



**EIN ZENTRUM
IM ZENTRUM**
von Hofkirchen im Traunkreis

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Gültig für Wohnungen/teilw. für Büros

Stand 01/2023

KRÄMERFELD PROJEKTENTWICKLUNGS GMBH, Lastenstraße 38/15.OG, 4020 Linz

WEB: www.kraemerfeld.at

MAIL: info@kraemerfeld.at

ANSPRECHPARTNER: KommR Gerhart Zehetner, MSc, MBA

TEL.: 0732 995 303 – 40

MOBIL: 0664 336 8 336

EIN BESCHAULICHER ORT

Hofkirchen im Traunkreis ist eine mittlerweile über 2.100 Einwohner große Gemeinde im oberösterreichischen Traunviertel. Den Flair und die hohe Wohnqualität eines Dorfes genießen und trotzdem unweit von großen Städten zu Hause zu sein – das wird von den Einwohnern von Hofkirchen (der im Durchschnittsalter jüngsten Gemeinde im Bezirk und seit 2021 mit der jüngsten Bürgermeisterin des Landes) besonders geschätzt.

Hofkirchen liegt in Mitten des Dreiecks Linz-Enns-Steyr und verfügt über eine gute Infrastruktur. Der Autobahnanschluss Asten/St.Florian ist in 15 Minuten zu erreichen.

Für die Kinderbetreuung im Ort ist gut gesorgt. So verfügt Hofkirchen über einen Kindergarten, eine Volksschule und einem Hort. Neben einer Vielzahl an Vereinen ([List der aktiven Vereine](#)) bietet Hofkirchen vor allem für sportbegeisterte jeden Alters eine Reihe von Möglichkeiten. Das moderne Sportzentrum der Sportunion Hofkirchen bietet über die Sektionen Kinderturnen, Faustball, Fußball, Stock und Tennis die Möglichkeit sich sportlich zu betätigen. Für Kletterfreunde steht in der Stockhalle eine Kletterwand zur Verfügung. Zudem gibt es in Hofkirchen im Traunkreis eine Reihe von sehr gut ausgebauten Wanderwegen.

ZAHLEN UND FAKTEN

Einwohner: 2.123 (Stand 01.01.2022)

Fläche: 13,92 km²

Seehöhe: 340 m

Adresse Hofkirchen City: Thannstraße 1

INFRASTUKTUR

		
Wander- u. Joggingwege	Sport u. Freizeit	Gastro
		
Vereinsleben	Kindergarten, VS, Hort	Nahversorger & Postpartner
		
Apotheke	Beautysalon	Betreutes Wohnen
		
Flugplatz Hofkirchen (LOLH)		

1. KONSTRUKTION

WANDKONSTRUKTION/AUSSENWÄNDE

Ziegelmassivmauerwerk und/oder Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.

ZWISCHENWÄNDE

10 - 12 cm Ziegel, Bad/WC Gipskartonwände

WOHNUNGSTRENNWÄNDE

Ziegelmassivmauerwerk bzw. Stahlbeton nach statischen Erfordernissen bzw. Gipskartonwände

2. AUSSENPUTZ

Vollwärmeschutzfassade inkl. Edelreibputz, Dämmstärke lt. Bauphysik

3. INNENPUTZ AUF TRAGENDEN WÄNDEN UND ZWISCHENWÄNDEN

Gipskalk Maschineninnenputz, in den Feuchträumen als Kalkzementmaschinenputz gerieben ausgeführt

4. DECKEN UND DECKENUNTERSICHTEN

Beton-Elementdecken oder Stahlbetondecken in den Wohnungen gespachtelt und gemalt. Keller-Nebenträume gemalt, Tiefgarage schalrein

5. DACHKONSTRUKTION UND DACHEINDECKUNG

Flachdach mit Dachfolie bekiest

6. KELLERRÄUME

Je Wohnung steht ein Kellerabteil (Trennwände nach Wahl des Baurägers) zur Verfügung. Der Hausgemeinschaft stehen ein allgemeiner Abstellraum/Trockenraum und ein Kinderwagen-/Fahrradabstellraum zur Verfügung.

7. LIFT

Das Objekt ist barrierefrei und mit einer modernen Liftanlage ausgestattet.

8. PARKPLÄTZE/TIEFGARAGE

Je nach Wohn-/Geschäftseinheit stehen Tiefgaragenparkplätze und/oder Parkplätze im Freien zur Verfügung.

9. AUßENANLAGE

Wege und Straßen teilweise gepflastert, teilweise Asphalt und teilweise bekiest. Zäune und Sockelmauern gem. Einreichplan und Freiraumkonzept nach Wahl des Bauträgers
Grünflächen humusiert und besämt, Allgemeinflächen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

10. FENSTER UND FENSTERTÜREN

Fenster, Balkon-/ und Terrassentüren in den Wohnräumen aus hochwertigem Kunststoff mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, als Dreh-/ und Kippflügel ausgeführt. In den PH-Wohnungen im Wohnzimmer Schiebeelemente gemäß EPL. Bad-/ und WC-Fenster werden mit Satinatoglas ausgestattet.

11. 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.

12. WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Eingangstüren, Zugang Geschäft und Café analog zu Fenstern in Alu

Wohnungseingangstüren (Büros, Wohnungen) Doppelfalztür mit Türstärke 6,4 cm in weiß matt lackiert, Profilzylinder mit Sicherheitsbeschlag

13. WOHNUNGSINNENTÜREN

Hochwertige Röhrenspanntürblätter in weiß auf Holz-Umfassungszargen montiert inkl. Dichtung und Beschläge, Türhöhen: 200 cm,

Türschloss: mit 1 Standardschlüssel bzw. Verriegelungsvorrichtung bei Bad, WC

14. ENTLÜFTUNG

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

15. KÜCHENAUSSTATTUNG

Für den Küchenausbau sind Wasser-/ und Abwasseranschlüsse für die Küchenspüle und den Geschirrspüler vorgesehen. Eine Kücheneinrichtung ist nicht enthalten.

Dunstabzugshauben sind vom Mieter als Umluft-Dunstabzugshauben mit Aktivkohlefilter auszuführen. Steckdosen werden gemäß Elektroplanung (siehe Pkt. 17) ausgeführt.

16. HEIZUNG, WARMWASSERAUFBEREITUNG

Die Beheizung erfolgt mittels einer zentralen Heizung (Wärmepumpe oder Erdgas). Beheizung in den Wohnungen mittels Fußbodenheizung. Im Bad zusätzlich ein elektrisch betriebener Handtuchtrockner. Je Wohnung ein zentraler Raumthermostat, Warmwasserversorgung mittels Wohnungsstationen. Zusätzlich sind einige Wohnungen mit einem Kamin für den Betrieb eines Kaminofens/Kachelofens etc. ausgestattet:

Jede Wohnung erhält einen eigenen Zähler zur wohnungsgetrenten Abrechnung von Wasser, Strom und Heizung.

17. EIGENGARTEN

Die Eigengartenanteile werden durch eine einfache Bepflanzung voneinander getrennt. Optional gegen Aufpreis: Einfriedung max. 80cm hoch.

Das Objekt wird dort, wo es an das öffentliche Gut angrenzt, mit einem Doppelstabzaun (leichte Ausführung) eingezäunt (ca. 120cm hoch).

18. SCHLIEßANLAGE

Zentrales Schließsystem für Hauseingang, Wohnungseingang, Allgemeinräume, je 5 Schlüssel pro Wohnung sowie Briefkastenanlage und Kellerschloss und Allgemeinräume gleichsperrend

19. ELEKTRO / SAT- INSTALLATION/TELEFON UND INTERNET

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

TV-Anschluss im Wohnzimmer jeder Wohnung, jedem Büro und jedem Geschäft fertig installiert (Leerverrohrung in den anderen Wohnräumen/Räumen vorgesehen, auf Wunsch und gegen Aufzahlung in den weiteren Zimmern fertig installiert)

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

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



Symbolfoto

20. BODEN- UND WANDBELÄGE IN DEN WOHNUNGEN

BODENBELÄGE

EINGANGSBEREICH, FLUR, STIEGENHAUS, ZUGANG ZUR TG: Keramikfliesen, Feinsteinzeug, Kantenschutz.

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

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

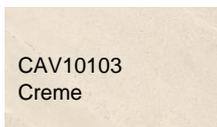
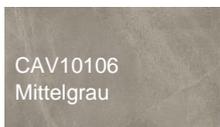
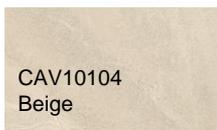
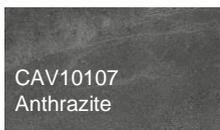
TERRASSE, LOGGIEN; BALKONE: Erdgeschoß, OG und PH: gemäß Einreichplan

KELLER, TROCKENRAUM, LAGER, TECHNIKRAUM, Kinderwagen und Fahrradabstellraum: Kunststoffanstrich

BALKONBRÜSTUNGEN

gemäß Einreichplan

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



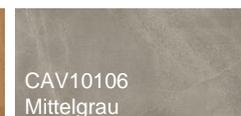
WAND BAD FEINSTEIN- ZEUG 30x60 cm (BEINKOFER oder gleichwertige)



PARKETT



STIEGENHAUS (BEINKOFER oder gleichwertige)



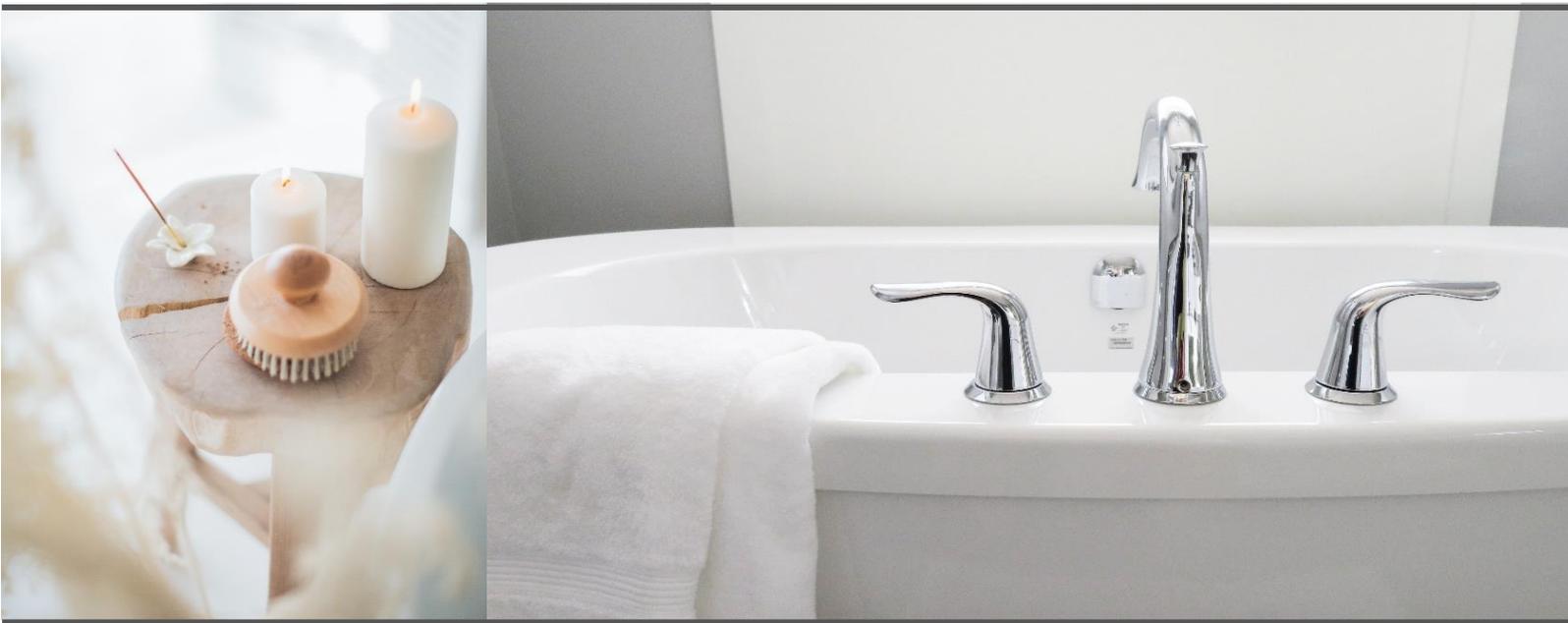
WANDBELÄGE/MALERARBEITEN

WC: wie Bodenfliesen – im Bereich des Spülkastens Hochzug der Bodenfliesen bis ca. 120 cm; Wand, wo Handwaschbecken: Wandfliesen auf Höhe Hochzug mit 30cm seitlichem Überstand

BADEZIMMER: alle Wände Wandfliese z.B. 30x60 cm bis über Zargenoberkante, PH deckenhohe Verfliesung in Toilette und Badezimmer, Fensterbänke verflieset.

RESTLICHE WANDBLÄCHEN: glatt gespachtelt oder feinverputzt, sämtliche Räume erhalten einen 2-maligen Innendispersionsanstrich weiß bzw. firnweiß gefärbelt.

STIEGENHÄUSER: Alle Wände und decken gespachtelt oder verputzt, Latexfarbe an den Wänden Leitsystem bzw. Nummerierung der Wohnungen und Allgemeinräume im Stiegenhaus. Hinweisschilder nach Erfordernis.



21. SANITÄRAUSSTATTUNG

Holter oder Elements

WC

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



BADEZIMMER

Bei Wohnungen ab einer Wohnungsgröße von über 80 m² Doppelwaschtisch, bei allen anderen: Waschtisch ca. 65x48 cm, z.B. Laufen oder gleichwertig, inklusive Ablaufgarnituren und verchromte Einhandmischbatterie. z.B. Grohe oder gleichwertig



WANNENANLAGE

Badewanne 170x75 cm Acryl, 1 Aufputz-Einhandarmatur für Badewanne und Brausegarnitur; PH-Wohnungen UP-Armaturen

PH-Wohnungen Walk-in Dusche mit Bodenablaufrinne und UP-Armatur,

Bei übrigen Wohnungen Dusche gegen Aufpreis möglich.



HANDTUCHTROCKNER

Handtuchtrockner elektrisch,



SONSTIGES

1 Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine

TERRASSE, BALKON, LOGGIEN

1 Kaltwasseranschluss (Kemper)



22. ELEKTROAUSSTATTUNG

Schalterprogramm: formschönes, zeitgemäßes Flächenschalterprogramm in reinweiß (GIRA oder vergleichbar).

Objektaußenbeleuchtung: Treppenhaus, Bewegungsmelder für Wegbeleuchtung, Außenteil mit Video für Türsprechstelle; Video Innenteil gegen Aufpreis möglich, sonstige Allgemeinflächen: Installation nach Erfordernis.

Diele/Flur: nach Erfordernis und Stand der Technik je nach Wohnungsgröße 1-2 Deckenauslässe mit Lichttaster/Wechselschalter, 1-2 Steckdosen, Abstellraum: 1 Deckenauslass mit Lichttaster, 1 Steckdose

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

Küche: 1 Deckenauslass mit Lichttaster, 1 Wandauslass mit Lichttaster für Arbeitsbeleuchtung, 1 Starkstromauslass für Ceranfeld, 1 Steckdose für Backrohr, 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, zzgl. Rohinstallation für TV-Wandmontage

Schlafzimmer: 1 Deckenauslass mit Lichttaster/Wechselschalter 5 Steckdosen, 1 Leerverrohrung TV, PH- Wohnungen je Fenster/Terrassentüre, 1 Schalter für Beschattung; zzgl. Rohinstallation für TV-Wandmontage

Kinder-Zimmer: 1 Deckenauslass mit Lichttaster/Wechselschalter, 5 Steckdosen, 1 Leerverrohrung TV; PH- Wohnungen je Fenster/Terrassentüre 1 Schalter für Beschattung

Bad: 1 Deckenauslass mit Lichttaster, 1 Wandauslass mit Lichttaster (für Spiegelschrank), Schalter für Abluft bei innenliegendem Bad, 2 Steckdosen im 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; PH – 2 weitere Außensteckdosen IP44

Bei PH-Wohnungen je Fenster/Terrassentüre 1 Schalter für Beschattung

Kellerabteil: 1 Deckenauslass mit Lichttaster, 1 Steckdose

Leerverrohrung für Glasfaserkabel in jede Wohnung

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

ENERGIEKENNZAHL

HWB: 30,00 kWh/m²a

23. BARRIEREFREI/BEHINDERTENGERECHT

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

Die Aufgehrichtungen der Türen können auf schriftlichem Auftrag der Käufer geändert werden.

24. WICHTIGER HINWEIS:

Maßgebend für die Ausführung der Arbeiten 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, wie Balkonbrüstungen/Geländer 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. Alle Fotos und Bilder sind als Symbolfotos zu verstehen.

25. 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.

26. SONDERWÜNSCHE

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

NORMAUSFÜHRUNG

Unter Normausführung ist die Erstellung des Bauwerks nach den Plänen (Einreichplan vom 24.08.2021) sowie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Stand: 09/2022) 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 Allgmeinflächen vom jeweiligen Eigentümer zu verantworten sind, wenn es diesbezüglich keine anders lautende schriftliche Vereinbarung gibt.

Es wird weiters ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in Plänen eingezeichnete Einrichtungen und Einrichtungsgegenstände jedweder Art als Platzhalter zu verstehen sind und nur zur Veranschaulichung von Einrichtungsmöglichkeiten dienen.

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.

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 2.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.

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 nach der HOA zu vergüten.

Stand Jänner 2023