

chapter **ONE**

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG - SCHLÜSSELFERTIG

1 ALLGEMEIN

Die Planung des Büros Steinkogler Aigner Architekten sieht 9 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen auf einer Gesamtgrundstücksfläche von zirka 600 m² vor. Die gesamte Wohnanlage besteht aus einer Wohnnutzfläche von rund 626 m² und verfügt über eine Tiefgarage mit 6 KFZ-Abstellplätzen und einer Aufzugsanlage vom Keller bis ins Dachgeschoss welcher ein barrierefreies Wohnen ermöglicht. Zusätzlich verfügt jede der Einheiten über Freiflächen in Form von Terrassen, Balkonen, Loggien sowie weitläufigen Eigengärten welche den Erdgeschoßwohnungen zugeordnet sind.

Die Strom- und Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Strom- bzw. Wassernetz.

2 ROHBAU/GEBÄUDEHÜLLE

Der Keller wird als Dichtkeller in Stahlbeton inkl. Feuchtigkeitsisolierung und Wärmedämmung gem. Vorgaben von Statik und Bauphysik ausgeführt. Die Außenwände, tragende Innenwände, Geschossdecken sowie die Innentreppen werden aus Stahlbeton hergestellt. Die Deckenuntersicht sowie die tragenden Innenwände werden mit Innenputz oder gespachtelt ausgeführt. Die Außenwände außen mit einem Wärmedämmverbundsystem gem. Bauphysik versehen. An der Innenseite wird eine Spachtelung oder ein Verputz hergestellt. Die Innenwände werden mit 10 cm Hochlochziegel bzw. nach statischen Erfordernissen auch mit größerer Wandstärke verputzt hergestellt

Das Dach wird als massive Sargdeckelkonstruktion ausgeführt und an der Innenseite mit einer Spachtelung oder Innenputz versehen. Die Dacheindeckung erfolgt mit einer Blecheindeckung, der Dachaufbau gem. Bauphysik.

Die Dachentwässerung erfolgt über Hängerinnen sowie an der Fassade verlaufende Ablaufrohre. Zur Verkleidung von haustechnischen Leitungen werden nach Erfordernis Vorsatzschalen in Gipskarton ausgeführt.

3 ALLGEMEINFLÄCHEN

Der Fußboden im Keller und in den Parteienkeller wird mit einem versiegelten Estrich ausgeführt. Die Oberflächen (Wände, Decken) werden weiß gemalt. Die Eingangstüre wird als ALU Portaltüre mit Sicherheitsverglasung, die Türen in den allg. Flächen als lackierte Metalltüren mit Metallzargen hergestellt.

Der Garagenbelag wird mit einer beschichteten Betonplatte ausgeführt. Im Eingangsbereich werden neben der Postfachanlage noch Aufbewahrungsboxen installiert

chapter ONE

4 HAUSTECHNIK - Wohnungen

4.1 HEIZUNG UND WARMWASSER

Die Energiebereitstellung erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Im Kellergeschoss wird der Technik bzw. Abstellraum mit einem Heizkörper ausgestattet. Die Garage und die Kellerabteile sind nicht beheizt. Das Bad in den Wohnungen erhält zusätzlich einen elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper.

4.2 LÜFTUNG

Küche

Die Küchenentlüftung wird für Umluft vorbereitet.

4.3 KÜHLUNG

Wohnung Top 9: Die Wohnung wird mit einem zusätzlichen Kühlsystem (Fan Coils) ausgestattet. Die Wohnungen 1-8 können mittels der Luftwärmepumpe temperiert werden.

Küche

Die Küchenentlüftung wird für Umluft vorbereitet.

4.4 SANITÄR

Technikraum/AR/Bad/WC

Waschmaschinenanschluss und Abfluss über UP-Siphon mit separatem Kaltwasseranschluss.

Küchen

Eckventil für Warmwasseranschluss für Spüle, Doppelspindelventil für Kaltwasseranschluss- Spüle und Geschirrspüler, Ablaufanschluss.

Bei den Vorsorgewohnungen wird die Kücheneinrichtung (Marke EWE, Geräte Zanussi) hergestellt.

Bad/WC

Waschtisch: Sanitärporzellan 60/48 cm - weiß, Marke LAUFEN PRO, mit Überlauf, wassersparende Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur mit Zugstange, Armaturen verchromt, Marke Hans GROHE – Logis.

Bodenebene Dusche: Unterputz-Brauseeinhandmischer inkl. Schubstange, Armaturen verchromt, Marke Hans Grohe – Logis.

Hänge-WC: Flachspüler aus Sanitärporzellan weiß, mit Betätigungsplatte weiß – 2-Mengentechnik, Kunststoff Sitzbrett weiß mit Deckel

Einbaubadewanne: 180/80 cm, weiß; Unterputz-Wannenfüll- und Brause-Einhandmischer mit Wassereinfluss über Ein-, Ab- und Überlaufgarnitur samt Handbrause, Brauseschlauch und Brausehalterung, Armaturen verchromt, Marke Hans GROHE - Logis.

chapter ONE

WC

Hänge-WC: Flachspüler aus Sanitärporzellan weiß, mit Betätigungsplatte weiß – 2-Mengentechnik, Kunststoff Sitzbrett weiß mit Deckel

Handwaschbecken: Sanitärporzellan 40/32 cm - weiß, Marke LAUFEN PRO, mit Überlauf, Einhand-Einlochmischer samt Ablaufgarnitur, Armaturen verchromt, Marke Hans GROHE – Logis.

Außenbereich/Garten/Terrasse

Im Außenbereich wird ein Kaltwasseranschluss in frostsicherer Ausführung hergestellt (selbst entleerend – Kemper)

4.5 ELEKTROINSTALLATIONEN

In Abweichung der ÖVE/ÖNORM E 8015-2 gilt die in dieser Ausstattungsbeschreibung genannte Anzahl der Stromkreise, Elektroauslässe, Steckdosen, Schalter und Beleuchtungskörper als vereinbart. In jeder Wohneinheit ist ein Unterputzverteiler (UPV) und ein IT-Verteiler situiert. Alle Steckdosen werden mittels einer Kindersicherung versehen.

Mediale Versorgung

Die Einheiten werden über das A! und Magenta Netz versorgt. Für die allfällig gewünschte Aktivierung der Programme bzw. Datendienste wäre vom jeweiligen Eigentümer ein entsprechender Einzelvertrag mit dem Versorgungsunternehmen zu schließen. Sämtliche Einheiten verfügen bis zum Wohnzimmer über Leerverrohrungen für Telefon oder Internet.

Zur Aktivierung einer Telefonverbindung ist vom jeweiligen Eigentümer ein entsprechender Einzelvertrag mit dem Versorgungsunternehmen zu schließen.

Garage

Je Stellplatz wird ein Handsender geliefert und optional können auch E Anschlüsse mit 16 Ampere für PKW Ladestationen hergestellt werden.

Vorraum

2 Schukosteckdosen

1 Deckenauslass (zur Stromspeisung einer Deckenleuchte) wird über einen Ein-/Ausschalter bedient.

1 Klingeltaster außerhalb der Wohneinheit (im Nahbereich der Eingangstür situiert)

1 Wandauslass außerhalb der Wohneinheit (im Nahbereich der Eingangstür situiert)

1 Innensprechstelle

1 Rauchwarnmelder (Homemelder/Batteriebetrieb)

1 Unterputzverteiler (UPV), inklusive des erforderlichen FI Schutzschalters, aller Leitungsschalter und sonstiger Verteilereinbauten (standardmäßig)

1 IT-Verteiler zur Medienverteilung und als Anschlusspunkt der Leerverrohrungen für SAT-, Telefon- und Internetanschluss (standardmäßig)

chapter ONE

Wohnen/Küche/Essen

- 1 5-polige E-Herd-Anschlussdose
- 15 Schukosteckdosen gesamt
- 1 Einzelsteckdose für Kühlschrank
- 1 Einzelsteckdose für Geschirrspüler
- 2 Doppelsteckdosen für Arbeitsfläche
- 1 Unterputzdose verrohrt und verkabelt, abgedeckelt (für eine Umluftdunstabzugshaube)
- 2 Deckenauslässe werden jeweils über einen Ein-/Ausschalter bzw. Serienschalter bedient
- 3 Einzelsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen neben Antenne
- 1 Antennensteckdose ausgeführt für Kabel-TV
- 1 Antennensteckdose ausgeführt für SAT-TV
- 1 Leerdose für Telekomanschlussmöglichkeit
- 1 Raumthermostat
- 1 Gegensprechstelle wenn kein VR vorhanden
- 1 Rauchwarnmelder (Homemelder/Batteriebetrieb)

Zimmer

- 1 Ein-/Ausschalter
- 6 Schukosteckdosen gesamt
- 2 Einzelsteckdosen bei Bett
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Doppelsteckdose neben Antennensteckdose
- 1 Antennensteckdose ausgeführt für Kabel-TV
- 1 Antennensteckdose ausgeführt für SAT-TV
- 1 Deckenauslass wird über einen Ein-/Ausschalter bedient
- 1 Rauchwarnmelder (Homemelder/Batteriebetrieb)

Bad/WC

- 2 Schukosteckdosen mit Klappdeckel neben Waschtisch
- 1 Wandauslass oberhalb des Waschtisches, direkt schaltbar
- 1 Deckenauslass wird über einen Ein-/Ausschalter bedient.

WC

- 1 Wandauslass über Türe - wird über einen Ein-/Ausschalter bedient

Terrassen, Balkone, Loggia

- 1 Feuchtraum (FR) Unterputz Steckdose
- 1 Wandauslass über einen Ein-/Ausschalter bedient

Treppe – nur bei Top 9

- 1 Decken- oder Wandauslass wird über einen Ein-/Ausschalter bedient.
- 1 Rauchwarnmelder (Homemelder/Batteriebetrieb)

chapter ONE

5 INNENAUSSTATTUNG

5.1 WÄNDE

Garage, Gänge, Kellerabteile, Technikräume (Kellergeschoss), Technik/AR, Wohnen/Kochen/Essen, Vorraum, Zimmer, Gang, Stiegenhaus: Dispersionsanstrich weiß
Bad/WC Bad und WC Wandfliese 30/60cm Agrob Buchtal Pizarro glasiert, Oberkante Zarge

5.2 DECKEN

Generell Dispersionsanstrich weiß

5.3 BODENBELÄGE

Wohnen/Kochen/Essen, Vorraum alle Zimmer: Parkettboden 1-Stab Eiche Country geklebt gebürstet, Natur, geölt inkl. Randleisten
Technik/AR, Bad/WC, Bad, WC, STG: Fliesen 30/60cm Castelvetro Life inkl. Fliesensockel
Garage: Beton mit öldichter Versiegelung

5.4 STIEGEN (INNEN) – nur in Top 9

Betonstiegen – Trittstufen in Holz passend zur Fußbodenoberfläche für die Stiege - nur in Top 9
Stiegenhaus: Setz und Trittstufen passend zu Fliesenbelag Vorraum

FENSTER UND FENSTERTÜREN

Sämtliche Belichtungselemente der Wohnungen sind als Kunststoffelemente jeweils mit außen liegender Alu-Deckschale mit 3-fach-Isolierverglasung nach derzeitigem Stand der Technik, ausgeführt. Die Pflege und Wartung der Fenster und Fenstertüren im Wohnungsverband obliegt dem Eigentümer.

5.5 SONNENSCHUTZ

Sämtliche Fenster und Fenstertüren erhalten Raffstores als Außenbeschattung mit einem elektrischen Antrieb.

5.6 HAUSEINGANGSTÜRE

Eine einflügelige, einbruchshemmende Eingangstüre mit 5-fach Verriegelung mit Sicherheitszylinder kommt zur Ausführung.

5.7 INNENTÜREN

Röhrenspantürblatt inkl. Zarge aus Holzwerkstoff der Firma Dana – oder gleichwertig – Farbe weiß inkl. Drückergarnitur aus Edelstahl.

5.8 GARAGENTOR

Sektionaltor inkl. Garagentorantrieb



6 AUSSENANLAGE

Die Begrünung der Eigengärten erfolgt mit Rasenaussaat. Jeder Eigengarten wird mit einem ca. 1 m hohen Maschendrahtzaun umgeben. Bei Gärten mit unterkellerten Bereichen ist das Pflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern untersagt.

Als Terrassen/Balkon/Loggiabeläge werden Estrich-Feinbetonplatten ca. 40/40 cm in Splittbett verlegt.

7 ALLGEMEINES HINWEISE

Die Wohneinheiten beinhalten bei Erstbezug Baufeuchte, die mind. zwei Jahre anhalten kann; in diesem Zeitraum ist von Tapezierungen, Einbaumöbeln und Einbauschränken abzuraten. Sollten solche dennoch ausgeführt werden, müssen entsprechende Lüftungsschlitze bei den Verbauten vorgesehen werden. Kleinere optische Beeinträchtigungen wie z.B. Haarrisse, Setzungsrisse an Wänden, sowie geringe Spachtelungsunebenheiten und dergleichen, sind nicht als Mangel anzusehen. Geringfügige Farbabweichungen zwischen Ausstattungsmuster und Ausführung stellen ebenfalls keine Mängel dar.

Die Laufzeit der Gewährleistung beträgt für nicht bewegliche Teile 3 Jahre, für bewegliche Teile 2 Jahre ab Datum der Übergabe. Allenfalls auftretende Haarrisse werden gemäß ÖNORM B 2210 von der Käuferin toleriert. Dauerelastische Fugen sind regelmäßig von den Eigentümern zu warten. Pflege und Wartungshinweise werden an die Käuferin übergeben.

8 SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche sind bei geringfügigen baulichen Änderungen innerhalb der Wohneinheiten, sowie bei Elektro- und Sanitärinstallationen als auch Wand- und Bodenbelägen möglich. Diese müssen zeitgerecht der Verkäuferin bekannt gegeben werden. Diese sind schriftlich beim Vertrieb zu beantragen. Die Abwicklung muss aus Haftungsgründen immer über den mit der Baudurchführung beauftragten Firmen erfolgen. Die beauftragten Sonderausstattungen oder sonstige Änderungen der bauseits vorgesehenen Ausführung der Wohneinheiten sowie in dessen Zuge erforderlichen behördlichen Auflagen gehen ausschließlich zu Lasten des Auftraggebers; ebenso alle mit der Ausführung der Sonderwünsche verbundenen Risiken. Für Sonderwünsche übernehmen wir weder dem Auftraggeber, noch den beauftragten Firmen gegenüber irgendwelche Verpflichtungen. Weiters dürfen auf Grund von Sonderwünschen keine Bauverzögerungen eintreten; die Kosten für eventuelle Planänderungen sowie Topographieänderung gehen zu Lasten des Auftraggebers.

Bauausstattungen bzw. Ausführungen, die infolge der Sonderwünsche entfallen, bedingen keine Verminderung der Kosten der Wohneinheiten. Für entfallende Ausstattungen bzw. Ausführungen können keine Vergütungen geleistet werden.

chapter **ONE**

9 ÄNDERUNGSVORBEHALT

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wurde vorbehaltlich behördlicher Änderungsaufgaben oder etwaiger sonstiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen erstellt. Der Bauherr behält sich daher das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung und die sonstige Ausgestaltung der Wohnungen und der Außenanlagen aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen zu ändern. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Im Speziellen können die den Kaufverträgen zugrunde liegenden Vertragspläne hinsichtlich konstruktiver Elemente wie Unterzüge, Säulen sowie haustechnischer Installationen wie Schachtgrößen, Architekturlichtern und Parpethöhen von Fenstern und Fenstertüren etc. abgeändert werden. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie der Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar.

10 EINRICHTUNG

In den Verkaufsplänen allenfalls eingezeichnete Einrichtungen sind als Situierungsvorschläge anzusehen; diese Gegenstände werden nicht geliefert. Pflanzen und Bauelemente welche in 3-D Schaubildern, Werbeprospekten, Übersichtsplänen und Foldern enthalten sind, werden ebenfalls nicht geliefert, maßgebend für den Lieferumfang ist ausschließlich diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie die im Kaufvertrag schriftlich getroffenen Vereinbarungen. Die in den Verkaufsplänen angeführten Maße sind Rohbaumaße und entsprechen der Einreichplanung. Für die Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen.

11 BAUSTELLENBEGEHUNGEN

Vor Übergabe der Wohneinheit ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Vor Übergabe wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin – insbesondere zum Ausmessen der Naturmaße durchgeführt; hierfür erfolgt eine gesonderte Verständigung.

