



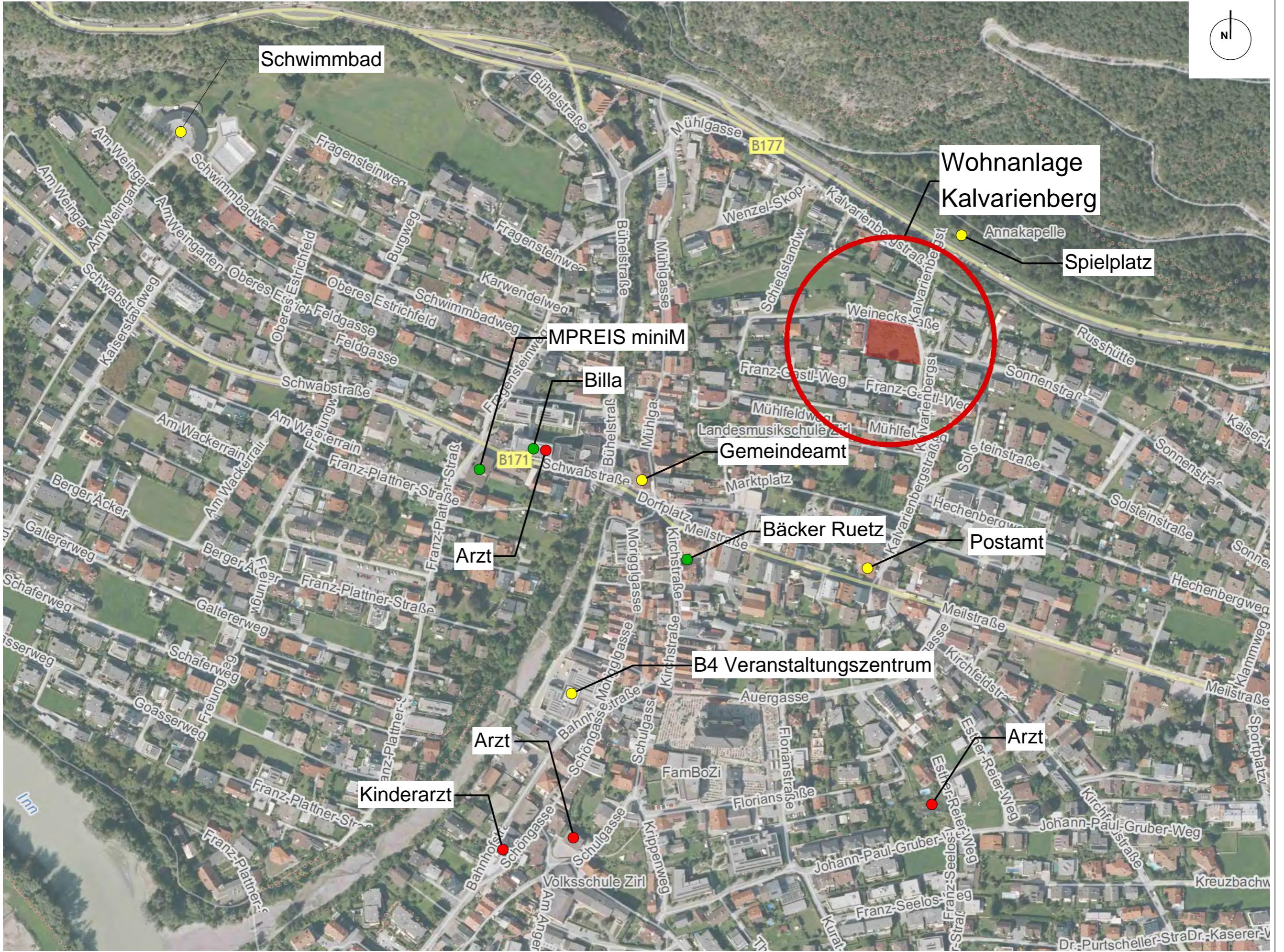


Wohnanlage Zirl, Kalvarienberg



Wohnanlage Zirl, Kalvarienberg





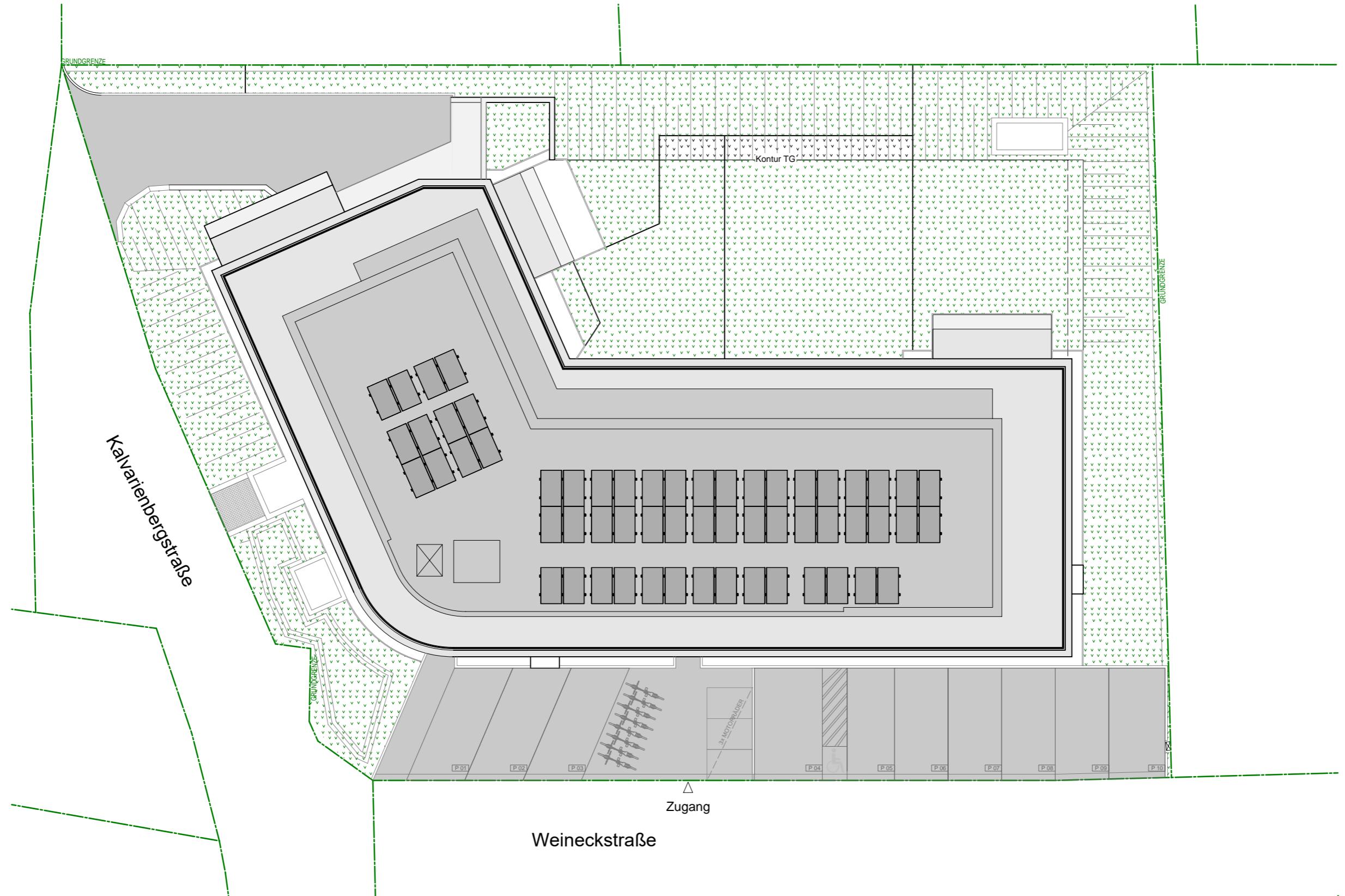
Wohnanlage Zirl, Kalvarienberg

6

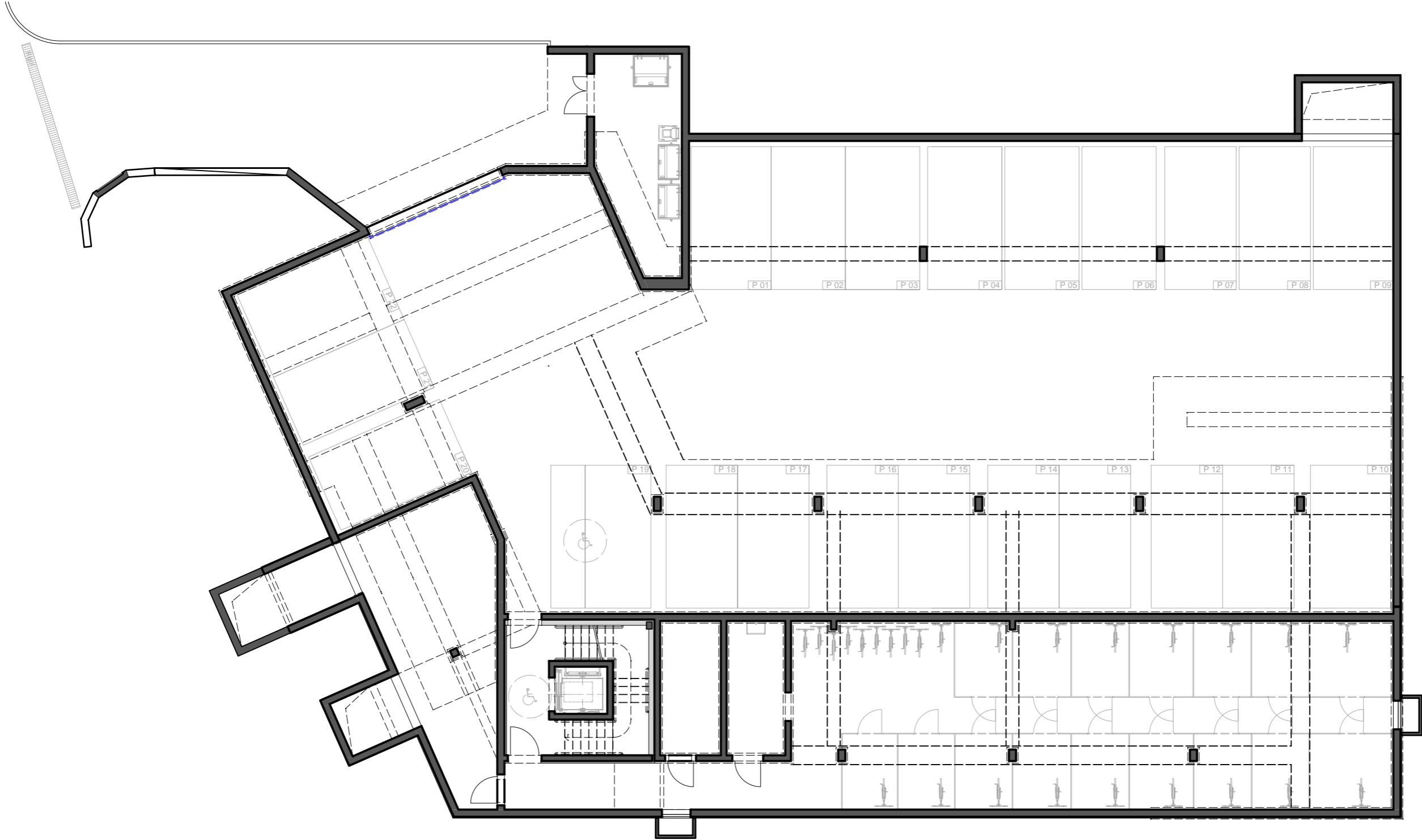
DU
DU
I BAUTRÄGER GMBH



Wohnanlage Zirl, Kalvarienberg



Übersichtsplan UG

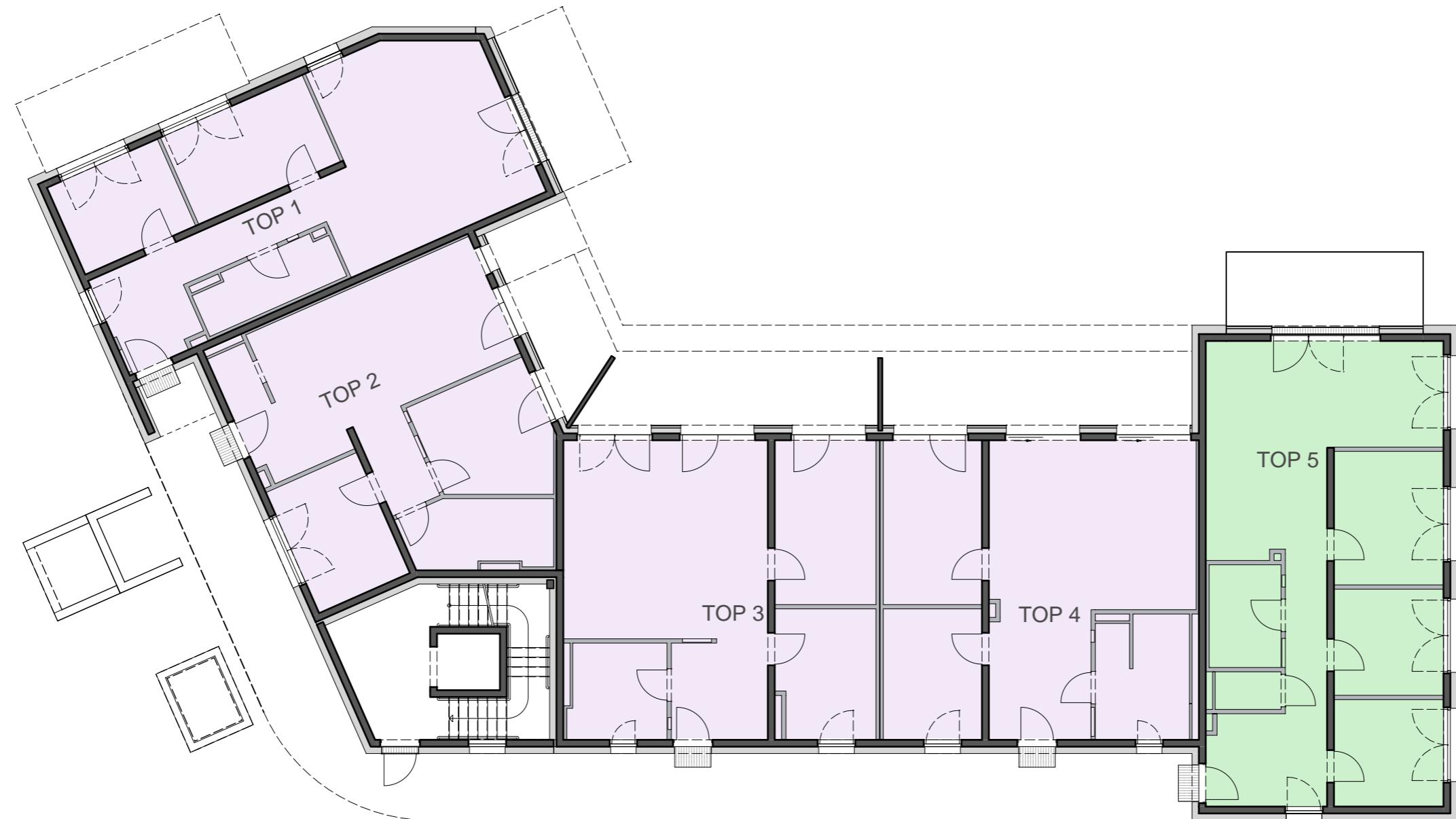


IDU
BAUTRÄGER GMBH

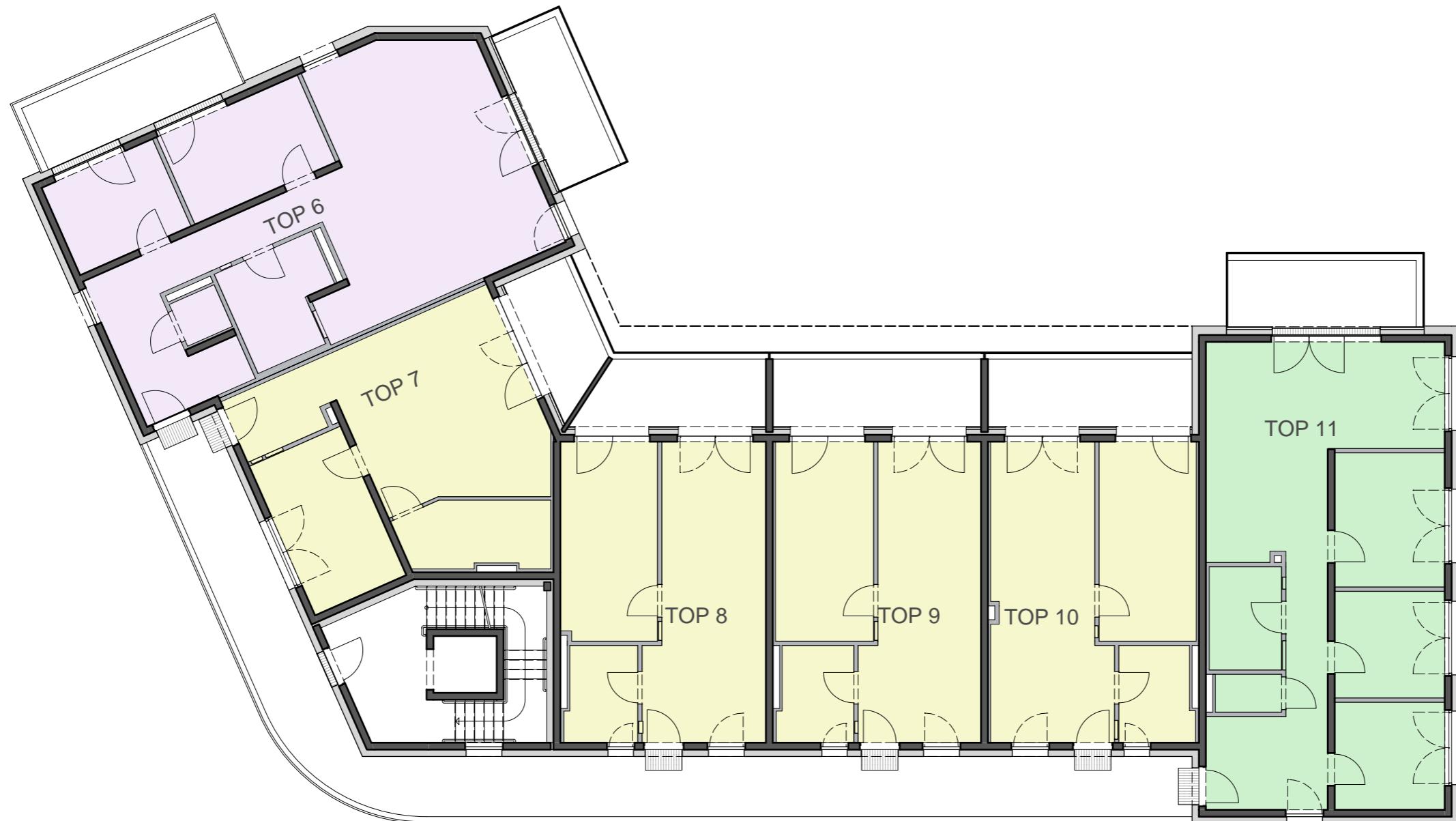
Übersichtsplan UG

DATUM
21.07.2025
MASSSTAB
M 1:150

Übersichtsplan EG

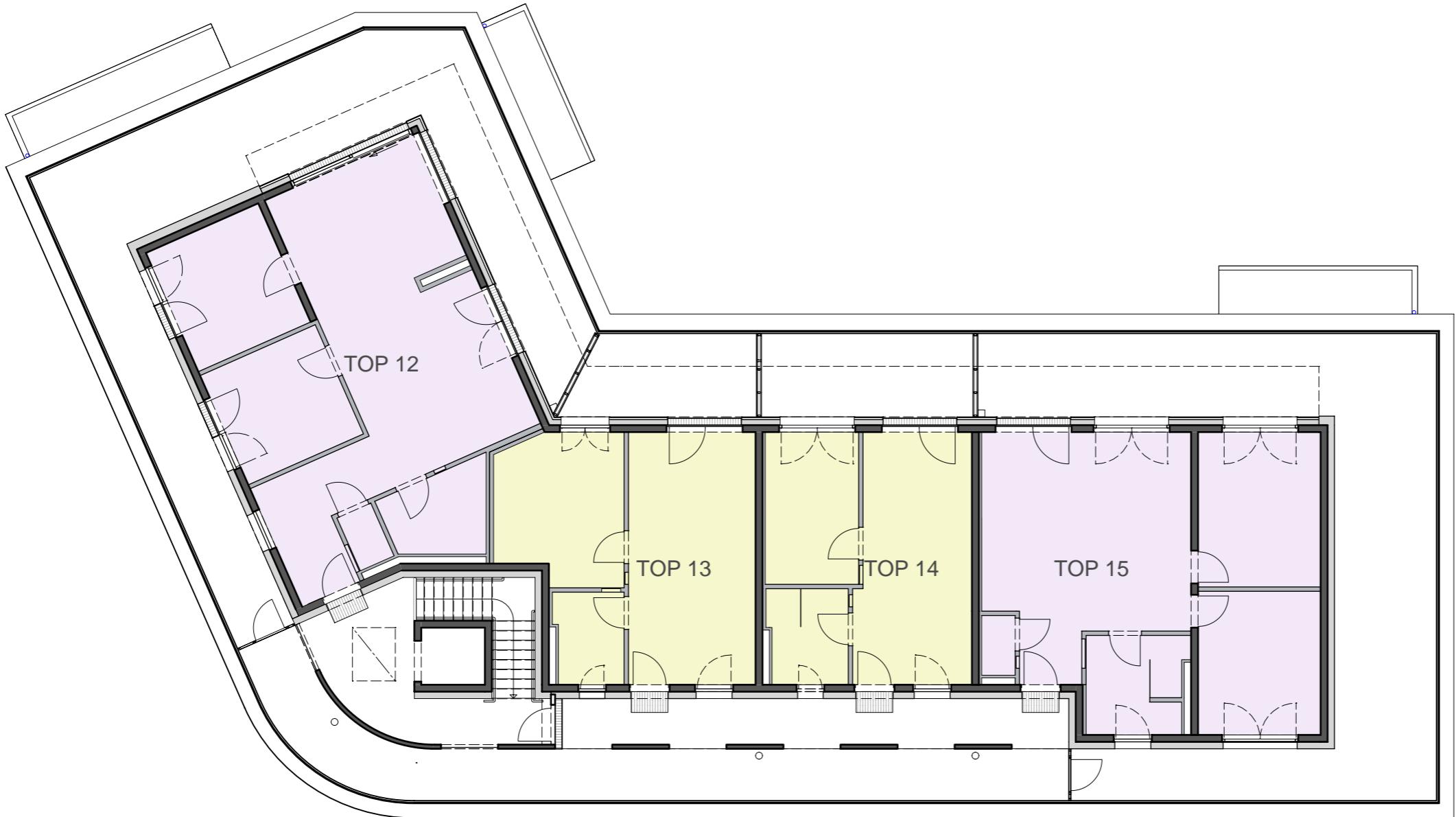


Übersichtsplan OG1



Wohnanlage Zirl, Kalvarienberg	Übersichtsplan OG1	IDU BAUTRÄGER GMBH
<small>PLÄNNTHALT</small>	<small>DATUM 21.07.2025</small> <small>MASSSTAB M 1:150</small>	

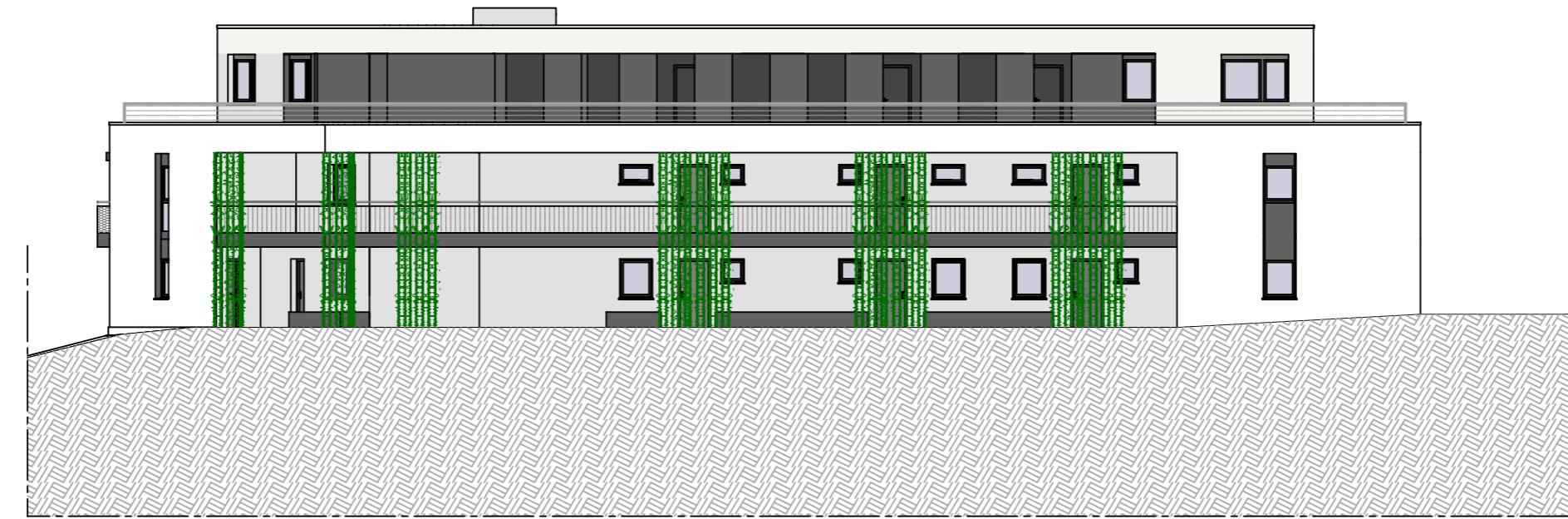
Übersichtsplan DG



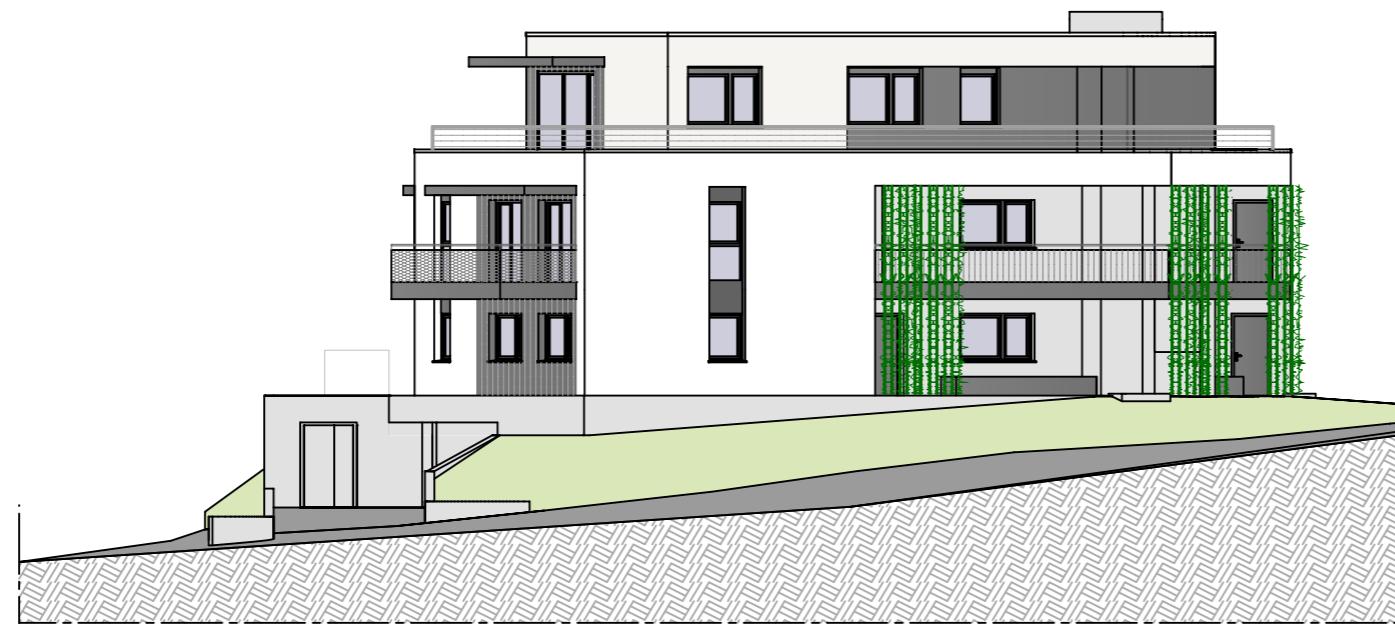
Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd

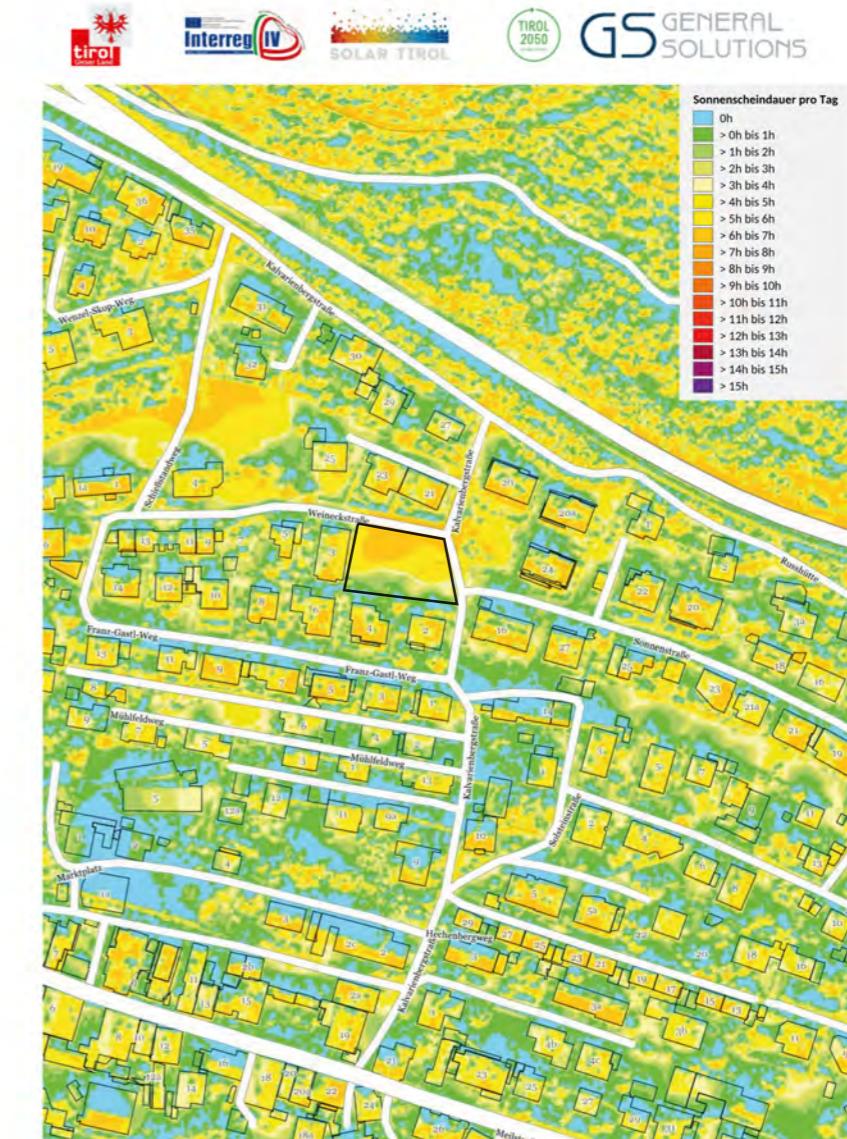




Sonnenscheindauer 21. März 6 bis 7h



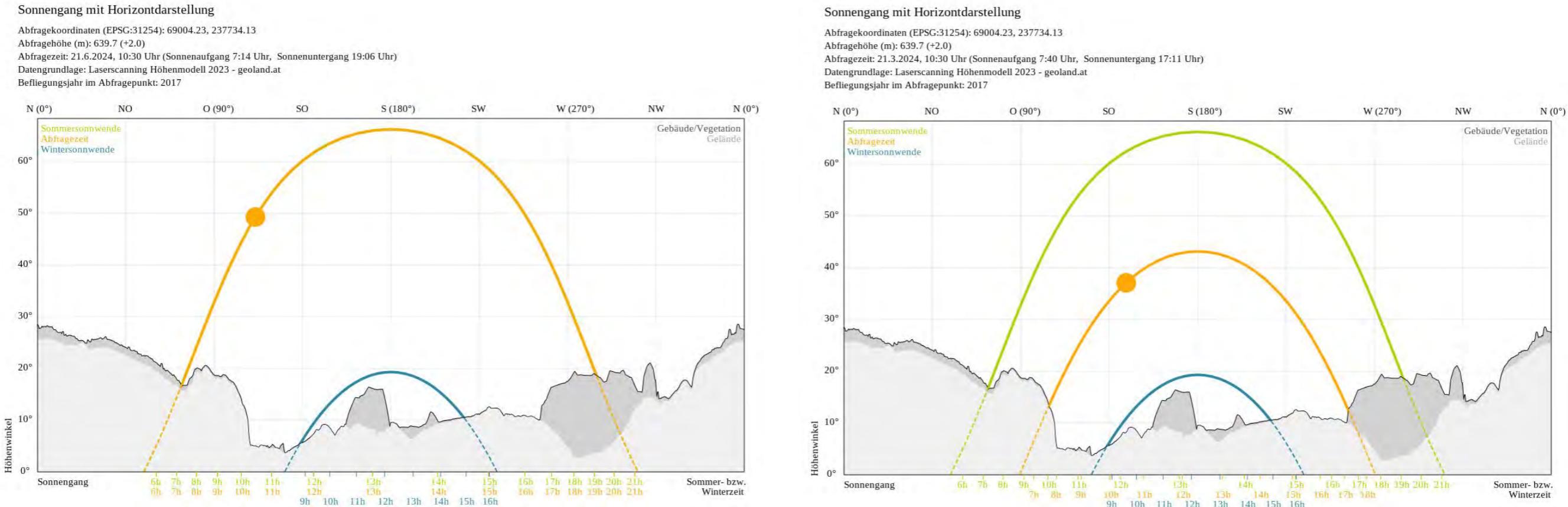
Sonnenscheindauer 21. Juni 10 bis 11h



Sonnenscheindauer 21. Dezember 5 bis 6h

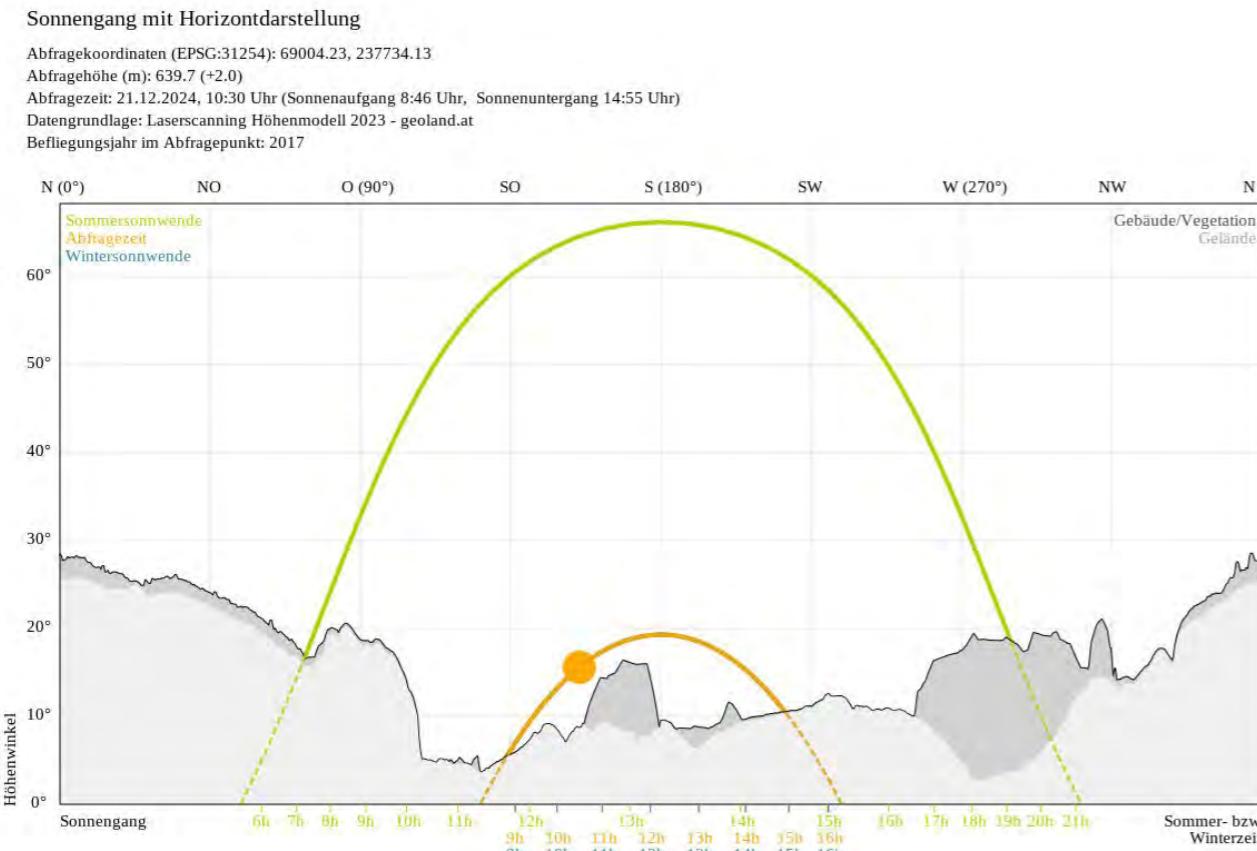
Wohnanlage Zirl, Kalvarienberg

PLANINHALT	SONNENSCHEINEDAUER MONATSÜBERSICHT
	<p>DATEI 21.07.2025</p> <p>MASSSTAB</p>



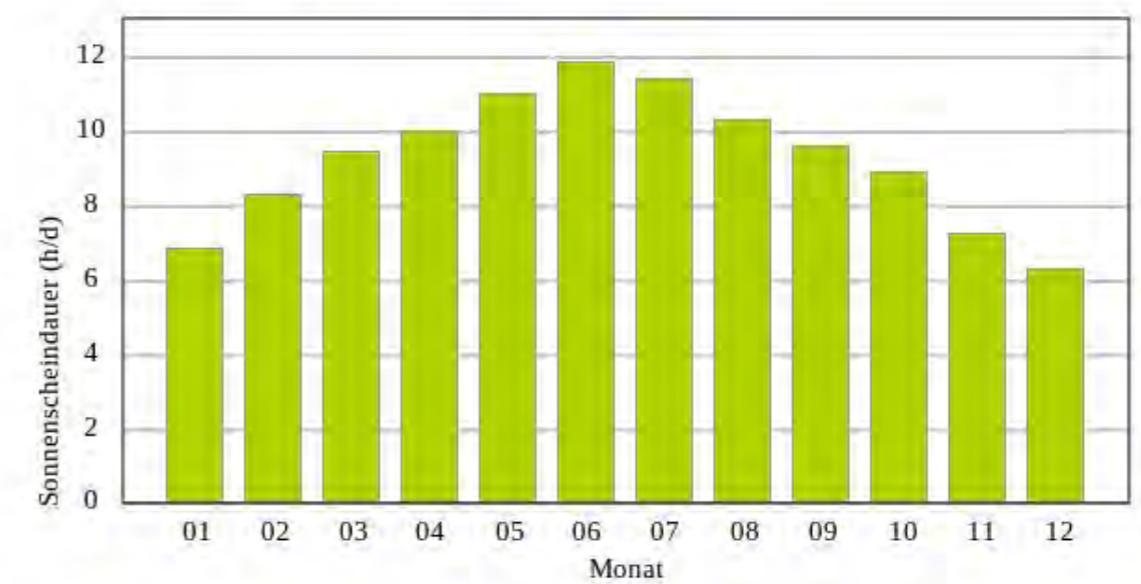
PLÄNNEINHALT	Sonnengang + Sonnenstunden
DATUM	21.07.2025
MASSSTAB	

Wohnanlage Zirl, Kalvarienberg



Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 69004.23, 237734.13
Abfragehöhe (m): 639.7 (+2.0)
Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2023 - geoland.at
Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2017



Wohnungspläne

Maßstab 1:50

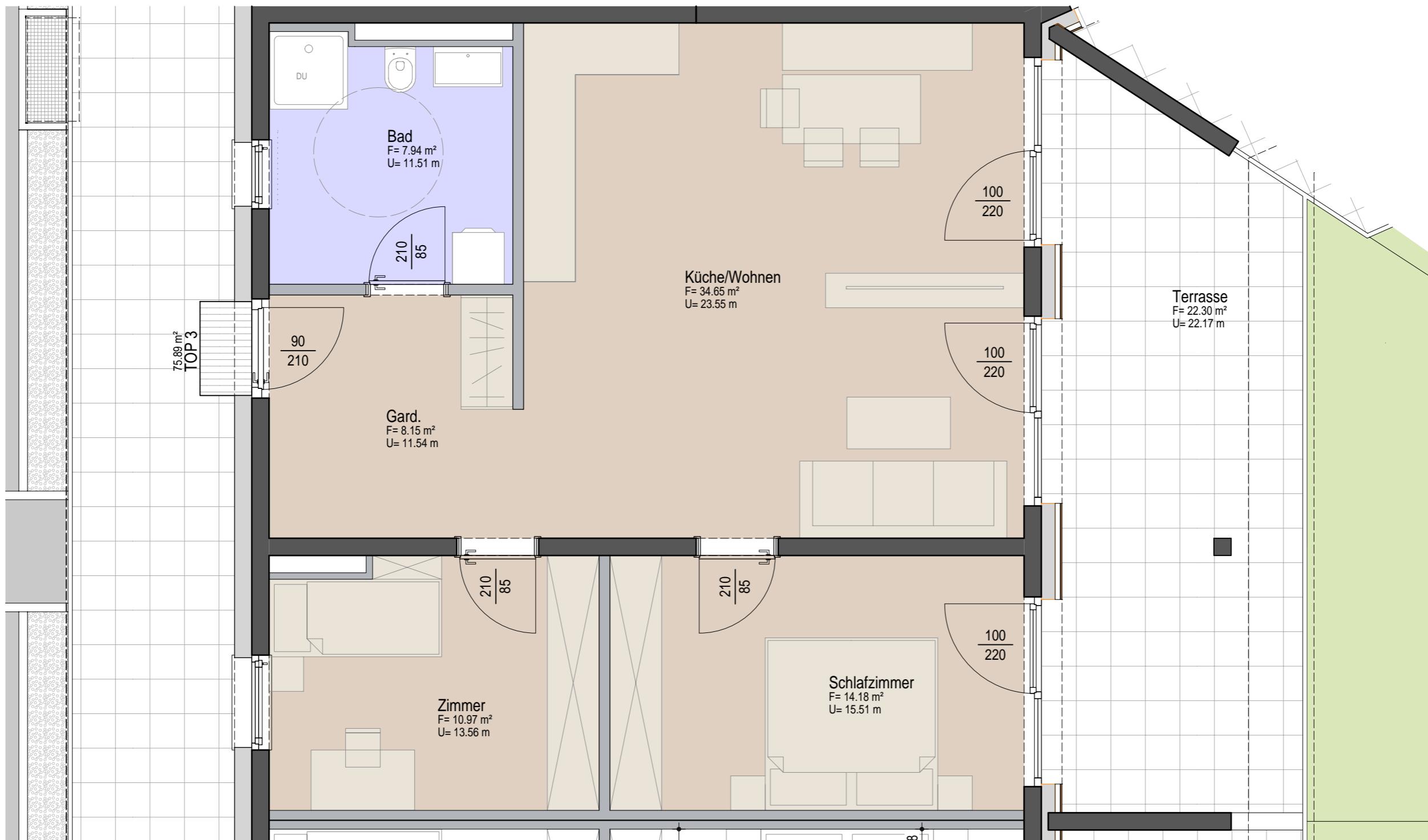
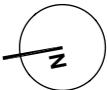
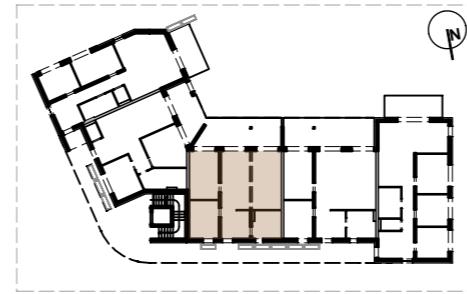
BV Zirl, Kalvarienberg

Die Plandarstellung ist vorbehaltlich statischer Änderungen bzw. Änderungen von Seiten der Haustechnik. Die Einrichtung dient der Veranschaulichung und ist nicht Vertragsbestandteil. Mehrkosten sind mit dem Wohnbauträger abzuklären und werden bei der Schlussrechnung berücksichtigt. Es wird darauf verwiesen, dass sich bei Änderungen im Außenbereich (Fenstervergrößerung) die Werte vom Energieausweis ändern können.

Bei allen angeführten Maßen handelt es sich um Rohbaumaße. Aufgrund der Verputzarbeiten bei den Beton- und Ziegelwänden, wie auch der doppelten Beplankung der Trockenbauwände inkl. Spachtelung, wie auch den Bautoleranzen gemäß Norm, verringert sich das Rohbaumaß je Wandseite um ca. 1-1,5cm.

Datum:..... Unterschrift:.....

Wohnung Top 03



Wohnanlage Zirl, Kalvarienberg

Wohnung Top 3

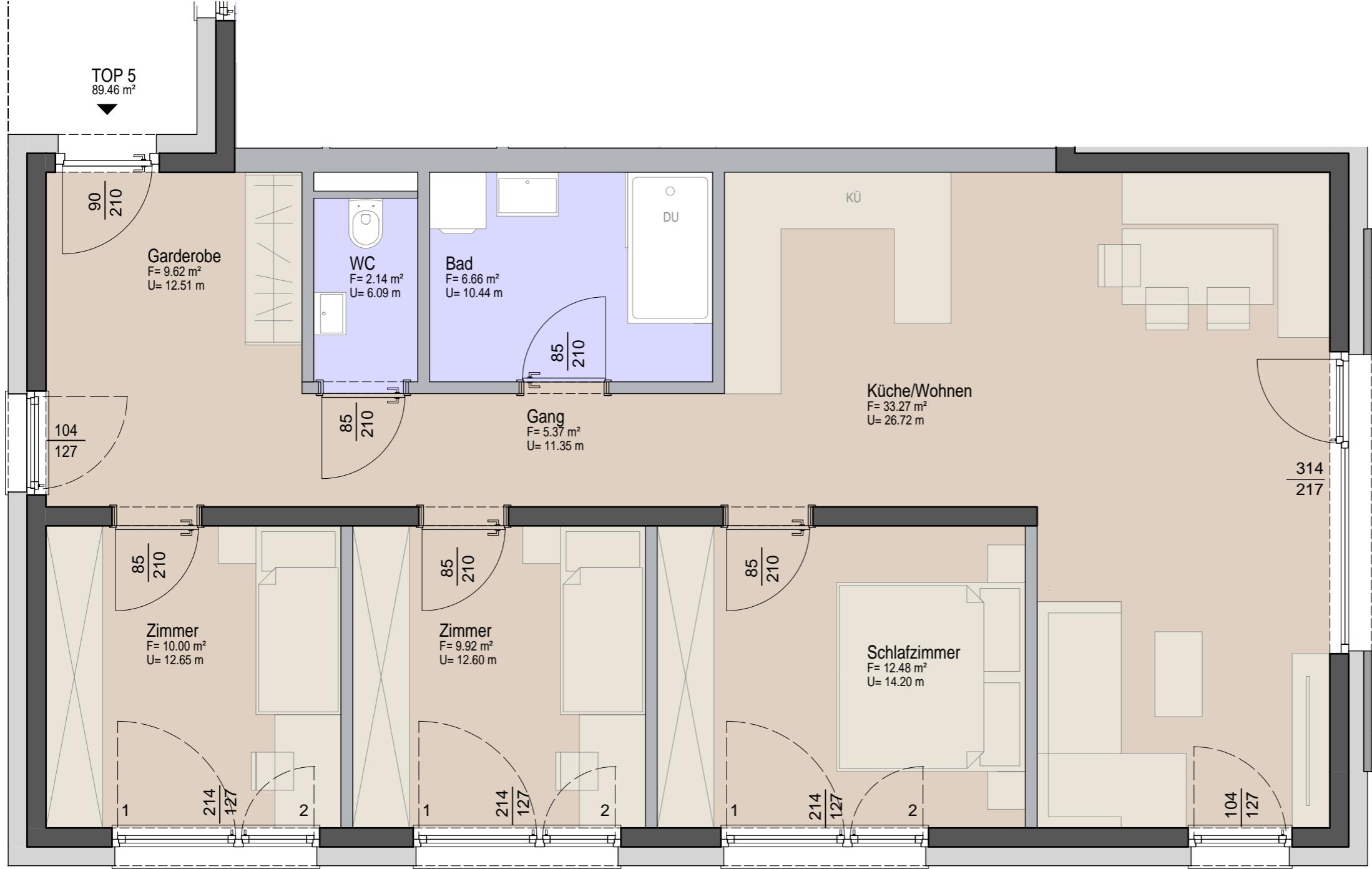
	
Wohnung Top 3 Erdgeschoss 3-Zimmer Wohnung	
DATEN	
Wohnnutzfläche	75,89 m ²
Balkon/Terrasse	22,30 m ²
Gartenanteil	50,75 m ²
PLANNINHALT	
1 Kellerabteil	
DATUM	
21.07.2025	
MASSSTAB	
M 1:50	

Die Plandarstellung ist vorbehaltlich statischer Änderungen bzw. Änderungen von Seiten der Haustechnik. Die Einrichtung dient der Veranschaulichung und ist nicht Vertragsbestandteil. Mehrkosten sind mit dem Wohnbauträger abzuklären und werden bei der Schlussrechnung berücksichtigt. Es wird darauf verwiesen, dass sich bei Änderungen im Außenbereich (Fenstervergrößerung) die Werte vom Energieausweis ändern können.

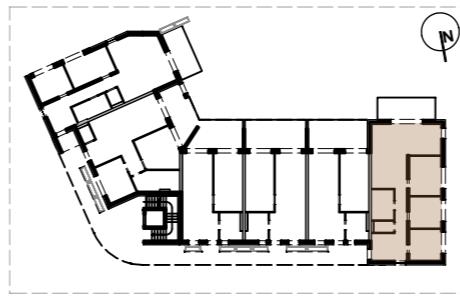
Bei allen angeführten Maßen handelt es sich um Rohbaumaße. Aufgrund der Verputzarbeiten bei den Beton- und Ziegelwänden, wie auch der doppelten Beplankung der Trockenbauwände inkl. Spachtelung, wie auch den Bautoleranzen gemäß Norm, verringert sich das Rohbaumaß je Wandseite um ca. 1-1,5cm.

Datum:.....

Unterschrift:.....



Wohnung Top 05



Wohnanlage Zirl, Kalvarienberg

Wohnung Top 5	
Erdgeschoss	4-Zimmer Wohnung
PLANDARSTELLUNG	
DATUM	21.07.2025



DATUM
21.07.2025
MASSSTAB
M 1:50

Die Plandarstellung ist vorbehaltlich statischer Änderungen bzw. Änderungen von Seiten der Haustechnik. Die Einrichtung dient der Veranschaulichung und ist nicht Vertragsbestandteil. Mehrkosten sind mit dem Wohnbauträger abzuklären und werden bei der Schlussrechnung berücksichtigt. Es wird darauf verwiesen, dass sich bei Änderungen im Außenbereich (Fenstervergrößerung) die Werte vom Energieausweis ändern können.

Bei allen angeführten Maßen handelt es sich um Rohbaumaße. Aufgrund der Verputzarbeiten bei den Beton- und Ziegelwänden, wie auch der doppelten Beplankung der Trockenbauwände inkl. Spachtelung, wie auch den Bautoleranzen gemäß Norm, verringert sich das Rohbaumaß je Wandseite um ca. 1-1,5cm.

Datum:.....

Unterschrift:.....



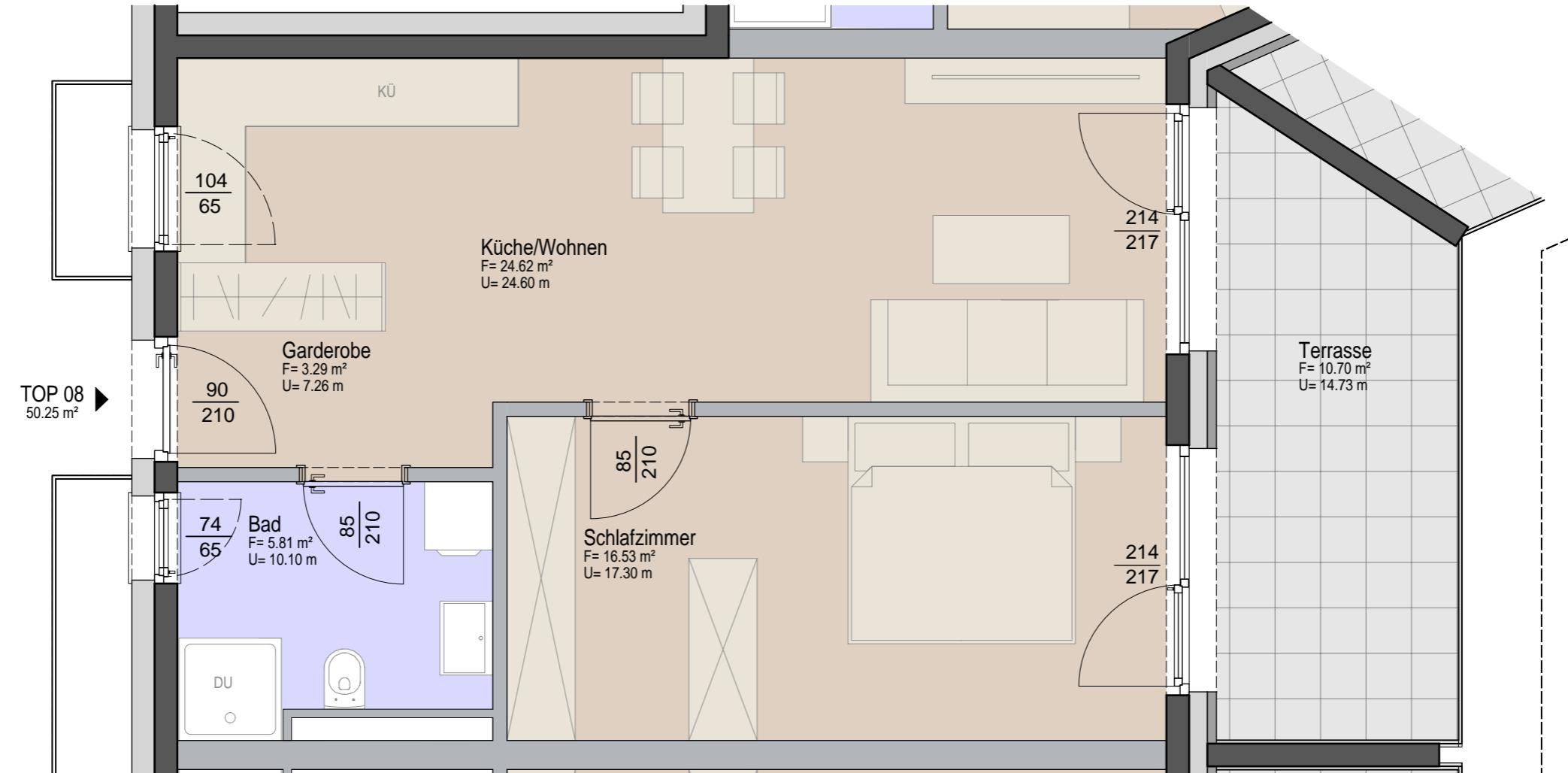
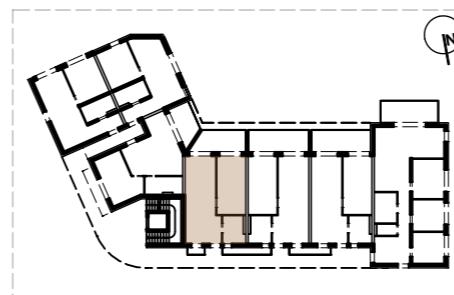
Die Plandarstellung ist vorbehaltlich statischer Änderungen bzw. Änderungen von Seiten der Haustechnik. Die Einrichtung dient der Veranschaulichung und ist nicht Vertragsbestandteil. Mehrkosten sind mit dem Wohnbauträger abzuklären und werden bei der Schlussrechnung berücksichtigt. Es wird darauf verwiesen, dass sich bei Änderungen im Außenbereich (Fenstervergrößerung) die Werte vom Energieausweis ändern können.

Bei allen angeführten Maßen handelt es sich um Rohbaumaße. Aufgrund der Verputzarbeiten bei den Beton- und Ziegelwänden, wie auch der doppelten Beplankung der Trockenbauwände inkl. Spachtelung, wie auch den Bautoleranzen gemäß Norm, verringert sich das Rohbaumaß je Wandseite um ca. 1-1,5cm.

Datum:.....

Unterschrift:.....

Wohnung Top 08



Wohnanlage Zirl, Kalvarienberg

Wohnung Top 08
1. Obergeschoss
2-Zimmer Wohnung

PLANINHALT	Wohnumfang
1 Kelleranteil	Wohnumfang Balkon/Terrasse Gartenanteil

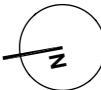


Die Plandarstellung ist vorbehaltlich statischer Änderungen bzw. Änderungen von Seiten der Haustechnik. Die Einrichtung dient der Veranschaulichung und ist nicht Vertragsbestandteil. Mehrkosten sind mit dem Wohnbauträger abzuklären und werden bei der Schlussrechnung berücksichtigt. Es wird darauf verwiesen, dass sich bei Änderungen im Außenbereich (Fenstervergrößerung) die Werte vom Energieausweis ändern können.

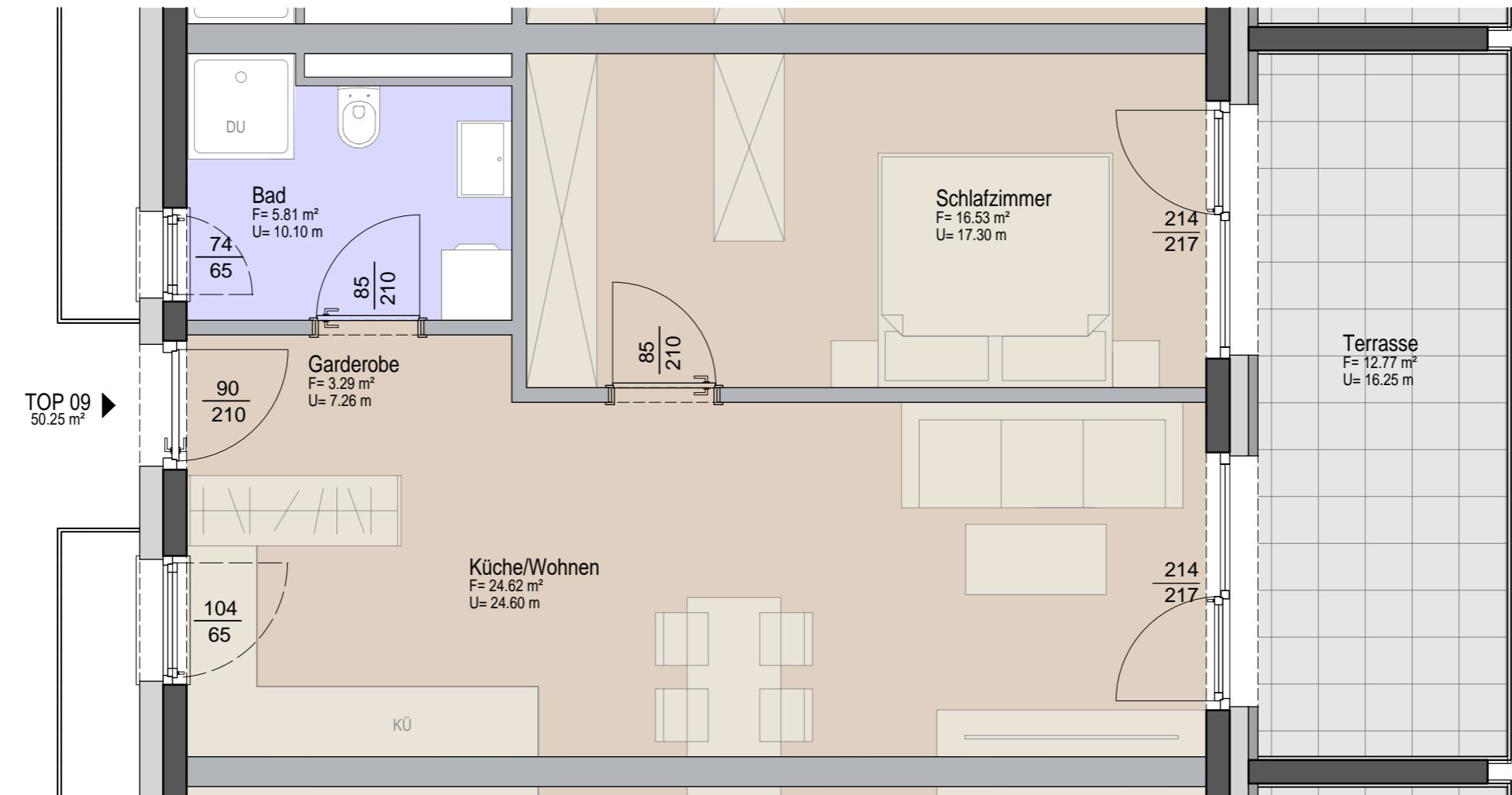
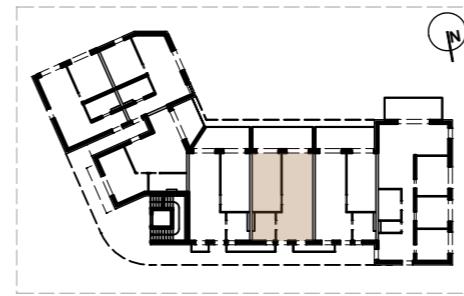
Bei allen angeführten Maßen handelt es sich um Rohbaumaße. Aufgrund der Verputzarbeiten bei den Beton- und Ziegelwänden, wie auch der doppelten Beplankung der Trockenbauwände inkl. Spachtelung, wie auch den Bautoleranzen gemäß Norm, verringert sich das Rohbaumaß je Wandseite um ca. 1-1,5cm.

Datum:.....

Unterschrift:.....



Wohnung Top 09



Wohnanlage Zirl, Kalvarienberg

Wohnung Top 09		PLANINHALT
DATUM	21.07.2025	Wohnung Top 09
MASSSTAB	M 1:50	1. Obergeschoss 2-Zimmer Wohnung
DATEN	Wohnfläche Balkon/Terrasse Gartenanteil	50.25 m² 12.77 m² Gartenanteil
IDU	BAUTRÄGER GMBH	

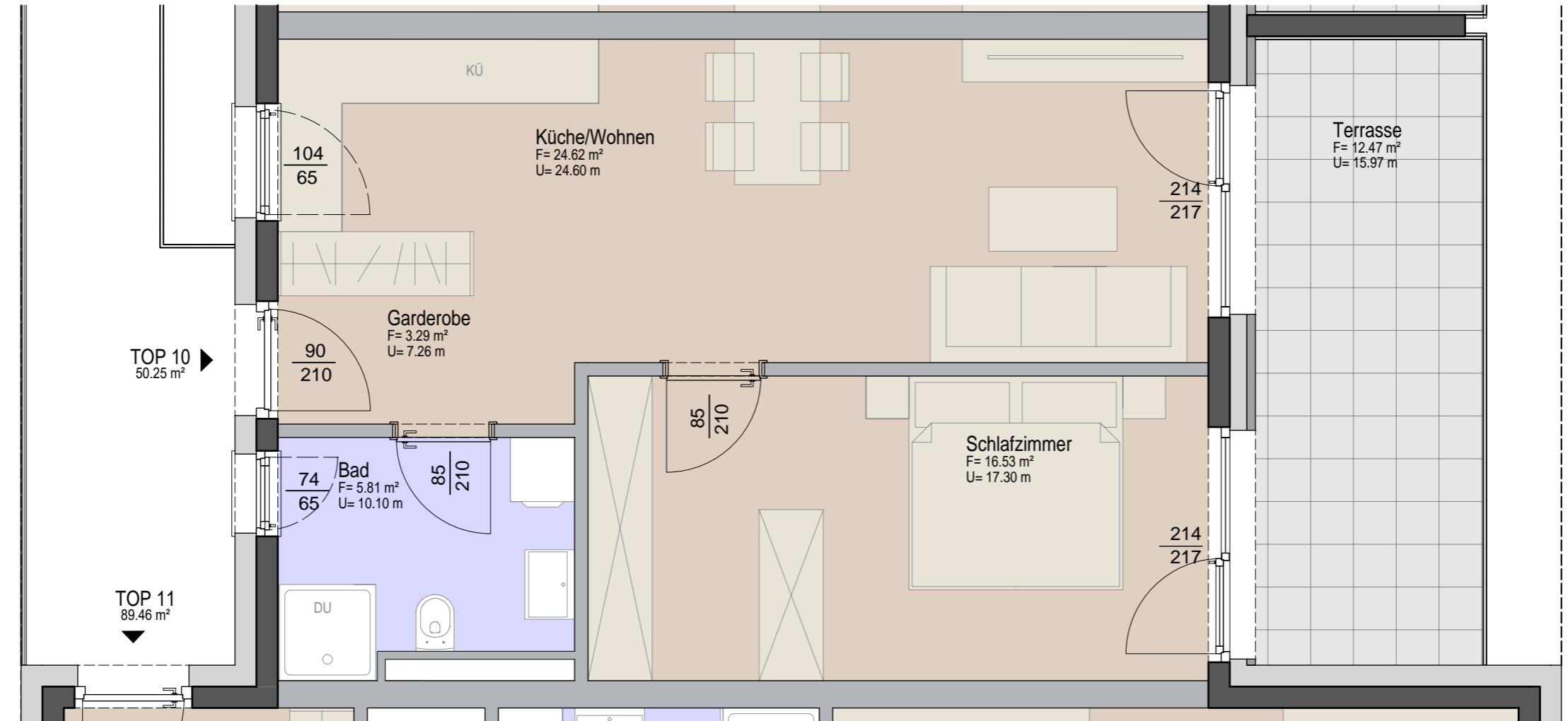
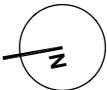
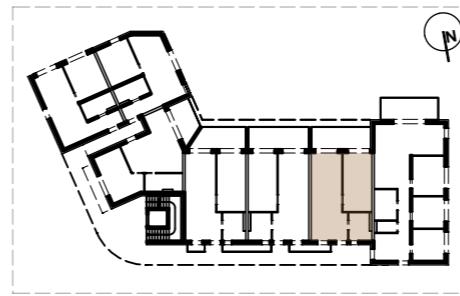
Die Plandarstellung ist vorbehaltlich statischer Änderungen bzw. Änderungen von Seiten der Haustechnik. Die Einrichtung dient der Veranschaulichung und ist nicht Vertragsbestandteil. Mehrkosten sind mit dem Wohnbauträger abzuklären und werden bei der Schlussrechnung berücksichtigt. Es wird darauf verwiesen, dass sich bei Änderungen im Außenbereich (Fenstervergrößerung) die Werte vom Energieausweis ändern können.

Bei allen angeführten Maßen handelt es sich um Rohbaumaße. Aufgrund der Verputzarbeiten bei den Beton- und Ziegelwänden, wie auch der doppelten Beplankung der Trockenbauwände inkl. Spachtelung, wie auch den Bautoleranzen gemäß Norm, verringert sich das Rohbaumaß je Wandseite um ca. 1-1,5cm.

Datum:.....

Unterschrift:.....

Wohnung Top 10



Wohnanlage Zirl, Kalvarienberg

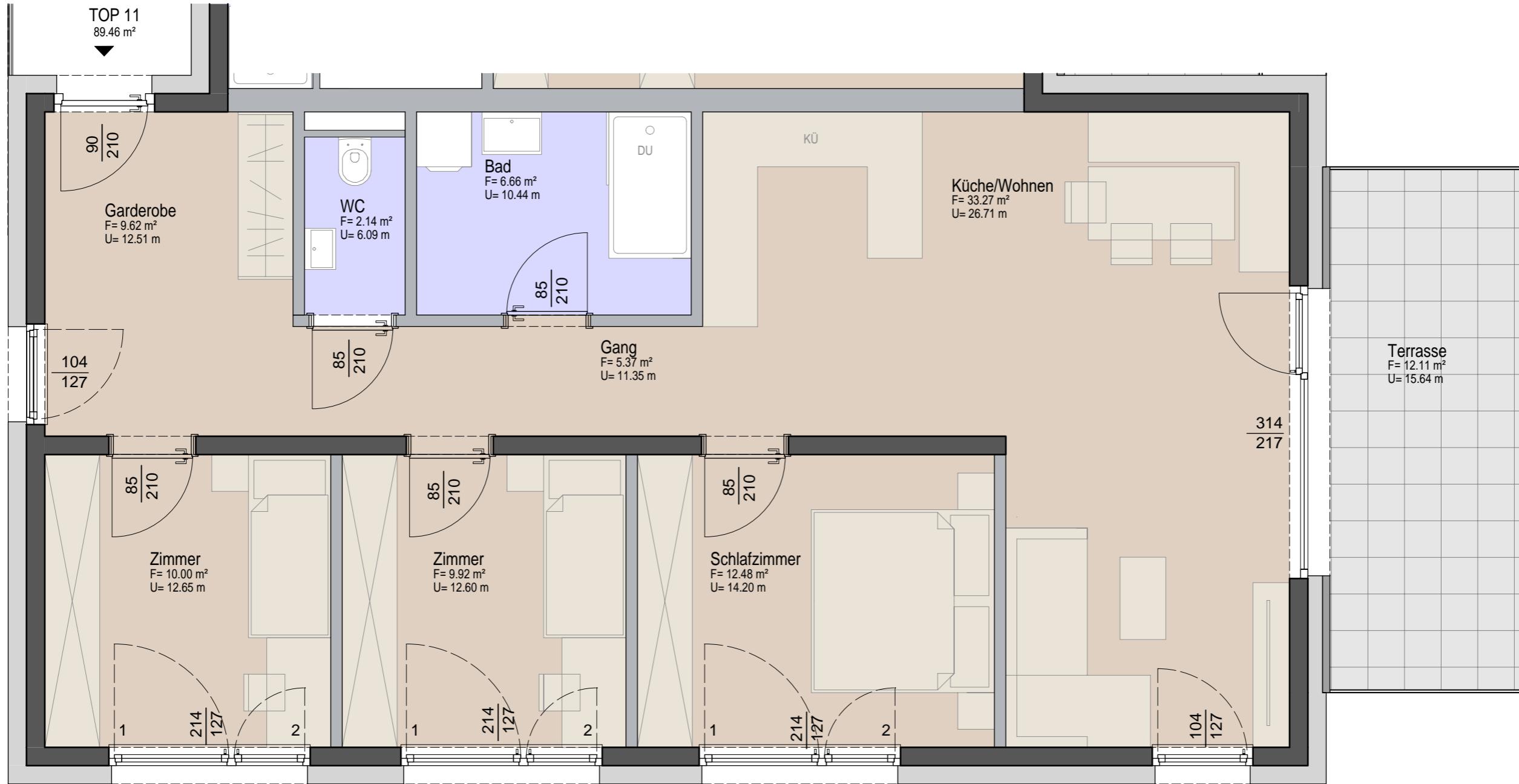
Wohnung Top 10		PLANINHALT
DATUM	21.07.2025	Obergeschoss
MASSSTAB	M 1:50	2-Zimmer Wohnung
DATEN	Wohnnutzfläche Balkon/Terrasse Gartenanteil	
	50.25 m ² 12.47 m ² Gartenanteil	
IDU	BAUTRÄGER GMBH	

Die Plandarstellung ist vorbehaltlich statischer Änderungen bzw. Änderungen von Seiten der Haustechnik. Die Einrichtung dient der Veranschaulichung und ist nicht Vertragsbestandteil. Mehrkosten sind mit dem Wohnbauträger abzuklären und werden bei der Schlussrechnung berücksichtigt. Es wird darauf verwiesen, dass sich bei Änderungen im Außenbereich (Fenstervergrößerung) die Werte vom Energieausweis ändern können.

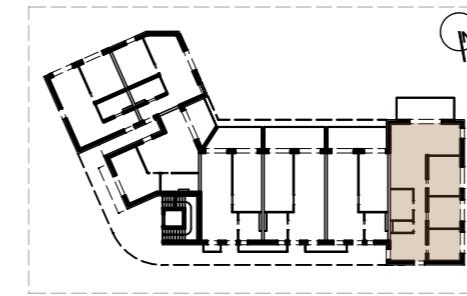
Bei allen angeführten Maßen handelt es sich um Rohbaumaße. Aufgrund der Verputzarbeiten bei den Beton- und Ziegelwänden, wie auch der doppelten Beplankung der Trockenbauwände inkl. Spachtelung, wie auch den Bautoleranzen gemäß Norm, verringert sich das Rohbaumaß je Wandseite um ca. 1-1,5cm.

Datum:.....

Unterschrift:.....



Wohnung Top 11



Wohnanlage Zirl, Kalvarienberg

Wohnung Top 11
1. Obergeschoß
4-Zimmer Wohnung

PLANINHALT	Wohnnutzfläche	89.46 m ²
1 Kellerabteil	Balkon/Terrasse	12.11 m ²
Gartenanteil	Gartenanteil	



DATUM 21.07.2025
MASSSTAB M 1:50

Bau- und Ausstattungs- beschreibung

BV Zirl, Kalvarienberg

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG freifinanzierte Wohnungen

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

I. Allgemeine Beschreibung

In der Marktgemeinde Zirl, zentrumsnah und in einer der schönsten Lagen, errichtet die *IDU Bauträger GmbH* auf dem Gst. Nr. 1543/2 eine Wohnanlage mit 15 Eigentumswohnungen nach Maßgabe der Einreichpläne des Planungsbüros *Baupuls, GF Patrick Weber*. Das Bauvorhaben wird gemäß dem Bebauungsplan der Marktgemeinde Zirl, dem Baubescheid vom 07.11.2024 / 17.07.2025 und den dazugehörigen Einreichplänen vom 12.06.2024 / 27.06.2025 errichtet.

BAUVORHABEN: Neubau -
Wohnanlage Kalvarienberg

STANDORT: Zirl, Kalvarienbergstraße

IDU Bauträger GmbH

Firmenbuchnummer: 485679i

ERWERB erfolgt DIREKT vom BAUTRÄGER.

Keine Maklerkosten.

Nebenkosten betragen nur zwischen 5,75% und 6,75%

Es wurde vom des Planungsbüro *Baupuls, GF Patrick Weber* ein Planungskonzept entwickelt, das auf Grund der optimalen Ausrichtung die perfekte Besonnung aller Wohneinheiten gewährleistet. Sämtliche Wohneinheiten erhalten als Freiflächen Terrassen oder Balkone. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss erhalten vorgelagert einen Eigengarten. Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit großzügigen Abstellplätzen für KFZ's. Ebenfalls im Untergeschoss befinden sich die Technikräume für Heizung, Wasser und Elektro, sowie der Müllraum, die Abstellfläche für Fahrräder, der Hausmeisterraum und die Kellerabteile der einzelnen Wohneinheiten. Sämtliche nähere Details wie Größe der Wohnungen, Ausrichtung, Zubehörfächen, allgemeine Flächen, Variantengrundrisse, etc. sind aus den vorliegenden Verkaufsunterlagen und den beiliegenden Grundrissplänen ersichtlich.

Angebote

Von 2-Zimmerwohnungen ab 45m² bis 4-Zimmerwohnungen bis 93m² alles möglich.

II. Ver- und Entsorgung der gesamten Liegenschaft

- Strom: TIWAG
- Wasser: Marktgemeinde Zirl
- Kanal: Marktgemeinde Zirl
- Müll: Marktgemeinde Zirl
- Heizung/Warmwasser: Luftwärmepumpe
- Telefon/Internet: Leerverrohrung für Kabelfernsehen und Telekom - die Grabungsarbeiten auf eigenem Grund werden vom Bauträger durchgeführt. Die Anschlussarbeiten an das öffentliche Netz sind nicht Vertragsbestandteil und nicht im Kaufpreis enthalten.

III. Baubeschreibung

III.I. Fundamentierung

Streifenfundament Tiefgarage bzw. Betonplatte im Kellerabteil- und Technikbereich gemäß statischer Berechnung/Vorgabe; integrierte Einzelfundamente unter Säulen, Dimensionierung nach statischer Berechnung/Vorgabe.

III.II. Kellermauerwerk/Tiefgarage

D = 20-30 cm für Außenwände Beton gemäß statischer Berechnung/Vorgabe

D = 18 cm für Innenwände; Schalungsklasse 2

Säulen und Unterzüge gemäß statischer Berechnung/Vorgabe.

III.II.I. Dämmung Mauerwerk außen gegen Erdreich

Wärmedämmung der Wände gegen das Erdreich mit XPS 5 cm. Als Schutz für die Wärmedämmung und dem Mauerwerk wird in diesem Bereich eine Noppenmatte vollflächig aufgebracht.

III.III. Geschossdecken

D = ca. 20 cm über Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss und Dachgeschoss als Stahlbeton massiv oder Elementdecken mit Aufbeton gemäß statischer Berechnung/Vorgabe. Die Vordächer und Balkone werden mit Isokörben wärmetechnisch von den Geschossdecken getrennt.

III.IV. Fußbodenkonstruktion

a) Fußbodenkonstruktion über KG = Betonboden EG

Splittschüttung gebunden, Trittschalldämmung, Randdämmstreifen, EPS-Wärmedämmplatten, schwimmender Estrich. Thermische Ausführung erfolgt gemäß den Energiekennzahlen des Energieausweises vom 14.05.2025.

b) Trittschalldämmung über EG =Betonboden OG

Schüttung gebunden, Trittschalldämmung, Randdämmstreifen, Estrich schwimmend verlegt.

c) Trittschalldämmung über OG = Betonboden DG

Dämmung XPS, Schüttung gebunden, Trittschalldämmung, Randdämmstreifen, Estrich schwimmend verlegt.

III.V. Außenmauerwerk

Außenmauerwerk gemäß statischen Vorgaben und Berechnung - 18 - 20 cm Betonwand; Vollwärmeschutz außen - Fassadendämmplatten und Edelputz-Körnung 2 mm. Thermische Ausführung erfolgt gemäß den Energiekennzahlen des Energieausweises vom 14.05.2025.

III.VI. Zwischenwände/Wohnungstrennwände

- a) **Zwischenwände:** D = 10 cm bis 12,5 cm, Trockenbau-Ständerwände z.B. Rigips, Knauf, etc.; doppelt beplankt; gespachtelt und gemalen.
- b) **Tragende Innenwände:** Gemäß statischer Vorgaben und Berechnung; D = 18 bis 20 cm Betonwand; Zement - Kalkputz geschnitten in den Nassräumen, in den übrigen Räumen Kalk - Gipsputz 10 mm verrieben.
- c) **Wohnungstrennwände:** Um eine optimale schalltechnische Lösung zu gewährleisten, werden die Wohnungstrennwände entweder in Beton mit ca. 18 - 20 cm Wandstärke und einer Trockenbau-Vorsatzschalung von ca. 7,5 cm ausgeführt (statisch erforderlich) oder als Trockenbauwand mit 22,5cm Stärke ausgeführt.

WICHTIG! In Wohnungstrennwänden und Vorsatzschalungen dürfen keine Sanitär- und Heizungsinstallationen eingestemmt bzw. eingelegt werden.

III.VII. Treppenanlage allgemein

Allgemeine Treppe vom KG bis DG in Ortbeton

III.VIII. Dachstuhl/Dacheindeckung

Decke betoniert, als Stahlbeton massiv, bituminöse Abdichtung (Feuchtigkeitsisolierung) und Wärmedämmung im Mittel 20cm mit Gefälle. Ausführung erfolgt mit 2-fach geflammter Bitumenbahnen und Kiesschüttung 16/32. Thermische Ausführung erfolgt gemäß den Energiekennzahlen des Energieausweises vom 14.05.2025.

Dachuntersicht: Innenraum gespachtelt und gemalen

III.IX. Spenglerarbeiten

Colorblech RAL 8019 oder gleichwertiges für Dachrinnen mit Regenrohren, Attikaverblechungen, Kamineinfassungen, usw.

III.X. Schlosserarbeiten

Edelstahlhandlauf für Geländer auf Balkone und Handläufe im allgemeinen Treppenhaus

Rahmen-/Stahlkonstruktion entweder Edelstahl natur oder feuerverzinkt und pulverbeschichtet mit RAL 8019; Füllung mit Streckmetall oder Lochblech farblich an Rahmenkonstruktion RAL 8019 angepasst.

III.XI. Fenster- und Außentüren

Kunststoffkonstruktion ohne Blindstock. Farbe weiß; Dreh-, Drehkipp oder Fixteile laut Ausführungsplan. Im Wohnzimmerbereich erfolgt die Ausführung mit einem zweiteiligen Hebe-Schiebeelement. Thermische Ausführung erfolgt gemäß den Energiekennzahlen des Energieausweises vom 14.05.2025 (dreifach-Isolierverglasung U-Wert 0,5 W/m²K), ab einer Breite von 120 cm (Rohbaumaß) werden die Fensterelemente zweiflügelig bzw zwei- oder mehrteilig ausgeführt (ausgenommen Wohnzimmer-Hebe-Schiebelement). Bei Fensterelementen, welche die Parapethöhe von 90 cm unterschreiten, wird für die

Absturzsicherung der untere Teilbereich des Fensters (Höhe ca. 100 cm) als Fixteil ausgeführt. Als Sonderwunsch besteht bei diesen Elementen die Möglichkeit, ein Fenster-Türelement, mit Dreh-, Drehkippfunktion und Geländeabsicherung ausführen zu lassen. Schalldämmmaß entsprechend den geltenden Vorschriften. Fensterbank innen weiß. Außenfensterbank entweder Alu Natur oder Colorblech RAL 8019.

III.XII. Heizungsanlage

Luft/Wasserwärmepumpe kombiniert mit Photovoltaikanlage. Beheizung der Wohneinheiten mittels Fußbodenheizung; zentraler Fußbodenheizungsverteilerkasten in jeder Wohneinheit. Ein Raumthermostat im Küchen-/Wohnen-Bereich. Mechanisch (händisch) Regelung in den sonstigen Räumlichkeiten der Wohneinheit; Verbrauch wird über Durchflussmengenzähler ermittelt.

III.XIII. Warmwasser

Zentrale Warmwasseraufbereitung über Wasser/Wasserwärmepumpe. Zur Warmwassererzeugung wird im Technikraum ein Pufferspeicher mit Frischwassermodul ausgeführt. Die Größe des Pufferspeichers wird nach den Berechnungen/Vorgaben des Sanitärplaners ausgeführt.

III.XIV. Nasseinheiten

WC und/oder Bäder können bei Ausführung eines Fensters, direkt ins Freie entlüftet werden. Innenliegende Bäder und/oder WC's werden gemäß dem Pkt. III.XV. mechanisch entlüftet.

III.XV. Abluftlüftungsventilator

Bei allen Wohnungen in den Bädern wird ein Abluftlüftungsventilator, welcher mit einem Feuchtigkeitssensor ausgestattet ist, eingebaut. Die Entlüftung erfolgt über Dach. Weiters werden Nachstromelemente mit Thermostatsteuerung in jedem Raum (Zimmer, Kochen/Essen/Wohnen) oben an der Außenwand ausgeführt. Stufenlos auf die Außentemperatur regelbar.

III.XVI. Dachterrasse

Dachterrasse: Umkehrdach oder Warmdach, Wärmedämmung im Mittel 18 cm; Thermische Ausführung erfolgt gemäß den Energiekennzahlen des Energieausweises vom 14.05.2025.

Belag: Feinsteinzeug 60 x 60 x 2cm in Kiesbett verlegt

III.XVII. Lift

Lift vom UG bis DG. Ausführung gemäß OIB-Richtlinien.

III.XVIII. Entfeuchtung Kellerabteile

Ausführung eines Adsorptionsgerätes (Trockner) im UG-Kellerbereich bei den Kellerabteilen, um einer Kondensatbildung und einer überhöhten Feuchtigkeit vorzubeugen.

IV. Ausstattungsbeschreibung

IV.I. Sanitäreinrichtung

a) Bad:

1 Waschtischsanlage, weiß, *V & B Subway 3.0* 80/47 cm mit Einhebelmischer verchromt

1 Waschmaschinenanschluss

Innenliegende Bäder ohne Fenster werden mechanisch gemäß Pkt. III.XV. ins Freie entlüftet (Lüftungsventilator).

2-Zimmerwohnungen

1 Duschtasse in Acryl, weiß 90 x 90 cm x 3 cm, Aufputzarmatur, Brausebatterie (Schubstange) und Einhebelmischer verchromt. Ausführung ohne Duschwand.

3-Zimmerwohnungen (Wahlmöglichkeit)

1 Einbaubadewanne in Acryl, weiß 70/175 cm mit Wannenträger, Aufputzarmatur, Wannenfüll- und Brausebatterie (Schubstange), Einhebelmischer verchromt.

ODER

1 Duschtasse in Acryl. Ausführung wie bei 2-Zimmerwohnung.

4- und 5-Zimmerwohnungen

1 Einbaubadewanne in Acryl, weiß 70/175 cm mit Wannenträger, Aufputzarmatur, Wannenfüll- und Brausebatterie (Schubstange), Einhebelmischer verchromt.

UND

1 Duschtasse in Acryl. Ausführung wie bei 2-Zimmerwohnung.

b) WC:

1 Klosettanlage, wandhängend, spülrandlos und Soft-Close Deckel, weiß mit versenktem Spülkasten. Innenliegende WC's werden mechanisch gemäß Pkt. III.XV. ins Freie entlüftet (Lüftungsventilator).

c) Küche:

Anschlüsse für Spülbecken und Geschirrspüler.

d) Wasseranschluss im Freien:

Bei den Wohneinheiten im EG und DG, wird ein Kaltwasseranschluss im Bereich der Terrasse/Wandanschluss-Whg ausgeführt.

e) Warmwasser:

Die Warmwasseraufbereitung im Bad und Küche* erfolgt über eine zentrale Warmwasseraufbereitung im Technikraum, welche über die Luftwärmepumpe erwärmt wird.

* Die Ausführung erfolgt nach Berechnungen/Vorgaben des Sanitärplaners. Bei Überlänge der Leitungen wird in der Küche die Warmwasseraufbereitung dezentral ausgeführt. d.h. Sie erhalten gemäß Pkt. IV.II.d eine Steckdose für einen Untertischboiler ausgeführt. Der Untertischboiler ist nicht Vertragsgegenstand.

f) allgemeiner Wasseranschluss:

Im Technikbereich oder Hausmeisterraum wird ein allgemeiner Wasseranschluss mit einem Edelstahlbecken ausgeführt.

g) Heizungs- und Wasserleitungen:

Sämtliche Heizungs- und Wasserleitungen (Zu- und Abflussleitungen), wie auch der Kanal werden (nicht in Wohnräumen) in Aufputz gemäß Vorgaben des Sanitärplaners gelegt. Die Leitungen wie auch der Kanal verlaufen zum Teil auch in den Bereichen der im Wohnungseigentum stehenden Kellerabteile im Untergeschoss und Tiefgaragenplätze.

IV.II. Elektroeinrichtung

Schwachstrominstallationen:

Die Elektroausstattung umfasst eine Anzahl von Decken- und Wandauslässen, Steckdosen und Schaltern. Klingelanlage, Telefonauslassdose, Rohrinstallation für Radio/TV, Wohnungssicherungskasten. Sämtliche Leitungen in den Wohnungen werden in Unterputz ausgeführt. Sämtliche Leitungen im Kellergeschoss, Tiefgarage, allgemeinen Teile wie Müll- und Fahrradbereich etc. werden in Aufputz ausgeführt.

a) Garderobe/Gang:

2-Zimmerwohnungen

1 Deckenauslass, 1 Ausschalter, 1 Steckdose

3- und 4-Zimmerwohnungen

2 Deckenauslässe, 1 Wechselschalter**, 1 Steckdose

b) WC: (wenn getrennt vom Bad)

1 Deckenauslass, 1 Ausschalter

c) Abstellraum: (wenn vorhanden)

1 Deckenauslass, 1 Ausschalter, 1 Steckdose

d) Küchenbereich:

1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 2 Ausschalter, 3 Steckdosen im Arbeitsplattenbereich, je 1 Geräteanschluss für E-Herd, Geschirrspüler, Kühlelement und Dunstabzug.

e) Wohnen-Essen:

1 Deckenauslass, 1 Ausschalter, 4 Steckdosen, 1 Steckdose für Stehleuchte, 1 Antennensteckdose, 1 Internetanschluss

f) Bad/WC:

1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 2 Ausschalter, 2 Steckdosen, 1 Steckdose für Waschmaschine.

g) Schlafzimmer - Eltern:

je 1 Deckenauslass, 1 Wechselschalter**, 3 Steckdosen.

h) Schlafzimmer - Kind:

je 1 Deckenauslass, 1 Ausschalter, 2 Steckdosen.

i) Terrasse - EG + DG:

1 Wandauslass; 1 Ausschalter, 1 Steckdose (Feuchtraumausführung)

j) Balkon - OG:

1 Wandauslass; 1 Ausschalter, 1 Steckdose (Feuchtraumausführung)

k) Eingangs- / Zugangsbereich zu den Wohneinheiten (Stiegenhaus allgemein):

Wand- und Deckenauslässe mit Bewegungsmelder oder Ausschalter und Beleuchtungskörper

l) allgemeine Zugangsbereiche, allgemeiner Keller, Fahrrad, Tiefgarage, etc.:

Wand- und Deckenauslässe mit Bewegungsmelder oder Ausschalter und Beleuchtungskörper nach Bedarf

m) Technik-/Elektroraum:

Wand- oder Deckenauslass mit Ausschalter und Beleuchtungskörper nach Bedarf und eine allgemeine Steckdose V220.

Sicherungskasten mit Stromzählern lt. Vorschriften des Energieversorgungsunternehmens.

** Wechselschalter besteht aus zwei Schaltern, die mit dem gleichen Schaltkreis verbunden sind.

*** Ausführung erfolgt nur, wenn gemäß Vorgaben des Sanitärplaners der Anschluss der Küche an die zentrale Warmwasseraufbereitung nicht möglich ist.

IV.III. Türen

a) Wohnungseingangstüre:

Pfostenstock, Türblatt Oberfläche innen und außen - Resopal-Platte (anthrazit) mit Doppelfalz und Anschlag 3cm unten, Innen-Drücker, Außen-Drücker, Blindstock.

b) Innentüre:

Holzfutterstock mit Röhrenspantürblatt, Oberfläche weiß, Ausführung als Streiftüre. Drücker in Edelstahl - 2 Modelle zur Auswahl.

IV.IV. Bodenbeläge

a) Garderobe/Gang/Küche:

Bodenfliesen, 30 x 60cm in 2 verschiedenen Farben mit Sockelleisten aus den Bodenfliesen herausgeschnitten. Fugenfarbe passend zu den Fliesen.
ODER

Fertigparkett wie z. Bsp. *BAUWERK* Eiche monopark matt vollflächig verklebt und fußbodenheizungstauglich inkl. Randleisten verlegt. Es wird dieses Produkt oder Gleichwertiges herangezogen und verwendet.

b) Bad/WC:

Bodenfliesen, 30 x 60cm in 2 verschiedenen Farben mit Sockelleisten aus den Bodenfliesen herausgeschnitten. Fugenfarbe passend zu den Fliesen.

Wandfliesen 30 x 60cm in 2 verschiedenen Farben. Gütekasse I, im Bad raumhoch. Im WC hinter WC-Schale auf ca. 1,50 verfliesst ansonsten mit Sockelleiste. Restliche Wände werden gespachtelt und gemalen, Fugenfarbe passend zu den Fliesen.

c) Schlafzimmer:

Fertigparkett wie z. Bsp. *BAUWERK* Eiche monopark matt vollflächig verklebt und fußbodenheizungstauglich inkl. Randleisten verlegt. Es wird dieses Produkt oder Gleichwertiges herangezogen und verwendet.

d) Wohnzimmer:

Fertigparkett wie z. Bsp. *BAUWERK* Eiche monopark matt vollflächig verklebt und fußbodenheizungstauglich inkl. Randleisten verlegt. Es wird dieses Produkt oder Gleichwertiges herangezogen und verwendet.

e) Terrassen - EG:

Betonplatten grau ca. 40 x 40cm oder 50 x 50cm in Splittbett verlegt.

f) Terrassen - DG:

Feinsteinzeug ca. 60 x 60cm x 2cm in Splittbett verlegt.

g) Balkone OG:

Terrassendielen Holz Thermokiefer; Unterkonstruktion Holzbalken auf Balkenlager Kunststoff

h) Treppenanlage - KG - DG:

Betoniert. Oberfläche verfliesst

IV.V. Malerarbeiten

- ✓ Sämtliche Beton-Innenwände in den Wohnungen werden verputzt und mit einer Innendispersionsfarbe weiß, 2-fach gemalen ausgeführt.
- ✓ Die Betondecken werden gespachtelt und weiß gemalen.
- ✓ Sämtliche Trockenbauinnenwände in den Wohnungen werden gespachtelt und mit einer Innendispersionsfarbe weiß 2-fach gemalen ausgeführt. Betonwände und Betondecken in nicht bewohnten Räumen bleiben ungemalt (z.B. Kellerabteile, Tiefgarage, Fahrradraum, Technikräume, Müllraum etc.). Sämtliche Betonwände und Betondecken im Außenbereich bleiben unverputzt natur wie z.B. Treppenaufgänge, Balkonuntersicht etc..

INFO! Die verputzten Wände weisen eine andere Oberflächenstruktur als die gespachtelten Wände auf.

IV. VI. Außenbereiche

Die Zufahrt zu der Tiefgarage, die Abstellplätze im Freien und die Zufahrt zu den Stellplätzen werden gemäß Außenanlagenplan ausgeführt.

Die Tiefgarage, der Müllraum und die Einfahrt der Tiefgarage wird asphaltiert. Der Technikraum, der ELO-Raum, der Hausmeisterraum und deren Zugangsbereiche, die Kellerabteile, der Zugangsbereich zu den Abteilen und der Fahrradbereich wird der Beton glatt abgezogen und beschichtet.

Die übrigen Freiflächen werden mit dem vorhandenen Mutterboden wieder aufgefüllt und anplaniert. Das Einsäen des Rasens ist nicht inkludiert und ist von jedem Eigentümer selbst durchzuführen. Wie die Erfahrung gezeigt hat, ist vor allem vor dem bzw. beim Übersiedeln keine Zeit für eine ordnungsgemäße Rasenpflege, so dass es ständig zu Erdverkrustungen, Unkrautwachstum, Löchern etc. führt. Sinnvoll ist daher, dass nach erfolgter Übersiedelung jeder Eigentümer selbst seinen Garten einsät und bearbeitet. Holen Sie sich dazu Tipps von Ihrem Gärtner und lassen Sie sich dazu beraten. Um einen schönen Rasen zu erhalten, ist richtige Pflege und viel Geduld notwendig.

Die thermische Ausführung des Bauvorhabens erfolgt nach den Energiekennzahlen des vorliegenden *Energieausweises* vom 14.05.2025.

Sonderwünsche und Sonstiges

Die Firma *IDU Bauträger GmbH* ermöglicht jedem Wohnungskäufer individuelle Änderungswünsche für Raumaufteilung und Zwischenwände, soweit durch die Umplanung keine statischen, schall-, wärme- oder sanitärtechnischen Probleme auftreten. Für den einmaligen Planungsmehraufwand bis 2 Stunden entstehen dem Kunden keine Kosten.

Alle eventuell von den Erwerbern gewünschten Leistungen, welche über die Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehen, gelten als Sonderwünsche. Diese sind nicht Gegenstand dieser Bau- und Ausstattung und des dazugehörigen Kaufvertrages. Sonderwünsche bedürfen der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung des Bauträgers im Rahmen einer gesonderten Vereinbarung. Bis zur erfolgten Übergabe können Sonderwünsche nur durch den Bauträger ausgeführt werden und dieser ist vom Käufer zu beauftragen. Jedenfalls sind durch die Ausführung solcher Sonderwünsche sämtliche Bauvorschriften, insbesondere auch hinsichtlich Schall- und Wärmeschutzes, einzuhalten. Überdies darf die Abwicklung der Bauarbeiten in keiner Weise behindert werden.

Bei Beauftragung und Annahme durch den Bauträger für die Ausführung von Sonderwünschen besteht eine Gewährleistung bzw. Haftung des Bauträgers gegenüber dem Käufer. Dies gilt selbstverständlich nur für Sonderwünsche, die der Bauträger selbst ausführt oder ausführen lässt. Allfällige Kosten solcher, vom Bauträger im Namen des Käufers beauftragter, beaufsichtigter und ausgeführter Sonderwünsche, sind nicht vom garantierten Fixpreis mit umfasst, sondern hierfür ist der Werklohn jeweils gesondert zu vereinbaren und vom Erwerber/Käufer nach Vereinbarung gesondert zu entrichten.

Sonderwünsche für Ausstattungsänderungen müssen vom Wohnungskäufer direkt mit dem vom Bauträger beauftragten Unternehmen abgeklärt werden. Die Abrechnung Mehrkosten / Minderleistungen erfolgt zwischen Wohnungskäufer und dem Bauträger.

Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre ab dem Tage der Übergabe der Wohneinheit und der gemeinsamen Teile der Liegenschaft (laut Übergabeprotokoll).

Die planliche Darstellung der Wohnungseinrichtung in den Wohnungsgrundrissen ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil des Kaufvertrages und dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen, die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt dienen bzw. von der Behörde vorgeschrieben werden, bleiben vorbehalten.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht den geltenden Vorschriften.

Änderungen durch den Bauträger in der Ausstattung und Bauausführung werden **nur** nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 Ziff. 3 KSchG, **weil geringfügig, sachlich gerechtfertigt und dem Konsumenten zumutbar**, vorgenommen. Abweichungen werden bis +/- 3 % (§ 3 Abs. 2 Ziff 1 WEG idF. 3. WÄG [Wohnungseigentumsgesetz 1975 in der Fassung des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes]) beiderseits toleriert.

Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind der Baubescheid, die darin erwähnte Tiroler Bauordnung, (TBO), die Technischen Bauvorschriften (TBV) samt Nebengesetzen, den dazugehörigen Verordnungen und den genehmigten Plänen.

BAUBEGINN: Sommer 2025

BAUFERTIGSTELLUNG / ÜBERGABE: Sommer/Herbst 2026 (schlüsselfertig)

ANMERKUNG FÜR DEN ANWENDER:

Vertragsbestimmungen sind grundsätzlich im Kaufvertrag geregelt. Zur Konkretisierung werden diese zum Teil in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführt.

Sollten für die Beheizung von Räumlichkeiten verschiedene Systeme (Radiatoren und Fußbodenheizung) Verwendung finden, ist von Seiten der Hausverwaltung unbedingt auf die Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes Bedacht zu nehmen.

Allgemeine Hinweise:

a) Endreinigung:

Vor Übergabe des Bauvorhabens wird ein Reinigungsunternehmen mit der Grobreinigung beauftragt (Kosten im Fixpreis enthalten). Eine Feinreinigung der Wohnung erfolgt nicht.

b) Austrocknung des Bauvorhabens:

Die Austrocknungszeit des Bauvorhabens beträgt ca. 3 Jahre.

Zur Vermeidung von Baufeuchtigkeitsschäden und Folgeschäden (auch an Einrichtungsgegenständen) sind während der Austrocknungszeit folgende Maßnahmen zu beachten:

- (1) Möbel sollen mindestens 10 cm von der Wand entfernt sein. Bei Einbauküchen und dergleichen ist für ausreichende Hinterlüftung zu sorgen.
- (2) Während der Heizperiode ist in regelmäßigen Abständen mindestens 3-mal am Tage mit Durchzug jeweils ca. 5 Minuten zu lüften.
- (3) Außerhalb der Heizperiode sind Fenster längere Zeit zu öffnen.
- (4) Mauerecken nicht mit Vorhängen und dergleichen überdecken.
- (5) Bad und Küche wegen des hohen Feuchtigkeitsanfalles öfter durchlüften.
- (6) Während der Austrocknungszeit Wände nicht tapetieren und nur geeignete Farben zum Malen der Wände verwenden.
- (7) Trocknen Sie keine Wäsche in den Wohnräumen.
- (8) Verzichten Sie während der Austrocknungszeit auf übermäßigen Blumenschmuck (z. B. Hydrokultur-bepflanzungen) und/oder Zierspringbrunnen.
- (9) Verwenden Sie während der Austrocknungszeit keine Luftbefeuchtungsgeräte.
- (10) Tritt oberflächlich wachsender Schwarzschilderbefall trotzdem auf, die davon betroffenen Stellen abspachteln und mit fungizidem Wirkstoff versehen.

(11) Die relative Luftfeuchtigkeit in den Räumen soll bei 21 Grad Celsius Raumtemperatur max. 52 - 57 % Prozent betragen (verwenden Sie hierzu Thermometer und Hygrometer).

(12) Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen, die nicht der Gewährleistung unterliegen. Silikon ist ein organisches Produkt. Die fungizide Wirkung des Silikons/Acryl ist begrenzt und geht mit der Zeit verloren. Silikon/Acryl verändert sich in Form und Farbe. Darum ist es wichtig, dass der Eigentümer die Silikon- und Acrylfugen immer wieder prüft und bei Bedarf selbst oder durch einen befugten Professionisten erneuern lässt.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind:

- ✓ Die anfallenden Kauf- und Finanzierungskosten. Das sind insbesondere die Grunderwerbssteuer von 3,5 % an das Finanzamt, die Eigentumseintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % des Kaufpreises an das Grundbuch (entfällt bei einem Kaufpreis bis € 500.000,- und Hauptwohnsitz bis 2026) und die Vertragserrichtungskosten an den Vertragserrichter, den notwendigen Barauslagen, Gerichtsgebühren, Beglaubigungen, die Vermittlungskosten, die Finanzierungskosten wie Pfandrechtseintragungsgebühr (entfällt bei einem Kaufpreis bis € 500.000,- und Hauptwohnsitz bis 2026), etc.. Näheres entnehmen Sie dem beiliegenden Merkblatt für Nebenkosten.
- ✓ Kinderspielplatz, da in unmittelbarer Nähe ein öffentlicher Kinderspielplatz besteht
- ✓ Einrichtungsvorschlag in den Grundrissplänen (dient lediglich zur besseren Veranschaulichung)
- ✓ Die technisch und baubehördlich nicht erforderlichen Einfriedungen und Einzäunungen.
- ✓ Garagentor *

* Um hier eine individuelle Lösung für die Wohnungskäufer zu finden, wird vom Bauträger ein pauschaler Betrag von € 5.000,- brutto der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt.

Januar 26

Preisliste

freifinanzierte Wohneinheiten

BV Zirl, Kalvarienberg

Wohnanlage ZIRL, KALVARIENBERG

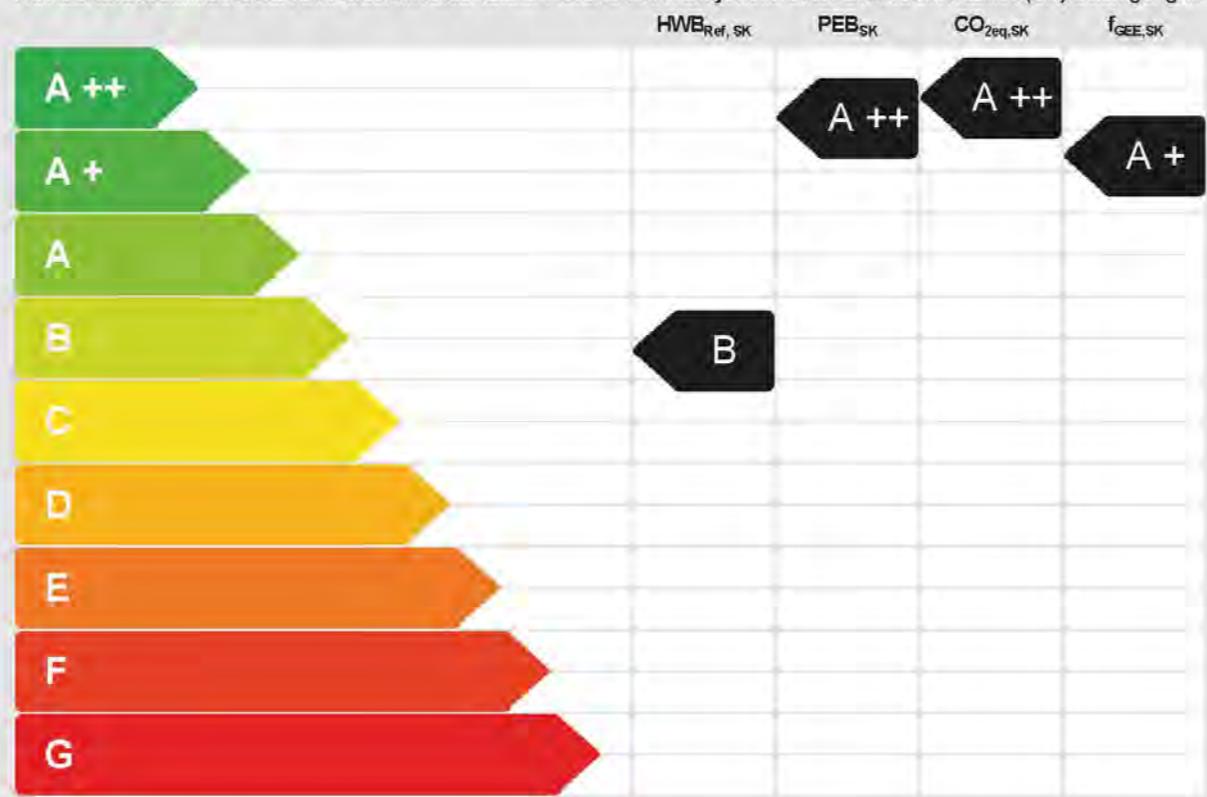
ALLG. DATEN UND ANGABEN von den einzelnen WOHNEINHEITEN											
Top Nr.	Geschoss	Wohnungs-Typ	Wohnfläche	Terrasse / Balkon	Kellerabteil	Garten	Grundkosten gesamt	Baukosten gesamt	Kaufpreis	KP/m ² Wohn-nutzfläche	FREI/ VERKAUFT
W 1	EG	3-Zimmer	74,20	10,89	JA	50,00	---	---	---		VERKAUFT
W 2	EG	3-Zimmer	69,78	12,78	JA	20,00	---	---	---		VERKAUFT
W 3	EG	3-Zimmer	75,89	22,82		50,00	180.430	459.740	EUR 640.170	7.530/m ²	FREI
W 4	EG	3-Zimmer	76,09	25,76		50,00	---	---	---		VERKAUFT
W 5	EG	4-Zimmer	89,46	12,64	JA	50,00	217.050	553.540	EUR 770.590	7.178/m ²	FREI
W 6	OG1	3- bis 4-Zimmer	93,26	26,71	JA		193.770	603.840	EUR 797.610	7.127/m ²	FREI
W 7	OG1	2-Zimmer	57,08	8,04	JA		---	---	---		VERKAUFT
W 8	OG1	2-Zimmer	50,11	10,75	JA		108.850	330.670	EUR 439.520	7.309/m ²	FREI
W 9	OG1	2-Zimmer	50,44	12,90	JA		109.510	332.540	EUR 439.520	7.261/m ²	FREI
W 10	OG1	2-Zimmer	50,28	12,64	JA		109.200	331.640	EUR 439.520	7.284/m ²	FREI
W 11	OG1	4-Zimmer	89,26	14,90	JA		171.270	557.050	EUR 728.320	7.417/m ²	FREI
W 12	DG	3-Zimmer	86,41	39,25	JA		---	---	---		VERKAUFT
W 13	DG	2-Zimmer	47,63	12,79	JA		---	---	---		VERKAUFT
W 14	DG	2-Zimmer	42,07	13,69	JA		---	---	---		VERKAUFT
W 15	DG	4-Zimmer	75,76	24,00	JA		---	---	---		VERKAUFT
AUTOABSTELLPLATZ - TIEFGARAGE											
TG - Komfort	KG	Erwerb eines Tiefgaragenabstellplatz			Überlänge von 5,00 auf 5,20 und Überbreite von mindestens 2,60 bis 2,90 statt 2,50		5.858	29.042	EUR 34.900		FREI

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHE
INSTITUT FÜR BAUTECHNIKOIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Wohnanlage - Kalvarienberg	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	EG - 2.OG	Baujahr	2026
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Kalvarienberg	Katastralgemeinde	Zirl
PLZ/Ort	6170 Zirl	KG-Nr.	81313
Grundstücksnr.	1543/2	Seehöhe	622 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmepeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1989) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter Annahme eines nominierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeltraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

"Gebäudeprofi Duo 3D" Software, ETU GmbH, Version 7.1.5 vom 22.08.2024, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHE
INSTITUT FÜR BAUTECHNIKOIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 238,2 m ²	Heiztage	242 d	Art der Lüftung	Kombiniert mit RH
Bezugs-Grundfläche (BF)	990,5 m ²	Heizgradtage	4 236 K-d	Solarthermie	— m ²
Brutto-Volumen (V _B)	4 102,2 m ³	Klimaregion	Region NF	Photovoltaik	25,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2 179,1 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,6 °C	Stromspeicher	— kWh
Kompaktheit(A/V)	0,53 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	—
charakteristische Länge (L _c)	1,88 m	mittlerer U-Wert	0,24 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	Kombiniert mit RH
Teil-BGF	— m ²	LEK ₁ -Wert	18,61	RH-WB-System (primär)	—
Teil-BF	— m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	Wärmepumpe
Teil-V _B	— m ³				Stromdirekt

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse	Nachweis über Gesamtenergieeffizienz-Faktor
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 32,3 kWh/m ² a	entspricht
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 32,3 kWh/m ² a	
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 28,5 kWh/m ² a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 0,60	entspricht
Erneuerbarer Anteil	Wärmepumpe (Punkt 5.2.3 b)	entspricht
		Punkt 5.2.3 a, b oder c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{Ref, SK} = 51 175 kWh/a	HWB _{Ref, SK} = 41,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{RK} = 51 175 kWh/a	HWB _{SK} = 41,3 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 12 654 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H, Ref, SK} = 23 910 kWh/a	HEB _{SK} = 19,3 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser	e _{AWZ, WW} = 0,88	
Energieaufwandszahl Raumheizung	e _{AWZ, RH} = 0,25	
Energieaufwandszahl Heizen	e _{AWZ, H} = 0,37	
Haushaltsstrombedarf	Q _{HSSB} = 28 200 kWh/a	HSSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB, SK} = 39 172 kWh/a	EEB _{SK} = 31,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PER, SK} = 63 851 kWh/a	PEB _{SK} = 51,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PER, em, SK} = 39 956 kWh/a	PEB _{em, SK} = 32,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB, em, SK} = 23 895 kWh/a	PEB _{em, SK} = 19,3 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq, SK} = 6 111 kg/a	CO _{2eq, SK} = 4,9 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE, SK} = 0,60	
Photovoltaik-Export	Q _{PVE, SK} = 10 752 kWh/a	PVE _{Sk, em, SK} = 8,7 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	noch nicht vergeben	ErstellerIn	Leiter Sylvia Technisches Büro Dipl.-Ing. Leitner Sylvia Hueb 18a 6173 Oberperfuss Tele: 0650-346-0 121 energie.weber@gmail.com
Ausstellungsdatum	14.05.2025	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	13.05.2035		
Geschäftszahl	noch nicht vergeben		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Gebäudeprofi Duo 3D Software, ETU GmbH, Version 7.1.5 vom 22.08.2024, www.etu.at

Merkblatt über voraussichtlich erwachsende Nebenkosten von Rechtsgeschäften und weitere Informationen

I. KAUFVERTRÄGE

- Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung** 3,5 %
ermäßigerter Steuersatz bei Grunderwerb von nahen Angehörigen 2,0 %
Grunderwerbssteuerbefreiung in Sonderfällen möglich (§ 3 Grunderwerbssteuergesetz 1987)
- Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht)** 1,1 %
- Bauslagen für Beglaubigungen** und Stempelmarken laut Tarif
- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
- Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben** (länderweise unterschiedlich geregelt) für die Bewilligung des Grunderwerbs durch Ausländer.
- Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben** (länderweise unterschiedlich geregelt) bei Grundverkehrs- und anderen Genehmigungsverfahren.
- Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
- Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen - Übernahme durch den Erwerber**
Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaltenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich.
Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme des Förderungsdarlehens.
- Allfällige Anliegerleistungen** laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, etc.)
- Vermittlungsprovision lt. § 15 Abs. 1 IMVO**

Bei Kauf, Verkauf oder Tausch von		
✓ Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen	bis € 36.336,42	je 4%
✓ Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird	von € 36.336,43 bis € 48.448,49	
✓ Unternehmen aller Art	(Wertgrenzenbereich) je € 1.453,46	
✓ Abgeltungen für Superärfidikate auf einem Grundstück	ab € 48.448,49	je 3 %

Die Provisionssätze sind mit beiden Parteien des Rechtsgeschäfts zu vereinbaren. Sämtliche Provisionen zuzüglich 20 % USt.

II. MIETVERTRÄGE

- Vergebührungs des Mietvertrages** (§ 33 TP 5 GebGes) 1 % des auf die Vertragsdauer entfallenden Bruttomietzinses; bei unbestimmter Vertragsdauer 1 % des dreifachen Jahresbruttomietzinses. AUSNAHME: Keine Mietvertragsgebühr fällt für Wohneinheiten (Wohnungen, Häuser) an, die als Hauptwohnsitz genutzt werden.
- Vertragserrichtungskosten** nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters.

III. PACHTVERTRÄGE

NICHT RELEVANT!!!

IV. BAURECHT

1. Grunderwerbsteuer

Als grundstücksgleiches Recht unterliegen die Einräumung, Verlängerung und Übertragung eines Baurechts der Grunderwerbsteuer. Die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ist grundsätzlich ident mit jener von »normalen« Grundstücken und entspricht daher mindestens dem Grundstückswert bzw. einer höheren Gegenleistung. Wird, wie es bei der Einräumung von Baurechten üblich ist, als Gegenleistung neben einer allfälligen Einmalzahlung die Bezahlung eines laufenden Bauzinses vereinbart, ist für die Ermittlung der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer in diesem Fall der Barwert der laufenden Bauzinszahlungen zuzüglich der all-fälligen Einmalzahlung im Zuge der Einräumung des Baurechtes heranzuziehen. Die Ermittlung dieses Barwertes hat entsprechend den Regelungen des Bewertungsgesetzes zu erfolgen. Dieses sieht bei der Ermittlung des Barwertes eine Deckelung mit dem 18-fachen Jahreswert der laufenden Bauzinszahlungen vor. Bei der Ermittlung des Grundstückswertes von Baurechten sind je nach verbleibender Restlaufzeit des Baurechtes zwei mögliche Fälle zu unterscheiden (§ 2 Abs. 4 Grundstückswertverordnung):

Grundwert

- Beträgt die Dauer des Baurechtes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld noch 50 Jahre oder mehr, ist der Grundwert des Baurechtes in Höhe des Grundwertes des unbebauten Grundstückes (Abs. 2) und der Grundwert des belasteten Grundstückes mit Null anzusetzen.
- Beträgt die Dauer des Baurechtes im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld weniger als 50 Jahre, ist der Grundwert des Baurechtes mit 2 % des Grundwertes des unbebauten Grundstückes (Abs. 2) für jedes volle Jahr der restlichen Dauer des Baurechtes anzusetzen. Der Grundwert des belasteten Grundstückes ist die Differenz zwischen dem Grundwert des unbelasteten Grundstückes und dem Grundwert für das Baurecht.

Gebäudefwert

Wird das Baurecht an einem bebauten Grundstück eingeräumt, ist der Gebäudewert nach § 2 Abs. 3 der Grundstückswertverordnung zu berechnen.

2. Grundbucheintragungsgebühr

Die Eintragungsgebühr bei der Eintragung des Baurechts bestimmt sich wie bei der Eintragung des Eigentumsrechts durch den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftswerkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre (§ 26 Abs. 1 GGG).

3. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision lt. § 18 Abs. 1 IMVO)

Bei der Vermittlung von Baurechten beträgt die Höchstprovision jeweils bei einer Dauer des Baurechts von

Bei Vermittlung von Baurechten	
• von 10 bis 30 Jahren	je 3 %
• über 30 Jahre	je 2 %

des auf die Dauer des vereinbarten Baurechtes entfallenden Bauzinses.

Bei einer Baurechtsdauer von mehr als 30 Jahren darf anstelle der 2 % eine Pauschalprovision in Höhe von jeweils 3 % zzgl. USt. berechnet vom Bauzins für 30 Jahre vereinbart werden (Wertgrenzenregelung § 12 Abs. 4 ImmMV). Da die Obergrenze mit 2 % des auf 45 Jahre entfallenden Bauzinses limitiert ist, stellt dieser Betrag unabhängig von einer länger vereinbarten Vertragsdauer gleichzeitig die Höchstprovision dar.

V. HYPOTHEKARDARLEHEN

- Grundbucheintragungsgebühr** 1,2 %
- Allgemeine Rangordnung** für die Verpfändung 0,6 %
- Kosten der Errichtung** der Schuldurkunde nach Vereinbarung im Rahmen der Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters.
- Bauslagen für Beglaubigungen** lauf Tarif
- Kosten der allfälligen Schätzung** laut Sachverständigentarif
- Vermittlungsprovision** - darf den Betrag von 2 % der Darlehenssumme nicht übersteigen, sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs. 1 IMVO steht. Besteht kein solcher Zusammenhang, so darf die Provision oder sonstige Vergütung 5 % der Darlehenssumme nicht übersteigen.

VI. FINANZIERUNGSKOSTEN

Bei Finanzierung des Rechtsgeschäfts durch Kredit:
Gebühren und Kosten des jeweiligen Geldgebers (Bank, Sparkasse, Bausparkasse, etc.)

VII. STEUERLICHE AUSWIRKUNG bei VERÄUSSERUNG

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn (Immobilienertragsteuer)

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden ab 1. 4. 2012 unbefristet besteuert. Bei Immobilien, die nach dem **31.3.2012** veräußert werden, ist hinsichtlich der Besteuerung zwischen „steuerverfangenen Immobilien“, die **ab dem 1.4.2002** (bzw. 1. 4.1997) entgeltlich angeschafft wurden, und „Altfällen“ zu unterscheiden.

„Steuerverfangene Immobilien“: 25 % Steuer auf Veräußerungsgewinn

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem **1.4.2002** angeschafft wurden (bzw. ab dem 1.4.1997, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) einer einheitlichen Immobilienertragsteuer in Höhe von 25 % des **Veräußerungsgewinns**, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsaufwendungen aus. Geltend gemachte Absetzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden.

Eine **Inflationsabgeltung** in Höhe von 2 % pro Jahr kann ab 01.01.2016 nicht mehr geltend gemacht werden.

HINWEIS: Vor allem bei vermieteten Immobilien kann die Ermittlung des Veräußerungsgewinns im Regelfall nur im Zusammenwirken mit dem Steuerberater und Immobilienverwalter des Verkäufers ermittelt werden. Die **Meldung und Abfuhr der Immobilienertragsteuer** hat durch den Parteienvertreter (Vertragserrichter) spätestens am 15. Tag des auf den Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu erfolgen.

„Altfälle“: 4,2 % bzw. 18 % Steuer auf gesamten Kaufpreis

Bei einem letzten entgeltlichen Erwerb vor dem **1.4.2002** (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. § 28 Abs. 3 EStG 1.4.1997) wird pauschal der **Veräußerungserlös** (tatsächlicher erzielter Kaufpreis) besteuert.

4,2 % vom Veräußerungserlös bzw.

18 % vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 1.1.1988 eine Umwidmung stattgefunden hat.

Über Antrag ist es in jedem Fall möglich, den Spekulationsgewinn zu errechnen und diesen mit 30 % zu versteuern oder aber auch mit dem Einkommensteuertarif zu veranlagen. Gemäß §20 Abs. 2 ESTG sind dann auch die Verkaufsnbenkosten abzugsfähig.

2. Ausnahmeregelungen / Befreiung von der Immobilienertragssteuer

A) Hauptwohnsitzbefreiung

Wenn eine Immobilie ab der Anschaffung mindestens zwei Jahre durchgehend bis zur Veräußerung als Hauptwohnsitz gedient hat oder 5 Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung gegeben ist, fällt keine Immobilienertragsteuer an. **WICHTIG!** Zu berücksichtigen ist, dass nur eine gewisse Grundstücksgröße befreit ist. Details sind hier mit dem Steuerberater oder direkt mit dem Finanzamt abzuklären.

B) Selbst erstellte Gebäude

Eine solche Steuerbefreiung ist auch für selbst erstellte Gebäude (Veräußerer hat die Bauherreneigenschaft) gegeben: Diese Gebäude dürfen aber in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung nicht zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verwendet werden sein. **WICHTIG!** Zu berücksichtigen ist, dass nur eine gewisse Wohnflächengröße befreit ist. Details sind hier mit dem Steuerberater oder direkt mit dem Finanzamt abzuklären.

C) Weitere Ausnahmen

Weitere Ausnahmen sind für Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens vorgesehen sowie für Anrechnung von Grunderwerbsteuern und Stiftungseingangssteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.

3. Teilabsatzbeträge und Spekulationsgewinnermittlung

Bei Ermittlung des Spekulationsgewinnes von »steuerverfangenen« Grundstücken müssen die begünstigt abgesetzten Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen – neben den abgesetzten Instandsetzungszehnteln bzw. (ab 2016) Instandsetzungsfünfzehnteln – dem Spekulationsgewinn hinzugerechnet werden. Sie sind demnach gem § 30 Abs. 3 EStG bereits im Spekulationsgewinn enthalten und daher mit dem besonderen Steuersatz von 30 % besteuert.

Bei nicht mehr steuerverfangenen Grundstücken erfolgt anlässlich der Veräußerung von vermieteten Grundstücken bei Ermittlung des Veräußerungsgewinnes nach der Pauschalmethode (mit 4,2 % des Veräußerungserlöses) eine Nachversteuerung in Form der Hinzurechnung in Höhe der Hälfte der in den letzten 15 Jahren vor der Veräußerung abgesetzten Herstellungsfünfzehntel (im Sonderfall auch Zehntel) mit dem Sondersteuersatz von 30 %.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung

Wenn der Verkäufer für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Herstellungsaufwendungen einen Antrag auf Absetzung in Teilbeträgen gemäß § 28 Abs. 2, 3 und 4 EStG 1988 oder gemäß § 28 Abs. 2 ESTG 1972 (Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung) gestellt hat, geht das Recht der Absetzung der im Zeitpunkt des Verkaufs noch nicht geltend gemachten Zehntel- bzw. Fünfzehntelbeträge für den Verkäufer und den Käufer verloren (Sonderregelung bei Erwerb von Todes wegen).

5. Anteilige Vorsteuerberichtigung gemäß USt

Vorsteuerbeträge, resultierend aus Anschaffungs- und Herstellungsaufwendungen, sowie aus Großreparaturen, sind bei Übertragung unter Lebenden innerhalb der nachfolgenden 19 Jahre anteilig zu berichtigten. Für bereits vor dem 1. 4. 2012 genutzte bzw. verwendete Anlagegüter gibt es aber eine Übergangsvorschrift, die einen neunjährigen Berichtigungszeitraum vorsieht. Bei unternehmerischer Nutzung des Rechtsnachfolgers (z. B. Zinshaus) kann die Vorsteuerberichtigung vermieden werden, indem 20 % Umsatzsteuer zum Kaufpreis zusätzlich in Rechnung gestellt wird. Da die Umsatzsteuer Teil des Kaufpreises ist, muss im Kaufvertrag auf diesen Umstand Bezug genommen werden. Zu beachten sind jedoch die Auswirkungen des 1. StabilitätsG 2012 bei nicht fast ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätzen eines Mieters. Es ist in jedem Fall zu empfehlen, die umsatzsteuerrechtliche Situation im Detail **vor** der Kaufvertragserteilung mit einem Steuerexperten zu erörtern.

6. Veräußerung von Waldgrundstücken

Die stillen Reserven aus dem stehenden Holz werden aufgedeckt und sind zu versteuern.

VIII. HINWEIS auf die BESTIMMUNGEN des § 6 Abs. 1, 3 und 4, § 7 Abs. 1, § 10 und § 15 Maklergesetz

§ 6 (1) Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäß verdiene Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt.

(3) Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt.

(4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familialen oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

§ 7 (1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.

§ 10 Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

Besondere Provisionsvereinbarungen

§ 15 (1) Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass

a. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zu Stande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;

b. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zu Stande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;

- c. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zu Stande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zu Stande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
- d. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zu Stande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

§ 15 (2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass

- a. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
- b. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Makler zu Stande gekommen ist, oder
- c. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zu Stande gekommen ist.

§ 15 (3) Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinne des § 1336 ABGB.

Anmerkung: Eine Vereinbarung nach §15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.

IX. HINWEIS auf § 30 b KONSUMENTENSCHUTZGESETZ sowie auf die ZULÄSSIGKEIT der DOPPELMAKLERTÄTIGKEIT

§ 30 b Der Immobilienmakler hat vor Abschluss des Maklervertrages dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eine schriftliche Übersicht zu geben, aus der hervorgeht, dass er als Makler einschreitet, und die sämtlichen dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäftes voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn des § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtig zu stellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt § 3 Abs. 4 MaklerG.

Anmerkung: Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein. Wird der Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

X. HÖCHSTDAUER von ALLEINVERMITTLUNGSAUFRÄGEN gem. § 30 c KONSUMENTENSCHUTZGESETZ

§ 30 c (1) Die Dauer von Alleinvermittlungsaufträgen (§ 14 Abs. 2 MaklerG) von Verbrauchern darf höchstens vereinbart werden mit

- drei Monaten für die Vermittlung von Bestandverträgen über Wohnungen oder sonstigen den Gebrauch oder die Nutzung von Wohnungen betreffenden Verträgen;
- sechs Monaten für die Vermittlung von Verträgen zur Veräußerung oder zum Erwerb des Eigentums an Wohnungen, Einfamilienwohnhäusern und einzelnen Grundstücken, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet sind.

§ 30 c (2) Wenn besondere Umstände vorliegen, die die Vermittlung wesentlich erschweren oder verzögern, darf auch eine entsprechend längere als die in Abs. 1 bestimmte Frist vereinbart werden.

XI. HINWEIS auf die BESTIMMUNGEN des § 3, § 3 a und § 30 a des KONSUMENTENSCHUTZGESETZES (RÜCKTRITSRECHT) in der geltenden Fassung

Für einen Kunden, der Verbraucher nach § 1 KSchG ist, haben diese Paragraphen Gültigkeit:

§ 3. (1) Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum zu Stande kommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrages notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktritsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem zu Stande kommen des Vertrages zu laufen. Diese Belehrung ist dem Verbraucher anlässlich der Entgegennahme seiner Vertragserklärung auszufolgen. Das Rücktritsrecht erlischt spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrages durch beide Vertragspartner, bei Versicherungsträgern spätestens einen Monat nach dem zu Stande kommen des Vertrages.

(2) Das Rücktritsrecht besteht auch dann, wenn der Unternehmer oder ein mit ihm zusammenwirkender Dritter den Verbraucher im Rahmen einer Werbefahrt, einer Ausflugsfahrt oder einer ähnlichen Veranstaltung oder durch persönliches, individuelles Ansprechen auf der Straße, in die vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke benützten Räume, gebracht hat.

(3) Das Rücktritsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

- wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Unternehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,
- wenn dem zu Stande kommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder
- bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Unternehmern außerhalb ihrer Geschäftsräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15, oder wenn das Unternehmen nach seiner Natur nicht in ständigen Geschäftsräumen betrieben wird und das Entgelt € 45 nicht übersteigt.

(4) Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Unternehmens enthält, dem Unternehmer oder dessen Beauftragten, der an den Vertragshandlungen (Anm.: richtig: Vertragsverhandlungen) mitgewirkt hat, mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das zu Stande kommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt.

§ 3a. (1) Der Verbraucher kann seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung, maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

(2) Maßgebliche Umstände im Sinn des Abs. 1 sind

- a) die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann, b) die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile, c) die Aussicht auf eine öffentliche Förderung und d) die Aussicht auf einen Kredit.

(3) Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, dass die in Abs. 1 genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktritsrecht erhalten hat. Das Rücktritsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrages durch beide Vertragspartner, bei Bank- und Versicherungsverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem zu Stande kommen des Vertrages.

(4) Das Rücktritsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

- a) er bereits bei den Vertragsverhandlungen wusste oder wissen musste, dass die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden,
- b) der Ausschluss des Rücktritsrechts im Einzelnen ausgehandelt worden ist oder
- c) der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt.

(5) Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 sinngemäß.

§ 30a. (1) Ein Verbraucher (§ 1 KSchG) kann binnen einer Woche seinen Rücktritt erklären, wenn er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat, seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

- (2) Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweiwegschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweiwegschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das Rücktritsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30 a KSchG ist unwirksam.
- (3) Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).

XII. RÜCKTRITSRECHT beim BAUTRÄGERVERTRAG nach § 5 BTVG

Mit dem Bauträgervertragsgesetz wurden Schutzbestimmungen für die Erwerber von Rechten an erst zu errichtenden bzw. durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen bzw. Geschäftsräumen geschaffen. Das Gesetz ist nur auf Bauträgerverträge anzuwenden, bei denen Vorauszahlungen von mehr als EUR 150,- pro Quadratmeter Nutzfläche zu leisten sind

Der Erwerber kann von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn ihm der Bauträger nicht eine Woche vor deren Abgabe folgendes schriftlich mitgeteilt hat:

1. den vorgesehenen Vertragsinhalt;
2. den vorgesehenen Wortlaut der Vereinbarung mit dem Kreditinstitut (wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 2 (Sperrkontormodell) erfüllt werden soll);
3. den vorgesehenen Wortlaut der Bescheinigung nach § 7 Abs. 6 Z 3 lit. c (wenn die Sicherungspflicht nach § 7 Abs. 6 Z 3 (Bonitätsmodell im geförderten Mietwohnbau) erfüllt werden soll);
4. den vorgesehenen Wortlaut der ihm auszustellenden Sicherheit (wenn die Sicherungspflicht schuldrechtlich (§ 8) ohne Bestellung eines Treuhänders (Garantie, Versicherung) erfüllt werden soll);
5. gegebenenfalls den vorgesehenen Wortlaut der Zusatzsicherheit nach § 9 Abs. 4 (wenn die Sicherungspflicht des Bauträgers durch grundbücherliche Sicherstellung (§§ 9 und 10) erfüllt werden soll [Ratenplan A oder B]).

Sofern der Erwerber nicht spätestens eine Woche vor Abgabe seiner Vertragserklärung die oben in Pkt. 1-5 genannten Informationen sowie eine Belehrung über das Rücktritsrecht schriftlich erhält, steht ihm ein Rücktritsrecht zu. Der Rücktritt kann vor Zustandekommen des Vertrages unbefristet erklärt werden; danach ist der Rücktritt binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt mit Erhalt der Informationen zu laufen, jedoch nicht vor Zustandekommen des Vertrages. Unabhängig vom Erhalt dieser Informationen erlischt das Rücktritsrecht aber jedenfalls spätestens 6 Wochen nach Zustandekommen des Vertrages.

Darüber hinaus kann der Erwerber von seiner Vertragserklärung zurücktreten, wenn eine von den Parteien dem Vertrag zugrunde gelegte Wohnbauförderung ganz oder in erheblichem Ausmaß aus nicht bei ihm gelegenen Gründen nicht gewährt wird. Der Rücktritt ist binnen 14 Tagen zu erklären. Die Rücktrittsfrist beginnt, sobald der Erwerber vom Unterbleiben der Wohnbauförderung informiert wird und gleichzeitig oder nachher eine schriftliche Belehrung über das Rücktritsrecht erhält.

Das Rücktritsrecht erlischt jedoch spätestens 6 Wochen nach Erhalt der Information über das Unterbleiben der Wohnbauförderung.

Der Erwerber kann den Rücktritt dem Bauträger oder dem Treuhänder gegenüber erklären.

XIII. ENERGIEAUSWEIS

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG 2012) schreibt vor, dass der Verkäufer bei Verkauf eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes dem Käufer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen, und ihm diesen spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss auszuhändigen hat. Sollte dies nicht erfolgen, hat der Käufer das Recht, nach erfolgloser Aufforderung an den Verkäufer entweder selbst einen Energieausweis zu beauftragen und die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren gerichtlich geltend zu machen oder direkt die Aushändigung eines Energieausweises einzuklagen.

Seit Inkrafttreten des EAVG 2012 am 1.12.2012 müssen bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

Der Verkäufer hat die Wahl, entweder einen Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjekts oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes auszuhändigen. Für Einfamilienhäuser kann die Vorlage- und Aushändigungspflicht auch durch einen Energieausweis eines vergleichbaren Gebäudes erfüllt werden. Diese Vergleichbarkeit muss der Energieausweisersteller aber bestätigen.

Der Energieausweis ist nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften zu erstellen und soll eine vergleichbare Information über den energetischen „Normverbrauch“ eines Objekts verschaffen. Die Berechnung der Energiekennzahlen basiert auf nutzungsunabhängigen Kenngrößen bei vordefinierten Rahmenbedingungen, weshalb bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten können.

Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt gem. § 7 EAVG zumindest eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Ab 1.12. 2012 gilt österreichweit ein einheitlicher Ausnahmekatalog. Denkmalgeschützte Objekte sind - anders als bisher - nicht mehr von der Vorlagepflicht ausgenommen.

Ebenfalls ab Inkrafttreten des neuen EAVG 2012 sind Verwaltungsstrafbestimmungen zu beachten. Sowohl der Verkäufer als auch der Immobilienmakler, der es unterlässt, die Kennwerte HWB und fGEE im Inserat anzugeben, ist mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 1.450,- zu bestrafen. Der Makler ist dann entschuldigt, wenn er den Verkäufer über die Informationspflichten aufgeklärt hat und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Verkäufer dies aber abgelehnt hat. Der Verkäufer ist des Weiteren mit einer Verwaltungsstrafe bis zu EUR 1.450,- konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushändigung des Energieausweises unterlässt.

XIV. Aufklärungspflicht gemäß § 30b Konsumentenschutzgesetz

Der Anbieter wird gemäß § 30b KSchG von der Immobilienmakler GmbH ordnungsgemäß aufgeklärt über

- Ausübung der Doppelmaklertätigkeit gemäß § 5 Abs. 3. über wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis gemäß § 6 Abs. 4 MaklerG.

DATENSCHUTZERKLÄRUNG

1. Personenbezogene Daten:

Nur mit Ihrer Einwilligung und Zustimmung zu den mit Ihnen vereinbarten Zwecken (Kauf, Verkauf, Miete, Vermietung, Pacht, Verpachtung, Beauftragung Sonderwünsche) oder wenn eine sonstige rechtliche Grundlage im Einklang mit der DSGVO vorliegt, berechtigen Sie die *IDU Bauträger GmbH*, Ritter-Waldauf-Straße 32, 6112 Wattens, Ihre personenbezogenen Daten zu erheben, zu verarbeiten und zu nutzen. Dies unter Einhaltung der geltenden datenschutz- und zivilrechtlichen Bestimmungen.

Von uns werden nur solche personenbezogenen Daten erhoben, welche für die Durchführung und Abwicklung unserer vertraglichen Leistungen erforderlich sind oder welche uns von Ihnen freiwillig zur Verfügung gestellt werden.

Unter personenbezogenen Daten versteht man alle Daten, welche Detailangaben über persönliche oder sachliche Verhältnisse bzw. Informationen enthalten, wie zum Beispiel Name, Adresse, Telefonnummer, Mobilnummer, E-Mail-Adresse, Geburtsdatum, Alter, Geschlecht, Familienstand, Sozialversicherungsnummer, Gehaltsnachweise, Unterhaltszahlungen, Alimente, Geburts-, Staatsbürgerschaftsurkunden, Fotos, Aufzeichnungen, etc..

2. Auskunft und Löschung:

Sie haben als KundIn jederzeit das Recht auf Auskunft über Ihre gespeicherten und personenbezogenen Daten, auf deren Herkunft und Empfänger sowie den Zweck der Datenverarbeitung. Sie haben ebenfalls das Recht auf Berichtigung, Datenübertragung, Widerspruch, Einschränkung der Bearbeitung sowie Sperrung und Datenlöschung unrichtiger bzw. unzulässig verarbeiteter Daten.

Wir ersuchen Sie, sofern sich Änderungen Ihrer personenbezogenen Daten ergeben, uns diese unaufgefordert schriftlich* mitzuteilen.

Ihnen steht das Recht zu, jederzeit eine erteilte Einwilligung zur Nutzung Ihrer personenbezogenen Daten allenfalls zu widerrufen. Hierzu muss Ihre Eingabe bzw. Ihr Auftrag auf Auskunft, Löschung, Berichtigung, Änderung, Widerspruch und / oder Datenübertragung an die im Punkt 8. dieser Datenschutzerklärung angeführten Anschrift schriftlich* gerichtet werden. Dieser Auftrag wird, sofern damit ein nicht unverhältnismäßiger Aufwand einhergeht, von uns erfüllt bzw. bearbeitet.

Sofern Sie der Meinung sind, dass die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch uns gegen das geltende Datenschutzgesetz verstößt, oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche in irgendeiner Art und Weise verletzt worden sind, haben Sie die Möglichkeit, sich bei der zuständigen Aufsichtsbehörde zu beschweren bzw. sich an die zuständige Aufsichtsbehörde zu wenden. Hierfür ist in Österreich die Datenschutzbehörde zuständig.

3. Datensicherheit:

Durch entsprechende organisatorische sowie technische Vorkehrungen in unserem Büro sind Ihre personenbezogenen Daten geschützt. Diese organisatorischen und technischen Vorkehrungen betreffen insbesondere den Schutz von unerlaubten, rechtswidrigen oder auch zufälligen Zugriff, Verarbeitung, Verlust, Verwendung und Manipulation.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass trotz den Bemühungen der Einhaltung eines stets angemessenen hohen Standes der Sorgfaltsanforderungen Informationen, welche Sie uns über das Internet bekanntgeben, von externen Personen eingesehen und / oder genutzt werden.

Aufgrund des vorerwähnten Umstandes teilen wir Ihnen mit, dass wir daher keine wie immer geartete Haftung für die Veröffentlichung von Informationen aufgrund nicht von uns verursachten Fehlern bei der Datenübertragung und / oder unautorisiertem Zugriff durch Dritte übernehmen (zB durch Hackangriff auf E-Mail-Account bzw. Telefon, Abfangen von Faxen, etc.).

4. Verwendung der Daten:

Wir teilen Ihnen mit, dass wir die uns zur Verfügung gestellten Daten nicht für andere Zwecke, als die durch das Vertragsverhältnis oder durch Ihre Einwilligung, oder sonst durch eine Bestimmung im Einklang mit der geltenden DSGVO gedecktem Zwecke, verarbeiten.

5. Übermittlung / Weitergabe von Daten an Dritte:

Damit wir Ihren Auftrag ordnungsgemäß erfüllen können, ist es notwendig und erforderlich, dass wir Ihre Daten an Dritte (zB Professionisten und deren Subunternehmen, Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater, öffentliche Institutionen, Behörden und Ämter, Förderungsabteilungen, Banken, Versicherungen, etc. derer wir uns bedienen und/oder denen wir Daten zu Verfügung stellen müssen, sowie Gerichten weiterleiten. Diese Weiterleitung Ihrer Daten erfolgt ausschließlich auf Grundlage der DSGVO, insbesondere aufgrund Ihres Auftrages oder Ihrer vorigen Einwilligung bzw. Zustimmung.

Sollten Ihre personenbezogenen Daten außerhalb Österreichs weitergegeben werden, so geschieht dies nur an jene Länder, für welche die EU-Kommission entschieden hat, dass diese Länder über ein angemessenes Datenschutzniveau verfügen.

6. Bekanntgabe von Datenpannen:

Wir versuchen und sind stets bemüht, sicherzustellen, dass Datenpannen frühzeitig erkannt und Ihnen gegebenenfalls unverzüglich bzw. der zuständigen Aufsichtsbehörde unter Einbezug der jeweiligen Datenkategorien, welche betroffen sind, gemeldet werden.

7. Aufbewahrung der Daten:

Die Daten werden von uns nicht länger aufbewahrt, als diese zur Erfüllung unserer vertraglichen bzw. gesetzlichen Verpflichtungen sowie zur Abwehr allfälliger Haftungsansprüche erforderlich und nötig sind.

8. Unsere Kontaktdaten:

Es ist uns besonders wichtig, Ihre Daten zu schützen. Für Ihre allfälligen Fragen oder Ihren Widerruf stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

IDU Bauträger GmbH
Ritter-Waldauf-Straße 32, 6112 Wattens
Telefon: +43 5224 55003, Telefax: +43 5224 55003-4
E-Mail: office@wohnen-tirol.at