

Vertragserrichtung, -durchführung und rechtliche Beratung zum Bauvorhaben:

Dr. Thomas Hufnagl Dr.-Franz-Rehrl-Platz 2
5020 Salzburg
tel. 0662 640083
fax. 0662 642912 24
mail drthomas.hufnagl@rechtsanwaelte.co.at

Ständiges Mitglied der freiwilligen Treuhandrevision
der Salzburger Rechtsanwaltskammer!

Planung und Bauleitung:

by Baumeister KEG Wolfgang Baumeister
Kornsteinplatz 10
5400 Hallein
tel. 0699 15402007
fax. 01 25 33 03 37 840
mail w.baumeister@sbg.at

Bauträger

art of living A. Pilz Immobilien- und Bauträger GesmbH & Co KG
Griestorgasse 5
5400 Hallein
tel. 06245 90 80 70
fax. 06245 90 80 70 60
mail office@art-of-living.at

Kaufnebenkosten

Grunderwerbssteuer (Finanzamt)	3,5 %
Grundbucheintragungsgebühr (Grundbuchsgericht)	1,0 %
Vertragserrichtung, -durchführung und Treuhandschaft (Anwalt) (1,75 % + 20 % USt)	2,1 %
	<hr/>
	6,6 %

Zahlungsplan (nach Bauträgervertragsgesetz)

Baubeginn (14 Tage danach)	30,0 %
Nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches	28,0 %
Nach Fertigstellung der Rohinstallationen	17,5 %
Nach Fertigstellung der Fenster und der Verglasung	11,9 %
Bei Übergabe der Wohnung bzw. nach Fertigstellung der Außenanlagen	2,1 %
	<hr/>
	100,0 %

Der Restkaufpreis ist jedenfalls bei Wohnungsübergabe auf das Treuhandkonto zur Einzahlung fällig. Die Freigabe durch den Treuhänder erfolgt erst nach Fertigstellung der Außenanlagen.

Finanzierungsmöglichkeiten

- durch Mittel der Salzburger Wohnbauförderung (5 Zuschlagspunkte), Detailberechnung beim Bauträger bzw. durch das neutrale SIR, (Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen); tel. 0662 62 34 55 Herr Reinhard Uray.
- Zusatz-, Zwischen- und Eigenmittlersatzdarlehen mittels ausverhandelter Sonderkonditionen durch das finanzierende Bankinstitut, die Raiffeisenbank Hallein. Ansprechpartner: Herr Mag. Christoph Maislinger tel. 06245 80465
- Zinssichere Bauspardarlehen mit Sonderkonditionen (keine Zuteilungs- bzw. Zwischenfinanzierungszeiten bei diesem Bauvorhaben für art-of-living-Kunden, Ersparnis der 0,8 %igen Kreditsteuer, „Zinsbremse“ nach oben bei maximal 6 %) durch Wüstenrot – Filiale Hallein. Ansprechpartner Herr Helmut Golda, tel. 05 70 70 200 oder 0664 50 229 93
- Allgemeine Finanzierungs- und Versicherungsberatung durch Clemens Bammer, Allianz Agentur Hallein, tel. 0699 18797968

Alle vorgenannten Betreuer sind mit dem Bauvorhaben vertraut und somit in der Lage innerhalb von wenigen Werktagen verbindliche Angebote zu erstellen. Die Seriosität unserer Partner ist selbstverständlich.

bau- und ausstattungsbeschreibung

art-of-living.in/hallein – hühnerauweg 26, 26a, b, c, d, 5400 hallein

Aufschließung	Abwässer: Kanalnetz des RHV Tennengau Nord Regenwässer: Versickerung auf Eigengrund Strom: Leitungsnetz der Salzburg AG Kabelfernsehen: Kabelnetz der Salzburg AG Wasser: Gemeindewasserleitung Oberalm
Erschließung	Über die Gemeindestraße Hühnerauweg
Gründung	Rollierung 10 cm, Stahlbeton 30 cm, Schüttung (Kies) 4 cm, EPS W20 Wärmedämmung 10 cm, PAE Folie 2 mm, Estrich 7 cm, Bodenbelag 1 – 2 cm
Mauerwerk	Außenwand: 1,5 cm Innenputz KZM, 25 cm gebrannter Hochloch-Ziegel, 10 cm Mineral-Dämmplatte (Steinwolle), 0,3 cm Dünnputz (weiß), Zwischenwand: 10 cm gebrannte Ziegel. Haustrennwände (2 schalig) 1,5 cm Gipsputz, 17 cm Schallschutzstein + 3 cm Schalldämmung + 17 cm Schallschutzstein + 1,5 cm Gipsputz.
Geschoßdecken	18 – 20 cm Stahlbetondecke lt. Statik
Wandanstrich	Mineralanstrich aus regionaler Produktion.
Kamine + Kaminöfen	3schaliger Formsteinkamin mit Putztür in der Wohnung. Kaminofen „Wasa“ (Firma Haas & Sohn) mit Glasplatte und Rauchrohranschluss.
Stiegen	Stahlbetontreppenläufe und –podestplatten nach statischer Erfordernis. Beläge EG – OG Holzauftritte (nur Trittstufen). Handläufe lt. gesetzlicher Erfordernis.
Dachdeckung und -aufbau	von außen nach innen: beschichtetes Stahlblech, Bauder Unterspann- und Unterdeckbahn, 2,4 cm Schalung, Mineralwolldämmung 22 cm (zwischen den Sparren) + 10 cm unterhalb (Querdämmung), Dampfbremse, Streulattung 2,4 cm, Gipskartonplatten 1,5 cm
Fußbodenaufbauten	EG: 1,5 cm Bodenbelag, 7 cm Estrichbeton, PAE-Folie, 10 cm Wärmedämmung, 4 cm Beschüttung OG: 1,5 cm Bodenbelag, 7 cm Estrichbeton, PAE-Folie, 3 cm Trittschalldämmung, 9 cm Splittschüttung
Verfliesung	In Windfang, Wirtschaftsraum, Abstellraum, Bad und WC Feinsteinzeug Padana Schiefer (Format 29 x 59 cm) als Bodenbelag. In den Sanitärräumen an den exponierten Stellen Wandschilde aus dem gleichen Material.
Bodenbeläge	In allen Wohnräumen und Zimmern: BOEN Profiparkett, Schiffsboden 4 mm Nutzschiicht (Merbau, Eiche oder kanadischer Ahorn bzw. preisgleich zu € 70/m ² brutto)

Sanitäreinrichtungen	<p>Bad: Waschtisch und Toilette aus weißem Kristallporzellan (Laufen). Badewanne und WC-Sitz aus Kunststoff. Badezimmer-Armaturen als Einloch-Marken-Mischbatterien für Kalt- und Warmwasser bei Waschtisch (Hansa). Einhandmischer mit Brausegarnitur bei Badewanne. WC: Toilette aus weißem Kristallporzellan (Laufen), WC-Sitz aus Kunststoff. Handwaschbecken (Laufen) mit Kaltwasseranschluss. Sonstiges: Wasseranschluss im Freien mit frostsicherem, selbstentleerendem Hahn gartenseitig. Waschmaschinenanschluss im Wirtschaftsraum. Regenrinnenklappe im Gartenbereich (wo Regenrinne vorhanden) zur Regenwassernutzung für den Garten.</p>
Heizung- und Warmwasserbereitung	<p>Zentrale Wasser-Wasser-Wärmepumpenanlage im Heizhaus mit Zirkulationsleitung für Warmwasser und Einzelheizkreis für jedes Haus (verbrauchsgenaue Abrechnung durch digitale Wärmemengenzähler!). Fußbodenheizung in allen Wohn- und Sanitäräumen.</p>
Elektroinstallationen	<p>Hauseingang: Klingelanlage mit Gegensprechanlage je Haus, 1 Außenleuchte. 3 Außenleuchten mit Bewegungsmeldern im Allgemeinbereich auf Gemeinschaftsstrom (Heizhaus)</p> <p>Vorraum: 1 Schuko, 1 Deckenauslass (DA), 1 Klingel, 2 x AS</p> <p>WC: 1 DA oder 1 WA, 1 Ausschalter (AS)</p> <p>Wirtschaftsraum: 1 DA, 1 AS, 3 Schuko</p> <p>Küche: 2 Schuko, 1 DA, 1 E-Herd Dose, 1 Geschirrspülersteckdose, 1 Dunstabzug-Steckdose (Abluft nach außen mittels OG-Flachkanal), 1 Kühlschranksteckdose, 1 AS</p> <p>Abstellraum: 1 Schuko, 1 WA, 1 AS</p> <p>Wohnzimmer: 4 Schuko, 2 DA, 2 Doppel-AS, 1 AS f. Terrasse, Fernsehsteckdose komplett, 1 Telefonanschluss (wahlweise im Vorraum)</p> <p>Terrasse: 1 WA</p> <p>Stiegenhaus: 1 WA, 2 WS.</p> <p>Schlafzimmer: 4 Schuko, 1 LA, 1 AS, 1 Kabel-TV-Anschluss (Internet)</p> <p>Kinderzimmer: 3 Schuko, 1 LA, 1 AS, 1 Kabel-TV-Anschluss (Internet)</p> <p>Bad: 3 Schuko, 1 LA, 1 AS</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">Legende: WA = Wandauslass, DA = Deckenauslass, LA = Lichtauslass, AS = Ausschalter, WS = Wechselschalter, Schuko = Steckdose</p>
Fenster und Außentüren	<p>Lärchenholzrahmen natur geölt, mit Isolierverglasung, U-Wert Glas = 1,1</p>
Fensterbänke	<p>innen: Werzalith, weiß. außen: beschichtetes Stahlblech</p>
Terrassen	<p>Naturholzterrassen in Lärche (EG + OG).</p>
Türen	<p>Weiß furnierte Röhrenspantürblätter stumpf einschlagend. Türdrücker und -beschläge vernickelt oder verchromt.</p>
Carports	<p>Tragende Konstruktion aus Stahl oder Holz auf Betonfundamenten. Eindeckung mit Alpindachbahn. Gartenhäuser, wo vorgesehen, als Holzkonstruktion auf Holzterrassen. Eindeckung mit Alpindachbahn.</p>
Außenanlagen	<p>Zufahrten und Allgemeinflächen asphaltiert. Zugang wahlweise betoniert oder mit Betonsteinen. Entwässerung des Vorplatzes auf Eigengrund mittels Hofabläufen. Privatgarten humusiert und besämt. Wasseranschluss im Freien je Haus.</p>
Wohnbauförderung	<p>Die Häuser wurden so geplant, dass eine über das normale Maß hinausgehende Wohnbauförderung in Höhe von € 75/m² beansprucht werden kann. Darüber hinaus können Jungfamilien um € 50/m² und kinderreiche Familien (ab 3 Kinder) um € 150/m² an zusätzlichen Förderungsmitteln beantragen (Variante pure!). Finanzierungs- und Förderungsdetails beim Bauträger!</p>
Abschlussbemerkung	<p>Das Kleingedruckte im Anhang stellt eine Vertragsgrundlage dar! Die Fahrradgarage beim Haus Johanna ist optional zum Haus Johanna erhältlich und stellt keine Allgemeinfläche dar!</p>

das kleingedruckte

1. Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellt in der jeweils aktuellen und unterfertigten Form einen Teil des Kaufvertrages dar. Bei Abweichungen zum Kaufvertrag gelten die Bestimmungen des Kaufvertrages. Bei einer Abweichung zwischen den Ansichts- und Grundrissplänen gelten die Grundrisspläne. Festlegungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung haben Vorrang gegenüber diesen Plänen. In den bewilligten Bauplänen eingezeichnete Ausstattungsgegenstände (z. B. Türen, Sanitärgegenstände, Wände etc.) sind baubewilligte und mögliche Ausstattungsmerkmale, die nicht immer im Preis enthalten sind, aber von den Käufern gegen Aufpreis beauftragt werden können.
2. Alle angegebenen Maße sind Rohbaumaße, die sich bei Ausführung geringfügig ändern können. Maßtoleranzen bis zu 3 % der in den Einreichplänen angegebenen Rohbaumaße gelten als vereinbart. Auch bei Plankopien kann es zu geringfügigen Verzerrungen kommen. Die Maße für Einrichtungsgegenstände und Küchen sind nur direkt von den Naturmaßen nach erfolgten Verputzarbeiten abzunehmen.
3. Nicht insgesamt qualitäts- oder wertmindernde Abweichungen von der Baubeschreibung zur Verbesserung des wirtschaftlichen oder technische Bauablaufes, aufgrund von Behördenauflagen oder Lieferprogrammänderungen bleiben vorbehalten. Bei Alternativausführungen entscheidet die zuständige Bauleitung jedoch werden die Käufer diesbezüglich informiert.
4. Sonderwünsche nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Bauträgers, mit am Bau beteiligten Professionisten auf Kosten und durch Auftrag des Käufers, ausschließlich im behördlich genehmigten und technisch möglichen Ausmaß (speziell auch bezüglich Statik, Schall- u. Wärmeschutz). Diesbezüglich trifft die Verkäuferin keine Hinweispflicht, sondern obliegt es den Käufern, die erforderlichen Erkundigungen einzuholen bzw. Berechnungen anzustellen. Im Zusammenhang mit Sonderwünschen und -ausstattung wird von der Verkäuferin keine Gewährleistung übernommen, sondern ist der ausführende Professionist ausschließlicher Vertrags- und Gewährleistungspartner des Käufers. Bei Verzicht auf Teile der Normalausstattung kann nur bei fristgerechter Bekanntgabe und nach schriftlicher Entscheidung des Bauträgers Ersatz geleistet werden. Eigenleistungen können erst nach kompletter Übergabe der Wohnung erbracht werden; sollten sie aus welchen Gründen auch immer vorher erbracht werden, trifft die Verkäuferin keinerlei Haftung für Beschädigung, Verschmutzung etc. Es empfiehlt sich, vor Vergabe von Sonderwünschen schriftliche Angebote von den jeweiligen Professionisten einzuholen!
5. Es wird festgehalten, dass jedes neu errichtete Haus sowohl Zeit zum Austrocknen als auch zum Setzen benötigt. Diese Prozesse können durch falsches Lüften, Heizen oder auch durch Tapezieren bzw. direktes bzw. knappes Anstellen der Möbel an die Zimmerwand behindert werden. Jedes Haus braucht Zeit zum Austrocknen; dies kann sich unter Umständen auch über Monate bzw. Jahre erstrecken. Aus diesem Grund stellen Restfeuchte und durch die Austrocknung bedingte Schwindrisse keine Baumängel, sondern ein Qualitätsmerkmal eines Neubaus dar. Weiters bedürfen Holz-Fassade und -Balkone bzw. -Terrassen intensiver Pflege durch die Hausbewohner. Die Verwitterung der Außen-Holzteile auch während der Gewährleistungsfrist stellt deshalb auch keinen Mangel dar, insbesondere auch, weil es sich um einen Naturbaustoff handelt. Risse im Anschlussbereich zwischen Rigips, Holz und Mauerwerk stellen – bedingt durch die verschiedene Beschaffenheit der Materialien und das dadurch bedingte unterschiedliche Dehnverhalten – auch keinen Mangel sondern eine Materialqualität dar.
6. Die Gartenflächen dürfen bis zum Festwachsen des Rasens nicht betreten werden um Verdichtungen und dadurch eine Beeinträchtigung der Versickerung zu vermeiden. Im Falle der Bepflanzung und des Betretens der geplanten Rasenflächen durch die Käufer und/oder deren Besucher erfolgt ein Haftungs- und Gewährleistungsausschluss bezüglich des Gartens seitens des Bauträgers.
7. Die Trennwände zwischen den Wohnungen sind Schallschutzwände. Aus diesem Grund ist es nicht zulässig, Einbauten, Befestigungen oder Installationen, welcher Art auch immer, an diesen Wänden anzubringen bzw. durchzuführen. Bezüglich Schallschutz nimmt der Käufer zur Kenntnis, dass es sich um Wohnungen und nicht um Reihenhäuser handelt und somit der Schallschutz von 55 dB zur Anwendung gelangt.
8. Bei den in den Plänen angedeuteten Einrichtungsgegenständen handelt es sich lediglich um Möblierungsvorschläge.
9. Trotz bestmöglicher Koordination der einzelnen Gewerke kann es zu unvorhergesehenen Ereignissen kommen. Die sofortige Mitteilung des Käufers hilft, auf solche Geschehnisse raschest möglich zu reagieren und so einen reibungslosen Ablauf zu sichern.
10. Die angegebenen Betriebskosten in Höhe von ca. Euro 2,20/m² Wohnfläche stellen einen Durchschnittswert dar, der auf Schätzungen beruht. Dieser Wert kann je nach Gartenanteil, Terrassengröße, Wasser- und Heizungsverbrauch variieren.
11. Dem Käufer stehen auf Kosten der Verkäuferin zwei Stunden zur Besprechung von Umplanungen mit dem Bautechniker zur Verfügung. Darüber hinausgehende Aufwendungen werden von diesem nach Stundenaufwand (im Rahmen der GOA) abgerechnet.
12. Die Vertragspartner sind in Kenntnis, dass der Vertragsverfasser, Dr. Thomas Hufnagl, Mitglied der freiwilligen Treuhand-Revision der Salzburger Rechtsanwaltskammer ist und die Treuhandschaft gemäß Wohnbauförderungsgesetz bzw. Bauträgervertragsgesetz übernimmt. Die weitere Besicherung erfolgt gemäß Bauträgervertragsgesetz mittels Bautreuhandkonto.
13. Die Verkäuferin versichert das gesamte Projekt bis zur Übergabe im Rahmen einer Bauträgerbündelversicherung (Sachschäden am Bauvorhaben und an benachbarten Objekten sowie Personen-, Sach-, und Vermögensschäden an Dritten) auf eigene Kosten. Weiters wird das Gebäude im Rahmen einer Bündelversicherung mit Rohbaueinschluss gegen die üblichen Elementarrisiken (Feuer, Wasser, Sturm) gedeckt. Die Polizzen und deren Deckungsumfang liegen auf Anfrage zur Einsicht auf.