamente bzw. Stahlbetonfundamentplatte

ERDUNG

Ausführung gem. ÖVE

VER- UND ENTSORGUNG

Aus dem und in das öffentliche Netz. Jede Wohnung erhält einen eigenen Zähler zur wohnungstrennten Abrechnung von Wasser, Strom und Heizung

SCHMUTZWASSER UND REGENWASSER

Versickerung am eigenen Grund

WANDKONSTRUKTION AUSSENWÄNDE

Ziegelmassivmauerwerk und Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Alle Decken in Wohnräumen gespachtelt oder geputzt, Nebenräume schalrein

ZWISCHENWÄNDE

10 - 12 cm Ziegelwände

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Ziegelmassivmauerwerk und Stahlbeton nach statischen Erfordernissen

AUSSENPUTZ

Grobputz inkl. Edelreibputz

INNENPUTZ AUF TRAGENDEN WÄNDEN UND ZWISCHENWÄNDEN

Gipskalk Maschineninnenputz, in den Feuchträumen als Kalkzement-maschinenputz gerieben ausgeführt

DECKEN UND DECKENUNTERSICHTEN

Beton-Elementdecken oder Stahlbeton-decken lt. Statik in den Wohnungen gespachtelt und gemalt

DACHKONSTRUKTION UND DACHEINDECKUNG

Flachdach mit Dachfolie bekliest lt. Plan (30 cm Wärmedämmung über letzter Geschossdecke)

BARRIEREFREI/BEHINDERTENGERECHT

Die Planung der Wohnanlage erfolgte entsprechend den Bestimmungen der OÖ. Bauordnung in den Bädereichen behindertengerecht und kann auf Kosten der Käufer, falls erforderlich, mit geringem Aufwand zu einem behinderten Bad adaptiert werden.

Die Aufgehrichtungen der Türen kann auf schriftlichen Auftrag der Käufer geändert werden.

HEIZUNG UND WARMWASSER

Die Beheizung erfolgt mittels einer zentralen Heizung (Luftwärmepumpe). Beheizung in den Wohnungen mittels Fußbodenheizung. Im Bad zusätzlich ein elektrisch betriebener Handtuchtrockner. Regelung je Wohnung ein Raumthermostat, über Heizungsverteiler regelbar, Warmwasserversorgung mittels einer zentralen Warmwasseraufbereitung. Zusätzlich ist jede Wohnung mit einem Kamin für den Betrieb eines Kaminofens/Kachelofens etc. ausgestattet

SONNENSCHUTZ BEI FENSTER, BALKON-/ UND TERRASSENTÜREN

Jede Wohnungseinheit wird in den Wohnräumen mit einem Sonnenschutz (nach Wahl des Bauträgers od. Auflagen der Behörde elektrisch betriebener Rollläden oder Raffstore) ausgestattet. Bad und WC Fenster werden mit Dekorglas ausgestattet

FENSTER UND FENSTERTÜREN

Fenster, Balkon- und Terrassentüren aus hochwertigem Kunststoff mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, teilweise als Dreh- und Kippflügel ausgeführt

INNENTÜREN

Hochwertige Röhrenspanntürblätter in weiß oder Buche auf Holz-Umfassungszargen montiert inkl. Dichtung und Beschläge, Türhöhe 200 cm, ohne Schwelle ausgebildet

Türschloss: mit 1 Standardschlüssel bzw. Verriegelungs-vorrichtung bei Bad, WC

WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Kunststoff: Ausführung in Farbe und Material analog zu Fenster, Profilylinder mit Sicherheitsbeschlag

ABSTELLRÄUME / KELLER

Je Wohnung stehen großzügige Keller und Allgemeinräume zur Verfügung.

VIDEOSPRECHANLAGE

Videosprechanlage steht zur Verfügung

ENTLÜFTUNGEN

Innenliegende Bäder und WCs werden mechanisch entlüftet. Außenliegende WCs haben ein kippbares Fenster

FUSSBODENAUFBAU, SCHALLSCHUTZ

Ausführung lt. Bauphysik Thermo-System (Beschüttung u. Wärmedämmung), lt. OÖ. Bauordnung

SCHLIESSANLAGE

Zentrales Schließsystem für Stiegenhäuser inkl. allgemeiner Teile, je 4 Schlüssel pro Wohnung sowie Briefkastenanlage gleichsperrnd

PARKPLÄTZE

Es stehen ausreichend Tiefgaragen-/Garagen Parkplätze und Abstellplätze im Freien zur Verfügung.

Asphalt und Markierung lt. Bau-bescheid.

LIFT

Das Objekt ist barrierefrei und mit einer modernen Liftanlage ausgestattet.

AUSSENANLAGE

Wege und Straßen teilweise Pflaster teilweise Asphalt Zäune und Sockelmauern gem. Ausführungsplan und Freiraumkonzept

Grünflächen humusiert und besämt, Allgemeinflächen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt

BODENBELÄGE UND WANDBELÄGE/MALERARBEITEN



Symbolfoto

BODENBELÄGE

EINGANGSBEREICH, STIEGENHAUS,
ZWISCHENPODESTE: Feinsteinzeug samt Sockelfliesen
bzw. nach Wahl des Bauträgers od. Auflagen der Behörde.

WOHNKÜCHE, ZIMMER: Fußbodenbeläge lt. Plan (Parkett)
samt Sockelleisten.

DIELE, BAD, WC, ABSTELLRAUM: Feinsteinzeug ca.
10 mm, Format 30x60 cm samt Sockelfliesen.

TERRASSE, BALKONE: werden mit Terrassendielen aus
Lärchenholz ausgeführt.

BALKONBRÜSTUNGEN

Nach Wahl des Bauträgers od. Auflagen der Behörde.

WANDBELÄGE/MALERARBEITEN

WC: wie Bodenfliesen – im Bereich des Spülkastens
Hochzug der Bodenfliesen bis ca. 120 cm.

BAD: Wände werden mit Wandfliesen ca. 200 cm hoch
verflieset.

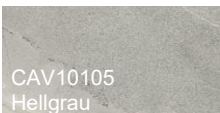
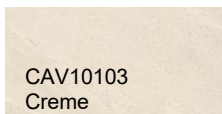
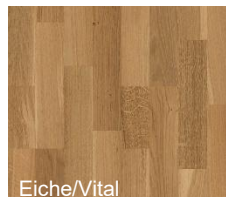
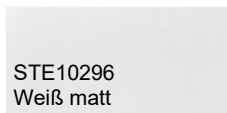
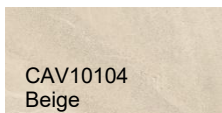
RESTLICHE WANDFLÄCHEN: glatt gespachtelt oder
feinverputzt, sämtliche Räume erhalten einen 2-maligen
Innendispersionsanstrich weiß bzw. firnweiß gefärbelt. In
Nassräumen (BAD und WC) werden die Wände mit
Silikatfarbe gemalt.

**BODEN BAD, WC
FEINSTEINZEUG 30X60 CM
(BEINKOFER oder gleichwertige)**

**WAND BAD
FEINSTEINZEUG 30x60 cm
(BEINKOFER oder gleichwertige)**

PARKETT

**STIEGENHAUS
(BEINKOFER oder gleichwertige)**



SANITÄREINRICHTUNG



Symbolfoto



WC

Hänge-Wandklosett, Tiefspüler z.B. Laufen oder gleichwertig; 2-Mengen Betätigungsplatte für Spülung z.B. GEBERIT oder gleichwertig. Bei getrennten Räumen mit Handwaschbecken ca. 40x25 cm und mit Kaltwasserhahn ausgestattet z.B. CONCEPT oder gleichwertig.



BADEZIMMER

Waschtische laut Plan: z.B. CONCEPT oder gleichwertig. Inklusive Ablaufgarnituren verchromte Einhand-mischbatterie, z.B. HANSA oder gleichwertig



BRAUSE-ANLAGE

Duschen laut Plan mit Wandstrebe, Acryl mit Brausemischer und Braustange



BRAUSE-/WANNENANLAGE

Badewanne laut Plan Acryl, 1 AufputzEinhandarmatur für Badewanne, 1 Brausegarnitur, z.B. CONCEPT oder gleichwertig



HANDTUCHTROCKNER

E Glas Infrarot-HK 1500W ca. 1520x600



SONSTIGES

1 Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine

BALKON, TERRASSE, GARTEN

gegen Aufzahlung 1 Kaltwasseranschluss (Kemper)

ELEKTROAUSSTATTUNG



Symbolfoto

ELEKTROAUSSTATTUNG

Schalterprogramm: formschönes, zeitgemäßes Flächenschalter-Programm in reinweiß

Objektaußenbeleuchtung: Treppenhaus, 1 Bewegungsmelder für Wegbeleuchtung, 1 Außenteil für Türsprechstelle; sonstige Allgemeinflächen: Installation nach Erfordernis

Diele: 1 Deckenauslass mit Lichttaster, 1 Steckdose, 1 Innenteil Türsprechanlage (gegen Aufpreis mit Video)

Abstellraum: 1 Deckenauslass mit Lichttaster, 1 Steckdose

WC: 1 Deckenauslass mit Lichttaster, Schalter für Abluft bei innenliegenden WCs

Küche: 1 Deckenauslass mit Lichttaster, 1 Wandauslass mit Lichttaster für Arbeitsbeleuchtung, 1 Starkstromauslass für Ceranfeld, 1 Steckdose Dampfgarer, 1 Steckdose Umluftgerät, 1 Steckdose Geschirrspüler, 1 Steckdose Kühlschrank, 6 Arbeitssteckdosen (für z.B. Kaffeemaschine, Küchenhelfer, Mikrowelle, etc.)

Wohnraum: 2 Deckenauslässe mit Lichttaster, 5 Steckdosen, 1 TV-Dose, 1 Leerverrohrung Internetdose

Schlafzimmer: 1 Deckenauslass mit Lichttaster, 5 Steckdosen, 1 Leerverrohrung TV-Dose

Zimmer: 1 Deckenauslass mit Lichttaster, 5 Steckdosen, 1 Leerverrohrung TV-Dose

Bad: 1 Deckenauslass mit Lichttaster, 1 Wandauslass mit Lichttaster, Schalter für Abluft bei innenliegendem Bad,

2 Steckdosen Bereich Waschtisch, 1 Steckdose für Waschmaschine und 1 Steckdose für Wäschetrockner, 1 Steckdose für HTW

Terrassen/Balkone/Loggia: 1 Auslass mit Lichttaster, 1 Außensteckdose IP44, 1 Auslass für die Markise

Kellerabteil: 1 Deckenauslass mit Lichttaster, 1 Steckdose

Das Freischalten von Kabel-TV und Internetanschlüssen hat der Mieter/Eigentümer beim Netzanbieter selbst zu beantragen

ENERGIEKENNZAHL

Villa 1: HWB Ref, SK: 38 kWh/m²a

Doppelhaus : HWB Ref, SK: 41kWh/m²a

ELEKTRO /SAT- INSTALLATION/ TELEFON UND INTERNET

Zentraler E-Verteiler im Technikraum, Installation gemäß ÖVE und im Einvernehmen mit dem Energieversorger.

Zentrale Gemeinschafts-SAT-ANLAGE mit Multi-Switch bzw. wahlweise und nach Verfügbarkeit Kabel-TV

TV-Anschluss im Wohnzimmer jeder Wohnung fertig installiert (Auf Wunsch und gegen Aufzahlung in den weiteren Zimmern möglich)

Telefonanschluss je nach Verfügbarkeit und nur, wenn eine ausreichende Leitung von A1 kostenlos zur Verfügung gestellt wird.

Leerverrohrung für Internetanschluss im Wohnzimmer oder Vorraum jeder Wohnung fertig installiert. Auf Wunsch und gegen Aufpreis Leerverrohrung für Alarmanlage.

AUSDRÜCKLICHER HINWEIS

Maßgebend für die Errichtung ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung noch zu Änderungen kommen kann, aus denen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann. Der Bauträger behält sich im Falle neuer technischer Erkenntnisse, behördlicher Vorschriften oder auch im Sinne einer wirtschaftlicheren Bauweise Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Bau- u. Ausstattungsbeschreibung vor. Grafische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungsgegenstände, Kücheneinrichtungen, sanitäre Einrichtungen, Pflanzen sowie die Freiraumgestaltung der zur Wohnung gehörenden Flächen oder Bauelemente die aus planerisch-gestalterischen Gründen in die beiliegenden Pläne einfließen, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Die Planmaße und Rohbaumaße sind nicht verbindlich, daher sind für Einbauten Naturmaße abzunehmen.

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

NORMAUSFÜHRUNG

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

SONDERWÜNSCHE

Es wird darauf hingewiesen, dass jede bauliche Abweichung vom vertragsgegenständlichen Plan als Sonderwunsch zu verstehen ist und die Verantwortung über die ordnungsgemäße Ausführung als auch die Abnahme der Arbeiten inklusive der Verantwortung über die Reinigung in der eigenen Wohnung und denn allenfalls verschmutzten Allgemeinflächen vom jeweiligen Eigentümer zu verantworten sind, wenn es diesbezüglich keine anders lautende Regelung gibt.

Es wird weiters ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Einrichtungen und Einrichtungsgegenstände jedweder Art als Sonderwünsche zu verstehen sind, unabhängig davon, ob diese in einem späteren Polierplan/Ausführungsplan eingezeichnet sind oder nicht.

1. 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 dies nach ausschließlicher Beurteilung des Architekten das architektonische Bild nicht beeinträchtigt.
- b) Änderungen durch den Wohnungswerber und Sonderwünsche sind grundsätzlich nur möglich, wenn sie keine Verzögerung des Baus bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen, und vorher dafür die schriftliche Kenntnisnahme der Projektleitung eingeholt wird. Sonderwünsche, welche Qualitätsänderungen oder von in der Baubeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe der jeweils gültigen Bauordnung möglich. Für vom Wohnungseigentümer beauftragte Sonderwünsche kann keine Haftung übernommen werden. Die Beauftragung eines Sonderwunsches, die Bedingungen, dessen Ausführung 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 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 Änderungen zu benachrichtigen und zu beauftragen ist. z.B.: Bei einer Änderung der Situierung der Badezimmereinrichtungsgegenstände 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.

2. DURCHFÜHRUNG VON SONDERWÜNSCHEN

- 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 müssen.
- 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 dem 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 die Eigenleistungen. Diese Restarbeiten sind dann innerhalb einer noch festzusetzenden Frist fertig zu stellen.

3. 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 Architekten oder die behördlichen Bestand- und Nutzwertstellungspläne notwendig werden, sind dem Architekten HOA zu vergüten.

4. 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 Lokalausweise 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.

5. MONTIEREN VON EINBAUGERÄTEN

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. Möbel sollen nicht unmittelbar an die Außenwände gestellt werden (Mindestabstand 10cm). Bitte weisen Sie Ihre Tischler darauf hin, dass beim Montieren von Einbaumöbeln auf Schallschutzwänden entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, damit der Schallschutz gewährleistet bleibt.

6. 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.

7. LÜFTEN VON WOHNÄUMEN

Bei zu geringer Luftwechselrate (mangelhaftes Lüften) kann die daraus resultierende zu hohe Luftfeuchtigkeit zur Kondensatbildung, Durchfeuchtung von Bauteilen und zur Verringerung der Wärmedämmung von Bauteilen führen. Die ÖNORM B 8110-2 Wärmeschutz im Hochbau – Teil 2: „Wasserdampfdiffusion und Kondensationsschutz“ legt die zulässigen Innenluftbedingungen für Wohnräume und Räume ähnlicher Nutzung fest.

8. SILIKONFUGEN

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