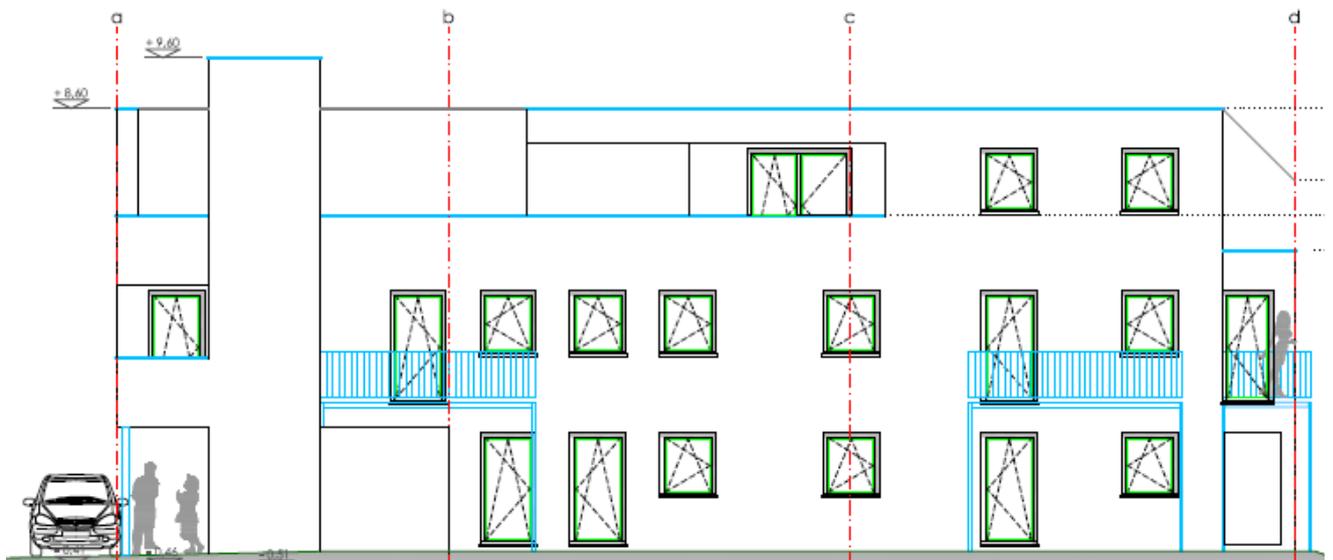


Kleinwohnanlage

Koblach

Neuburg



Vom Eigenheimtraum zur eigenen

Traumwohnung mit G+M Wohnbau

Bezugsfertig

Massiv

Wertbeständig

Ökologisch gebaut für Generationen

Kleinwohnanlage Neuburg in Koblach

Beschreibung:

In einer ruhigen Wohngegend in Koblach entsteht eine neue Kleinwohnanlage in ausgezeichneter Lage. Mit nur fünf Wohnungen ist eine familiäre Nachbarschaft garantiert. Die ruhige Lage und die gleichzeitige Nähe zu allen Dingen des täglichen Bedarfs garantieren eine Wohnqualität die ihres gleichen sucht.

Für Pendler sowohl in die Schweiz aber auch in Vorarlberg liegt diese Wohnanlage ausgezeichnet. In nur wenigen Minuten erreichen Sie Autobahnanschlüsse bzw. den Grenzübergängen Koblach und Mäder. Eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung zum Bahnhof Götzis ist nur wenige Meter entfernt.

Das ganz Besondere an dieser Anlage:

- Erstellt aus dem natürlichen Baustoff Ytong mit bestem Raumklima und ausgezeichneten Brandschutzeigenschaften.
- Ruhige und sonnige nach Süden ausgerichtete Bestlage.
- Sehr schöne Aussicht auf die umliegende Bergwelt.
- Naherholungsgebiet mit schönen Wander- u. Freizeitmöglichkeiten.
- Hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen. Sehr gute Anbindung an die Schweiz für Grenzgänger, sowie an die A 14.
- Bushaltestelle rund 300m entfernt.
- Wärmepumpen - Heizung. Sie sind unabhängig von den Preisen fossiler Energieträger.

Ausstattung:

- Kunststoff Fenster mit 3-fach Verglasung. Ein Insektenschutzgitter im Preis inkludiert.
- Terrassen-/ Balkontüre ist als Flügeltüre ausgeführt.
- Sonnenschutz für alle Fenster und Glastüren (Rollladen).
- Fußbodenheizung
- Große Auswahl an Wand- und Bodenfliesen für das Bad/WC.
- Große Auswahl an Vinylbodenbelägen für die Wohn- und Schlafräume.
- Innentüren als Holzfuttertüren ausgeführt (keine Stahlzargen).
- Hochwertige sanitäre Ausstattung (incl. Duschverglasungen).
- Zugeordneter PKW – Abstellplatz.
- Lagermöglichkeiten: Ebenerdiger Abstellraum von 3,5m² und ein allgemeiner Fahrradraum mit rund 5m² Fläche pro Wohneinheit.
- Barrierefreie Ausführung im EG vorgesehen (gegen Aufpreis können überbreite Türen verbaut werden).

Ytong Massivhausbeschreibung

Auf der Grundlage dieser Baubeschreibung wird das Ytong Massivmehrfamilienhaus zum entsprechenden Festpreis anhand aktuellen Ö-Normen erstellt. Der garantierte Festpreis ergibt sich aus den nachfolgend angeführten Leistungen.

Planung:

G+M Wohnbau GmbH begleitet sie von der Vertragserstellung bis zur Fertigstellung sämtlicher Arbeiten lt. Baubescheid. Wir betreuen Sie mit einem erfahrenen Team, damit Ihr Eigentum nach Ihren Wünschen realisiert wird.

Folgende Leistungen sind in den Fixpreisen enthalten:

- Pläne u Baubewilligung samt Behördengängen
- Statische Berechnung, einschl. Bewehrungspläne durch einen Statiker
- Heizwärmeberechnung u Ausstellung des Gebäude- Energieausweises
- Erfüllung der Baurechtlinien lt. aktueller Ö-Norm
- Die Gebühren für das Einmessen des Schnurgerüstes.

Wir sind verantwortlich für:

- die Bauleitung, Koordination u Qualität des Auftragsumfangs.
- die Kosten des Sicherungskonzeptes auf der Baustelle.

Wir organisieren und liefern die komplette Baustelleninstallation mit allen notwendigen Einrichtungen, Baumaschinen u Baustellen WC, Bauwasser, Baustrom, etc. und die umweltgerechte Entsorgung der Bauabfälle.

Wir erstellen das Bauvorhaben mit regionalen Handwerkern und verwenden ausschließlich Markenprodukte.

Bodenplatte

Die Bodenplatte wird nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton gefertigt.

Außenwände

Wir errichten die Außenwände in YTONG Geschoßblock 30cm incl. Feuchtigkeitsabdichtung und Isolierung 10cm Multipor.

Innenwände

Die tragenden Wände werden in Ytong ausgeführt. Die nicht tragenden Wände werden in Leichtbauweise aufgeführt.

Treppe:

Stahlbeton

Dach:

Flachdach nach statischen Erfordernissen dimensioniert. Die Wärmeisolierung besteht aus hochwertigem Dämmstoff. Die Abdichtung erfolgt mittels hochwertiger Kautschukplane. Auf der Terrasse werden Betonplatten verlegt.

Spengler Arbeiten:

Spengler Arbeiten werden in rostfreiem Blech ausgeführt incl. Dachwasserrohre.

Fenster

Es werden Kunststofffenster 3-fachverglast verbaut. Die Fensterelemente werden als Drehflügel, Drehkipplügel der Fixverglasung ausgeführt. Im Kaufpreis ist ein Insektengitter enthalten. Auf Wunsch können gegen einen Aufpreis zusätzliche Insektengitter angebracht werden.

Sonnenschutz

Top 1 bis 6

Der Sonnenschutz wird als Rollladen lt. Fenstermuster mit Gurt ausgeführt. Auf Wunsch können Systeme mit elektrischen Motoren eingebaut werden. (Gegen Aufpreis)

Top 7

Der Sonnenschutz wird als Rollladen lt. Fenstermuster mit elektrischem Antrieb montiert. Im Bad und Schlafzimmer werden Rollläden mit Gurt verbaut.

Fensterbänke

Fensterbänke innen werden als Werzalit Fensterbänke weiß, außen in Aluminium ausgeführt.

Türen

Die Haustüre wird in Kunststoff mit Glasteil u Zylinderschloss ausgeführt

Die Wohnungseingangstüre wird als Brandschutztüre lt. Önorm u. Zylinderschloss ausgeführt.

Die Innentüren werden als glatte Vollbautüre mit Innenzargen ausgeführt.

Schließanlage

Wohnungstüren, Abstellräume und alle von außen zugänglichen Türen sind mit zentralem Sicherheitszylinder vorgesehen. Für die Schließanlage erhält jede Wohnung 3 Schlüssel.

Außenputz

Abrieb mit feinkörnigem mineralischen Putz, Fassadengestaltung und Farbe gemäß den Vorschriften des Bauamtes.

Innenputz Wohnungen

Spachtelung mit Feinabrieb und 2 x weiß gestrichen.

Elektroinstallation

Im Zug der Baumeisterarbeiten wird ein verzinktes Erdungsband lt. Vorschriften eingelegt. Der Hauptverteiler mit den Messeinrichtungen ist zentral im Erdgeschoß vorgesehen und dient als Grundlage für die Speisung der Einheiten.

Auslässe, Schalter u Steckdosen samt Leerverrohrung und Verkabelung werden in begrenzter Stückzahl verlegt und montiert incl. Anschlüsse für Küchengeräte. (siehe Aufstellung weiter unten)

Wohnungen lt. Standardinstallationsplan vom Elektroplaner. Separater Sicherungskasten in jeder Wohnung. Abstellräume Heizraum Schleuse und alle übrigen Allgemeinbereiche werden den Erfordernissen entsprechend beleuchtet. Stromzähler und Hauptverteiler im Technikraum.

Die einzelnen Wohnräume erhalten folgende Stückzahl an Steckdosen und Lichtauslässen:

| | Steckdose | Lichtauslässe |
|-----------------|-----------|---------------|
| Essen/Wohnen | 4 | 2 |
| Küche | 4 | 1 |
| Gang/Diele | 2 | 1 |
| Badezimmer | 2 | 2 |
| Abstellraum | 1 | 1 |
| Terrasse/Balkon | 1 | 1 |

Der Auftraggeber erhält einen Elektroinstallationsplan und kann die vorgeschlagene Platzierung der Steckdosen und Lichtauslässe bei rechtzeitiger Bekanntgabe beliebig Abändern (dem entsprechenden Baustand vorausgesetzt).

Großflächenschalter u Steckdosen weiß.

Beleuchtungskörper in den allgemeinen Räumen, Stiegenhaus, Technik/Heizraum und Abstellplatz vorhanden. In den Wohnungen sind nur die Lichtauslässe vorhanden.

Klingelanlage

Klingel u Gegensprechanlage

Telefonanlage

Leerverrohrung einschl. Verdrahtung bis in die Diele

Antennenanlage

Pro Wohneinheit 1 Antennensteckdose. Sämtliche Wohneinheiten werden mittels Leerverrohrung für Kabel TV vorbereitet. Die Anschluss- bzw. Herstellungskosten sind im Pauschalpreis nicht enthalten. Die Folgekosten (Jahresgebühr für Kabel TV) Sind vom Auftraggeber bzw. Wohnungskäufer zu tragen.

Heizungsanlage

Wärmepumpe mit Fußbodenheizung nach wärmetechnischen Erfordernissen für die ganze Wohnung. Die Verbrauchsmessung für Heizung u Sanitäre erfolgt mittels Wärme u Wasserzähler.

Zentrale Warmwasseraufbereitung im Heizraum.

Sanitäre Einrichtungen:

- Dusche mit Brausegarnitur Aufputz und Duschwand
- WC Anlage: Unterputz weiß mit Sitz u Deckel, Toilettenpapierhalter.
- Waschtisch 80 cm Porzellan weiß
- Spiegel 80 x 60
- Waschmaschinen Anschluss mit Siphon u Einlaufventil

Die Absperrventile für Warm- u Kaltwasser sowie Wasserzähler werden für jede Wohnung montiert. Innenliegende Bäder u WC´s werden mechanisch gelüftet.

Küche:

Jeweils ein Zulauf und ein Ablauf für Spültisch und Geschirrspüler

Estrich:

Flies oder Verbundestrich incl. Isolierung u Trittschalldämmung

Bodenbeläge:

Fertigböden incl. Einbau und Sockelleisten (Vinyl) zur Auswahl stehen unterschiedliche Muster.

Fliesen:

Boden u Wandfliesen 1,50m hoch Bad u WC incl. Einbau lt. Kollektion. Die Fliesen oder Feinsteinzeug sind mit einem Einkaufspreis von € 34,- ohne Verlegung u Verfugung pro m² im Kaufpreis enthalten.

Reinigung:

Nach Baufertigstellung wird eine Grobreinigung durchgeführt.

Umgebungsgestaltung:

Die gesamte Gartenanlage incl. Bepflanzung wird von uns durchgeführt.

Die Gehwege und Terrassen werden mit Verbundsteinen oder Gehwegplatten verlegt.

Die Abstellplätze und Vorplätze werden mit festem Belag oder mit Verbundsteinen befestigt.

Sonstiges

Gebühren:

- Anschlussgebühren wie VKW, Kanalisation, Regenwasser und Wasserversorgung sind im Kaufpreis enthalten.
- Sämtliche Steuern (Grunderwerbssteuer 3,5%, Eintragungsgebühr 1,1%) und Vertragserrichtungsgebühren sind vom Wohnungskäufer zu tragen

Bankgarantie:

Der Käufer verpflichtet sich, der Firma G+M Wohnbau bei Vertragsunterfertigung eine unwiderrufliche Bankgarantie über den Kaufpreis beizubringen. Die Laufzeit muss über die Laufzeit eines Jahres bzw. nach Vereinbarung ausgestellt sein.

Zahlungsplan:

(gemäß Bauvertragsgesetz)

- 15% bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung
- 35% nach Fertigstellung des Rohbaus
- 20% nach Fertigstellung der Rohinstallation
- 12% nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschl. Verglasung
- 12% nach Bezugsfertigstellung der vertragsgegenständlichen Wohnung
- 4% nach Fertigstellung der Gesamtanlage
- 2% nach Ablauf von 3 Jahren ab Übergabe der Wohnung

Allgemeine Angaben

Dargestellte Möbel u. Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil dieses Standards und dienen lediglich als Möblierungsvorschlag und als Nachweis der Stellmöglichkeiten.

Sonderwünsche und bautechnische Änderungen:

Allfällige Abänderungen im Bereich des Standards sind nur mit Zustimmung der G+M Wohnbau möglich.

Bautechnische Änderungen können grundsätzlich nur im Wohnbereich vorgenommen werden, müssen jedoch vorher der Fa G+M Wohnbau unterbreitet werden. Es muß dabei beachtet werden, dass Änderungswünsche rechtzeitig bekannt gegeben werden.

Die Ausführung von Sonderwünschen bedarf der vorherigen Absprache mit der Fa G+M Wohnbau. Bewirkt die Ausführung von Sonderwünschen eine Minderung der hier beschriebenen Ausführungen, erfolgt eine Gutschrift nur, wenn der Wert der Minderung € 2000,00 übersteigt.

Durch die Ausführung von Sonderwünschen anfallenden Mehrkosten sind von den Eigentümern direkt an die Rechnungssteller zu bezahlen.

Sämtliche Sonderwünsche sind schriftlich zu vereinbaren. Eine Gutschrift auf Grund von Mehrleistungen bezgl. der vorgesehenen Standardausführung kann ohne Verzinsung erst bei der Schlussrechnung berücksichtigt werden.

Maße

Die Planmaße sind unverbindlich und müssen, falls zusätzlich Eigenleistungen erbracht werden, am Bau geprüft werden. Entsprechend der Regeln der Baukunst kann es zu geringfügigen Abweichungen von den im Plan angegebenen Maßen kommen.

Änderungen:

Alle Maße und Angaben über Baustoffe entsprechen den derzeitigen gültigen Richtlinien. Änderungen die behördlich oder technisch nach Baubeginn nötig sind können ohne Zustimmung der Eigentümer von der FA G+M Wohnbau vorgenommen werden.

Der Eigentümer stimmt grundsätzlich jeder technischen Qualitätsänderung der in der Baubeschreibung angegebenen Baustoffe zu, wenn diese Maßnahmen mindestens den gleichen Zweck erfüllen.

Die vorgehende Baubeschreibung stellt den vorgesehenen Leistungsumfang des Stands der Planungs- Baugesuchsverfahren zum Zeitpunkt dieser Niederschrift dar. Etwaige geringfügige Änderungen und Abweichungen entsprechen den anerkannten Regeln der Baukunst sind möglich.

Bezug:

Für einen angegebenen Bezugstermin kann keine Garantie übernommen werden. Eine definitive Zusage die Bezugsfertigstellung betreffend ist erst ab Baubeginn bzw. kurz davor möglich.

Eigenleistungen

Eigenleistungen, die der Eigentümer zusätzlich selbst erbringen will, sind im Rahmen der zu vereinbarten Fristen auszuführen, sodass in der Fertigstellung der Anlage keine Verzögerungen eintreten.

Jede Wohneinheit enthält Eigenleistungen die vom Eigentümer selbst zu veranlassen sind. (Material incl. Arbeit) Als Eigenleistungen gelten jene Leistungen die in dieser Baubeschreibung nicht aufgelistet sind.

Gewährleistung

Wir haften gegenüber dem Eigentümer, im Rahmen der in ÖNORMEN verankerten Gewährungsfrist für mängelfreie Ausführung der Arbeiten.

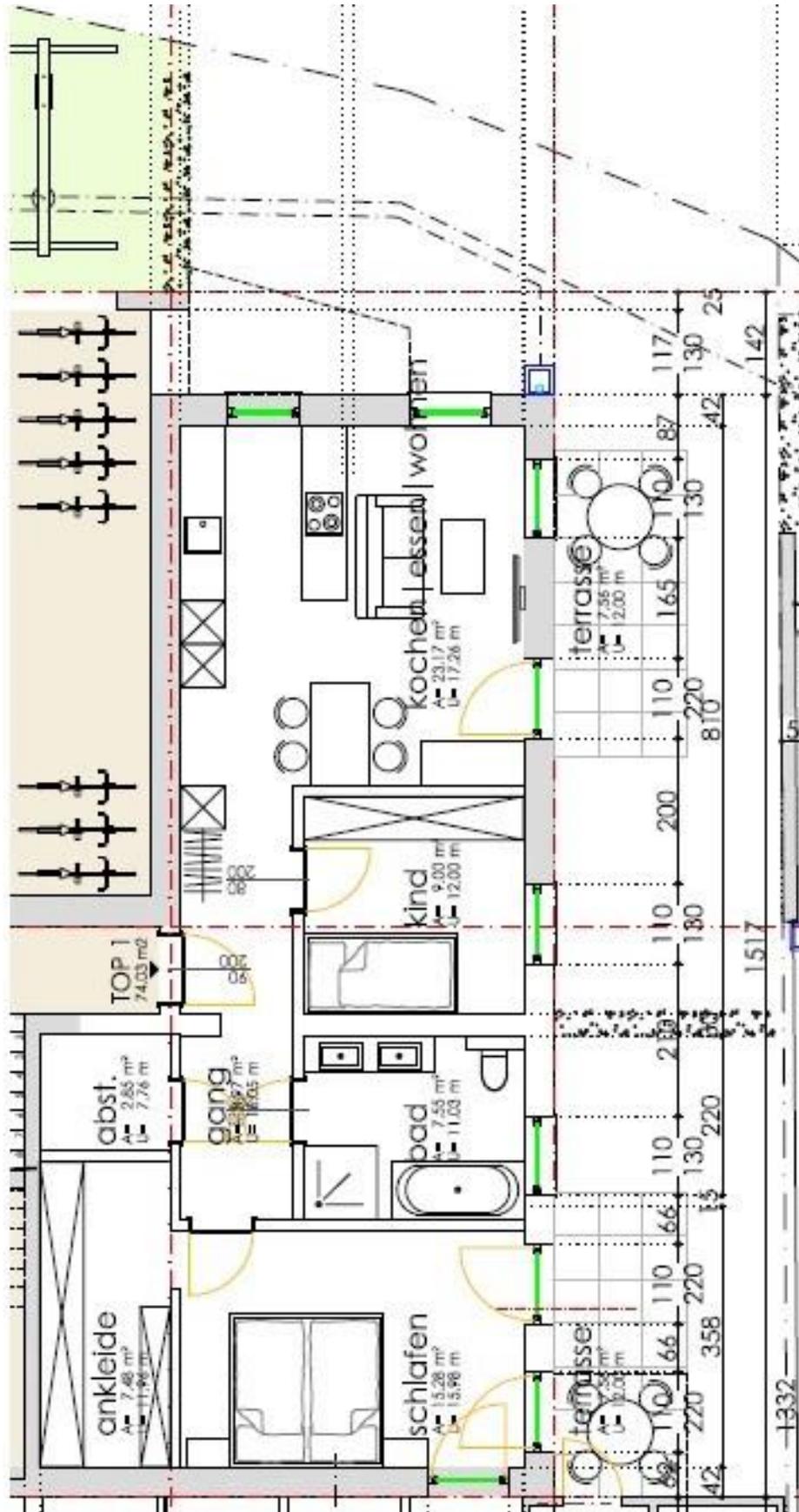
Der Eigentümer haftet selbst für die einwandfreie Ausführung der Eigenleistungen, diese müssen jedoch den in den ÖNORMEN fest gelegten Mindestanforderungen unbedingt entsprechen.

Die Fa G+M Wohnbau übernimmt für Schäden die durch Eigenleistungen herbeigeführt werden, keine Haftung z.B bei Küchen u Möbeleinbau, Verunreinigungen etc.

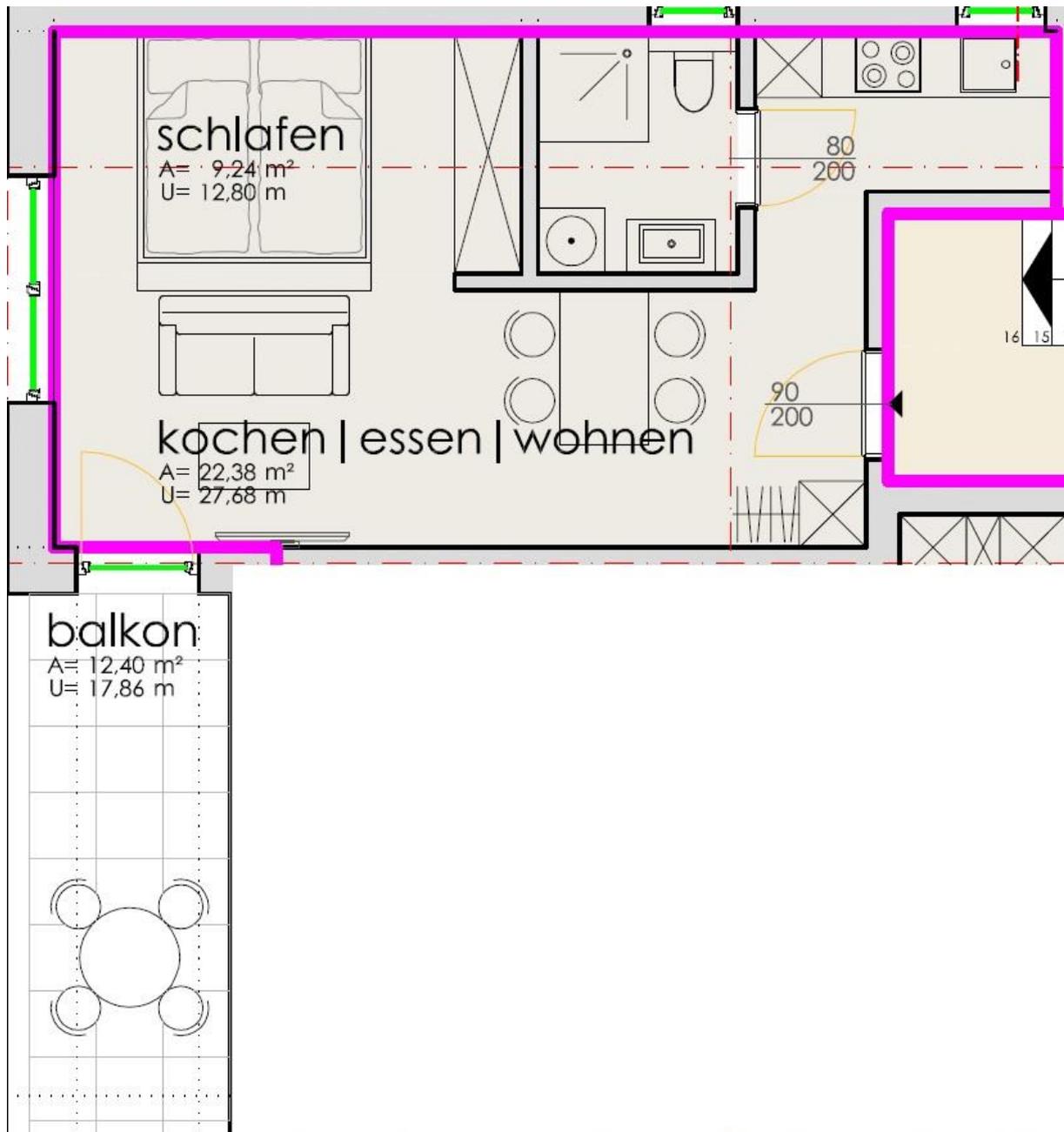
Im Kaufpreis enthaltene Leistungen

In den Kaufpreisen enthalten sind Leistungen die in dieser Baubeschreibung aufgelistet sind, außer jegliche Eigenleistungen deren Kosten vom Eigentümer selbst zu tragen sind.

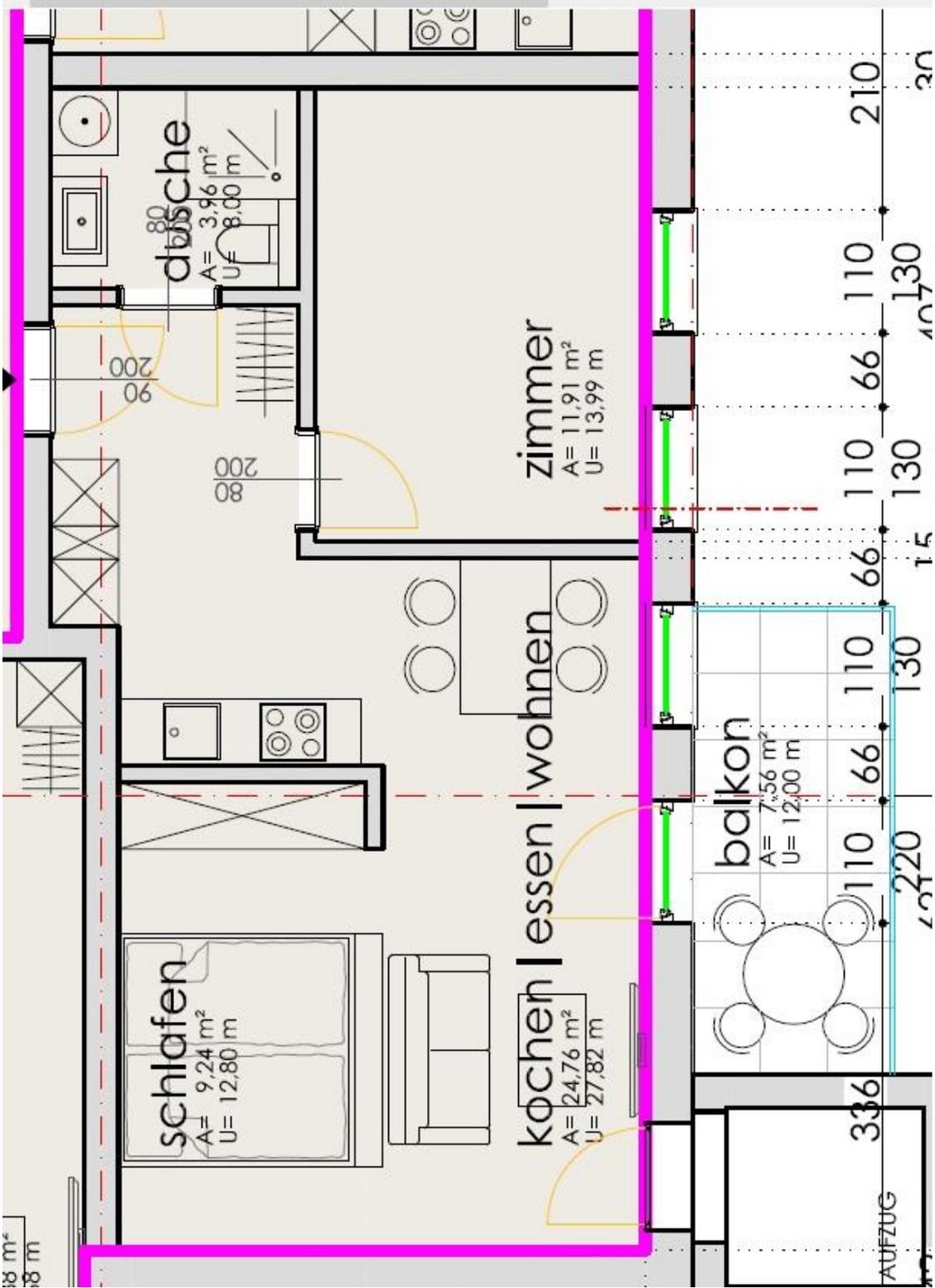
Top 1 – 75 m²



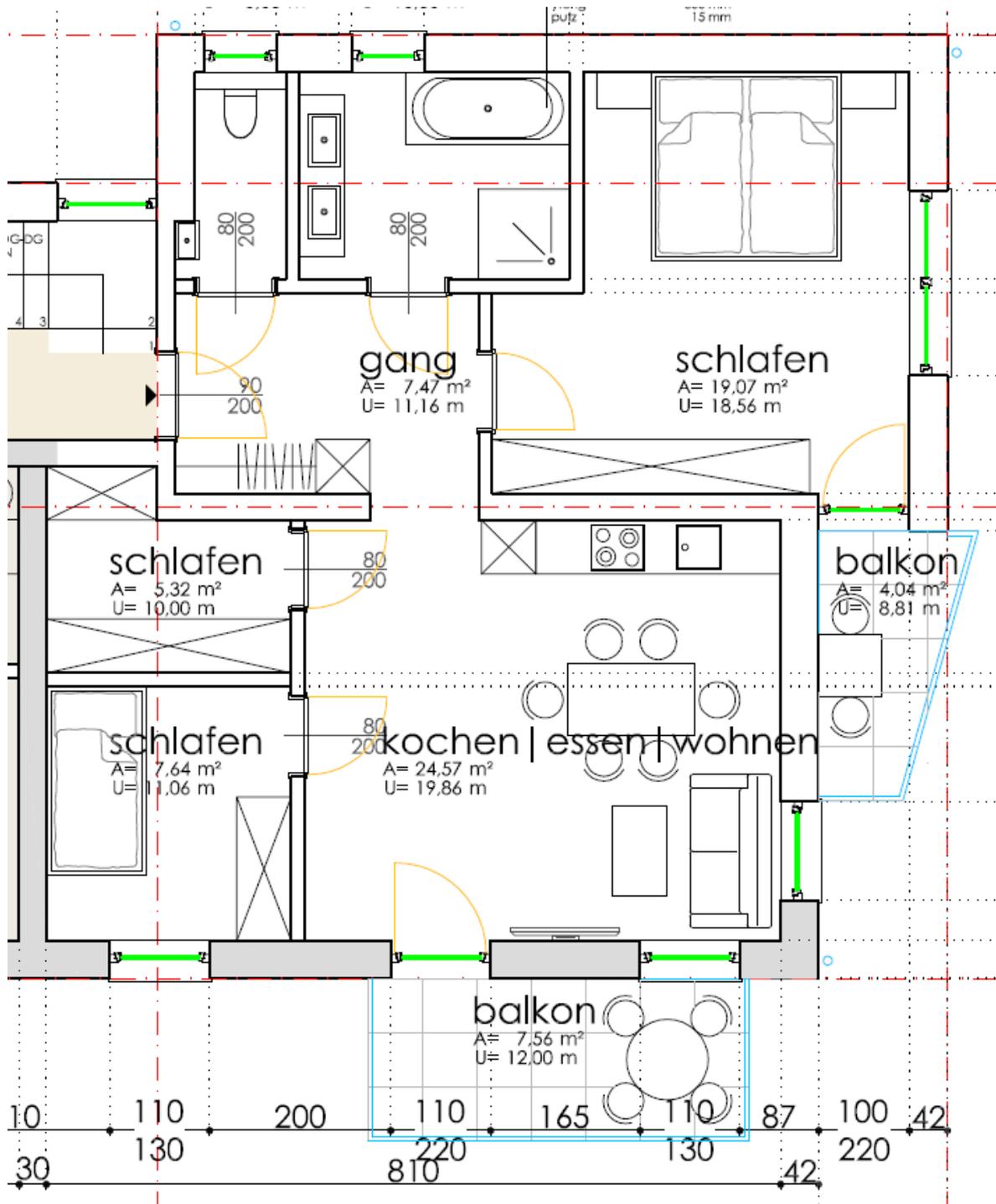
Top 2 - 35,6 m²



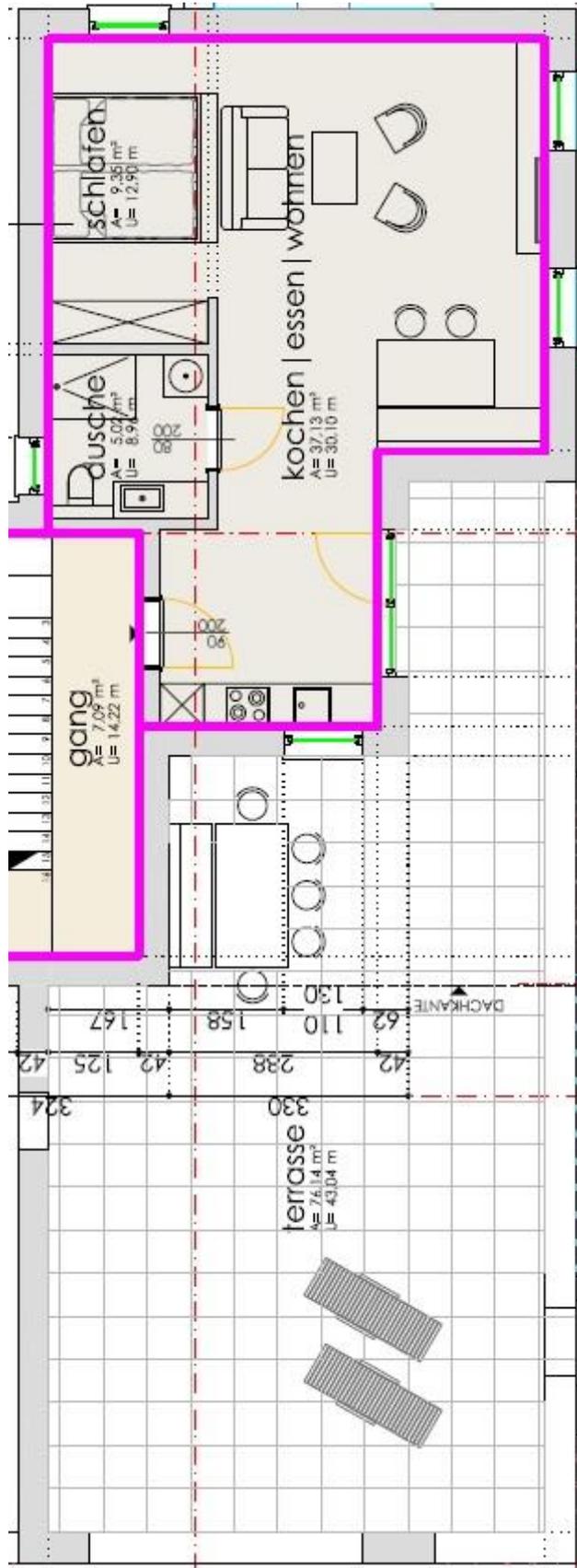
Top 3 - 49,9 m²



Top 4 – 74,2 m²



Top 5 Penthouse - 51,5 m2



Top 1:

| | |
|----------------------|---------|
| Wohnfläche: | 75 m2 |
| Terrasse und Garten: | 76,7 m2 |
| Abstellraum: | 7 m2 |
| Anteil Fahrradraum | 10 m2 |

| | |
|---------------------|---------------|
| Kaufpreis | 367.000€ |
| <u>Abstellplatz</u> | <u>8.000€</u> |
| Gesamt | 375.000€ |

Top 2:

| | |
|--------------------|---------|
| Wohnfläche: | 35,6 m2 |
| Balkon: | 12,4 m2 |
| Abstellraum: | 3,5 m2 |
| Anteil Fahrradraum | 5 m2 |

| | |
|---------------------|---------------|
| Kaufpreis | 158.000€ |
| <u>Abstellplatz</u> | <u>8.000€</u> |
| Gesamt | 166.000€ |

Top 3:

| | |
|--------------------|---------|
| Wohnfläche: | 49,9 m2 |
| Balkon: | 7,6 m2 |
| Abstellraum: | 3,5 m2 |
| Anteil Fahrradraum | 5 m2 |

| | |
|---------------------|---------------|
| Kaufpreis | 225.000€ |
| <u>Abstellplatz</u> | <u>8.000€</u> |
| Gesamt | 233.000€ |

Top 4:

| | |
|--------------------|---------|
| Wohnfläche: | 74,2 m2 |
| Balkon 1: | 7,6 m2 |
| Balkon 2: | 4 m2 |
| Abstellraum: | 7,6 m2 |
| Anteil Fahrradraum | 10 m2 |

| | |
|---------------------|---------------|
| Kaufpreis | 322.000€ |
| <u>Abstellplatz</u> | <u>8.000€</u> |
| Gesamt | 330.000€ |

Top 5 – Penthouse:

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Wohnfläche: | 51,5 m2 |
| Terrasse (davon überdacht): | 78 m2 (27 m2) |
| Abstellraum: | 3,5 m2 |
| Anteil Fahrradraum | 5 m2 |

| | |
|---------------------|---------------|
| Kaufpreis | 376.000€ |
| <u>Abstellplatz</u> | <u>8.000€</u> |
| Gesamt | 384.000€ |